DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN (Z.A.)

powierzchnia: 254 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- turystyczno-rekreacyjna
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

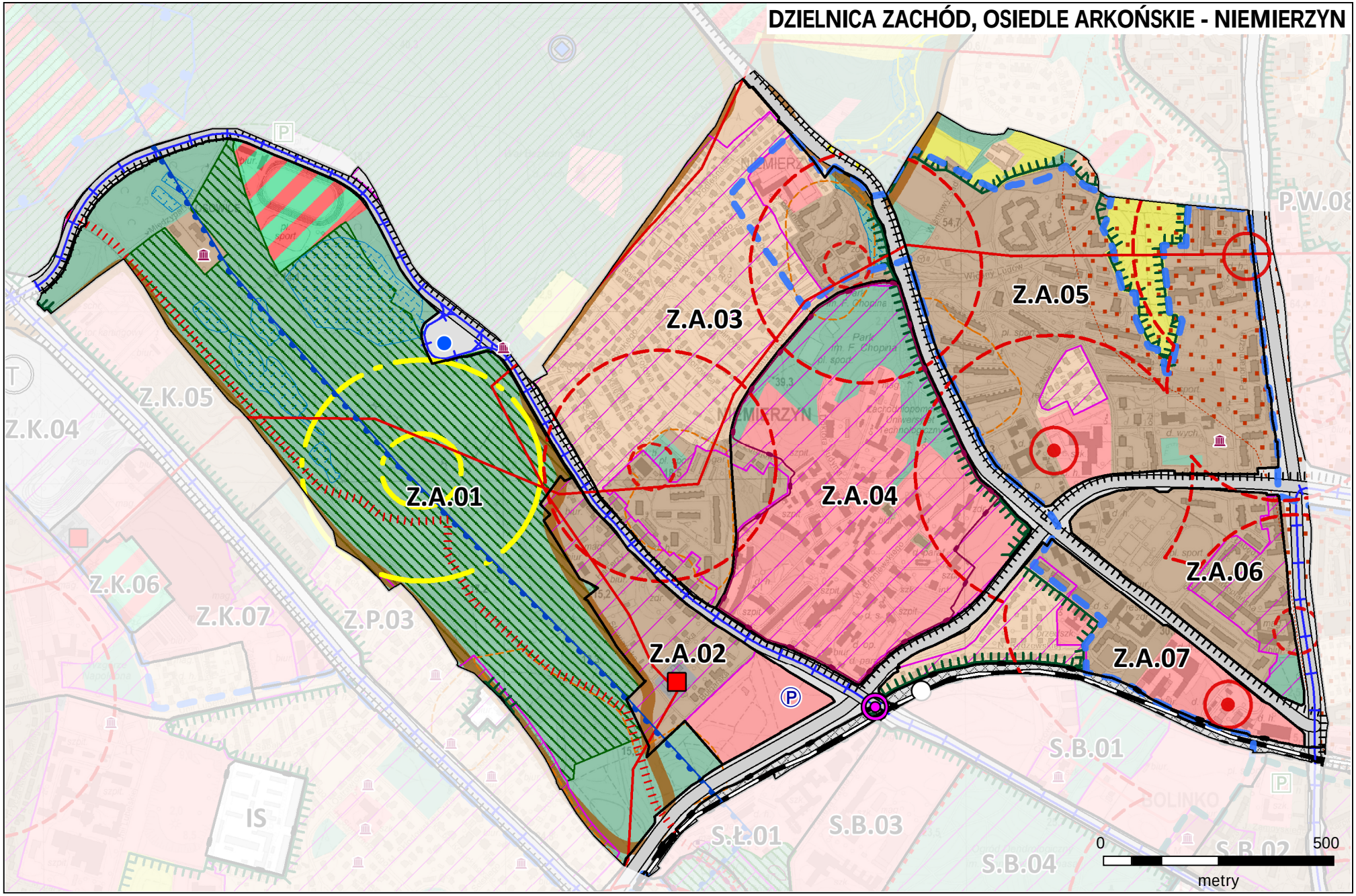
populacja:	11 228	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 711
	7-15	↓ 850
	16-19	↓ 320
	produkcyjna	↓ 5 688
	poprodukcyjna	↑ 3 659
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – **168** osób	
gęstość zaludnienia:	4 420 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,5
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		2456

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle powstało na obszarze średniowiecznej wsi nad potokiem Osówka, na południowych stokach Wzgórz Warszewskich do XIX w. w całości wykorzystywanych pod uprawy rolnicze; od połowy XIX w. stało się osiedlem podmiejskim o charakterze rekreacyjnym, którego rozwój zapoczątkowała budowa zakładu opiekuńczego dla dzieci wokół „Kurzego Młyna" na potoku Warszowiec rozbudowanego jako szpital, obecnie szpital wojewódzki. Po zachodniej stronie terenów szpitala w latach 20-tych XX w. powstała dzielnica willowa, dogęszczona i powiększona w latach 60. XX w. o małe osiedle blokowe ze szkołą, a w latach 70. zabudowano wzgórza po północnej stronie ul. Chopina. Osiedle dobrze skomunikowane ze Śródmieściem, ograniczone terenami kolejowymi, doskonale wyposażone w tereny zieleni urządzonej; struktura przestrzenna zróżnicowana o odmiennych typach i intensywności zabudowy mieszkaniowej swobodnie rozlokowanych budynków wielorodzinnych 3- i 5-kondygnacyjnych oraz 11- kondygnacyjnych, posiada park na terenie dawnego cmentarza, bezpośredni dostęp do lasu Arkońskiego (park leśny) oraz terenów parkowych i sportowych w strefie południowej potoku Osówki. Usytuowanie na południowych stokach budynków jednorodzinnych z ogrodami oraz wielorodzinnych o niskiej intensywności tworzy bardzo korzystne warunki zamieszkania o kompozycji osiedla podmiejskiego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (65%), usługową oraz z usługami ochrony zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie osiedla znajdują się enklawy ogrodów działkowych, zieleni naturalnej, naturalne zbiorniki i cieki wodne
- urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na stokach Wzgórz Warszewskich, opada w kierunku południowo-zachodnim, do obniżenia doliny Osówki z Syrenimi Stawami
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 61%
- udział zwartej zabudowy:
  - 71% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 29% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni urządzonej, ogrody działkowe
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 1,8%
- lokalne centra usługowe – dobrze i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, szpital, kościół, obiekty sportowe, urzędy pocztowe, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 27%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona/wystarczająca
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 80%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

UWARUNKOWANIA	**Stan środowiska:** • tereny chronione: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej flory i fauny • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” z Syrenimi Stawami i doliną Osówki, park im. F. Chopina, część Lasu Arkońskiego, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, doliny strumienia Warszewiec i rzeki Osówka, kompleksy zbiorników wodnych na przebiegu rzeki Osówka i Warszewca stanowią naturalne obszary retencyjne, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta • problemy środowiskowe: północno-wschodni fragment osiedla stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, inwazyjne gatunki roślin
	Układ komunikacyjny: • elementy podstawowego układu drogowego: ul. Wszystkich Świętych, ul. ks. abpa Kazimierza Majdańskiego (ulice w ciągu obwodnicy śródmiejskiej), ul. F. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej wraz z trasą tramwajową • linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński
	Infrastruktura inżynieryjna: • magistrale wodociągowe • magistrale cieplne • kolektory ogólnospławne, kolektory sanitarne • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Niemierzyn” • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • ekoport • część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. zespół szpitalny, modrzewiowy dwór, budynek mieszkalny z otoczeniem • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WIII – ochrony archeologicznej
	Ograniczenia obwodnica śródmiejska i linia kolejowa oddzielają osiedle od Śródmieścia, tereny ogrodów działkowych w lokalizacjach węzłowych o dobrej dostępności komunikacyjnej, sąsiedztwo linii kolejowych z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej **Zagrożenia:** zmiana i zacieranie fizjonomii krajobrazu osiedla i struktury zabudowy mieszkaniowej w zieleni: wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej w miejsce jednorodzinnej, zwiększanie intensywności zabudowy na działkach budowlanych, przejścia przez tory poza dozwolonymi miejscami – tzw. „dzikie przejście”, presja budowlana na tereny w sąsiedztwie lasu zagraża utrzymaniu ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, ogrody działkowe wchodzące w strukturę zespołów parkowych i leśnych **Potrzeby:** integracja pieszo-rowerowa osiedla ze Śródmieściem m.in. przez linię kolejową, kontynuacja uporządkowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza - Arkoński”, rewaloryzacja terenu zabytkowego cmentarza przy ul. F. Chopina zagospodarowanego na park osiedlowy

K I E R U N K I	**Zadania strategiczne:** • utrzymanie i ochrona krajobrazu kulturowego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński" z kontynuacją projektów „Dolny i Górny Botanik" oraz „Syrenie Stawy" – jedna z lokalizacji ogrodu botanicznego (model: dydaktyczny, ochrona lokalnych ekosystemów i rodzimych gatunków zagrożonych) • połączenia komunikacyjne z kolejowym przystankiem osobowym (SKM) Szczecin Niemierzyn, utworzenie węzła przesiadkowego wraz z parkingiem
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic, utrzymanie zespołów zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do układów kameralnych z utrzymaniem standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (SZM), lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej, w granicach jednorodnych zespołów zabudowy (w rejonie ul. Tatrzańskiej – ul. Wiosny Ludów – ul. Arkońskiej – ul. Fryderyka Chopina – park leśny Arkoński) • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych w lokalizacjach węzłowych (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym m.in. szpital przy ul. Arkońskiej • utrzymanie i uzupełnienie przebiegu ciągu pieszego łączącego osiedla: Głębokie-Pilchowo, Osów, Arkońskie--Niemierzyn, Łękno, Śródmieście-Północ, Centrum, Stare Miasto, przebiegającego od jeziora Głębokiego do bulwarów nadodrzańskich – tzw. „Złoty Szlak", przez tereny zabudowy staromiejskiej i śródmiejskiej, parki, ogrody i lasy miejskie oraz przy wodach powierzchniowych: rzeka Odra, rzeka Osówka, jeziora Syrenie Stawy, jezioro Głębokie • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Niebuszewo-Bolinko i Arkońskie-Niemierzyn przebiegającego nad torami kolejowymi, łączącego tereny Śródmieścia i zieleni ogólnodostępnej • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Warszewo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach strumienia Warszewiec - od ul. Wapiennej do ul. Chopina • uzupełnienie w terenach zieleni urządzonej placów zabaw, terenów sportowo-rekreacyjnych, podniesienie jakości terenów zieleni urządzonej • utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, doliny rzeki Osówka i doliny strumienia Warszewiec jako głównych elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej osiedla • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji, edukacji ekologicznej oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na terenach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i w sąsiedztwie lasów
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: ul. Wszystkich Świętych, ul. ks. abpa Kazimierza Majdańskiego, ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. F. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej z trasą tramwajową • budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Niemierzyn na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński • budowa węzła przesiadkowego, wraz z parkingiem w rejonie ulic Arkońskiej, Bułgarskiej • realizacja odcinków tras rowerowych
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński, utrzymanie Syrenich Stawów jako centrum różnorodności biologicznej, rewitalizacja i rozbudowa ogrodu botanicznego, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zlewni i zasobów wodnych Warszewca i doliny Osówka, ochrona zbiorników wodnych) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej zbiorników wodnych, strumienia Warszewiec i doliny Osówki • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie • utrzymanie, uzupełnianie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń, część ogrodów działkowych w lokalizacjach węzłowych wskazana do przekształceń
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Z.A.01
Z.A.02
Z.A.03
Z.A.04
Z.A.05
Z.A.06
Z.A.07
Z.K.04
Z.K.05
Z.K.06
Z.K.07
Z.P.03
IS
S.Ł.01
S.B.03
S.B.04
S.B.01
S.B.02
P.W.08
0
500
metry

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.01** powierzchnia 71,31 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zieleń urządzona, ogrody działkowe, usługi, usługi sportu – stadion przy ul. Arkońskiej, zabytkowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny: zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński", Syrenie Stawy z doliną Osówki jako naturalny obszar retencyjny, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń urządzona, ogród botaniczny, park rekreacyjno-wypoczynkowy
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi związane z obsługą parku i ogrodu botanicznego, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja i rozbudowa ogrodu botanicznego; na części uporządkowanie i przywrócenie terenu ogólnodostępnego (likwidacja ogrodów działkowych), przekształcenia w kierunku wzbogacenia oferty programowej układu przestrzenno-funkcjonalnego, kontynuacja integracji funkcjonalnej kompleksu parkowego z otoczeniem poprzez system ciągów pieszych, ścieżek rekreacyjno-sportowych i edukacyjnych, z dopuszczeniem odbudowy obiektów usługowych w historycznych lokalizacjach i parametrach, udrożnienie przebiegu strumienia Osówka; kontynuuje się przekształcenia i rewitalizację terenów d. ogrodu botanicznego „Dolny i Górny Botanik", zespołu jezior „Syrenie Stawy", terenów zieleni w sąsiedztwie pętli tramwajowej; odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu parkowego do zachowania i uzupełnień wraz z układem promenad i alei parkowych z dopuszczeniem odbudowy obiektów usługowych w historycznych lokalizacjach, w miejscu ogrodów działkowych utworzenie obiektów usługowych ogólnodostępnych np. palmiarni
	Zasady zabudowy: obiekty i urządzenia związane z funkcją rekreacyjną i obsługą ogrodu botanicznego, zakaz wprowadzania obiektów masowej rekreacji, dopuszcza się odtworzenie obiektów usługowych w historycznych lokalizacjach, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.02** powierzchnia 13,34 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Niemierzyn", napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzona, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, likwidacja substandardowej zabudowy i zagospodarowania, ogrodów działkowych i obiektów tymczasowych; wykształcenie usług stanowiących zaplecze kompleksu parkowego; zagospodarowanie wnętrz kwartałów i wykształcenie obudowy parku wzdłuż północnej pierzei ul. Słowiańskiej; uzupełnienia zabudowy pierzei ul. Arkońskiej, na odcinku pomiędzy ul. Arkońską a ul. Słowiańską uzupełnienia pierzei ul. Serbskiej oraz ul. Harcerzy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Arkońskiej do zachowania i uzupełnienia; wykształcenie wschodniej pierzei ul. Słowiańskiej jako zabudowy wolnostojącej w typie zabudowy willowej, będącej uzupełnieniem historycznej struktury przestrzennej obudowującej tereny parkowe
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy istniejącej, o wartościach lokalnych i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, wzdłuż ul. Słowiańskiej zabudowa wolnostojąca do 3 kondygnacji, zakaz zabudowy części zachodniej działek w sąsiedztwie ścieżki parkowej, obszar objęty SZM, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.03** powierzchnia 39,67 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, w tym usługi oświaty, ochrony zdrowia, zieleń urządzona; wartościowy obszar przyrodniczy powiązany poprzez strumień Warszewiec i teren zieleni wysokiej z sąsiadującymi lasami; naturalny obszar retencyjny na fragmencie wzdłuż ul. Chopina, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, historycznej struktury i niskiej intensywności zabudowy, uzupełnienia w nawiązaniu do oryginalnej struktury, poprawa warunków zamieszkania, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego i wzmocnienie istniejącego, utrzymanie i wyposażenie terenów zieleni urządzonej, utrzymanie ogólnodostępnego terenu sportowo--rekreacyjnego przy ul. Tatrzańskiej, zabudowa wielorodzinna wzdłuż ul. Arkońskiej i Chopina, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, obszar objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru doliny strumienia Warszewiec, zakaz zabudowy w strefie doliny i zmiany jej warunków środowiskowych

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.04** powierzchnia 36,60 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa usługowa, szpital, szkoły, obiekty opieki społecznej, obiekty instytucji naukowo-badawczych, ogrody działkowe, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, park im. F. Chopina z doliną strumienia Warszewiec, pomniki przyrody
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego kameralnego zespołu zabytkowej zabudowy wolnostojącej w zieleni parkowej (kompleks szpitala, d. cmentarz z kaplicą), utrzymanie zieleni urządzonej ogólnodostępnej parku im. F. Chopina z doliną strumienia Warszewiec, poprawa warunków funkcjonowania obiektów i uzupełnienia z zachowaniem historycznej struktury przestrzennej, utrzymanie i rozwój usług społecznych, opiekuńczych i związanych z ochroną zdrowia, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, utrzymanie parku im. F. Chopina z doliną strumienia Warszewiec jako naturalnego obszaru retencyjnego

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.05** powierzchnia 48,19 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z usługami, zabudowa jednorodzinna, usługowa, usługi społeczne i oświaty, pętla autobusowa, ogrody działkowe, zieleń osiedlowa, zieleń nieurządzona, częściowo obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia substandardowych form zabudowy i zagospodarowania terenu, uzupełnienia zabudowy, poprawa warunków zamieszkania i uzupełnienie funkcji usługowych, wykształcenie nowego zespołu zabudowy w rejonie pętli autobusowej i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w północnej części jednostki, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, utrzymanie i rewaloryzacja terenów zieleni osiedlowej, część obszaru objęta SZM

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.06** powierzchnia 13,04 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi wbudowane i wolnostojące, usługi sportowe, stacja paliw, garaże, zieleń urządzona, skwer u zbiegu ul. Chopina i ul. Krasińskiego
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, usługi sportu i rekreacji, na co najmniej 25% zwartej powierzchni działki nr 1/6 z obrębu 2038 – wzdłuż ulicy Sportowej obowiązuje realizacja ogólnodostępnego kompleksu naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych w zieleni urządzonej wysokiej bez obiektów kubaturowych
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia w nawiązaniu do historycznych struktur zabudowy wielorodzinnej, poprawa warunków zamieszkania, uporządkowanie terenu w zachodniej części, do przekształcenia i zainwestowania tereny zabudowy produkcyjnej, obiektów infrastruktury, garaży oraz zdegradowanego boiska sportowego przy ul. Chopina – restrukturyzacja terenu usług sportu i rekreacji z utrzymaniem jego integracyjnej roli w osiedlu i tradycji sportowo-rekreacyjnych miejsca
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej i wysokości nie wyższej niż 5 kondygnacji, zachowanie i rewitalizacja skweru u zbiegu ul. Chopina i ul. Krasińskiego

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	**Z.A.07** powierzchnia 12,93 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym publiczne, oświaty, domy studenckie, zabudowa rzemieślnicza
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie charakteru kameralnego układu przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej, przekształcenie substandardowych form zabudowy usługowej, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia, zakomponowanie i uporządkowanie zagospodarowania i zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy wzdłuż linii kolejowej, wykształcenie bezkolizyjnego przejścia pieszego nad linią kolejową do śródmieścia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż istniejąca zabudowa wielorodzinna, fragment obszaru objęty SZM

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE KRZEKOWO – BEZRZECZE (Z.B.)

powierzchnia: 382 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:
- mieszkaniowa
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	4 302	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↑ 318
	7-15	↓ 464
	16-19	↑ 172
	produkcyjna	↑ 2 510
	poprodukcyjna	↑ 838
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – **716** osób	
gęstość zaludnienia:	1 126 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,9
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		864

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):
- osiedle w zachodniej części miasta złożone z niwy siedliskowej średniowiecznej wsi Krzekowo i południowej części niwy uprawowej średniowiecznej wsi Bezrzecze; układ przestrzenny ulicowej wsi Krzekowo ze średniowiecznym kościołem i cmentarzem oraz zachowaną pierwotną strukturą własnościową od nawsia do drogi zatylnej, posiada wymienioną w XIX i XX w. zabudowę uzupełnianą i przekształcaną do chwili obecnej; przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (21%) niskiej intensywności, ponadto punktowa lokalizacja usług; klimat wiejski tworzy szerokie nawsie z drogą zimową i dwiema drogami letnimi, które zachowało gabaryt, zadrzewienie i elementy zagospodarowania z XIX w.; w dolinie rzeki Bukowej po II wojnie światowej znacznie ograniczono uprawy rolnicze i ogrodnicze, działki siedliskowe przekształcono na usługi rzemieślnicze, hurtownie oraz rozpoczęto wtórny podział pod domy mieszkalne; podobnie zagospodarowywano tereny uprawowe średniowiecznej wsi Bezrzecze, położone na wschodnim stoku doliny Bukowej, powstało willowe osiedle mieszkaniowe założone w okresie międzywojennym i rozbudowywane do dzisiaj oraz bardzo duży zespół ogrodów działkowych na południowym skraju osiedla, graniczący z terenem strzelnicy wojskowej; po stronie północnej, wzdłuż ul. Modrej lokalizacja usług, handlu, rzemiosła tworzących lokalne centrum usługowe
- osiedle położone w dolinie rzeki Bukowej, w obrębie Wzniesień Szczecińskich, zachodni kraniec na wyniesieniu Wału Stobniańskiego
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 11 %
- udział zabudowy zwartej:
  - 50% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 50% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie ogrody działkowe, tereny zamknięte
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – kościół, przedszkole, obiekty sportowe, zakład poprawczy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 0%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 92%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 7%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan.: 49%

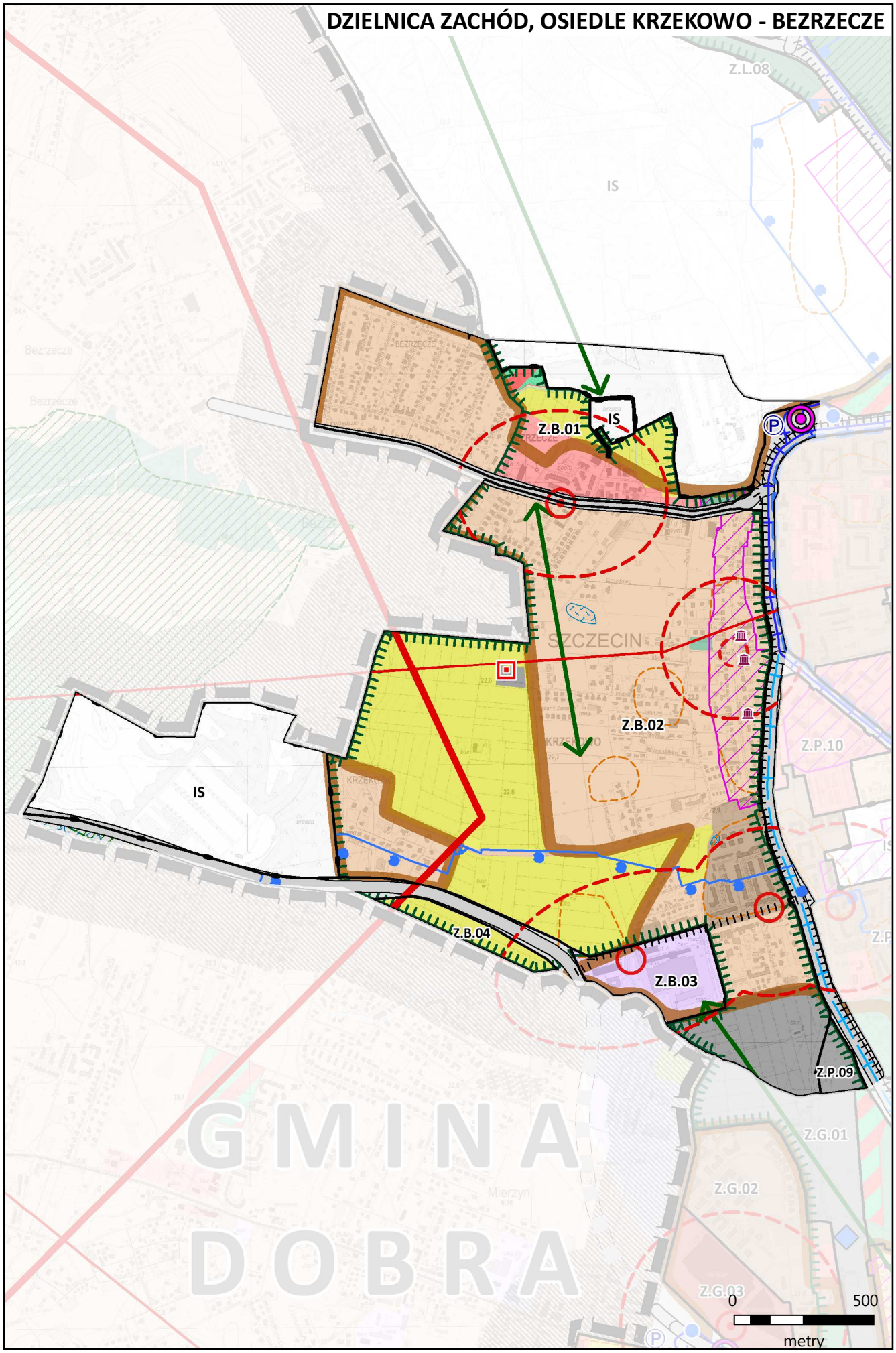
Stan środowiska:
- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Bukowa, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleń przyuliczna, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: zabudowa dawnych terenów rolniczych, zabudowa bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Bukowej, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, niekorzystne warunki aerosanitarne

Układ komunikacyjny:
- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Taczaka, odcinek ul. Sosabowskiego, ciąg ulic Koralowa, Modra

UWARUNKOWANIA	**Infrastruktura inżynieryjna:** • część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, magistrale wodociągowe • przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. kościół z cmentarzem, budynki mieszkalne • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej
	Ograniczenia: strefa ochronna ujęcia wody, dostęp komunikacyjny dla osiedla i gminy Dobra, która podlega ciągłemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego (m.in. komunikacja poprzez ul. Zaściankową z gminą Dobra), budynki mieszkalne w rezerwie terenu na budowę ulicy klasy głównej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej **Zagrożenia:** zacieranie krajobrazu kulturowego dawnej wsi Krzekowo na skutek wymiany zabudowy, presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej, wzrost udziału pojazdów indywidualnych oraz niski udział transportu publicznego w podziale zadań przewozowych pomiędzy gminami obszaru funkcjonalnego **Potrzeby:** wykształcenie nowych lub wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, usługi społeczne, ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, lokalnie miejsca postojowe w enklawach zabudowy wielorodzinnej, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, budowa węzłów przesiadkowych
KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • skoordynowanie projektu nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 w granicach miasta z projektowanym odcinkiem drogi od granicy miasta do projektowanego Zachodniego Drogowego Obejścia Szczecina
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Krzekowo • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego z udziałem zieleni wysokiej, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych, ograniczenie lokalizacji zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleń • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Szerokiej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii), funkcje uzupełniające w formie usług wolnostojących i wbudowanych • dopuszcza się utrzymanie istniejącej nieuciążliwej funkcji produkcyjnej z możliwością jej przekształceń • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych związanych z obsługą mieszkańców osiedla i gminy Dobra • uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów, placów, parków i zieleni przyulicznej, utrzymanie ogrodów działkowych
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • budowa ulicy w klasie głównej ruchu przyspieszonego w ciągu ul. Łukasińskiego na odcinku od ronda Powstańców Warszawskich do granicy miasta jako nowy przebieg drogi krajowej nr 10 • budowa ulicy w klasie głównej od ul. Szafera do ul. Sosabowskiego wraz z budową trasy tramwajowej na odcinku od ul. Szafera do ul. Żołnierskiej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Koralowa, ul. Modra • dopuszcza się budowę trasy tramwajowej w ciągu ulic: Sosabowskiego (od ul. Żołnierskiej do ul. Łukasińskiego), Taczaka • realizacja odcinka trasy rowerowej
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo” • budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wronia – Krzekowo” • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN

KIERUNKI	**Obszary i zasady ochrony środowiska:** • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowej i Stobnicy, ograniczenie zagospodarowania i zabudowy w strefie rzeki Bukowej i Stobnicy w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów) • odtworzenie i rozwój funkcji ekologicznej i retencyjnej rzeki Bukowej i Stobnicy • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE KRZEKOWO - BEZRZECZE



OSIEDLE	KRZEKOWO - BEZRZECZE
Jednostka planistyczna	**Z.B.01** powierzchnia 79,09 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi rzemieślnicze, usługi wolnostojące i wbudowane, ogrody działkowe, wartościowy obszar przyrodniczy – źródłowy odcinek rzeki Bukowej; tereny zamknięte
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, uporządkowanie form zabudowy, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej i nie wyższej od zabudowy istniejącej; ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów zielenią, obszar częściowo objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	KRZEKOWO - BEZRZECZE
Jednostka planistyczna	**Z.B.02** powierzchnia 264,63 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe przy ul. Łukasińskiego i ul. Wroniej, tereny zamknięte; napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, teren ujęcia wody „Świerczewo”, ogrody działkowe, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja dawnej wsi Krzekowo, przekształcenia uwzględniające kompozycję zabudowy i układ historyczny dawnej wsi Krzekowo, tereny niezainwestowane do uzupełnień w rejonie ulic: Szerokiej, Żyznej i Wroniej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; rozbudowa ujęcia wody, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wronia – Krzekowo”, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego i elementu systemu retencyjnego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów zielenią, układ ogrodów działkowych i zabudowa według przepisów odrębnych, obszar objęty SZM, lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	KRZEKOWO - BEZRZECZE
Jednostka planistyczna	**Z.B.03** powierzchnia 10,69 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** tereny produkcyjne, usługowe i handlowe
Kierunki	**Funkcja dominująca:** produkcja, składy, magazyny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przekształcenia i aktywizacja terenu, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia zmierzające do podniesienia jakości zabudowy i zagospodarowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów zielenią, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	KRZEKOWO - BEZRZECZE
Jednostka planistyczna	**Z.B.04** powierzchnia 4,68 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** korekta granic ogrodów działkowych po rozbudowie ul. Łukasińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** układ ogrodów działkowych i zabudowa według przepisów odrębnych
	Zasady zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE GUMIEŃCE (Z.G.)

powierzchnia: 1 042 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- turystyczno-rekreacyjna
- produkcyjno-usługowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżyn. (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	21 489	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↑ 1 644
	7-15	↑ 1 875
	16-19	↑ 653
	produkcyjna	↓ 11 693
	poprodukcyjna:	↓ 5 624
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – **2 565** osób	
gęstość zaludnienia:	2 062 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,7
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		1204

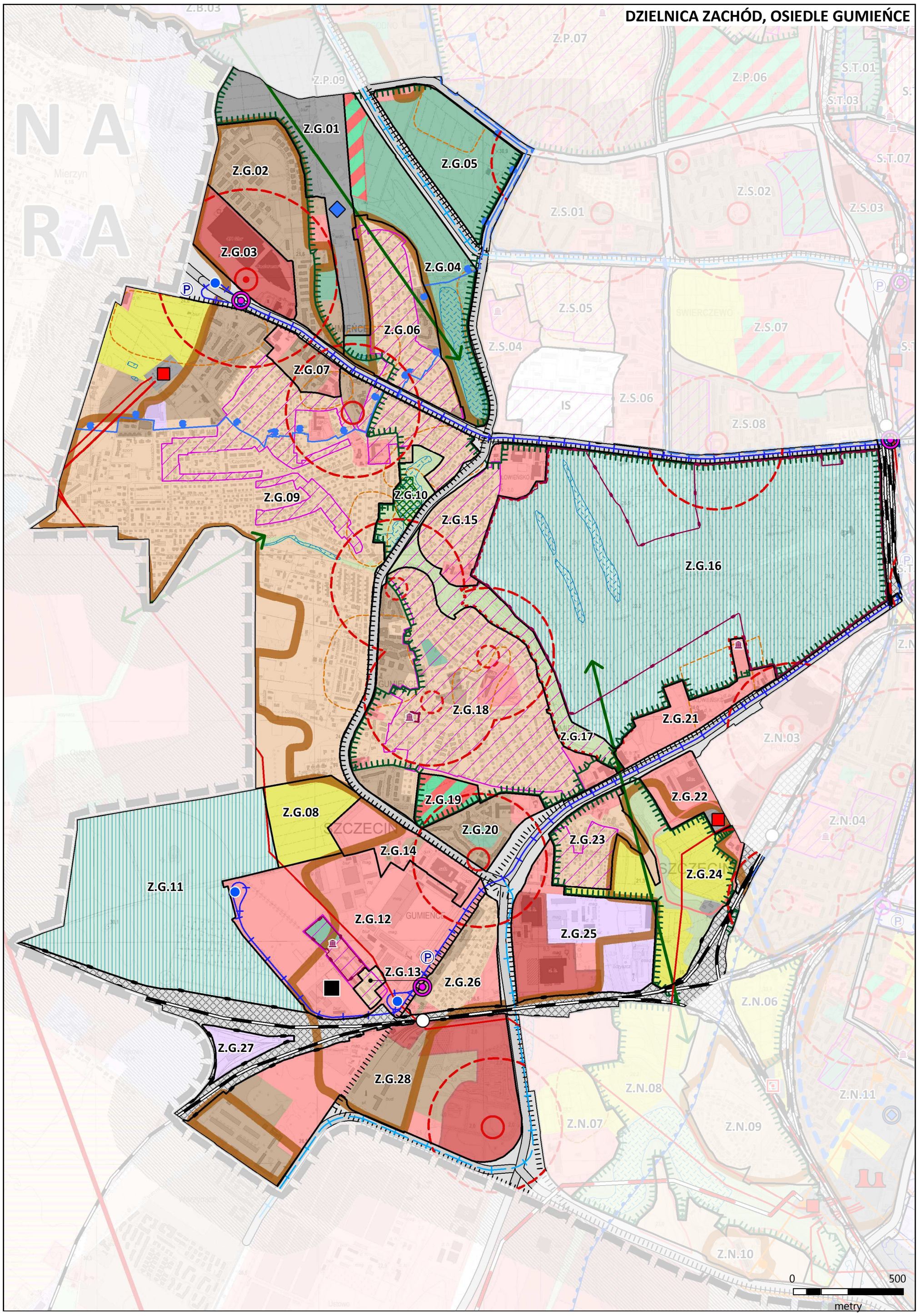
Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle wywodzące się ze średniowiecznej wsi w formie owalnicy z kościołem na środku nawsia z poł. XIII w., otoczonej polami uprawnymi; wieś pozostawała w granicach średniowiecznej niwy siedliskowej, w jej otoczeniu powstawały bogate folwarki, budowane były cegielnie, od połowy XIX w. zamieszkiwała tu ludność zatrudniona w cukrowni oraz zakładach przemysłowych pobliskich Pomorzan; budownictwo mieszkaniowe rozwijało się przez długi czas jedynie w obrębie starej wsi i folwarków; na początku XX w. cała wieś posiadała zabudowę murowaną, złożoną z ustawionych kalenicowo wzdłuż ulic skromnych parterowych domów jednorodzinnych, miejscowo pojawiła się w niej zabudowa w formie kamienicy miejskiej, dostosowana gabarytowo do zabudowy wsi; w latach 1900-1924 utworzono na terenie Gumieniec jeden z najważniejszych elementów przestrzeni miejskiej Szczecina - Cmentarz Centralny, realizowany etapowo - jego najstarsza część zajmowała tereny od linii kolejowej do cmentarza wojskowego, a następnie zagospodarowano część do ul. Dworskiej i Wierzbowej; w okresie międzywojennym na terenach północno zachodnich rozpoczęto budowę kolonii domków jednorodzinnych z dużymi ogrodami zachowując folwarki i tereny rolne; nowa zabudowa jednorodzinna o czytelnej kameralnej kompozycji osiedla podmiejskiego została znacznie rozbudowana po II wojnie św. i uzupełniona zabudową mieszkaniową wielorodzinną (35%) wysokiej i niskiej intensywności, ponadto w osiedlu występują tereny usługowe, usługowo-produkcyjne, usługi gospodarki komunalnej, produkcja, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalne cieki wodne
- równinna rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, z niewielkim obniżeniem doliny rzeki Bukowej
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 36 %
- udział zwartej zabudowy:
  - 67 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 33 % poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: cmentarz, ogrody działkowe, rzeka Bukowa z przyległymi terenami zieleni
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,4%
- lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, średnie i wyższe, przychodnie, kościoły, dwa cmentarze, urzędy pocztowe, biblioteki
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 20%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni – niewystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 94%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 49%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan.: 99%

UWARUNKOWANIA	**Stan środowiska:** • tereny chronione: użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach", chronione gatunki flory i fauny • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, rzeka Bukowa z Jeziorem Słonecznym, Stawek na Gumieńcach, Cmentarz Centralny, zieleń przyuliczna, parki, skwery ogólnodostępne • problemy środowiskowe: presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko wodne rzeki Bukowej, cieku Gumieniec i Wierzbak, niekontrolowane przekształcenia terenów w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach", zanieczyszczenia powietrza, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza
	Układ komunikacyjny: • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Ku Słońcu (w ciągu drogi krajowej nr 10), odcinek ul. Mieszka I, odcinek ul. Południowej, odcinek ul. F. Krygiera, odcinek ul. Cukrowej (w ciągu drogi krajowej nr 13), ul. Europejska, odcinek ul. Krakowskiej, odcinek ul. Taczaka, odcinek ul. Derdowskiego • element systemu tramwajowego w ciągu ul. Ku Słońcu oraz w ul. Kwiatowej i Okulickiego stanowiący obecnie pętlę w trójkącie ulic • linie kolejowe nr 408 Szczecin Główny-Stobno Szczecińskie, nr 409 Szczecin Gumieńce-granica Państwa (Tantow), nr 851 Szczecin Ustowo-Szczecin Gumieńce
	Infrastruktura inżynieryjna: • ujęcie wody „Świerczewo" wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej, magistrale wodociągowe • magistrale cieplne • przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Białowieska" i „Gumieńce" • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • sortownia odpadów, ekoport • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszar i obiekty prawnie chronione m. in. Cmentarz Centralny, wiatrak holenderski, założenie dworsko-parkowe z folwarkiem przy ul. Husarów, kościół z cmentarzem przy ul. Lwowskiej • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, ogrody działkowe ograniczają tereny doliny rzeki Bukowej predystynowane do wykształcenia zieleni ogólnodostępnej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, sąsiedztwo terenów kolejowych, produkcyjnych i składów **Zagrożenia:** presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej i cieku Wierzbak, zanieczyszczenie powietrza, ogrody działkowe w strefie ochrony ujęcia wody, enklawa intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach poprodukcyjnych przy ul. Ku Słońcu **Potrzeby:** ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, wykształcenie lokalnych centrów usługowych, usługi społeczne, budowa i integracja węzłów przesiadkowych w relacjach pomiędzy gminami obszaru funkcjonalnego, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, miejsca postojowe w zespołach zabudowy wielorodzinnej

K I E R U N K I	**Zadania strategiczne:** • ochrona i utrzymanie ujęcia wody • zmiana przebiegu drogi krajowej nr 13, nowy przebieg na przedłużeniu ul. Południowej
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów drogowych, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do kameralnych układów przestrzennych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (SZM), lokalnej intensywności zabudowy, formy zabudowy i walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznego układu ruralistycznego (w rejonie ul. Lwowskiej) • w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu, w rejonie: ul. Tadeusza Szeligowskiego - ul. Ku Słońcu - ul. Okulickiego - ul. Różanej, ul. Sandomierskiej - ul. Spiskiej - ul. Olsztyńskiej - ul. Głogowskiej - ul. Kruszwickiej, ul. Dworskiej - ul. Krzywej, ul. Wierzbowej - ul. Reczańskiej - ul. Jesionowej - ul. Braniborskiej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska • utrzymanie i rozwój w południowej części funkcji usługowych, produkcyjnych, szczególnie w lokalizacjach węzłowych • utrzymanie ciągu pieszego łączącego osiedla Gumieńce i Świerczewo, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej przy jeziorze Słonecznym od ul. Derdowskiego do ul. Szeligowskiego • wykształcenie i wyposażenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach rzeki Bukowa od ul. Europejskiej do ul. Mieszka I • wykształcenie ciągu pieszego, łączącego osiedla Świerczewo, Gumieńce, Pomorzany, przebiegającego przez teren Cmentarza Centralnego od ul. Ku Słońcu do ul. Mieszka I • uzupełnienie osiedla o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw, część ogrodów działkowych do przekształcenia na zieleń ogólnodostępną rekreacyjno-sportową • utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, doliny z rzeką Bukową i dolin cieków jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej, ich integracja funkcjonalno-przestrzenna poprzez wykształcenie wzdłuż cieków ciągów pieszych • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji, integracja infrastruktury rekreacyjnej w dolinie rzeki Bukowej i wzdłuż cieków Wierzbak i Gumieniec
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. Ku Słońcu do ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. 26 Kwietnia do ul. Witkiewicza do klasy ulicy zbiorczej • włączenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 13 w klasie głównej ruchu przyspieszonego do ronda Hakena • połączenie ul. Ku Słońcu z nowym przebiegiem drogi krajowej nr 10 w klasie głównej ruchu przyspieszonego • przedłużenie trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu do granicy miasta wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem • budowa trasy tramwajowej w ciągu ulic: Mieszka I, Południowej, Cukrowej wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem w rejonie stacji PKP Szczecin Gumieńce • wydłużenie trasy tramwajowej w ciągu ul. Janiny Smoleńskiej od ul. Cukrowej do ul. Bronowickiej wraz z budową pętli tramwajowej • dopuszcza się trasy tramwajowe: w ciągu ul. Południowej, ul. Krygiera i ul. Cukrowej od ronda Uniwersyteckiego do granicy miasta wraz z przedłużeniem na terenie gminy Kołbaskowo, w ul. Taczaka, w ciągu ul. Kwiatowej i na odcinku ul. Okulickiego • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: odcinek ul. Południowej, odcinek ul. Mieszka I, ul. Europejskiej i odcinek ul. Krakowskiej, odcinek ul. Ku Słońcu z trasą tramwajową, odcinek ul. Taczaka, ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Krygiera od ronda Hakena do ul. Cukrowej, odcinek ul. Cukrowej od ul. Krygiera do granicy miasta • realizacja odcinków tras rowerowych

KIERUNKI	**Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej:** • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej budowa rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych • rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo” • budowa kolektorów deszczowych • budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • budowa stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową, w rejonie ulic: Cukrowej/Husarów i Mieszka I/Milczańskiej oraz na przedłużeniu trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu • dopuszczenie budowy stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową w rejonie ulic: F. Krygiera /Południowej, Taczaka
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, parków, skwerów ogólnodostępnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowej, ochrona dolin z ciekami Wierzbak i Gumieniec, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”) • odtworzenie funkcji ekologicznej i rozwój funkcji retencyjnej rzeki Bukowej z jeziorem Słonecznym oraz Stawku na Gumieńcach • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji części ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE GUMIEŃCE
Z.G.01
Z.G.02
Z.G.03
Z.G.04
Z.G.05
Z.G.06
Z.G.07
Z.G.08
Z.G.09
Z.G.10
Z.G.11
Z.G.12
Z.G.13
Z.G.14
Z.G.15
Z.G.16
Z.G.17
Z.G.18
Z.G.19
Z.G.20
Z.G.21
Z.G.22
Z.G.23
Z.G.24
Z.G.25
Z.G.26
Z.G.27
Z.G.28
Z.P.07
Z.P.06
Z.P.09
S.T.01
S.T.03
S.T.07
Z.S.01
Z.S.02
Z.S.03
Z.S.04
Z.S.05
Z.S.06
Z.S.07
Z.S.08
Z.N.03
Z.N.04
Z.N.06
Z.N.07
Z.N.08
Z.N.09
Z.N.10
Z.N.11
0
500
metry

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.01** powierzchnia 24,36 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ujęcie wody „Świerczewo" wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, park, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ujęcie wody
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, tymczasowe ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** rozbudowa ujęcia wody, ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie zieleni urządzonej – parku i terenów otwartych bez zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie terenów otwartych zieleni
	Zasady zabudowy: lokalizacja obiektów i urządzeń związana z ujęciem wody, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Świerczewo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.02** powierzchnia 29,73 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, fragment doliny rzeki Bukowej, dolina cieku Wierzbak
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie zabudowy osiedla wielorodzinnego, zachowanie terenów zieleni wzdłuż rzek**,** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne i zieleń ogólnodostępną, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** główna kompozycja oparta na sieci istniejących dróg, wykształcony układ przestrzenny z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, z zachowaniem otwartych cieków wodnych i terenów zieleni urządzonej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, fragment obszaru objęty SZM, utrzymanie strefy otwartego cieku Wierzbak i rzeki Bukowej; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo"; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.03** powierzchnia 13,45 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, stacja paliw
Kierunki	**Funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie funkcji usługowej i kontynuacja zainwestowania w kierunku rozwoju lokalnego i dzielnicowego centrum usługowego w lokalizacji węzłowej, poprawa standardów zagospodarowania, w tym wyposażenia terenu w zieleń wysoką
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.04** powierzchnia 28,42 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, tereny parkowe, rekreacyjno--wypoczynkowe z jeziorem Słonecznym i doliną rzeki Bukowej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń urządzona, jezioro Słoneczne
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi uzupełniające program funkcjonalno--przestrzenny, dopuszcza się ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu doliny rzeki Bukowej z jeziorem Słonecznym, utrzymanie otwartego terenu zieleni z jeziorem i rzeką, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej założenia otwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zieleni urządzonej z doliną rzeki i jeziorem, z wyposażeniem w urządzenia sportu i rekreacji; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną ogólnodostępną, przywrócenie ekologicznych walorów doliny rzeki Bukowej i jeziora Słonecznego, dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych na terenie wskazanym na usługi sportu i rekreacji
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie i odtworzenie przyrodniczej struktury, kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i wartościom krajobrazowym i ekologicznym
	Zasady zabudowy: teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz niezbędna zabudowa usługowa stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne o wysokich walorach architektonicznych, wolnostojąca wkomponowana w istniejący krajobraz i warunki środowiskowe; obszar objęty SZM, zachowanie zieleni w dolinie rzeki Bukowej i wokół jeziora Słonecznego; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.05** powierzchnia 21,82 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza, usługi związane z obsługą miasta, ekoport
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń urządzona
	funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ekoport
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny, sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną i uaktywnienie funkcjonalne terenu, wyposażenie w urządzenia sportu i rekreacji, dopuszczenie w północnej części terenu enklawy zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja uwzględniająca istniejące uwarunkowania wynikające z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz uwzględniająca możliwość lokalizacji obiektu, grupy obiektów stanowiących element krystalizujący/porządkujący kompozycję założenia parkowego
	Zasady zabudowy: zabudowa stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalno-przestrzennego, o wysokich walorach architektonicznych i wysokości dostosowanej do otoczenia – tereny rekreacji i wypoczynku, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.06** powierzchnia 24,58 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, ogrody działkowe, usługi
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej strukturze z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla i typu zabudowy, poprawa warunków zamieszkania, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na terenach niezabudowanych, przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną jako zintegrowane połączenie rekreacyjne terenów mieszkaniowych z parkiem przy ul. Przygodnej, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 131 z obr. 2098
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania i kontynuacji
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy kontynuującej lokalne wartości historycznej zabudowy z udziałem zieleni wysokiej; obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.07** powierzchnia 6,10 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** składy, magazyny, hurtownie, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń: kontynuacja** restrukturyzacja i przekształcania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zamieszkania, przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu, uzupełnienie terenów mieszkaniowych o tereny rekreacji i zieleni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno-przestrzennych
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Hrubieszowskiej, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.08** powierzchnia 11,87 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zieleni mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych obszaru, uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura ogrodów działkowych według przepisów odrębnych
	Zasady zabudowy: zgodne z przepisami odrębnymi, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.09** powierzchnia 193,86 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, usługi opieki społecznej, oświaty, szkolnictwa średniego, usługi kultury, sakralne, usługi wolnostojące i wbudowane, ogrody działkowe, produkcja, zieleń urządzona, dolina cieku Gumieniec z zielenią nieurządzoną, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Gumieńce", napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: istniejące ogrody działkowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, produkcja, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym zachowanie kameralnej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zachowanie ogrodów działkowych przy ul. Ku Słońcu i Spiskiej, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, usługi publiczne i sakralne, usługi w nawiązaniu do parametrów oryginalnej zabudowy, poprawa warunków zamieszkania, zieleń urządzona, wzmocnienie istniejących i wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych, tereny niezainwestowane w rejonie ul. Okulickiego i ul. Harnasiów, uzupełnienie układu drogowego, w ul. Kwiatowej i ul. Okulickiego dopuszcza się przebieg uzupełniającej trasy tramwajowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kameralnego charakteru osiedla mieszkaniowego z dużym udziałem zieleni z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa jednorodzinna w typie i parametrach zabudowy jednorodzinnej istniejącej o wartościach lokalnych z udziałem zieleni wysokiej; zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności o parametrach nawiązujących do zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, zachowanie otwartego cieku Gumieniec i utworzenie terenów zieleni wzdłuż jego przebiegu, obszar częściowo objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.10** powierzchnia 6,62 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zieleń urządzona, naturalna, użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach"
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie naturalnego charakteru terenu otwartego użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach", chronionego przed zabudową; do zainwestowania tereny zieleni poza użytkiem ekologicznym na zagospodarowanie w formie parku osiedlowego, dopuszcza się udostępnienie/przyłączenie części terenów przyległych do zapleczy zabudowy mieszkaniowej, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu na podstawie kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej jako kontynuacji i integracji zagospodarowania terenu sąsiedniego Z.G.17 z wykształconym ciągiem pieszym wzdłuż wody
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie i odtworzenie przyrodniczej struktury, kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i wartościom krajobrazowym i ekologicznym – istniejąca naturalna kompozycja zespołu zieleni dominująca, do zachowania z dopuszczalnymi zmianami związanymi z realizacją funkcji parkowej i modyfikacji użytkowania terenów przekształconych
	Zasady zabudowy: elementy stanowiące niezbędne wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.11** powierzchnia 72,57 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** cmentarz komunalny przy ul. Bronowickiej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** cmentarz
	Funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją dominującą
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie kompozycji przestrzennej i jej wypełnienia elementami zagospodarowania i zabudowy, tereny niezainwestowane przeznacza się na realizację cmentarza; zagospodarowanie kompleksowe terenu cmentarza – realizacja cmentarza komunalnego z bogatym programem zieleni urządzonej wysokiej i usługami towarzyszącymi
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego z uwzględnieniem możliwości realizacji obiektu sakralnego jako dominanty zespołu
	Zasady zabudowy: realizacja zasadniczych obiektów wyposażenia terenu w rejonie głównych wejść na teren cmentarza; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.12** powierzchnia 56,17 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** składy, magazyny, produkcja, rzemiosło, usługi, zieleń urządzona z zespołem dworsko-folwarcznym przy ul. Husarów; sortownia odpadów, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: produkcja, park technologiczny, mieszkalnictwo zbiorowe, składy, rzemiosło, zieleń urządzona, trasa tramwajowa, sortownia odpadów, parking (P&R)
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru zagospodarowania, rewaloryzacja i odtworzenie parku przy zespole dworsko-folwarcznym przy ul. Husarów, przekształcenia form zabudowy i uzupełnienia w nawiązaniu do istniejącej zabudowy; restrukturyzacja zabudowy produkcyjnej i usługowej, cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny; trasa tramwajowa z pętlą tramwajowo-autobusową, parkingiem i stacją prostownikową zasilającą trakcję tramwajową, w rejonie ulic Cukrowa/Husarów, wydłużenie trasy tramwajowej w ciągu ul. Janiny Smoleńskiej od ul. Cukrowej do ul. Bronowickiej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania z uzupełnieniem zabudowy usługowej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa według potrzeb technologicznych z uwzględnieniem zabudowy istniejącej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.13** powierzchnia 1,58 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru zespołu zabudowy mieszkaniowej; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej strukturze z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach istniejącej zabudowy mieszkaniowej; zieleń izolacyjna wprowadzona na granicy z terenami przemysłowymi i usługowymi; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.14** powierzchnia 11,55 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi szkolnictwa wyższego
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, w tym usługi publiczne
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, rzemiosło
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, do zainwestowania tereny zlokalizowane przy ul. Bronowickiej i Europejskiej, likwidacja lub dalsze użytkowanie terenów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnienia, w nawiązaniu do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej, nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej od zabudowy istniejącej; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.15** powierzchnia 16,88 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania**: usługi oświaty, usługi opieki społecznej, usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren w otoczeniu wartościowych obszarów przyrodniczych
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury i charakteru kameralnego zespołu zabudowy jednorodzinnej z zielenią urządzoną, przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** główna kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej z udziałem zieleni wysokiej, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.16** powierzchnia 170,92 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** Cmentarz Centralny, obszar o wartościach przyrodniczych (florystyczno--faunistyczny) z cennymi okazami przyrody ożywionej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** cmentarz komunalny – zieleń parkowa
	Funkcje uzupełniające: usługi związane z funkcją dominującą, parking przy ul. Ku Słońcu
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i rewaloryzacja kompozycji cmentarza w zieleni parkowej; obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu kompozycyjnego, jego wypełnienia i ukształtowania terenu; obszar przestrzeni publicznej - cmentarz komunalny w formie założenia parkowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania, odtworzenia i uzupełnień, z uwzględnieniem układu historycznego
	Zasady zabudowy: obszar cmentarza jako założenie krajobrazowo-przestrzenne do ochrony z ograniczeniem zabudowy, nowa zabudowa wyłącznie bezpośrednio związana z funkcją cmentarza, dostosowana do historycznego układu kompozycji, istniejącego krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych; obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.17** powierzchnia 13,16 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego i otoczenia zabytkowego cmentarza, zachowanie naturalnego charakteru terenu i ochrona przed zabudową; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; do zainwestowania i urządzenia obszar wzdłuż rzeki Bukowej stanowiący korytarz ekologiczny i tereny spacerowe, rekreacyjno--wypoczynkowe
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie i odtworzenie struktury przyrodniczej, kompozycja zespołu zieleni parkowej wynikająca z istniejącego naturalnego charakteru, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom, walorom przyrodniczym i krajobrazowym doliny rzeki Bukowej, możliwość nieznacznych zmian związanych z wykształceniem zieleni urządzonej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Bukowej
	Zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowane do krajobrazu i wartości przyrodniczych, obszar objęty SZM, utrzymanie i ochrona naturalnych walorów rzeki Bukowej; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.18** powierzchnia 72,57 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi oświaty, usługi administracji, kościół, usługi wolnostojące i wbudowane; zieleń urządzona, teren w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinnej niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla wraz z usługami wolnostojącymi i wbudowanymi, sakralnymi, publicznymi, uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, poprawa warunków zamieszkania i wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, do zainwestowania tereny wzdłuż ul. Europejskiej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem istniejącej struktury zabudowy i środowiska przyrodniczego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i intensywności istniejącej zabudowy, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.19** powierzchnia 4,84 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** realizacja zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zielonych mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych obszaru, uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania, dopuszcza się ogrody działkowe
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** likwidacja ogrodów działkowych w celu wyksztalcenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych osiedla
	Zasady zabudowy: zabudowa rekreacyjna w zieleni, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.20** powierzchnia 9,28 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, zamieszkanie zbiorowe, stacja benzynowa
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** charakter osiedla wielorodzinnego do utrzymania; przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zieleń stanowiąca uzupełnienie struktury funkcjonalnej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; do przekształcenia i zainwestowania część terenu po hotelu w obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zróżnicowanej intensywności
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
	Zasady zabudowy: uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, od strony ul. Reczańskiej zabudowa o parametrach nawiązujących do zabudowy jednorodzinnej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.21** powierzchnia 11,62 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi, w tym handel, zieleń nieurządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia mające na celu poprawę standardu zabudowy i zagospodarowania terenu, uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Mieszka I, budowa stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, uzupełnienie układu drogowego, parking dla samochodów osobowych dla obsługi cmentarza
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja stanowiąca kontynuację wartości krajobrazowych Cmentarza Centralnego, wykształcenie odpowiedniego frontu i wejścia na teren cmentarza z aranżacją alei prowadzącej na teren cmentarza i ekspozycją wiatraka holenderskiego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w krajobraz i sylwetę cmentarza, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.22** powierzchnia 7,90 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi, w tym handel, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Białowieska”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, park technologiczny, produkcja, składy, magazyny
	Funkcje uzupełniające: stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej, uporządkowanie ekspozycji pierzei zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego, uporządkowanie zagospodarowania terenu
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż 6 kondygnacji z miejscowym dopuszczeniem realizacji obiektów do 10 kondygnacji, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.23** powierzchnia 12,59 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, usługi oświaty, zieleń nieurządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla jednorodzinnego; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, usługi wbudowane i wolnostojące głównie wzdłuż ul. Mieszka I, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach istniejącej zabudowy jednorodzinnej z udziałem zieleni wysokiej, ograniczenie zabudowy wzdłuż rzeki Bukowej uwzględniające naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.24** powierzchnia 29,41 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** enklawa usług przy ul. Białowieskiej, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej z przyległymi terenami zieleni naturalnej, przepompownia ścieków „Białowieska", napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń naturalna, ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, istniejące usługi, przepompownia ścieków
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie naturalnego charakteru terenu zieleni i jego ochrona przed przekształceniami i zabudową, stanowiącego korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej; enklawa usług przy ul. Białowieskiej, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu zieleni urządzona według całościowej koncepcji funkcjonalno--przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie struktury przyrodniczej, kompozycja zespołu zieleni urządzonej wynikająca z istniejącego naturalnego charakteru i ukształtowania doliny rzeki Bukowej, podporządkowana walorom przyrodniczym i krajobrazowym doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji parkowej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Bukowej oraz bezkolizyjnego przejścia pieszego przez tereny kolejowe łączącego osiedla Gumieńce i Pomorzany
	Zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy i przekształceń wzdłuż rzeki Bukowej pogarszających jej wartości ekologiczne, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.25** powierzchnia 30,55 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, biurowce, produkcja, magazyny, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, produkcja, magazyny, składy, logistyka
	Funkcje uzupełniające: rzemiosło, park technologiczny, istniejąca zabudowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, likwidacja ogrodów działkowych, restrukturyzacja, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca lub wynikająca z potrzeb technologicznych, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.26** powierzchnia 12,34 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, dawny dworzec kolejowy Gumieńce
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wzdłuż ul. Cukrowej, poprawa warunków zamieszkania, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego, zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa niepogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.27** powierzchnia 4,45 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** obiekty i urządzenia kolejowe, nieużytki
Kierunki	**Funkcja dominująca:** produkcja, składy, magazyny, logistyka, usługi
	Funkcje uzupełniające: obiekty i zainwestowanie związane z funkcjonowaniem terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny, zagospodarowanie i zabudowa według potrzeb technologicznych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie terenu, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	**Z.G.28** powierzchnia 64,74 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** tereny po dawnych koszarach i cukrowni, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń nieurządzona, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, usługi, park technologiczny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, szkoła, przedszkole, żłobek, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, restrukturyzacja i rewitalizacja obszarów poprzemysłowych i powojskowych, uporządkowanie terenu, przekształcenia historycznej zabudowy, wykształcenie i wzmocnienie istniejącego lokalnego centrum usługowego, wykształcenie kompleksu szkolnego z zespołem zieleni urządzonej; uzupełnienie układu drogowego, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową w rejonie ulic F. Krygiera/Południowa
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnień, zachowanie części zespołu zabudowy historycznej, w nowej architekturze nawiązanie do tradycji architektury przemysłowej miejsca
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej - do 4 kondygnacji, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ZAWADZKIEGO - KLONOWICA (Z.K.)

powierzchnia: 158 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych
- turystyczno-rekreacyjna (znaczenie OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	11 641	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 528
	7-15	↓ 833
	16-19	↓ 346
	produkcyjna	↓ 5 643
	poprodukcyjna	↑ 4 291
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – **1 192** osób	
gęstość zaludnienia:	7 368 osób/km²	

średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	2,5
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	2884

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle powstałe na terenach poligonów utworzonych po wojnach napoleońskich, z francuskim zespołem koszarowym na granicy z Krzekowem i cmentarzem żołnierzy francuskich przy ul. Litewskiej oraz kopcem ziemnym - Wzgórzem Napoleona przy skrzyżowaniu ul. Unii Lubelskiej i ul. Klonowica; jednolita struktura przestrzenna wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej otoczona pasem składającym się z terenów: wojskowych, sportowych, ogrodów działkowych, usługowych, mieszkalnych niskiej intensywności, pofabrycznych, na których zlokalizowano m.in. zabudowę jednorodzinną, usługi, zieleń urządzoną, obiekty oświaty, zakłady komunalne, pętlę tramwajowo--autobusową, zajezdnię tramwajową, zajezdnię autobusową, straż pożarną, obiekty sportowe; zespół funkcji mieszkaniowej z lokalnym centrum usługowym dobrze skomunikowany zewnętrznie i wewnętrznie, posiada zespoły garażowo-parkingowe, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (92%) z wielkiej płyty o oryginalnej kompozycji urbanistycznej z pełnym wyposażeniem w usługi społeczne
- teren osiedla wyniesiony nad otoczenie, płaski, położony w obrębie Wzniesień Szczecińskich
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 9 %
- udział zabudowy zwartej:
  - 82% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 18% poza obszarem zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,4%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoły, przychodnie, obiekty sportowe, obiekt administracyjny, obiekt kultury i sportu (hala widowiskowo-sportowa), straż miejska, straż pożarna, kościół, urząd pocztowy, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 4%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 98%
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

Stan środowiska:

- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, zieleń ogólnodostępna (parki, skwery)
- problemy środowiskowe: niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza

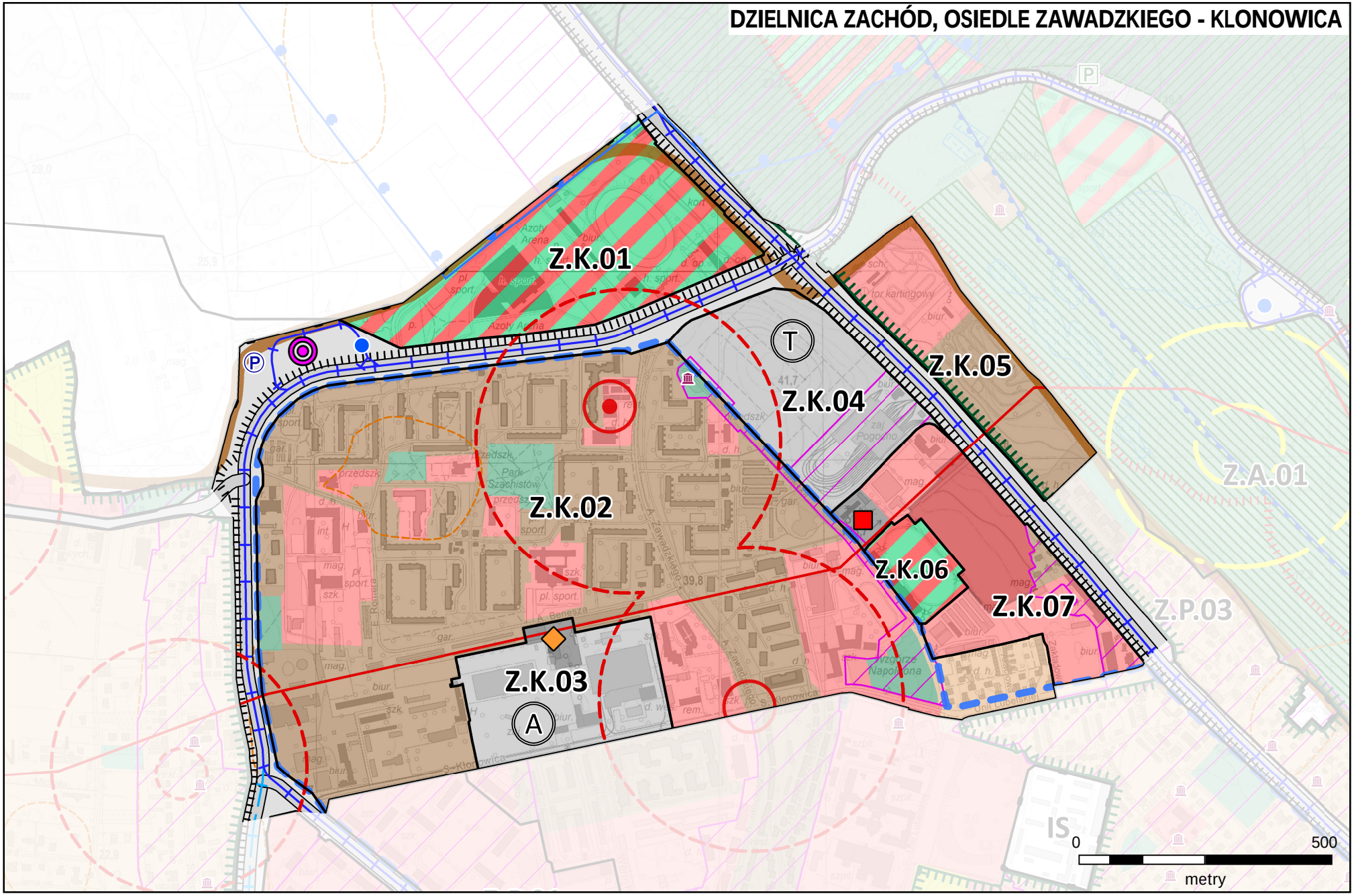
Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek al. Wojska Polskiego (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115) wraz z trasą tramwajową, ul. Szafera wraz z trasą tramwajową oraz pętlą tramwajowo-autobusową, węzeł przesiadkowy z parkingiem

Infrastruktura inżynieryjna:

- część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka", magistrale wodociągowe
- ciepłownia CR „Marlicza", magistrale cieplne
- kolektory ogólnospławne i sanitarne
- kolektory deszczowe
- stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Polmo"
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
- stacje prostownikowe „Klonowica", Pogodno" i „Las Arkoński", zasilające trakcję tramwajową
- obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

UWARUNKOWANIA	**Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:** • obszary i obiekty prawnie chronione, m. in. cmentarz • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: ogrody działkowe w rezerwie terenu na rozbudowę zajezdni tramwajowej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, wysokie zagęszczenie zabudowy, lokalnie pomiędzy al. Wojska Polskiego, a terenem Syrenich Stawów zróżnicowana konfiguracja terenu o dużych spadkach w kierunku wschodnim **Zagrożenia:** przekształcanie terenów zieleni na miejsca postojowe dla samochodów osobowych **Potrzeby:** odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych – rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, obudowa al. Wojska Polskiego o charakterze miejskim, miejsca postojowe w terenach zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach mieszkaniowych oraz zwiększenie terenów zieleni ogólnodostępnej w osiedlu
KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • obsługa komunikacji zbiorowej: rozbudowa zajezdni tramwajowej przy al. Wojska Polskiego, zajezdnia autobusowa przy ul. Klonowica, pętla tramwajowo-autobusowa przy ul. Szafera • działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 115 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o czytelnej kompozycji zabudowy o wysokiej intensywności oraz utrzymanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ochrona osiedla przed dogęszczaniem zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na terenach zwalnianych przez istniejące zagospodarowanie przy zapewnieniu wystarczającej liczby miejsc postojowych • utrzymanie i uzupełnienie funkcji usługowej o charakterze ponadlokalnym, kontynuacja transformacji funkcjonalnej północnej i północno-zachodniej części osiedla związana z budową węzła przesiadkowego • intensywność zabudowy nie większa niż istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie (z wyłączeniem zabudowy wysokościowej) • integracja powiązań pieszo-rowerowych osiedla z Syrenimi Stawami i terenami parków leśnych • utrzymanie terenów zieleni ogólnodostępnej i międzyblokowej w poszczególnych zespołach zabudowy • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (kultura, usługi społeczne, spędzanie wolnego czasu) • dopuszcza się utrzymanie funkcji targowiska
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • budowa ulicy klasy głównej na odcinku od ul. Szafera do ul. Żołnierskiej wraz z budową trasy tramwajowej • rozbudowa al. Wojska Polskiego do klasy ulicy głównej • rozbudowa zajezdni tramwajowej przy al. Wojska Polskiego • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: ul. Szafera z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo-autobusową, odcinek al. Wojska Polskiego z trasą tramwajową • realizacja odcinka trasy rowerowej
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • budowa stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową na pętli tramwajowej przy ul. Szafera
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, parków, skwerów, zieleni osiedlowej) • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • zagospodarowanie zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Z.K.01
Z.K.02
Z.K.03
Z.K.04
Z.K.05
Z.K.06
Z.K.07
Z.A.01
Z.P.03
T
A
IS
0
500
metry

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.01** powierzchnia 16,36 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi sportu i rekreacji: hala widowiskowo-sportowa, tor kolarski z zapleczem usługowym, teren organizacji imprez masowych, punktowo zabudowa wielorodzinna
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji
	Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu stworzenie atrakcyjnego zagospodarowania terenu sportowo-rekreacyjnego z zielenią urządzoną o znaczeniu ponadlokalnym i lokalizacji węzłowej, możliwość modernizacji, przebudowy toru kolarskiego lub realizacji nowego wielofunkcyjnego obiektu sportowego wraz z niezbędnym zapleczem, wykształcenie obudowy pierzei wzdłuż ul. Szafera, istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania lub przekształcenia w obiekty usługowe
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** centrum sportowo-rekreacyjne, wypoczynkowe, kształtowane w układzie swobodnym, w lokalizacji węzłowej
	Zasady zabudowy: zabudowa obiektem lub kompleksem obiektów sportowych o wysokich walorach architektonicznych i zagospodarowaniem wielofunkcyjnymi przestrzeniami wspólnymi; strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.02** powierzchnia 79,65 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności wraz z usługami, w tym usługi kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń osiedlowa, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa jednorodzinna, parking, baza straży pożarnej, targowisko
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz poprawę standardu i warunków zamieszkania, do zachowania enklawa zabudowy jednorodzinnej; utrzymanie lokalnego centrum usługowego w zabudowie mieszkaniowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej z urządzoną zielenią osiedlową, skwerami i parkiem (m.in. park Szachisty, park przy ul. Romera), kompozycja zabudowy jednorodzinnej przy ul. Unii Lubelskiej do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.03** powierzchnia 9,12 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** tereny usługowe o różnych funkcjach, ciepłownia CR „Marlicza”, zajezdnia autobusowa, zaplecze techniczno-remontowe, administracja, wartościowa zieleń wysoka, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; stacja prostownikowa „Klonowica” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zajezdnia autobusowa
	Funkcje uzupełniające: usługi, ciepłownia, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** uporządkowanie form zabudowy wzdłuż ul. Klonowica i wykształcenie obudowy ulicy, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno-przestrzennego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Klonowica, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.04** powierzchnia 11,76 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zajezdnia tramwajowa, ogrody działkowe, stacja prostownikowa „Pogodno" zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zajezdnia tramwajowa
	Funkcje uzupełniające: obiekty niezbędne dla funkcjonowania zajezdni tramwajowej, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego - utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych, istniejące ogrody działkowe przy al. Wojska Polskiego do likwidacji w celu rozbudowy zajezdni tramwajowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** do utrzymania i ekspozycji historyczna kompozycja zespołu zabudowy
	Zasady zabudowy: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących uzupełnienie funkcjonalne obszaru z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i historycznej zabudowy, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.05** powierzchnia 9,67 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** tereny rekreacyjno-sportowy, schronisko dla zwierząt, teren po byłym motocrossie, tor kartingowy, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Las Arkoński", bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych parku leśnego, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z zielenią wysoką
	Funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi, w tym tor kartingowy, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, zagospodarowanie terenu powiązane z terenami leśno-parkowymi parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński", powiązanie al. Wojska Polskiego z parkiem leśnym poprzez wykształcenie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego przez teren zespołu zabudowy z ciągiem spacerowym wzdłuż Syrenich Stawów, wykształcenie lokalnego centrum usługowego w zabudowie mieszkaniowej; po relokacji schroniska dla zwierząt i toru kartingowego dopuszcza się przekształcenie terenu usług pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną, oraz zieleń urządzoną stanowiącą uzupełnienie programu funkcjonalnego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** spójna forma funkcjonalno-przestrzenna zespołu zabudowy jako kontynuacja kameralnej kompozycji w jednostce sąsiedniej Z.P.03, powiązanie ul. Wojska Polskiego z parkiem leśnym poprzez wykształcenie ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych przez teren zespołu zabudowy
	Zasady zabudowy: zabudowa do wysokości 15 m o wysokich walorach architektonicznych, z dużym udziałem zieleni wysokiej, uwzględniająca wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenu z zachowaniem istniejących skarp wzdłuż al. Wojska Polskiego i Syrenich Stawów, obowiązuje wykształcenie obudowy pierzei al. Wojska Polskiego zabudową wolnostojącą o szerokościach frontów i odstępach pomiędzy budynkami w nawiązaniu do struktury urbanistycznej osiedla Pogodno, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.06** powierzchnia 2,42 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** teren sportu i rekreacji – istniejący stadion lekkoatletyczny przy ul. Litewskiej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi sportu i rekreacji
	Funkcje uzupełniające: usługi stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** uporządkowanie i przekształcenia, wykształcenie zespołu sportowo-rekreacyjnego, poprawa standardów istniejącego stadionu lekkoatletycznego, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektu oraz zaplecza treningowego i sportowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zasadnicza kompozycja do zachowania
	Zasady zabudowy: zabudowa obiektem sportowym o wysokich walorach architektonicznych, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Jednostka planistyczna	**Z.K.07** powierzchnia 12,00 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** tereny przemysłowo-usługowe o zróżnicowanych funkcjach: stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności; stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Polmo”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
	Funkcje uzupełniające: produkcja, istniejąca zabudowa jednorodzinna przy al. Wojska Polskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, obowiązuje utrzymanie pełnej pierwotnej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej, rewitalizacja obszaru zagospodarowania i zabudowy poprodukcyjnej i usługowej, restrukturyzacja, przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania, poprawa warunków użytkowania terenu, do zainwestowania tereny po dawnych zakładach produkcyjnych fabryki maszyn i urządzeń jako adaptacja na np.: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, inne usługi lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, nowa zabudowa wielorodzinna wolnostojąca kontynuująca istniejącą w jednostce zabudowę mieszkaniową przy al. Wojska Polskiego i w nawiązaniu do struktury urbanistycznej osiedla Pogodno
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** nowe zagospodarowanie uwzględniające kompozycję i ekspozycję budynków o wartościach zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej w południowo-wschodniej części terenu
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa harmonijnie wkomponowana i dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE GŁĘBOKIE - PILCHOWO (Z.L.)

powierzchnia: 1 259 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- turystyczno-rekreacyjna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	1 188	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 49
	7-15	↑ 124
	16-19	↑ 52
	produkcyjna	↓ 569
	poprodukcyjna	↑ 394
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – **14** osób	
gęstość zaludnienia:	94 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		3,2
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		382

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

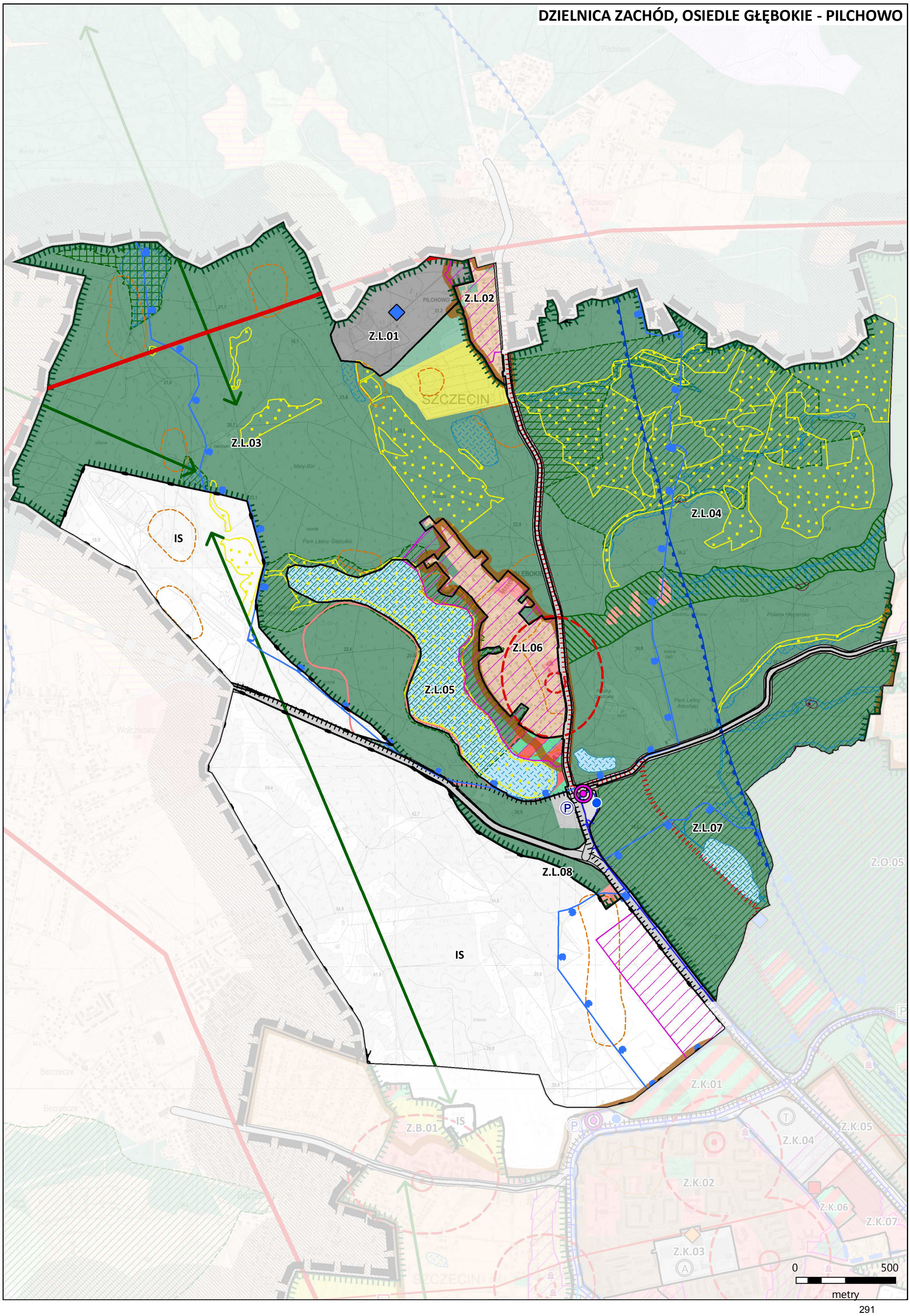
- osiedle peryferyjnie położone w odniesieniu do centrum miasta; dwa obszary zwartej zabudowy w otoczeniu lasów: osiedle zabudowy jednorodzinnej - Głębokie na wschodnim brzegu jeziora Głębokie oraz znajdującej się w granicach Szczecina południowej części wsi Pilchowo położonej przy ul. Szczecińskiej; w Pilchowie znajduje się ujęcie wód głębinowych zasilających miasto Szczecin od czasów przedwojennych; Głębokie to zaprojektowane i wybudowane przed wojną osiedle willowe, skomunikowane z centrum miasta linią tramwajową; kąpielisko i tereny rekreacyjne; po wojnie zaludniono i dogęszczono osiedle w niekorzystnym normatywie PRL, wybudowano szkołę i kościół; pozostałe usługi są niewystarczające; oryginalny układ historycznego osiedla podmiejskiego zabudowy willowej zachował klimat i specyficzną fizjonomię wycofanej w głąb działek linii zabudowy z zachowanym starodrzewem leśnym na działkach oraz naturalnej konfiguracji terenu przenikającego się z sąsiadującymi terenami leśnymi; jednorodna struktura przestrzenna w granicach obszaru zabudowanego, zabudowa jednorodzinna, typu willowego, punktowo zagęszczona do formy wielorodzinnej (2%) o bardzo niskiej intensywności; część dawnej wsi Pilchowo (z zachowanym układem średniowiecznym) w części szczecińskiej składa się z sześciu ulic z zabudową jednorodzinną oraz zakładami produkcyjno-usługowymi, w tym zakład produkcji wody „Pilchowo"; do osiedla należą lasy Puszczy Wkrzańskiej, tereny obronności państwa, ogrody działkowe, zieleń leśna (lasy chronione), zieleń naturalna, naturalne zbiorniki i cieki wodne
- urozmaicona rzeźba terenu – północno-wschodnia część położona na stokach i u podnóża Wzgórz Warszewskich, północno-zachodnia część na Równinie Wkrzańskiej
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 14 %
- udział zwartej zabudowy:
  - 5% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 95% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie lasy (w tym tereny zamknięte) i wody
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – szkoła, przedszkole, kościół, urząd pocztowy, biblioteka, obiekt sportowy, obiekt wojskowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 63%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 87%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca
- zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 87%

Stan środowiska:

- tereny chronione: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki", pomniki przyrody, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: las, Jezioro Głębokie, Staw Wędkarski, Jezioro Goplana, Jezioro Głuszec, strumienie: Gunica, Osówka, Kijanka, Żabiniec, Zielonka, Pilchówka, Jasmundzka Struga, Wielecki Potok, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: brak pełnego przyłączenia zabudowy do istniejącej kanalizacji sanitarnej

UWARUNKOWANIA	**Układ komunikacyjny:** • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek al. Wojska Polskiego, ul. Zegadłowicza (ulice w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115), ul. Kupczyka, ul. Miodowa • trasa tramwajowa w al. Wojska Polskiego wraz z pętlą tramwajowo-autobusową i parkingiem
	Infrastruktura inżynieryjna: • ujęcie wody „Pilchowo" wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka", magistrala wodociągowa • przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN • część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. układ urbanistyczny osiedla podmiejskiego • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: ujęcia wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej **Zagrożenia:** presja inwestycyjna nierealizująca historycznej struktury przestrzennej osiedla, zacieranie się fizjonomii krajobrazu osiedla i struktury zabudowy willowej w zieleni: wycinka zieleni wysokiej, wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej do zespołu zabudowy jednorodzinnej, zwiększanie intensywności zabudowy na działkach budowlanych, brak podłączeń do istniejącej kanalizacji sanitarnej (w przewadze indywidualne systemy odprowadzania ścieków) **Potrzeby:** utrzymanie i ochrona krajobrazu oraz struktury kameralnego osiedla willowego w zieleni leśnej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • wzmocnienie lokalnego centrum usługowego i węzła przesiadkowego
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury podmiejskiego, kameralnego osiedla zabudowy willowej jednorodzinnej w zieleni o charakterze leśnym, utrzymanie kameralnego osiedla – części wsi Pilchowo, zabudowa lokalizowana w zieleni, ograniczenia zainwestowania – dopuszcza się uzupełnienie zabudowy, obowiązuje utrzymanie: standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (SZM), niskiej intensywności zabudowy, lokalnej formy i jakości zabudowy, walorów krajobrazowych i przyrodniczych, zakaz wycinki istniejących drzew z dopuszczeniem niezbędnych cięć (sanitarnych, związanych z posadowieniem budowli) • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej i leśnej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) w rejonie pętli autobusowo-tramwajowej • wzmocnienie lokalnego centrum usługowego jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • wzmocnienie funkcji usługowych w lokalizacji węzłowej pętli tramwajowo-autobusowej • utrzymanie i uzupełnienie przebiegu ciągu pieszego łączącego osiedla: Głębokie-Pilchowo, Osów, Arkońskie--Niemierzyn, Łękno, Śródmieście-Północ, Centrum, Stare Miasto, przebiegającego od jeziora Głębokiego do bulwarów nadodrzańskich – tzw. „Złoty Szlak", przez tereny zabudowy staromiejskiej i śródmiejskiej, parki, ogrody i lasy miejskie oraz przy wodach powierzchniowych: rzeka Odra, rzeka Osówka, jeziora Syrenie Stawy, jezioro Głębokie • uwzględnienie ochrony lasów, utrzymanie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji, edukacji ekologicznej oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na terenach lasów, utrzymanie plaży i kąpieliska miejskiego oraz związanych z nimi terenów sportowo -rekreacyjno-wypoczynkowych

KIERUNKI	**Kierunki rozwoju systemów komunikacji:** • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulica w klasie głównej odcinek al. Wojska Polskiego wraz z trasą tramwajową, ulice w klasie ulicy zbiorczej: ul. Zegadłowicza, odcinek al. Wojska Polskiego wraz z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo-autobusową, ul. Miodowa • budowa odcinka ulicy głównej łączącej al. Wojska Polskiego z ul. Kupczyka omijającego skrzyżowanie ulic: Wojska Polskiego – Kupczyka – Zegadłowicza – Miodowa wraz z rozbudową ul. Kupczyka w kierunku granicy miasta do klasy ulicy głównej • realizacja odcinków tras rowerowych
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki", utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezioro Głębokie", utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Doliny Wieleckiej i Jasmundzkiej Strugi", utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Las Arkoński", utworzenie użytków ekologicznych „Owczary" i „Wolfia", utworzenie rezerwatu przyrody „Buczyny nad Pilchówką"), ochrona siedlisk przyrodniczych • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej zbiorników wodnych i strumieni – ochronie podlegają zasoby wód podziemnych i wód powierzchniowych • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i sanitarnej dla powietrza miejskiego
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych i dóbr kultury współczesnej


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Z.L.01
Z.L.02
Z.L.03
Z.L.04
Z.L.05
Z.L.06
Z.L.07
Z.L.08
IS
IS
IS
Z.B.01
Z.K.01
Z.K.02
Z.K.03
Z.K.04
Z.K.05
Z.K.06
Z.K.07
Z.O.05
0
500
metry

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.01** powierzchnia 22,18 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ujęcie wody „Pilchowo" wraz ze strefą ochrony bezpośredniej; wartościowy obszar przyrodniczy, Wielecki Potok, zieleń nieurządzona, fragment siedliska przyrodniczego, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ujęcie wody
	Funkcje uzupełniające: urządzenia i obiekty związane z funkcją terenu oraz instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie terenów otwartych bez zabudowy kubaturowej, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy przy ul. Wodociągowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania i uzupełnienia zabudowa przy ul. Wodociągowej
	Zasady zabudowy: zachowanie formy obiektów przy ul. Wodociągowej, parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, obszar w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Pilichowo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, obszar objęty SZM, fragment siedliska przyrodniczego

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.02** powierzchnia 8,57 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zieleń nieurządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie zabudowy kameralnego osiedla jednorodzinnego, uzupełnienia zabudowy utrwalające lokalny układ przestrzenny, przekształcenia dysharmonijnych form zabudowy w nawiązaniu do wartości lokalnych, zachowanie terenów zieleni wysokiej, zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.03** powierzchnia 416,97 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, parking leśny stanowiący zaplecze dla funkcji sportowo-rekreacyjnych kąpieliska przy jeziorze Głębokim, ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze, wartościowy obszar przyrodniczy florystyczno-faunistyczny, pomniki przyrody, park leśny Głębokie, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN, tereny zamknięte
Kierunki	**Funkcja dominująca:** lasy
	Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne z zapleczem parkingowym, parking, ogrody działkowe, tereny zamknięte, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego ogólnodostępnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe jako spójny system komunikacji rekreacyjnej z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura przyrodnicza do utrzymania, układ szlaków turystycznych do utrzymania, wzbogacenia i integracji
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze, proponowany użytek ekologiczny „Owczary" i „Wolfia", proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezioro Głębokie", proponowane pomniki przyrody, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.04** powierzchnia 330,44 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, wartościowy obszar przyrodniczy florystyczno-faunistyczny, park leśny Głębokie, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka", siedliska przyrodnicze, strumienie: Kijanka, Jasmudzka Struga, Pilchówka, niewielkie osuwiska, pomniki przyrody, parking w rejonie budynku Leśnictwa Głębokie
Kierunki	**Funkcja dominująca:** lasy
	Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne, enklawy usług
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego ogólnodostępnego, odtworzenie stawów w „Dolinie Siedmiu Młynów" wraz z zabudową o funkcji gastronomicznej, noclegowej, edukacyjnej, itp., związanej z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno-wypoczynkowych z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, wyposażenie terenu w ścieżki i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i integracja z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura przyrodnicza do utrzymania, układ szlaków turystycznych do utrzymania, wzbogacenia i integracji
	Zasady zabudowy: odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów" w oparciu o materiały archiwalne i lokalizacje historyczne, nowa zabudowa usługowa dla obsługi terenu na obrzeżu lasu przy ulicach, ograniczenie zabudowy (w tym na terenie osuwisk), siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Wielecka i Jasmundzka Struga", proponowane pomniki przyrody, zachowanie naturalnego charakteru dolin z ciekami**,** obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo", część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE – PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.05** powierzchnia 55,40 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** jezioro Głębokie ze strefą brzegową i terenami rekreacyjnymi w otoczeniu, plaża i kąpielisko miejskie, lasy, wartościowy obszar przyrodniczy florystyczno-faunistyczny, siedliska przyrodnicze
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń naturalna z jeziorem Głębokie, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
	Funkcje uzupełniające: plaża i kąpielisko miejskie, usługi związane z obsługą kąpieliska i szlaków turystycznych
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, wyposażenie terenu w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, przekształcenia w kierunku podniesienia jakości przestrzeni, wyposażenia kąpieliska miejskiego, zaplecza usługowego, w tym w usługi gastronomiczne i turystyczne związane z obsługą kąpieliska i szlaków turystycznych strefy wschodniej brzegu jeziora Głębokie, utrzymanie ogólnodostępności obszaru
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** do zachowania charakter rekreacyjny kąpieliska
	Zasady zabudowy: realizacja usług w strefie przybrzeżnej jeziora związanych z funkcją terenu jako zabudowa wolnostojąca w lesie, ograniczenie zabudowy (w tym na terenie osuwisk), proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezioro Głębokie", siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.06** powierzchnia 30,27 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, usługi, w tym usługi oświaty i sakralne, lasy, pomnik przyrody
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: lasy, usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego – utrzymanie kameralnego układu osiedla w formie zabudowy willowej wśród zieleni o charakterze leśnym, uzupełnienia zabudowy kontynuujące kompozycję lokalnego układu przestrzennego, przekształcenia dysharmonijnych form zabudowy w nawiązaniu do wartości lokalnych, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, utrzymanie bryły kościoła jako dominanty lokalnego układu przestrzennego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy willowej i wysokości nie wyższej niż zabudowa oryginalna zespołu, sytuowana w zieleni o charakterze leśnym, do zachowania wartościowy drzewostan i zieleń wysoka, teren objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Pilchowo", obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.07** powierzchnia 103,82 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, wartościowy obszar przyrodniczy florystyczno-faunistyczny, strumienie Osówka, Żabiniec, Zielonka, zbiorniki wodne, park leśny Arkoński, osuwiska, parking przy Polanie Miodowa
Kierunki	**Funkcja dominująca:** lasy
	Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne, usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie naturalnego parku leśnego ogólnodostępnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe, w tym wzdłuż strefy wschodniego brzegu jeziora Goplany, integracja z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie struktury przyrodniczej, układ szlaków turystycznych do zachowania, wzbogacenia i integracji, uczytelnienie wartości krajobrazowych i przyrodniczych obszaru, w tym wzdłuż szlaków rekreacyjnych
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyłączeniem strefy pętli tramwajowej i autobusowej, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, obszar objęty SZM, planowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Las Arkoński", zachowanie naturalnego charakteru dolin ze strumieniami i zbiorników wodnych, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka", część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GŁĘBOKIE - PILCHOWO
Jednostka planistyczna	**Z.L.08** powierzchnia 266,01 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, wartościowy obszar przyrodniczy, tereny zamknięte
Kierunki	**Funkcja dominująca:** teren zamknięty
	Funkcje uzupełniające: lasy, usługi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe i turystyczne
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie naturalnego parku leśnego ogólnodostępnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, wyposażenie terenu w ścieżki rekreacyjno-wypoczynkowe
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** układ szlaków turystycznych do zachowania i wzbogacenia
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, teren objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka"

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE POMORZANY (Z.N.)

powierzchnia: 705 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- produkcyjno-usługowa
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	19 777	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 960
	7-15	↑ 1 434
	16-19	↓ 549
	produkcyjna	↓ 9 753
	poprodukcyjna	↓ 7 081
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – **1 863** osoby	
gęstość zaludnienia:	2 805 osób/km²	

średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	2,3
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	2227

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle w południowej części miasta, na krawędzi skarpy odrzańskiej; powstało na terenach dużej wsi średniowiecznej w układzie owalnicy z kościołem i cmentarzem, otoczonym zabudowaniami, od 1253 r. należącej do Szczecina; charakter rolniczy wsi utrzymał się do XX w.; w XIX pomiędzy wsią i miastem, wzdłuż obecnych ulic: Chmielewskiego i Tama Pomorzańska; powstała dzielnica przemysłowa - Kolonia Pomorzany z mieszaną funkcją produkcyjną i mieszkaniową wielorodzinną; ulokowano tu miejską gazownię, elektrownię, szpital, zakład wodociągowy z wieżą ciśnień oraz około 50 zakładów produkcyjnych, które prawie całkowicie zostały zniszczone w czasie II wojny światowej; pola uprawne zostały pocięte liniami kolejowymi na wysokich nasypach, pomiędzy którymi urządzono ogrody działkowe; po roku 1945 odbudowano część zabudowy uzupełniając ją nowymi blokami wielorodzinnymi silnie przekształcając pierwotny charakter osiedla, zachowany został jedynie układ ulic nawsia i kościół; po zachodniej stronie ul. Powstańców Wielkopolskich wzniesiono zespoły wielokondygnacyjnych bloków mieszkalnych; teren przy ul. Mieszka I zajmują usługi handlu; na osiedlu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (82%) wysokiej intensywności, w tym budownictwo z wielkiej płyty, znajdują się tu enklawy XIX-wiecznej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności (np. przy ul. Ruskiej) oraz XIX-wieczne kamienice, niewielki udział zabudowy jednorodzinnej dostępnej od ul. Ustowskiej, ponadto: obiekty usług, w tym handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; wzdłuż rzeki Odry w części północnej: oczyszczalnia ścieków, tereny produkcyjno-usługowe, tereny produkcji, składów, magazynów, zieleni naturalnej oraz tereny elektrociepłowni i port rzeczny
- urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w zachodniej części, w obrębie Wzniesień Szczecińskich z lokalnymi dolinami, we wschodniej części w obniżeniu Doliny Dolnej Odry
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 10%
- udział zwartej zabudowy:
  - 50 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 50 % poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny nadwodne zieleni, ogrody działkowe oraz tereny składów
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 2,6%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, średnie, wyższe, szpital, przychodnie, kościoły, urzędy pocztowe, biblioteka, obiekt sportowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 8%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 97%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 75%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 96%

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:

- obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)
- obszar do remediacji przy ul. Tama Pomorzańska

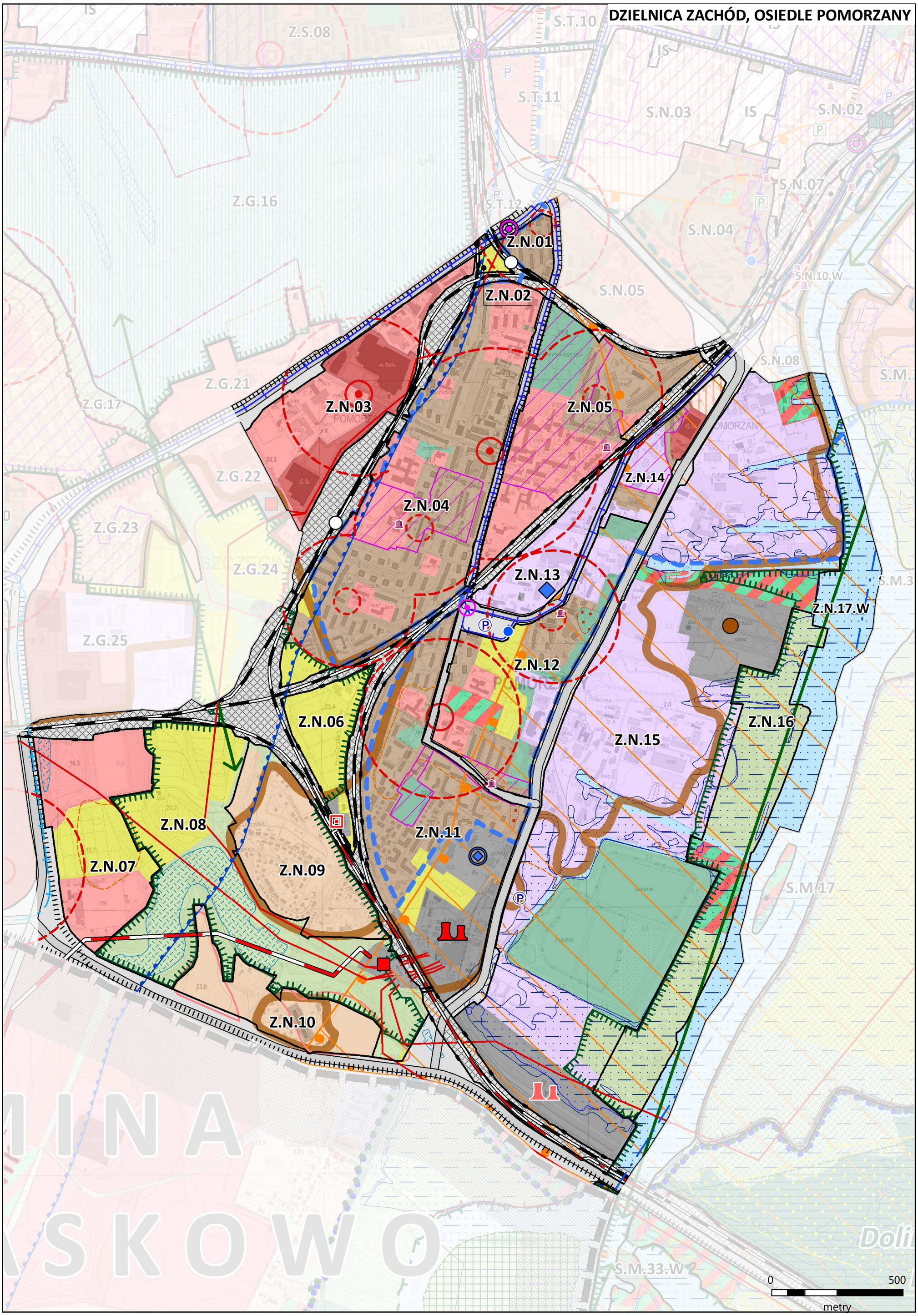
Stan środowiska:

- tereny chronione: południowy kraniec osiedla położony w granicach obszarów Natura 2000 PLH „Dolna Odra" i PLB „Dolina Dolnej Odry", chronione gatunki flory i fauny, pomnik przyrody
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie i terenom zagospodarowanym, zieleń ogólnodostępna (place, skwery), rzeka Odra z terenami podmokłymi
- problemy środowiskowe: w centralnej części osiedla występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, emitory zanieczyszczeń powietrza, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, inwazyjne gatunki roślin

UWARUNKOWANIA	**Układ komunikacyjny:** • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Mieszka I, odcinek ul. Południowej (ulice w ciągu drogi krajowej nr 13), odcinek ul. Krygiera wraz z fragmentem Mostu Pomorzan (ulica w ciągu drogi krajowej nr 31), al. Powstańców Wielkopolskich z trasą tramwajową, ul. Budziszyńska, ul. Włościańska, odcinek ul. Kolumba wraz z trasą tramwajową, ul. Chmielewskiego wraz z trasą tramwajową, ul. Smolańska wraz z trasą tramwajową i pętlą tramwajową, ul. Tama Pomorzańska, ul. Szczawiowa • linie kolejowe: nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński, nr 408 Szczecin Główny-Stobno Szczecińskie, nr 432 Szczecin Ustowo-Szczecin Turzyn, nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny, nr 851 Szczecin Ustowo-Szczecin Gumieńce,nr 433 Szczecin Główny-Szczecin Gumieńce, nr 998 Szczecin Ustowo-Elektrownia Pomorzany
	Infrastruktura inżynieryjna: • zakład produkcji wody „Pomorzany", ujęcie wody „Bosman Browar", zbiorniki i pompownia wodociągowa, magistrale wodociągowe • magistrale cieplne • oczyszczalnia ścieków „Pomorzany", przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • elektrociepłownia EC „Pomorzany" • stacja elektroenergetyczna najwyższego i wysokiego napięcia NWN/WN/SN (GPZ) „Pomorzany" • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. kościoły, budynek dawnej restauracji, wieża ciśnień, • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: linie kolejowe dzielące strukturę osiedla i generujące uciążliwe sąsiedztwo, ujęcie wody podziemnej wraz ze strefą ochronną, ograniczenia parametrów szlaku żeglugowego przez mosty, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu pod rozbudowę układu drogowego **Zagrożenia:** antropopresja na dolinę rzeki Bukowej, przekształcanie terenów zielonych na miejsca postojowe dla samochodów osobowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% **Potrzeby:** odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, budowa i integracja węzłów przesiadkowych, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej do terenów po obu stronach linii kolejowych, połączenia komunikacyjne z przystankiem osobowym SKM Szczecin Pomorzany

KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • obsługa komunikacji zbiorowej: pętla tramwajowa przy ul. Smolańskiej, pętla autobusowa przy ul. Szczawiowej • rozbudowa ciągu ulic Tama Pomorzańska-Szczawiowa z bezpośrednim połączeniem z ul. Krygiera • rozbudowa oczyszczalni ścieków „Pomorzany”
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • utrzymanie podziału obszarowego osiedla na mieszkalno-usługowy i usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry • utrzymanie struktury i gęstości zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty • utrzymanie przestrzeni wspólnych i podnoszenie ich jakości • wykształcenie ciągu pieszego, łączącego osiedla Świerczewo, Gumieńce, Pomorzany, przebiegającego przez teren Cmentarza Centralnego od ul. Ku Słońcu do ul. Mieszka I • utrzymanie kładek pieszo-rowerowych nad torami kolejowymi – połączenie wewnątrz osiedla ul. Bluszczowej z ul. Budziszyńską i ul. Ustowską oraz ul. Ruskiej z ul. Na Skarpie • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Pomorzany i Nowe Miasto, przebiegającego nad torami kolejowymi łączącego tereny zieleni ogólnodostępnej – park Pomorzański z ul. gen. D. Chłapowskiego • wzmocnienie ponadlokalnych i lokalnych centrów usługowych w obszarach węzłowych • utrzymanie i rozwój funkcji o znaczeniu ponadlokalnym m.in. ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego, produkcji, inżynierii komunalnej • utrzymanie i wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w szczególności SKM • utrzymanie dużego udziału terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej nadwodnej jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej • kontynuacja szerokiego zakresu usług w strefie przybrzeżnej: ogólnomiejskich i rekreacyjnych, m.in. związanych z naprawami, remontami, transportem wodnym śródlądowym, itp. • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji nadwodnej oraz wzmocnienie jej dostępności dla osiedla i dzielnicy • ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • rozbudowa do klasy ulicy głównej ciągu ulic Tama Pomorzańska i Szczawiowa wraz z bezpośrednim połączeniem z ul. Krygiera, skrzyżowanie z linią kolejową bezkolizyjne • rozbudowa ul. Krygiera do klasy ulicy głównej • budowa trasy tramwajowej w ul. Mieszka I • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: odcinek ul. Mieszka I, odcinek ul. Południowej, ulice w klasie zbiorczej: al. Powstańców Wielkopolskich z trasą tramwajową, ul. Budziszyńska, ul. Włościańska, ul. Smolańska z trasą tramwajową, ul. Chmielewskiego z trasą tramwajową, odcinek ul. Kolumba z trasą tramwajową • rozbudowa pętli tramwajowej wraz z budową węzła przesiadkowego i parkingu • dopuszcza się trasę tramwajową w ciągu ul. Południowej • budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Pomorzany na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • budowa kolektora sanitarnego i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych • rozbudowa oczyszczalni ścieków „Pomorzany” • budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wstowo” w rejonie ul. Przy Ogrodach • budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN • budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • budowa kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN • budowa stacji prostownikowej „Chmielewskiego” zasilającej trakcję tramwajową • rezerwa terenu pod budowę elektrociepłowni

KIERUNKI	**Obszary i zasady ochrony środowiska:** • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, skwerów, placów ogólnodostępnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowej, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieku w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin) • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • utrzymanie, uzupełnianie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań • utrzymanie naturalnej roślinności przywodnej brzegowej strefy Odry • odtworzenie funkcji ekologicznej i rozwój funkcji retencyjnej rzeki Bukowej, budowa zbiornika retencyjnego • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami, eliminacją emisji zanieczyszczeń wód i powietrza
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, ochrony archeologicznej i ekspozycji • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE POMORZANY
Z.S.08
S.T.10
S.T.11
S.N.03
S.N.02
S.N.07
Z.G.16
S.T.12
S.N.04
Z.N.01
Z.N.02
S.N.05
S.N.10.W
S.N.08
Z.G.21
Z.G.17
Z.N.03
Z.N.05
Z.G.22
Z.N.14
Z.N.04
Z.G.23
Z.G.24
Z.N.13
Z.N.17.W
Z.G.25
Z.N.12
Z.N.06
Z.N.16
Z.N.15
Z.N.08
Z.N.11
Z.N.07
Z.N.09
S.M.17
Z.N.10
S.M.33.W
0
500
metry

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.01** powierzchnia 3,15 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z usługami, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie charakteru osiedla wraz z zielenią zlokalizowaną wśród zabudowy wielorodzinnej, stanowiącą uzupełnienie programu funkcjonalnego, ograniczenie dogęszczania zabudowy, uporządkowanie przestrzenne zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania, uzupełnienie w niezbędne elementy funkcjonalne, wykształcenie lokalnego centrum usługowego w strefie węzłowej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej do utrzymania i uzupełniania
	Zasady zabudowy: utrzymanie typu zabudowy wielorodzinnej

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.02** powierzchnia 0,85 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** struktura ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.03** powierzchnia 25,88 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** hurtownie, magazyny, usługi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Kierunki	**Funkcja dominująca:** teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
	Funkcje uzupełniające: usługi, parki technologiczne, magazyny, produkcja, składy, rzemiosło, logistyka, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie i rozwój usługowej funkcji terenu; uporządkowanie zabudowy wzdłuż ul. Mieszka I w celu stworzenia frontu ulicy, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania bez prawa do rozbudowy istniejącej zabudowy wielorodzinnej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie, restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, modernizacja układu funkcjonalno-przestrzennego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa usługowa o wysokości nawiązującej do zabudowy istniejącej, likwidacja zabudowy o charakterze tymczasowym, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.04** powierzchnia 62,07 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi oświaty, szkolnictwa wyższego, domy studenckie, usługi sakralne, kultury, zieleń osiedlowa, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi, obiekty zamieszkania zbiorowego, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego zespołu zabudowy o wartościach historycznych, uporządkowanie przestrzenne terenów zainwestowanych, poprawę standardu i warunków zamieszkania, uzupełnienie w niezbędne elementy funkcjonalne i tereny zieleni urządzonej, wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, tereny ogrodów działkowych do zachowania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy wielorodzinnej do utrzymania i uzupełniania, integracja osiedli Pomorzany i Gumieńce bezkolizyjnym przejściem pieszym przez tereny kolejowe
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, fragment terenu objęty SZM, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.05** powierzchnia 31,62 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, szpital, przychodnia, hospicjum, kościół, usługi, park im. gen. Dowbór Muśnickiego, zieleń urządzona, ogrody działkowe, pomnik przyrody
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego zespołu zabudowy i zieleni urządzonej o wartościach historycznych, uporządkowanie przestrzenne i uzupełnienie w niezbędne elementy zainwestowanych terenów mieszkaniowych, usługowych w tym usług: społecznych, zdrowia, publicznych; poprawa standardu i warunków zamieszkania; w rejonie ul. Starkiewicza przekształcenie terenów pokolejowych w zespół zabudowy wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy z zielenią wysoką na terenie szpitala, park oraz zabudowa mieszkaniowa kwartałowa do zachowania i uzupełniania, ogrody działkowe do likwidacji, bezkolizyjne przejście piesze przez tereny kolejowe łączące osiedla Pomorzany i Nowe Miasto
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do charakteru i parametrów zabudowy istniejącej, zieleń parkowa do utrzymania i urządzenia

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.06** powierzchnia 10,10 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe, ogrodnictwo, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrodnictwo
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie istniejącego kompleksu ogrodów działkowych z zabudową rekreacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi, stanowiącego enklawę terenów zielonych; uporządkowanie przestrzenne i poprawa warunków zagospodarowania, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wstowo" w rejonie ul. Przy Ogrodach, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejące ogrody działkowe do zachowania, istniejąca zabudowa wielorodzinna przy ul. Przy Ogrodach do przekształceń, uzupełnień
	Zasady zabudowy: ogrody działkowe z zabudową rekreacyjną zgodnie z przepisami odrębnym, obszar objęty SZM**,** część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.07** powierzchnia 26,56 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, schronisko dla zwierząt w trakcie realizacji, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, parki technologiczne, produkcja, składy, magazyny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, schronisko dla zwierząt
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przekształcenia form zagospodarowania terenu, część terenu stanowi potencjalny obszar inwestycyjny, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie przestrzenne, restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania, wykształcenie nowego spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokich walorach architektonicznych, parametry zabudowy według potrzeb technologicznych; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.08** powierzchnia 55,59 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, ogrodnictwo, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej jako cenny obszar przyrodniczy (faunistyczno-florystyczny), stacja elektroenergetyczna najwyższego i wysokiego napięcia NWN/WN/SN „Pomorzany"; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, fragment siedliska przyrodniczego
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń nieurządzona, dolina rzeki Bukowej
	Funkcja uzupełniająca: ogrody działkowe, stacja elektroenergetyczna najwyższego i wysokiego napięcia NWN/WN/SN
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego doliny rzeki Bukowej, zachowanie ukształtowania doliny rzeki Bukowej – ochrona obszaru przed przekształceniami i zabudową, zachowanie otwartych terenów zieleni w dolinie rzeki jako lokalnego korytarza ekologicznego, budowa zbiornika retencyjnego, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN, lokalnie uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo--krajobrazowej doliny rzeki z zielenią, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż doliny rzeki Bukowej
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, ochrona doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego, obszar objęty SZM, fragment siedliska przyrodniczego, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.09** powierzchnia 23,29 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, wartościowy obszar przyrodniczy, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie kameralnego charakteru osiedla podmiejskiego, przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej strukturze mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, ukształtowania terenu oraz istniejącej wartościowej zieleni, poprawa warunków zamieszkania, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach istniejącej zabudowy jednorodzinnej, obszar objęty SZM, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.10** powierzchnia 14,54 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrodnictwo, zieleń nieurządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie kameralnego charakteru zespołu zabudowy, uzupełnianie zabudowy w istniejącej strukturze mieszkaniowej z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego, uzupełnienie w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków zamieszkania, ochrona istniejących skarp od strony południowej przed zabudową; do zainwestowania obszary w rejonie ul. Ustowskiej i ul. Nasypowej; uzupełnienie układu drogowego; na fragmencie budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie kameralnego układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi i zachowaniem terenów zielonych z możliwością wprowadzenia zieleni izolacyjnej od ul. Floriana Krygiera
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości nie wyższej niż istniejąca zabudowa jednorodzinna z możliwością realizacji dominanty lokalnej - obiektu sakralnego w rejonie ul. Ustowskiej; ochrona skarp od strony ul. Floriana Krygiera; część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.11** powierzchnia 48,03 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi oświaty, zieleń urządzona, skwer przy ul. Boryny, ogrody działkowe, zakład produkcji wody „Pomorzany", elektrociepłownia EC „Pomorzany", napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, produkcja, ogrody działkowe, zakład produkcji wody, elektrociepłownia
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, uporządkowanie przestrzenne zainwestowanych terenów, poprawa standardu i warunków zamieszkania, uzupełnienie w niezbędne elementy funkcjonalne, utrzymanie osiedlowej zieleni urządzonej; wkomponowanie zabudowy w krajobraz z uwzględnieniem zróżnicowanej konfiguracji terenu i utrzymania skarp; do uzupełnienia zabudowa pojedynczych parceli wewnątrz osiedla; zachowanie ogrodów działkowych lub przekształcenie na tereny zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do utrzymania i uzupełniania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa wielorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy; bryła hali Elektrowni Pomorzany winna stanowić dominantę przestrzenną w widoku z ul. Szczawiowej; w przypadku kontynuacji funkcji produkcyjnej na terenie elektrowni parametry zabudowy wg potrzeb technologicznych; utrzymanie terenów zieleni urządzonej, ograniczenie zabudowy na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.12** powierzchnia 30,96 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, w tym usługi oświaty, sakralne, boisko sportowe ogólnodostępne, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, produkcja, składy, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, usługi, usługi sportu i rekreacji, ogrody działkowe, produkcja i składy
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, uporządkowanie przestrzenne zainwestowanych terenów, wykształcenie/wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, poprawa standardu i warunków zamieszkania, uzupełnienie w niezbędne elementy funkcjonalne, w tym zieleń urządzona; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, do uzupełnienia zabudowa w rejonie ul. Szczawiowej i Budziszyńskiej oraz wewnątrz osiedla; ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w strefie obszarów produkcji, składów, magazynów; utrzymanie ogrodów działkowych do dalszego użytkowania z wyłączeniem niezbędnych obszarów na potrzeby osiedla
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do utrzymania i uzupełniania, utworzenie struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi stanowiącymi połączenia spacerowe wewnątrz osiedlowe
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa wielorodzinna w typie zabudowy istniejącej, ograniczenie zabudowy na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.13** powierzchnia 10,43 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** szczeciński browar, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, warsztaty usługowe, rzemiosło, składy, magazyny, ujęcie wody „Bosman Browar”
Kierunki	**Funkcja dominująca:** produkcja, rzemiosło, składy, magazyny, parki technologiczne, logistyka
	Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, ujęcie wody
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; restrukturyzacja obszaru, przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, ograniczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, budowa stacji prostownikowej „Chmielewskiego” zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno-przestrzennych, wymagane wprowadzenie zieleni izolującej teren przemysłowy od zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, zabudowa produkcyjno-usługowa według potrzeb technologicznych

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.14** powierzchnia 8,74 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, usługi administracji, obiekt handlowy o powierchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
Kierunki	**Funkcja dominująca:** produkcja, składy, magazyny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska**,** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, rzemiosło, teren lokalizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego struktury o wartościach zabytkowych, przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do poprzemysłowej tradycji osiedla; obszar stanowi potencjalny teren do zainwestowania, zagospodarowanie kompleksowe terenów inwestycyjnych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno-przestrzennych, wymagane wprowadzenie zieleni izolującej teren produkcyjny od strefy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, zabudowa produkcyjno-usługowa według potrzeb technologicznych

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.15** powierzchnia 175,02 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi, tereny produkcyjno-usługowe, magazynowe, składowiska, składowisko popiołów i żużla, zakłady gazownicze, oczyszczalnia ścieków „Pomorzany", usługi sportu, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	**Funkcja dominująca:** produkcja (w tym energii), składy, magazyny, logistyka, transport, usługi, oczyszczalnia ścieków
	Funkcje uzupełniające: usługi, składowisko popiołów i żużla – po zakończeniu składowania odpadów produkcyjnych adaptacja na wskazane w planie miejscowym funkcje, usługi rekreacji i sportów wodnych w zieleni urządzonej z dostępem do rzeki, port rzeczny, nabrzeża wielofunkcyjne, pętla autobusowa, parking (P&R)
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, restrukturyzacja zabudowy i zagospodarowania, przekształcenia form zabudowy i zagospodarowania terenu, ogrody działkowe do likwidacji, obszar stanowi potencjalny teren do zainwestowania; rozbudowa oczyszczalni ścieków, rezerwacja terenu pod budowę elektrociepłowni, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno-przestrzennych
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa z uwzględnieniem walorów krajobrazowych i środowiskowych, parametry zabudowy produkcyjno-usługowej według potrzeb technologicznych, wprowadzanie zieleni izolacyjnej, fragment obszaru objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.16** powierzchnia 36,44 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zieleń nieurządzona, teren sportowo-rekreacyjny, tereny podmokłe, wartościowy obszar przyrodniczy wzdłuż rzeki, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: usługi rekreacji i sportów związane z terenami wodnymi wraz z usługami towarzyszącymi, istniejąca zabudowa rekreacyjna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Odry i panoramy miasta
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** istniejąca kompozycja do zachowania uwzględniająca naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe doliny Odry, rozwój zieleni drogą sukcesji naturalnej
	Zasady zabudowy: zabudowa rekreacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi – niska i ekstensywna dostosowana do istniejącego krajobrazu nadwodnego i wartości przyrodniczych, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	POMORZANY
Jednostka planistyczna	**Z.N.17.W** powierzchnia 33,43 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** śródlądowe wody powierzchniowe Odra Zachodnia, tor wodny żeglugi śródlądowej, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** wody powierzchniowe śródlądowe
	Funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Odry i panoramy miasta, obszar naturalny, dopuszcza się przekształcenia na terenach stycznych lądowych; ochrona środowiska naturalnego, utrzymanie parametrów żeglowności, obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna:** wody płynące, utrzymanie i wzmocnienie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE OSÓW (Z.O.)

powierzchnia: 814 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- turystyczno-rekreacyjna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynieryjna (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	4 242	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 259
	7-15	↑ 553
	16-19	↑ 204
	produkcyjna:	↑ 2 410
	poprodukcyjna:	↑ 816
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – **829** osób	
gęstość zaludnienia:	521 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		3,0
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		685

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

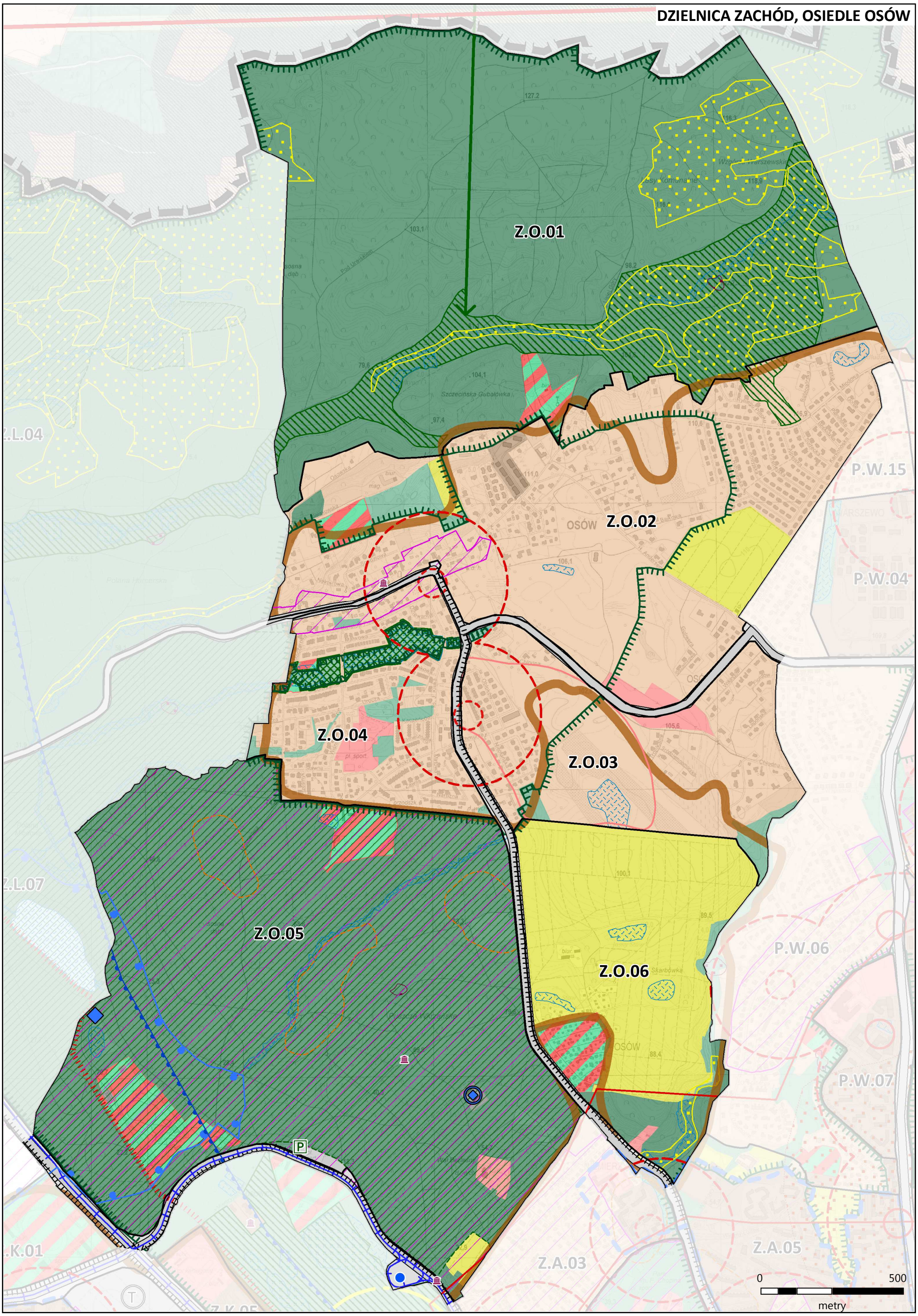
- osiedle w płn.-zach. części miasta położone na skraju Puszczy Wkrzańskiej, peryferyjnie w odniesieniu do centrum; od średniowiecza istniała tutaj wieś usytuowana w najwyższej części wysoczyzny na skraju Wzgórz Warszewskich, jako wielodrożnica z ulicami zbiegającymi się w kształt litery T, z nawsiem wzdłuż ul. Miodowej, z młynami, polami i lasami; w środku dawnej wsi znajduje się odbudowany w XIX w. kościół i cmentarz; młyny w "Dolinie Siedmiu Młynów" były wielokrotnie niszczone i odtwarzane; w II poł. XIX w. funkcjonowały już tylko 2 młyny; teren osiedla nabrał znaczenia turystycznego ze względu na wybitne walory krajobrazowe; w latach 30. XX w. powstał na Osowie zespół wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulic Uroczej i Mokrej; w okresie powojennym obszar pomiędzy starą wsią a tą kolonią zabudowany został zespołem jedno- i dwukondygnacyjnych domów utrzymujących gabarytami i wysokimi dachami charakter wiejski; przy drodze do centrum powstały: lokalne centrum usługowe, punktowo zlokalizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej (4%), ponadto występują: szczątkowa zabudowa usługowa, rzemieślnicza i hodowlana, tereny sportów zimowych, ogrody działkowe, zespół domów letniskowych oraz park leśny z dużym udziałem terenów zieleni naturalnej lasów z ciekami wodnymi
- bardzo urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na wzniesieniu i stokach Wzgórz Warszewskich
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 40%
- udział zwartej zabudowy:
  - 29 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 71% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie lasy i wody
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centra usługowe – słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkole, przychodnia, kościół, obiekt sportowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 58%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 58%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca
- zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 98%

Stan środowiska:

- tereny chronione: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki", użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec", pomniki przyrody, stanowiska chronionej flory i fauny, siedliska przyrodnicze, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie"
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: las, strumienie we wspólnej zlewni: Warszewiec, Arkonka, Żabiniec, Kijanka, Zielonka, Osówka, zbiorniki i oczka wodne wraz z obszarami źródliskowymi strumieni, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, północna i południowa część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: presja inwestycyjna w strefie dolin cieków i zbiorników wodnych, obszarów źródliskowych oraz w sąsiedztwie lasów, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, inwazyjne gatunki roślin, w północnej i południowej części osiedla osuwiska na gruntach leśnych, teren użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec" na gruntach prywatnych

UWARUNKOWANIA	**Układ komunikacyjny:** • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Miodowej, ul. Chorzowska, odcinek ul. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej z trasą tramwajową, pętla tramwajowa
	Infrastruktura inżynieryjna: • ujęcie wody „Arkonka" wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej, zbiornik i pompownia wody, magistrale wodociągowe • kolektory sanitarne • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. kościół z cmentarzem, relikty wieży widokowej • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej
	Ograniczenia: ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, teren użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec" na gruntach prywatnych, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzańskiej, niepełne uzbrojenie **Zagrożenia:** presja inwestycyjna w strefie cieków i zbiorników wodnych, obszarów źródliskowych oraz w sąsiedztwie lasów, zanieczyszczenie powietrza, rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym **Potrzeby:** wykształcenie/wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, rewaloryzacja terenu zabytkowego cmentarza i zagospodarowanie na rekreacyjną zieleń parkową
KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • obsługa komunikacji zbiorowej: pętla autobusowa w rejonie ul. Wymarzonej • kompleksowe zagospodarowanie na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne zespołu przyrodniczo -krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki", użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec" i Lasu Arkońskiego, wraz z odtworzeniem zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach (m.in. obiekty w Dolinie Siedmiu Młynów, Wieża Quistorpa, itd.)
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Osów, kontynuacja modelu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic lub placów • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymaniu standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnego centrum usługowego jako usług wbudowanych lub wolnostojących (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • utrzymanie i uzupełnienie przebiegu ciągu pieszego łączącego osiedla: Głębokie-Pilchowo, Osów, Arkońskie--Niemierzyn, Łękno, Śródmieście-Północ, Centrum, Stare Miasto, przebiegającego od jeziora Głębokiego do bulwarów nadodrzańskich – tzw. „Złoty Szlak", przez tereny zabudowy staromiejskiej i śródmiejskiej, parki, ogrody i lasy miejskie oraz przy wodach powierzchniowych: rzeka Odra, rzeka Osówka, jeziora Syrenie Stawy, jezioro Głębokie • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Warszewo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach strumienia Warszewiec – od ul. Wapiennej do ul. Chopina • uzupełnienie zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw oraz zieleni leśnej i zieleni nieurządzonej jako elementów korytarzy ekologicznych, struktury krajobrazowej i regenerującej powietrze • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji i edukacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na rozległych terenach leśnych jako ponadlokalny ośrodek usług turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o posiadane zasoby unikatowych terenów zieleni i krajobrazu

KIERUNKI	**Kierunki rozwoju systemów komunikacji:** • budowa ul. Gwiazdy Polarnej w klasie ulicy zbiorczej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Chorzowska, odcinek ul. Chopina, odcinek ul. Miodowej, odcinek ul. Arkońskiej z trasą tramwajową i pętlą tramwajową • realizacja odcinków tras rowerowych
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona wspólnej zlewni i zasobów wodnych strumieni oraz zbiorników i oczek wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki" oraz użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec", utworzenie zespołu przyrodniczo -krajobrazowego „Las Arkoński", ochrona siedlisk przyrodniczych, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej oczek i zbiorników wodnych oraz strumieni • utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i sanitarnej dla powietrza miejskiego
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE OSÓW
Z.O.01
Z.O.02
Z.O.03
Z.O.04
Z.O.05
Z.O.06
P.W.15
P.W.04
P.W.06
P.W.07
Z.A.03
Z.A.05
0
500
metry

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.01** powierzchnia 243,18 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzańskiej, teren sportu i rekreacji – szczecińska „Gubałówka”**,** wartościowy obszar przyrodniczy (florystyczno-faunistyczny), pomnik przyrody ożywionej, obszar częściowo objęty zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, siedliska przyrodnicze, osuwisko
Kierunki	**Funkcja dominująca:** lasy
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji wraz z usługami uzupełniającymi program funkcjonalny, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, za wyjątkiem odtworzenia stawów w „Dolinie Siedmiu Młynów” wraz z zabudową usługową w historycznych lokalizacjach, związaną z obsługą rekreacyjno-wypoczynkową lasów oraz zagospodarowania terenu ośrodka sportów zimowych i rekreacji całorocznej z dużą ilością zieleni, będącego uzupełnieniem i usługowym zapleczem kompleksu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie struktury przyrodniczej obszaru, układ szlaków turystycznych do zachowania i odtworzenia; wzmocnienie wypoczynkowej i turystycznej funkcji lasu w obszarze „Doliny Siedmiu Młynów” i ich integracja piesza i rowerowa z otoczeniem, teren sportu i rekreacji o kompozycji uwzgledniającej wysokie wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenu
	Zasady zabudowy: odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów” w oparciu o historyczne materiały archiwalne, ograniczenie zabudowy na osuwisku, teren objęty SZM, siedliska przyrodnicze, zabudowa terenu sportu i rekreacji o wysokich walorach architektonicznych, wkomponowana z uwzględnieniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.02** powierzchnia 147,11 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe zlokalizowane przy ul. Andersena i na zapleczu ul. Miodowej, punktowo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności przy ul. Miodowej, usługi, w tym usługi oświaty, sakralne, fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych, częściowo objęte zespołem przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, źródła strumienia Warszewiec, zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona, fragmenty siedlisk przyrodniczych
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, usługi, usługi sportu i rekreacji, istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla zabudowy jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego z dużą ilością zieleni, uzupełnianie zabudowy w istniejącej strukturze i uzupełnienie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków zamieszkania, w tym wzmocnienie istniejącego i wykształcenie lokalnego centrum usługowego; istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności bez prawa rozbudowy, ochrona istniejących skarp od strony północnej przed zabudową, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, zieleń urządzona, zakaz rozbudowy zabudowy wielorodzinnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej, nie wyższa od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, z zielenią wysoką, teren częściowo objęty SZM, ogrody działkowe do zachowania; zachowanie naturalnego charakteru strumienia Warszewiec i zbiorników wodnych, fragmenty siedlisk przyrodniczych

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.03** powierzchnia 61,12 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** grunty niezainwestowane, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, wartościowy obszar przyrodniczy, strumień Warszewiec i Arkonka, zieleń nieurządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rozbudowa osiedla w zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, uzupełnienie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej, zieleń urządzona, poprawa warunków zamieszkania, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** na terenach niezainwestowanych wykształcenie czytelnego układu przestrzennego z podziałami funkcjonalnymi i wkomponowaniem w warunki krajobrazowo-środowiskowe
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy istniejącej jednorodzinnej z zielenią wysoką, część obszaru objęta SZM, utrzymanie naturalnego charakteru strumieni

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.04** powierzchnia 46,44 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona z boiskiem, usługi kultury i oświaty, teren o wysokich walorach przyrodniczych użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, strumień Zielonka, skwer przy ul. Kwiatów Polskich i Zawiłej, osuwisko
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego, w tym dolin strumieni, utrzymanie terenu użytku ekologicznego jako obszaru przyrodniczego o wysokich walorach krajobrazowych**,** uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, uzupełnienie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków zamieszkania, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kameralnego charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej nie wyższa niż istniejąca, ograniczenie zabudowy na osuwisku, zachowanie naturalnego charakteru strumienia Zielonka, fragment terenu objęty SZM

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.05** powierzchnia 226,36 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** lasy, teren kąpieliska „Arkonka", ruiny leśniczówki Arkońska i Czerwona, ruiny zabytkowej wieży widokowej Quistorpa, usługi opieki społecznej, stadnina koni przy ul. Junackiej, ogrody działkowe, obszar wartościowy przyrodniczo (florystyczno -faunistyczny), Park Leśny Arkoński, strumień Arkonka, zbiornik i pompownia wody, parking w rejonie stadionu Arkonii; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, pomniki przyrody, osuwiska
Kierunki	**Funkcja dominująca:** lasy
	Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, usługi sportu i rekreacji, usługi opieki społecznej, usługi uzupełniające funkcje terenu, ujęcie wody, zbiornik i pompownia wody; ogrody działkowe, parking
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, ruiny zabytkowej wieży widokowej Quistorpa do adaptacji wraz z reliktami dawnego zagospodarowania, zachowanie charakteru parku leśnego wypoczynkowego w formie ogólnodostępnego założenia - odtworzenie zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach, związanej z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno-wypoczynkowych, przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy urządzenia terenu, realizacja ścieżek rekreacyjno-wypoczynkowych, edukacyjnych skomunikowanych z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego, rozbudowa stadniny koni przy ul. Junackiej
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie struktury przyrodniczej obszaru, układ szlaków turystycznych do zachowania i rozszerzenia, wzbogacenie wypoczynkowo -rekreacyjnej funkcji lasu, integracja funkcjonalna z otoczeniem
	Zasady zabudowy: odtworzenie historycznej zabudowy w oparciu o materiały archiwalne, kąpielisko „Arkonka" wraz z niezbędnym programem usług towarzyszących, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Las Arkoński", teren objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru cieków, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka", część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	**Z.O.06** powierzchnia 71,73 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe „Skarbówka", teren zabudowy rekreacji indywidualnej „Skarbówek", pomnik przyrody, zieleń naturalna, strumień Warszewiec, zbiorniki wodne, siedlisko przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa, w tym istniejące tereny rekreacji indywidualnej, usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** utrzymanie naturalnego krajobrazu i kameralnego charakteru zagospodarowania w istniejących granicach ogrodów działkowych i zabudowy rekreacji indywidualnej w południowej części terenu
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie struktury przyrodniczej doliny Warszewca z zielenią naturalną
	Zasady zabudowy: utrzymanie i uzupełnienie zabudowy rekreacji indywidualnej o wysokości nie wyższej od istniejącej, utrzymanie wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, teren objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru doliny strumienia Warszewiec, zbiorników wodnych i zieleni naturalnej, zakaz zabudowy i przekształceń doliny, siedlisko przyrodnicze

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE POGODNO (Z.P.)

powierzchnia: 419 ha

UWARUNKOWANIA

Funkcja osiedla w mieście:

- Mieszkaniowa
- usługowa
- turystyczno-rekreacyjna
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- administracyjna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	23 331	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 1 248
	7-15	↑ 2 011
	16-19	↓ 695
	produkcyjna	↓ 12 140
	poprodukcyjna	↑ 7 237
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 1 905 osób	
gęstość zaludnienia:	5 568 osób/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,6
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		2161

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

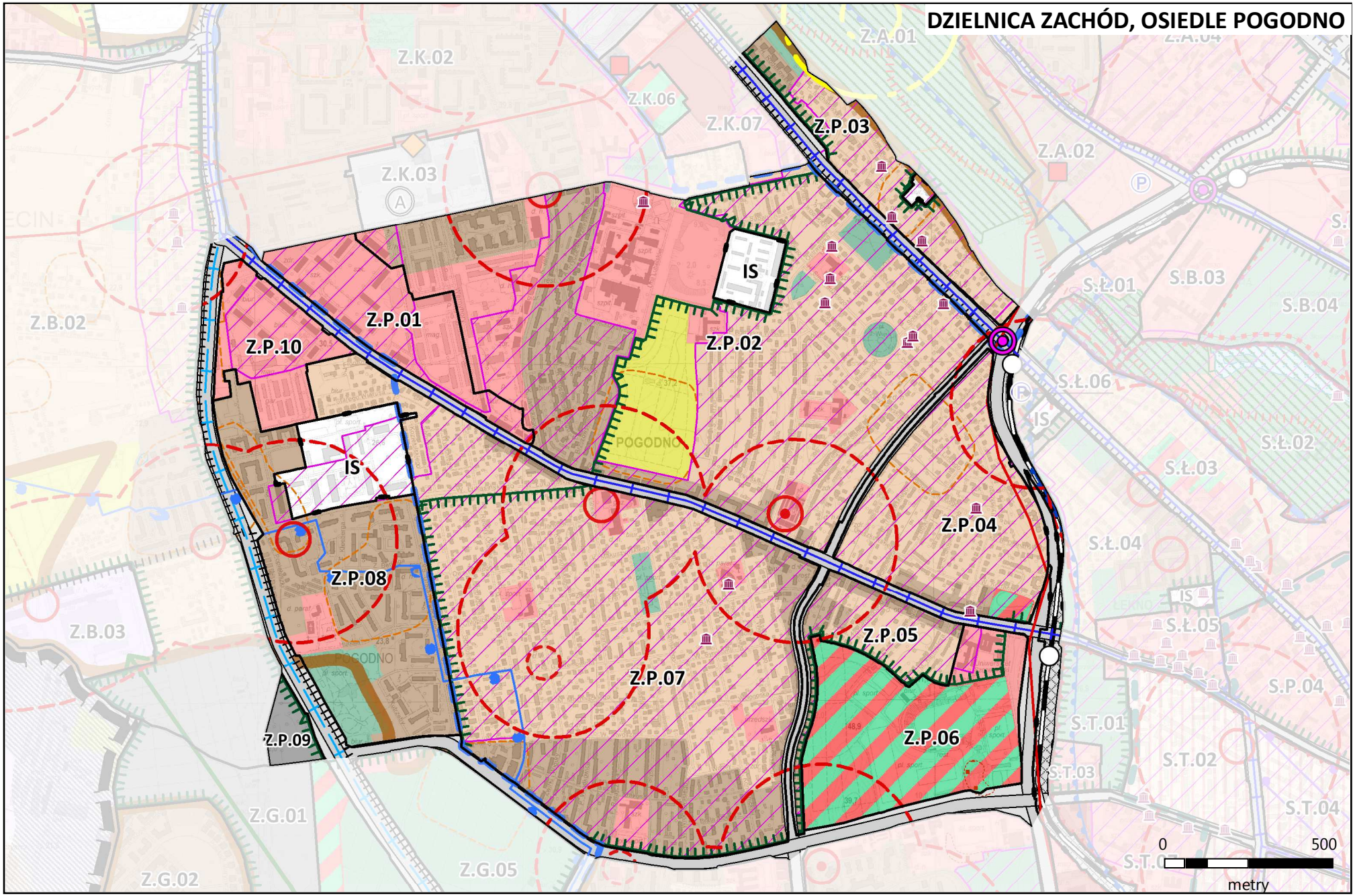
- osiedle położone w zachodniej części miasta na gruntach należących niegdyś do wsi: Turzyn, Krzekowo, od linii kolejowej do terenów Krzekowa, pomiędzy ulicami Klonowica i Witkiewicza; pierwsze inwestycje zrealizowano na tzw. Nowym Westendzie zaplanowanym wzdłuż al. Wojska Polskiego, była to kontynuacja wcześniejszej inwestycji – Westendu; w centrum tego zespołu wytyczony został gwiaździsty plac Jakuba Wujka, od którego wychodziły ulice do części rozplanowanej w układzie szachownicowym; układ został powiększony o ulice po przeciwnej stronie al. Wojska Polskiego: ul. Kochanowskiego, Prusa, Michałowskiego, a ok. 1900 roku przy ul. Mickiewicza, Wieniawskiego i Konopnickiej powstał zespół eklektycznych wolnostojących willi na bardzo dużych działkach z ogrodami; zabudowa o bardziej zróżnicowanym charakterze powstała po 1911 r. gdy rozpoczęto budowę trzeciego zespołu przy ul. Waryńskiego i ul. Trentowskiego z formami rezydencji, willi, domów jednorodzinnych, zabudowy szeregowej; osiedle charakteryzują czytelne, kameralne enklawy zabudowy wielorodzinnej (40%) niskiej intensywności, którą zrealizowano w latach 30. XX w. w pierzejach głównych ulic oraz jako wydzielone osiedla robotnicze i zabudowę koszarową, zbudowano stadion miejski, szpital, kilka szkół; obszar nie uległ zniszczeniom wojennym (II wojna św.); do przedwojennej punktowej lokalizacji usług wbudowanych, w latach 70. XX w. dodano wolnostojące, duże, wielobranżowe sklepy; zachowały się ogrody działkowe, zieleń urządzona ogólnodostępna, obiekty sportowe, obiekty szkolnictwa wyższego, tereny zamknięte, szpital. Osiedle o dużej atrakcyjności, dobrze skomunikowane ze Śródmieściem, dobrze zachowany oryginalny układ historycznego osiedla podmiejskiego, czytelna struktura przestrzenna
- mało urozmaicona rzeźba terenu z wyniesieniem w północno-zachodnim krańcu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 71 %
- udział zabudowy zwartej:
  - 98 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 2% poza obszarem zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone;
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, średnie i wyższe, szpital, przychodnie, obiekty sportowe, kościoły, komisariat policji, przychodnie, szpital, obiekty administracji, urzędy pocztowe, biblioteki
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 3%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona / wystarczająca
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 97%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:

- obszar do remediacji przy ul. Sadowskiego

UWARUNKOWANIA	**Stan środowiska:** • tereny chronione: stanowiska chronionej flory • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: zbiornik wodny przy ul. Łukasińskiego, parki, place i skwery ogólnodostępne, zieleń osiedlowa, ogrody działkowe, ogrody zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, zieleń urządzona i przydomowa (przedogródki) • problemy środowiskowe: w południowo-wschodniej części osiedla obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza
	Układ komunikacyjny: • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek al. Wojska Polskiego (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115) z trasą tramwajową, odcinek ul. Mickiewicza i ul. Żołnierska z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo-autobusową, odcinek ul. Taczaka, ul. Witkiewicza, ul. Traugutta, ul. Poniatowskiego • linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny - Trzebież Szczeciński
	Infrastruktura inżynieryjna: • ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony pośredniej, magistrale wodociągowe • magistrale cieplne • kolektory ogólnospławne i sanitarne • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. Wzgórze Napoleońskie, budynek d. Miejskiej Kasy Oszczędnościowej, kościół, liczne wille z otoczeniem, szkoły • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: linia kolejowa oddzielająca osiedle od części śródmiejskiej, strefy ochrony ujęcia wody, lądowisko szpitalne – specjalne wymagania dotyczące użytkowania, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej **Zagrożenia:** aktywność inwestycyjna nie zawsze utrzymująca i kontynuująca historyczną strukturę przestrzenną osiedla, przekształcanie i zacieranie na fragmentach krajobrazu osiedla i struktury zabudowy osiedla w zieleni: wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej do zespołów zabudowy jednorodzinnej, wtórne podziały, zwiększanie intensywności zabudowy istniejącej, przekształcanie powierzchni terenu biologicznie czynnego: ogrodów i przedogródków w miejsca postojowe **Potrzeby:** ochrona krajobrazu kulturowego osiedla i utrzymanie wartości funkcjonalno-przestrzennych, wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych, lokalnie miejsca postojowe w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej, szczególnie w rejonie szpitala, poprawa dostępności pieszej lub pieszo-rowerowej terenów po obu stronach linii kolejowej, pozyskanie pasa terenów kolejowych w celu budowy obwodnicy śródmiejskiej, lokalnie poprawa warunków przewietrzania i regeneracji powietrza poprzez utrzymanie dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego

KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • budowa obwodnicy śródmiejskiej, pozyskanie terenów kolejowych w celu realizacji ulicy • działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 115 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego • połączenia komunikacyjne z przystankiem osobowym SKM Szczecin Pogodno, przebudowa ciągu ulic Witkiewicza – Jagiellońska w celu przekroczenia linii kolejowej w drugim poziomie
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie modelu podmiejskiego kameralnego osiedla zabudowy mieszkaniowej, z zabudową lokalizowaną w zieleni, ograniczone zainwestowanie – dopuszcza się wyłącznie uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do historycznego rozplanowania, obowiązuje utrzymanie charakterystycznych dla osiedla standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (SZM), udziału zieleni wysokiej, przedogródków, zieleni urządzonej, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną, na terenach zieleni urządzonej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych w formie usług wbudowanych lub wolnostojących (nawiązującej do lokalnych rozwiązań), wzmocnienie funkcji usługowych w lokalizacjach węzłowych • utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym • utrzymanie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej jako elementów struktury krajobrazowej oraz korytarzy ekologicznych • kontynuacja wyposażenia terenów zieleni w urządzenia turystyki, rekreacji, edukacji ekologicznej oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej osiedla i osiedla z otoczeniem
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej w klasie ulicy głównej o przebiegu częściowo w granicach terenów kolejowych • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: odcinek al. Wojska Polskiego z trasą tramwajową, odcinek ul. Taczaka, ulice w klasie zbiorczej: ul. Żołnierska z trasą tramwajową, odcinek ul. Mickiewicza z trasą tramwajową, ul. Traugutta, ul. Poniatowskiego, ul. Witkiewicza • dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Taczaka (odcinek) • realizacja odcinków tras rowerowych
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej z udziałem zieleni wysokiej, parków, placów, skwerów ogólnodostępnych) • zachowanie funkcji ekologicznej i retencyjnej zbiornika wodnego przy ul. Łukasińskiego • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • utrzymanie istniejącej fizjonomii osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE POGODNO
Z.K.02
Z.K.06
Z.K.07
Z.K.03
Z.A.01
Z.A.02
Z.P.03
IS
Z.P.01
Z.P.10
Z.P.02
POGODNO
IS
Z.P.04
Z.P.08
Z.P.05
Z.P.07
Z.P.06
Z.P.09
Z.B.02
Z.B.03
S.Ł.01
S.B.03
S.B.04
S.Ł.06
S.Ł.02
S.Ł.03
S.Ł.04
S.Ł.05
S.P.04
S.T.01
S.T.02
S.T.03
S.T.04
Z.G.01
Z.G.02
Z.G.05
0
500
metry

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.01** powierzchnia 15,10 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi wolnostojące i wbudowane, usługi szkolnictwa wyższego, usługi publiczne, policja, sąd, usługi zdrowia, zieleń urządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi, usługi szkolnictwa wyższego
	Funkcje uzupełniające: usługi publiczne i ogólnomiejskie
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, przekształcenia utrzymujące oryginalną kompozycję zabudowy koszarowej, wykształcenie obudowy pierzei ul. Wernyhory, niezabudowane tereny dawnej jednostki wojskowej do zainwestowania na usługi publiczne i ogólnomiejskie
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy z uzupełnieniem zielenią urządzoną, zabudowa pierzei ul. Wernyhory
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenu, nawiązująca do typu zabudowy istniejącej, o wysokości nie wyższej niż w zabudowie istniejącej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.02** powierzchnia 122,61 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa w zieleni: jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane, szpital wraz z lądowiskiem dla helikopterów, usługi oświaty, szkolnictwa, targowisko „Pogodno", zieleń przydomowa, zieleń urządzona: park im. Romana Łyczywka, plac Jakuba Wujka, park Ostrawicka; boisko sportowe przy ul. Mickiewicza, ogrody działkowe, teren zamknięty
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, ogrody działkowe, teren zamknięty, targowisko
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, układu i intensywności zabudowy z zielenią przydomową, w tym zielenią wysoką; zieleń urządzona parków, skwerów, przyuliczna; dopuszczone lokalnie przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla, historyczną strukturę, intensywność zabudowy i kompozycję zieleni; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wzdłuż ul. Klonowica i Wernyhory; odbudowa pierzei ul. Wernyhory
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy z zielenią urządzoną; wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane i nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zespołu zabudowy osiedla z zielenią urządzoną
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o wysokości i intensywności nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar częściowo objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.03** powierzchnia 14,91 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane, usługi zdrowia, zieleń przydomowa, teren zamknięty, bezpośrednie sąsiedztwo parku leśnego
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, teren zamknięty, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla z jego rozplanowaniem i intensywnością zabudowy, usługami, zielenią przydomową, uwzględniające powiązania z parkiem leśnym, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy z zielenią urządzoną; wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane i nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zespołu zabudowy osiedla z zielenią przydomową i powiązania z alejami i promenadami parkowymi
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o wysokości i intensywności nie wyższej niż w zabudowie istniejącej, z dużym udziałem zieleni wysokiej, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.04** powierzchnia 28,57 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane, zieleń przydomowa i urządzona, boisko sportowe przy ul. Korfantego, obiekty oświaty, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego**,** w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, układu i intensywności zabudowy z zielenią przydomową, utrzymaniem zieleni wysokiej oraz z zielenią urządzoną, wyposażonego w niezbędne usługi, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy z zielenią urządzoną; wszelkie działania inwestycyjne podporządkowane i nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zespołu zabudowy osiedla z zielenią urządzoną
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o wysokości i intensywności nie wyższej niż w zabudowie istniejącej, z dużym udziałem zieleni wysokiej, rewitalizacja dawnego boiska sportowego, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.05** powierzchnia 10,93 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego**,** w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla z jego rozplanowaniem i intensywnością zabudowy, zielenią przydomową z utrzymaniem zieleni wysokiej oraz zielenią urządzoną, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** przekształcenia nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zabudowy z zielenią urządzoną
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o wysokości i intensywności nie wyższej niż w zabudowie istniejącej, z dużym udziałem zieleni wysokiej, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.06** powierzchnia 28,28 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** stadion miejski wraz z obiektami towarzyszącymi, boiska treningowe, usługi szkolnictwa wyższego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
Kierunki	**Funkcja dominująca:** stadion miejski, usługi sportu i rekreacji
	Funkcje uzupełniające: usługi, szkolnictwo wyższe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, przebudowa i rozbudowa stadionu wraz z przyległymi terenami sportowo-rekreacyjnymi; przekształcenia uwzględniające istniejące sąsiedztwo z zabudową mieszkaniową
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja uwzględniająca walory widokowe wyniesienia i powiązania z terenami zabudowy mieszkaniowej
	Zasady zabudowy: fragment trenu objęty SZM, ograniczenie zabudowy na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.07** powierzchnia 112,16 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane, zieleń urządzona, plac im. W. Pawłowskiego, usługi publiczne, oświaty, sakralne
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla z jego rozplanowaniem i intensywnością zabudowy, zielenią przydomową, zielenią wysoką oraz zielenią urządzoną, utrzymanie istniejącej kompozycji zabudowy, wykształcenie i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** utrzymanie kompozycji zespołu zabudowy z zielenią urządzoną; przekształcenia podporządkowane i nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zabudowy z zielenią urządzoną
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o wysokości i intensywności nie wyższej niż w zabudowie istniejącej, z dużym udziałem zieleni wysokiej, obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.08** powierzchnia 46,03 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi wbudowane i wolnostojące, zieleń urządzona, park rekreacyjny przy ul. Taczaka, usługi sakralne, teren zamknięty
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, usługi, teren zamknięty
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, podnoszenie jakości wspólnych przestrzeni międzyblokowych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja osiedla wielorodzinnego do zachowania i uzupełnień, powiązanie osiedla z parkiem rekreacyjnym przy ul. Taczaka
	Zasady zabudowy: zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.09** powierzchnia 2,74 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ujęcie wody
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** rozbudowa ujęcia wody, utrzymanie terenów otwartych z zielenią urządzoną
Standardy kształtowania przestrzeni	**Zasady zabudowy:** lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	POGODNO
Jednostka planistyczna	**Z.P.10** powierzchnia 11,28 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi publiczne, administracji, obiekty straży granicznej
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, istniejąca zabudowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja, przekształcenia zespołu koszar w kompleks usług publicznych i funkcje ogólnomiejskie, uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy; przekształcenia podporządkowane i nawiązujące do istniejącej kompozycji historycznej zabudowy z zielenią urządzoną
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ŚWIERCZEWO (Z.S.)

powierzchnia: 244 ha

U W A R U N K O W A N I A

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- turystyczno-rekreacyjna
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	15 477	
struktura wiekowa:	Przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 710
	7-15	↑ 1 060
	16-19	↓ 379
	produkcyjna	↓ 7 330
	poprodukcyjna	↑ 5 998
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – **1 192** osoby	
gęstość zaludnienia:	6 343 osoby/km²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,3
średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		2757

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

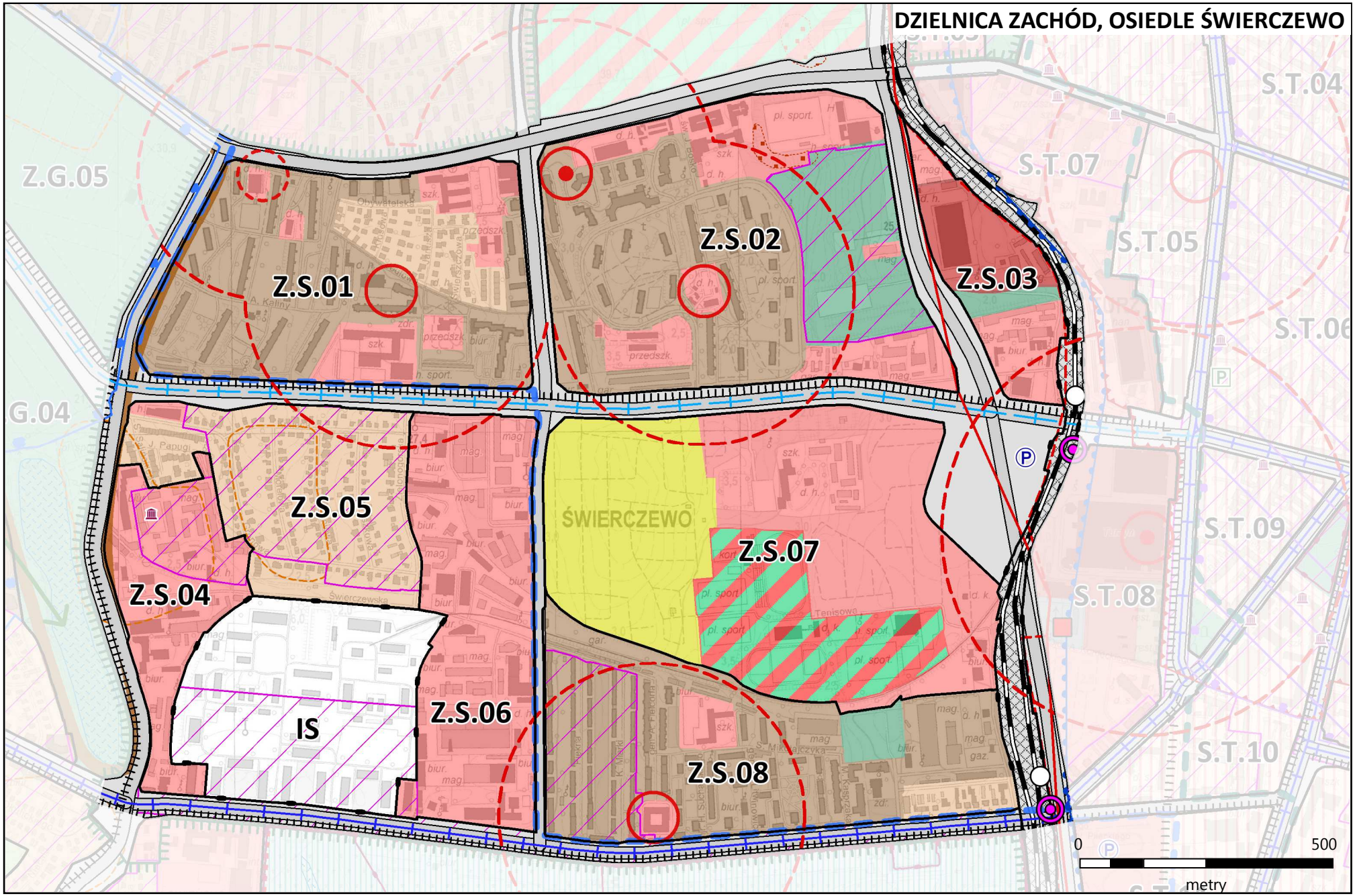
- osiedle położone w zachodniej części miasta pomiędzy ul. Ku Słońcu, Derdowskiego, Witkiewicza i linią kolei obwodowej, obejmujące tereny rolne dawnej średniowiecznej wsi położonej na krawędzi wzniesienia nad jeziorkiem Słonecznym oraz po stronie wschodniej dawne grunty turzyńskie; wieś stanowiła dobra kościelne do poł. XV w. po reformacji przejęte przez miasto; z uwagi na lokalizację na przedpolu twierdzy wieś była wielokrotnie pustoszona, w okresie nowożytnym działał tu duży folwark zajmując teren nawsia z zachowaniem późnośredniowiecznego kościoła; na terenach turzyńskich w XIX w. powstały place ćwiczeń ze strzelnicami oraz magazyny prochowe (tzw. „Turzyńskie Alpy" dzisiaj stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe osiedla); w okresie międzywojennym dla większości terenu zaplanowano funkcje przemysłowe i doprowadzono bocznicę kolejową; na terenie powstało tylko kilka zakładów produkcyjnych i duży zespół koszarowy a w części wschodniej osiedle dla pocztowców i niezamożnych robotników; obok zabudowy gospodarczej folwarku powstało niewielkie osiedle domów jednorodzinnych a drugi taki zespól powstał przy granicy z Pogodnem; otwarte tereny po wojnie zostały zabudowane blokowymi osiedlami wielorodzinnymi Kaliny I Przyjaźni (77%) wysokiej intensywności z zachowaniem zagospodarowanych usługami terenów od ul. Ku Słońcu oraz przedwojennych ogrodów działkowych z zespołem sportowym oraz powstałym nowym obiektem naukowo-badawczym
- urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, znacznie wyniesione we wschodniej części „Turzyńskie Alpy" i opadające w kierunku zachodnim do rzeki Bukowej przy ul. Derdowskiego
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 21%
- udział zwartej zabudowy:
  - 99% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 1% poza obszarem zwartej zabudowy – ogrody działkowe, tereny sportowe
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,5%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone, wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoła średnia, szkoły wyższe, przychodnie, obiekty sportowe, kościół, urzędy pocztowe, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 4%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 100%
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

Stan środowiska:

- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, zieleń przyuliczna, park przy ul. Twardowskiego, zieleń osiedlowa, ogrody przydomowe, pozostała zieleń wysoka
- problemy środowiskowe: w północno-wschodniej części osiedla obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, niekorzystne warunki aerosanitarne, wschodnia część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo -wodne i jakość powietrza

UWARUNKOWANIA	**Układ komunikacyjny:** • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Witkiewicza, ul. 26 Kwietnia, odcinek ul. Ku Słońcu (w ciągu drogi krajowej nr 10) wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Derdowskiego, ul. Santocka
	Infrastruktura inżynieryjna: • magistrale wodociągowe • magistrale cieplne • kolektory ogólnospławne i sanitarne • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • stacja prostownikowa „Kaliny" w rejonie ul. Świerczewskiej zasilająca trakcję tramwajową • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. wartościowy krajobraz kulturowy „Turzyńskie Alpy" • strefa WIII – ochrony archeologicznej
	Ograniczenia: linia kolejowa oddzielająca osiedle od części śródmiejskiej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, istniejące ogrody działkowe, zespół garaży wzdłuż ul. Świerczewskiej **Zagrożenia:** uszczuplanie zasobu terenów zieleni ogólnodostępnej i przestrzeni wspólnych na potrzeby parkowania **Potrzeby:** odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, wzmacnianie lokalnego centrum usługowego (wielofunkcyjnego), budowa i integracja węzłów przesiadkowych, przebudowa ciągu ulic Witkiewicza - Jagiellońska w celu bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej, miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, lokalizacja bazy straży pożarnej i pogotowia ratunkowego
KIERUNKI	**Zadania strategiczne:** • budowa obwodnicy śródmiejskiej • powiązania komunikacyjne ze stacją Szczecin Turzyn oraz kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Cmentarz Centralny
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: • utrzymanie podziału funkcjonalnego osiedla na obszary mieszkalno-usługowe i usługowo-produkcyjne • utrzymanie struktury zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ograniczenie dogęszczania zabudowy mieszkaniowej • podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, w szczególności terenów zieleni urządzonej • wzmocnienie ponadlokalnych i lokalnych centrów usługowych w obszarach węzłowych • utrzymanie ciągu pieszego łączącego osiedla Gumieńce i Świerczewo, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej przy jeziorze Słonecznym od ul. Derdowskiego do ul. Szeligowskiego • wykształcenie ciągu pieszego, łączącego osiedla Świerczewo, Gumieńce, Pomorzany, przebiegającego przez teren Cmentarza Centralnego od ul. Ku Słońcu do ul. Mieszka I • utrzymanie i rozwój funkcji o znaczeniu ponadlokalnym m.in. szkolnictwa wyższego, ośrodka naukowo-badawczego, produkcji, usług, składów
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: • budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej w klasie ulicy głównej • rozbudowa ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej na odcinku od ul. Derdowskiego do obwodnicy śródmiejskiej, dopuszcza się budowę trasy tramwajowej • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. Ku Słońcu do ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. 26 Kwietnia do ul. Witkiewicza do klasy ulicy zbiorczej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Witkiewicza, odcinek ul. Ku Słońcu z trasą tramwajową, ul. Santocka • realizacja odcinków tras rowerowych

KIERUNKI	**Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej:** • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • dopuszczenie budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN o alternatywnym przebiegu • dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie ulic 26 Kwietnia -K. Twardowskiego
	Obszary i zasady ochrony środowiska: • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. ogrodów przydomowych, parków, skwerów, zieleni osiedlowej, ze szczególnym uwzględnieniem „Turzyńskich Alp") • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • zachowanie i utrzymanie zieleni wysokiej w nowym zagospodarowaniu terenu przy ul. 26 Kwietnia • rozwój terenów zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • zwiększenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zwiększenie zdolności retencyjnej • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych


DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ŚWIERCZEWO
Z.S.01
Z.S.02
Z.S.03
Z.S.04
Z.S.05
Z.S.06
Z.S.07
Z.S.08
IS
ŚWIERCZEWO
Z.G.05
G.04
S.T.04
S.T.05
S.T.06
S.T.07
S.T.08
S.T.09
S.T.10
0
500
metry

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.01** powierzchnia 29,51 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, enklawa zabudowy jednorodzinnej, usługi wolnostojące, w tym usługi publiczne, oświaty, zieleń urządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia i poprawa standardu zamieszkania, utrzymanie i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, utrzymanie zieleni międzyblokowej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.02** powierzchnia 39,09 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi wolnostojące i wbudowane, sakralne, usługi sportu, zieleń urządzona międzyblokowa, zieleń parkowa, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego zespołu zieleni „Turzyńskie Alpy" i jego adaptacja na park oraz wyposażenie w urządzenia rekreacyjne; utrzymanie i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, utrzymanie i adaptacja zespołu „Turzyńskie Alpy" na zieleń urządzoną osiedla
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, utrzymanie zieleni międzyblokowej i zespołu zieleni urządzonej „Turzyńskie Alpy", ograniczenie zabudowy na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.03** powierzchnia 7,92 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi wolnostojące, hurtownie, zieleń nieurządzona, składowanie, magazynowanie, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa usługowa, teren lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2
	Funkcje uzupełniające: baza pogotowia ratunkowego, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** poprawa standardu zagospodarowania i zabudowy, obszar istniejącej zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; dopuszczenie budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** zespół zabudowy do przekształceń
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o niskiej intensywności z możliwością wykształcenia subdominanty w strefie dworca kolejowego; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.04** powierzchnia 10,07 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi wolnostojące i wbudowane, składy, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa usługowa, parki logistyczne, składy, magazyny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, obszar istniejącej zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształceń, przekształcenia uwzględniające zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** teren wymaga przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, wykształcenie pierzei ulic: Derdowskiego, Świerczewskiej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.05** powierzchnia 16,58 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi wolnostojące, zieleń urządzona
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, układu przestrzennego i jego parametrów, zakaz przekształceń terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowę wielorodzinną, dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wskazane w planie; przekształcenia form zabudowy substandardowej, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, uzupełnienia w nawiązaniu do historycznej struktury zespołu zabudowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.06** powierzchnia 36,99 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** usługi wolnostojące i wbudowane, składy, magazyny, rzemiosło
Kierunki	**Funkcja dominująca:** usługi
	Funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny, park technologiczny, logistyka
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** obszar zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształceń, obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; likwidacja bocznicy kolejowej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** uporządkowanie terenu i wprowadzenie zielni komponowanej izolacyjnej na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nawiązującej do wysokości zabudowy mieszkaniowej w sąsiedniej jednostce; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, teren objęty SZM

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.07** powierzchnia 42,66 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** ogrody działkowe**,** usługi wolnostojące, zieleń, tereny szkolnictwa wyższego wraz z terenami boisk sportowych
Kierunki	**Funkcja dominująca:** ogrody działkowe, usługi, obiekty zamieszkania zbiorowego, produkcja, składy, park technologiczny, logistyka, baza straży pożarnej
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** wykształcenie obudowy architektonicznej ul. 26 Kwietnia, uzupełnienie układu drogowego, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem konfiguracji terenu – skarpy od strony ul. Santockiej, od strony południowej wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, likwidacja bocznicy kolejowej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do charakteru terenu, wolnostojąca utrzymanie zieleni wysokiej w nowym zagospodarowaniu; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	**Z.S.08** powierzchnia 27,85 ha
Uwarunkowania	**Stan zainwestowania:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności**,** zabudowa jednorodzinna z usługami, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym usługi oświaty, usługi osiedlowe, zieleń urządzona, ogrody działkowe, stacja prostownikowa „Kaliny" w rejonie ul. Świerczewskiej zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	**Funkcja dominująca:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna wysokiej intensywności
Polityka przestrzenna	**Zasady przekształceń:** ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, w tym zachowanie kompleksu modernistycznej galeriowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej wartości architektonicznej, zieleni przydomowej: przedogródków i ogólnodostępnych podwórzy-ogrodów; przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; przekształcenia powinny dążyć do przywrócenia pierwotnej formy zespołu o wartościach historycznych, przywrócenia dostępu do zielni urządzonej wnętrz zespołów zabudowy, przekształcenie ogrodów działkowych w ogólnodostępną zieleń urządzoną, uzupełnienie układu drogowego, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	**Struktura przestrzenna (kompozycja):** kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, likwidacja bocznicy kolejowej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122