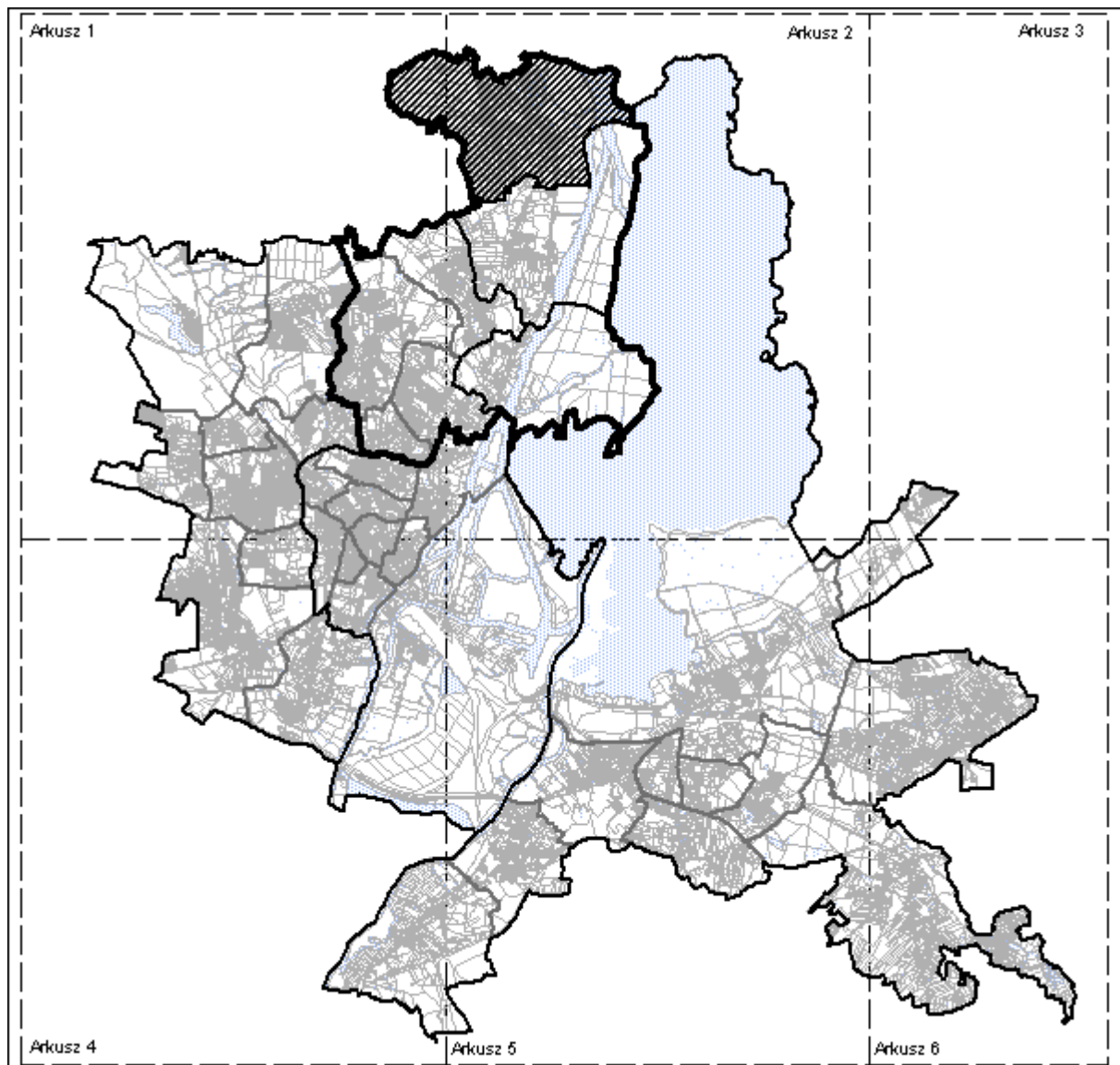




## OSIEDLE SKOLWIN

Osiedle Skolwin położone jest na uboczu w stosunku do głównych dróg w relacji Szczecin – Police. Ze względu na znaczny udział terenów zieleni naturalnej, ochronę ujęcia wód podziemnych, ukształtowanie terenu oraz charakter terenów przywodnych, predestynowane jest do utrzymania i rozwoju funkcji mieszkaniowej ukierunkowanej na rewitalizację istniejącej substancji mieszkaniowej, uzupełnianej o zabudowę podnoszącą jakość życia w całym osiedlu. Oczekuje się rozwoju usług, związanych głównie z obsługą osiedla, rozwoju usług turystycznych oraz związanych z rekreacją i wypoczynkiem. Istniejąca działalność produkcyjna podlegać będzie restrukturyzacji z dopuszczeniem wprowadzenia nowych rodzajów działalności o oddziaływaniu nie pogarszającym istniejących warunków środowiskowych.





OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.01.Z</b>
Powierzchnia w ha	12,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ulica Stołczyńska, magistrala wodociągowa, kolektory tłoczne ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> fragmentarycznie na trasie występują struktury urbanistyczne o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy ul. Stołczyńskiej budynki mieszkalne i niemieszkalne do wyburzenia;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania; bezkolizyjne skrzyżowanie z torami kolejowymi;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa ulicy, budowa drugiej jezdni i bezkolizyjnego skrzyżowania z torami kolejowymi;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektory tłoczne ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują strefy ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.02.Z</b>
Powierzchnia w ha	4,27
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulica Przęsocińska, magistrala wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 KV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>ochrona przyrody:</b> Park Leśny Mścięcino, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, min. Dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju z niewielkimi korektami szerokości pasa drogowego i jezdni; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 KV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; <b>ochrona przyrody:</b> Park Leśny Mścięcino, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM; <b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa K ochrony krajobrazu;



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.03</b>
Powierzchnia w ha	154,78
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, punktowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi w zakresie turystyki, gastronomii i rekreacji, poszerzenie drogi zbiorczej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami i urządzeniami usługowymi, rekreacyjnymi; zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; wzdłuż granicy z m. Police pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi zbiorczej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> pas terenu wzdłuż północnej granicy z m. Police;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych, ograniczony zakaz zabudowy; na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy Przęsocińskiej i drogi zbiorczej zlokalizowanej wzdłuż granicy miasta na terenie Polic;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęcia objęty SZM, wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna w tym aktywna ochrona przyrody, zieleń leśna do utrzymania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.04.Z</b>
Powierzchnia w ha	5,02
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulica Inwalidzka, tereny upraw rolnych, ulica Pancerna; magistrala wodociągowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, co najmniej dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowego odcinka ulicy oraz przebudowa istniejącej ulicy Inwalidzkiej i ulicy Pancерnej; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;
	<b>ochrona przyrody:</b> część terenu objęta SZM;



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.05</b>
Powierzchnia w ha	0,83
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ujęcie wody, stacja wodociągowa; <b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Przęsocińska Struga z zielenią towarzyszącą; <b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego;
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> ujęcie wody i stacja wodociągowa;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie ujęcia wody wraz ze strefą ochrony pośredniej;
	<b>zasady zabudowy:</b> niezbędne elementy wyposażenia terenu ujęcia wody, zakaz zabudowy w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;
	<b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy Inwalidzkiej;
	<b>inżynieria:</b> do zachowania ujęcie wody i stacja wodociągowa;
	<b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM; fragment terenu w proponowanym zespole przyrodniczo – krajobrazowym;
	<b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa W III ochrony archeologicznej;



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.06</b>
Powierzchnia w ha	125,22
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna, częściowo tereny zamknięte (kolejowe), pompownia i zbiorniki wody, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ciek Przęsocińska Struga;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Skolwin”;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi w zakresie turystyki i rekreacji, usługi;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleń leśna do zachowania; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; przeznaczenie części terenu zamkniętego (teren kolejowy) na inne cele;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych; ograniczony zakaz zabudowy; na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulic Przęsocińskiej oraz od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; pompownia i zbiorniki wody do zachowania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, zieleń leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” - wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna w tym aktywna ochrona przyrody, proponowane pomniki przyrody nieożywionej, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.07</b>
Powierzchnia w ha	11,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> istniejąca zabudowa jednorodzinna, na części obszaru teren wyrobiska po eksploatacji piasku, zielenie nieurządzone; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zielenie naturalne, ciek naturalny;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej, część terenu wymaga rekultywacji;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa, zielenie naturalne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie enklawy domów jednorodzinnych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie kompozycji przestrzennej enklawy domów jednorodzinnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie mieszkaniowym; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację usług dopuszcza się punktowo zabudowę mieszkaniową; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych na warunkach określonych w planie miejscowym;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy Stołczyńskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM, zachowanie cieku naturalnego;</p>





OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.08</b>
Powierzchnia w ha	99,48
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe, obiekt sakralny, ogrody działkowe, ciek wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV; magistrale wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię i kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne i lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy zieleni leśnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV; <b>bariery:</b> zróżnicowany układ własnościowy nie przystosowany dla realizacji osiedla mieszkaniowego;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi sakralne, zielen urządzona, sport i rekreacja, zielen leśna, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewitalizacja obszaru dawnej wsi Skolwin, rehabilitacja zabudowy, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, tereny poeksploatacyjne do rekultywacji i zagospodarowania, scalenia gruntów dla potrzeb realizacji zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, dolesiania gruntów; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Skolwin uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie dominanty przestrzennej w postaci bryły kościoła; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej, zwłaszcza leśnej i doliny ciek, w rejonie ul. Inwalidzkiej z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji i strefy ochrony konserwatorskiej lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję układu przestrzennego dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do drogi zbiorczej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; gabaryty zespołów nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry o max. wysokości 3 kondygnacji; dominanta przestrzenna wieży kościoła; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenów sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowej w osiedlu; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> teren objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.09</b>
Powierzchnia w ha	25,98
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ulicy Stołczyńskiej, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych (enklawy zieleni leśnej);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowego krajobrazu zagospodarowania historycznego i zabudowy w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak sieci uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń leśna, turystyka i rekreacja, usługi m.in. gastronomii, rozrywki, usługi dla seniorów, itp.;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania; zachowanie istniejących cieków wodnych; zagospodarowanie usługowo – rekreacyjne wzgórze w nawiązaniu do materiałów historycznych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie tereny wzdłuż ulicy zbiorczej i wyznaczony teren koncentracji zabudowy przy ul. Ornej, z wyłączeniem terenów osuwiskowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> tereny otwarte z małym zespołem zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie ekstensywnej zabudowy w terenach wyznaczonych dla zieleni urządzonej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz zabudowy terenów osuwiskowych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej i Ornej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> cały teren objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa konserwatorska do ustalenia w planie dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.10</b>
Powierzchnia w ha	132,77
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> fabryka papieru, urządzone nabrzeże, woda, kanały i rowy melioracyjne, obiekty rekreacji i wypoczynku wykorzystującego dostęp do wody m.in. ośrodek żeglarski, roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Skolwin”; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, oczyszczalnia ścieków; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej – zabytki techniki; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry, część obszaru zagrożona powodzią, teren w granicach portu morskiego;</p> <p><b>kolizje:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja, w tym energii, składy, przeładunek, logistyka;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, mieszkalnictwo, parkingi, zieleń naturalna, uprawy łąkarskie, odzysk surowców i unieszkodliwiania odpadów z funkcjami towarzyszącymi, rekultywacja terenu osadników, oczyszczalnia ścieków, dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: handel, gastronomia;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; rekultywacja terenu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy fabryki papieru uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną oraz wymogi ochrony przeciwpowodziowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów produkcyjno-składowych, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w terenie koncentracji usług;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; wysokość obiektów i urządzeń wg potrzeb technologicznych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Skolwin” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; oczyszczalnia ścieków do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację elektrociepłowni; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.11</b>
Powierzchnia w ha	4,55
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, usługi podstawowe, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> bliskość kolei i drogi w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej; <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa jednorodzinna, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rehabilitacja, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów usługowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.12</b>
Powierzchnia w ha	45,54
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> usługi rekreacji i wypoczynku wykorzystujące dostęp do wody, teren wody wraz z roślinnością przybrzeżną, boiska sportowe, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; teren zagrożony powodzią;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, strefa ujęcia wody; część obszaru zagrożona powodzią, <b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi sportu (głównie sportów wodnych), rekreacji, turystyki wodnej i krajoznawczej (przystanie wodne, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi towarzyszące funkcji dominującej (hotelarstwo, gastronomia), drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. szkutnictwo), mieszkalnictwo, tereny zieleni urządzonej i naturalnej, wody, uprawy łąkarskie;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, spójne zagospodarowanie całego obszaru np. poprzez sporządzenie całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, dozbrojenie terenów;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie i możliwość przebudowy istniejących obiektów sportowych; dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów sportu, rekreacji turystyki i wypoczynku, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu rozlewiska Odry;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> duży udział terenów zieleni; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w formie grupy obiektów wyróżniających się w krajobrazie przyrodnym; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zabudowa ekstensywna; wskazana realizacja jednego kompleksu sportów wodnych; dopuszcza się mieszkalnictwo w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych; zakaz zabudowy na wskazanych terenach zieleni naturalnej; dopuszcza się korekty i umacnianie linii brzegowej oraz lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy P.S.01.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejący kolektor tłoczny ścieków, kolektor sanitarny i deszczowy oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM, zachowanie rowów i kanałów otwartych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.13</b>
Powierzchnia w ha	113,56
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna; roślinność typowa dla podmokłych obszarów przywodnych, wody i kanały wodne, brak sieci uzbrojenia terenu; obszar zagrożony powodzią; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; teren w granicach portu;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p>
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna;
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie naturalnego środowiska i krajobrazu wyspy z rozlewiskiem Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.14</b>
Powierzchnia w ha	82,40
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ujęcie i strefa ochrony pośredniej ujęcia wody, system kanałów melioracyjnych, uprawy łąkarskie, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, wały przeciwpowodziowe;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, obszar zagrożony powodzią;</p>
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> ujęcie i strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie ujęcia wody wraz ze strefą ochrony pośredniej; zakaz zmiany ukształtowania terenu – nie dotyczy modernizacji i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>zasady zabudowy:</b> niezbędne elementy wyposażenia terenu ujęcia wody;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy P.S.01.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> do zachowania: ujęcie wody wraz ze strefą ochrony pośredniej ujęcia; istniejące wały przeciwpowodziowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa kolektora deszczowego; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM, zachowanie rowów i kanałów otwartych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.15</b>
Powierzchnia w ha	21,37
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ciekі wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki”; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń leśna, turystyka i rekreacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; zachowanie istniejących cieków wodnych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumieni;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego, zakaz zabudowy cieków wodnych;</p> <p><b>kommunikacja:</b> dojazd od ulic Stołczyńskiej i Ornej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki”; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>





OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.16</b>
Powierzchnia w ha	217,05
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ulicy Stołczyńskiej, Celulozowej, tereny upraw rolniczych, ogrodniczych, usługi podstawowe, ogrody działkowe, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, magistrala wodociągowa; stacja redukcyjna gazu II stopnia; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy zieleni leśnej, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej, stanowiska archeologiczne;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> zróżnicowany układ własnościowy nie przystosowany dla realizacji osiedla mieszkaniowego, brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV, 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleni urządzona, sport i rekreacja, zieleni leśna, uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> scalenia gruntów dla potrzeb realizacji zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru w rejonie ul. Stołczyńskiej i Celulozowej; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej; zwłaszcza leśnej, z wyłączeniem cieków i terenów osuwiskowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do drogi zbiorczej; c) terenach przyległych do dróg lokalnych; d) na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; miejscowo dopuszczenie zabudowy rekreacyjnej w terenach koncentracji usług sportu; duży udział terenów zielonych; wykształcenie ciągłej struktury ciągów pieszych, stanowiącej powiązanie zespołów zabudowy mieszkaniowej z terenami koncentracji usług, w tym z wyznaczonymi terenami sportu i rekreacji w rejonie ulicy Stołczyńskiej i Karpackiej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, zakaz zabudowy na terenach osuwiskowych – ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej i ulicy zbiorczej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przesocińską poprzez sieć dróg i ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV; istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody</b> część obszaru objęta SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.17</b>
Powierzchnia w ha	24,73
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, ogrody działkowe, zieleni nieurządzona; zabudowa zagrodowa, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, magistrala wodociągowa; zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; brak kanalizacji sanitarnej; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, zabudowa jednorodzinna w realizacji; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, stanowiska archeologiczne;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświata, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zieleni urządzona, sport, rekreacja, turystyka;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> dopuszcza się przekształcanie ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji, zieleni i usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej takich jak: oświata, kultura, ochrona zdrowia i opieka społeczna, w tym usługi dla seniorów;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar opracowania;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej. Gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej stanowiącej połączenie osiedla z gminą Police oraz wzdłuż ulic lokalnych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej, głównie szeregowej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej i ulicy zbiorczej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przęsocińską;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody</b> obszar objęty SZM, ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.18</b>
Powierzchnia w ha	13,75
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, tereny upraw rolniczych, ośrodek wychowawczy, usługi podstawowe, zieleń nieurządzona; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>bariery:</b> brak kanalizacji sanitarnej;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługa ponadlokalna (ośrodek wychowawczy), zieleń urządzona, sport i rekreacja;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; zieleń leśna do zachowania; zachowanie istniejących cieków wodnych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, realizacja nowych terenów mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa; duży udział terenów zielonych; wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na działkach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ulicy Inwalidzkiej i Kamiennej;</p> <p><b>Inżynieria:</b> rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody</b> cały obszar objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.19</b>
Powierzchnia w ha	1,64
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> obiekty magazynowe, produkcyjne i składy; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> gruntowna modernizacja tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkująca rozwój terenów produkcyjnych wzdłuż Odry;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> obrzeżna forma zabudowy ulicy zbiorczej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy i P.S.01.Z;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.20</b>
Powierzchnia w ha	23,92
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, tereny upraw rolniczych, usługi podstawowe, zieleń leśna i zieleń naturalna; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, enklawa zieleni leśnej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>bariery:</b> brak kanalizacji sanitarnej;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi ponadlokalne, zieleń urządzone, sport i rekreacja, zieleń leśna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, realizacja nowego zespołu mieszkaniowego, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> <u>uzupełnienia zabudowy w gabarytach</u> nie większych niż istniejąca zabudowa; duży udział terenów zielonych; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na działkach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Stołczyńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrala wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa kolektora deszczowego; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody</b> cały obszar objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dla obiektów zabytkowych w ewidencji konserwatorskiej ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.21</b>
Powierzchnia w ha	29,39
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> tereny upraw rolniczych, ciek wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, tereny zieleni leśnej i zieleni naturalnej; elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, magistrala wodociągowa, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, zieleń leśna, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, stanowiska archeologiczne;</p> <p><b>bariery:</b> brak kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz związane z obsługą kompleksu leśnego (wypoczynek, rekreacja, turystyka, gastronomia, rozrywka), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleń urządzonej, sport, rekreacja, turystyka, zieleń leśna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, grunty do zalesienia;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejących cieków wodnych i zieleni leśnej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar z wyłączeniem zieleni chronionej, zwłaszcza leśnej, z wyłączeniem cieków; na terenach do zalesienia dopuszcza się obiekty usługowe na zasadach określonych w planach miejscowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, tworzenie nowych miejsc pracy, ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej; gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; duży udział terenów zielonych; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 3 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej stanowiącej połączenie osiedla z gminą Police oraz wzdłuż ulic lokalnych; ograniczony zakaz zabudowy na terenie proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej i drogi powiatowej łączącej ulicę Szosa Polska z ulicą Przęsocińską poprzez sieć dróg i ulic lokalnych i ulicy zbiorczej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; istniejąca magistrala wodociągowa do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody</b> cały obszar objęty SZM, zachowanie naturalnych walorów cieków, na fragmencie terenu proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony archeologicznej W III;</p>



OSIEDLE	SKOLWIN
Nr jednostki planistycznej	<b>P.S.22</b>
Powierzchnia w ha	0,32
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> teren zabudowany, zabudowa mieszkaniowa, usługowa; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; <b>ochrona zabytków:</b> dawny dworzec kolejowy;
	<b>kolizje, konflikty:</b> bliskość kolei w odniesieniu dla zabudowy mieszkaniowej;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> usługi z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania zabudowy istniejącej;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu.
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa wolno stojąca wzdłuż ulicy; <b>zasady zabudowy:</b> wysokość zabudowy jak zabudowa istniejąca, dachy o parametrach dowolnych; <b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Stołczyńskiej; <b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; <b>ochrona zabytków:</b> teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej;