



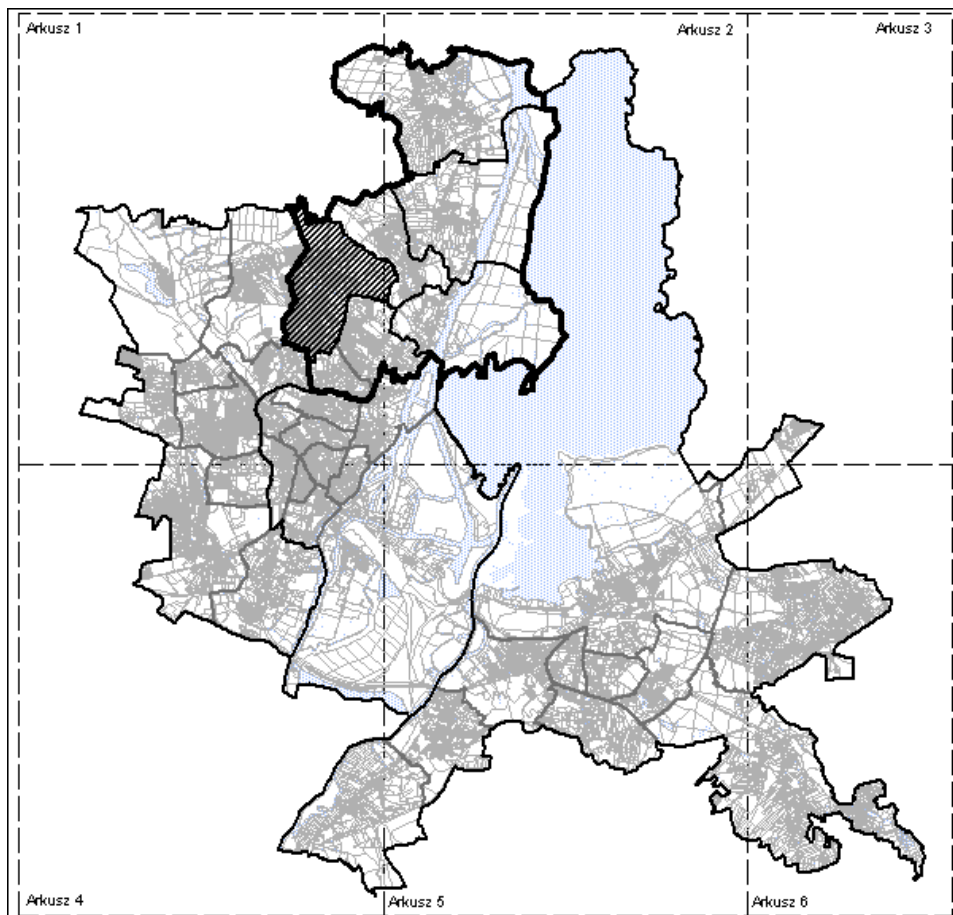
OSIEDLE WARSZEWO

Warszewo rozwijać się będzie, jako osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z częściowym dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, powiązanej z wprowadzaniem programu usługowego. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wprowadzanie usług rozproszonych, związanych przede wszystkim z obsługą mieszkańców osiedla.

Północną część osiedla przeznacza się na zieleni leśną i zieleni urządzoną z preferencją dla lokalizacji w tym miejscu ogrodu botanicznego łączącego UE Dolina Strumienia Grzęziniec poprzez ZPK Wodozbiór z terenami Puszczy Wkrzańskiej.

Powiązaniu osiedla ze śródmieściem Szczecina oraz z innymi osiedlami północnej części miasta służyć będą projektowane w jego obszarze ulice główne i zbiorcze. Dla obsługi mieszkańców osiedla przewiduje się także budowę trasy tramwajowej łączącej śródmieście z projektowaną na terenie Warszawa zajezdnią tramwajowo-autobusową.

Charakter osiedla, młodego, pełniącego docelowo wraz z innymi osiedlami na północy i północnym-zachodzie miasta funkcję „sypialni” wymaga, dla utrzymania oczekiwanej jakości życia zachowania możliwie dużego udziału zieleni urządzonej, kształtowanej w ramach Systemu Zieleni Miejskiej oraz wprowadzania programów usług związanych z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkańców (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, itp.).





OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.01.G
Powierzchnia w ha	20.69
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ulice Duńska, Podbórzeńska, Ostoi - Zagórskiego, grunty rolne, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa wysokiego i średniego ciśnienia, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;
Kierunki:	klasa ulicy: główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa nowej ulicy na odcinku od ulicy Szczecińskiej do ulicy Szosa Polska. Budowa drugiej jezdni ulicy Duńskiej;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;
	ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.02.Z
Powierzchnia w ha	1,99
Uwarunkowania	stan zainwestowania: grunty rolne, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	klasa ulicy: zbiorcza; przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa nowej ulicy; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; ochrona przyrody: teren objęty SZM;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.03.Z
Powierzchnia w ha	3,43
Uwarunkowania	stan zainwestowania: grunty rolne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe średniego ciśnienia; sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	klasa ulicy: zbiorcza; przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu; na odcinku ulicy wydzielone torowisko tramwajowe; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrale gazowe średniego ciśnienia oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.04.Z
Powierzchnia w ha	6,47
Uwarunkowania	stan zainwestowania: grunty rolne, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny; sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo;
Kierunki:	klasa ulicy: zbiorcza; przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; wydzielone torowisko tramwajowe; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa nowej ulicy z torowiskiem tramwajowym na jej fragmencie; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: budowa kolektora deszczowego; istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową; ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM;



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.05
Powierzchnia w ha	72,34
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń leśna, elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”;</p> <p>ochrona zabytków: liczne relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka, rekreacja, wypoczynek;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona zasobów przyrody;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleń leśna do zachowania z możliwością włączenia części do kompleksu zieleni urządzonej (ogrodu botanicznego) oraz z wyjątkiem niezbędnej wycinki związanej z budową dróg;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie naturalnie ukształtowanego krajobrazu leśnego;</p> <p>zasady zabudowy: 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>komunikacja: dojazd od ulic Podbórzańskiej i Kredowej; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane pomniki przyrody nieożywionej, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.06
Powierzchnia w ha	61,60
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń naturalna, zieleń leśna, grunty rolne, ciek i naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala wodociągowa;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: fragment użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”, ciek naturalne, naturalny zbiornik wodny, enklawy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: liczne relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzonej (proponowany ogród botaniczny);</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi związane z funkcją rekreacyjną i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, turystyka, rekreacja, zieleń leśna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna;</p> <p>działania zorganizowane: realizacja ogrodu botanicznego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; zieleń leśna do zachowania i włączenia do kompleksu zieleni urządzonej;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego i zieleni leśnej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta poprzez realizację dużego kompleksu zieleni miejskiej (proponowany ogród botaniczny) wraz z usługami towarzyszącymi, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, wprowadzenie funkcji ogólnie miejskich;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; harmonijna pierzeja ulicy głównej; w terenie koncentracji usług wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Sienniczka z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje; zabudowa na terenie kompleksu zieleni urządzonej o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; w sąsiedztwie zieleni leśnej wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego i ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy głównej poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Kredową i Podbórzańską; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;</p> <p>inżynieria elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala gazowa wysokiego ciśnienia wodociągowa oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, użytek ekologiczny, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ciek naturalne, zbiornik wodny, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występują strefy VII i VIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.07
Powierzchnia w ha	22,42
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, ciekі wodne; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny; zasilanie w wodę, gaz, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Stawek przy Śródleśnej”, zieleń naturalna, ciekі wodne;</p> <p>ochrona zabytków: w północnej części obszaru relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, zieleń naturalna (użytek ekologiczny);</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: kontynuacja istniejącego zainwestowania w typie istniejącej zabudowy;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień zabudowy z wyłączeniem zieleni chronionej (w tym użytku ekologicznego);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona istniejących, wartościowych zasobów przyrody;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej, jednorodnej struktury przestrzennej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do drogi głównej oraz na działkach przyległych do dróg lokalnych; dopuszczenie punktowych lokalizacji usług;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy Podbórzańskiej i Kredowej; przebieg trasy rowerowej w ul. Podbórzańskiej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy przyrodniczo obszar objęty SZM, użytek ekologiczny do zachowania i powiększenia;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa WII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.08
Powierzchnia w ha	35,88
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa w realizacji, zieleń naturalna (tereny porolnicze), ciek wodny; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;</p> <p>ochrona przyrody: naturalny ciek wodny;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzone;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym, urządzenie terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: koncentracja usług przy skrzyżowaniu ulic w południowo wschodniej części obszaru, zachowanie cieku wodnego;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna kompozycja zespołów zabudowy mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej i ulicy głównej; zabudowa usługowa przy skrzyżowaniu ulicy zbiorczej i głównej o wysokich walorach architektonicznych;</p> <p>zasady zabudowy: uzupełnienia w zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gabarytach istniejącej zabudowy; maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych 4 kondygnacje; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy Podbórzańskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.W.02.Z;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: obszar objęty SZM;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.09
Powierzchnia w ha	75,60
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w realizacji, ogrody działkowe, zieleń naturalna, ciek i naturalny zbiornik wodny wraz z roślinnością przybrzeżną; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale gazowe wysokiego i średniego ciśnienia, stacja redukcyjna gazu I stopnia, kolektor sanitarny i deszczowy; ogrzewanie indywidualne;</p> <p>ochrona przyrody: lokalnie występowanie wartościowych obszarów, (zbiornik wodny „Staw na Pustkowie”, źródłowy odcinek strumienia „Sienniczka”);</p> <p>ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty: ogrody działkowe; bariery: stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, brak kanalizacji sanitarnej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona, pętla autobusowa i parking dla samochodów osobowych;</p> <p>działania zorganizowane: sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja ogrodów działkowych na terenach wskazanych pod zabudowę wielorodzinną, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, w tym cieków wodnych i naturalnych zbiorników; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług sportu, rekreacji i wypoczynku oraz usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren z wyłączeniem terenów wartościowych przyrodniczo, położonych bezpośrednio wzdłuż cieku Sienniczka;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, realizacja kompleksu rekreacyjno- - sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich), tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) wyznaczonych terenach; b) terenach przyległych do ulic zbiorczych; c) terenach przyległych do ulicy głównej; d) terenach przyległych do ulic lokalnych; e) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług w terenach zabudowy mieszkaniowej; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie wyznaczonym na cele usługi sportu rekreacji i wypoczynku dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej); harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i głównej; jednorodna struktura zespołów zabudowy mieszkaniowej; kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; zabudowa o wysokich walorach architektonicznych na terenach: a) kompleksu rekreacyjno-sportowego; b) przy skrzyżowaniach ulicy zbiorczej i głównej; c) przy skrzyżowaniu ulic zbiorczych; wzdłuż doliny cieku Sienniczka zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych przy ulicach zbiorczych i ulicy głównej; zakaz zabudowy na obszarze proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;</p> <p>komunikacja: obsługa od projektowanych ulic zbiorczych P.W.03.Z i P.W.04.Z i głównej P.W.01.G poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Kredowej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; stacja redukcyjna gazu I stopnia do zachowania, istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, ochrona źródłowego odcinka strumienia i stawu wraz z roślinnością przybrzeżną; proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa VIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.10
Powierzchnia w ha	76,30
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, tereny zieleni naturalna, zieleń dawnego cmentarza; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne źródła ciepła;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zieleń wysoka, zieleń na obszarze dawnego cmentarza, dolina strumienia Warszawiec;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazu; cmentarz i obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca : zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzone, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona obiektów i obszarów zabytkowych, uzbrojenie terenu, urządzenie ogólnodostępnych terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; ochrona wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem terenów zieleni wartościowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do ulicy zbiorczej lub głównej, a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej i ulicy głównej; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza; wzdłuż doliny cieku Warszawiec wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: fragment obszaru objęty SZM, zachowanie dolinki lokalnego cieku;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej do objęcia indywidualną ochroną w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.11
Powierzchnia w ha	15,54
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna w realizacji, zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: zbiornik wodny „Czarny Staw”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla (w tym szkoła podstawowa), sport i rekreacja, obiekt sakralny, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie zbiornika wodnego;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w północnej części jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulicy głównej; duży udział terenów zieleni urządzonej od strony północno-zachodniej pod elektroenergetyczną linią napowietrzna 110 kV;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy Duńskiej poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnego zbiornika wodnego;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.12
Powierzchnia w ha	19,79
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, ciek wodny; zbiornik retencyjny wody; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ciek wodny „Bystry Rów”;</p> <p>ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: urządzenie terenu zieleni wzdłuż cieku wodnego; wskazany teren do rekultywacji;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku wodnego;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane w środkowej i południowej części jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; harmonijna pierzeja ulicy głównej;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Krasińskiego i Duńskiej głównie poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: zbiornik retencyjny wody do utrzymania i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy przyrodniczo obszar objęty SZM; zachowanie naturalnego cieku;</p> <p>ochrona zabytków: ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej ustaleniami planów, występuje strefa VIII ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.13
Powierzchnia w ha	61,40
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, naturalny zbiornik wodny, zieleń urządzona, zieleń naturalna, ogrody działkowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: zbiornik wodny „Gliniany Staw”, dolina ciekłu „Bystry Rów”;</p> <p>ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty: ogrody działkowe, ochrona ciekłu; bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, częściowy brak uzbrojenia;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym; likwidacja ogrodów działkowych pod funkcję mieszkalną, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną, urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: kontynuacja istniejącego zainwestowania, udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, przekształcenie ogrodów działkowych na cele budownictwa mieszkaniowego, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej);</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez budowę dróg i uzbrojenia, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ul. Rostockiej; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności na wyznaczonych obszarach oraz punktowo w terenie przy ulicy zbiorczej wyznaczonym pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny ciekłu wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; dopuszcza się zagospodarowanie terenu wyznaczonego dla usług sportu pod usługi lub zieleń urządzoną.</p> <p>Zasady zabudowy: utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej; zabudowa w gabarytach zabudowy istniejącej; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Duńskiej i zbiorczej P.N.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: fragment obszaru objęty SZM, zachowanie naturalnego ciekłu i naturalnego zbiornika wodnego;</p> <p>ochrona zabytków: ochrona obiektów w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.14
Powierzchnia w ha	41,83
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny, usługi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny;</p> <p>ochrona zabytków: elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe, brak układu drogowego i uzbrojenia terenu pod nowe inwestycje, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzonej, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, likwidacja ogrodów działkowych pod funkcje mieszkalną, sukcesywne przekształcenie pozostałej części ogrodów działkowych na zieleń urządzonej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenie ogrodów działkowych na cele budownictwa mieszkaniowego, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej); zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym zbiornika wodnego;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej dostosowana do istniejącej zabudowy; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z wyłączeniem terenu ogrodów działkowych; na terenie istniejących ogrodów działkowych maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką i Łączną;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: naturalny zbiornik wodny do zachowania;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.15
Powierzchnia w ha	34,32
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa zagrodowa, usługi (w tym kościół i szkoła podstawowa), obiekty poprodukcyjne i magazynowe, zieleń urządzona, zieleń naturalna, tereny porolnicze; wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych w tym naturalny zbiornik wodny i ciek;</p> <p>ochrona zabytków: kościół wraz z otoczeniem w rejestrze zabytków, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, relikty osadnictwa średniowiecznego oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p>działania zorganizowane: rehabilitacja historycznej zabudowy i infrastruktury technicznej, urządzenie ogólnodostępnych terenów sportowych i terenów zieleni; rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: polepszenie warunków mieszkaniowych; uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz przekształcenia zabudowy zagrodowej i produkcyjnej oraz magazynów i składów na funkcję mieszkaniową, usługową lub mieszaną z zachowaniem historycznej kompozycji zabytkowych układów przestrzennych oraz zachowaniem gabarytów i zasadniczych elementów kompozycji obiektów zabytkowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona wartościowych zasobów przyrody, ochrona wartościowych elementów układu przestrzennego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z zachowaniem kompozycji wartościowych układów i elementów przestrzennych; na wyznaczonych obszarach, koncentracja usług z jednoczesnym, miejscowym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; miejscowo, na terenach zabudowy jednorodzinnej, dopuszczenie zabudowy usługowej; miejscowo na terenach zabudowy jednorodzinnej na działkach przyległych do ulicy zbiorczej lub głównej a także na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; dominanta przestrzenna w formie wieży kościelnej w centrum dawnej wsi Warszewo;</p> <p>komunikacja: obsługa od projektowanej ulicy głównej P.W.01.G i zbiorczej P.W.03.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym Rostocką, Szczecińską i Podbórzeńską;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, naturalny zbiornik wodny i ciek do zachowania i ochrony;</p> <p>ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków; zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.16
Powierzchnia w ha	15,96
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Łączna”, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zajezdnia tramwajowa i autobusowa; pętla tramwajowa;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, usługi, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: ograniczenie uciążliwości zajezdni w stosunku do terenów mieszkaniowych, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnie miejskich, poprawa standardu zamieszkania;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): koncentracja zabudowań zajezdni i miejsc postojowych w północnej części terenu, pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej i zachodniej strony terenu zajezdni;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa nie wyższa niż otaczająca zabudowa istniejąca;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Rostockiej i Łącznej oraz projektowanej ulicy zbiorczej P.W.03.Z;</p> <p>inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Łączna” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.17
Powierzchnia w ha	112,32
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń naturalna, tereny porolnicze, ciek i zbiorniki wodne, zieleń leśna, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych (cieki i zbiorniki wodne, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”), dawne założenie parkowe w północnej części obszaru;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak układu drogowego i sieci uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²), usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) i ponadlokalne (nauki), szkolnictwo wyższe, zieleń urządzona, rekreacja, sport;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieków wodnych; rewaloryzacja dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru w terenie wskazanym dla zieleni urządzonej, związana z przeznaczeniem gruntów leśnych na cele nieleśne i dopuszczeniem w części terenu zabudowy usługowej;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem elementów cennych przyrodniczo;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla mieszkaniowego z pełnym programem funkcjonalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): gabaryty zespołów nowej zabudowy różnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; enklawy zabudowy jednorodzinnej głównie od strony wschodniej; ze wskazaniem wydzielenia z nich, otwartych terenów rekreacyjno-sportowych, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług, b) terenach zabudowy jednorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie wyznaczonej zieleni urządzonej, wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Grzęziniec z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej oraz z doliną strumienia Sienniczka;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków w zabudowie wielorodzinnej 4 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej; zakaz zabudowy cieków wodnych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie koncentracji zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy wielorodzinnej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;</p> <p>komunikacja: obsługa od projektowanych ulic zbiorczych P.Z.01.Z i P.W.04.Z, ulicy głównej P.W.01.G oraz poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: budowa zbiornika retencyjnego wody, realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; naturalne zbiorniki wodne i ciek do zachowania i ochrony;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.18
Powierzchnia w ha	43,64
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń leśna, zieleń naturalna, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych i obiektów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, wartościowa zieleń na obszarze ogrodów działkowych; część dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe w granicach użytku ekologicznego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń naturalna;</p> <p>funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, zieleń leśna, rekreacja;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w granicach użytku ekologicznego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urzędzenia lasu; zachowanie istniejących cieków wodnych;</p> <p>obszary do zainwestowania: część terenu ogrodów działkowych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego oraz zieleni naturalnej; maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy cieków wodnych;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie od ulic P.W.04.Z, P.Z.02.Z i P.G.01.G poprzez ulice lokalne, w tym ul. Górną;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, użytek ekologiczny, zieleń leśna do zachowania Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>



OSIEDLE	WARSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.W.19
Powierzchnia w ha	1,54
Uwarunkowania	stan zainwestowania: istniejąca pompownia i zbiorniki wody „Łączna”;
Kierunki:	funkcja dominująca: pompownia i zbiorniki wody;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje;
	komunikacja: dojazd od ul. Łącznej;
	inżynieria: pompownia i zbiorniki wody do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;