

ZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE PŁONIA – ŚMIERDNICA – JEZIERZYCE (D.J.)		powierzchnia 1724,2 ha																																	
A	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • produkcyjno-usługowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska • rolnicza 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">populacja:</td> <td style="padding: 2px;">4 056</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">struktura wiekowa:</td> <td style="padding: 2px;">przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poniżej 6</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 250</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">7-15</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↑ 385</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">16-19</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 157</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">produkcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 2 248</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poprodukcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↑ 1 016</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">tendencja:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">235 / km²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2" style="text-align: right; padding: 2px;">3,5</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2" style="text-align: right; padding: 2px;">380</td> </tr> </table>	populacja:	4 056		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna			poniżej 6	↓ 250		7-15	↑ 385		16-19	↓ 157		produkcyjna	↓ 2 248		poprodukcyjna	↑ 1 016	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby		gęstość zaludnienia:	235 / km ²		średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,5		średnia liczba gospodarstw domowych na km ² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	380	
populacja:	4 056																																		
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																																		
	poniżej 6	↓ 250																																	
	7-15	↑ 385																																	
	16-19	↓ 157																																	
	produkcyjna	↓ 2 248																																	
	poprodukcyjna	↑ 1 016																																	
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby																																		
gęstość zaludnienia:	235 / km ²																																		
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,5																																		
średnia liczba gospodarstw domowych na km ² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	380																																		
I	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • bardzo rozległe osiedle, obejmujące kilka odrębnych, historycznych jednostek osadniczych: wsi, osad i osiedli; wieś Płonia, Śmierdnica i Jezierzycy zachowały historyczną strukturę osadniczą, zlokalizowane nad rzeką Płonią i w dolinie potoku Leszczyniec, otoczone zwartym obszarem leśnym; po zachodniej stronie osiedla, znajduje się pierwotna wieś Płonia, założona w XIII w. jako wieś typu owalnicowego, z kościołem (okolica ul. Klonowej), pod koniec XIX w. nastąpiła intensywna rozbudowa wsi w kierunku północno-wschodnim spowodowana rozwojem produkcji (cegielnia, młyn), w czasie II wojny światowej wieś poniosła duże straty w zabudowie stając się obszarem lokalizacji nowych zakładów przemysłowych i usługowych; Śmierdnica to założona w XII w. wieś rolnicza położona w dolinie potoku Śmierdnickiego, na którym powstał młyn, a następnie wieś owalnica z kościołem na nawsiu (obecnie zabytkowy cmentarz z ruiną kościoła przy ul. Nauczycielskiej); ostatecznie wieś wykształca formę wielodrożnicy z liczną zabudową usługową i produkcyjną; w 1945 r. znaczna część zabudowy została zniszczona, po II wojnie św. powoli wieś zapełniała się zabudową jednorodziną i usługową z zachowaniem znacznych terenów upraw; we wschodniej części doliny Płoni znajdują się Jezierzycy, wieś powstała w XVIII w. na terenach użytkowanych od średniowiecza; wieś o układzie dwóch ulicówek z zabudowaniami po obu stronach rzeki przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej z ich połączeniem przy ul. Mostowej; w XIX w. rozbudowana w kierunku zachodnim i południowym, stan przedwojenny wsi zachował się bez zniszczeń; połączone w jedno osiedle, trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bogatym kontekstem przyrodniczym, krajobrazowym, nie utraciły swych cech oryginalnych i nadal ich fizjonomia jest odmienna i czytelna; lokalizacja węzła komunikacyjnego przesądziła o odmiennej funkcji Strugi, gdzie dominują tereny usługowe i usługowo-produkcyjne oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (9%) niskiej intensywności; w pozostałych osadach brak jest zabudowy wielorodzinnej, dominuje zieleń obecnie już prawie naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i cieki wodne • urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej i Pyrzyckiej, południowo-zachodnie tereny położone u podnóża i na stokach Wzgórz Bukowych • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 15% • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 18% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 82% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni naturalnej oraz grunty rolne i lasy • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1% • lokalne centrum usługowe – wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoła podstawowa, ośrodek wychowawczy, obiekty sportowe, przychodnia, kościoły, urząd pocztowy, biblioteka • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 47% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 63% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o. • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej – 31% 																																		
W																																			
O																																			
K																																			
N																																			
U																																			
R																																			
A																																			
W																																			
U																																			

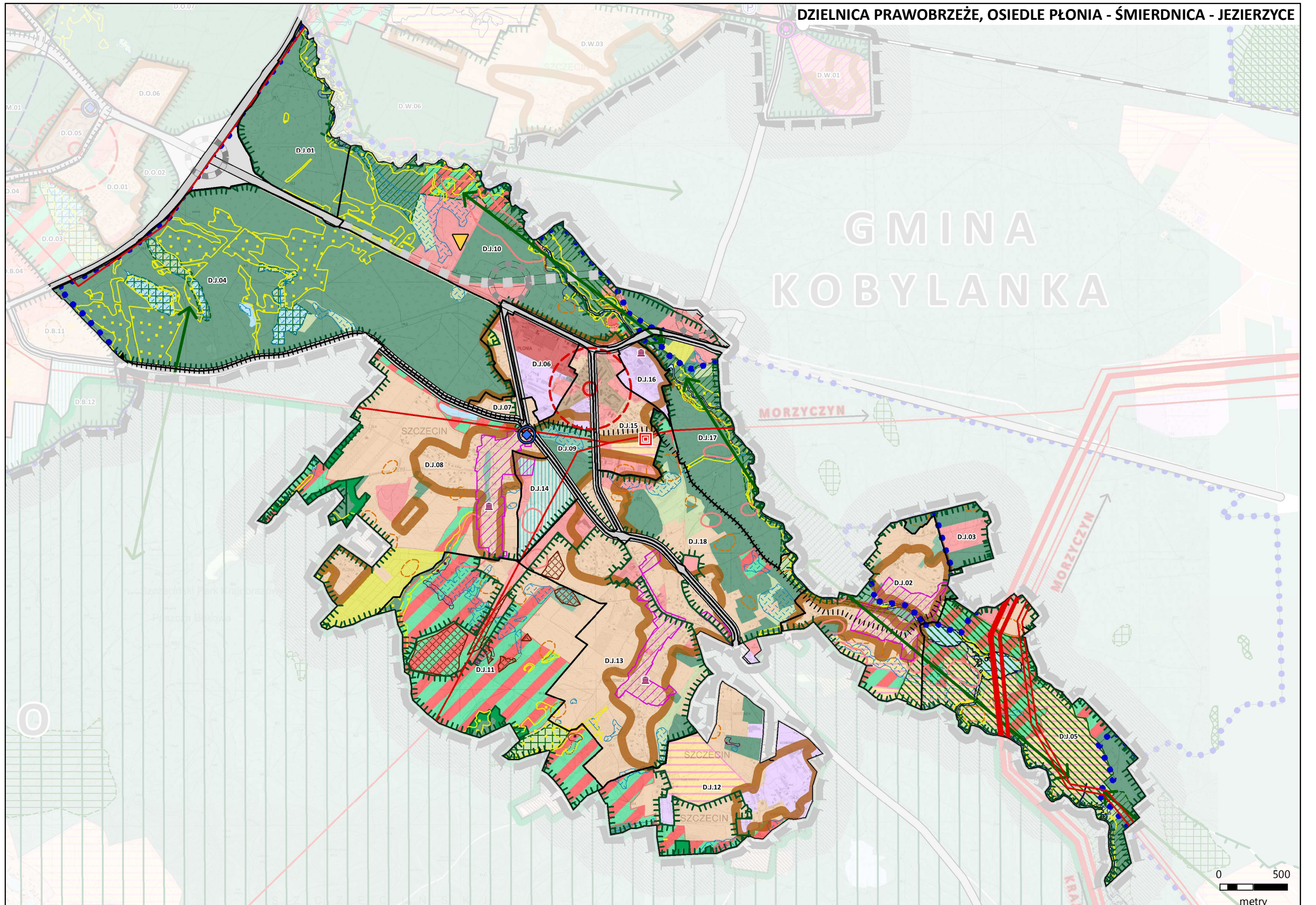
**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

A I N A W O K N U R A W U	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: obszar Natura 2000 PLH „Wzgórza Bukowe”, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Jezierzyce” i „Park Leśny w Strudze”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, udokumentowane złoża kopalin • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: lasy, zieleń cmentarna – Cmentarz Płonia, obszary rolne, dolina rzeki Płoni, cieki: Śmierdnicki Potok, Czerwonak, Leszczyniec, Sosnowka, Trawna; Staw Klasztorny, Staw Cysterski, Staw Paulina, Staw Ugoszcz, Orlik, Trzy Stawki, Wilcze Bagno, Kiełpiński Staw, Bagno przy Koziej, Bagno Płońskie, bezimienne zbiorniki wodne, zieleń przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta • problemy środowiskowe: w części zachodniej oraz wzdłuż wschodniej granicy osiedla występują osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi, przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową pomiędzy lasami Puszczy Bukowej i lasami w rejonie doliny Płoni i dalej z Puszczą Goleniowską, emitory powierzchniowe zanieczyszczeń powietrza
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ul. Szosa Stargardzka (w ciągu drogi krajowej nr 10), ciąg ulic: Przyszłości - Pyrzycka (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 119), ciąg ulic: Balińskiego - Piaseczna, odcinek ul. prof. T. Żuka
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiornik i pompownia wody, magistrale wodociągowe • stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • pompownia melioracyjna • napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN (400kV i 220kV) • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • ekoport
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty i obszary prawnie chronione m. in. kościoł, relikty kościoła z cmentarzem • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: peryferyjne położenie względem centrum miasta, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, niepełne uzbrojenia terenu, ograniczona przydatność gruntów pod zabudowę, struktura właścicielska porolnicza ogranicza rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, złoża iłłów septariowych, w Śmierdnicy istniejące obiekty fermowe o obsadzie większej niż 10 sztuk dużych, konfliktowe sąsiedztwo terenów mieszkaniowych z terenami produkcji, składów, magazynów</p>
	<p>Zagrożenia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, zabudowa obszarów wzdłuż doliny Płoni i stawów oraz terenów rolniczych zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych</p> <p>Potrzeby: realizacja drogi zbiorczej alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej wymaga zajęcia fragmentów działek położonych na terenie gminy Stare Czarnowo, kompleksowe zagospodarowanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako kontynuacja szlaku kajakowego</p>

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

I K N U R E I K	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> zapewnienie tras alternatywnych dla komunikacji zbiorowej w związku z budową drogi ekspresowej S10 o ograniczonej dostępności realizacja drogowego połączenia z osiedlem Bukowe-Klęskowo w ciągu ulic Nowy Zjazd - Świętochowskiego - Trzciniowa w klasie drogi zbiorczej wymaga zajęcia fragmentów działek położonych na terenie gminy Stare Czarnowo
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, utworzenie modelu podmiejskiego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w krajobrazie porolniczym i naturalizowanym z kontynuacją układu dawnych wsi Śmierdnica, Płonia i Jezierzycze stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie działek o dużych powierzchniach, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznych układów ruralistycznych: Jezierzycze (w rejonie ul. Topolowej – ul. Relaksowej), Płonia (w rejonie ul. Klonowej), Śmierdnica (w rejonie ul. Nauczycielskiej) uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usługi sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) wzmocnienie lokalnych centrów usługowych w lokalizacjach węzłowych uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych izolowanych pasami lasów od terenów otwartych i osadniczych, niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska utrzymanie enklaw użytkowania rolniczego na obszarach nieprzydatnych pod zabudowę i istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych i ekologicznych (głównie łąki i pastwiska oraz staw rybny), wskazanie nowych terenów działalności produkcyjnej i magazynowo-składowej związanej m.in. z rolnictwem uwzględnienie ochrony lasów rozbudowa szlaków turystycznych, infrastruktury turystyki i rekreacji w terenach zieleni i lasów (ciągów pieszo-rowerowych, hippicznych), w tym wzdłuż rzeki Płoni; integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej i jej dostępności od strony miasta ograniczenia zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> budowa drogi ekspresowej S10 od węzła Kijewo w kierunku Kobylanki, z węzłami w obszarze osiedla (zadanie rządowe) budowa drogowego połączenia z osiedlem Bukowe-Klęskowo w ciągu ulic Nowy Zjazd-Swiętochowskiego-Trzciniowa w klasie drogi zbiorczej, z zachowaniem rowerowej Trasy Pojezierzy Zachodnich w ul. Trzciniowej budowa ulicy alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej w klasie drogi zbiorczej od ul. Piasecznej do granicy miasta zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Szosa Stargardzka od ul. Balińskiego do granicy miasta, ul. Balińskiego, ul. Piaseczna, ul. Przyszłości
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Dębowa”
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni i zbiorników wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie zbiorników i cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie granic zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Jezierzycze” i „Park Leśny w Strudze”, utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Płoni” oraz użytków ekologicznych: „Dolina Śmierdnickiego Potoku”, „Bagno przy Koziej”, „Wilcze Bagno”, „Kiełpiński Staw”, ochrona siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionej fauny i flory) utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i zabudową utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni i zbiorników wodnych utrzymanie terenów rolniczych utrzymanie zbiorników i cieków wodnych o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (rzeka Płonia, Staw Klasztorny, Staw Cysterski) z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych i ekologicznych, w tym obszaru Natura 2000 utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej i osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego <p>ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi</p>
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i ochrony archeologicznej ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych

GMINA
KOBYLANKA



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.01 powierzchnia 66,04 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, łąki, dolina rzeki Płoni, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, szlak turystyczny wzdłuż rzeki Płoni
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Płoni i wartości przyrodniczych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – las z doliną rzeki Płoni Zasady zabudowy: dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.02 powierzchnia 84,25 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dawna wieś Jezierzycze – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, rzeka Płonia, las, nieużytki, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezierzycze”, na części obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, pomnik przyrody, teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), produkcja rolnicza, zieleń wzdłuż rzeki Płoni, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych i wartości przyrodniczych, utrzymanie struktury dawnej wsi z uzupełnieniem zabudowy, rehabilitacja obszaru zabudowy przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej, uzupełnienie układu drogowego, utrzymanie naturalnego charakteru rzeki Płoni, grunty do zalesienia, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy lokalnej, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, proponowany pomnik przyrody, ograniczenie zabudowy na terenie zagrożonych ruchami masowymi ziemi i w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wzdłuż granic miasta wykształcenie stref ekotonowych - terenów niezabudowanych przylegających do lasów

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.03 powierzchnia 17,60 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, uprawy rolne, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, usługi z dużym udziałem zieleni np. utworzenie zespołu usług turystycznych, rekreacyjnych, zdrowia, społecznych lub opiekuńczych w dostosowaniu do istniejących walorów środowiska przyrodniczego, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa usługowa w otoczeniu lasu wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy Zasady zabudowy: zabudowa ekstensywna nawiązująca do wzorców lokalnych, obszar objęty SZM

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.04 powierzchnia 290,24 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, zbiorniki wodne, stawy, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i utrzymanie ich ciągłości w obrębie jednostki
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury krajobrazowo-przyrodniczej lasu, lasy z elementami zagospodarowania w zakresie turystyki i rekreacji Zasady zabudowy: dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji, obszar objęty SZM, proponowane użytki ekologiczne: „Kiełpiński Staw”, „Bagno przy Koziej” oraz „Wilcze Bagno”, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.05 powierzchnia 134,22 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa rekreacyjna, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna, lasy, tereny w użytkowaniu rolniczym, nieużytki, rzeka Płonia, Staw Klasztorny, Staw Cysterski, staw hodowli ryb, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Jezierzyce”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN (400kV i 220kV), napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi sportu, i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lasy, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Płoni i stawów, ekstensywne zainwestowanie terenu zabudową rekreacji indywidualnej z ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań przyrodniczych i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezierzyce”, utrzymanie naturalnego charakteru rzeki, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury krajobrazowo-przyrodniczej doliny rzeki Płoni, teren podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej - struktura do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych, przy ul. Gościnniej i w sąsiedztwie stawów zabudowa o charakterze rekreacyjnym; obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, proponowany pomnik przyrody, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.06 powierzchnia 25,91 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi handlu, produkcja, składy, magazyny, stacje paliw, punktowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przepompownia ścieków „Tartaczna”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: usługi, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , przepompownia ścieków, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rehabilitacja obszaru zabudowy, przekształcenie struktury poprodukcyjnej na nowe funkcje usługowe
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy produkcyjno-usługowej zgodnie z potrzebami technologicznymi, przekształcenie istniejących obiektów na funkcje usługowe; należy dążyć do wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych Zasady zabudowy: parametry zabudowy usługowej i produkcyjnej według potrzeb technologicznych

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.07 powierzchnia 11,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, ogrody działkowe, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień, rehabilitacja obszaru zabudowy z zachowaniem historycznej pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy lokalnej, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.08 powierzchnia 189,49 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń naturalna, uprawy rolne, ogrody działkowe, lasy, nieużytki, otulina SPK „Puszcza Bukowa” - fragment w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, dolina z ciekami Leszczyniec, jeziora: Ugoszcz i Orlik, zbiorniki wodne, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, pomnik przyrody, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, pompownia wody
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, w tym: sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, handlu, zdrowia, opieki społecznej i użyteczności publicznej, produkcja rolnicza, lasy, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego o wartościach zabytkowych i ochrona wartości przyrodniczych – w tym przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000, rehabilitacja historycznego układu przestrzennego wsi na planie owalnicowym przy ul. Klonowej, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, uzupełnienie układu drogowego i infrastruktury inżynierskiej, utrzymanie zbiorników i pompowni wody, zalesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna dawnej wsi do utrzymania i uzupełnień, teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze kameralnym z usługami podstawowymi, ogrody działkowe, enklawy leśne
	Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca, ekstensywna z dużym udziałem zieleni, wkomponowana w krajobraz; ekspozycja sylwetki zabudowy starej wsi i kościoła, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, siedliska przyrodnicze, utrzymanie naturalnego charakteru doliny cieku Leszczyniec i jeziora Ugoszcz z zielenią wysoką, w peryferyjnych obszarach jednostki – wzdłuż granic miasta wykształcenie terenów niezabudowanych przedpola SPK „Puszczy Bukowej”

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.09 powierzchnia 31,54 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, produkcja, nieużytki, lasy, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona, lasy
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym sportu i rekreacji, produkcja, składy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, w pierzei ul. Przyszłości (pierwsza linia zabudowy) preferowane funkcje usługowe, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z usługami, zielenią urządzoną do utrzymania i uzupełnień oraz terenami sportu i rekreacji
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o parametrach zabudowy istniejącej (głównie jednorodzinna i usługi), obszar częściowo objęty SZM

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.10 powierzchnia 164,50 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, łąki, ogrody działkowe, stacja paliw, enklawy zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, zabudowa usługowa, dolina rzeki Płoni, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny w Strudze”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: usługi, produkcja, składy, magazyny, logistyka, ogrody działkowe, usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, turystyka, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie nowego zainwestowania o funkcji usług produkcji i składów, częściowa likwidacja i odtworzenie w nowej lokalizacji ogrodów działkowych związana z budową trasy S10, ochrona krajobrazu kulturowego doliny rzeki Płoni i wartości przyrodniczych, dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne pomiędzy ul. Szosa Stargardzka a przebiegiem nowej drogi ekspresowej, , przebieg drogi ekspresowej, wraz z węzłami drogowymi, powiązanymi z drogami układu podstawowego miasta, zalesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy usługowej do wykształcenia Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca dostosowana do otaczającego krajobrazu, utrzymanie struktury krajobrazowo-przyrodniczej lasu z doliną rzeki Płoni, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy w obszarach zagrożonych ruchami masowymi ziemi i w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zabudowa usługowa z enklawami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wkomponowana w otoczenie lasów

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.11 powierzchnia 168,96 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, nieużytki i zbiorniki wodne po zakończonej eksploatacji iłów septariowych, udokumentowane złoża kopalin, otulina SPK „Puszcza Bukowa” – fragment w granicach SPK „Puszcza Bukowa” doliny z ciekami: Leszczyniec, Śmierdnicki Potok i Czerwonak z zielenią towarzyszącą, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, lasy, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu, rekreacji i turystyki z dużą ilością zieleni towarzyszącej Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, lasy, zieleń naturalna, eksploatacja iłów septariowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych, przekształcenie części dawnych wyrobisk m.in. na zieleń naturalną w drodze sukcesji naturalnej roślinności, przekształcenie gruntów rolnych w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa” w zespół terenów rekreacyjnych o ekstensywnym zainwestowaniu, ochrona doliny strumieni: Leszczyniec, Czerwonak i Potok Śmierdnicki, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie istniejącej struktury przestrzennej o przewadze niezabudowanych terenów o walorach krajobrazowych przedpola SPK „Puszczy Bukowej”, nowe zagospodarowanie wkomponowane w istniejący krajobraz, uwzględniające ochronę przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000 Zasady zabudowy: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, głównie wzdłuż ulic: Stepowej, Spokojnej i Do Glinnej, nawiązująca do wzorów i parametrów lokalnych, dopuszcza się enklawy ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach sportu i rekreacji z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych; proponowany użytek ekologiczny „Dolina Śmierdnickiego Potoku”, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.12 powierzchnia 113,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ekstensywna działalność produkcyjna, uprawy rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, las, nieużytki, otulina SPK „Puszcza Bukowa” - fragment w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedlisko przyrodnicze, ciek wodny, zbiorniki wodne, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, rolnicza przestrzeń produkcyjna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa zagrodowa, usługi, w tym usługi turystyki, sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa”, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie, uzupełnienie i rozwój lokalnej zabudowy produkcyjnej oraz magazynowo-składowej z uwzględnieniem towarzyszących enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienie układu drogowego, zalesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami, struktura do zachowania i uzupełnień z możliwością przekształceń pod funkcje produkcyjne i usługowe o nierolniczym charakterze Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy, siedlisko przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy na osuwisku

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.13 powierzchnia 165,30 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, punktowo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym oświaty, kultury, sakralne, handlu, produkcja, uprawy rolne, nieużytki, zieleń naturalna, ciek: Śmierdnicki Potok, Czerwonak, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, udokumentowane złoża kopalin, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzonej, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych i wartości przyrodniczych – w tym przedmiotów ochrony obszaru Natura 2000, rehabilitacja obszaru zabudowy wzdłuż ulic: Nauczycielskiej i Pyrzyckiej, ochrona doliny strumienia Śmierdnicki Potok, uzupełnienie układu drogowego, zalesienia, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim z usługami osiedlowymi, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień, koncentracja usług wzdłuż ul. Pyrzyckiej – wykształcenie lokalnego centrum usługowego z możliwością adaptacji na usługi historycznego zespołu cegielni Zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nawiązująca do wzorców i parametrów lokalnych, wkomponowana w istniejący układ przestrzenny, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.14 powierzchnia 20,98 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: cmentarz komunalny, lasy, zieleń naturalna, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: cmentarz komunalny Funkcje uzupełniające: usługi związane z obsługą cmentarza, usługi użyteczności publicznej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wszelkie działania inwestycyjne z zachowaniem istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego Zasady zabudowy: zabudowa usługowa wolnostojąca jako integralna część kompozycji przestrzennej cmentarza, obszar objęty SZM

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.15 powierzchnia 32,15 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym handlu, ochrony zdrowia, oświaty, sakralne, baza transportowa, uprawy rolne, nieużytki, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, rolnicza przestrzeń produkcyjna, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w rejonie ulic: Abrahama i Przyszłości lokalizacja usług publicznych, uzupełnienie układu drogowego, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Dębowa”
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren mieszkaniowo-usługowy, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień obiektami usługowymi o charakterze nieuciążliwym, powiązanie terenów mieszkaniowych z sąsiednimi terenami zieleni parkowej i leśnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorców i parametrów lokalnych

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.16 powierzchnia 11,95 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania, teren przemysłowy dawnej Fabryki Kontenerów Unikon, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, produkcja, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: park technologiczny, park przemysłowy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, kompleksowa rewaloryzacja zagospodarowania i zabudowy przemysłowej na funkcje usługowe
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren do przekształceń na działalność produkcyjno-usługową z wkomponowaniem obiektów o wartości zabytkowych w nową zabudowę i zagospodarowanie
	Zasady zabudowy: zachowanie obiektów zabytkowych i kompozycji zabudowy historycznego układu urbanistycznego z dopuszczeniem współczesnych form obiektów dla potrzeb technologicznych prowadzonej działalności, parametry nowej zabudowy według potrzeb technologicznych, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.17 powierzchnia 66,48 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, ogrody działkowe, nieużytki, dolina z rzeką Płonia, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Park Leśny w Strudze”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: usługi, w tym rekreacji i wypoczynku, turystyki wodnej (szlak kajakowy na rzece Płoni), ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego doliny rzeki Płoni i środowiska naturalnego, utrzymaniem naturalnego charakteru rzeki Płoni
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury krajobrazowo-przyrodniczej lasu z doliną rzeki Płoni, lasy z enklawami zabudowy usługowej przy ul. Szosa Stargardzka, ogrodami działkowymi i zagospodarowaniem turystycznym wzdłuż rzeki Płoni
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorców i parametrów lokalnych, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, proponowany pomnik przyrody, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.18 powierzchnia 92,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń naturalna, lasy, uprawy rolne, nieużytki, doliny z ciekami wodnymi: Potok Śmierdnicki, Czerwonak, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, osuwisko, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, pompownia melioracyjna
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lasy Funkcje uzupełniające: usługi, w tym sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, produkcja, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), zieleń urządzona i naturalna, użytkowanie rolnicze
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego doliny rzeki Płoni i wartości przyrodniczych, utrzymanie naturalnego charakteru rzeki, grunty do zalesienia, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień, zabudowa wkomponowana w istniejący układ krajobrazowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorów i parametrów lokalnych, obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, proponowany pomnik przyrody, ograniczanie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i na osuwisku