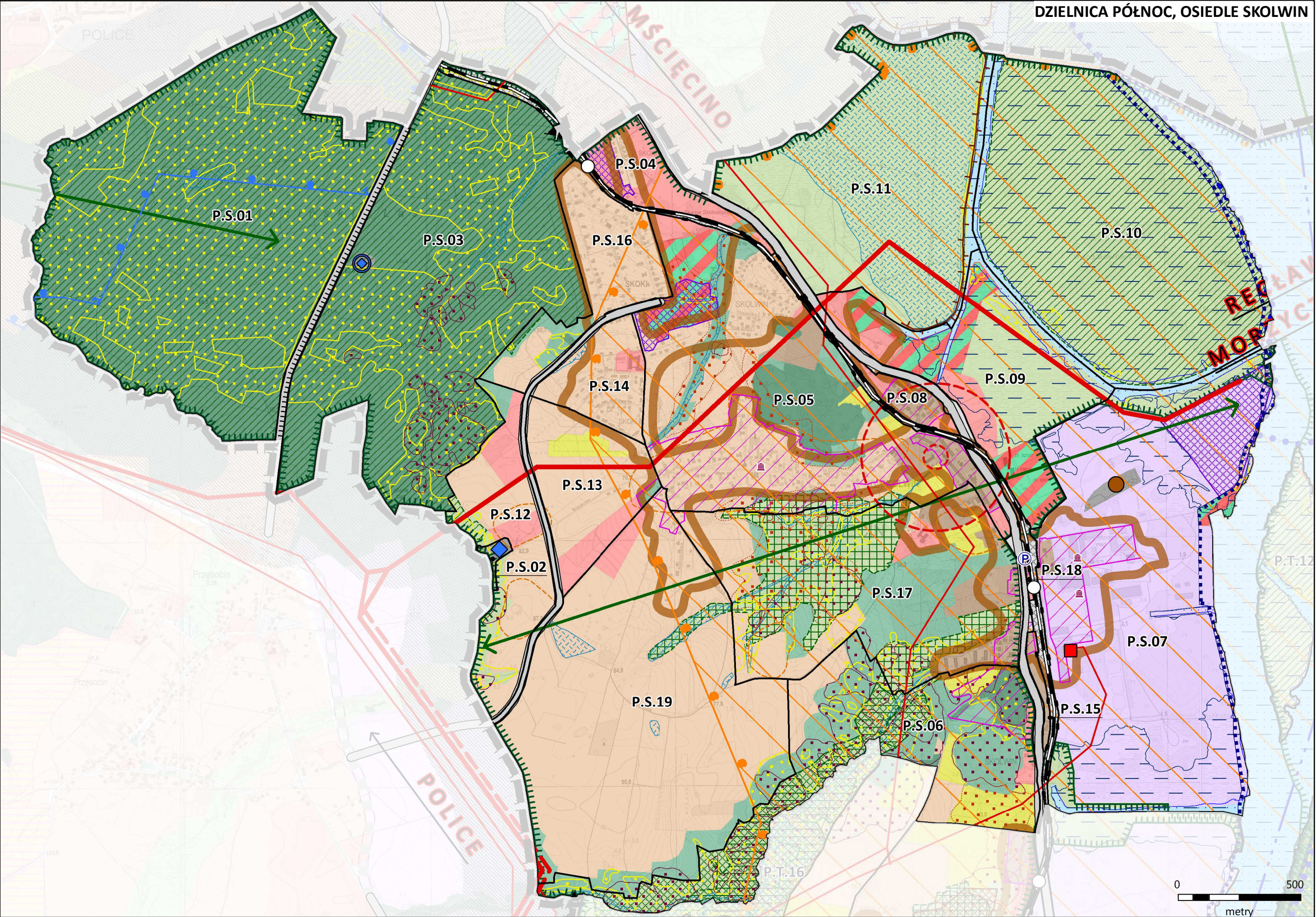


DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE SKOLWIN (P.S.)		powierzchnia 1261,4 ha
A I N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • produkcyjno-usługowa • ekologiczna (znaczenie dla OF) • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 2 989</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↓ 171</p> <p>7-15 ↓ 277</p> <p>16-19 ↓ 111</p> <p>produkcyjna ↓ 1 654</p> <p>poprodukcyjna ↑ 776</p> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 215 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 237 / km²</p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 3,1</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km²</p> <p>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 663</p>
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • osiedle peryferyjne względem centrum miasta, położone na skarpie odrzańskiej, o trójdzielnej, zróżnicowanej strukturze; w obszarze tarasu górnego zachowana, czytelna struktura osadnicza dawnej XII-w. wsi owalnicowej oraz zachowane i uzupełniane zespoły osiedli robotniczych powstałych na przełomie XIX/XX w., po wybudowaniu cegielni i papierni, z czynszową zabudową mieszkaniową bez usług komunalnych; obecnie osiedle z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (22%) niskiej intensywności z zielenią naturalną i nieurządzoną, w obszarze tarasu dolnego zachowana XIX-wieczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z uzupełnieniami; w pasie nadrzecznym: usługi, tereny produkcji i składów, tereny zieleni naturalnej, będące elementem korytarza ekologicznego; w osiedlu występują usługi sportu i rekreacji, tereny kolejowe, ogrody działkowe, użytki rolne, zieleń naturalna, lasy, naturalne ciek wodne, obszar morskich wód wewnętrznych z torem wodnym • zróżnicowana rzeźba terenu – zachodnia część osiedla położona w obrębie Wzniesień Szczecińskich – na stokach i u podnóża Wzgórz Warszawskich, północna część na Równinie Wkrzańskiej, wschodnia część w obniżeniu Doliny Dolnej Odry • część osiedla w granicach portu morskiego • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 7 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 13% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 87% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej oraz morskie wody wewnętrzne • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1% • lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – przedszkole, szkoła podstawowa, ośrodek wychowawczy, dom kultury, przychodnia, kościół, urząd pocztowy • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 31% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający/ograniczony • udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 99% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o. • zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 57% 	
	<p>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji) • obszary do rekultywacji przy ulicach: Orłowskiej, Kamiennej oraz na terenie portowym w sąsiedztwie Cieśnicy 	

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: rzeka Odra położona w granicach obszarów Natura 2000, PLH „Ujście Odry i Zalew Szczeciński” oraz PLB „Dolina Dolnej Odry”, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, liczne stanowiska chronionej fauny i flory oraz siedliska przyrodnicze • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: doliny strumieni z brzegiem naturalnym Przęsocińska Struga, Skolwinka, Bogdanka, kanały Odry wraz z Cieśnicą, wyspy z brzegiem naturalnym Skolwiński Ostrów i Rybi Ostrów, park leśny Mścięcino, liczne oczka wodne, tereny podmokłe, wysięki, część osiedla wraz z otwartymi terenami rolniczymi na zachodzie stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta, główny korytarz przewietrzania, doliny strumieni stanowią lokalne korytarze ekologiczne pomiędzy Puszcza Wkrzańską i Odrą • problemy środowiskowe: liczne osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi w centralnej części osiedla na osi północ-południe, presja urbanistyczna na obszary rolnicze, przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych poprzez infrastrukturę kolejową oraz tereny produkcyjne, inwazyjne gatunki roślin
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Stołczyńskiej, ul. Przęsocińska • linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ujęcie wody „Skolwin”, część obszaru w strefie ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody „Grzybowa” w Policach, zbiorniki i pompownia wody, magistrale wodociągowe • oczyszczalnia ścieków, przepompownie ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Skolwin” • napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • skablowane pod rzeką Odrą odcinki linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN • wały przeciwpowodziowe
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • występują obiekty i obszary prawnie chronione m. in. wybrane budynki papierni, kościoł • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: zabudowa dawnych obszarów rolniczych zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, struktura właścicielska porolnicza ogranicza prawidłowe rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne dla zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę ul. Stołczyńskiej do klasy ulicy zbiorczej (w ciągu tzw. Trasy Nadodrzańskiej), zróżnicowana konfiguracja terenu z podziałem na górny i dolny taras ogranicza dostępność, wyspy Międzyodrza pokryte zielenią leśną i naturalną z zakazem zabudowy, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, strefy ochrony ujęć wody</p>
	<p>Zagrożenia: presja inwestycyjna w strefie osuwisk i obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym, obszary szczególnie zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p>Potrzeby: wykształcenie struktury funkcjonalno-przestrzennej z adaptacją zabudowy istniejącej i wskazaniem nowych terenów budowlanych, rewaloryzacja terenów dawnych cmentarzy i ich zagospodarowanie na rekreacyjną zielen parkową, budowa infrastruktury technicznej do rozwoju terenów mieszkaniowych, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, wykształcenie powiązań z obszarem turystyczno-rekreacyjnym sąsiadującym z Odrą, realizacja dodatkowego połączenia drogowego z układem komunikacyjnym miasta, infrastruktura pieszo-rowerowa, kontynuacja Programu <i>Mare Dambiensis</i>, zagospodarowanie nowych terenów nadwodnych o funkcji rekreacyjno-turystycznej i zakątków wodnych na wyspach</p>

K I E R U N K I	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w szczególności SKM rozbudowa ul. Stołczyńskiej stanowiącej element tzw. Trasy Nadodrzańskiej warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry realizacja dodatkowego połączenia drogowego z układem komunikacyjnym miasta
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskiego układu przestrzennego dawnej wsi Skolwin – zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności z zielenią naturalną oraz z zachowaniem historycznego układu osadniczego i niwy siedliskowej dawnej wsi stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnego układu wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, o tradycyjnej formie zabudowy wtopionej w zieleń i krajobraz 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 rejonie ul. Artyleryjska - ul. Kamienna oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Inwalidzkiej wykształcenie lokalnego centrum usługowego uzupełnienie o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) oraz tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw rozwój usług, głównie związanych z turystyką, rekreacją i wypoczynkiem nad wodą rozwój działalności produkcyjnej o ograniczonym oddziaływaniu na istniejące warunki środowiskowe rewitalizacja zabudowy produkcyjno-usługowej o wartościach zabytkowych wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni – od ul. Inwalidzkiej do ul. Karpackiej wody płynące i wyspy pokryte roślinnością podlegają ochronie w ramach SZM ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przekształcenia terenów stycznych do morskich wód wewnętrznych, zlokalizowanych w strefie widoczności toru wodnego i akwenów portowych z zapewnieniem bezpieczeństwa żeglugi, w tym ochrony ekspozycji oznakowania nawigacyjnego, warunki ochrony wg przepisów odrębnych
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> ul. Stołczyńska ulica klasy zbiorczej, odcinkami budowa ulicy zbiorczej w nowym przebiegu, skrzyżowania z linią kolejową bezkolizyjne budowa ulicy zbiorczej od ul. Pancерnej do granicy miasta zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Przęsocińska, ul. Pancerna realizacja odcinka trasy rowerowej budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Skolwin na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Skolwin Północny na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński

I K N U R E I K	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej • budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • dopuszczenie budowy elektrociepłowni
	<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, powiększenie granic użytku ekologicznego „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki” wraz z podniesieniem rangi ochrony na jego części do formy rezerwatu, utworzenie użytków ekologicznych „Dolina Skolwińska” i „Wyspy Odrzańskie” (Skolwiński Ostrów), utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Park Leśny Mścięcino”, ochrona siedlisk przyrodniczych, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni i zbiorników wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefach strumieni i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin, grzybów • utrzymanie funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni, oczek wodnych i terenów podmokłych • ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi • utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie • utworzenie miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych na wyspach związanych z turystyką wodną przy zachowaniu istniejących walorów przyrodniczych
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych



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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.01 powierzchnia 154,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, ciek wodne, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy
	Funkcje uzupełniające: usługi związane z turystyką, sportem i rekreacją
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami i urządzeniami usługowymi, rekreacyjnymi, zieleni leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, utrzymanie naturalnego charakteru dolin z ciekami i zielenią
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej, wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny
	Zasady zabudowy: na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych rekreacji, wypoczynku wraz z niezbędną infrastrukturą, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, ograniczenie zabudowy, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych; strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Grzybowa” w Policach, siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny Mścięcino”, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.02 powierzchnia 0,96 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ujęcie wody „Skolwin” i stacja wodociągowa; ciek Przęsocińska Struga z zielenią towarzyszącą, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: ujęcie wody i stacja wodociągowa
	Funkcje uzupełniające: zieleni naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie i ochrona ujęcia wody
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): niezbędne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu ujęcia wody
	Zasady zabudowy: niska zabudowa wkomponowana w naturalny krajobraz, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.03 powierzchnia 125,22 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, pompownia i zbiorniki wody, ciek Przęsocińska Struga, siedliska przyrodnicze, osuwiska, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy
	Funkcje uzupełniające: usługi w zakresie turystyki i rekreacji
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi, utrzymanie naturalnego charakteru dolin z ciekami i zielenią
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej, wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz leśny
	Zasady zabudowy: obszar objęty SZM, zieleni leśna do zachowania, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” – wielofunkcyjna i zrównoważona gospodarka leśna, na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych; siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny Mścięcino”, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, pompownia i zbiorniki wody

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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.04 powierzchnia 11,60 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona, ciek naturalny
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona i naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, utrzymanie enklawy domów jednorodzinnych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji przestrzennej zabudowy jednorodzinnej w enklawach, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie mieszkaniowym, harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	Zasady zabudowy: w terenach wyznaczonych pod koncentrację usług dopuszcza się punktowo zabudowę mieszkaniową; maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, zachowanie naturalnego charakteru cieku, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.05 powierzchnia 99,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności skoncentrowana w rejonie ul. Stołczyńskiej, tereny rolne, usługi podstawowe, sakralne, zieleń naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, ciek Bogdanka i ciek bez nazwy, enklawy lasów i zieleni naturalnej, siedliska przyrodnicze, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji, lasy, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, rewaloryzacja obszaru dawnej wsi Skolwin, rehabilitacja zabudowy, przekształcenia, uzupełnienia zagospodarowania i zabudowy podporządkowane historycznej strukturze przestrzennej dawnej wsi Skolwin i jej ekspozycji; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego – uzupełnienie usług lokalnych i osiedlowych; ochrona dolin cieków wodnych z zielenią towarzyszącą – zakaz zabudowy w ich strefie, ochrona zieleni leśnej, grunty do zalesienia, realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin z dominantą przestrzenną w postaci bryły kościoła przy ul. Inwalidzkiej; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji i strefy ochrony konserwatorskiej lokalizacji zabudowy o parametrach i formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję struktury wsi z kościołem na nawsiu, koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi wzdłuż cieków, stanowiącej powiązanie terenów sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowej w osiedlu; utrzymanie struktur przyrodniczo-krajobrazowych – w sąsiedztwie lasów i doliny cieków, wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, gabaryty nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych wartości chronionych, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje; duży udział terenów zieleni w zabudowie, uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca lokalnie zabudowa w sąsiedztwie; siedliska przyrodnicze, proponowany użytek ekologiczny „Dolina Skolwińska”, utrzymanie naturalnego charakteru cieków z zielenią towarzyszącą, obszar 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	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.06 powierzchnia 64,83 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ul. Stołczyńskiej, ogrody działkowe, lasy, dolina z ciekami wodnymi wraz z roślinnością przybrzeżną, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki”, siedliska przyrodnicze, zieleń naturalna i nieurządzona, tereny rolne, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzona
	Funkcje uzupełniające: lasy, zieleń naturalna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu kulturowego doliny strumieni, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, utrzymanie cieków wodnych; zagospodarowanie usługowo-rekreacyjne wzgórza przy ul. Stołczyńskiej w nawiązaniu do przekazów historycznych; tereny do zainwestowania wzdłuż ulicy zbiorczej oraz miejscowo przy ul. Ornej i Karpackiej; uzupełnienie układu drogowego, budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej – użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki”; zachowanie naturalnych walorów cieków z zielenią towarzyszącą; tereny otwarte z zielenią wysoką, enklawy zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie ekstensywnej zabudowy usługowej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; wkomponowanie zabudowy w naturalny krajobraz; zakaz zabudowy w strefie cieku, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi; zachowanie naturalnych walorów doliny z ciekami wodnymi, przekształcenie części użytku ekologicznego w rezerwat „Dolina Skolwinki”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.07 powierzchnia 132,80 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: historyczny zespół fabryki papieru, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, urządzone nabrzeże, kanały i rowy melioracyjne, usługi rekreacji i wypoczynku wykorzystującego dostęp do wody m.in. ośrodek żeglarski, tereny podmokłe, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Skolwin”, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, kablowe linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN, oczyszczalnia ścieków
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, w tym produkcja energii, magazyny, składy, przeładunek, logistyka, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka, nabrzeża wielofunkcyjne
	Funkcje uzupełniające: usługi, w tym sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna, uprawy łąkarskie, odzysk surowców i unieszkodliwiania odpadów z funkcjami towarzyszącymi, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN, oczyszczalnia ścieków
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, przekształcenia istniejącej zabudowy fabryki papieru uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry
	Zasady zabudowy: wysokość obiektów i urządzeń według potrzeb technologicznych, gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry; siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.08 powierzchnia 4,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, rehabilitacja, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, poprawa standardu i warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	Zasady zabudowy: uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.09 powierzchnia 45,38 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi sportu, rekreacji i wypoczynku wykorzystujące dostęp do wody, wody płynące, boiska sportowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona, teren podmokły, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna, uprawy łąkarskie
	Funkcje uzupełniające: usługi, sport i rekreacja wodna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego, utrzymanie brzegu naturalnego, krajobrazu kulturowego rzeki i ekspozycji panoramy miasta, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, kompleksowe zagospodarowanie terenu, w planie miejscowym dopuszcza się doprecyzowanie granic funkcji stanowiących przeznaczenie sąsiednich jednostek planistycznych, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej, duży udział zieleni w zabudowie, harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony rzeki Odry
	Zasady zabudowy: zabudowa ekstensywna w formie enklaw podporządkowana i wkomponowana w lokalny krajobraz przyrodny, wskazana realizacja kompleksu sportów wodnych, zakaz zabudowy na terenach zieleni naturalnej, zachowanie rowów i kanałów otwartych oraz ich naturalnego charakteru wraz z zielenią towarzyszącą, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.10 powierzchnia 113,55 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Skolwiński Ostrów – zieleń naturalna, teren podmokły z kanałami, siedliska przyrodnicze, wody płynące, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i ekspozycji panoramy miasta, ochrona wartości przyrodniczych i ekologicznych, utrzymanie brzegu naturalnego, obszar naturalny do przeobrażeń drogą sukcesji naturalnej roślinności
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – ochrona i zachowanie naturalnego środowiska i otwartego terenu
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyodrze Szczecińskie (Skolwiński Ostrów)”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.11 powierzchnia 82,39 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: uprawy łąkarskie, system kanałów melioracyjnych, wały przeciwpowodziowe, siedlisko przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: uprawy łąkarskie
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i ekspozycji panoramy miasta, zakaz zmiany ukształtowania terenu – nie dotyczy modernizacji i rozbudowy wałów przeciwpowodziowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – ochrona krajobrazu, otwartego terenu, rowów i kanałów otwartych
	Zasady zabudowy: siedlisko przyrodnicze, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.12 powierzchnia 29,36 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny rolne, ciek wodny: Bogdanka i ciek bezimienny, lasy i zieleń naturalna i nieurządzona, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), siedliska przyrodnicze, osuwiska, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, usługi związane z obsługą kompleksu leśnego, zieleń urządzona, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona istniejących cieków wodnych z zielenią towarzyszącą i zielenią leśną, nowe zespoły mieszkaniowe z wykształceniem uzupełniającego układu drogowego i lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny, gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych terenu, duży udział terenów zieleni w zabudowie mieszkaniowej, koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych, w sąsiedztwie lasu i doliny cieków wykształcenie strefy ekotonowej
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o maksymalnej wysokości zabudowy 2 kondygnacje; koncentracja zabudowy wzdłuż ulicy zbiorczej oraz wzdłuż ulic lokalnych; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny Mścięcino”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.13 powierzchnia 25,05 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny rolne, ogrody działkowe, zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi związane z obsługą kompleksu leśnego, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych oraz jej ekspozycji; rewitalizacja terenu dawnego cmentarza i zagospodarowanie na park osiedlowy; realizacja nowych zespołów mieszkaniowych z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, przekształcenia funkcjonalne z zachowaniem ciągłości obszarów zagospodarowanych zielenią; przekształcenie istniejących ogrodów działkowych w ograniczonym zakresie, głównie na potrzeby usług sportu i rekreacji z dużą ilością zielni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin z dominantą w formie bryły kościoła, w obszarze strefy ekspozycji ograniczenie lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję historycznego układu przestrzennego; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie w ekspozycji panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących, maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; koncentracja wyższej zabudowy wzdłuż ulic, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.14 powierzchnia 13,76 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi społeczne, usługi podstawowe, zieleń naturalna i nieurządzona, tereny rolne
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny, uzupełnienia zabudowy o parametrach nie większych niż istniejąca zabudowa
	Zasady zabudowy: duży udział terenów zieleni w zabudowie, zabudowa jednorodzinna w przewadze wolnostojąca, miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na działkach przyległych do dróg lokalnych i ulicy zbiorczej, maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.15 powierzchnia 1,64 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty magazynowe, produkcja, magazyny, składy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wkomponowanie nowej zabudowy w istniejący krajobraz zespołu mieszkalnego przy dawnej fabryce papieru, kontynuowanie charakteru i formy zabudowy lokalnej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych

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

	Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca wzdłuż ulicy zbiorczej w parametrach zabudowy lokalnej
OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.16 powierzchnia 23,85 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny rolne, usługi podstawowe, las, zieleń naturalna i nieurządzona, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, las
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy, przekształcenia istniejącej zabudowy i uzupełnienia uwzględniające historyczną strukturę przestrzenną, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): uzupełnienia zabudowy o parametrach nie większych niż istniejąca lokalnie zabudowa, w sąsiedztwie lasu i doliny cieków wykształcenie strefy ekotonowej i wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna w przewadze wolnostojąca; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 2 kondygnacje, duży udział zieleni w zabudowie; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny Mścięcino”, siedliska przyrodnicze, zachowanie naturalnych walorów otwartych cieków, obszar objęty SZM

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.17 powierzchnia 81,05 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności w rejonie ul. Stołczyńskiej, Celulozowej, tereny rolne, usługi podstawowe, w tym oświaty, ogrody działkowe, ciek Bogdanka i inny ciek z zielenią towarzyszącą, lasy, zieleń naturalna i nieurządzona, gleby wysokich klas bonitacyjnych (III i IV kl), siedliska przyrodnicze, osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzona, zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi sportu i rekreacji, lasy, uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona dolin cieków wodnych z zielenią towarzyszącą i leśną; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru w rejonie ul. Stołczyńskiej i Celulozowej; nowa zabudowa mieszkaniowa z wykształceniem lokalnych usług i uzupełnieniem układu drogowego; realizacja nowych kompleksów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Skolwin; w obszarze strefy ekspozycji układu historycznego ograniczenie lokalizacji zabudowy zwartej lub o formach utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: terenach przyległych do drogi zbiorczej oraz do dróg lokalnych, punktowo na działkach przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i w skoncentrowanej formie na wyznaczonych terenach; parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; 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 proponowanych użytków ekologicznych; w sąsiedztwie lasu i doliny cieków wykształcenie strefy ekotonowej i wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny – utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna w przewadze wolnostojąca, maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej 3 kondygnacje, duży udział terenów zieleni w zabudowie, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi; proponowane użytki ekologiczne „Dolina Skolwińska” i „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki” – powiększenie, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.18 powierzchnia 0,32 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa, usługowa
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z dopuszczeniem wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolnostojąca wzdłuż ulicy
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy nieprzekraczająca zabudowy istniejącej

OSIEDLE	SKOLWIN
Jednostka planistyczna	P.S.19 powierzchnia 121,83 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, tereny rolne, zielen naturalna i nieurządzona, osuwiska, ciek, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zielen urządzona, usługi sportu i rekreacji, uprawy ogrodnicze i sadownicze
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona dolin cieków wodnych z zielenią towarzyszącą; wkomponowanie nowej zabudowy w krajobraz naturalny z uwzględnieniem warunków przyrodniczych i ekspozycyjnych; nowe tereny mieszkaniowe z wykształceniem lokalnego centrum usługowego i uzupełnieniem układu drogowego; budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): 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; parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; punktowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: terenach przyległych do drogi zbiorczej oraz do dróg lokalnych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; wykształcenie ciągłej struktury ciągów pieszych, stanowiącej powiązanie zespołów zabudowy mieszkaniowej z terenami koncentracji usług, ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie lasu i doliny cieków wykształcenie strefy ekotonowej i wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny
	Zasady zabudowy: zabudowa jednorodzinna o przeważającej formie budynków wolnostojących; maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, duży udział terenów zieleni; ograniczenie zabudowy na osuwiskach, proponowany użytek ekologiczny „Dolina Skolwińska”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM