

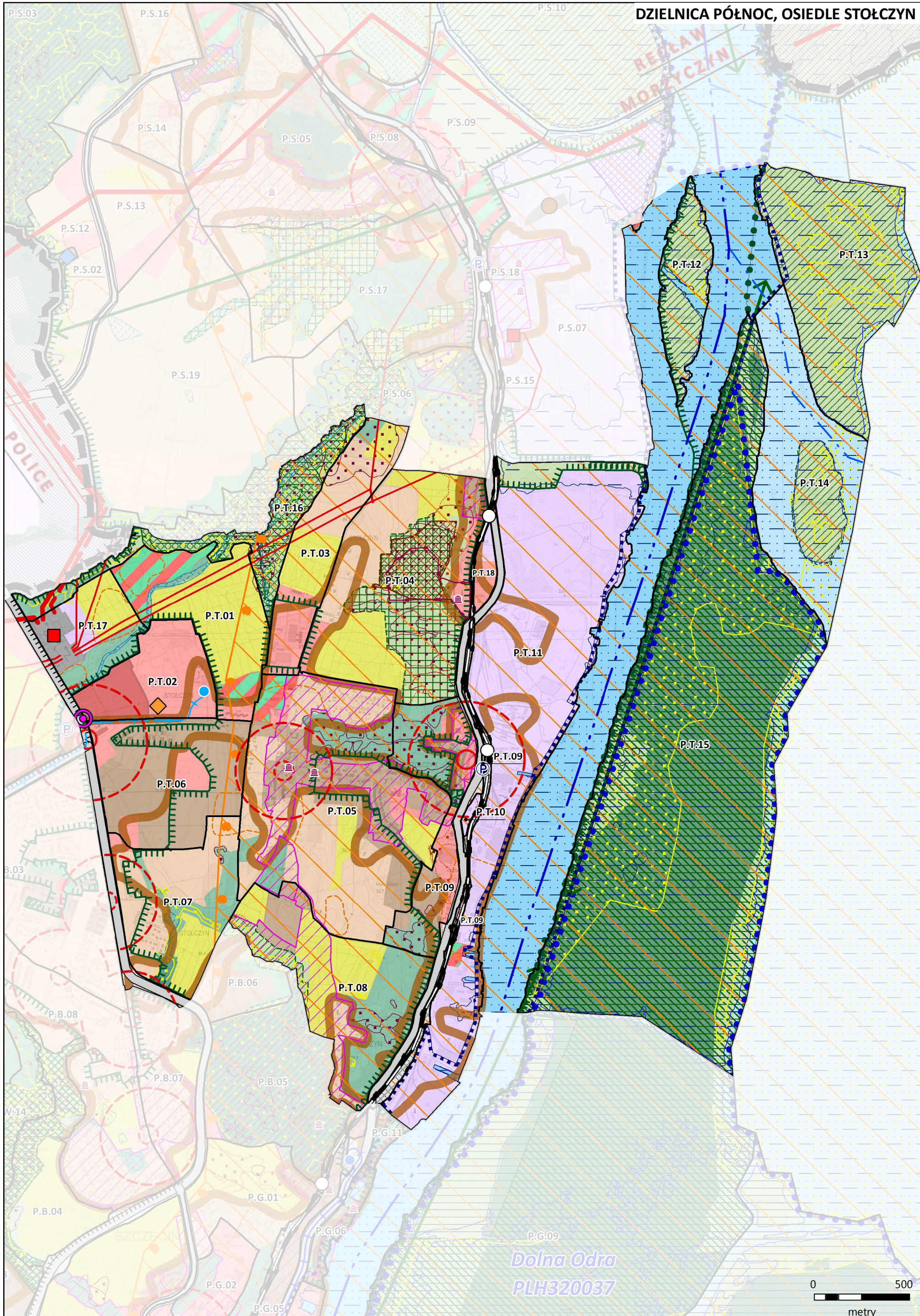
DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE STOŁCZYN (P.T.)		powierzchnia 1254,4 ha												
A I N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usług społecznych • produkcyjno-usługowa (znaczenie dla OF) • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 4 178</p> <p>struktura wiekowa:</p> <table> <tr> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>poniżej 6</td> <td>↑ 360</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td>↓ 396</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td>↓ 172</td> </tr> <tr> <td>produkcyjna</td> <td>↓ 2 385</td> </tr> <tr> <td>poprodukcyjna</td> <td>↑ 865</td> </tr> </table> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 203 osoby</p> <p>gęstość zaludnienia: 333 / km²</p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,7</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 774</p>	przedprodukcyjna		poniżej 6	↑ 360	7-15	↓ 396	16-19	↓ 172	produkcyjna	↓ 2 385	poprodukcyjna	↑ 865
	przedprodukcyjna													
poniżej 6	↑ 360													
7-15	↓ 396													
16-19	↓ 172													
produkcyjna	↓ 2 385													
poprodukcyjna	↑ 865													
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • osiedle położone na skarpie odrzańskiej, o dwudzielnej, zróżnicowanej strukturze; wywodzące się od XIII-wiecznej wsi typu wielodrożnego o specjalizacjach: rolnictwo, sadownictwo, rybołówstwo; w XIX w., po wybudowaniu cegielni, wieś zyskała częściowo charakter przemysłowy z osiedlami robotniczymi z zabudową wielorodzinną i jednorodziną, nadal utrzymując charakter rolniczy a w części nadbrzeżnej – osady rybackiej; z uwagi na atrakcyjne położenie: wyniesienie Wyżyny Stołczyńskiej i naturalne brzegi Odry, rozwijały się tu tereny turystyki, sportów wodnych i rekreacji; w obszarze tarasu górnego znajduje się zachowany układ dawnej wsi ulicówki z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (57%) niskiej intensywności z zielenią rekreacyjną (ogrody działkowe) i naturalną, w obszarze skarpy i tarasu dolnego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, z pasem nadwodnym usług; tereny produkcji i składów z dostępem do nabrzeży poprzedzielane wąskimi terenami zieleni naturalnej przywodnej, będącymi elementem korytarza ekologicznego, za którym znajduje się obszar obejmujący Odrę z wyspami, podlegający ochronie w ramach SZM i obszarów NATURA 2000; na tarasie nadwodnym obok znacznych terenów produkcji występują punktowo usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna, lasy, naturalne ciek wodne, oddzielone od wysp obszarem morskich wód wewnętrznych z torem wodnym; osiedle o unikalnych walorach krajobrazowych • urozmaicona rzeźba terenu – zachodnia część osiedla położona w obrębie stoku wschodniego Wzniesień Szczecińskich u podnóża Wzgórz Warszawskich, wschodnia część w obniżeniu Doliny Odry • część osiedla w granicach portu morskiego • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 33 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 17% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 83% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni naturalnej, w tym ogrody działkowe oraz tereny wód z przewagą morskich wód wewnętrznych • ok. 25% powierzchni osiedla stanowią wyspy – lasy i zieleń naturalna • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1% • lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, przychodnia, kościół, straż pożarna, obiekt sportowy • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 8% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 91% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 10% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 91% 													

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

U W A R U N K O W A N I A	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane: <ul style="list-style-type: none"> obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji) obszar do remediacji przy ul. Łowieckiej 	
	Stan środowiska: <ul style="list-style-type: none"> tereny chronione: wyspy Mewia, Kacza i północna część Dębiny położone w granicach obszaru Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry”, północna część Dębiny położona w granicach obszaru Natura 2000 PLH „Dolna Odra”, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębina”, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczyńki i Żółwinki”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, złoża kopaliny, liczne stanowiska chronionej fauny i flory oraz siedliska przyrodnicze obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Odra z wyspami z brzegiem naturalnym: Ostrów Żurawi, Mewia, Kacza, północna część Dębiny, doliny strumieni Skolwinka, Glinianka, liczne rowy, tereny podmokłe, wysięki, ogrody działkowe, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta, główny korytarz przewietrzania, istniejące doliny stanowią lokalne korytarze ekologiczne pomiędzy Puszcą Wkrzańską i Odrą problemy środowiskowe: w północnej i centralnej części osiedla osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych przez infrastrukturę drogową oraz tereny produkcyjne nad rzeką, obecność emitorów punktowych i powierzchniowych zanieczyszczeń powietrza, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza oddziałująca na środowisko i jakość powietrza 	
	Układ komunikacyjny: <ul style="list-style-type: none"> elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Szosa Polska, ciąg ulic Nad Odrą, Stołczyńska linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński 	
	Infrastruktura inżynierska: <ul style="list-style-type: none"> magistrale wodociągowe przepompownie ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych kolektory deszczowe ciepłownia lokalna, magistrale ciepłne stacja elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN/WN/SN „Glinki” napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 	
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: <ul style="list-style-type: none"> obiekty i obszary prawnie chronione m. in. cegielnia, kościół obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków, obszar dawnej wsi strefa WIII – ochrony archeologicznej 	
	Ograniczenia:	budynki mieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę do klasy ulicy zbiorczej ulic Nad Odrą (w ciągu tzw. Trasy Nadodrzańskiej) i Szosa Polska, zróżnicowana konfiguracja terenu z podziałem na górny i dolny taras ogranicza dostępność, bocznice kolejowe do terenów produkcyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej
	Zagrożenia:	zabudowa terenów otwartych zagraża ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
	Potrzeby:	wykształcenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, wzmocnienie roli lokalnych centrów usługowych, relokacja straży pożarnej, ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, infrastruktura pieszo-rowerowa, zagospodarowanie terenów o funkcji rekreacyjno-turystycznej, związanych z dostępem do wody, budowa zakątków wodnych na wyspach, kontynuacja Programu <i>Mare Dambiensis</i>

K U R S I K	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w szczególności SKM rozbudowa ulicy Nad Odrą (w ciągu tzw. Trasy Nadodrzańskiej) warunkująca rozwój terenów wzdłuż Odry relokacja straży pożarnej
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, ochrona historycznego układu dawnej wsi Stołczyn wyznaczanie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnego układu przestrzennego wsi, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, dominującego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, wysokiej jakości i formy zabudowy uwzględniającej walory krajobrazowe 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. Witosa – ul. Warszawskiej oraz w granicach historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Nehringa rozwój usług, związanych z obsługą osiedla, rekreacją, wypoczynkiem wodnym i turystyką istniejąca działalność produkcyjna, modernizowana, może być utrwalana poprzez wprowadzenie nowych rodzajów działalności o oddziaływaniu nie pogarszającym istniejących warunków środowiskowych utrzymanie wykształconego ciągu pieszego łączącego osiedla Bukowo i Stołczyn, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej Uroczyska Kupały - od ul. Dębogórskiej do ul. Studziennej wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni - od ul. Kościelnej do ul. Zamkniętej wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni przedłużenie ul. Witosa do ul. Nad Odrą ochrona wód płynących i wysp pokrytych roślinnością [w ramach SZM i obszarów Natura 2000]; przekształcenia obszaru nie mogą ograniczać możliwości korzystania z toru wodnego oraz wprowadzać innych ograniczeń żeglugowych 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"> rozbudowa ul. Szosa Polska na odcinku od tzw. Trasy Północnej do granicy administracyjnej miasta do klasy ulicy głównej ul. Nad Odrą ulica klasy zbiorczej, odcinkami budowa ulicy zbiorczej w nowym przebiegu, skrzyżowania z linią kolejową bezkolizyjne zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Szosa Polska odcinek od tzw. Trasy Północnej w kierunku południowym do ul. Nehringa, odcinek ul. Stołczyńskiej dopuszcza się trasę tramwajową: w ulicach Szosa Polska i Policka z pętlą tramwajową w rejonie ul. Bajecznej budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Stołczyn na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Stołczyn Północny na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński realizacja odcinka trasy rowerowej
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej budowa magistrali wodociągowej budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową w rejonie ulicy Bajecznej dopuszczenie realizacji punktu odbioru odpadów problemowych

K I N D U S T R U K C J I	<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, podniesienie rangi ochrony na części użytku ekologicznego „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki” oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dębina” do formy rezerwatu, utworzenie użytków ekologicznych „Kacza, Mewia Wyspa oraz Żurawi Ostrów” i „Babińskie Zbocza”, utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Park Leśny” (Leśne Wzgórze), ochrona siedlisk przyrodniczych, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefach strumieni w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt roślin i grzybów) • utrzymanie funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni 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 ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń • rozwijanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie • utworzenie kolejnych miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych – zakątków wodnych na wyspach związanych z turystyką wodną przy zachowaniu istniejących walorów
K	<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	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.01 powierzchnia 39,87 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa usługowa przy ul. Polickiej, ogrody działkowe, zieleń naturalna i nieurządzona, ciek wodny z zielenią towarzyszącą, fragmenty siedliska przyrodniczego, osuwisko, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi sportu, rekreacji i wypoczynku
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, wykształcenie miejsca aktywnego wypoczynku, przekształcenie części ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji lub usług publicznych; dopuszcza się przeznaczenie części terenów wskazanych usług sportu na usługi publiczne społeczne (oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej), uzupełnienie układu drogowego; zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych; cały obszar do zainwestowania z wyłączeniem terenów chronionych przyrodniczo
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompleksy rekreacyjno-sportowe z dużą ilością zieleni urządzonej, wykształcenie harmonijnego otoczenia krajobrazowego wokół użytku ekologicznego, w tym ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieków wodnych
	Zasady zabudowy: zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, kompozycja zabudowy podporządkowana krajobrazowi doliny cieku, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, obszar objęty SZM, fragmenty siedliska przyrodniczego

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.02 powierzchnia 25,92 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, zieleń naturalna i nieurządzona, ciepłownia lokalna
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , parki technologiczne, rzemiosło, produkcja, składy, magazyny, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, dopuszcza się trasę tramwajową wraz z pętlą tramwajową w rejonie ul. Bajecznej, ciepłownia lokalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie funkcji osiedlowych, wykształcenie lokalnych miejsc pracy, wzmacnianie lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijne pierzeje wzdłuż ulic
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych akcentów wysokościowych

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.03 powierzchnia 33,65 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, produkcja, składy, magazyny, osuwiska, fragmenty siedliska przyrodniczego, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, zieleń naturalna, istniejące składy i magazyny
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, panoramy miasta i środowiska; przekształcenie terenu składów i magazynów na usługi, uzupełnienie układu drogowego; przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; w sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo wykształcenie strefy ekotonowej
	Zasady zabudowy: wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny, maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, na terenie zieleni urządzonej dopuszcza się realizację budynków rekreacji indywidualnej, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, obszar objęty SZM, fragmenty siedliska przyrodniczego, zachowanie otwarcia widokowego na rzekę Odrę i jezioro Dąbie z ulicy Ornej

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.04 powierzchnia 82,16 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Stołczyńskiej, zabudowania i wyrobisko dawnej cegielni „Zgoda”, udokumentowane złoża kopalin, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, siedlisko przyrodnicze, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury o wartościach zabytkowych i ochrona środowiska naturalnego; uzupełnienie istniejącego zespołu zabudowy w rejonie ul. Cegłówki uwzględniające historyczną strukturę przestrzenną; restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru z wyłączeniem terenów osuwisk i obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji istniejącego zespołu zabudowy w rejonie ul. Cegłówki parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycji krajobrazu, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; zachowanie charakteru przestrzeni otwartej na dolnym tarasie na terenach usług sportu i rekreacji oraz zieleni użytku ekologicznego; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni wraz z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie terenu usług sportu i rekreacji z zespołami zabudowy mieszkaniowe
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; zachowanie otwarcia widokowych na rzekę Odrę i jezioro Dąbie; proponowany użytek ekologiczny „Babińskie Zbocza”; ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.05 powierzchnia 108,77 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, w rejonie ulic: Nehringa, Kościelna, Dąbrówki, Witosza, usługi oświaty, sakralne i inne usługi podstawowe, składy, magazyny, zieleń urządzona dawnego cmentarza, tereny rolne, zieleń naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej dawnej wsi Stołczyn, przekształcenia istniejącej zabudowy dawnej wsi Stołczyn uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym – wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; przekształcenie zieleni nieurządzonej (w północnej części jednostki) w kompleks zieleni urządzonej, przy zachowaniu wartościowych elementów przyrodniczych, przekształcenie części istniejących ogrodów działkowych m.in. na potrzeby realizacji usług społecznych (oświata, kultura, ochrona zdrowia, opieka społeczna) lub zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; zabudowa mieszkaniowa uzupełniająca istniejące zespoły mieszkaniowe; uzupełnienia zabudowy w parametrach nie większych niż lokalnie istniejąca zabudowa; na terenach usługowych, w zależności od zakresu usług, dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych z usługami w parterach; utrzymanie oryginalnej kompozycji zespołu zieleni urządzonej dawnego cmentarza, dopuszczenie realizacji nowych ogrodów działkowych w terenie wyznaczonym dla zieleni urządzonej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i usługowej oraz 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej; obrzeżna zabudowa ulic Kościelnej, Nehringa, Dąbrówki; zachowanie otwarcia widokowego na rz. Odrę i j. Dąbie, szczególnie z terenu dawnego cmentarza przy ul. Nehringa i Góry Pocztovej; ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.06 powierzchnia 47,15 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zielen naturalna i nieurządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi sportu i rekreacji, zielen urządzona, dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Polickiej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, uzupełnienie infrastruktury technicznej i społecznej, wykształcenie lokalnych miejsc pracy i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, w terenach usługowych wykształcenie zieleni urządzonej, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach i punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; enklawy zabudowy jednorodzinnej głównie od strony wschodniej jednostki; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje dla zabudowy jednorodzinnej i 4 kondygnacje dla zabudowy wielorodzinnej, dopuszczenie lokalnych akcentów wysokościowych; w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej głównie szeregowej, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.07 powierzchnia 42,09 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zielen naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, las, ciek i naturalne zbiorniki wodne z zielenią towarzyszącą, siedlisko przyrodnicze, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zielen urządzona, lasy, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i utrzymanie wartości przyrodniczych, w tym doliny cieku, naturalnych zbiorników wodnych z zielenią towarzyszącą, realizacja nowych terenów mieszkaniowych z wykształceniem lokalnego centrum usługowego i uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; uzupełnienia zabudowy o parametrach nie większych niż istniejąca zabudowa; parametry nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności; dopuszczenie punktowych lokalizacji usług w terenach zieleni; w zabudowie duży udział zieleni; w południowej części jednostki, ochrona doliny cieku i zachowanie jej ciągłej struktury z zielenią towarzyszącą; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieku wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, siedlisko przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.08 powierzchnia 54,43 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zielen naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, dolina ciek i zbiorniki z zielenią towarzyszącą, siedliska przyrodnicze, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zielen urządzona, ogrody działkowe Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi sportu i rekreacji, zielen naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i utrzymanie wartości przyrodniczych, w tym dolin z ciekami i zbiornikami wodny i zielenią towarzyszącą, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie ekspozycji układu historycznego dawnej wsi Stołczyn; ograniczenie w obszarze strefy ekspozycji lokalizacji zabudowy zwartej, wysokiej lub o formach agresywnych utrudniających lub zakłócających ekspozycję dawnej wsi; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach przyległych do dróg publicznych; dopuszczenie punktowych lokalizacji usług w terenach zabudowy mieszkaniowej; w terenach zabudowy mieszkaniowej uzupełnienia zabudowy o parametrach nie większych niż istniejąca lokalnie zabudowa; parametry nowej zabudowy realizowanej poza istniejącymi strukturami zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry; duży udział terenów zielonych; utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej - wzdłuż doliny strumienia Glinianka wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni, w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; dopuszczenie realizacji nowych ogrodów działkowych w terenie wyznaczonym dla zieleni urządzonej Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, zachowanie otwarcia widokowego na rz. Odrę i j. Dąbie; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Leśne Wzgórze”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.09 powierzchnia 32,15 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: produkcja, magazyny, składy, zielen naturalna i nieurządzona, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zielen urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury o wartościach zabytkowych, adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rewitalizacja i aktywizacja terenów, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry; dopuszczenie realizacji nowych ogrodów działkowych w terenie wyznaczonym dla zieleni urządzonej Zasady zabudowy: parametry zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.10 powierzchnia 0,92 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, zielen naturalna i nieurządzona, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy, rzemiosło Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, od strony ul. Nad Odrą utrzymanie gabarytów istniejącej zabudowy mieszkaniowej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca przy ul. Nad Odrą, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.11 powierzchnia 134,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: produkcja (d. Huta „Szczecin”, „Fosfan”), nabrzeża, woda, kanały i rowy melioracyjne, rekreacja, sport i wypoczynek z wykorzystaniem dostępu do wody, zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obszary podmokłe, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, bazy, przeładunek, składy, magazyny m.in. terminale ciekłych i stałych ładunków chemicznych, logistyka, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka, nabrzeże wielofunkcyjne
	Funkcje uzupełniające: usługi, w tym produkcyjne, logistyczne, telekomunikacji, działalność stoczniowa, dopuszcza się stację przeładunkową odpadów z funkcjami towarzyszącymi, rzemiosło, usługi związane z turystyką wodną i sportem wodnym (np. hotelarstwo, pensjonaty, gastronomia), istniejąca zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, zieleń naturalna wzdłuż kanału
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, zachowanie waloru uniwersalnego portu morsko-rzeczny, rozwój usług dystrybucyjno-logistycznych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry, funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie na terenie koncentracji usług
	Zasady zabudowy: gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.12 powierzchnia 20,04 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Żurawi Ostrów – tereny podmokłe, wody i kanały wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny (trzciniowiska i szuwały), siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu, obszar naturalny do swobodnego rozwoju drogą sukcesji naturalnej roślinności
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami
	Zasady zabudowy: proponowany użytek ekologiczny „Międzyodrze Szczecińskie (Kacza, Mewia i in.)”, siedliska przyrodnicze, zakaz zabudowy, obszar objęty SZM

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.13 powierzchnia 70,13 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Mewia Wyspa – roślinność typowa dla terenów podmokłych obszarów przywodnych; wody i kanały wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny (trzciniowiska i szuwały), obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
	Funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia nawigacyjne, sport i rekreacja - zakątki wodne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, obszar naturalny do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności, wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej - zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, lokalizacja zakątku wodnego z uwzględnieniem występowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, proponowany użytek ekologiczny „Międzyodrze Szczecińskie (Kacza, Mewia i in.)”, siedliska przyrodnicze, obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, obszar objęty SZM, ograniczenie dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.14 powierzchnia 58,86 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Kacza Wyspa – tereny podmokłe, śródlądowe wody powierzchniowe wraz ze strefą przybrzeżną, wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny (trzciniowiska i szuwały), obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
	Funkcja uzupełniająca: obiekty i urządzenia nawigacyjne, obiekty i urządzenia usług sportów wodnych i rekreacji – zakątki wodne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, wszelkie działania podporządkowane ochronie środowiska naturalnego i krajobrazu, obszar naturalny do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy z łąkami
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, lokalizacja zakątków wodnych z uwzględnieniem występowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny „Międzyodrze Szczecińskie (Kacza, Mewia i in.)”, obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.15 powierzchnia 273,43 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Wyspa Dębina - lasy, zieleń naturalna, tereny podmokłe, wody i kanały wodne, urządzenia nawigacyjne, występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dębina”, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy
	Funkcje uzupełniające: obiekty i urządzenia nawigacyjne, obiekty i urządzenia usług sportów wodnych i rekreacji – zakątki wodne, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Odry, naturalnego krajobrazu wyspy, ochrona środowiska naturalnego, zakaz zabudowy kubaturowej; obszar naturalny do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej - zachowanie środowiska naturalnego i krajobrazu wyspy
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy, lokalizacja zakątków wodnych z uwzględnieniem występowania chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt; proponowane przekształcenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego w rezerwat przyrody „Dębina i Czarnołęka”, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, stanowiska rozrodu i stałego przebywania zwierząt gatunków chronionych, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.16 powierzchnia 27,93 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dolina z ciekami wodnymi i zielenią towarzyszącą, siedliska przyrodnicze, użytek ekologiczny „Dolina strumieni Skolwinki, Stołczynki i Żółwinki”, las, zieleń naturalna i nieurządzona, osuwiska, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna
	Funkcje uzupełniające: lasy, zieleń urządzonej, usługi
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta ochrona środowiska naturalnego, prowadzenie gospodarki leśnej, ochrona doliny z ciekami wodnymi i zielenią towarzyszącą
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej
	Zasady zabudowy: zachowanie naturalnego charakteru doliny z ciekami, siedliska przyrodnicze; ograniczenie zabudowy na osuwiskach, proponowany rezerwat przyrody „Dolina Skolwinki”, dopuszcza się lokalizację usług przyległych do ulicy głównej, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.17 powierzchnia 21,86 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: stacja elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN/WN/SN „Glinki”, napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, ciek wodny z zielenią towarzyszącą, ogrody działkowe, fragment siedliska przyrodniczego
Kierunki	Funkcja dominująca: zielenią urządzone, ogrody działkowe
	Funkcje uzupełniające: stacja elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN/WN/SN, składy, magazyny, usługi, turystyka i rekreacja, lasy, dopuszczenie punktu odbioru odpadów problemowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu z dolinami cieków wodnych i zielenią towarzyszącą, wprowadzenie zieleni urządzonej; do zainwestowania teren wzdłuż ul. Szosa Polska, teren pomiędzy stacją elektroenergetyczną i terenem ogrodów działkowych; budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie naturalnego charakteru terenów otwartych wzdłuż cieków wodnych, zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych; harmonijna pierzeja ulicy głównej, dopuszczenie realizacji nowych ogrodów działkowych w terenie wyznaczonym dla zieleni urządzonej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, zabudowa inżynierska według potrzeb technologicznych, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze

OSIEDLE	STOŁCZYN
Jednostka planistyczna	P.T.18 powierzchnia 3,83 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, magazyny, produkcja, składy
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, produkcja, składy, logistyka
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zielenią urządzone, dopuszcza się usługi ratownictwa, w tym pożarnictwa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru, przekształcenie zabudowy mieszkaniowej, kompleksowe zagospodarowanie terenu i obsługa komunikacyjna
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	Zasady zabudowy: wykształcenie nowego spójnego zespołu zabudowy