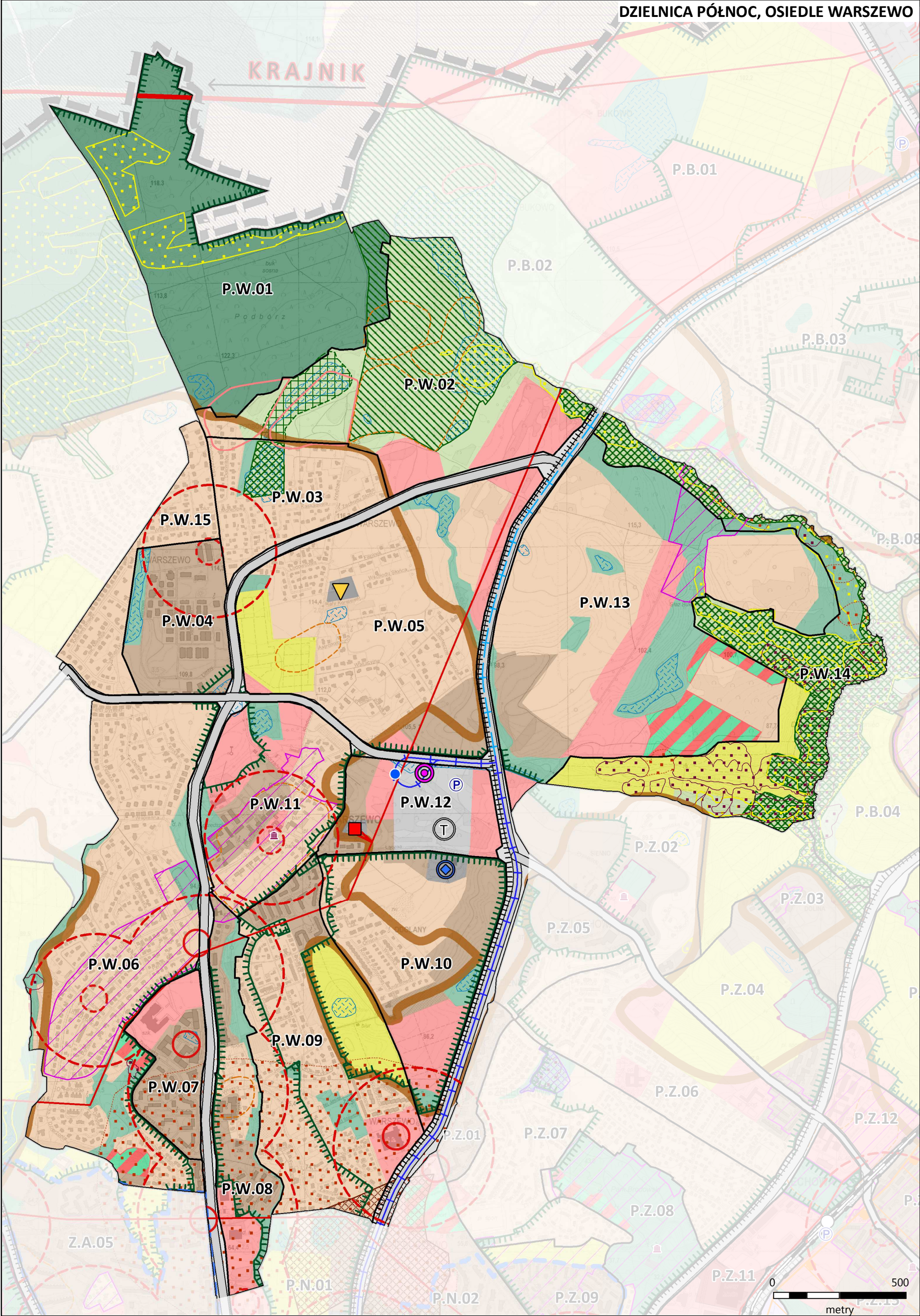


DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE WARSZEWO (P.W.)		powierzchnia 725,3 ha
A N I A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 10 606</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↑ 1 075</p> <p>7-15 ↑ 1 434</p> <p>16-19 ↑ 376</p> <p>produkcyjna ↑ 6 080</p> <p>poprodukcyjna ↑ 1 641</p> <p>tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 3 197 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 1 463 / km²</p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,7</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km²</p> <p>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 1261</p>
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • struktura przestrzenna składająca się z dawnej wsi typu owalnicowego (Stare Warszewo) o zachowanej czytelnej historycznej strukturze osadniczej oraz powstałych na przestrzeni XX w. na wydzielanych z gruntów rolnych działkach, osiedli współczesnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (38%) niskiej intensywności; punktowa lokalizacja usług, zieleń naturalna, lasy, ogrody działkowe, zbiorniki i ciek wodne • łagodnie zróżnicowana rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich – na stokach i u podnóża Wzgórz Warszawskich, atrakcyjne otwarcia widokowe na panoramę miasta • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 17 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 48% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 52% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: naturalnej i leśnej • brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji • lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoła podstawowa, przychodnie, stacja pogotowia, kościoły, urzędy pocztowe, biblioteka • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 23% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający/ograniczony • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 89% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 10% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 98% 	
	<p>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszar do remediacji przy ul. Duńskiej • obszar wzdłuż Bystrego Rowu 	
	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec”, użytek ekologiczny „Stawek przy ul. Śródleśnej”, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wodozbiór”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, fragment złoża kopaliny, stanowiska chronionej flory i fauny, siedliska przyrodnicze • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: lasy, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, dolina z ciekami Grzęzińca, Warszawca (na granicy osiedla), Bystrego Rowu, Sienniczki, Wodozbiór, stawek przy Śródleśnej, oczka i zbiorniki wodne, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta • problemy środowiskowe: we wschodniej części osiedla osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszar w południowej części stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, zabudowa terenów bezpośrednio przylegających do oczek i zbiorników wodnych oraz stoków, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza, inwazyjne gatunki roślin 	

**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	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ulicy Krasińskiego, ul. Duńska, ul. Czesława Miłosza (realizowana)
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiornik i pompownia wody „łączna”, magistrale wodociągowe • stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • magistrale ciepłe • kolektory sanitarne • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „łączna” • napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekt i obszary prawnie chronione m. in. kościoł • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną</p> <p>Zagrożenia monofunkcyjność osiedla, zabudowa terenów otwartych zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym</p> <p>Potrzeby rekreacyjna zieleń ogólnodostępna wewnątrz osiedla, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, rozbudowa infrastruktury rowerowej, miejsca postojowe w związku z lokalnym deficytem w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, rewaloryzacja zabytkowego cmentarza i zagospodarowanie na park osiedlowy</p>
K I E R U N K O W A N I A	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizacja III etapu tzw. Trasy Północnej od granicy osiedla w kierunku osiedla Bukowo
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • liczne i zróżnicowane zespoły współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji • ochrona krajobrazu kulturowego niwy siedliskowej dawnej wsi Warszewo i jej historycznego układu przestrzennego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej • 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. ks. Jana Dzierżonia) • uzupełnienie zabudowy jako kontynuacja lokalnej kompozycji i intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie • rozwój i wzmocnienie roli lokalnych centrów usługowych • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Warszewo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, przebiegającego przez tereny zieleni wzdłuż strumienia Warszewiec – od ul. Wapiennej do ul. Chopina • wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach cieku Bystry Rów – od ul. Sarniej do ul. Belgijskiej • wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Warszewo, Bukowo, Gołęcino-Goćław przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach strumienia Grzęziniec – od ul. Kredowej do ul. Wendeńskiej • zachowanie dużego udziału zieleni urządzonej, kształtowanej w ramach Systemu Zieleni Miejskiej, zagospodarowanie terenów wokół istniejących zbiorników wodnych zielenią • utrzymanie struktury przyrodniczej lasu i terenów zieleni naturalnej, kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji i edukacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej terenów leśnych i terenów zabudowy, zagospodarowanie doliny strumienia Warszewiec na ciąg spacerowo-parkowy
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przedłużenie ulicy głównej tzw. Trasy Północnej od granicy osiedla w kierunku oś. Bukowo, wraz z budową trasy tramwajowej; dopuszczenie budowy trasy tramwajowej w kierunku oś. Bukowo • budowa odcinka ulicy zbiorczej od ul. Duńskiej do tzw. Trasy Północnej • budowa ulicy zbiorczej od ul. Andersena do ul. Podbórzańskiej i od ul. Kredowej do tzw. Trasy Północnej wraz z budową trasy tramwajowej na odcinku do zajezdni tramwajowej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Krasińskiego, ul. Duńska, ul. Czesława Miłosza • budowa zajezdni tramwajowej, budowa pętli tramwajowo-autobusowej z parkingiem – węzeł przesiadkowy • realizacja odcinka trasy rowerowej

K I N D U K S T R U K C Y J N O S C I	<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 magistrali ciepłej • budowa stacji prostownikowej „Odolany” zasilającej trakcję tramwajową na terenie zajezdni tramwajowej
	<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, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodocziór”, podniesienie rangi ochrony na części istniejącego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina strumienia Grzęziniec” do formy rezerwatu, powiększenie obszaru użytku ekologicznego „Stawek przy ul. Śródleśnej”, ochrona siedlisk przyrodniczych, 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 i grzybów) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni, oczek i zbiorników wodnych • utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie
	<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 ochrony i ekspozycji ze wskazaniem dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych



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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.01 powierzchnia 72,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wodozbiór”, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: turystyka, rekreacja, wypoczynek
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleni leśna z możliwością włączenia części do kompleksu zieleni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej obszaru i naturalnie ukształtowanego krajobrazu leśnego, integracja funkcji turystyczno-rekreacyjnych z otoczeniem Zasady zabudowy: ograniczona zabudowa, na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych wyłącznie z rekreacją i wypoczynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.02 powierzchnia 61,70 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleni naturalna i nieurządzona, lasy, zabudowa jednorodzinna, występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: fragment użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec”, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wodozbiór”, cieki naturalne, naturalny zbiornik wodny, siedliska przyrodnicze, pętla autobusowa, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrała gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleni naturalna i urządzona Funkcje uzupełniające: usługi, w tym związane z rekreacją i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, sport, turystyka, lasy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pętla autobusowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie wartości przyrodniczych, w tym dolin z ciekami i zielenią towarzyszącą; wykształcenie kompleksu terenów zieleni wraz z usługami towarzyszącymi, w tym sportu, zieleni leśna do zintegrowania z kompleksem terenów zieleni, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; harmonijna pierzeja ulicy głównej i ulicy zbiorczej; w terenie koncentracji usług wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Sienniczka z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej; w terenie wskazanym dla usług w rejonie ul. Kredowej realizacja kompleksu sportowego Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; zabudowa na terenie kompleksu zieleni urządzonej o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”; wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny, proponowane powiększenie użytku ekologicznego „Stawek przy Śródleśnej”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.03 powierzchnia 22,52 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna, zieleni naturalna i nieurządzona, doliny z ciekami i zbiorniki wodne, wartościowe obszary przyrodnicze: użytek ekologiczny „Stawek przy Śródleśnej”, magistrała gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzona, zieleni naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona wartości przyrodniczych, kontynuacja istniejącego zainwestowania w typie zabudowy lokalnej, uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów zieleni chronionej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej, jednorodnej struktury przestrzennej, ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego, dopuszczenie punktowych lokalizacji usług Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.04 powierzchnia 20,57 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzona, ciek wodny, sztuczny zbiornik wodny
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, ochrona i utrzymanie strefy ciek wodnego z zielenią towarzyszącą, uzupełnienie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i w tereny zieleni urządzonej, zieleni wysoką w zabudowie i w przestrzeniach wspólnych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna kompozycja zespołów zabudowy mieszkaniowej, harmonijna pierzeja ulic zbiorczych Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.05 powierzchnia 75,60 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleni naturalna i nieurzadzona, cieki, naturalne i sztuczne zbiorniki wodne z zielenią towarzyszącą („Staw na Pustkowie”, źródłowy odcinek strumienia „Sienniczka”), napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzona, ogrody działkowe, pętla autobusowa i parking dla samochodów osobowych, stacja redukcyjna gazu I stopnia
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona wartości przyrodniczych, w tym dolin cieków i zbiorników z zielenią towarzyszącą, ochrona źródłowego odcinka strumienia i stawu wraz z zielenią; uzupełnienie układu drogowego, uzupełnienie funkcji usługowych i wykształcenie lokalnych miejsc pracy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: terenach przyległych do ulic zbiorczych lub ulicy głównej i terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; preferowana koncentracja usług z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług w terenach zabudowy mieszkaniowej; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i ulicy głównej; jednorodna struktura zespołów zabudowy mieszkaniowej o wysokich walorach architektonicznych; kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; wzdłuż doliny cieku Sienniczka zachowanie ciągłej struktury terenów zieleni Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, z dopuszczeniem lokalnych akcentów wyższych przy ulicach zbiorczych lub ulicy głównej, zbiorniki wodne i ciek z zielenią towarzyszącą do zachowania i ochrony, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.06 powierzchnia 77,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, tereny zieleni naturalnej, tereny rekreacji, zieleni dawnego cmentarza, dolina strumienia Warszewiec z zielenią towarzyszącą, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzonej, usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych i środowiska naturalnego ze strefą cieków i zielenią towarzyszącą; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy i zieleni komponowanej; cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem terenów zieleni wartościowej; połączenie piesze (ciąg pieszy) z osiedlem Arkońskie-Niemierzyn (na przedłużeniu ul. Wiosny Ludów); wzmocnienie lokalnych centrów usługowych; rewitalizacja dawnego cmentarza i zagospodarowanie na osiedlową zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem uzupełnień porządkujących układ kompozycyjny; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej i kontynuacja lokalnego typu zabudowy; koncentracja usług w obszarach lokalnych centrów usługowych z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach: przyległych do ulic zbiorczych i lokalnych lub przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych; utrzymanie kompozycji zieleni dawnego cmentarza; wzdłuż doliny cieków Warszewiec wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, na przedłużeniu ul. Wiosny Ludów, w rejonie połączenia pieszego z osiedlem Arkońskie-Niemierzyn dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, wolnostojącą w typie zabudowy willowej; zachowanie doliny lokalnego cieków, zakaz zabudowy strefy cieków; ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.07 powierzchnia 14,14 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleni urządzonej, usługi, w tym sakralne, oświaty, naturalny zbiornik wodny „Czarny Staw”, część obszaru zagrożona ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie naturalnego zbiornika wodnego z zielenią towarzyszącą; uzupełnienie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym oraz terenów zieleni o zieleni wysoką
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej, harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje, 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	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.08 powierzchnia 21,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zielen naturalna i nieurządzona, ciek wodny „Bystry Rów”, część obszaru zagrożona ruchami masowymi ziemi, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, baza pogotowia ratunkowego, zielen urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych w tym doliny z ciekami wodnymi i zielenią towarzyszącą, utrzymanie brzegu naturalnego, integracja i urządzenie terenów zieleni wzdłuż cieku wodnego, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej, harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; koncentracja usług oraz dopuszczenie punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje; w terenach koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.09 powierzchnia 58,21 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, naturalny zbiornik wodny „Gliniany Staw”, zielen urządzona, zielen naturalna i nierządzona, ogrody działkowe; część obszaru zagrożona ruchami masowymi ziemi, udokumentowane złoża kopalin, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zielen urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: kontynuacja istniejącego zainwestowania z przewagą uzupełnień i przekształceń zabudowy, udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących układ kompozycyjny; harmonijne pierzeje ulicy głównej i ul. Rostockiej; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności na wyznaczonym obszarze oraz punktowo w terenie przy ulicy głównej wyznaczonym pod koncentrację usług; koncentracja usług oraz dopuszczenie punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; ochrona doliny cieku i naturalnego zbiornika wodnego z zielenią towarzyszącą, wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi i jej integracja z terenami zieleni urządzonej w sąsiednich jednostkach Zasady zabudowy: utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej; zabudowa o parametrach zabudowy istniejącej w sąsiedztwie; ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.10 powierzchnia 42,03 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, ogrody działkowe, zieleń naturalna i nieurządzona, naturalny zbiornik wodny, część obszaru zagrożona ruchami masowymi ziemi, pompownia i zbiornik wody „łączna”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona, pompownia i zbiornik wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: cały obszar do zainwestowania – nowe tereny mieszkaniowe z wykształceniem lokalnego centrum usługowego i miejscami pracy; uzupełnienie układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim; zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym zbiornika wodnego z zielenią towarzyszącą, sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej dostosowana do istniejącej zabudowy, zbiornik wodny z zielenią towarzyszącą jako integralny element kompozycji zespołu; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ciągów ulicznych; harmonijna pierzeja ulicy głównej; w terenach mieszkaniowych punktowe lokalizacje usług o charakterze lokalnego centrum; w planie miejscowym dopuszcza się doprecyzowanie granic pomiędzy terenami zabudowy i zieleni Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje; ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, naturalny zbiornik wodny z zielenią towarzyszącą przy ulicy głównej do zachowania jako element kompozycyjny układu przestrzennego zabudowy, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.11 powierzchnia 32,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa zagrodowa, usługi, w tym sakralne, oświaty, opieki nad dziećmi, zieleń urządzona, zieleń naturalna i nieurządzona, naturalny zbiornik wodny i cieki, wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona i naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wartości przyrodniczych i rewitalizacja historycznej struktury przestrzennej i zabudowy, urządzenie ogólnodostępnych terenów sportowych i terenów zieleni; uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz przekształcenia zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkaniową, usługową lub mieszaną z zachowaniem historycznej kompozycji zabytkowych układów przestrzennych oraz zachowaniem gabarytów i zasadniczych elementów kompozycji obiektów zabytkowych; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z zachowaniem kompozycji wartościowych układów i elementów przestrzennych; na wyznaczonych obszarach koncentracja usług z jednoczesnym, miejscowym dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; miejscowo, na terenach zabudowy jednorodzinnej, dopuszczenie zabudowy usługowej; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach: zabudowy jednorodzinnej na działkach przyległych do ulic zbiorczych lub przyległych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej Zasady zabudowy: zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; parametry zabudowy i kompozycja podporządkowane dominancie przestrzennej - bryle kościoła zlokalizowanej na nawsiu dawnej wsi Warszewo; naturalny zbiornik wodny i cieki z zielenią towarzyszącą do zachowania, ochrony i integracji ekologicznej z innymi terenami zieleni, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.12 powierzchnia 20,25 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna i nieurządzona, ciek naturalny z zadrzewieniem, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „łączna”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zaplecze komunikacji publicznej – zajezdnia tramwajowa, pętla tramwajowo-autobusowa, parking (P&R), usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wykształcenie funkcji ogólnomiejskich - lokalnego centrum usługowego i kompleksu usług komunikacyjnych, w tym pętli tramwajowo-autobusowej, zajezdni tramwajowej, stacji prostownikowej „Odolany” zasilającej trakcję tramwajową, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): obszar do zainwestowania - realizacja nowych terenów mieszkaniowych, pętli tramwajowo-autobusowej i zajezdni tramwajowej w strukturze kompleksu usługowego; harmonijna pierzeja ulic głównej, zbiorczej i ulicy łącznej; docelowy rozkład funkcji dominujących i uzupełniających do ustalenia w planie miejscowym Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, ochrona wartości przyrodniczych

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.13 powierzchnia 106,53 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń naturalna i nieurządzona, doliny cieków i zbiorniki wodne, lasy, zabudowa jednorodzinna, występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, siedliska przyrodnicze, historyczne założenie folwarczno-parkowe w północnej części obszaru, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona i naturalna, usługi, usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, utrzymanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym doliny cieków wodnych z zielenią towarzyszącą; rewaloryzacja dawnego założenia folwarczno-parkowego w północnej części obszaru na zieleń urządzoną o charakterze naturalnym z dopuszczeniem zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach; realizacja osiedla mieszkaniowego z wykształceniem lokalnego centrum usługowego i uzupełnieniem układu drogowego; dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych terenów; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy głównej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie enklaw zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności uwzględniających lokalne uwarunkowania środowiskowe na terenach: wyznaczonych pod koncentrację usług (z wykształceniem usług wbudowanych lub wolnostojących) lub na terenach przyległych do dróg lokalnych; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, integrującej powiązania doliny strumienia Grzęziniec z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej, doliną strumienia Sienniczka Zasady zabudowy: naturalne zbiorniki wodne i ciek do zachowania i ochrony z zielenią towarzyszącą - zakaz zabudowy strefy cieków wodnych z zielenią towarzyszącą; maksymalna wysokość zabudowy: wielorodzinnej – 3 kondygnacje, jednorodzinnej – 2 kondygnacje; w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem zieleni wysokiej, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze

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

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.14 powierzchnia 49,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe w granicach użytku ekologicznego, ciek wodny wraz z zielenią towarzyszącą, lasy, zieleń naturalna i nieurządzona, użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”, siedliska przyrodnicze, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna z ciekami wodnymi
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, lasy, rekreacja, sport, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: prowadzenie gospodarki leśnej, zachowanie istniejących cieków wodnych z zielenią towarzyszącą, sukcesywna likwidacja części ogrodów działkowych w granicach użytku ekologicznego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej i wkomponowanie w nią zabudowy, dolina cieków z zielenią stanowi integralny element kompozycji zabudowy; utrzymanie ciągłej struktury terenów zieleni naturalnej i urządzonej z ciągami pieszymi wzdłuż doliny strumienia Grzęziniec
	Zasady zabudowy: zakaz zabudowy na terenie zieleni naturalnej; zakaz zabudowy doliny cieków wodnych z zielenią towarzyszącą; ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, część użytku ekologicznego do przekształcenia w proponowany rezerwat przyrody „Dolina Grzęzińca”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.15 powierzchnia 16,17 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona, ciek wodny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie udziału terenów zieleni w zabudowie mieszkaniowej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna kompozycja zespołów zabudowy mieszkaniowej – zabudowa wolnostojąca
	Zasady zabudowy: uzupełnienia o parametrach zabudowy istniejącej – maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, obszar objęty SZM