

	Funkcja osiedla w mieście: <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.) <table> <tr> <td>populacja:</td> <td>10 606</td> <td></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td>↑ 1 075</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td>↑ 1 434</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td>↑ 376</td> </tr> <tr> <td></td> <td>produkcyjna</td> <td>↑ 6 080</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjna</td> <td>↑ 1 641</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td>↑ wzrost liczby zameldowanej</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ludności – 3 197 osób</td> <td></td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td>1 463 / km²</td> <td></td> </tr> </table>	populacja:	10 606		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna			poniżej 6	↑ 1 075		7-15	↑ 1 434		16-19	↑ 376		produkcyjna	↑ 6 080		poprodukcyjna	↑ 1 641	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej			ludności – 3 197 osób		gęstość zaludnienia:	1 463 / km ²	
populacja:	10 606																															
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																															
	poniżej 6	↑ 1 075																														
	7-15	↑ 1 434																														
	16-19	↑ 376																														
	produkcyjna	↑ 6 080																														
	poprodukcyjna	↑ 1 641																														
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej																															
	ludności – 3 197 osób																															
gęstość zaludnienia:	1 463 / km ²																															
A I N A W O K N U R A W U	Stan ładu przestrzennego, stan zainwestowania: <ul style="list-style-type: none"> • złożona struktura przestrzenna: wieś owalnicowa zdominowana współczesną zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną (38%) niskiej intensywności, punktowo lokalizacja usług, zieleni naturalna, lasy, ogrody działkowe, naturalne 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 panoramy 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 zwartą zabudową – 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, kościoły • 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% 																															
	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane <ul style="list-style-type: none"> • obszar do remediacji przy ul. Duńskiej • obszar wzdłuż Bystrego Rowu 																															
	Stan środowiska: <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”, złoża kopalin, stanowiska chronionej flory i fauny, siedliska przyrodnicze • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: lasy, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, dolina Grzęzińca, Warszawca, 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, gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza na terenie ogrodów działkowych, inwazyjne gatunki roślin 																															
	Układ komunikacyjny: <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ulicy Krasińskiego, ul. Duńska, ul. Czesława Miłosza (realizowana) 																															

	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</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 i ogólnospławne • 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. kościół • 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, adaptacja zabytkowego cmentarza z przeznaczeniem na park osiedlowy</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">K I N K U R S Y</p>	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • realizacja III etapu tzw. Trasy Północnej od granicy osiedla w kierunku oś. 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 układu przestrzennego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności • 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 • zachowania dużego udziału zieleni urządzonej, kształtowanej w ramach Systemu Zieleni Miejskiej, zagospodarowanie doliny strumienia Warszewiec na ciąg spacerowo - parkowy
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa odcinka ulicy zbiorczej od ul. Duńskiej do tzw. Trasy Północnej • przedłużenie ulicy głównej tzw. Trasy Północnej od granicy osiedla w kierunku oś. Bukowo, wraz z budową trasy tramwajowej do zajezdni tramwajowej, dopuszcza się budowę trasy tramwajowej w kierunku oś. Bukowo • budowa ulicy zbiorczej od ul. Andersena do ul. Podbórzeńskiej i od ul. Kredowej do tzw. Trasy Północnej • budowa zajezdni tramwajowej, budowa pętli tramwajowo – autobusowej z parkingiem – węzeł przesiadkowy • realizacja odcinka trasy rowerowej
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • budowa magistrali wodociągowej • budowa magistrali ciepłej • budowa stacji prostownikowej „Odolany” zasilającej trakcję tramwajową, w terenie zajezdni tramwajowej

Obszary i zasady ochrony środowiska:

- utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”, podniesienie rangi ochrony na części istniejącego zespołu przyrodniczo- krajobrazowego „Dolina strumienia Grzęziniec” do formy rezerwatu, powiększenie obszaru użytku ekologicznego „Stawek przy ul. Śródleśnej”, 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
- utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
- utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 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-PROJEKT ROBOCZY-BPPM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.01 powierzchnia 72,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń leśna, zespół przyrodniczo - krajobrazowy napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN i wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń leśna Funkcje uzupełniające: turystyka, rekreacja, wypoczynek
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, odtworzenie systemu leśnych ciągów spacerowych z obiektami usługowymi; zieleń leśna do zachowania z możliwością włączenia części do kompleksu zieleni urządzonej oraz z wyjątkiem niezbędnej wycinki związanej z budową dróg, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie naturalnie ukształtowanego krajobrazu leśnego Zasady zabudowy: ograniczony zakaz zabudowy; na terenie kompleksu zieleni leśnej dopuszcza się, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i planów urządzenia lasów, lokalizację obiektów budowlanych związanych z rekreacją i wypoczynkiem, jak np.: obiekty turystyczne, gastronomiczne i urządzenia rekreacyjne wraz z niezbędną infrastrukturą, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.02 powierzchnia 61,70 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń naturalna, zieleń leśna, zabudowa jednorodzinna, nieużytki, występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych: fragment użytku ekologicznego „Dolina Strumienia Grzęziniec, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Wodozbiór”, ciek naturalne, naturalny zbiornik wodny, enklawy zieleni leśnej - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, pętla autobusowa; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna i urządzonej Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi związane z funkcją rekreacyjną i obsługą kompleksu zieleni urządzonej, sport, turystyka, rekreacja, zieleń leśna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, pętla autobusowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: urządzenie terenu sportu, rekreacji i wypoczynku mieszkańców z zachowaniem wartościowych elementów przyrodniczych; zieleń leśna do zachowania i włączenia do kompleksu zieleni urządzonej; stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku mieszkańców miasta poprzez realizację dużego kompleksu zieleni miejskiej wraz z usługami towarzyszącymi, w tym sportu, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, wprowadzenie funkcji osiedlowych i ogólnomiejskich; uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego
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 ulicy Kredowej realizacja kompleksu sportowego; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w terenach wskazanych dla usług 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; wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego i ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowane powiększenie użytku ekologicznego, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.03 powierzchnia 22,53 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna, zielen naturalna, cieki i zbiorniki wodne, występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Stawek przy Śródleśnej”, magistrała gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona wartości przyrodniczych; kontynuacja istniejącego zainwestowania w typie lokalnej zabudowy; uzupełnienie układu drogowego; przewaga uzupełnień zabudowy z wyłączeniem zieleni chronionej
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 budynków 3 kondygnacje; zakaz lokalizacji obiektów wielkogabarytowych; zakaz zabudowy w granicach zieleni chronionej, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.04 powierzchnia 20,55 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, obiekty usługowe, zieleni urządzonej, cieki wodne, sztuczny zbiornik wodny
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, ochrona strefy cieków wodnych, uzupełnienie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i tereny zieleni urządzonej, zieleni wysoką w zabudowie i przestrzeniach wspólnych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna kompozycja zespołów zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.05 powierzchnia 75,60 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń naturalna, cieki i naturalne zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną („Staw na Pustkowie”, źródłowy odcinek strumienia „Sienniczka”), napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, stacja redukcyjna gazu I stopnia, magistrała gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzona, ogrody działkowe, pętla autobusowa i parking dla samochodów osobowych, stacja redukcyjna gazu I stopnia
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, w tym stref cieków wodnych i naturalnych zbiorników, ochrona źródłowego odcinka strumienia i stawu wraz z roślinnością przybrzeżną; proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy; dopuszczenie przekształcenia części ogrodów działkowych na tereny usług o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym - sportu, rekreacji i wypoczynku z dużą ilością zieleni oraz usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej); uzupełnienie układu drogowego; wykształcenie lokalnych miejsc pracy, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na: a) terenach przyległych do ulic zbiorczych lub ulicy głównej; b) terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług w terenach zabudowy mieszkaniowej; w terenie wyznaczonym dla ogrodów działkowych dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej); 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 budynków 3 kondygnacje, z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych przy ulicach zbiorczych lub ulicy głównej, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.06 powierzchnia 77,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, tereny zieleni naturalnej, zieleń dawnego cmentarza, dolina strumienia Warszewiec, osuwiska i tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego ze strefą cieku; zachowanie kompozycji istniejących zespołów zabudowy i zieleni komponowanej; cały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, z wyłączeniem terenów zieleni wartościowej; uzupełnienie układu drogowego; zapewnienie publicznie dostępnego połączenia (ciąg pieszy) z osiedlem Arkońskie-Niemierzyn (na przedłużeniu ul. Wiosny Ludów); wzmocnienie lokalnego centrum usług; rewaloryzacja dawnego cmentarza na osiedlową zieleń urządzonej, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ kompozycyjny; utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, poprzez kontynuację istniejącego typu zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach: a) przyległych do ulic zbiorczych, b) przyległych do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza; wzdłuż doliny cieku Warszewiec wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje; zachowanie dolinki lokalnego cieku zakaz zabudowy strefy cieku; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.07 powierzchnia 14,14 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleni urządzonej, zabudowa usługowa (w tym kościół, szkoła podstawowa), naturalny zbiornik wodny „Czarny Staw”, część obszaru zagrożona masowymi ruchami ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla (w tym szkoła podstawowa), sport i rekreacja, obiekt sakralny, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zachowanie naturalnego zbiornika wodnego; doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym; uzupełnienie terenów zieleni o zieleni wysoką
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; ograniczony zakaz zabudowy na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.08 powierzchnia 21,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zieleni naturalna, ciek wodny „Bystry Rów”; część obszaru zagrożona masowymi ruchami ziemi, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona i zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych w tym doliny z ciekami wodnymi; urządzenie terenu zieleni wzdłuż cieków wodnych; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): jednorodna struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 4 kondygnacje; w terenach koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; ograniczony zakaz zabudowy na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, obszar częściowo objęty SZM

STUDIUM-PROJEKTOWY

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.09 powierzchnia 58,21 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, naturalny zbiornik wodny „Gliniany Staw”, zieleń urządzonej, zieleń naturalna, ogrody działkowe; część obszaru zagrożona masowymi ruchami ziemi, udokumentowane złoża kopalin, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, zieleń urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: kontynuacja istniejącego zainwestowania z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy, udostępnienie nowych terenów inwestycyjnych, sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych; uzupełnienie układu drogowego; urządzenie ogólnodostępnego terenu zieleni
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący 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 na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; ochrona doliny cieku i naturalnego zbiornika wodnego, wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągami pieszymi Zasady zabudowy: utrzymanie jednorodnego charakteru zabudowy mieszkaniowej; zabudowa w gabarytach zabudowy istniejącej; ograniczony zakaz zabudowy na terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, obszar częściowo objęty SZM

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, naturalny zbiornik wodny, część obszaru zagrożona masowymi ruchami 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, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzonej, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, pompownia i zbiornik wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: cały obszar do zainwestowania - realizacja nowych terenów mieszkaniowych z lokalnym centrum usługowym i miejscami pracy; uzupełnienie układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim; zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym zbiornika wodnego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna zabudowy mieszkaniowej dostosowana do istniejącej zabudowy; zbiornik wodny jako integralny element kompozycji zespołu; w części terenu wskazanego dla zieleni urządzonej dopuszcza się zabudowę; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ciągów ulicznych; harmonijna pierzeja ulicy głównej; w terenach mieszkaniowych punktowe lokalizacje usług o charakterze lokalnego centrum Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje; naturalny zbiornik wodny przy ulicy głównej do zachowania jako element układu przestrzennego zabudowy

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 kościół, przedszkole i szkoła podstawowa), zieleń urządzone, zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny i cieki, wolnostojąca radiofoniczna stacja nadawcza
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla zieleń urządzone
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: a) zabudowy jednorodzinnej na działkach przyległych do ulic zbiorczych, b) 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 do zachowania i ochrony, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.12 powierzchnia 20,24 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna, ciek naturalny z zadrzewieniem, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Łączna”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zaplecze komunikacji – zajezdnia tramwajowa, pętla tramwajowo-autobusowa, parking (P&R)
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich z zakresu usług komunikacyjnych i lokalnych, 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 z lokalnym centrum usługowym, realizacja pętli tramwajowo-autobusowej, zajezdni tramwajowej; harmonijna pierzeja ulic głównej, zbiorczej i ulicy łącznej
	Zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje; ochrona wartości przyrodniczych;

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.13 powierzchnia 111,38 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zielen naturalna, tereny porolnicze, ciek i zbiorniki wodne, zielen leśna, zabudowa jednorodzinna występowanie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, dawne założenie parkowe w północnej części obszaru; osuwiska i tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, nauki, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), zielen naturalna i urządzona, rekreacja, sport
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona i zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych, w tym doliny cieków wodnych; ochrona krajobrazu kulturowego i rewaloryzacja dawnego założenia parkowego w północnej części obszaru w terenie wskazanym dla zieleni urządzonej i dopuszczeniem w części terenu zabudowy usługowej; realizacja osiedla mieszkaniowego z pełnym programem funkcjonalnym, w tym zabudowa usługowa jako lokalne centrum usługowe i lokalne miejsca pracy; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): gabaryty zespołów nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; w sąsiedztwie zieleni leśnej i doliny cieków wkomponowanie zabudowy w krajobraz naturalny; harmonijna pierzeja ulicy głównej; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności na terenach: a) wyznaczonych pod koncentrację usług (z wykształceniem usług wbudowanych lub wolnostojących), b) przyległych do dróg lokalnych; wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej z ciągami pieszymi, stanowiącej powiązanie doliny strumienia Grzęziniec z zespołem przyrodniczo-krajobrazowym i kompleksem leśnym w rejonie ul. Kredowej oraz z doliną strumienia Sienniczka Zasady zabudowy: naturalne zbiorniki wodne i ciek do zachowania i ochrony; maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje; zakaz zabudowy strefy cieków wodnych; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.14 powierzchnia 44,57 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe w granicach użytku ekologicznego, ciek wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zielen leśna, zielen naturalna, użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec”, zielen leśna – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi
Kierunki	Funkcja dominująca: zielen naturalna z ciekami wodnymi Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, zielen leśna, rekreacja
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zielen leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; zachowanie istniejących cieków wodnych; sukcesywne wycofanie część ogrodów działkowych z obszaru 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; użytek ekologiczny, zielen leśna do zachowania jako Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” Zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego oraz zieleni naturalnej; maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje, zakaz zabudowy strefy cieków wodnych; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych masowymi ruchami ziemi, część użytku ekologicznego do przekształcenia w proponowany rezerwat przyrody, obszar objęty SZM

OSIEDLE	WARSZEWO
Jednostka planistyczna	P.W.15 powierzchnia 16,17 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona ogólnodostępna
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 w gabarytach istniejącej zabudowy – maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, obszar objęty SZM

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM