

A I N A W O K N U R A W U	Funkcja osiedla w mieście: <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowo-handlowa • usług społecznych • produkcyjna • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska • rolnicza przestrzeń produkcyjna 	Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.) <table> <tr> <td>populacja:</td> <td>4 056</td> <td></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td>↓ 250</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td>↑ 385</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td>↓ 157</td> </tr> <tr> <td></td> <td>produkcyjna</td> <td>↓ 2 248</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjna</td> <td>↑ 1 016</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td colspan="2">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby</td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2">235 / km²</td> </tr> </table>	populacja:	4 056		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna			poniżej 6	↓ 250		7-15	↑ 385		16-19	↓ 157		produkcyjna	↓ 2 248		poprodukcyjna	↑ 1 016	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby		gęstość zaludnienia:	235 / km ²	
	populacja:	4 056																											
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																												
	poniżej 6	↓ 250																											
	7-15	↑ 385																											
	16-19	↓ 157																											
	produkcyjna	↓ 2 248																											
	poprodukcyjna	↑ 1 016																											
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 184 osoby																												
gęstość zaludnienia:	235 / km ²																												
Struktura funkcjonalno-przestrzenna: <ul style="list-style-type: none"> • bardzo rozległe osiedle, peryferyjne względem centrum miasta, struktura przestrzenna charakterystyczna dla zabudowy podmiejskiej łącząca trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto: tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (9%) niskiej intensywności występuje w sąsiedztwie zakładów produkcyjnych w os. Płonia, zieleń naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i ciek wodne • urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej i Pyrzyckiej, południowo-zachodnie krańce położone u podnóża i na stokach Wzgórz Bukowych • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 15% • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> - 18% osiedla w obszarze zwartej zabudowy - 82% poza zwartą zabudową – głównie tereny zieleni oraz grunty rolne • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1% • lokalne centrum usługowe – wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoła podstawowa, ośrodek wychowawczy, obiekty sportowe, przychodnia, kościoły • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 47% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 63% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o. • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej – 31% 																													
U	Stan środowiska: <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: obszar Natura 2000 PLH „Wzgórze Bukowe”, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Jezierzyce” i „Park Leśny w Strudze”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej fauny i flory oraz siedliska przyrodnicze, udokumentowane złoża kopalin, pomniki przyrody, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: lasy, zieleń cmentarna – Cmentarz Płonia; obszary rolne, dolina rzeki Płoni; ciek: Śmierdnicki Potok, Czerwonak, Leszczyniec, Sosnowka, Trawna; Staw Klasztorny, Staw Cysterski, Staw Paulina, Staw Ugoszcz, Orlik, Trzy Stawki, Wilcze Bagno, Kiepiński Staw, Bagno przy Koziej, Bagno Płońskie, bezimienne zbiorniki wodne, zieleń przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta • problemy środowiskowe: w części zachodniej oraz wzdłuż wschodniej granicy osiedla występują osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi, przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową, emitory powierzchniowe zanieczyszczeń powietrza 																												
	Układ komunikacyjny: <p>elementy podstawowego układu drogowego: ul. Szosa Stargardzka (w ciągu drogi krajowej nr 10), ciąg ulic: Przyszłości –Pyrzycka (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 119), ciąg ulic: Balińskiego–Piaseczna, odcinek ul. Prof. Żuka</p>																												

	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiornik i pompownia wody, magistrale wodociągowe • stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • pompownia melioracyjna • napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN (400kV i 220kV) • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • ekoport
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty i obszary prawnie chronione m. in. kościół, relikty kościoła z cmentarzem • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: peryferyjne położenie względem centrum miasta, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, niepełne uzbrojenia terenu, ograniczona przydatność gruntów pod zabudowę, struktura właścicielska porolnicza ogranicza prawidłowe rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, złoża iłłów septariowych, w Śmierdnicy istniejące obiekty fermowe o obsadzie większej niż 10 sztuk dużych, konfliktowe sąsiedztwo terenów mieszkaniowych z terenami produkcji, składów, magazynów</p> <p>Zagrożenia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, zabudowa obszarów wzdłuż doliny Płoni i stawów oraz terenów rolniczych zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych</p> <p>Potrzeby: realizacja drogi zbiorczej alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej wymaga zajęcia fragmentów działek położonych na terenie gminy Stare Czarnowo, kompleksowe zagospodarowanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako kontynuacja szlaku kajakowego</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">K U R E I K</p>	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zapewnienie tras alternatywnych dla komunikacji zbiorowej w związku z budową drogi ekspresowej S10 o ograniczonej dostępności • realizacja drogowego połączenia z osiedlem Bukowe-Kłęskowo w ciągu ulic Nowy Zjazd–Świętochowskiego – Trzciniowa w klasie drogi zbiorczej wymaga zajęcia fragmentów działek położonych na terenie gminy Stare Czarnowo
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">K U R E I K</p>	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Płonia, Jezierzycze, • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznych układów ruralistycznych: Jezierzycze (w rejonie ul. Topolowej – ul. Relaksowej), Płonia (w rejonie ul. Klonowej), Śmierdnica (w rejonie ul. Nauczycielskiej) • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnego centrum usługowego i wykształcenie nowych w lokalizacjach węzłowych • uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw • uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska • utrzymanie niewielkich enklaw użytkowania rolniczego na obszarach nieprzydatnych pod zabudowę i istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych i ekologicznych (głównie łąki i pastwiska oraz staw rybny), wskazanie nowych terenów działalności produkcyjnej i magazynowo-składowej związanej m.in. z rolnictwem • uwzględnienie ochrony lasów • w terenach zieleni dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych (ciągów pieszo-rowerowych) i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji, typowych dla oznakowanych szlaków turystycznych, głównie wzdłuż rzeki Płoni • ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa drogi ekspresowej S10 od węzła Kijewo w kierunku Kobylanki, z węzłami Płonia i Zdunowo w obszarze osiedla (zadanie rządowe) • budowa drogowego połączenia z osiedlem Bukowe-Kłęskowo w ciągu ulic Nowy Zjazd–Świętochowskiego–Trzciniowa w klasie drogi zbiorczej, z zachowaniem rowerowej Trasy Pojezierzy Zachodnich w ul. Trzciniowej • budowa ulicy alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej w klasie drogi zbiorczej od ul. Piasecznej do granicy miasta
<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej • budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Dębowa”
<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, niezasklepionych powierzchni biologicznie czynnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni i zbiorników wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie zbiorników i cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie granic zespołów przyrodniczo – krajobrazowych „Jezierzycze” i „Park Leśny w Strudze”, utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Płoni” oraz użytków ekologicznych: „Dolina Śmierdnickiego Potoku”, „Bagno przy Koziej”, „Wilcze Bagno”, „Kiełpiński Staw” • utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej strumieni i zbiorników wodnych • utrzymanie terenów rolniczych • utrzymanie zbiorników i cieków wodnych o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym (rzeka Płonia, Staw Klasztorny, Staw Cysterski) z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych i ekologicznych • utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej i osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej • ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi
<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych

STUDIUM-PROJEKT ROBÓTZY-BPM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.01 powierzchnia 97,52 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, łąki; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: urządzenia turystyki i rekreacji wzdłuż rzeki Płoni
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, ochrona cennych zasobów przyrody; wszelkie działania na terenie leśnym wynikające z potrzeb turystyki i rekreacji winny być zgodne z planem urządzenia lasu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, obszar objęty SZM, teren do zalesienia, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.02 powierzchnia 29,43 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń naturalna, łąki, pastwiska, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi turystyki i rekreacji Funkcje uzupełniające: usługi, w tym specjalistyczne (np. ośrodek rehabilitacji dzikich zwierząt), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, las
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: dopuszcza się ekstensywne zainwestowanie miejskie, uzupełnienie układu drogowego, ochrona wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i ochrona krajobrazu w sąsiedztwie rzeki Płoni, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren usługowo-mieszkaniowy z zachowaniem wartościowych elementów przyrodniczo-krajobrazowych Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca wkomponowana w istniejący krajobraz, obszar objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach siedlisk przyrodniczych oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.03 powierzchnia 18,05 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, rzeka Płonia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna, turystyka wodna (szlak kajakowy), dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar gospodarki leśnej do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udroźnienie jej jako szlaku kajakowego, ochrona cennych zasobów przyrody
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z elementami zagospodarowania w zakresie turystyki i rekreacji oraz infrastruktury inżynierskiej Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem; obszar objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.04 powierzchnia 290,24 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, zbiorniki wodne, stawy, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: dopuszcza się gospodarkę rybacką przy Kiełpińskim Stawie, prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji, infrastrukturę techniczną, obiekty służące gospodarce leśnej (obiekt administracyjno-biurowy RDLP)
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym wynikające np. z potrzeb turystyki i rekreacji winny być zgodne z planem urządzenia lasu, uwzględniającym zasady ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych, ochrona środowiska naturalnego, zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i utrzymanie ich ciągłości w obrębie jednostki
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z elementami zagospodarowania w zakresie turystyki i rekreacji, obiekt służący gospodarce leśnej, gospodarka rybacka przy Kiełpińskim Stawie Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem, obszar objęty SZM, proponowane użytki ekologiczne

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.05 powierzchnia 49,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, rzeka Płonia, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Park Leśny w Strudze”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: usługi, w tym oświaty, sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy), na gruntach leśnych dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; uzupełnienie układu drogowego, wszelkie działania na terenie leśnym np. dla potrzeb turystyki i rekreacji (wzdłuż rzeki Płoni) winny być zgodne z planem urządzenia lasu, ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu, istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania z możliwością przekształcenia na cele usługowe; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z enklawami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnień Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy, przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, na terenach leśnych ograniczenie zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej oraz obiektów i urządzeń turystyki i rekreacji dopuszczonych planem; obszar częściowo objęty SZM, ograniczony zakaz zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.06 powierzchnia 25,91 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: stacje paliw, obiekty handlowe, usługowe i produkcyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; przepompownia ścieków „Tartaczna”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , przepompownia ścieków
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rehabilitacja obszaru zabudowy; kompleksowe przekształcenie istniejącej zabudowy poprzemysłowej na działalność produkcyjną i usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy produkcyjno-usługowej, przekształcenie istniejących obiektów na funkcje usługowe; należy dążyć do wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych Zasady zabudowy: zakaz lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej, forma nowej zabudowy usługowej dostosowana do charakteru zabudowy dotychczasowej, w tym parametru wysokości obiektów

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.07 powierzchnia 11,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, ogrody działkowe; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rehabilitacja obszaru zabudowy z zachowaniem historycznej pierzei ulic: Balińskiego i Trzcinowej, uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej z usługami, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy lokalnej, dopuszcza się wprowadzenie lokali użytkowych w parterach istniejących budynków mieszkalnych; obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.08 powierzchnia 189,49 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dawna wieś Płonia - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, zbiornik i pompownia wody, zieleń urządzone, zieleń naturalna, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), las, nieużytki; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego fragmentem w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, ciek Leszczyniec ze zbiornikiem wodnym, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000; występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków, pomnik przyrody
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, w tym: sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, handlu, zdrowia, opieki społecznej; produkcja rolnicza, las, zieleń urządzone, zbiornik i pompownia wody; dopuszcza się enklawy leśne Działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne, budowa infrastruktury inżynierskiej, doinwestowanie obszaru w usługi osiedlowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i wartościowych zasobów przyrodniczych, rehabilitacja historycznego układu ruralistycznego na planie owalnicowym przy ul. Klonowej, grunty poza SPK „Puszcza Bukowa” przeznacza się pod zainwestowanie miejskie, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim z usługami podstawowymi, ogrodami działkowymi i terenami użytkowymi rolniczo, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, ekstensywna, kształtowana w jednorodnych zespołach wkomponowana w krajobraz; ekspozycja sylwety zabudowy starej wsi i kościoła; obszar częściowo objęty SZM, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.09 powierzchnia 31,54 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna, nieużytki, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, teren w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zieleń urządzone, las
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: należy dążyć do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej w pierzei ul. Przyszłości (pierwsza linia zabudowy) na funkcje usługowe; wykształcenie lokalnego centrum usługowego; uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z usługami i zielenią urządzone; struktura przestrzenna niejednolita, do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa o parametrach zabudowy istniejącej (głównie jednorodzinna oraz dodatkowo usługi nieuciążliwe), obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.10 powierzchnia 19,24 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, stacja paliw, las, odcinek drogi krajowej nr 10; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, wprowadzenie nowego zainwestowania miejskiego, uzupełnienie układu drogowego, zachowanie ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy usługowej z ogrodami działkowymi
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca nie wyższa niż otaczający drzewostan, obszar objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.11 powierzchnia 168,96 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, nieużytki, tereny w użytkowaniu rolniczym (sady, uprawy polowe), tereny górnicze, zakończona eksploatacja złóż septariowych, wyrobiska poeksploatacyjne, udokumentowane złoża kopaliny; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, cieki: Leszczyniec, Śmierdnicki Potok i Czerwonak z roślinnością przybrzeżną, zbiorniki wodne, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, las
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu, rekreacji i turystyki z dużą ilością zieleni towarzyszącej
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, las, tymczasowe użytkowanie rolnicze; zieleń naturalna wzdłuż cieku Leszczyniec; złoża złóż septariowych do eksploatacji
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przystosowanie części wyrobisk zgodnie z wymaganiami kompozycji krajobrazu m.in. na cele: rekreacji, sportu, turystyki, część terenów poeksploatacyjnych do zagospodarowania; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego, ochrona doliny strumieni: Leszczyniec, Czerwonak i Potok Śmierdnicki oraz części zrenaturalizowanych terenów poeksploatacyjnych; inwestowanie poza terenami cennymi przyrodniczo, możliwość przekształcenia gruntów rolnych w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa” w zespół rekreacyjny o ekstensywnym zainwestowaniu; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej struktury przestrzennej, nowe zagospodarowanie wkomponowane w istniejący krajobraz i zharmonizowane z otoczeniem
	Zasady zabudowy: ekstensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, głównie wzdłuż ul. Stepowej, Spokojnej i Do Glinnej nawiązująca do wzorów lokalnych; ograniczenie zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego, obszar częściowo objęty SZM, ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.12 powierzchnia 113,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: fermy drobiu, obiekty produkcyjne, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, las, nieużytki; niewielka część terenu w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gleby wysokich klas bonitacyjnych; specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, cieki, zbiorniki wodne, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, w tym rolnicza przestrzeń produkcyjna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi turystyki, sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni w sąsiedztwie SPK „Puszcza Bukowa”, las; dopuszcza się enklawy leśne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie i uzupełnienie zabudowy produkcyjnej w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami, struktura do zachowania i uzupełnień, zakaz lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących obiektów inwentarskich powyżej obsady 10 DJP (szt. dużych) z możliwością ich przekształceń pod inne funkcje produkcyjne Zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca, wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy, obszar częściowo objęty SZM, ograniczony zakaz zabudowy na osuwisku

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.13 powierzchnia 165,30 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa głównie jednorodzinna, zabudowa usługowa (w tym szkoła podstawowa, biblioteka, kościół), zabudowa produkcyjna, usługi handlu, fermy drobiu, zieleń naturalna, cieki: Śmierdnicki Potok, Czerwonak; tereny upraw polowych, sady, nieużytki; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000; udokumentowane złoża kopalin, występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej Funkcje uzupełniające: usługi (w tym osiedlowe w zakresie oświaty i kultury, sakralne), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w obiektach po dawnej cegielni przy ul. Pyrzyckiej 47-49 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową; zieleń urządzona, las; dopuszcza się enklawy leśne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rehabilitacja obszaru zabudowy wzdłuż ulic: Nauczycielskiej i Pyrzyckiej, uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych, zagospodarowanie zieleni doliny strumienia Śmierdnicki Potok, dopuszcza się enklawy leśne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim, z usługami osiedlowymi, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; po realizacji drogi zbiorczej (od ul. Piasecznej do granicy miasta) alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej – koncentracja usług wzdłuż ul. Pyrzyckiej – wykształcenie lokalnego centrum usługowego Zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa, głównie jednorodzinna, nawiązująca do wzorców lokalnych, wkomponowana w istniejący układ przestrzenny; obszar częściowo objęty SZM, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.14 powierzchnia 20,98 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: cmentarz, las, zieleń naturalna; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: cmentarz
	Funkcje uzupełniające: usługi związane z obsługą cmentarza
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wszelkie działania inwestycyjne z zachowaniem istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne w celu realizacji inwestycji celu publicznego; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zagospodarowanie terenu cmentarza w formie założenia parkowego (park krajobrazowy)
	Zasady zabudowy: zabudowa usługowa wolnostojąca jako integralna część kompozycji przestrzennej cmentarza; obszar objęty SZM

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.15 powierzchnia 32,16 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Płonia”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (handel, przychodnia zdrowia, przedszkole, kościół), baza transportowa PEKAES, uprawy polowe i ogrodnicze, nieużytki; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi osiedlowe, usługi transportowe, rolnicza przestrzeń produkcyjna, ogrodnictwo, zieleń urządzona, tymczasowe użytkowanie rolnicze
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie zainwestowania w całym obszarze jednostki; tereny w rejonie ulic Abrahama i Przyszłości (poza terenami mieszkaniowymi) rezerwuje się na cele usług publicznych; zalecane przekształcenie bazy transportowej na usługi generujące mniejszy ruch samochodowy; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Dębowa”
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren mieszkaniowo-usługowy, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; powiązanie terenów mieszkaniowych z sąsiednimi terenami zieleni parkowej i leśnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.16 powierzchnia 11,94 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania, teren przemysłowy Fabryki Kontenerów Unikon; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000; występowanie obiektów wpisanych do rejestru zabytków
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, park przemysłowy, park technologiczny
	Funkcje uzupełniające: usługi, logistyka
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rewaloryzacja zabudowy przemysłowej na nową działalność produkcyjną i usługową, obowiązuje całościowa koncepcja nowego zagospodarowania i zabudowy terenu – do zainwestowania cały obszar jednostki; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren do przekształceń na działalność produkcyjną, z uwzględnieniem wartości kulturowych obszaru
	Zasady zabudowy: forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań technologicznych prowadzonej działalności

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.17 powierzchnia 66,47 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, ogrody działkowe, nieużytki, rzeka Płonia; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, fragment ZPK „Park Leśny w Strudze”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: las
	Funkcje uzupełniające: usługi np. obsługa podróżnych, turystyka wodna (szlak kajakowy), ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu i środowiska naturalnego, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym, m.in. dla potrzeb turystyki i rekreacji, winny być zgodne z planem urządzenia lasu; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z enklawami zabudowy usługowej przy ul. Szosa Stargardzka, terenem ogrodów działkowych, i zagospodarowaniem turystycznym wzdłuż rzeki Płoni
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, ograniczenie zabudowy na terenie leśnym i w granicach ZPK „Park Leśny w Strudze”, obszar objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.18 powierzchnia 92,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, zieleń naturalna, las, uprawy polowe, nieużytki, cieki wodne: Potok Śmierdnicki, Czerwonak; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, pompownia melioracyjna, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, turystyka wodna (szlak kajakowy), zieleń urządzona, las, tymczasowe użytkowanie rolnicze; dopuszcza się enklawy leśne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie nowego zainwestowania w obszarze całej jednostki, grunty w rejonie ul. Dębowej rezerwuje się na cele usług publicznych (np. sportu i zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym); wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego; ochrona cennych zasobów przyrody, doinwestowanie terenu w usługi osiedlowe; ochrona krajobrazu kulturowego, grunty do zalesienia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień; zabudowa wkomponowana w istniejący układ krajobrazowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, obszar częściowo objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, proponowany pomnik przyrody, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE	
Jednostka planistyczna	D.J.19	powierzchnia 84,25 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dawna wieś Jezierzycze - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń naturalna, rzeka Płonia, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), las, nieużytki; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, fragment ZPK „Jezierzycze”; na części obszaru specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, pomnik przyrody, teren zagrożony ruchami masowymi ziemi, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%	
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy), produkcja rolnicza, zieleń wzdłuż rzeki Płoni, las	
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rehabilitacja obszaru zabudowy przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej, ochrona krajobrazu kulturowego i zasobów przyrody, utrzymanie struktury przestrzennej dawnej wsi z uzupełnieniem jej zabudowy; uzupełnienie układu drogowego, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego, grunty do zalesienia	
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze podmiejskim z terenami produkcji rolniczej i usługowej, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień	
	Zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nowa zabudowa w typie zabudowy lokalnej, ograniczenie zabudowy w granicach ZPK „Jezierzycze”, obszar częściowo objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, proponowany pomnik przyrody, ograniczony zakaz zabudowy na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE	
Jednostka planistyczna	D.J.20	powierzchnia 17,60 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, uprawy polowe; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000	
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi	
	Funkcje uzupełniające: las	
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym zgodne z planem urządzenia lasu; na pozostałym terenie lokalizacja funkcji usługowych z dużym udziałem zieleni np. utworzenie zespołu usług turystycznych, rekreacyjnych, zdrowia lub opiekuńczych w dostosowaniu do istniejących walorów środowiska przyrodniczego; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; ochrona krajobrazu kulturowego	
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa usługowa w otoczeniu lasu wkomponowana w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy	
	Zasady zabudowy: zabudowa ekstensywna nawiązująca do wzorców lokalnych; obszar częściowo objęty SZM	

OSIEDLE	PŁONIA–ŚMIERDNICA–JEZIERZYCE
Jednostka planistyczna	D.J.21 powierzchnia 134,23 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa rekreacyjna, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna, rzeka Płonia, Staw Klasztorny, Staw Cysterski, staw hodowli ryb, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady), nieużytki; napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia NWN (400kV i 220kV), napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, ZPK „Jezierzyce”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi sportu, rekreacji i turystyki, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, las, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: nowe, ekstensywne zainwestowanie terenu z ograniczeniami wynikającymi z uwarunkowań przyrodniczych i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Jezierzyce”; wykształcenie uzupełniającego układu drogowego; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych, przy ul. Gościnnej i w sąsiedztwie stawów zabudowa o charakterze rekreacyjnym; ograniczenie zabudowy w granicach ZPK „Jezierzyce”, obszar objęty SZM, proponowany ZPK „Dolina Płoni”, proponowany pomnik przyrody, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY