

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

ZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE PŁONIA – ŚMIERDNICA – JEZIERZYCE (D.J.)		powierzchnia 1724,2 ha																													
U W A R U N K O W A N I A	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • produkcyjno-usługowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska • rolnicza 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table border="0"> <tr> <td>populacja:</td> <td>4 056</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>poniżej 6</td> <td>↓ 250</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td>↑ 385</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td>↓ 157</td> </tr> <tr> <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> <tr> <td>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2">3,5</td> </tr> <tr> <td>średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2">380</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		średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,5		średnia liczba gospodarstw domowych na km ² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	380	
	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																														
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,5																														
średnia liczba gospodarstw domowych na km ² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	380																														
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • bardzo rozległe osiedle, obejmujące kilka odrębnych, historycznych jednostek osadniczych: wsi, osad i osiedli; wieś Płonia, Śmierdnica i Jezierzycy zachowały historyczną strukturę osadniczą, zlokalizowane nad rzeką Płonią i w dolinie potoku Leszczyniec, otoczone zwartym obszarem leśnym; po zachodniej stronie osiedla, znajduje się pierwotna wieś Płonia, założona w XIII w. jako wieś typu owalnicowego, z kościołem (okolica ul. Klonowej), pod koniec XIX w. nastąpiła intensywna rozbudowa wsi w kierunku północno-wschodnim spowodowana rozwojem produkcji (cegielnia, młyn), w czasie II wojny światowej wieś poniosła duże straty w zabudowie stając się obszarem lokalizacji nowych zakładów przemysłowych i usługowych; Śmierdnica to założona w XII w. wieś rolnicza położona w dolinie potoku Śmierdnickiego, na którym powstał młyn, a następnie wieś owalnicowa z kościołem na nawsiu (obecnie zabytkowy cmentarz z ruiną kościoła przy ul. Nauczycielskiej); ostatecznie wieś wykształca formę wielodrożnicy z liczną zabudową usługową i produkcyjną; w 1945 r. znaczna część zabudowy została zniszczona, po II wojnie św. powoli wieś wypełniała się zabudową jednorodziną i usługową z zachowaniem znacznych terenów upraw; we wschodniej części doliny Płoni znajdują się Jezierzycy, wieś powstała w XVIII w. na terenach użytkowanych od średniowiecza; wieś o układzie dwóch ulicówek z zabudowaniami po obu stronach rzeki przy ul. Topolowej i ul. Relaksowej z ich połączeniem przy ul. Mostowej; w XIX w. rozbudowana w kierunku zachodnim i południowym, stan przedwojenny wsi zachował się bez zniszczeń; połączone w jedno osiedle, trzy historyczne wykształcone układy zabudowy wiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z bogatym kontekstem przyrodniczym, krajobrazowym, nie utraciły swych cech oryginalnych i nadal ich fizjonomia jest odmienna i czytelna; lokalizacja węzła komunikacyjnego przesądziła o odmiennej funkcji Strugi, gdzie dominują tereny usługowe i usługowo-produkcyjne oraz zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (9%) niskiej intensywności; w pozostałych osadach brak jest zabudowy wielorodzinnej, dominuje zieleń obecnie już prawie naturalna, lasy, ogrody działkowe, grunty rolne, zbiorniki i cieki wodne • urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej i Pyrzyckiej, południowo-zachodnie tereny 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 obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni naturalnej oraz grunty rolne i lasy • 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, urząd pocztowy, biblioteka • 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% 																														

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

A I N A W O K N U R A W U	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: obszar Natura 2000 PLH „Wzgórza Bukowe”, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Jezierzyce” i „Park Leśny w Strudze”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, udokumentowane złoża kopalin • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: lasy, zieleń cmentarna – Cmentarz Płonia, obszary rolne, dolina rzeki Płoni, cieki: Śmierdnicki Potok, Czerwonak, Leszczyniec, Sosnówka, Trawna; Staw Klasztorny, Staw Cysterski, Staw Paulina, Staw Ugoszcz, Orlik, Trzy Stawki, Wilcze Bagno, Kiełpiński 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 pomiędzy lasami Puszczy Bukowej i lasami w rejonie doliny Płoni i dalej z Puszczą Goleniowską, emitory powierzchniowe zanieczyszczeń powietrza
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. T. Żuka
	<p>Infrastruktura inżynierska:</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. kościoł, 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 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>

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

I K N U R E I K	<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 - Trzcina w klasie drogi zbiorczej wymaga zajęcia fragmentów działek położonych na terenie gminy Stare Czarnowo
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, utworzenie modelu podmiejskiego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w krajobrazie porolniczym i naturalizowanym z kontynuacją układu dawnych wsi Śmierdnica, Płonia i Jezierzycze stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie działek o dużych powierzchniach, wysokiego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej 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 (usługi sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) wzmocnienie lokalnych centrów usługowych w lokalizacjach węzłowych uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych izolowanych pasami lasów od terenów otwartych i osadniczych, niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska utrzymanie 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 rozbudowa szlaków turystycznych, infrastruktury turystyki i rekreacji w terenach zieleni i lasów (ciągów pieszo-rowerowych, hippicznych), w tym wzdłuż rzeki Płoni; integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej i jej dostępności od strony miasta ograniczenia zabudowy 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 w obszarze osiedla (zadanie rządowe) budowa drogowego połączenia z osiedlem Bukowe-Kłęskowo w ciągu ulic Nowy Zjazd-Swiętochowskiego-Trzcina w klasie drogi zbiorczej, z zachowaniem rowerowej Trasy Pojezierzy Zachodnich w ul. Trzcina budowa ulicy alternatywnej dla ul. Pyrzyckiej w klasie drogi zbiorczej od ul. Piasecznej do granicy miasta zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Szosa Stargardzka od ul. Balińskiego do granicy miasta, ul. Balińskiego, ul. Piaseczna, ul. Przyszłości
	<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, powierzchni terenu biologicznie czynnego, 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”, „Kiepiński Staw”, ochrona siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionej fauny i flory) utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i zabudową 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, w tym obszaru Natura 2000 utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej i osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego <p>ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi</p>
	<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

GMINA
KOBYLANKA

