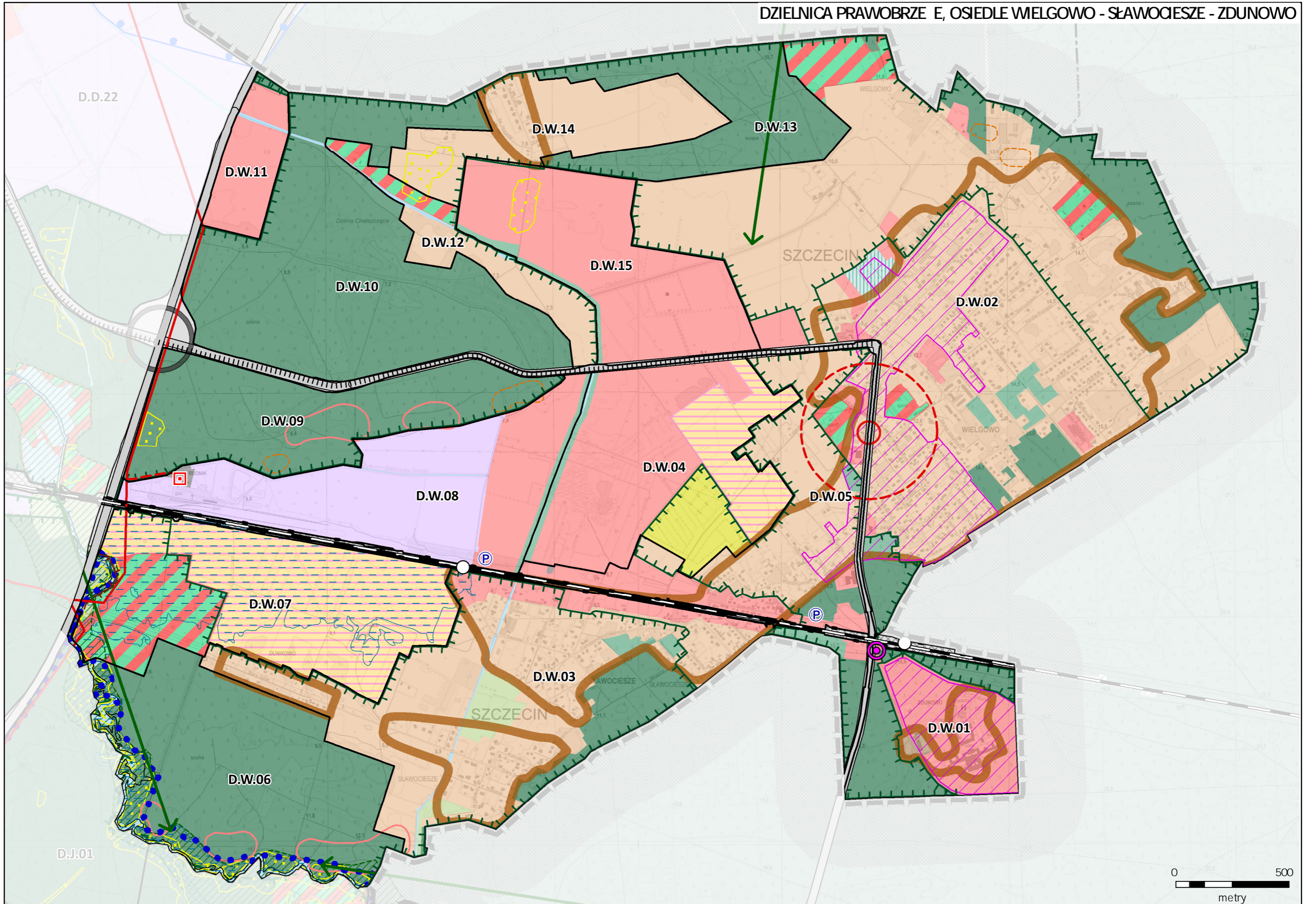


|   |   |   |
|---|---|---|
| A<br>I<br>N<br>A<br>W<br>O<br>K<br>N<br>U<br>R<br>A<br>W<br>U | <p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• usług społecznych (znaczenie dla OF)</li> <li>• turystyczno-rekreacyjna</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• produkcyjno-usługowa</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> <li>• rolnicza</li> </ul>  | <p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja 3 820</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↑ 244</p> <p>7-15 ↓ 339</p> <p>16-19 ↓ 150</p> <p>produkcyjna: ↓ 2 198</p> <p>poprodukcyjna ↑ 889</p> <p>tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 121 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 294 / km<sup>2</sup></p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 3,5</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup></p> <p>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 367</p> |
|   | <p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozległy zespół osadniczy złożony z dwóch przekształconych wsi i dwóch obszarów o specyficznej funkcji: Wielgowo, Sławociesz, Zdunowo, Dunikowo; Wielgowo to dawna ulicówka kolonizacyjna, położona we wschodniej części osiedla, pierwotna zabudowa powstała w XVIII w. przy ul. ks. kanonika Bryczkowskiego, po wybudowaniu stacji kolejowej powstała nowa droga z zabudową (obecnie ul. Bałtycka), łącząca istniejący układ z koleją, obsługująca także powstałą na początku XX w. dużą kolonię domków jednorodzinnych w części południowo-wschodniej; w początkach XX w., na południe od stacji kolejowej wybudowano szpital i sanatorium przeciwgruźlicze, do którego w końcu XX w. zostało dobudowane niewielkie osiedle wielorodzinne dla pracowników; na południu osiedla, w widłach autostrady i linii kolejowej, znajduje się osada Dunikowo powstała w połowie XIX w. na miejscu porzuconej plantacji morwy; przy historycznej drodze ze Szczecina do Stargardu zwanej Starym Szlakiem, na południe od Wielgowa, nad potokiem Chełszczącej, znajduje się kolonizacyjna osada Sławociesz, powstała w II poł. XVIII w. w formie ulicówki z zabudową po obu stronach drogi; układ ten został częściowo zatarty przez wybudowanie w okresie międzywojennym, w północnej części osady, kolonii domków jednorodzinnych; wieś i kolonia nie zostały zniszczone w czasie wojny; po wojnie zabudowa została znacznie dogęszczona nową zabudową jednorodziną; w osiedlu występują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, punktowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (3%) niskiej intensywności, tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, zieleń naturalna, lasy, grunty rolne, ogrody działkowe, zbiorniki i ciek wodne</li> <li>• teren płaski – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 6%</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 25% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 75% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: lasy i zieleń naturalna, oraz grunty rolne, rozproszona zabudowa</li> </ul> </li> <li>• brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji</li> <li>• lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne: przedszkole, szkoła podstawowa, urząd pocztowy, biblioteka, obiekty sportowe, przychodnia, szpital, kościół</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 35%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 65%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca</li> <li>• zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 19%</li> </ul> |   |

|   |   |
|---|---|
| U<br>W<br>A<br>R<br>U<br>N<br>K<br>O<br>W<br>A<br>N<br>I<br>A | <p><b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)</li> </ul>   |
|   | <p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>tereny chronione: na fragmencie obszar Natura 2000 PLH „Wzgórza Bukowe”, fragment otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”</li> <li>obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Puszcza Goleniowska, grunty orne, łąki i pastwiska, zielen cmentarna (cmentarz Wielgowo), przyszpitalna zielen leśna; ciek: Płonia, Chęszcząca, Żołnierska Struga z siecią rowów melioracyjnych, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>problemy środowiskowe: niekorzystny klimat akustyczny w sąsiedztwie linii kolejowej nr 351 Poznań Główny–Szczecin Główny oraz autostrady A6, przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową i kolejową, emitory powierzchniowe zanieczyszczeń powietrza</li> </ul>  |
|   | <p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>elementy podstawowego układu drogowego: autostrada A6, przechodząca w rejonie północnej granicy miasta w drogę ekspresową S3, wschodnia część autostradowego węzła Dąbie, ul. Tczewska, ul. Bałtycka, północny odcinek ul. prof. T. Żuka</li> <li>linia kolejowa nr 351 Poznań Główny–Szczecin Główny, z przystankiem osobowym Szczecin Zdunowo zlokalizowanym w rejonie ul. Bałtyckiej</li> </ul>  |
|   | <p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>magistrala wodociągowa</li> <li>przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych</li> <li>kolektory deszczowe</li> <li>napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> </ul>   |
|   | <p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>   |
|   | <p><b>Ograniczenia:</b> podział osiedla przez linię kolejową Poznań Główny–Szczecin Główny, część obszaru w strefie uciążliwości od linii kolejowej i autostrady A6, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, częściowy brak infrastruktury inżynierskiej w tym dróg, porolnicza struktura właścicielska utrudnia prawidłowe rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p><b>Zagrożenia:</b> obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, zabudowa obszarów wzdłuż doliny Płoni i lasów może zagrażać utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza</p> <p><b>Potrzeby:</b> wykształcenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej do terenów po obu stronach linii kolejowej, stworzenie powiązań produkcyjno-transportowych lub składowo-obsługujących obszary produkcyjno-usługowe na Prawobrzeżu</p> |

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| I<br>K<br>N<br>U<br>R<br>E<br>I<br>K | <p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obsługa komunikacji zbiorowej: pętla autobusowa przy ul. Bryczkowskiego, przebieg linii autobusowych w ul. prof. Tomasza Żuka i ul. Przylesie odcinkami po terenie gminy Kobylanka</li> <li>wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w tym SKM, połączenia komunikacyjne z kolejowymi przystankami osobowymi Szczecin Zdunowo i Szczecin Dunikowo</li> </ul>  |
|                                      | <p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona krajobrazu kulturowego, kreacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi skoncentrowanych wzdłuż głównych dróg oraz kameralnych układów ulic lub placów</li> <li>stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wysokich wskaźników: wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, niska intensywność zabudowy, lokalne formy zabudowy kontynuujące wartości krajobrazowe</li> <li>uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii)</li> <li>wzmocnienie lokalnego centrum usługowego i wykształcenie nowych w lokalizacjach węzłowych</li> <li>uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów</li> <li>utrzymanie i rozwój funkcji ochrony zdrowia (szpital) o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>utrzymanie i uzupełnienie terenów produkcji, usług i składów w Dunikowie (park przemysłowy)</li> <li>utrzymanie enklaw użytkowania rolniczego i terenów istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych i ekologicznych (głównie łąki i pastwiska oraz staw rybny)</li> <li>uwzględnienie ochrony lasów ze strefą ekotonową, utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, enklaw terenów rolniczych wraz z ciekami i oczkami wodnymi jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej</li> <li>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</li> <li>ograniczenia zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul> |
|                                      | <p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Dunikowo na linii kolejowej nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny wraz z budową parkingu</li> <li>budowa parkingu w rejonie przystanku osobowego SKM Szczecin Zdunowo</li> <li>zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek autostrady A6, odcinek drogi ekspresowej S3, ulica w klasie głównej odcinek ul. Tczewskiej od autostradowego węzła Dąbie do ul. Wolframowej, ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Tczewskiej (od ul. Wolframowej do ul. Bałtyckiej), ul. Bałtycka, odcinek ul. prof. Tomasza Żuka</li> <li>realizacja odcinków tras rowerowych</li> <li>wskazane bezkolizyjne przekroczenie linii kolejowej przez ciąg ulic prof. Tomasza Żuka - Bałtycka</li> </ul>   |
| I<br>K<br>N<br>U<br>R<br>E<br>I<br>K | <p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>budowa kolektorów sanitarnych</li> <li>budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Tczewska”</li> <li>budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> </ul> <p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni biologicznie czynnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych strumieni, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Płoni”</li> <li>utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej cieków</li> <li>utrzymanie terenów rolniczych</li> <li>utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy</li> <li>utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i sanitarnej dla powietrza miejskiego</li> <li>nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej</li> </ul> <p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i ochrony archeologicznej</li> <li>ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych</li> </ul>   |

DZIELNICA PRAWOBRZE E, OSIEDLE WIELGOWO - SŁAWOCIESZE - ZDUNOWO



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 42,35 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> Szpital w Zdunowie, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, lasy  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> usługi społeczne, usługi zdrowia<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> lasy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleni parkowa  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i rewitalizacja zespołu zabudowy o wartościach zabytkowych, z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy wkomponowanej w strukturę przyrodniczo-krajobrazową założenia, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie zespołu zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w otoczeniu kompleksu leśnego<br><b>Zasady zabudowy:</b> budowa nowych obiektów i zmiana zagospodarowania terenu szpitala w celu poprawy jego funkcjonowania w dostosowaniu do sylwety i ekspozycji zespołu historycznej zabudowy, obszar częściowo objęty SZM |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 322,70 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, cmentarz, zieleni parkowa, usługi, w tym usługi sakralne, produkcja, grunty rolne, lasy, nieużytki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności przy ul. Borowej  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleni parkowa, lasy, cmentarz komunalny, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie i utrzymanie historycznej struktury przestrzennej części terenu osiedla – rehabilitacja obszaru zabudowy w rejonie ul. Bryczkowskiego, uzupełnienie nową zabudową mieszkaniową i usługową, uzupełnienie osiedla w niezbędną infrastrukturę społeczną, inżynierską, drogową, grunty w rejonie ul. Wesołej i ul. Sasanki rezerwuje się na usługi społeczne (np. przedszkole, usługi zdrowia), grunty w rejonie ul. Urodzajnej rezerwuje się na rozbudowę cmentarza,  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie kameralnego charakteru osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową, rekreacyjną i enklawami leśnymi; struktura przestrzenna do uzupełnień, podniesienie jakości przestrzeni wspólnych i usług<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa jednorodzinna o parametrach zabudowy istniejącej, w historycznej części osiedla nawiązująca do typu i parametrów zabudowy historycznej, głównie wolnostojąca, ekstensywna, utrzymanie istniejących obiektów produkcyjnych do czasu zmiany profilu ich działalności; obszar częściowo objęty SZM |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 135,65 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, grunty rolne, zieleni naturalna, lasy, ciek Chełszcząca, obszar szczególnego zagrożenia powodzią 1%  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, zieleni parkowa, lasy, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni zieleni naturalna   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie obecnego zainwestowania i uzupełnienie nową zabudową mieszkaniową i usługową (głównie wzdłuż linii kolejowej), z zachowaniem walorów krajobrazowych terenu, uzupełnienie układu drogowego   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień, teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej o charakterze podmiejskim<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa jednorodzinna o parametrach i w typie zabudowy lokalnej, ochrona ciek Chełszcząca, tereny o wysokim poziomie wód gruntowych wyłączone z zabudowy, ograniczenie zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obszar częściowo objęty SZM |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 79,36 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, grunty rolne, łąki, ciek Chełszcząca, las  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> usługi, rolnicza przestrzeń produkcyjna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> ogrody działkowe, logistyka, magazyny, składowanie, produkcja, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> lokalne centrum dystrybucji, utrzymanie ogrodów działkowych, kontynuowanie działalności rolniczej w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ochrona strefy ciek Chełszcząca, dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, uzupełnienie układu drogowego                 |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> dostosowana do prowadzonej działalności, zabudowa rolnicza, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lokalizowana wzdłuż ulic<br><b>Zasady zabudowy:</b> wykształcenie pasa zieleni w strefie ciek Chełszcząca, obszar częściowo objęty SZM, parametry zabudowy według potrzeb technologicznych |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 69,99 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, grunty rolne, zieleń nieurządzona, lasy, przepompownia ścieków „Wielgowo”, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności   |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa usługowa, w tym usługi oświaty, kultury, handlu, zdrowia, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni, zieleń urządzona, lasy, parking P&R, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, utrzymanie i uzupełnienie struktury nową zabudową mieszkaniową i usługową oraz niezbędną infrastrukturą społeczną i inżynieryjną, poprawa standardu zamieszkania (np. boiska sportowe i urządzenia do rekreacji, handel), wzmocnienie lokalnego centrum usługowego m.in. realizacja osiedlowego centrum kultury, uzupełnienie układu drogowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura do utrzymania i uzupełnień, teren zabudowy mieszkaniowej o charakterze podmiejskim z usługami<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa o parametrach zabudowy istniejącej, nawiązująca do lokalnych wzorców, obszar częściowo objęty SZM  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 94,54 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> las, dolina rzeki Płoni, na fragmencie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” i otulina SPK „Puszcza Bukowa”, siedliska przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%   |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> lasy<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> turystyka wodna (szlak kajakowy)  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, w tym doliny rzeki Płoni, szlak turystyczny wzdłuż rzeki Płoni, utrzymanie naturalnego charakteru rzeki, grunty do zalesienia   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji<br><b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.07</b> <span style="float: right;">powierzchnia 89,52 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, las, dolina z rzeką Płonia, wały przeciwpowodziowe, na fragmencie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” i otulina SPK „Puszcza Bukowa”, siedliska przyrodnicze, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> rolnicza przestrzeń produkcyjna (ogrodnictwo)<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), zieleń naturalna, las  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona naturalnego charakteru rzeki, zainwestowanie rolnicze w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uzupełnienie układu drogowego  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura do zachowania i uzupełnień, nowe zagospodarowanie terenu zharmonizowane z otoczeniem i wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi, ochrona przed zabudową gruntów rolnych sąsiadujących z terenami mieszkaniowymi<br><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca, o swobodnej kompozycji i wkomponowana w krajobraz, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.08</b> <span style="float: right;">powierzchnia 77,58 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, wzdłuż linii kolejowej baza przeładunkowa, ciek Żołnierska Struga, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy, logistyka<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, parki technologiczne, parking P&R   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenie obszaru na działalność produkcyjno-usługową, uzupełnienie układu drogowego, budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Tczewska” |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren produkcyjno-usługowy, struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień<br><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa według potrzeb technologicznych, ochrona strefy ciek Żołnierska Struga,                                  |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.09</b> <span style="float: right;">powierzchnia 61,32 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> lasy, siedlisko przyrodnicze, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> lasy<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura inżynierska   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, obszar gospodarki leśnej, dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie (rozbudowa układu drogowego) |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar gospodarki leśnej<br><b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze          |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.10</b> <span style="float: right;">powierzchnia 115,89 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> lasy, ciek Chęlszczyca, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> lasy   |
|                                     | <b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna, ciek Chęlszczyca   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> obszar gospodarki leśnej, ochrona cennych zasobów przyrody wzdłuż ciek Chęlszczyca, grunty do zalesienia, dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie (rozbudowa układu drogowego) |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar gospodarki leśnej  |
|                                     | <b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych, obszar objęty SZM   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.11</b> <span style="float: right;">powierzchnia 16,49 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, las, ciek Chęlszczyca, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> usługi  |
|                                     | <b>Funkcja uzupełniająca:</b> lasy, ciek Chęlszczyca   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> zagospodarowanie terenu obiektami usługowymi, uzupełnienie układu drogowego, ochrona cennych zasobów przyrody wzdłuż ciek Chęlszczyca, zieleń leśna do zachowania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren usługowy, działania inwestycyjne uwzględniające istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy   |
|                                     | <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca dostosowana do krajobrazu, ochrona i zachowanie naturalnego charakteru ciek Chęlszczyca, obszar częściowo objęty SZM                             |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.12</b> <span style="float: right;">powierzchnia 21,72 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, lasy, ciek Chęlszczyca, fragment siedliska przyrodniczego   |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi sportu i rekreacji   |
|                                     | <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi nieuciążliwe, zieleń urządzona   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> zabudowa i zagospodarowanie z uwzględnieniem ochrony krajobrazu i cennych zasobów przyrody wzdłuż ciek Chęlszczyca, zachowanie naturalnego charakteru ciek Chęlszczyca, dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, dopuszcza się wykształcenie uzupełniającego układu drogowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa i zagospodarowanie terenu z dużą ilością zieleni z zachowaniem terenów otwartych, ograniczenia zabudowy w strefie ciek Chęlszczyca oraz w bezpośrednim sąsiedztwie kompleksu leśnego   |
|                                     | <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca, ekstensywna, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, obszar objęty SZM, fragment siedliska przyrodniczego  |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO  |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.13</b> <span style="float: right;">powierzchnia 41,80 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> lasy  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> lasy   |
|                                     | <b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> obszar gospodarki leśnej, dopuszcza się przeznaczenie części terenu leśnego pod zainwestowanie miejskie (rozbudowa układu drogowego) |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura przyrodniczo-krajobrazowa do zachowania   |
|                                     | <b>Zasady zabudowy:</b> dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych, dróg, obszar objęty SZM   |



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.14</b> <span style="float: right;">powierzchnia 41,64 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna „Osiedle Leśne”, grunty rolne, siedlisko przyrodnicze  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, użytkowanie rolnicze   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie zainwestowania i uzupełnienie, wykształcenie kompozycji nowej zabudowy mieszkaniowej wkomponowanej w otaczający krajobraz, z zachowaniem wartości przyrodniczych, uzupełnienie układu drogowego  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren mieszkaniowy z usługami i zielenią urządzoną, wykształcenie spójnej struktury kompozycyjnej zespołu zabudowy<br><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, na dużych działkach i z dużą ilością zieleni, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO   |
| Jednostka planistyczna              | <b>D.W.15</b> <span style="float: right;">powierzchnia 62,04 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, pastwiska wysokich klas bonitacyjnych, ciek Chełszcząca, siedlisko przyrodnicze  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy, logistyka, usługi<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, użytkowanie rolnicze, ogrody działkowe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> zagospodarowanie terenu obiektami usługowymi nieuciążliwymi dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, wkomponowane w otaczający krajobraz z zachowaniem wartościowych zasobów przyrody, wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż cieku Chełszcząca, ochrona cieku Chełszcząca, uzupełnienie układu drogowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren zabudowy usługowej z zielenią naturalną i urządzoną oraz tereny otwarte<br><b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa i zagospodarowanie wkomponowane w krajobraz, obszar częściowo objęty SZM, siedlisko przyrodnicze   |

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WŁADY WIELGOWO-SŁAWOCIESZE-ZDUNOWO 12.02.2021 R. DO 23.12.2021 R.