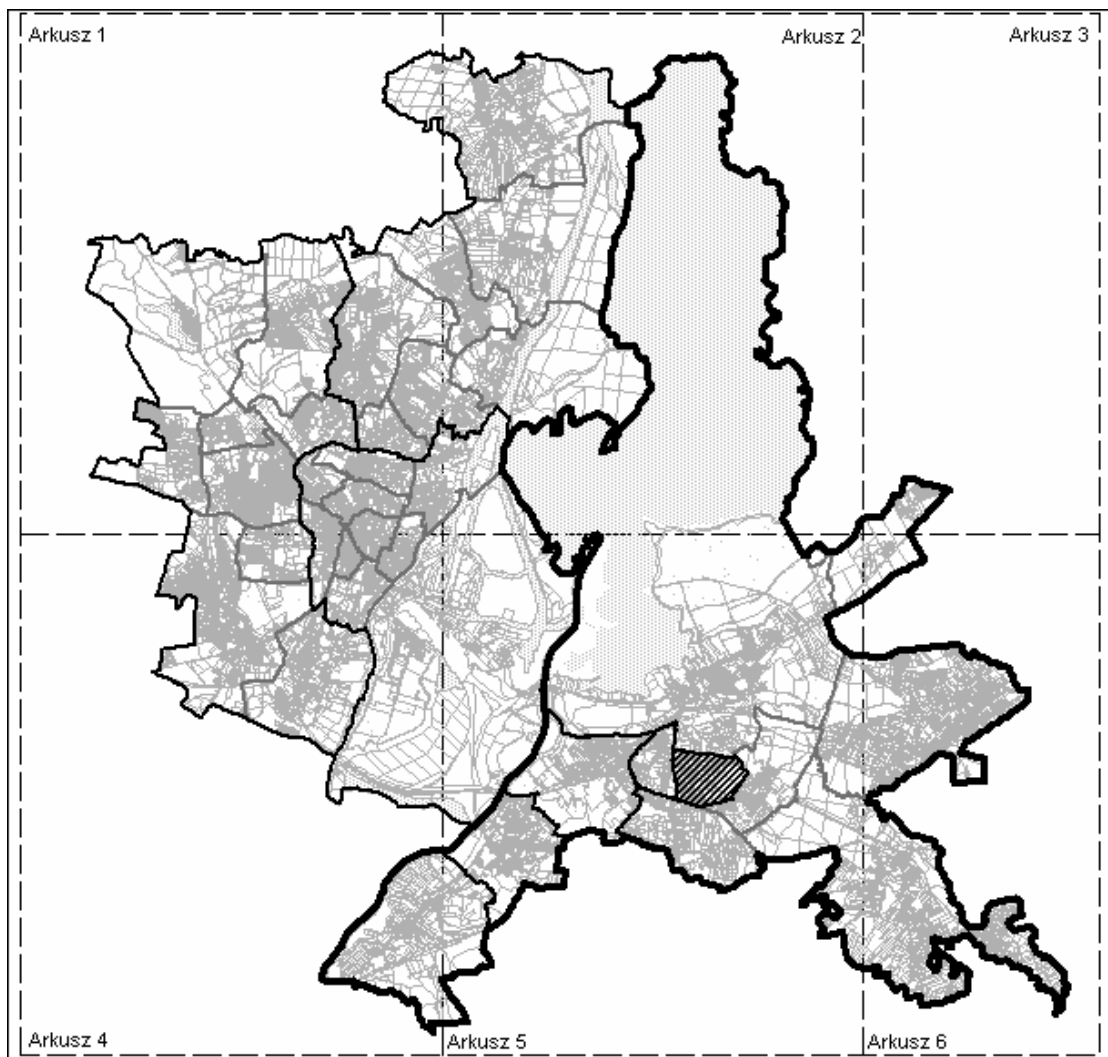




OSIEDLE MAJOWE

Osiedle zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej wysokiej intensywności z ciągiem terenów usługowych (z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi) i produkcyjno-składowych zlokalizowanych wzdłuż ul. A. Struga. Podstawowe kierunki rozwoju terenów mieszkaniowych to podnoszenie jakości przestrzeni, i zmniejszanie uciążliwości powodowanej przez ruch kołowy oraz ograniczoną liczbę miejsc do parkowania. Ważnym elementem jakości życia jest utrzymanie terenów zieleni i zachowanie ich funkcji zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej. Program usług rozwijany będzie w dostosowaniu do potrzeb licznie zamieszkałego osiedla (np.: przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu i rzemiosła). Wydzielone tereny usługowe pełnić będą nadal funkcję lokalnych ośrodków usługowych, ale także centrów handlowo-usługowych o znaczeniu ponadlokalnym z uwagi na ich lokalizację przy trasie wylotowej z miasta.





OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.01
Powierzchnia w ha	39,58
Uwarunkowania	stan zainwestowania: zieleń leśna;
	struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, otulina SPK;
	ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: od strony południowej nadziemny ciepłociąg ograniczający dostęp do kompleksu leśnego;
Kierunki	funkcja dominująca: zieleń leśna o charakterze parkowym;
	funkcje uzupełniające: rekreacja (ciągi pieszo-rowerowe), dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych;
	działania zorganizowane: zagospodarowanie w oparciu o całościową koncepcję, uwzględniającą powiązania pieszo-rowerowe sąsiednich osiedli;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, urządzenie ciągów pieszych z możliwością wprowadzenia wyłącznie elementów małej architektury;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy;
	komunikacja: obsługa od strony jezdni wspomagającej ul. Struga i ciągu Niedźwiedziej – Zoologicznej – Dąbskiej poprzez lokalną sieć ulic;
	inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;
	ochrona przyrody: leśny kompleks promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, obszar do objęcia strefą SZM, proponowany pomnik przyrody nieożywionej, proponowany użytek ekologiczny, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
ochrona zabytków: teren częściowo do objęcia strefą W II ochrony archeologicznej;	



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.02
Powierzchnia w ha	9,19
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ciepłownia rejonowa „Dąbska”;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: otulina SPK;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ciepłownia węglowa, uciążliwa dla otoczenia;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: infrastruktura techniczna – ciepłownictwo;</p> <p>funkcje uzupełniające: droga lokalna;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu ciepłowni;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: modernizacja ciepłowni na system zasilania gazem ziemnym i likwidacja bocznic kolejowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż granic obszaru jednostki;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 5 kondygnacji;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od strony ulic Dąbskiej – Zoologicznej poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: rozbudowa i modernizacja ciepłowni obniżająca jej uciążliwość – np. zmiana czynnika grzewczego na gazowy;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p> <p>ochrona zabytków: teren częściowo do objęcia strefą W II ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.03
Powierzchnia w ha	23,97
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleni nieurządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usług komercyjnych;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: otulina SPK;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwe sąsiedztwo ciepłowni, bocznic kolejowa stanowiąca barierę w obsłudze potencjalnych terenów sportowo – rekreacyjnych od strony ul. Dąbskiej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: sport i rekreacja;</p> <p>funkcje uzupełniające: gastronomia, kultura, handel, turystyka, usługi;</p> <p>działania zorganizowane: realizacja inwestycji celu publicznego – droga lokalna łącząca ulice Struga i Botaniczną; w północnym rejonie jednostki rezerwuje się grunty na cele zieleni urządzone;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: adaptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Dąbskiej na cele usług;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejscowej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wprowadzenie pasów zieleni wysokiej od strony ul. Botanicznej i od strony ciepłowni;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa nie powinna dominować wysokością nad istniejącą zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, maksymalna wysokość zabudowy – 17 m (4 kondygnacje);</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Dąbskiej oraz jezdni wspomagającej ul. Struga poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu dla obsługi planowanych funkcji;</p> <p>ochrona przyrody: wzmocnienie przebiegu SZM w rejonie skrzyżowania ul. Zoologicznej i Tarpanowej, postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p> <p>ochrona zabytków: teren częściowo do objęcia strefą W II ochrony archeologicznej; ustalenia ochrony obiektów w ewidencji konserwatorskiej w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.04
Powierzchnia w ha	55,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wolno stojącymi i wbudowanymi, enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, szkoła, przedszkole, tereny zieleni nieurządzonej. Zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia terenu;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: otulina SPK;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi podstawowe o charakterze osiedlowym: szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi o charakterze niekomercyjnym, usługi handlu (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²) i rzemiosła;</p> <p>działania zorganizowane: wytworzenie ciągłej struktury osiedlowej zieleni parkowej z ciągami pieszymi na bazie istniejących zespołów zadrzewień; wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ulic i od strony zespołów parkingowo-garażowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie programu użytkowego osiedla zabudowy wielorodzinnej poprzez utworzenie terenów zieleni urządzonej, zwiększenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych; w rejonie zbiegu ulic Iwaskiewicza i Dąbrowskiej rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie zdrowia i opieki społecznej) i na cele usług publicznych o charakterze niekomercyjnym (w zakresie kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji), w rejonie ul. Andrzejewskiego rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie oświaty, zdrowia i opieki społecznej);</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych inwestycji celu publicznego w zakresie zieleni publicznej i obiektów infrastruktury społecznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca kompozycja zespołów zabudowy do utrzymania;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej, o maksymalnej wysokości do 5 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu);</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Łubinowej poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: rozbudowa i modernizacja systemu rozdzielczego uzbrojenia; terenu</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p> <p>ochrona zabytków: ustalenia ochrony obiektów w ewidencji konserwatorskiej w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.05
Powierzchnia w ha	38,04
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny, infrastruktura techniczna, w tym sieci wodociągowe i kanalizacyjne;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność usługowa i produkcyjna;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejące obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenów zainwestowanych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony ul. Struga i ul. Botanicznej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy mieszkaniowej; nowa zabudowa produkcyjno-usługowa w typie zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Struga poprzez drogę wspomagającą i lokalny układ ulic;</p> <p>inżynieria: modernizacja i rozbudowa istniejącego systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.06.GP
Powierzchnia w ha	23,88
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinek ul. Struga. Ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, sieć ciepła, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, użytkownik wieczysty;</p> <p>ochrona przyrody: otulina SPK;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: główna ruchu przyśpieszonego;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowej ulicy. Obniżona niweleta ulicy. Obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie wspomagające;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: niewielki fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej, postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p>
Inżynieria	Zachowanie magistrali wodociągowej, gazociągu średniego ciśnienia, sieci ciepłej i kolektora deszczowego, przebudowa i rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu związana z budową nowej ulicy;