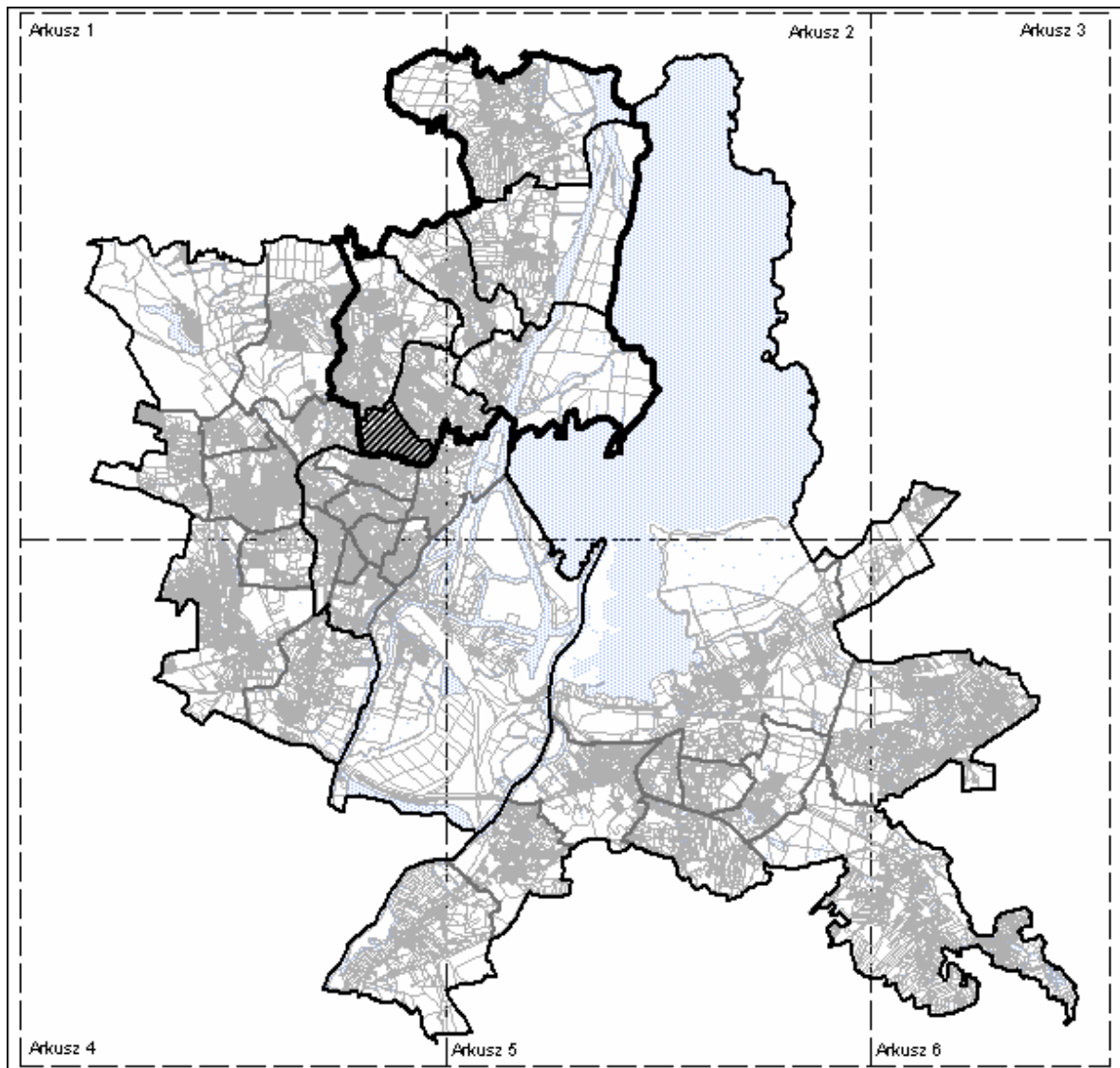




OSIEDLE NIEBUSZEWO

Osiedle jest kompleksem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności z niewielkimi enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej. Generalne kierunki przekształceń obejmować będą rozwój infrastruktury komunikacyjnej w ciągu tzw. obwodnicy śródmiejskiej oraz wprowadzanie funkcji uzupełniających istniejącą strukturę osiedla, w tym: usług związanych z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) oraz zieleni urządzonej. Ochronie podlegają istniejące ciek i zbiorniki wodne.

Przez osiedle przebiegają dwie ulice główne o charakterze średnicowym. W obszarze osiedla znajduje się także północny odcinek obwodnicy śródmiejskiej oraz projektowana trasa tramwajowa łącząca Śródmieście z Warszawem. W południowej części osiedla, przy granicy z dzielnicą Śródmieście przewiduje się lokalizację parkingu/ garażu strategicznego.





OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.01.Z
Powierzchnia w ha	5,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinki ulic Warciśława, ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa ulicy z torowiskiem tramwajowym; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A, B, (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki), dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II – Kierunki, rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit.g);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.02.G
Powierzchnia w ha	4,20
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinki ulicy Krasieńskiego i Duńskiej, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, prywatni właściciele;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przy skrzyżowaniu ulic Krasieńskiego i Łucznicznej budynki mieszkalne do wyburzenia;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni ulicy i torowiska tramwajowego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.03.G
Powierzchnia w ha	7,93
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ulica Przyjaciół Żołnierza na odcinku od ulicy Wilczej do ulicy Krasińskiego, magistrała wodociągowa, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrała gazowa średniego ciśnienia, magistrała ciepła, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, prywatni właściciele;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe na odcinku od ulicy Krasińskiego do ulicy Warcisława;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa ulicy dwujezdniowej i torowiska tramwajowego na odcinku od ulicy Krasińskiego do ulicy Warcisława; przebudowa ulicy Przyjaciół Żołnierza z dobudową drugiej jezdni;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>inżynieria: elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa kolektora deszczowego; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.04.G
Powierzchnia w ha	4,39
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ulica Wilcza, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, Skarb Państwa;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Kierunki:	klasa ulicy: główna;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od wiaduktu kolejowego do ulicy Myśliwskiej poszerzenie istniejącej jezdni do 4 pasów ruchu;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.05.Z
Powierzchnia w ha	1,77
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ulice Komuny Paryskiej i Rugiańska, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;
	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
Kierunki:	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;
	główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przebudowa i poszerzenie w/w ulic;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: elektroenergetyczne napowietrzne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.06
Powierzchnia w ha	19,10
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, ciek i zbiornik wodny wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń nieurządzona, zabudowania Zakładu Energetycznego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrała wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek i oczko wodne wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p>kolizje, konflikty: ogrody działkowe; bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi, w tym usługi sportu rekreacji i wypoczynku;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi;</p> <p>działania zorganizowane: budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja części ogrodów działkowych pod funkcję mieszkalną, tereny poeksploatacyjne do rekultywacji i zagospodarowania;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku i zbiornika wodnego;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II- Kierunki, Rozdz.12, pkt12.1.1, lit.g);</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich), budowa zespołu mieszkaniowego, zagospodarowanie terenów wzdłuż cieku zielenią urządzoną;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównej, kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; zieleń urządzona wzdłuż cieku i zbiornika wodnego; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjną;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy P.N.03.G oraz ulic Krasińskiego i Wacława poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia SZM;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; budowa zbiornika retencyjnego wody; istniejąca magistrała wodociągowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.07
Powierzchnia w ha	0,96
Uwarunkowania	stan zainwestowania: pompownia i zbiornik wody; struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy; ochrona przyrody: występowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
Kierunki:	funkcja dominująca: pompownia i zbiornik wody;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy; obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej; zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; komunikacja: dojazd od ulicy P.N.03.G i od ul. Warcisława; inżynieria: do zachowania pompownia i zbiornik wody; ochrona przyrody: teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.08
Powierzchnia w ha	36,27
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa (w tym przedszkole, obiekty usług sportu), stacja paliw, zieleń urządzona; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale ciepłne, kolektor ogólnospławny, pompownia wody, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty: ogrody działkowe; bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkaniowe, w tym handel, oświata, kultura, ochrona zdrowia, sport i rekreacja, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: w zachodniej części obszaru budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, likwidacja ogrodów działkowych</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki), dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II – Kierunki, rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit.g);</p> <p>obszary do zainwestowania: głównie teren ogrodów działkowych i teren dawnej cegielni, pozostały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie zainwestowanych terenów, budowa zespołu mieszkaniowego oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych poprzez doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): koncentracja usług przy skrzyżowaniach ulic głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ulicy zbiorczej;</p> <p>zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy;</p> <p>kommunikacja: obsługa od ulic Wacławowa, Przyjaciół Żołnierza i Bandurskiego;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; do zachowania pompownia wody; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona zabytków: częściowo do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.09
Powierzchnia w ha	42,34
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), obiekt sakralny, zieleń urządzona, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzona, usługi sakralne, garaż/parking strategiczny;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla osiedla w tym realizacja garażu/ parkingu strategicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p>zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Wilczej i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona zabytków: częściowo do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B oraz strefa ochrony archeologicznej W III, obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.10
Powierzchnia w ha	4,54
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń urządzona, naturalny zbiornik wodny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy (zieleń wysoka i zbiornik wodny); ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona wraz ze zbiornikiem wodnym;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja, gastronomia;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącej kompozycji zieleni oraz ukształtowania terenu;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, zachowanie zbiornika wodnego;</p> <p>zasady zabudowy: generalnie zakaz realizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem obiektów gastronomii w południowo-zachodniej części terenu; zabudowa wkomponowana w istniejący układ zieleni;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Wilczej i Rugiańskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna napowietrzna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; do zachowania: magistrala ciepła; zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona naturalnych walorów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.11
Powierzchnia w ha	15,10
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), zieleń urządzone, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: enklawy zieleni urządzonej; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sąsiedztwo terenów kolejowych;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzone;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Wilczej, Komuny Paryskiej i Rugiańskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: tereny zieleni do zachowania; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: częściowo do objęcia strefą ochrony konserwatorskiej B oraz do ustalenia ochrony indywidualnej obiektów w ewidencji konserwatorskiej w planach;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.12
Powierzchnia w ha	18,46
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, zabudowa usługowa, składy, zieleń urządzona, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym obiekty handlu, kultury, gastronomii, sportu, składy, magazyny, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: restrukturyzacja terenu w rejonie ul. Rapackiego na cele usług;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie koncentracji usług wzdłuż ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p>zasady zabudowy: typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Krasińskiego i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy. Projektowany kolektor kanalizacji deszczowej;</p> <p>ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	P.N.13.Z
Powierzchnia w ha	1,56
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ulica Ks. Warciśława I, magistrała ciepłna, magistrała wodociągowa, kolektor ogólnospławny, uzbrojenie rozdzielcze; struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;
Kierunki:	klasa ulicy: zbiorcza; przekrój ulicy: jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przebudowa i poszerzenie w/w ulicy; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; projektowany kolektor kanalizacji deszczowej;