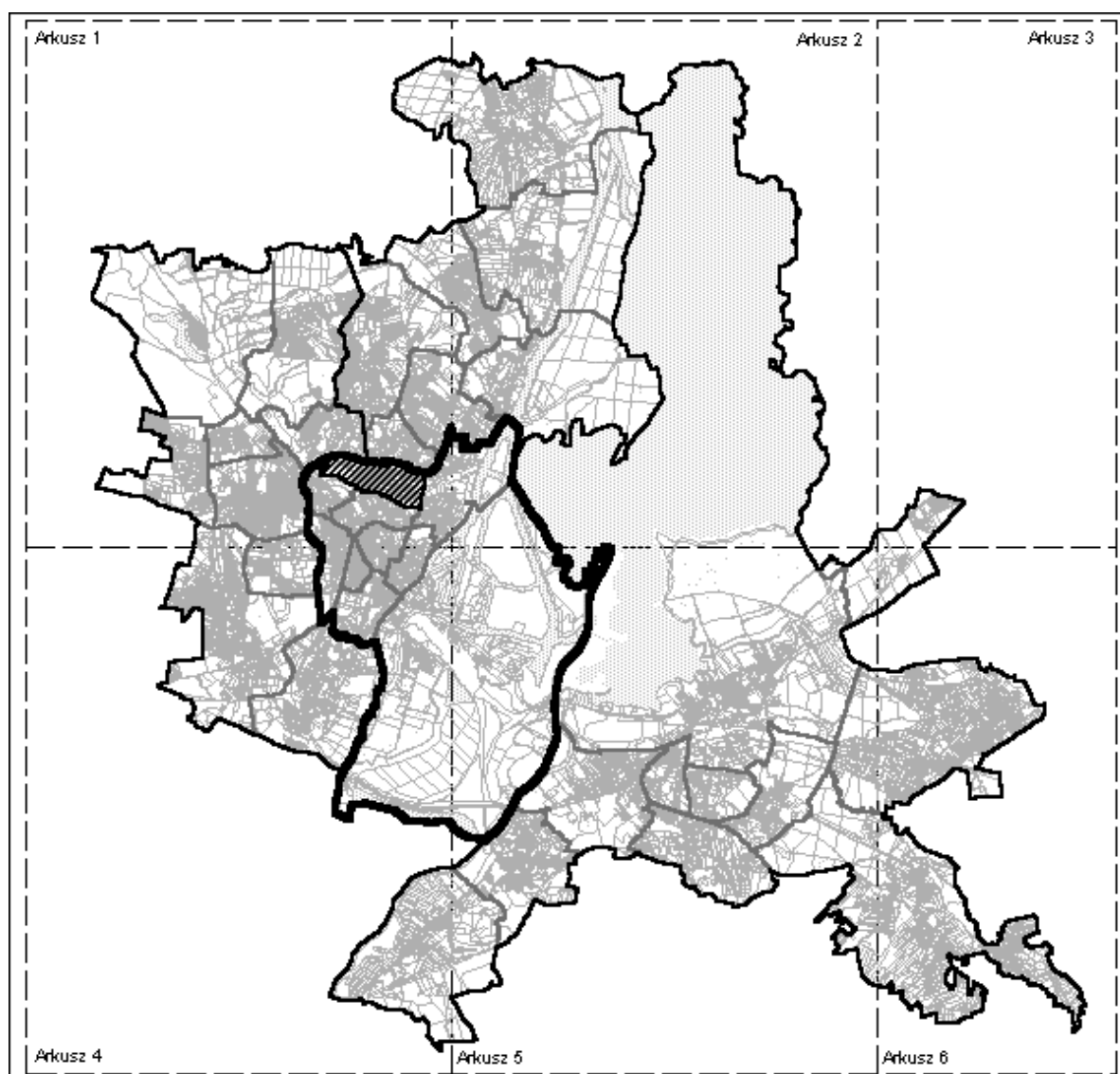




OSIEDLE NIEBUSZEWO - BOLINKO

Teren osiedla tworzy wielkomiejską przestrzeń z zabudową mieszkaniową wysokiej intensywności oraz centrami usługowymi o charakterze ogólnomiejским. W osiedlu wymagane jest prowadzenie działań porządkujących, podnoszących jakość życia i dogodność korzystania z przestrzeni otwartych oraz poprawiających „czytelność” struktur. Przekształcenia terenów i intensyfikację zabudowy należy dostosować do docelowego przebiegu infrastruktury komunikacyjnej. Chroni się przed dalszym przekształcaniem tereny zieleni urządzonej. Formuła parku technologicznego obejmuje szeroki zakres rodzajów działalności od czysto naukowej, poprzez badania i rozwój do produkcji o istotnym potencjale wzrostu i innowacyjności. Na terenie parku dopuszcza się usługi wspierające działalność parku i zaawansowane technicznie lub technologiczne usługi ogólnomiejskie i usługi na rzecz produkcji, szeroko pojętej nauki. W zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się lokowanie usług związanych głównie z obsługą mieszkańców osiedla, z uwzględnieniem usług już istniejących.





OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.01
Powierzchnia w ha	4,20
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe; magistrała gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, produkcja, logistyka – park technologiczny;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu pod kątem organizacji parku technologicznego;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar całej jednostki;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: utworzenie parku technologicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): wymagane jest uporządkowanie całego terenu, wprowadzenie zieleni;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do bezpośredniego sąsiedztwa;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała gazowa i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.02
Powierzchnia w ha	1,82
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zespół szkół ponadgimnazjalnych z zespołem boisk sportowych, magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: zespół budynków szkolnych wpisany do rejestru zabytków;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, produkcja, logistyka – park technologiczny;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleni urządzona, usługi publiczne do czasu realizacji parku technologicznego;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: kompleksowe zagospodarowanie terenu pod kątem organizacji parku technologicznego, z zachowaniem obiektów zabytkowych; adaptacja zespołu zabytkowego na funkcje parku technologicznego;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca o zróżnicowanej wysokości, komponowana z zielenią;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa, o wysokości poniżej istniejącego starodrzewu i zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.03
Powierzchnia w ha	3,24
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zieleni (nieczynny cmentarz ewangelicki), część ogrodów działkowych; magistrala gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka (dawny cmentarz);</p> <p>ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego, zieleń pocmentarna o wysokich walorach kompozycyjnych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja zabytkowego cmentarza i organizacja parku publicznego;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: zieleń urządzona do zachowania i uzupełnienia;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie i rekonstrukcja kompozycji zespołu zieleni urządzonej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy terenu;</p> <p>komunikacja: obsługa od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: zespół zieleni do zachowania i uzupełnienia;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W II;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.04
Powierzchnia w ha	6.43
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi, muzeum miejskie w dawnej zajezdni tramwajowej; magistrała gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: w części północnej relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty zajezdni tramwajowej wpisane do rejestru;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, produkcja, logistyka - park technologiczny;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, parkingi, mieszkalnictwo zbiorowe;</p> <p>działania zorganizowane: program rewitalizacji zabudowy i zagospodarowania dla parku technologicznego, Muzeum Techniki i Komunikacji; likwidacja ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu pod kątem organizacji parku technologicznego;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny po ogrodach działkowych i ogrodnictwie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne budowa parku technologicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): wymagane jest uporządkowanie terenu;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości poniżej istniejącego starodrzewu i zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ulicy Niemierzyńskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała gazowa średniego ciśnienia i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe okazy zieleni do utrzymania;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W II; dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.05
Powierzchnia w ha	6,33
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie kamienic wzdłuż ulic: Niemierzyńskiej i Zamoyskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, szkoła podstawowa; magistrała wodociągowa, magistrała gazowa średniego ciśnienia, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: układ przestrzenny i część zabudowy o cechach zabytkowych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: gazociąg średniego ciśnienia;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych w północnej części jednostki;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej; nowa zabudowa wzdłuż ul. Krasińskiego w formie zabudowy obrzeżnej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Niemierzyńskiej, Lenartowicza, Zamoyskiego; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.06
Powierzchnia w ha	8,5
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: obiekty Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego, część obszaru niezainwestowana; kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; stacja redukcyjna gazu II stopnia;</p> <p>ochrona przyrody wartościowy obszar przyrodniczy;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowe elementy krajobrazu;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wprowadzenie nowej zabudowy przy ul. Niemierzyńskiej, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar niezabudowany przy ul. Niemierzyńskiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca komponowana z zielenią wysoką;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Słowackiego, Papieża Pawła VI; trasa rowerowa w ul. Papieża Pawła VI;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych kolektorów i sieci;</p> <p>ochrona przyrody: teren objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.07
Powierzchnia w ha	16,65
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: teren zieleni urządzonej (Ogród Dendrologiczny - Cmentarz Majdański), magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń parkowa, pomnik przyrody ożywionej, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych;</p> <p>ochrona zabytków: zabytkowy dawny cmentarz ewangelicki z nieusuniętymi pochówkami;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona;</p> <p>funkcja uzupełniająca: niezbędne obiekty związane z obsługą parku;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń parkowa do zachowania i uzupełnienia;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: obszar stanowiący integralną część przestrzeni publicznej w ciągu od pl. Solidarności do Ogrodu Różanego „Różanka”; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie zabytkowej kompozycji zespołu zieleni;</p> <p>zasady zabudowy: ograniczony zakaz zabudowy; obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Słowackiego;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, pomnik przyrody ożywionej, wartościowy obszar przyrodniczy ze stanowiskami rzadkich gatunków chronionych, teren objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia, ochrona zabytku ewidencyjnego stanowiona w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.08
Powierzchnia w ha	13,17
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługi, w tym: przedszkole, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, zieleni urządzonej; występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej; magistrała wodociągowa, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowa struktura przestrzenna, zieleni komponowana, występuje znaczna liczba obiektów w ewidencji konserwatorskiej i wpisanych do rejestru zabytków;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; usługi publiczne, usługi sakralne;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, odbudowa obiektu na miejscu starego młyna, rewitalizacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; rewaloryzacja i przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; ochrona obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej;</p> <p>obszary do zainwestowania: część terenu w sąsiedztwie Jez. Rusałka;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;</p> <p>zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej; nowa zabudowa (z wyłączeniem zabudowy w sąsiedztwie Jez. Rusałka) dostosowana do typu istniejącej zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Słowackiego, Żupańskiego, ks. Barnima; trasa rowerowa w ul. P. Skargi;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze (teren parku Kasprowicza, kościół pod wezwaniem Najświętszego Zbawiciela, ul. Słowackiego 1a i willa przy ul. Słowackiego 3); obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.09
Powierzchnia w ha	10,51
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: zespół zabudowy pasmowej z okresu międzywojennego, o wybitnych walorach urbanistycznych i architektonicznych;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, budowa parkingów podziemnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej;</p> <p>zasady zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy historycznej; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Karpińskiego, Orzeszkowej, Naruszewicza, Asnyka, Długosza, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory, magistrale i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.10
Powierzchnia w ha	3,10
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane, zieleń urządzona, garażowisko; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: enklawy zieleni parkowej;</p> <p>ochrona zabytków: na zachodnim skraju występują elementy struktury przestrzennej o wartościach ponadlokalnych – zieleń urządzona;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, usługi wbudowane;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren w rejonie ul. Kadłubka;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania istniejący układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejące budynki mieszkalne; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Niemcewicza, Kadłubka; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: enklawy zieleni parkowej;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.11
Powierzchnia w ha	4,82
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, obiekty wolno stojące o funkcji usługowej, rzemieślniczej, produkcyjnej, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Niemcewiczka”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: część zabudowy dawnej fabryki Stoewera w rejestrze zabytków, układ przestrzenny o wartości ponadlokalnej, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, zmierzające do likwidacji funkcji uciążliwych, realizujące cele rewaloryzacji; adaptacja zabytków;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż nowych ciągów frontowych przebiegającej ulicy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i uzupełnienie kompozycji zabudowy obrzeżnej;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy historycznej;</p> <p>kommunikacja: obsługa głównie z ulic: Kołłątaja, Niemcewiczka, Długosza;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.12
Powierzchnia w ha	38,41
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane i wolno stojące, w tym: szkoły podstawowe, gimnazjum, żłobek, przedszkole, liceum, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, zespoły garaży, zieleń urządzona; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: na fragmentach terenu wartościowa zieleń wysoka; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: w części obszaru występują reliktywne zespoły i pojedyncze obiekty w ewidencji konserwatorskiej, zrewaloryzowana dawna gazownia, szkoły z pocz. XX w. i zabudowa kamienicowa, struktury przestrzenne o wartościach lokalnych i ponadlokalnych;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy; uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulic: Gdyńskiej, Dembowskiego, Cegielskiego;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;</p> <p>komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Dembowskiego, Kazimierza Królewicza, Cyryla i Metodego, Niemcewicza, Ofiar Oświęcimia; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: proponowany pomnik przyrody ożywionej; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planach miejscowych;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.13
Powierzchnia w ha	1,28
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługowej (wbudowanej i wolno stojącej); kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, realizujące cele rewaloryzacji; uzupełnienia zabudowy w pierzejach ulicznych;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren wzdłuż projektowanej drogi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej;</p> <p>zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej; nowa zabudowa w typie zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa komunikacyjna głównie z ulic: Długosza, Zygmunta Krasińskiego, Wyzwolenia; trasa rowerowa;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.14
Powierzchnia w ha	4,64
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, zabudowa mieszkaniowa, pętla autobusowa, tereny niezagospodarowane; kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowy;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z dopuszczeniem usług wbudowanych, pętla autobusowa;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;</p> <p>obszary do zainwestowania: znaczna część obszaru stanowi potencjalny teren inwestycyjny;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie;</p> <p>zasady zabudowy: harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż jednostki S.B.19.G oraz S.B.20.Z;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: św. Barbary, Kadłubka; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.15
Powierzchnia w ha	5,04
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, zespół garaży, część boisk sportowych, odcinek ul. Św. Cyryla i Metodego; kolektor ogólnospławny, magistrala ciepła, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala ciepła;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, zabudowa wielorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: zmiana przebiegu ul. Św. Cyryla i Metodego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezabudowane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: zmiana przebiegu ul. Św. Cyryla i Metodego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna panorama w widoku z ciągu ul. Szczanieckiej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ulic: Kazimierza Królewicza;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.16
Powierzchnia w ha	2,89
Uwarunkowania	stan zainwestowania: Szczecińska Energetyka Ciepła, zieleń urządzona; Stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala ciepła, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki:	funkcja dominująca: usługi;
	funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, parking;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: uzupełnienia zabudowy, poprawa ładu przestrzennego;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca;
	zasady zabudowy: wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa głównie z ul. Dembowskiego;
	inżynieria: istniejąca magistrala ciepła i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, możliwość realizacji kogeneracyjnych źródeł ciepła i energii elektrycznej;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.17
Powierzchnia w ha	11,27
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: kościół, ogrody działkowe, zielen, obszary nie zainwestowane, usługi, w tym: zespół szkół ponadgimnazjalnych, zabudowa mieszkaniowa; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowa zielen wysoka; ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala wodociągowa;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, w tym usługi publiczne;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zielen;</p> <p>działania zorganizowane: sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja części ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod usługi;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy; poprawa ładu przestrzennego;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren ogrodów działkowych, teren przy ul. Ks. Racibora;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): głównie zabudowa wolno stojąca w zorganizowanej zieleni wysokiej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ulicy Emilii Plater, Staszica;</p> <p>inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: proponowane pomniki przyrody żywej, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.18.Z
Powierzchnia w ha	2,69
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: istniejąca ul. Niemierzyńska wraz z trasą tramwajową; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Parku Dendrologicznego im. Kownasa, zieleń przyuliczna;</p> <p>ochrona zabytków: część ulicy w układzie przestrzennym o wartościach ponadlokalnych oraz w obszarze o wartościach krajobrazowych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przebudowa wiaduktu kolejowego, ograniczona szerokość jezdni ulicy, wyburzenie min. Jednego budynku mieszkalnego w rejonie skrzyżowania z ul. Krasińskiego;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: przekrój minimalny jedna jezdnia z torowiskiem tramwajowym wbudowanym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wykorzystanie istniejącego przekroju jezdni; wskazane zachowanie istniejących szpalerów drzew;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo Parku Dendrologicznego im. Kownasa, zieleń przyuliczna do zachowania;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa K ochrony krajobrazu, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.19.G
Powierzchnia w ha	5,81
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: istniejąca ul. Krasieńskiego, częściowo ul. Staszica; targowisko; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona zabytków: w zasadniczej części ulice zlokalizowane w układzie przestrzennym o wartościach ponadlokalnych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ograniczona szerokość jezdni ulicy, duża ilość wyburzeń budynków mieszkalnych w rejonie skrzyżowania z ul. Niemierzyńską, zachodnia pierzeja na odcinku ul. Zamoyskiego, zabudowa na trasie „przebiecia” ulicy do pl. Giedroycia, likwidacja targowiska;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica główna;</p> <p>przekrój ulicy: przekrój minimalny jezdnia jezdnia o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe; trasa rowerowa;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: na odcinku od ul. Niemierzyńskiej do pl. Giedroycia (przebiecie przez istniejącą zabudowę) – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; na odcinku od ul. Długosza do Ronda im. Giedroycia przebieg jezdni głównych realizuje się w tunelu; na odcinku od ul. Orzeszkowej do ul. Niemierzyńskiej dopuszcza się torowisko tramwajowe wbudowane w jezdnię;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p> <p>inżynieria: budowa kolektora deszczowego; istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.20.Z
Powierzchnia w ha	4,69
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: częściowo targowisko wraz z parkingiem, tymczasowe zespoły garaży blaszanych, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: przekrój dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + wydzielone torowisko tramwajowe;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całym odcinku ulicy;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowego układu ulicznego oraz trasy tramwajowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory i magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.21.Z
Powierzchnia w ha	4,24
Uwarunkowania	stan zainwestowania: istniejąca ul. Szczanieckiej; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektory ogólnospławne, kolektor deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przebudowa istniejącej jezdni + budowa drugiej jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;
	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.22.Z
Powierzchnia w ha	1,22
Uwarunkowania	stan zainwestowania: istniejąca ul. Kołłątaja; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, magistrala gazowa średniego ciśnienia; kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu i torowisko tramwajowe przynajmniej na odcinku pl. Giedroycia – ul. Asnyka
	trasy rowerowe: wprowadza się na odcinku ulicy;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wykorzystanie istniejącego przekroju jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;
	inżynieria: istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Nr jednostki planistycznej	S.B.23
Powierzchnia w ha	7,26
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, stacja paliw, pętla tramwajowa; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej; zespół dworca kolejowego wraz z placem wpisany do rejestru zabytków;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, pętla tramwajowa lub tramwajowo - autobusowa;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej;</p> <p>zasady zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Orzeszkowej, Asnyka, Boguchwały; przebieg trasy rowerowej; zachowanie trasy tramwajowej; dopuszcza się rozbudowę układu torowego przy dworcu Niebuszewo;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale, kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>