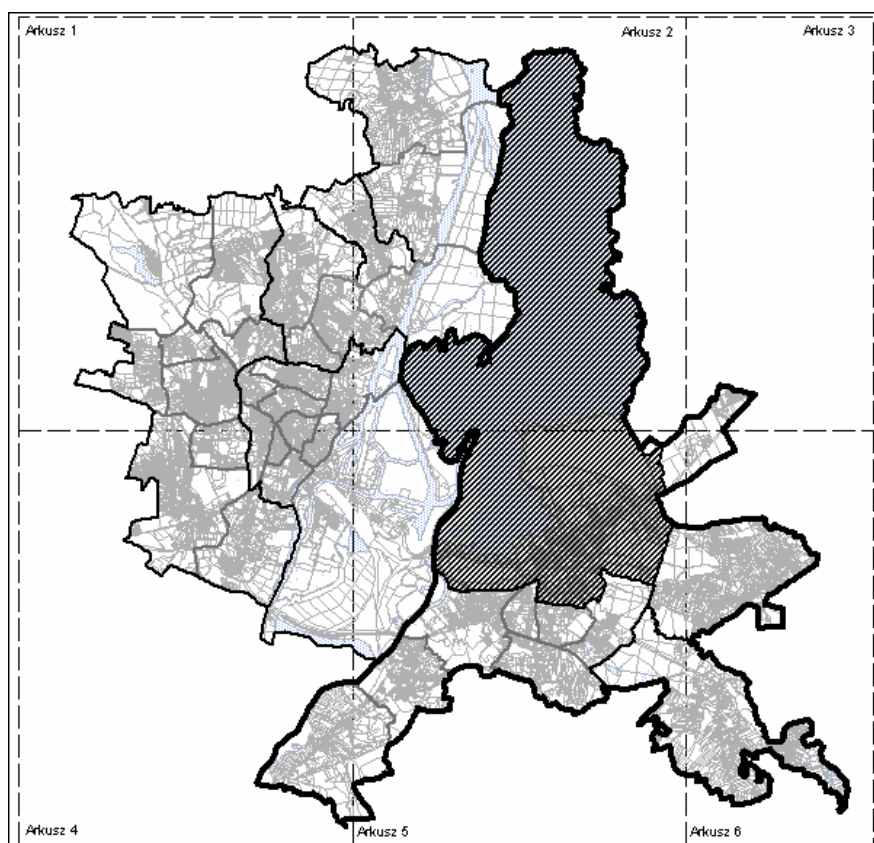




OSIEDLE DĄBIE

Osiedle Dąbie, ze względu na dużą powierzchnię i różnorodność funkcji oraz częściowo historycznie wyodrębnioną strukturę zabudowy pełni rolę samodzielnego organizmu miejskiego. W ramach istniejącej i planowanej różnorodności funkcji można jednak wskazać podstawowe kierunki rozwoju i przekształceń przestrzennych, a mianowicie:

na akwenach i obszarach przywodnych znajdujących się w granicach NATURY 2000 rozwijane będą przede wszystkim funkcje związane z turystyką i rekreacją oraz obsługą ruchu turystycznego (w części związane z rybactwem śródlądowym), lotnisko zachowuje swoje podstawowe funkcje z dopuszczeniem lokowania na jego obrzeżach działalności gospodarczej o charakterze ponadlokalnym lub powiązanej z rozwojem sportu i rekreacji, w tym sportu kwalifikowanego, teren tzw. Starego Dąbia poddawany będzie rewitalizacji, przy zachowaniu założeń urbanistycznych i wartości architektonicznych, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności podlegać będą wysyceniu, z powstawaniem w ich granicach usług związanych głównie z obsługą mieszkańców osiedla, przewiduje się także utrzymanie lokalnego centrum usługowego, ochronie podlegają cieki wodne i tworzone przez nie korytarze ekologiczne, a dopuszczone zagospodarowanie musi uwzględniać zasady postępowania przyjęte dla Systemu Zieleni Miejskiej, w planowaniu uwzględnia się konieczną równowagę pomiędzy intensywnością zabudowy a udziałem terenów otwartych, w tym terenów zieleni urządzonej, powiększa się i wykształca nowe tereny produkcji i składów o uciążliwości mieszczącej się w granicach władania (istniejące zachowują swoje dotychczasowe funkcje z możliwością ich dalszych przekształceń i wprowadzania nowych rodzajów działalności).





OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.01
Powierzchnia w ha	4 792,24
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe wraz z przybrzeżnymi zaroślami, tor wodny żeglugi śródlądowej, sporadycznie występujące umocnienia brzegowe – Jezioro Duże Dąbie;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: cenne stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt, obwody ochronne ryb, trzcinowiska;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: pogłębienie toru żeglugowego oraz odkładanie urobku pogłębiarskiego w formie pól refulacyjnych lub jego retencjonowanie w rejonie Orlego Przesmyku i Wyspy Radolin (prowadzące do utworzenia sztucznych wysp);</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: komunikacja wodna śródlądowa, gospodarka rybacka, turystyka, rekreacja i sporty wodne, zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;</p> <p>działania zorganizowane: pogłębianie toru wodnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszary przybrzeżne porośnięte roślinnością naturalną podlegające sukcesji naturalnej, możliwość przekształcenia brzegu wyłącznie poza linią brzegową obszarów stanowiących użytki ekologiczne oraz pod warunkiem zastosowania kompensacji przyrodniczej – głównie na cele przystani wodnych z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;</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: wody przybrzeżne poza obszarami tarlisk oraz nie przylegające do terenów stanowiących użytki ekologiczne, za wyjątkiem obszaru wód w rejonie Orlego Przesmyku i Wyspy Radolin; regulacja Orlego Przesmyku z możliwością wprowadzenia awaryjnego zamknięcia jeziora od strony akwenów portowych i morskiego toru wodnego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych; pogłębienie dna jeziora w rejonie przystani wodnych i komunikacja wodna; wzmocnienie i poszerzenie pasa lądu odgradzającego jezioro od akwenów portowych w rejonie Orlego Przesmyku; udroźnienie śródlądowego toru wodnego i ochrona przeciwpowodziowa;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wody otwarte;</p> <p>zasady zabudowy: wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego, zgodne z przepisami ochrony przyrody; wprowadzane zainwestowanie w strefie przybrzeżnej wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>komunikacja: dojazd z przyległej istniejącej i projektowanej sieci dróg; komunikacja wodna – śródlądowy tor wodny;</p> <p>ochrona przyrody: wprowadzane zainwestowanie uwarunkowane zastosowaniem kompensacji przyrodniczej; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.02
Powierzchnia w ha	165,93
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: brak zainwestowania, trzciniowiska, zarośla, roślinność zielna, krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Wyspy: Czapli Ostrów i Sadlińskie Łąki; kanały wodne;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar o wartościach przyrodniczych: cenne stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; występowanie wartościowych obiektów przyrodniczych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar wyspy narażony na dewastację ze względu na sąsiedztwo z śródlądowym torem wodnym i z terenami portowymi po drugiej stronie rz. Regalicy oraz sezonowo ze względu na niekontrolowaną turystykę wodną; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka krajoznawcza w południowej części Wyspy Czapli Ostrów;</p> <p>działania zorganizowane: uzupełnienie zieleni wysokiej od strony śródlądowego toru wodnego, terenów portowych i Wyspy Mienia w południowej części Wyspy Czapli Ostrów dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej oraz poprzez nasadzenia drzew gatunków siedliskowych od strony rz. Regalicy; możliwość przekształcenia fragmentu brzegu w południowej części Wyspy Czapli Ostrów z możliwością budowy pomostu do cumowania jednostek pływających – pod warunkiem zastosowania kompensacji przyrodniczej;</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: wyłącznie południowy fragment Wyspy Czapli Ostrów przylegający do kanału Dąbska Struga;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w południowej części Wyspy Czapli Ostrów możliwość realizacji przystani promowej przy kanale Dąbska Struga oraz umocnienia fragmentu brzegu wyspy celem umożliwienia cumowania małych jednostek pływających i możliwość wprowadzenia ścieżki spacerowej wraz z niezbędnym wyposażeniem;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz budowy obiektów kubaturowych, wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego</p> <p>komunikacja: dojazd od strony ul. Przestrzennej, dostęp drogą wodną;</p> <p>inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obsługujących dopuszczone planem funkcje w południowej części wyspy;</p> <p>ochrona przyrody: możliwość wprowadzenia dodatkowej ochrony prawnej krajobrazu i siedlisk przyrodniczych poprzez ustanowienie na obszarze wysp Sadlińskie Łąki i Czapli Ostrów proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego – poza południową częścią Wyspy Czapli Ostrów; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.03
Powierzchnia w ha	658,30
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe wraz z przybrzeżnymi zaroślami, wzdłuż południowego brzegu jeziora umocnienia brzegowe, przystanie i pomosty do cumowania jednostek pływających – Jezioro Małe Dąbie;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 oraz ochrony stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt; obszar o wartościach przyrodniczych (cenne trzcinowiska);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: konieczność pogłębienia toru żeglarskiego i dna jeziora w rejonach przystani wodnych, obszary przybrzeżne narażone na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: komunikacja wodna śródlądowa, gospodarka rybacka, turystyka, rekreacja i sporty wodne, zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;</p> <p>działania zorganizowane: pogłębianie toru żeglarskiego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszary przybrzeżne porośnięte roślinnością naturalną podlegające sukcesji naturalnej, możliwość przekształcenia brzegu wyłącznie poza linią brzegową obszarów stanowiących użytki ekologiczne oraz pod warunkiem zastosowania kompensacji przyrodniczej – głównie na cele przystani wodnych z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;</p> <p>obszary do zainwestowania: wody przybrzeżne poza obszarami tarlisk oraz nie przylegające do terenów stanowiących użytki ekologiczne;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych; pogłębienie dna jeziora w rejonie przystani wodnych i komunikacja wodna; udrożnienie toru żeglarskiego i ochrona przeciwpowodziowa; rozbudowa infrastruktury przybrzeżnej umożliwiającej funkcjonowanie przystani wodnych wzdłuż południowego brzegu jeziora;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wody otwarte;</p> <p>zasady zabudowy: wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami ochrony przyrody; wprowadzane zainwestowanie w strefie przybrzeżnej wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie od strony ul. Przestrzennej; komunikacja wodna – żeglarski tor wodny;</p> <p>ochrona przyrody: wprowadzane zainwestowanie uwarunkowane zastosowaniem kompensacji przyrodniczej; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.04
Powierzchnia w ha	564,41
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: system kanałów melioracyjnych z przepompownią, wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, niewielka enklawa leśna, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Trzebuskie i Sadlinskie Łęgi;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P. (grunty w pasie przybrzeżnym), właściciele prywatni (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; ochrona stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powoduje renaturalizację terenów i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, zwłaszcza dla gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji gatunków ptaków; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powodujący ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; miejscowe, niekontrolowane wydobywanie torfu oraz podwyższanie terenu gruzem z zamiarem zabudowy – sprzeczne z przepisami; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna - łąki i zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przywrócenie warunków dla gospodarki łąkarskiej poprzez udrożnienie systemu melioracyjnego i wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru, wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, c, 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: wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo-rowerowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: cały obszar pełni istotną rolę w systemie powiązań obszarów chronionych NATURA 2000; obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, zagospodarowanie związane z realizacją nie kubaturowych elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 95%;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie ul. Jeziorną i od strony ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany mechanicznie przez pompownię melioracyjną;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, możliwość wprowadzenia dodatkowej ochrony prawnej krajobrazu i siedlisk poprzez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, teren do objęcia SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.05
Powierzchnia w ha	64,16
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień – typowe dla podmokłych obszarów przywodnych;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 oraz ochrona siedlisk roślinnych; obszar o wartościach przyrodniczych; ochrona stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak systemów uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; turystyka wodna i wędkarstwo w rejonie ujścia cieku Chęlszcząca; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; poza rejonem ujścia cieku Chęlszcząca przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojazd i obserwację walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren w rejonie ujścia cieku Chęlszcząca;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: cały obszar pełni istotną rolę w systemie powiązań obszarów chronionych NATURA 2000, w systemie zieleni miejskiej; obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w środkowej i północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojścia do cieku Chęlszcząca, wałów przeciwpowodziowych i jeziora; w południowej części obszaru możliwość lokalizacji usług turystyki wodnej z przystanią dla jednostek pływających;</p> <p>zasady zabudowy: poza rejonem ujścia cieku Chęlszcząca zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów inżynierskich, zagospodarowanie związane z realizacją elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury;</p> <p>w rejonie ujścia cieku Chęlszcząca zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%;</p> <p>w rejonie ujścia cieku Chęlszcząca dopuszcza się realizację nowej zabudowy kubaturowej pod warunkiem rozstrzygnięcia o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Jeziornej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany mechanicznie przez pompownię melioracyjną; dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu obsługującego planowane zagospodarowanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, możliwość wprowadzenia dodatkowej ochrony prawnej krajobrazu i siedlisk poprzez ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.06
Powierzchnia w ha	168,61
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Rokiciny;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 oraz ochrona gatunków chronionych roślin i zwierząt, obszar o wartościach przyrodniczych, udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powodujący renaturalizację terenów; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powodujący niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak systemów uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: przy ul. Jeziornej i w granicach Systemu Zieleni Miejskiej usługi sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, w rejonie ul. Lubczyńskiej poza Systemem Zieleni Miejskiej działalność produkcyjna z możliwością organizacji inkubatora przedsiębiorczości lub parku technologicznego, parku przemysłowego, usługi z zielenią towarzyszącą;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka edukacyjna proekologiczna głównie w granicach Systemu Zieleni Miejskiej, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>działania zorganizowane: zmiana części istniejącego systemu melioracyjnego bez pogorszenia funkcjonowania całego systemu; rozbudowa układu komunikacyjnego; w ramach działalności produkcyjnej należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator technologiczny, park technologiczny; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie terenu i częściowa wymiana gruntu celem realizacji obiektów i urządzeń, w części wschodniej możliwość wyniesienia terenu ponad poziom wód powodziowych; na terenach działalności produkcyjnej i usług wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów sportowo-rekreacyjnych oraz od strony cieku Chełszcząca poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych; 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: tereny poza granicami Systemu Zieleni Miejskiej pomiędzy ul. Jeziorną i ul. Lubczyńską; na obszarze w granicach Systemu Zieleni Miejskiej zainwestowanie ograniczone do terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz ścieżek pieszo-rowerowych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: cały obszar pełni istotną rolę w systemie powiązań obszarów chronionych NATURA 2000; część obszaru w granicach Systemu Zieleni Miejskiej oraz w rejonie ul. Jeziornej stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w granicach Systemu Zieleni Miejskiej zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojścia do cieku Chełszcząca; ekstensywna zabudowa kubaturowa powiązana z zielenią towarzyszącą, koncentracja zabudowy możliwa we wschodniej części terenu (rejon ul. Lubczyńskiej) w formie parku technologicznego;</p> <p>zasady zabudowy: obiekty kubaturowe wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 70%, w tym w granicach działki budowlanej poza SZM: 40%; zainwestowanie produkcyjno-usługowe wymaga wprowadzenia zieleni osłonowej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Jeziornej i od strony ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany mechanicznie przez pompownię melioracyjną; rozbudowa systemu zasilania w wodę i energię elektryczną dla obsługi planowanego zagospodarowania; lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.07
Powierzchnia w ha	77,01
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, użytki rolne;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: częściowo obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak systemów uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna i usługi z zielenią towarzyszącą</p> <p>funkcje uzupełniające: w sąsiedztwie Sadlińskich Łęgów zieleni urządzona o charakterze osłonowym i rekreacyjnym; do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>działania zorganizowane: możliwość organizacji inkubatora przedsiębiorczości lub parku technologicznego, parku przemysłowego; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie terenu lub wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu; wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych;</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: cały obszar;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: obiekty kubaturowe wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej; od strony Sadlińskich Łęgów pas zieleni o charakterze osłonowym;</p> <p>zasady zabudowy: należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie w ul. Lubczyńskiej; lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn. planist.	D.D.08
Pow. w ha	137,02
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ekstensywne i przeważnie substandardowe zainwestowanie turystyczne, związane głównie z turystyką wodną, zespół zabudowy byłych koszar w części zaadaptowany na funkcje mieszkalne, wytwórczość przemysłowa, magazyny; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności głównie w obszarze Starego Dąbia; plaża miejska, port rybacki, kanały portu towarowego z zespołem spichrzów; obszary niezainwestowane porośnięte roślinnością zielną i krzewiastą typową dla podmokłych obszarów przywodnych, częściowo zadrzewione i zalesione (w rejonie ujścia rz. Płoni);</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności – głównie grunty niezainwestowane), użytkownicy wieczysti, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; ochrona stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>ochrona zabytków: willa użytkowana jako stacja harcerska w rejestrze zabytków, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej; występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: częściowo użytkowanie nie wykorzystujące przywodnego położenia, zagospodarowanie zamykające dostęp do akwenu, dewastacja enklaw roślinności naturalnej, brak systemów uzbrojenia miejskiego; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wypoczynek i sporty wodne, usługi związane z turystyką wodną i krajoznawczą (m.in. hotelarstwo, gastronomia, port rybacki z zapleczem administracyjno-socjalnym i handlowym, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna), turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. sztuknictwo), mieszkalnictwo istniejące legalnie i w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², zieleni urządzona o charakterze parkowym w rejonie ujścia rz. Płoni i izolacyjna w sąsiedztwie projektowanej ul. Nowej Przestrzennej; dopuszcza się mieszkalnictwo (w zabudowie apartamentowej w ramach marin) pod warunkiem rozstrzygnięcia w planie miejscowym o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele usługowe i zieleni parkowej, realizację zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni wraz z ciągiem pieszo-rowerowym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów, dozbrojenie terenów, uzupełnienie zabudowy i zainwestowania sportowo-turystycznego (w tym przystanie, baseny, pomosty do cumowania jednostek pływających); należy dążyć do udostępnienia brzegu jeziora i realizacji ciągu pieszego w formie promenady ze ścieżką rowerową wzdłuż brzegu; umocnienie wybranych odcinków brzegu jeziora, poza odcinkami umocnień brzegowych zachowanie lub wprowadzenie roślinności przybrzeżnej i nadwodnej, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako szlaku kajakowego oraz do cumowania łodzi rybackich,</p> <p>obszary do zainwestowania: niezabudowane tereny bezpośrednio przylegające do ul. Przestrzennej i ul. Jeziornej (z częściowym wyłączeniem obszaru położonego na zachód od ujścia rz. Płoni);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja bazy turystyki wodnej o wysokim standardzie i atrakcyjnym zakresie usług – na międzynarodowym szlaku wodnym, realizację marin; pozyskanie zaplecza do rozwoju sportów i rekreacji wodnej dla mieszkańców Szczecina, rewitalizacja terenów w rejonie ul. Przybrzeżnej i Zapomnianej; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych; rewitalizacja terenów w rejonie ul. Przybrzeżnej i Zapomnianej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz terenów przyjeziornych z uwzględnieniem panoramy łądu od strony toru żeglarskiego; na obszarach z zachowanymi strukturami zabytkowymi układu przestrzennego o wartościach lokalnych i ponadlokalnych zachowanie układu przestrzennego oraz kompozycji zespołów zabudowy i zieleni; uczytelnienie zespołu historycznej zabudowy w krajobrazie;</p>



	<p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony Jeziora Małe Dąbie oraz ochronie środowiska naturalnego; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji panoramy terenów przybrzeżnych od strony jeziora – do 5 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych uzgodnionych w procedurze planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa ruchu lotniczego; dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej (apartamenty) w zespołach usług rekreacji i turystyki wodnej - o udziale powierzchni całkowitej do 50% - pod warunkiem zastosowania niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz akustycznych; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: około 50%; zachowanie plaży wraz z kąpieliskiem; wyłączenie z zabudowy obszaru cennego przyrodniczo ze względu na rzadkie siedliska roślinności zielnej położonego na zachód od ujścia rz. Płoni;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Przestrzennej i Nowej Przestrzennej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż rz. Płoni i ul. Żagłowej w kierunku jeziora;</p> <p>inżynieria rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków; modernizacja systemu ochrony przeciwpowodziowej z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy pompowni melioracyjnej przy ul. Przestrzennej;</p> <p>ochrona przyrody: możliwość wprowadzenia dodatkowej ochrony prawnej krajobrazu i siedlisk poprzez ustanowienie na terenach zieleni nieurządzonej o charakterze naturalnym zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: teren starego portu do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; na części terenu strefa A ochrony konserwatorskiej; obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ochrony indywidualnej ustaleniami planu, opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>
--	--



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.09
Powierzchnia w ha	48,24
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: północne fragmenty zespołów ogrodów działkowych, grunty rolne, substandardowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Jordana, Goplańskiej i Kraszewskiego; ciek Chelszcząca, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wierzchni użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń działkowa, udokumentowane złoża torfów i gytyi</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: realizacja ulicy Nowej Przestrzennej na północ od terenów mieszkaniowych w Dąbiu spowoduje odcięcie obszaru od centrum osiedla; obszar położony w zasięgu oddziaływania projektowanej ulicy Nowej Przestrzennej i lotniska sportowego; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak pełnego uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: ogrody działkowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej: drobna wytwórczość rzemieślnicza, usługi; w sąsiedztwie cieku Chelszcząca zieleń urządzone;</p> <p>działania zorganizowane: wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych wzdłuż południowej granicy obszaru, w tym zieleni osłonowej; wzdłuż cieku wodnego Chelszcząca wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: w zasięgu oddziaływania projektowanej ulicy zbiorczej należy dążyć do eliminacji funkcji mieszkaniowej poprzez umożliwienie adaptacji istniejącej zabudowy na cele rzemieślnicze i usługowe; uzupełnienie ogrodów działkowych na terenach niezainwestowanych (częściowa relokacja ogrodów działkowych kolidujących z projektowaną ulicą „Nową Przestrzenią”);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: obszar pełni istotną rolę jako rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: od strony cieku Chelszcząca pas zieleni o charakterze osłonowym, umożliwiający dostęp do wody oraz konserwację cieku;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; pomiędzy terenami mieszkaniowymi i przebiegiem drogi głównej wprowadzenie pasa zieleni osłonowej;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulicy Nowej Przestrzennej poprzez lokalny układ ulic;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń działkowa do zachowania; utrzymanie naturalnego charakteru cieku Chelszcząca, obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar do objęcia SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.10
Powierzchnia w ha	27,46
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: użytki rolne, ciek Chełszczaça;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., właściciele prywatni (przewaga własności), Gmina Miasto Szczecin</p> <p>ochrona przyrody: ciek Chełszczaça, łąki i pastwiska, udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: częściowo obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; brak systemów uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna i usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: w sąsiedztwie cieku Chełszczaça zieleń urządzone, do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; wzdłuż cieku wodnego Chełszczaça wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie terenu lub wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar, usytuowanie obiektów kubaturowych w sąsiedztwie ul. Lubczyńskiej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
.Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej; od strony cieku Chełszczaça pas zieleni o charakterze osłonowym, umożliwiający dostęp do wody oraz konserwację cieku;</p> <p>zasady zabudowy: należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie w ul. Lubczyńskiej; lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: utrzymanie naturalnego charakteru cieku Chełszczaça jako obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.11
Powierzchnia w ha	126,57
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: koncentracja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej i zainwestowania wzdłuż ul. Kniewskiej, użytki rolne, ciek Chęlszcza; teren zakładowego ujęcia wody „Drobimex” wraz ze strefą ochrony pośredniej; zakładowa oczyszczalnia ścieków, fragment lasu;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: ciek Chęlszcza, łąki i pastwiska;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenów; ujęcia wody ze strefami ochronnymi; napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna, magazyny i składy, bazy transportowe z możliwością parkowania samochodów ciężarowych, do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi (w tym handel hurtowy), zieleń urządzone wzdłuż cieku Chęlszcza, zieleń leśna;</p> <p>działania zorganizowane: możliwość organizacji inkubatora przedsiębiorczości lub parku technologicznego, parku przemysłowego, wszystkie grunty rolne przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne; wzdłuż cieku wodnego Chęlszcza wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie i uzbrojenie terenów;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Lubczyńskiej i ul. Goleniowskiej (uzupełnienie zainwestowania);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej; wzdłuż cieku Chęlszcza pas zieleni o charakterze osłonowym i umożliwiającym dostęp oraz konserwację cieku;</p> <p>zasady zabudowy: należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%, poza granicami SZM, w granicach SZM: 50%;</p> <p>kommunikacja: obsługa głównie z ulic: Lubczyńskiej, Goleniowskiej i Kniewskiej;</p> <p>inżynieria: linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania; rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu z jednoczesną likwidacją lokalnych rozwiązań, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru strumienia Chęlszcza, w północnej i w południowej części obszaru jednostki fragment terenu do objęcia SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.12
Powierzchnia w ha	4,40
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: przybrzeżny teren zieleni nieurządzonej o charakterze naturalnym (w północnej części zadrzewienia i zakrzewienia z nadwodnymi zaroślami); nabrzeże rz. Regalicy umocnione w rejonie Mostu Pionierów;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: naturalna zieleń przybrzeżna, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona o charakterze naturalnym;</p> <p>funkcje uzupełniające: komunikacja wodna, usługi turystyki (w tym zaplecze handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczające 100 m²);</p> <p>działania zorganizowane: niezadrzewione grunty rolne przeznacza się pod zainwestowanie miejskie;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: poza rejonem istniejących umocnień brzegowych przekształcenia terenu ograniczone do minimum; uzupełnienie zieleni wysokiej i średnio wysokiej w dostosowaniu do ograniczeń ruchu lotniczego i potrzeb w zakresie zakomponowania panoramy wschodniego brzegu rz. Regalicy widzianej z Mostu Cłowego i Mostu Pionierów;</p> <p>obszary do zainwestowania: niezadrzewiony teren pomiędzy istniejącymi umocnieniami brzegowymi a ul. Eskadrową;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: cały obszar pełni istotną rolę w systemie powiązań obszarów chronionych NATURA 2000, w systemie zieleni miejskiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru możliwość wprowadzenia zainwestowania z zielenią towarzyszącą, np. przystanku dla żeglugi rzecznej w oparciu o istniejące umocnienia brzegowe;</p> <p>zasady zabudowy: w południowej części obszaru zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - w uzgodnieniu w procedurze planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego z organami właściwymi do spraw bezpieczeństwa ruchu lotniczego; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Eskadrowej;</p> <p>inżynieria: w południowej części obszaru budowa systemu zasilania w wodę i energię elektryczną w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień; obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.13
Powierzchnia w ha	228,15
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: lotnisko sportowe Szczecin-Dąbie: trawiaste pasy startowe z hangarem i wieżą lotniczą – radiolatarnią przy ul. Przestrzennej 8 i 10 (dobudowane obiekty do hangaru wykorzystywane na cele magazynowe i handel hurtowy oraz samochodowe warsztaty naprawcze), zabudowa warsztatowo-usługowa przy ul. Przestrzennej 4 i 6, ogrody działkowe, wzdłuż ul. Hangarowej ekstensywna zabudowa magazynowa i usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności oraz grunty użytkowane rolniczo (na południe od ogrodów działkowych i przy ul. Gryfińskiej); obiekty handlu detalicznego i hurtowego na południe od ul. Hangarowej (w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²); ul. Hangarowa; fragmenty obszaru niezainwestowane, poza pasem startowym porośnięte roślinnością typową dla terenów podmokłych;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), użytkownicy wieczysti, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona zabytków: występuje układ przestrzenny o wartości lokalnej oraz zabytki techniki komunikacyjnej w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ekstensywne użytkowanie nie wykorzystujące walorów położenia i skomunikowania obszaru (w tym ogrody działkowe); zróżnicowana przydatność gruntów pod zabudowę; brak pełnego uzbrojenia terenów, konieczność mechanicznego odwadniania większości terenów; obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; potencjalna uciążliwość lotniska Szczecin-Dąbie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, „Centrum sportowo-rozrywkowo-handlowe” o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponadregionalnym - usługi kultury, rozrywki, gastronomii, handlu i sportu;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi oświaty, rekreacji i zdrowia, obsługa biznesu, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe, apartamenty i hotelarstwo, zieleń urzędzona, w południowej części obszaru (przy ul. Hangarowej) dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz działalność produkcyjną i magazynową, wzdłuż ul. Gryfińskiej usługi i zabudowa mieszkaniowa;</p> <p>działania zorganizowane: ustala się obowiązek spójnego zagospodarowania całego obszaru poprzez sporządzenie całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dostosowanej do wymagań ruchu lotniczego z wewnętrznym układem komunikacyjnym; sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na cele lotniska oraz usług sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim; możliwość organizacji inkubatora przedsiębiorczości lub parku technologicznego, parku przemysłowego, wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przebudowa istniejącego lotniska sportowego Szczecin-Dąbie na lokalny port lotniczy w kat. 2C/3C (przebudowa pasa startowego do standardu pasa utwardzonego); uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez zmianę granic i ograniczenie obszaru technicznego lotniska; na obrzeżach lotniska należy dążyć do wprowadzenia programu usługowego z udziałem obiektów sportowych, w oparciu o wspólną koncepcję programowo- przestrzenną (na południu) i sportowo-rekreacyjnego w powiązaniu z terenami przybrzeżnymi nad Jeziorze Małe Dąbie (na północy i wschodzie); 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: lotnisko, tereny niezabudowane wokół lotniska (w tym tereny ogrodów działkowych);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja lokalnego portu lotniczego dla małych jednostek latających (miejskie lotnisko sportowe i „businessowe”), centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe ze szczególnym uwzględnieniem widoków w kierunku Wzgórz Bukowych i od strony zewnętrznego układu komunikacyjnego; powiązania funkcjonalne z bazą turystyki wodnej przy Jeziorze Małe Dąbie oraz terenami usługowymi przy ul. Hangarowej; przedłużenie ciągu zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej;</p>



<p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa skupiona głównie wzdłuż zewnętrznej komunikacji drogowej w formie założenia usługowego z zielenią towarzyszącą; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów usługowych (od 1 do 4 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych uzgodnionych w procedurze planu miejscowego z organami właściwymi ds. bezpieczeństwa ruchu lotniczego); minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 40% lecz nie mniej niż 20% na działce budowlanej; na obszarze „Centrum” dopuszcza się maksymalnie dwie odrębne lokalizacje obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (rozdzielone terenami innych funkcji), pod warunkiem włączenia ich w wielofunkcyjne zespoły usługowe, realizowane w oparciu o indywidualne projekty architektoniczno-budowlane;</p>
<p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Przestrzennej, Lotniczej i Gryfińskiej, Eskadrowej i Hangarowej;</p>
<p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, modernizacja systemu odwadniania terenu, lokalne systemy ogrzewania;</p>
<p>ochrona zabytków: teren częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn.planist.	D.D.14
Pow. w ha	63,55
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa z elementami infrastruktury społecznej (usługi podstawowe, usługi o znaczeniu osiedlowym oraz dzielnicowym), uprawy ogrodnicze nad kanałem Ulgi; rzeka Płonia wraz z korytarzem zieleni i kanałem Ulgi; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia, przepompownia ścieków „Dąbie” z rurociągami tłocznymi, gazowa ciepłownia rejonowa „Dąbie”;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Samorząd wojewódzki, Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>ochrona zabytków: występują zabytki wpisane do rejestru – kościół, dworek myśliwski i fragment muru obronnego, liczne zabytki w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowy układ przestrzenny starego miasta i relikty nowożytnych fortyfikacji, zespoły zieleni zabytkowej, występowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: wielorodzinna zabudowa blokowa, zespoły garaży blaszanych, zagospodarowanie wewnątrz międzyblokowych oraz forma i usytuowanie obiektów handlowych degraduje walory kompozycji przestrzennej, opartej o historyczny układ ulic; rozbudowa usług motoryzacyjnych przy ul. Przestrzennej 76 (w kierunku rz. Płoni i kanału Ulgi) przy jednoczesnym utwardzeniu terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokiej i niskiej intensywności zabudowy, usługi osiedlowe z elementami usług dzielnicowych i ogólnomiejskich;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzonej o charakterze naturalnym wzdłuż rz. Płoni oraz parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej, rekreacja, turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i rewitalizacja całego obszaru, w tym min. odtworzenie lokalnej centrotwórczej przestrzeni publicznej, estetyzacja lub likwidacja obiektów degradujących przestrzeń np. obiekty handlowe w otoczeniu zabytkowego kościoła (sklepy samoobsługowe), realizacja zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni wraz z ciągiem rekreacyjnym pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych (od ul. Tczewskiej do ul. Przestrzennej); relokacja istniejącego targowiska w rejon ul. Chorwackiej, ul. Helskiej i ul. Portowej; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restytucja układu przestrzennego z zabudową nawiązującą do struktury historycznej, utrzymanie obudowy zielonej centrum z urządzeniem zieleni wzdłuż rzeki Płoni; odsłonięcie kanału Płoni, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udroźnienie jej jako szlaku kajakowego, uzupełnienie uzbrojenia terenów, tereny w rejonie ul. Chorwackiej rezerwuje się na cele niekomercyjnych usług publicznych (oświata), w rejonie Raclawickiej, Newtona rezerwuje się na cele zieleni parkowej;</p> <p>obszary do zainwestowania: pomiędzy ul. Drukarską a ul. Pokładową, wzdłuż ul. Koszarowej, kwartały przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – po wyburzeniu istniejących obiektów handlowych, pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, uporządkowanie struktury przestrzennej, rewitalizacja terenów, w rejonie ulic: Nowa Przestrzena, Drukarska, Gierczak, Oficerska, Miernicza, Koszarowa, Cicha – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;</p>



<p>Standardy kształtowania przestrzeni</p>	<p>struktura przestrzenna: koncentracja usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wzdłuż historycznego układu ulic w centrum Starego Dąbia, poza obrysem historycznych murów obronnych (w tym tereny dawnej fosy) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności o charakterze ogrodowym; po dekapitalizacji wolno stojących obiektów handlowych przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – wyburzenie i obudowa kwartałów zabudową kamienicową; należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej i wykształcenie możliwie szerokiego pasa zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>zasady zabudowy: w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej głównie w formie kamienic nawiązujących do historycznego podziału parcelacyjnego (w elewacjach) oraz do historycznych wzorów lokalnych (charakterystycznych dla pierzei ulicy); poza obszarem występowania wartościowych elementów układu przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym, należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ulic; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej w centrum Starego Dąbia: 25%, optymalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza obrysem murów obronnych: 50%; minimalna odległość nowej zabudowy wielorodzinnej od rz. Płoni – 30 m;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Nowej Przestrzennej, Goleniowskiej i Lotniczej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Portowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca przepompownia ścieków i ciepłownia rejonowa do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; rozbudowa i modernizacja systemu uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: korytarz zieleni wzdłuż rz. Płoni jako wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: na obszarze wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej A i B oraz strefę ochrony archeologicznej W III; zabytki w ewidencji konserwatorskiej do ochrony indywidualnej ustaleniami planu, zabytki w rejestrze do ochrony wg zaleceń organu ds. ochrony zabytków;</p>
--	--



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.15
Powierzchnia w ha	111,19
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wraz z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej; tymczasowa pętla autobusowa przy przystanku końcowym; stałe i tymczasowe ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: fragmenty terenu przyrodniczo cenne;</p> <p>ochrona zabytków: występują układy przestrzenne o wartości lokalnej oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowej Przestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: osiedlowe usługi w zakresie oświaty, kultury, usługi handlu i rzemiosła, usługi sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą oraz inne usługi nieuciążliwe; elementy komunikacji miejskiej; zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej, rekreacja, ogrody działkowe przy ul. Noteckiej;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; z wyłączeniem zespołu ogrodów działkowych przy ul. Noteckiej; sukcesywna likwidacja zespołu ogrodów działkowych przy ul. Jeziornej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: likwidacja ogrodów działkowych pod usługi osiedlowe oraz funkcję mieszkaniową; uzupełnienie uzbrojenia terenów; tereny w rejonie ul. Goleniowskiej i ul. Goplańskiej rezerwuje się na cele usług publicznych w zakresie komunikacji miejskiej (końcowy przystanek);</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w elementy usług osiedlowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Bośniackiej i ul. Babiego Łata;</p> <p>zasady zabudowy: możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkami dostosowanymi formą do zabudowy o wartościach historycznych w najbliższym sąsiedztwie; maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic; maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia trzeciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, na obszarze SZM: 50%, poza obszarem: 25%; zakaz realizacji budynków mieszkalnych na północ od ul. Pokładowej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Goleniowskiej, Szybowcowej, Goplańskiej; główne ścieżki rowerowe wzdłuż ciągów ulic: Szybowcowej–Noteckiej i Portowej–Żagłowej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, w tym kanalizacji ściekowej, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: fragmenty obszaru do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.16
Powierzchnia w ha	10,21
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: użytki rolne;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia, uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowej Przestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, magazyny, usługi nieuciążliwe z możliwością wprowadzenia lokalu mieszkalnego; zieleni urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie uzbrojenia terenów;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wzdłuż projektowanej ulicy Nowej Przestrzennej od strony północnej pas zieleni osłonowej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3. kondygnacji w dachu stromym; należy dążyć do lokalizacji usług wzdłuż ul. Noteckiej;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Goleniowskiej i Noteckiej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Noteckiej;</p> <p>inżynieria: budowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji, lokalne systemy ogrzewania;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.17
Powierzchnia w ha	8,65
Uwarunkowania	stan zainwestowania: las;
	struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;
	ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej;
	kolizje, konflikty, bariery: niekontrolowana antropopresja;
Kierunki	funkcja dominująca: zieleń leśna;
	funkcje uzupełniające: zieleń osłonowa, komunikacja drogowa;
	działania zorganizowane: możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana wyłącznie z przebudową komunikacyjnego układu drogowego oraz realizacją sieci uzbrojenia;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: zwiększenie skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych poprzez uzupełnienie zieleni;
	obszary i zadania strategiczne: ochrona gruntów leśnych;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej;
Standardy kształtowania przestrzeni	komunikacja: obsługa głównie z ul. Goleniowskiej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Zdrowej;
	inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich poza ciągiem ul. Zdrowej;
	ochrona przyrody: obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), park leśny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.18
Powierzchnia w ha	33,40
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej), cmentarz komunalny o znaczeniu lokalnym, usługi handlu, zieleń leśna wzdłuż linii kolejowej, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń wysoka (w tym cmentarna);</p> <p>ochrona zabytków: układ przestrzenny o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu; liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak możliwości rozbudowy cmentarza komunalnego w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; brak terenu dla realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych na potrzeby cmentarza; uciążliwość linii kolejowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, cmentarz komunalny, zieleń urządzonej osłonowa i parkowa;</p> <p>działania zorganizowane: w granicach cmentarza utrzymanie pasa zieleni urządzonej o znaczeniu osłonowym wokół terenów grzebalnych, zakaz powiększania terenów grzebalnych od strony zabudowy mieszkaniowej; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne - przekształcenie terenów leśnych wzdłuż linii kolejowej na pas zieleni osłonowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów z możliwością uzupełnień zabudową mieszkaniową i usługami (głównie w parterach budynków mieszkalnych), teren cmentarza komunalnego rezerwuje się na cele niekomercyjnych usług publicznych;</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona drzewostanu w granicach lasu i cmentarza</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy pod warunkiem nie dokonywania wycinki siniejącego drzewostanu; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Goleniowskiej;</p> <p>zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; w granicach obszaru o wartościach przyrodniczych minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%, poza obszarem o wartościach przyrodniczych: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Goleniowskiej i Tczewskiej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego terenu, budowa kanalizacji ściekowej, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: fragment obszaru do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą B i K ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.19
Powierzchnia w ha	44,05
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej, zieleń parkowa i rzeka Płonia wraz z korytarzem zieleni przybrzeżnej, zespół zabudowań przemysłowych pomiędzy rz. Płonią a terenami kolejowymi, centrala telefoniczna, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: zawężenie korytarza zieleni wzdłuż rz. Płoni ograniczające możliwości wprowadzenia ścieżki pieszo-rowerowej; uciążliwość linii kolejowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona o charakterze parkowym (w tym pocmentarna) i naturalnym wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe i dzielnicowe: oświaty, sportu i rekreacji oraz inne nieuciążliwe, turystyka wodna (szlak kajakowy), działalność produkcyjno-usługowa, magazyny i składy w sąsiedztwie linii kolejowej;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; należy dążyć do jednoczesnej realizacji zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni (w tym zieleni osłonowej od strony linii kolejowej) wraz z ciągiem pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: urządzenie zieleni wzdłuż rzeki Płoni i wprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; w rejonie starego młyna na rz. Płoni (na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej) wykorzystanie terenów na cele rekreacji i usług turystyki kajakowej;</p> <p>uzupełnienie uzbrojenia terenów; niezabudowany teren na północ ul. Puckiej rezerwuje się na cele niekomercyjnych usług publicznych (oświata);</p> <p>obszary do zainwestowania: pomiędzy parkiem a ul. Młyńską oraz na południe od rz. Płoni przy ul. Narzędziowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie usług osiedlowych; uporządkowanie struktury przestrzennej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: układ zabudowy i zagospodarowania terenów równoległy do korytarza zieleni po obu stronach rz. Płoni;</p> <p>wprowadzenie przy terenach zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych; dopuszcza się przekształcenie terenów przemysłowych nad rz. Płonią na bazę turystyczną do obsługi rekreacji i turystyki kajakowej, na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej na obszarze SZM: 50%, poza obszarem: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Goleniowskiej, Pomorskiej, Puckiej i Tczewskiej; przebieg głównej ścieżki rowerowej;</p> <p>inżynieria: pozostawia się dzielnicową centralę telefoniczną przy ul. Puckiej, rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków dla obsługi istniejącej zabudowy i planowanych funkcji, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefami ochrony konserwatorskiej A i B; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.20
Powierzchnia w ha	14,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zespół zabudowy przemysłowej i usługowej, zespół ogrodów działkowych, tereny zadrzewione, zielen przywodna, rz. Płonia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy (przewaga własności);</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych na północ i wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ograniczony dostęp komunikacyjny;</p> <p>ochrona zabytków: występują obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna i usługowa w południowej części terenu, zespół ogrodów działkowych w północnej części terenu;</p> <p>funkcje uzupełniające: zielen urządzona; turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: polepszenie standardu obsługi komunikacyjnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów przemysłowo-usługowych; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego;</p> <p>obszary do zainwestowania: w granicach zespołu przemysłowego po byłej fabryce narzędzi: działki gruntowe niezabudowane i zabudowane obiektami bez cech zabytków – do przebudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ograniczenie zainwestowania terenu położonego na północ od rz. Płoni; przy przebudowie lub rozbudowie zespołu przemysłowo-usługowego należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;</p> <p>zasady zabudowy: na południe od rz. Płoni realizacja nowych obiektów i przebudowa istniejących wkomponowana w historyczny układ zabudowy przemysłowej;</p> <p>komunikacja: dojazd ul. Narzędziową;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków dla obsługi istniejącej zabudowy i planowanych funkcji, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DABIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.21
Powierzchnia w ha	100,17
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie), zespół zabudowy mieszkaniowej i usługi przy ul. Słupskiej; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczyści użytkownicy, jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p>ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywnej ochrony przyrody (Park Leśny Dąbie);</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, nieuciążliwe usługi (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m²), i działalność produkcyjna (drobna wytwórczość), zieleń urządzone;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych, możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana wyłącznie z przebudową układu komunikacji drogowej oraz realizacją sieci miejskich systemów infrastruktury technicznej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie pasa terenu (grunty leśne) przy ul. Tczewskiej w rejonie przystanku autobusowego i zagospodarowanie jako zieleni parkowej (urządzenie ciągów pieszych, wprowadzenie elementów małej architektury), zakaz zagospodarowania terenu związanych z wycinką drzew; poza rejonem przystanku autobusowego zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncza działka budowlana przy ul. Tczewskiej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania, urządzenie zieleni i zagospodarowanie jako zieleni parkowej w rejonie przystanku autobusowego; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;</p> <p>zasady zabudowy: w zespole zabudowy przy ul. Słupskiej nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe i dostosowane do wzorów lokalnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach działki budowlanej: 50%; poza zespołem zabudowy przy ul. Słupskiej zakaz zabudowy, zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ulic: Tczewskiej, Junaków i Zdrowej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego terenu, budowa kanalizacji ściekowej, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywnej ochrony przyrody, obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; obszar częściowo do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.22
Powierzchnia w ha	14,62
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: użytki rolne (częściowo zadrzewione w Trzebuszu);</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>ochrona przyrody: ciek: Chęszcza i Żołnierska Struga, użytki rolne;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak systemów uzbrojenia miejskiego i utwardzonej sieci ulic;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: park technologiczny, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania, zielen urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: ochrona istniejącego drzewostanu; do czasu realizacji ul. Nowej Przestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż projektowanej ul. Nowej Przestrzennej – po jej realizacji;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru rolnego na rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu nowego połączenia drogowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: należy dążyć do odizolowania istniejącego zespołu mieszkaniowego od terenów inwestycyjnych ciągami zieleni osłonowej i obiektami usług nieuciążliwych; wzdłuż projektowanej trasy komunikacyjnej należy dążyć do ujednolicenia charakteru i form zabudowy;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 15 m, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Nowej Przestrzennej (D.D.36.G) poprzez lokalny układ ulic; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Junaków;</p> <p>inżynieria: budowa systemu zasilania w wodę, gaz, i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji, lokalne systemy ogrzewania;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.23
Powierzchnia w ha	127,94
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa o charakterze rolniczym, użytki rolne częściowo zabudowane obiektami związanymi z produkcją rolną, uprawy polowe i ogrodnicze, ciek Chelszcząca i Żołnierska Struga, fragment lasu;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni, Skarb Państwa;</p> <p>ochrona przyrody: ciek Chelszcząca, użytki rolne;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia miejskiego;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: park technologiczny; działalność produkcyjna (rolnicza lub przemysłowa) magazyny i składy, usługi, parkingi dla samochodów ciężarowych (centrum logistyczne), obsługa podróżnych;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania turystyka, zieleń leśna i urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: do czasu realizacji ul. Nowej Przestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenów; możliwość adaptacji zabudowy mieszkaniowej na usługi; zakaz kanalizacji i przegradzania cieku Chelszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem korytarzy cieków: Chelszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru rolnego na rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu nowego połączenia drogowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wzdłuż projektowanej ul. Nowej Przestrzennej należy dążyć do ujednoczenia form zabudowy i zagospodarowania terenu;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 15 m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ul. Nowej Przestrzennej poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji; lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnych cieków wodnych;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.24
Powierzchnia w ha	96,90
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie), zespół obiektów produkcyjno-magazynowych z zabudową mieszkaniową, użytki rolne (łąki), stawy rybne i rzeka Płonia;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywnej ochrony przyrody, łąki i pastwiska, dolina rzeki Płoni wraz z zielenią przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość komunikacji kolejowej i autostrady;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji z możliwością zamieszkania, usługi turystyki oraz związane z ich obsługą, na terenach leśnych dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji (szlaki turystyczne wyposażone w urządzenia turystyczne: stoły, ławki, mostki, zadaszenia), turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: w granicach usług sportu i rekreacji oraz turystyki wszystkie grunty rolne i leśne przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne, na pozostałym obszarze ochrona gruntów leśnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; poza terenami leśnymi zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z wycinką drzew;</p> <p>obszary do zainwestowania: enklawa śródleśna nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi; enklawa śródleśna nad rzeką Płonią przy łącznicy kolejowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; wprowadzenie ochrony prawnej terenów wzdłuż rz. Płoni ze względu na występujące walory przyrodniczo-krajobrazowe;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;</p> <p>zasady zabudowy: na terenach leśnych zakaz zabudowy – zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; na terenach usług sportu i rekreacji nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, możliwość wprowadzenia nowej zabudowy o maksymalnej wysokości: 2 kondygnacje, przy czym 2-ga w dachu stromym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach terenu inwestycyjnego: 75%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej;</p> <p>inżynieria: w granicach lasu zakaz lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich, poza granicami lasu rozbudowa lokalnego systemu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, gaz oraz ogrzewania i odprowadzania ścieków; dopuszcza się lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), obszar wartościowy przyrodniczo: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.25
Powierzchnia w ha	9,42
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa usługowa stanowiąca osiedlową i dzielnicową infrastrukturę społeczną, składy i magazyny o charakterze tymczasowym oraz zabudowa mieszkaniowa w granicach terenów zamkniętych, rzeka Płonia wraz z korytarzem zieleni;</p> <p>struktura władania: Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczyści użytkownicy;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz roślinnością przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej; występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość komunikacji drogowej i kolejowej; zawężenie korytarza zieleni wzdłuż rz. Płoni ograniczające możliwości wprowadzenia ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi związane z obsługą podróżnych, usługi rzemieślnicze i produkcyjne, zieleni urządzona;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności, turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: wyłączenie terenów zabudowy mieszkaniowej i magazynowej z terenów zamkniętych; należy dążyć do jednoczesnej realizacji zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni wraz z ciągiem pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych (od ul. Tczewskiej do ul. Przestrzennej);</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie i zabudowa terenów wzdłuż ul. Stacyjnej; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udroźnienie jej jako szlaku kajakowego;</p> <p>obszary do zainwestowania: przy ul. Stacyjnej i nad rz. Płonią;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: w rejonie dworca kolejowego uzupełnienie usług związanych z obsługą podróżnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ujednoczenie form zabudowy od strony terenów kolejowych, wprowadzenie zieleni osłonowej, uporządkowanie i uzupełnienie zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza SZM: 25%, w SZM: 50%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Pomorskiej i przedłużenia ul. Wiosennej (D.D.29.Z);</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków dla obsługi istniejącej zabudowy i planowanych funkcji; lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona przyrody: fragment obszaru do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą A ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.26
Powierzchnia w ha	5,49
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa z usługami, ogrodami przydomowymi; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez system uzbrojenia miejskiego, rurociągi tłoczne ścieków Dąbie – Zdroje;</p> <p>struktura władania: jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wiczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość komunikacji drogowej i kolejowej oraz lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z usługami;</p> <p>funkcje uzupełniające: magazyny, działalność produkcyjna (drobna wytwórczość);</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; realizacja ulicy dojazdowej od strony terenów kolejowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, ograniczenie wjazdów z ul. Gryfińskiej, wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej od strony linii kolejowej; uzupełnienie uzbrojenia terenów; 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: tereny w sąsiedztwie linii kolejowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dążenie do ograniczenia uciążliwości komunikacji drogowej i kolejowej, zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez ich adaptację na cele usługowe, zwarta zabudowa w pierzei ul. Gryfińskiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania wzdłuż ul. Gryfińskiej i do uzupełnienia od strony terenów kolejowych;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej nowa zabudowa oparta na wzorach lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%; należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Gryfińskiej;</p> <p>inżynieria: pozostawia się istniejące rurociągi tłoczne ścieków, rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną dla obsługi istniejącej zabudowy i planowanych funkcji, budowa kanalizacji ściekowej; lokalne systemy ogrzewania;</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.27
Powierzchnia w ha	24,08
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie);</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin;</p> <p>ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywnej ochrony przyrody (Park Leśny Dąbie);</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: ciągi pieszo – rowerowe wyposażone w urządzenia turystyczne;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych ;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Nowej Przestrzennej (D.D.36.G);</p> <p>inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywnej ochrony przyrody, obszar do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.28.Z
powierzchnia w ha	4,89
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Lubczyńska, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, gazociąg średniego ciśnienia;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, własność prywatna;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>klasa ulicy: zbiorcza;</p>
Kierunki	<p>przekrój ulicy: jezdnia jednoprzestrzenna o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; 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> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>istniejące uzbrojenie do zachowania, budowa magistrali wodociągowej Dąbie – Osiedle Kasztanowe, budowa rurociągu tłocznego ścieków z Załomia i Kniewa;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.29.Z
Powierzchnia w ha	8,90
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Goleniowska, część ul. Raclawickiej, część ul. Lubczyńskiej, tereny kolejowe, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wiczyści użytkownicy, własność prywatna;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszarów cennych przyrodniczo;</p> <p>ochrona zabytków: stanowi element składowy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jezdnia jednoprzestrzenna o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się na fragmentach ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowego odcinka ulicy od ul. Wiosennej do ul. Raclawickiej, na pozostałym odcinku zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; Wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A, B, C (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> <p>ochrona przyrody: fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p> <p>ochrona zabytków: objąć strefą A i B ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	<p>budowa magistrali wodociągowej oraz rurociągu tłoczego ścieków Załom – Dąbie; rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.30.GP
Powierzchnia w ha	18,03
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Eskadrowej, część ul. Hangarowej. Ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory kanalizacji deszczowej;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wierzyci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: północno – zachodnia część ulicy – pole wzlotów lotniska Dąbie;</p>
Kierunki	<p>Klasa ulicy: główna ruchu przyśpieszonego;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii, wskazana budowa bezkolizyjnych dojazdów do przystanków tramwajowych; przebudowa układu komunikacyjnego i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granicy otuliny SPK;</p>
Inżynieria	Projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia do zachowania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.31.Z
Powierzchnia w ha	3,71
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Eskadrowej, stacja paliw, magistrała wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory kanalizacji deszczowej;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wiczyści użytkownicy;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: pole wzlotów lotniska Dąbie;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, możliwość utrzymania stacji paliw;</p> <p>zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Inżynieria	magistrała wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia do zachowania; rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.32.Z
Powierzchnia w ha	1,70
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Lotnicza, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, w rejonie skrzyżowania z ul. Gryfińską rurociągi tłoczne ścieków, brak sieci rozdzielczej uzbrojenia terenu;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, własność prywatna;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka we fragmencie przecina układ przestrzenny o wartości lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: dwa budynki mieszkalne do wyburzenia;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowej ulicy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefę B ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	rurociągi tłoczne ścieków do zachowania, budowa kanalizacji deszczowej dla odwodnienia ulicy;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.33.Z
Powierzchnia w ha	1,45
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Gryfińskiej, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin (przewaga gruntów), własność prywatna;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: dopuszczalne niewielkie korekty geometrii jezdni;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefę B ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia ulicy, budowa kanalizacji ściekowej;



OSIEDLE	DAŁBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.34.Z
Powierzchnia w ha	0,76
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Pomorskiej, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala wodociągowa, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, użytkownicy wieczysti;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo terenów przyrodniczo cennych;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdni o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefę A ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia do zachowania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.35.Z
Powierzchnia w ha	6,93
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Tczewskiej, uzbrojenie rozdzielcze (bez kanalizacji ściekowej);</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej;</p> <p>ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej; poszerzenie pasa drogowego ulicy na odcinku przebiegającym przez kompleks Parku Leśnego Dąbie związane z wycinką drzew;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się od ul. Nowogardzkiej do autostrady;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; 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> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, ulica do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefę W III ochrony archeologicznej;</p>
Inżynieria	budowa kanalizacji ściekowej, rozbudowa istniejącego uzbrojenia rozdzielczego w ulicy;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.36.G
powierzchnia w ha	8,83
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny niezainwestowane w użytkowaniu leśnym i rolniczym, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, wiczyści użytkownicy, własność prywatna;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu ;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowej ulicy; powiązanie z autostradą A6 poprzez węzeł przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Inżynieria	Budowa systemu rozdzielczego uzbrojenia (woda, gaz i energia elektryczna) obsługującego przyległe tereny;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.37
Powierzchnia w ha	88,81
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, produkcja, składy; handel (obiekty wielkopowierzchniowe, hurtownie),</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., wierzycieli użytkownicy (przewaga własności), właściciele prywatni;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP);</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi, w tym wzdłuż ul. Wiosennej usługi handlu w obiektach o pow. Sprzedaży pow. 2000 m², działalność produkcyjna, magazyny i składy;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów, restrukturyzacja istniejącego zainwestowania; należy dążyć do uatrakcyjnienia programu usług wzdłuż ul. Wiosennej;</p> <p>obszary do zainwestowania: część pierzei ul Wiosennej, tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień;</p> <p>wykształcenie pierzei ul. Wiosennej i ul. A. Struga;</p> <p>wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej od strony linii kolejowej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań;</p> <p>forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzejach ulic: Wiosennej, A. Struga i Pomorskiej i w widokach od strony linii kolejowej;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa z jezdni wspomagających ul. Struga oraz ulic Wiosennej i Pomorskiej;</p> <p>inżynieria: główny kolektor kanalizacji ściekowej do zachowania; rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.38
Powierzchnia w ha	67,95
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, produkcja, składy, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Pomorska”;</p> <p>struktura władania: Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy (przewaga własności), jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: istniejąca substandardowa zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie obiektów przemysłowych (zbiorniki amoniaku do celów chłodniczych); ulica dojazdowa (ul. Miła) oraz usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP);</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna, magazyny i składy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p>działania zorganizowane: możliwość organizacji inkubatora przedsiębiorczości lub parku technologicznego, parku przemysłowego, wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów; należy dążyć do adaptacji budynków mieszkalnych na cele usługowe;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień; wprowadzenie nasadzeń zieleni osłonowej od strony linii kolejowej; uzupełnienie zieleni o charakterze osłonowym wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ul. Pomorskiej i w widokach od strony ul. A.Struga oraz od strony linii kolejowej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Pomorskiej;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu dla obsługi istniejącej i planowanej funkcji, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;</p> <p>ochrona przyrody: proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.39.Z
Powierzchnia w ha	4,03
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinek ul. Pomorskiej, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze, punkt zlewny ścieków;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, użytkownik wieczysty;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza ;</p> <p>przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu; na wiadukcie nad koleją – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania;</p>
Inżynieria	zachowanie magistrali wodociągowej, gazociągu średniego ciśnienia, kolektora sanitarnego i deszczowego, punktu zlewnego ścieków oraz rozbudowa uzbrojenia rozdzielczego;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.40.Z
powierzchnia w ha	33,05
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Przestrzenna, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, gazociąg średniego ciśnienia, kanalizacja deszczowa;</p> <p>struktura władania: Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, wierzności użytkownicy, własność prywatna;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu w rejonie Starego Dąbia znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka przecina układy przestrzenne o wartości lokalnej i ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni oraz kanałów portowych; realizacja ulicy w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: w rejonie mostu Cłowego – min. jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;</p> <p>główne ścieżki rowerowe: wprowadza się od ul. Eskadrowej do ul. Żaglowej;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: dobudowa drugiej jezdni wzdłuż obecnej ul. Przestrzennej na odcinku od mostu Cłowego do ul. Lotniczej, budowa nowej ulicy na pozostałym odcinku; przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie; zagospodarowanie zachodniego odcinka (ul. Przestrzenna) w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego; należy dążyć do realizacji przegród akustycznych od strony terenów mieszkaniowych; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B,C (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; zmiana granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 mająca na celu wyłączenie z obszaru ochrony terenu projektowanej ulicy;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefy A i B ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	gazociąg średniego ciśnienia do zachowania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu; budowa kanalizacji ściekowej;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.41.W
Powierzchnia w ha	52,63
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej;</p> <p>Struktura władania: jednostki organizacyjne Skarbu Państwa;</p> <p>ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna;</p> <p>działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar naturalny; na południe od kan. Dąbska Struga należy dążyć do umocnienia linii brzegowej z możliwością cumowania jednostek pływających;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;</p> <p>komunikacja: droga wodna;</p> <p>inżynieria: przekroczenia rzeki ponad lustrem wody na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m do Mostu Cłowego i 60 m na odcinku do jeziora, od 110 kV do 220 kV – 16 m na odcinku do Mostu Cłowego i 55 m na północ od mostu, pozostałe 15 kV – 12 m do Mostu Cłowego 50 od mostu do jeziora, rurociągi i inne budowle 6m do Mostu Cłowego i 50 od mostu do jeziora; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu: na południe od Mostu Cłowego: 5 m na północ od Mostu Cłowego 9 m;</p> <p>ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; poza granicami portu fragment obszaru do objęcia SZM; bezpośrednie sąsiedztwo proponowanych zespołów przyrodniczo – krajobrazowych;</p>