

A N I A W O K N U R A W U	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowo - usługowa</li> <li>• kulturalna (znaczenie dla OF)</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 17 091</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↓ 1 077</p> <p>7-15 ↓ 1 444</p> <p>16-19 ↓ 513</p> <p>produkcyjna ↓ 8 541</p> <p>poprodukcyjna ↑ 5 516</p> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 336 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 10 485 / km<sup>2</sup></p>
	<p><b>Struktura funkcjonalno-przestrzenna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zróżnicowana struktura przestrzenna z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (93%) wysokiej i niskiej intensywności, z niewielkimi enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej, ponadto: tereny usługowe, w tym usług sportu i rekreacji, tereny zielone: zielen naturalna, parkowa i ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne</li> <li>• urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, u podnóża Wzgórz Warszawskich</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 9%</li> <li>• 100% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>• udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,6%</li> <li>• lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, kościół</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 8%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 90%</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%</li> </ul>	
	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: udokumentowane złoża kopalin</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Staw Brodowski, ciek Warszawiec i zbiorniki wodne, ogrody działkowe, powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie, zielen przyuliczna, zielen osiedlowa</li> <li>• problemy środowiskowe: południowa część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne, gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza na terenach ogrodów działkowych, fragment osiedla stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi</li> </ul>	
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: ul. Przyjaciół Żołnierza, odcinek ul. Komuny Paryskiej od ul. Obotryckiej do ul. Rugiańskiej, odcinek ul. Rugiańskiej od ul. Komuny Paryskiej do wiaduktu nad linią kolejową, odcinek ul. Krasiańskiego, ul. Warcisława, ul. Wilcza</li> </ul>	
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zbiorniki i pompownia wody, magistrale wodociągowe</li> <li>• magistrale ciepłne</li> <li>• kolektory ogólnospławne i sanitarne</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN</li> </ul>	
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa VIII – ochrony archeologicznej</li> <li>• dobra kultury współczesnej</li> </ul>	

	<p><b>Ograniczenia:</b> linia kolejowa oddziela osiedle od śródmieścia, istniejące budynki mieszkalne przy skrzyżowaniu ulic Krasieńskiego i Łucznicznej ograniczają szerokość terenu stanowiącego rezerwę na cele rozbudowy ulic, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej</p> <p><b>Zagrożenia:</b> zanieczyszczenie powietrza</p> <p><b>Potrzeby:</b> powiększenie zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, miejsca postojowe w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym w zrealizowanej nowej zabudowie wielorodzinnej bez pełnego pokrycia zapotrzebowania, odbudowa wartości funkcjonalno – przestrzennych, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszo-rowerowej osiedli po obu stronach linii kolejowej, złagodzenie oddziaływania miejskiej wyspy ciepła</p>
I K N U R E I K	<p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>połączenie komunikacyjne ze stacją kolejową Szczecin Niebuszewo</li> <li>rewaloryzacja historycznego cmentarza i adaptacja na park osiedlowy</li> </ul>
	<p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>struktura przestrzenna osiedla wykształcona, liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i enklawy zabudowy jednorodzinnej o czytelnej kompozycji, rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty</li> <li>ochrona krajobrazu kulturowego zachowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności</li> <li>uzupełnienie zabudowy jako kontynuacja kompozycji i intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie</li> <li>utrzymanie i wzmacnianie lokalnych centrów usługowych szczególnie w lokalizacjach węzłowych</li> <li>uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury i gastronomii) oraz zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw</li> <li>zagospodarowanie terenów przy stawach Za Stokiem z przeznaczaniem na park osiedlowy</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozbudowa ul. Wilczej do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>rozbudowa ul. Komuny Paryskiej do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>budowa trasy tramwajowej w ulicach Krasieńskiego, Przyjaciół Żołnierza i Warcisława</li> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Drzetowo na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu</li> <li>budowa parkingu „parkuj i jedź” (P&amp;R) w rejonie ulic Krasieńskiego, Rapackiego</li> <li>realizacja odcinków tras rowerowych</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> <li>dopuszczenie budowy stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza/ Warcisława</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni biologicznie czynnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych Warszewca, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieku i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów)</li> <li>utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej: w zlewni Warszewca z towarzyszącym mu zbiornikiem oraz Stawu Brodowskiego</li> <li>utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń powietrza</li> <li>utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej</li> <li>utrzymanie, uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym</li> <li>nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej regenerującej powietrze miejskie i obowiązkiem realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i ochrony archeologicznej</li> <li>ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych i dóbr kultury współczesnej</li> </ul>

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 20,42 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleni nieurządzona, obiekty usługowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowania zakładu energetycznego, obszar zagrożony ruchami masowymi, udokumentowane złoża kopalin; zbiorniki i pompownia wody; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe i zieleni urządzona z ciekim Bystry Rów i zbiornikami wodnymi <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, zbiorniki i pompownia wody
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, w tym cieku i zbiorników wodnych; zagospodarowanie terenów wzdłuż cieku zielenią urządzoną, dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza/ Warcisława
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych, zieleni urządzona wzdłuż cieku i zbiornika wodnego; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urzędzonej z funkcją rekreacyjną <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych, zabudowa uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej, obszar objęty SZM

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 36,29 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługowa (w tym przedszkole, obiekty usług sportu), stacja paliw, zieleni urządzona, ogrody działkowe; fragment obszaru zagrożonego ruchami masowymi, udokumentowane złoża kopalin; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkaniowe, w tym handel, oświata, kultura, ochrona zdrowia, sport i rekreacja, zieleni urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych, uzupełnienie ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na strukturę miejską; uporządkowanie zainwestowanych terenów; poprawa standardu i warunków mieszkaniowych poprzez doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym; uzupełnienie układu drogowego; wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych, dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza/ Warcisława
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług przy ulicach głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji wzdłuż ulic głównych <b>Zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 43,30 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – głównie niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), obiekt sakralny, zieleń urządzona i nieurządzona, fragment obszaru zagrożonego ruchami masowymi; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzona, usługi sakralne, parkingi w tym parking P&R
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru i uzupełnienie usług o znaczeniu osiedlowym, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona krajobrazu kulturowego; wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla osiedla
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i ulicy głównej oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 5,77 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleń urządzona, powyrobiskowy zbiornik wodny, punktowo istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rekreacja, gastronomia, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie istniejącej kompozycji terenu zieleni ze zbiornikiem wodnym oraz ukształtowania terenu, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, zachowanie zbiornika wodnego
	<b>Zasady zabudowy:</b> generalnie zakaz realizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem obiektów gastronomii w południowo - zachodniej i wschodniej części terenu oraz dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej; zabudowa wkomponowana w istniejący układ zieleni

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 13,87 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> w niewielkich enklawach zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), zieleń urządzona; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzona, parking (P&R)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, poprawa warunków mieszkaniowych, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności do zachowania i uzupełnień w nawiązaniu do lokalnej kompozycji w sąsiedztwie; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	<b>P.N.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 18,72 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa usługowa, składy, magazyny; obszar zagrożony ruchami masowymi
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym obiekty handlu, kultury, gastronomii, sportu, składy, magazyny, zieleń urządzona, parking (P&R)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych; restrukturyzacja terenu w rejonie ul. Rapackiego na cele usług
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie koncentracji usług; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i ulicy głównej oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w nawiązaniu do lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej