

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- sportowo-rekreacyjna
- turystyczna
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna
- środowiskowo-inżynierska (znaczenie dla OF)

Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	4 242	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 259
	7-15	↑ 553
	16-19	↑ 204
	produkcyjna:	↑ 2 410
	poprodukcyjna:	↑ 816
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 829 osób	
gęstość zaludnienia:	521 osób/km ²	

Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- osiedle peryferyjne względem centrum miasta, jednorodna struktura przestrzenna charakterystyczna dla zabudowy podmiejskiej wykształcona na czytelnym historycznym układzie wsi owalnicowej, z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z punktową lokalizacją zespołów zabudowy wielorodzinnej (4%), ponadto: szczytkowa zabudowa usługowa, ogrody działkowe, duży udział terenów zieleni naturalnej, lasów z ciekami wodnymi
- bardzo urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na stokach Wzgórz Warszawskich, w południowej części u ich podnóża
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 40%
- udział zwartej zabudowy:
 - 29 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 71% poza zwartą zabudową – głównie lasy i wody
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centra usługowe – słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkole, przychodnia, kościół, boisko
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 58%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 58%
- dostępność miejsc parkingowych – wystarczająca
- zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 98%

Stan środowiska:

- tereny chronione: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki”, użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej flory i fauny, siedliska przyrodnicze, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: las, strumień we wspólnej zlewni: Warszawiec, Arkonka, Żabiniec, Kijanka, Zielonka, Osówka, zbiorniki i oczka wodne wraz z obszarami źródłiskowymi strumienia, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, północna i południowa część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: presja inwestycyjna w strefie cieków i zbiorników wodnych, obszarów źródłiskowych oraz w sąsiedztwie lasów, gospodarka odpadami i emisje zanieczyszczeń powietrza na obszarach ogrodów działkowych, inwazyjne gatunki roślin, w północnej i południowej części osiedla osuwiska na gruntach leśnych, teren użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec” na gruntach prywatnych

Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Miodowej, ul. Chorzowska, odcinek ul. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej z trasą tramwajową, pętla tramwajowa

Infrastruktura inżynierska:

- ujęcie wody „Arkonka” wraz ze strefą ochrony pośredniej, zbiornik i pompownia wody, magistrale wodociągowe
- kolektory sanitarne
- kolektory deszczowe
- napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
- część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. kościół z cmentarzem, relikty wieży widokowej • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej <p>Ograniczenia: ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, teren użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec” na gruntach prywatnych, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzeńskiej, niepełne uzbrojenie</p> <p>Zagrożenia: presja inwestycyjna w strefie cieków i zbiorników wodnych, obszarów źródliskowych oraz w sąsiedztwie lasów, zanieczyszczenie powietrza, rozprzestrzenianie się gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym</p> <p>Potrzeby: wykształcenie/wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, rewaloryzacja i adaptacja zabytkowych cmentarzy na rekreacyjną zieleń parkową osiedla</p>
I K N J R E I K	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obsługa komunikacji zbiorowej: pętla autobusowa w rejonie ul. Wymarzonej • kompleksowe zagospodarowanie na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe i edukacyjne zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki”, użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec” i Lasu Arkońskiego, wraz z odtworzeniem zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach (m.in. obiekty w Dolinie Siedmiu Młynów, Wieża Quistorpa, itd.) <p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Osów, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic lub placów • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymaniu wysokich standardów, w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Miodowej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnego centrum usługowego i wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych, jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw oraz zieleni leśnej i zieleni nieurządzonej jako elementów korytarzy ekologicznych, struktury krajobrazowej i regenerującej powietrze • kontynuacja wyposażenia w zabudowę i urządzenia turystyki, rekreacji i edukacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na rozległych terenach leśnych jako ponadlokalny ośrodek usług turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o posiadane zasoby unikatowych terenów zieleni i krajobrazu <p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa ul. Gwiazdy Polarnej w klasie ulicy zbiorczej • rozbudowa ulic Chorzowskiej i Chopina do klasy ulicy zbiorczej • realizacja odcinków tras rowerowych <p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej

Obszary i zasady ochrony środowiska:

- utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona wspólnej zlewni i zasobów wodnych strumieni oraz zbiorników i oczek wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówki” oraz użytku ekologicznego „Dolina strumienia Żabiniec”, utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Las Arkoński”, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin)
- utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej oczek i zbiorników wodnych oraz strumieni
- utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy
- utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
- utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i sanitarnej dla powietrza miejskiego

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej
- ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY BPPM

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.01 powierzchnia 239,98 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny leśne, nieczynne wysypisko śmieci przy ul. Podbórzeńskiej; wartościowy obszar przyrodniczy (florystyczno-faunistyczny), pomnik przyrody ożywionej, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: usługi sportu, rekreacji i turystyki
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie naturalnego charakteru parku leśnego bez wprowadzania obiektów bazy noclegowej i obiektów masowej rekreacji, odtworzenie stawów w „Dolinie Siedmiu Młynów” wraz z zabudową usługową w historycznych lokalizacjach, związaną z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno-wypoczynkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ szlaków turystycznych do zachowania, odtworzenia i wzbogacenia; wzbogacenie wypoczynkowego charakteru lasu poprzez wprowadzenie atrakcji turystycznych w „Dolinie Siedmiu Młynów”; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu Zasady zabudowy: odtworzenie zabudowy w „Dolinie Siedmiu Młynów” w oparciu o materiały archiwalne; ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo -krajobrazowego; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, teren objęty SZM

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.02 powierzchnia 3,20 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: szczecińska „Gubałówka”, teren sportu i rekreacji, wartościowy obszar przyrodniczy
Kierunki	Funkcja dominująca: teren sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni Funkcje uzupełniające: niezbędne usługi stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu; przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu na podstawie kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej ośrodka sportów zimowych i rekreacji całorocznej, z dużą ilością zieleni będącego uzupełnieniem kompleksu zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja uwzględniająca wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu Zasady zabudowy: niezbędna zabudowa o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; teren objęty SZM

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.03 powierzchnia 147,11 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe zlokalizowane przy ul. Andersena i na zapleczu ul. Miodowej, fragmentaryczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności przy ul. Miodowej, przedszkole, kościół, fragmenty terenu o wartościach przyrodniczych, częściowo objęty „Zespołem przyrodniczo - krajobrazowym Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”, źródła strumienia Warszewiec, zbiorniki wodne, zieleń nieurządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe przy ul. Andersena i na zapleczu ul. Miodowej, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, usługi sakralne, usługi publiczne, usługi handlu, istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności bez prawa rozbudowy, zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla podmiejskiego o zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego w dużej ilości zieleni, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej i wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych, w tym wykształcenie lokalnych centrów usługowych; ochrona istniejących skarp od strony północnej przed zabudową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, zakaz rozbudowy zabudowy wielorodzinnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej nie wyższa od istniejącej zabudowy jednorodzinnej, ograniczony zakaz zabudowy w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, teren częściowo objęty SZM, ogrody działkowe do zachowania, fragment zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; zachowanie naturalnego charakteru strumienia Warszewiec i zbiorników wodnych

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.04 powierzchnia 61,12 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: przewaga gruntów niezainwestowanych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi wolnostojące i wbudowane, wartościowy obszar przyrodniczy, strumień Warszewiec, Arkonka, zieleń nieurządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi w tym sportu i rekreacji, zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rozbudowa osiedla w zabudowie jednorodzinnej z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): na terenach niezainwestowanych wykształcenie układu przestrzennego z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej z dachami stromymi; część obszaru objęta SZM, zachowanie naturalnego charakteru strumieni

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.05 powierzchnia 46,44 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzone z boiskiem, usługi kultury i oświaty; fragmenty terenu o wysokich walorach przyrodniczych, m.in. użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, strumień Zielonka, skwer przy ul. Kwiatów Polskich i Zawilej; osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, zieleń urządzone jako uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej, usługi publiczne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska przyrodniczego, w tym stref dolin cieków, utrzymanie terenu użytku ekologicznego jako obszaru przyrodniczego o wysokich walorach krajobrazowych; uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej jednorodzinnej nie wyższa niż istniejąca; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego; użytek ekologiczny „Dolina strumienia Żabiniec”, zachowanie naturalnego charakteru strumienia Zielonka, fragment terenu objęty SZM

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.06 powierzchnia 226,36 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, teren kąpieliska „Arkonka”, leśniczówka Arkońska i Czerwona, usługi opieki społecznej; stadnina koni przy ul. Junackiej, ogrody działkowe; obszar wartościowy przyrodniczo (florystyczno-faunistyczny), Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” - Park Leśny Arkoński, , strumień Arkonka, ujęcie wody „Arkonka” wraz ze strefą ochrony pośredniej, zbiornik i pompownia wody; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; pomniki przyrody, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122; osuwiska
Kierunki	Funkcja dominująca: tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, edukacyjne Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji w parku leśnym, utworzenie parku przygody, zabytkowa wieża Quistorpa do adaptacji wraz z relikdami dawnego zagospodarowania, dopuszcza się odtworzenie funkcji gastronomicznych i rekreacyjnych m.in. w lokalizacjach historycznych; ujęcie wody, zbiornik i pompownia wody; ogrody działkowe, usługi opieki społecznej, parking
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie charakteru parku leśnego wypoczynkowego w formie ogólnodostępnego założenia - odtworzenie zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach związanej z obsługą terenów leśnych, rekreacyjno-wypoczynkowych, przekształcenia w kierunku uaktywnienia i poprawy wyposażenia terenu, realizacja ścieżek rekreacyjno– wypoczynkowych, edukacyjnych skomunikowanych z sąsiednimi parkami leśnymi i miastem, rozbudowa stadniny koni przy ul. Junackiej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ szlaków turystycznych do zachowania i rozszerzenia, wzbogacenie wypoczynkowego charakteru lasu poprzez wprowadzenie atrakcji turystycznych Zasady zabudowy: odtworzenie historycznej zabudowy w oparciu o materiały archiwalne, nowa zabudowa na obrzeżach parku, kąpielisko „Arkonka” wraz z niezbędnym programem usług towarzyszących; ograniczony zakaz zabudowy; proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Las Arkoński”, , teren objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru cieków, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	OSÓW
Jednostka planistyczna	Z.O.07 powierzchnia 71,73 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe „Skarbówek”, teren lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej, zieleń działkowa, pomnik przyrody, zieleń naturalna, strumień Warszawiec, zbiorniki wodne; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: rekreacyjno – wypoczynkowa, ogrody działkowe Funkcje uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej w południowej części terenu; usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie naturalnego krajobrazu, kameralnego charakteru zagospodarowania ogrodami działkowymi i zabudową rekreacji indywidualnej, utrzymanie w istniejących granicach obszaru zabudowy rekreacyjno – wypoczynkowej (zabudowy rekreacji indywidualnej)
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ funkcjonalno – przestrzenny do zachowania Zasady zabudowy: utrzymanie i uzupełnienie zabudowy rekreacji indywidualnej o wysokości nie wyższej od istniejącej ; teren objęty SZM,; zachowanie naturalnego charakteru doliny strumienia Warszawiec i zbiorników wodnych, zakaz zabudowy doliny

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPRM