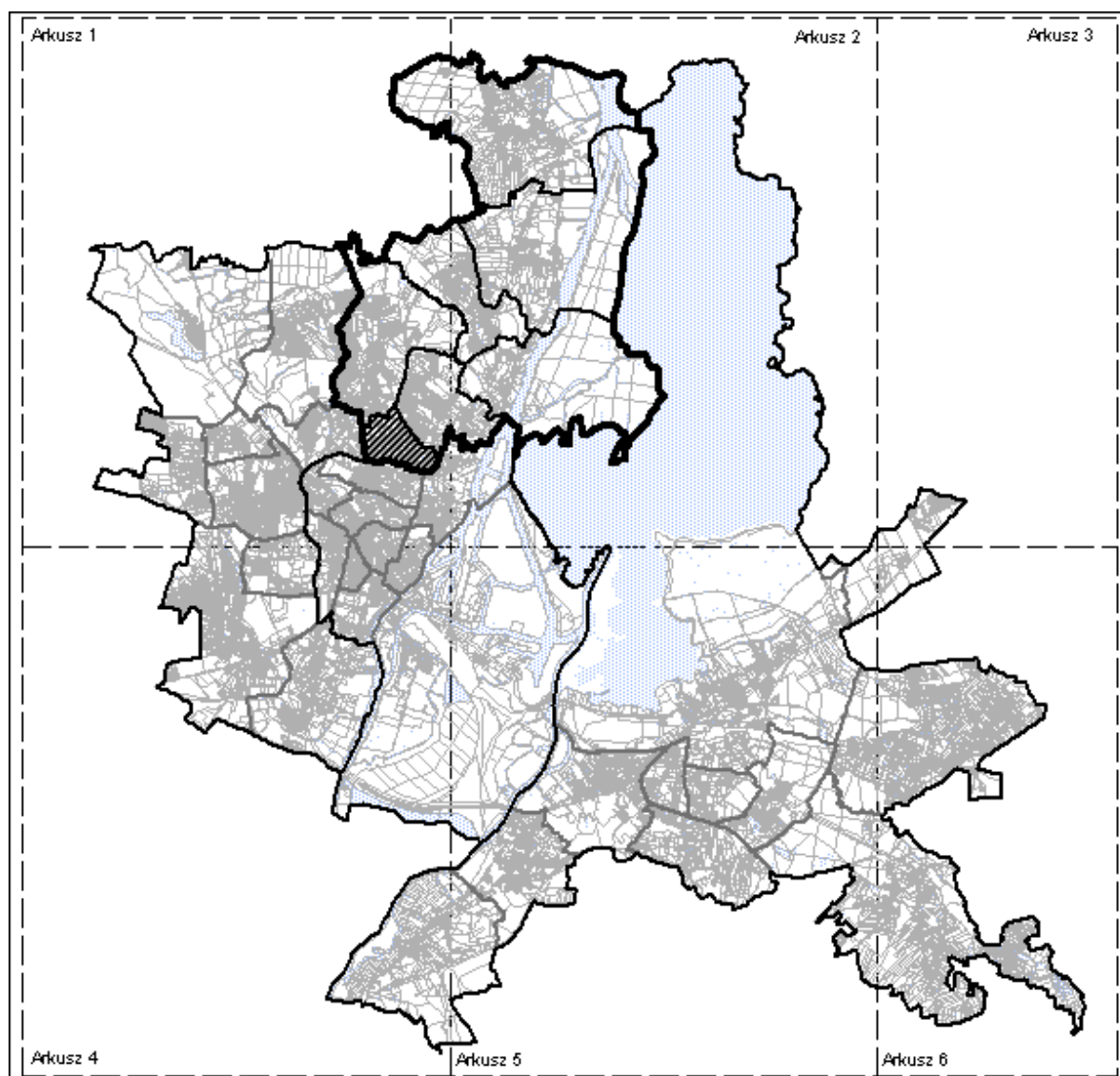




## OSIEDLE NIEBUSZEWO

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

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





OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.01.Z</b>
Powierzchnia w ha	5,74
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> odcinki ulic Warcisława, ogrody działkowe, udokumentowane złoża kopalin, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale wodociągowe, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;
	<b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe;
	<b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa ulicy z torowiskiem tramwajowym;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.02.G</b>
Powierzchnia w ha	4,18
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> odcinki ulicy Krasieńskiego i Duńskiej, magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy skrzyżowaniu ulic Krasieńskiego i Łucznicznej budynki mieszkalne do wyburzenia;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> główna; <b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe na odcinku od wiaduktu nad koleją do ul. Przyjaciół Żołnierza; <b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa drugiej jezdni ulicy i torowiska tramwajowego na odcinku od ul. Chopina do Przyjaciół Żołnierza; do czasu rozwiązań docelowych dopuszcza się wprowadzenie trasy tramwajowej na odcinku od ul. Chopina do ul. Łucznicznej z zachowaniem istniejącego przekroju ulicy; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



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



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.04.G</b>
Powierzchnia w ha	4,84
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulica Wilcza, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;
	<b>ochrona przyrody:</b> ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> główna;
	<b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu;
	<b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa drugiej jezdni ulicy, na odcinku od wiaduktu kolejowego do ulicy Myśliwskiej poszerzenie istniejącej jezdni do 4 pasów ruchu;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>ochrona przyrody:</b> ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;
	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



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



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.06</b>
Powierzchnia w ha	19,10
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wody wraz z roślinnością przybrzeżną, zieleń nieurządzona, zabudowania zakładu energetycznego, udokumentowane złoża kopalin; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, kolektor deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, ciek i oczko wodne wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi sportu rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona wraz z ciekami i zbiornikami wodnymi;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni, likwidacja części ogrodów działkowych pod funkcję mieszkalną, wskazany teren do rekultywacji;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych w tym cieku i zbiornika wodnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich), budowa zespołu mieszkaniowego, zagospodarowanie terenów wzdłuż cieku zielenią urządzoną;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównej, kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; zieleń urządzona wzdłuż cieku i zbiornika wodnego; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny cieku wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z funkcją rekreacyjną;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem punktowych akcentów wysokościowych; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy P.N.03.G oraz ulic Krasińskiego i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, zachowanie zbiorników wodnych i cieku;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; zbiornik retencyjny wody; istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.07</b>
Powierzchnia w ha	0,96
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> pompownia i zbiornik wody; <b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych elementów przyrodniczych;
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> pompownia i zbiornik wody;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych, zachowanie gabarytów istniejącej zabudowy; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa z dużym udziałem terenów zieleni urządzonej; <b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje; <b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy P.N.03.G i od ul. Warcisława; <b>inżynieria:</b> pompownia i zbiornik wody do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; <b>ochrona przyrody:</b> teren objęty SZM;





OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.08</b>
Powierzchnia w ha	36,27
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa (w tym przedszkole, obiekty usług sportu), stacja paliw, zieleń urządzona; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrale ciepłne, kolektor sanitarny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> ogrody działkowe; <b>bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkaniowe, w tym handel, oświata, kultura, ochrona zdrowia, sport i rekreacja, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> w zachodniej części obszaru budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, likwidacja ogrodów działkowych</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych; przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświata, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie teren ogrodów działkowych i teren dawnej cegielni, pozostały obszar z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów, budowa zespołu mieszkaniowego oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych poprzez doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług przy skrzyżowaniach ulic głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych; miejscowo, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej wzdłuż ulicy zbiorczej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Wacisława, Przyjaciół Żołnierza i Bandurskiego;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.09</b>
Powierzchnia w ha	45,12
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), obiekt sakralny, zieleń urządzone, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzone, usługi sakralne, garaż/parking strategiczny;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, wskazanie terenów dla lokalizacji miejsc postojowych i garaży dla osiedla w tym realizacja garażu/ parkingu strategicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><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 ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Wilczej i Wacławskiej poprzez sieć ulic lokalnych; trasa rowerowa od ul. Przyjaciół Żołnierza do kładki nad torami kolejowymi;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej W III, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.10</b>
Powierzchnia w ha	4,53
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleni urządzonej, naturalny zbiornik wodny, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła; sieci uzbrojenia rozdzielczego; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy (zieleni wysoka i zbiornik wodny); ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleni urządzonej wraz ze zbiornikiem wodnym;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> rekreacja, gastronomia;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> utrzymanie istniejącej kompozycji terenu zieleni ze zbiornikiem wodnym oraz ukształtowania terenu;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu terenu zieleni ze zbiornikiem;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, zachowanie zbiornika wodnego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> generalnie zakaz realizacji obiektów kubaturowych z dopuszczeniem obiektów gastronomii w południowo - zachodniej części terenu; zabudowa wkomponowana w istniejący układ zieleni;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Wilczej i Rugiańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona naturalnych walorów przyrodniczych; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.11</b>
Powierzchnia w ha	15,16
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, usługowa (oświata, kultura, handel, gastronomia, sport), zieleń urządzone, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> enklawy zieleni urządzonej; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sąsiedztwo terenów kolejowych;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne, usługi handlu, kultury, gastronomii, sportu, zieleń urządzone;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><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; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Wilczej, Komuny Paryskiej i Rugiańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> tereny zieleni do zachowania; ochrona wód podziemnych – strefa ochrony pośredniej ujęcia wody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.12</b>
Powierzchnia w ha	19,11
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielo- i jednorodzinna, zabudowa usługowa, składy, zieleń urządzona, magistrała ciepła, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> niedostateczna liczba miejsc postojowych i garaży, sąsiedztwo terenów kolejowych;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym obiekty handlu, kultury, gastronomii, sportu, składy, magazyny, zieleń urządzona, garaż/parking strategiczny;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja terenu w rejonie ul. Rapackiego na cele usług;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa standardu i warunków mieszkaniowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, pozyskanie terenów pokolejowych dla realizacji garażu/ parkingu strategicznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><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 wzdłuż ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównych oraz sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie sąsiedniej zabudowy istniejącej; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Przyjaciół Żołnierza, Krasińskiego i Warcisława poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obiekty w ewidencji konserwatorskiej do ustalenia ochrony indywidualnej w planach;</p>



OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Nr jednostki planistycznej	<b>P.N.13.Z</b>
Powierzchnia w ha	1,56
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulica Ks. Wacława I, magistrała ciepła, magistrała wodociągowa, kolektor ogólnospławny, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;
	<b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> przebudowa i poszerzenie ulicy;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;