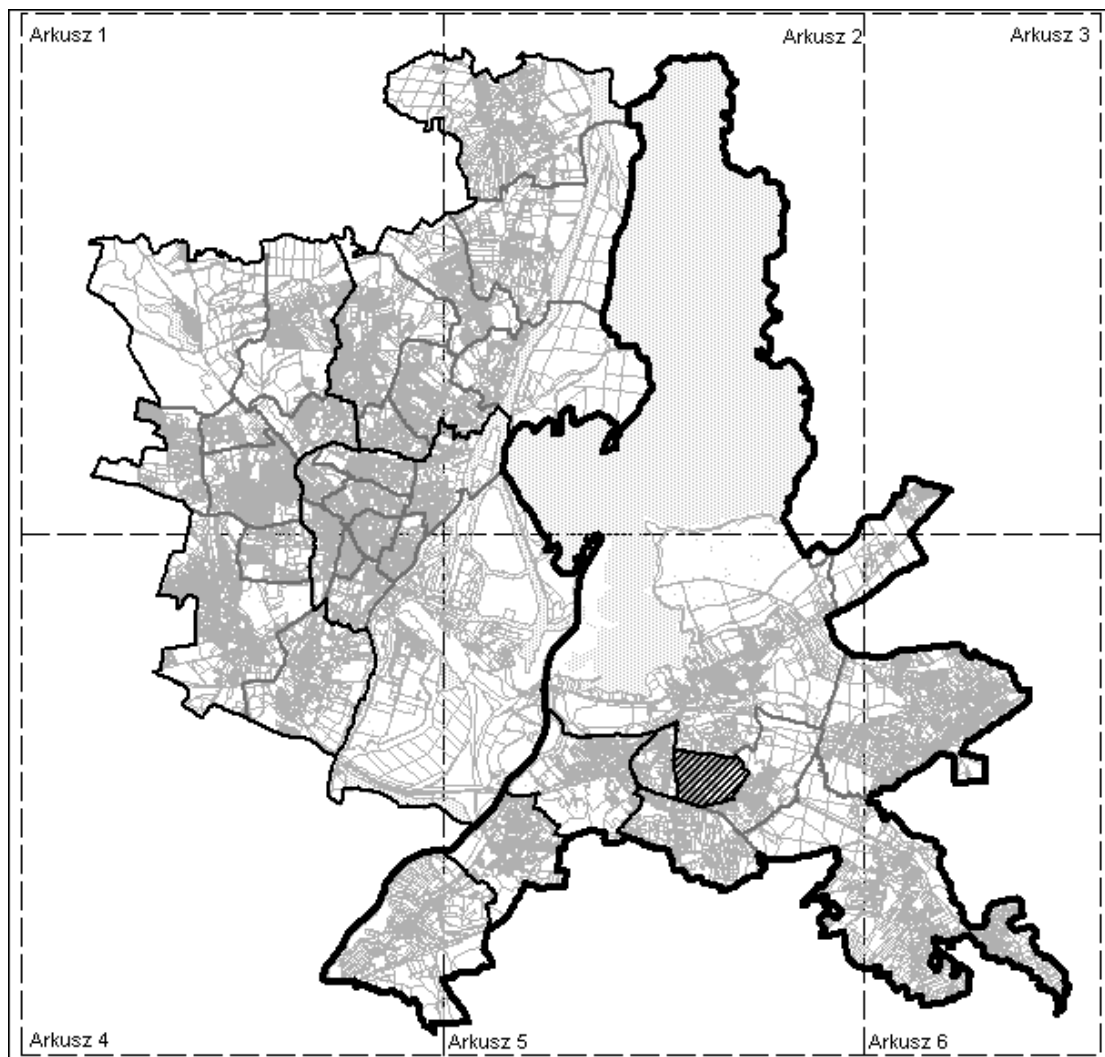




OSIEDLE MAJOWE

Osiedle zabudowy mieszkaniowej głównie wielorodzinnej wysokiej intensywności z ciągiem terenów usługowych (z wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi) i produkcyjno-składowych zlokalizowanych wzdłuż ul. A. Struga. Podstawowe kierunki rozwoju terenów mieszkaniowych to podnoszenie jakości przestrzeni, i zmniejszanie uciążliwości powodowanej przez ruch kołowy oraz ograniczoną liczbę miejsc do parkowania. Ważnym elementem jakości życia jest utrzymanie terenów zieleni i zachowanie ich funkcji zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej. Program usług rozwijany będzie w dostosowaniu do potrzeb licznie zamieszkanego osiedla (np.: przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi sportu i rekreacji, usługi handlu i rzemiosła). Wydzielone tereny usługowe pełnić będą nadal funkcję lokalnych ośrodków usługowych, ale także centrów handlowo-usługowych o znaczeniu ponadlokalnym z uwagi na ich lokalizację przy trasie wylotowej z miasta.





OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.01
Powierzchnia w ha	39,58
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń leśna;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: od strony południowej nadziemny ciepłociąg ograniczający dostęp do kompleksu leśnego; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna o charakterze parkowym;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja (ciągi pieszo-rowerowe), dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-sportowych;</p> <p>działania zorganizowane: zagospodarowanie w oparciu o całościową koncepcję, uwzględniającą powiązania pieszo-rowerowe sąsiednich osiedli;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, urządzenie ciągów pieszych z możliwością wprowadzenia wyłącznie elementów małej architektury;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni z ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony jezdni wspomagającej ul. Struga i ciągu Niedźwiedziej – Zoologicznej – Dąbskiej poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody nieożywionej, proponowany użytek ekologiczny, otulina SPK;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.02
Powierzchnia w ha	9,19
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ciepłownia rejonowa „Dąbska”; magistrale ciepłone; zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	kolizje, konflikty, bariery: ciepłownia węglowa, uciążliwa dla otoczenia; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	funkcja dominująca: infrastruktura techniczna – ciepłownictwo;
	funkcje uzupełniające: droga lokalna;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu ciepłowni;
	obszary i zadania strategiczne: modernizacja ciepłowni na system zasilania gazem ziemnym i likwidacja bocznicy kolejowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż granic obszaru jednostki;
	zasady zabudowy: maksymalna wysokość budynków: 4 kondygnacje;
	komunikacja: obsługa głównie od strony ulic Dąbskiej – Zoologicznej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż granicy z jednostką D.M.01
	inżynieria: ciepłownia rejonowa „Dąbska” do zachowania z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy oraz budowy kogeneracyjnego źródła ciepła i energii elektrycznej; istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II;



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.03
Powierzchnia w ha	23,97
Uwarunkowania	stan zainwestowania: zielenie nieurządzone, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usług komercyjnych; magistrala ciepła, zasilanie w wodę, gaz i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	ochrona zabytków: występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;
	kolizje, konflikty, bariery: uciążliwe sąsiedztwo ciepłowni, bocznic kolejowa stanowiąca barierę w obsłudze potencjalnych terenów sportowo – rekreacyjnych od strony ul. Dąbskiej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	funkcja dominująca: sport i rekreacja;
	funkcje uzupełniające: gastronomia, kultura, handel, turystyka, usługi;
	działania zorganizowane: realizacja inwestycji celu publicznego – droga lokalna łącząca ulice Struga i Botaniczną; w północnym rejonie jednostki rezerwuje się grunty na cele zieleni urządzone;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: adaptacja istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Dąbskiej na cele usług;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
	obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie funkcji ogólnomiejscowej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: wprowadzenie pasów zieleni wysokiej od strony ul. Botanicznej i od strony ciepłowni;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa nie powinna dominować wysokością nad istniejącą zabudową w bezpośrednim sąsiedztwie, maksymalna wysokość zabudowy – 17 m (4 kondygnacje);
	komunikacja: obsługa od strony ul. Dąbskiej oraz jezdni wspomagającej ul. Struga poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż granicy z jednostkami D.M.01 i D.M.05;
	Inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;
	ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W II; zabytek w gminnej ewidencji zabytków chroniony planem miejscowym;



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.04
Powierzchnia w ha	55,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wolno stojącymi i wbudowanymi, enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane, szkoła, przedszkole, tereny zieleni nieurządzonej; magistrala ciepła, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niewystarczająca liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi podstawowe o charakterze osiedlowym: szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, usługi publiczne, usługi handlu (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²) i rzemiosła;</p> <p>działania zorganizowane: wytworzenie ciągłej struktury osiedlowej zieleni parkowej z ciągami pieszymi na bazie istniejących zespołów zadrzewień; wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ulic i od strony zespołów parkingowo-garażowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie programu użytkowego osiedla zabudowy wielorodzinnej poprzez utworzenie terenów zieleni urządzonej, zwiększenie liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych; w rejonie zbiegu ulic Iwaskiewicza i Dąbrowskiej rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie zdrowia i opieki społecznej, kultury, kultu religijnego oraz sportu i rekreacji), w rejonie ul. Andrzejewskiego rezerwuje się grunty na cele obiektów infrastruktury społecznej (w zakresie oświaty, zdrowia i opieki społecznej);</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja nowych inwestycji celu publicznego w zakresie zieleni publicznej i obiektów infrastruktury społecznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca kompozycja zespołów zabudowy do utrzymania;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa; o maksymalnej wysokości do 4 kondygnacji (ostatnia kondygnacja w dachu stromym);</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Łubinowej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa łącząca ul. Łubinową z ul. Zoologiczną, biegnąca wzdłuż ul. Dąbrowskiej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;</p>



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.05
Powierzchnia w ha	38,04
Uwarunkowania	stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
	ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
	kolizje, konflikty, bariery: obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	funkcja dominująca: działalność usługowa i produkcyjna, logistyka;
	funkcje uzupełniające: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług;
	obszary do zainwestowania: tereny wolne od zabudowy;
	obszary i zadania strategiczne: uporządkowanie terenów zainwestowanych;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; uzupełnienie nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony ul. Struga i ul. Botanicznej;
	zasady zabudowy: zakaz zabudowy mieszkaniowej; nowa zabudowa produkcyjno-usługowa w typie zabudowy istniejącej;
	komunikacja: obsługa od strony ul. Struga poprzez drogę wspomagającą i lokalny układ ulic;
	inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;
	ochrona przyrody: postulowana zmiana granic otuliny SPK;



OSIEDLE	MAJOWE
Nr jednostki planistycznej	D.M.06.GP
Powierzchnia w ha	23,88
Uwarunkowania	stan zainwestowania: odcinek ul. Struga; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10; magistrala wodociągowa i ciepłna, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;
Kierunki	klasa ulicy: główna ruchu przyśpieszonego; przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa nowej ulicy; obniżona niweleta ulicy; skrzyżowanie z ul. Pomorską w drugim poziomie; obsługa terenów przyległych poprzez jezdnie wspomagające; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; ochrona przyrody: niewielki fragment terenu objęty SZM, postulowana zmiana granic otuliny SPK;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; budowa magistrali wodociągowej;