

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE MAJOWE (D.M.)

powierzchnia 190,2 ha

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych
- produkcyjno-usługowa
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska

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

populacja:	7 142	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 379
	7-15	↑ 603
	16-19	↓ 185
	produkcyjna	↓ 3 852
	poprodukcyjna	↓ 2 123
charakterystyka:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 465 osób	
gęstość zaludnienia:	3 759 / km ²	
średnia liczba osób na gospodarstwo domowe		2,6
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		1819
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle powstałe na gruntach rolnych wsi Kszekoszów, w okresie międzywojennym wybudowano tu kilkanaście domków jednorodzinnych, które zachowały się przy ulicach Botanicznej i Ziemiaczańskiej oraz Łubinowej; pod koniec XX w. powstało osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (72%) wysokiej i niskiej intensywności z ciągiem terenów usługowych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz produkcyjno-składowymi, zlokalizowanymi wzdłuż ul. A. Struga, w osiedlu znajdują się usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna, las
- teren płaski – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 2%
- udział zwartej zabudowy:
 - 67% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 33% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie las
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 1,4%
- lokalne centrum usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, obiekt kultury (Mediateka w budowie), obiekty sportowe, kościół, urząd pocztowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 24%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 69%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 100%

Stan środowiska:

- tereny chronione: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, stanowiska chronionej flory, siedlisko przyrodnicze; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: zieleń leśna, Park Majowe, powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna
- problemy środowiskowe: niekorzystne warunki arosanitarne: emitor punktowy zanieczyszczeń powietrza, niekorzystny klimat akustyczny w rejonie ul. Struga, osiedle w zasięgu miejskiej wyspy ciepła

Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: ul. Struga (w ciągu drogi krajowej nr 10), włączenie ul. Pomorskiej w układ ulic wspomagających ul. Struga
- odcinek boczny kolejowej prowadzący do Ciepłowni Rejonowej „Dąbska”

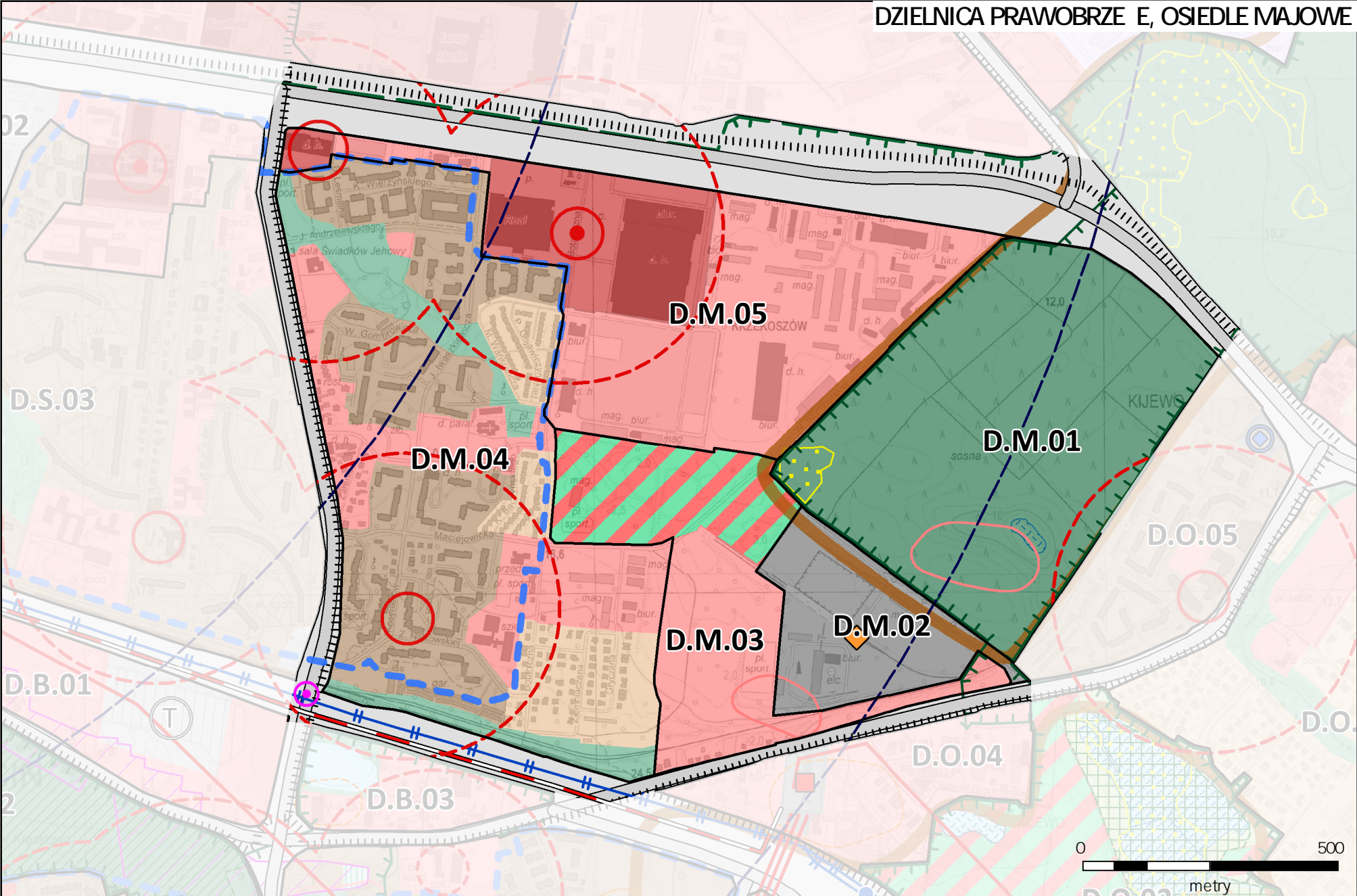
Infrastruktura inżynierska:

- magistrale wodociągowe
- ciepłownia rejonowa CR „Dąbska”, magistrale ciepłne
- kolektory sanitarne
- kolektory deszczowe
- kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN

	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych strefa WII – ochrony archeologicznej <p>Ograniczenia: sąsiedztwo bocznic kolejowej z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, konieczność zachowania bocznic kolejowej do czasu zapotrzebowania przez Ciepłownię Rejonową „Dąbska”, ciepłownia węglowa „Dąbska” – uciążliwa dla otoczenia, ogranicza dostępność terenów, strefa nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie</p> <p>Potrzeby: wzbogacenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, powierzchnia biologicznie czynna w formie ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, miejsca postojowe dla samochodów, szczególnie na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych, usługowych i sportowych</p>
<p style="text-align: center;">I K N U R E I K</p>	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> połączenia komunikacyjne z przystankami Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju <p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji, obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i produkcyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Struga pojedyncze uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacja kompozycji niskiej i wysokiej intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie kontynuacja transformacji funkcjonalno-przestrzennej klina usługowego wzdłuż ul. Struga, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako zaplecze usługowe, produkcyjne, logistyczne i koncentracja lokalnych miejsc pracy dzielnicy (osiedli) utrzymanie i uzupełnienie terenów zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw, zachowanie ich funkcji zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej zabudowy i terenów leśnych utrzymanie i ochrona zieleni leśnej <p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> zachowanie przebiegu drogi układu podstawowego – odcinek ul. Struga w klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego zapewnienie powiązań komunikacyjnych z SST przekroczenie przebiegającej wzdłuż południowej granicy osiedla (poza jego obszarem) trasy SST w sposób zapewniający powiązanie z osiedlem Bukowe-Kleśkowo zalecana rozbudowa układu tras rowerowych i ciągów pieszych prowadzących do terenów sportowych <p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej dopuszczenie budowy napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu <p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni biologicznie czynnych, ochrona siedliska przyrodniczego) utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej rozwój zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej regenerującej powietrze miejskie i z obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań <p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> ustalenie w planie miejscowym stref ochrony archeologicznej

WYŁOŻENIE PRZEKAZANE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DZIAŁH 01.01.2021 R. DO 23.12.2021 R.

DZIELNICA PRAWOBRZE E, OSIEDLE MAJOWE



OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.01 powierzchnia 39,45 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, siedlisko przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, urządzenie ciągów pieszych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury, miejsc rekreacji i wypoczynku
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni Zasady zabudowy: dopuszcza się zabudowę o charakterze rekreacyjnym, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.02 powierzchnia 10,46 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Ciepłownia Rejonowa „Dąbska”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: ciepłownia Funkcje uzupełniające: usługi, składy, magazyny, logistyka, usługi transportowe, park technologiczny, produkcja, w tym produkcja energii w oparciu o odnawialne źródła energii
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu ciepłowni; transformacja energetyczna ciepłowni na system niskoemisyjny, likwidacja bocznic kolejowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż granic obszaru jednostki Zasady zabudowy: parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.03 powierzchnia 20,18 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zielenie nieurządzone, obiekty sportowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, magazyny, składowanie, park technologiczny, logistyka Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zielenie urządzone, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: do zainwestowania obszar całej jednostki; należy dążyć do przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Dąbskiej na usługową; w terenach przyległych do ciepłowni Dąbska dopuszcza się zainwestowanie w zakresie energetyki; wprowadzenie funkcji ogólnomiejscowej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi; uzupełnienie układu drogowego; w północnym rejonie jednostki rezerwuje się grunty na cele zieleni urządzonej, wprowadzenie usług związanych z sąsiedztwem przystanku SST
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zaleca się wprowadzenie pasów zieleni wysokiej od strony ul. Botanicznej i od strony ciepłowni Zasady zabudowy: nowa zabudowa według potrzeb technologicznych, obszar częściowo objęty SZM

WYŁOŻENIE PROJEKTU

STANOWISKO WYKŁADU WYKONANO W DNIU 23.12.2021 R.

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.04 powierzchnia 57,92 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z usługami wolnostojącymi i wbudowanymi, zabudowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi sakralne, handlu, oświaty, ochrony zdrowia, obiekty sportowe, Mediateka w realizacji, garaże, tereny zieleni urządzonej, w tym: Park Majowe, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy jednorodzinnej, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, uzupełnienie układu drogowego, zachowanie osiedlowego parku, dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego wód opadowych; wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ulic i od strony zespołów parkingowo-garażowych, wprowadzenie usług związanych z sąsiedztwem przystanku SST
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołów zabudowy do utrzymania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do parametrów zabudowy w sąsiedztwie

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.05 powierzchnia 38,02 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , produkcja, składy, magazyny, logistyka, park technologiczny
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: transformacja funkcjonalno-przestrzenna obszaru usługowego jako lokalnej koncentracji miejsc pracy i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; rewitalizacja i restrukturyzacja obszaru, działania zmierzające do wykształcenia harmonijnej pierzei i podniesienia estetyki obszaru wzdłuż ul. Struga, w tym uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do przekształcenia i uzupełnień; uzupełnienie zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony ul. Struga i ul. Botanicznej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjno-usługowa i handlowa według potrzeb technologicznych

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLIKACJI W MEDIACH OD 01.12.2021R. DO 23.12.2021R.