

**Funkcja osiedla w mieście:**

- mieszkaniowa
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- turystyczno-rekreacyjna
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska

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

populacja:	11 228	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 711
	7-15	↓ 850
	16-19	↓ 320
	produkcyjna	↓ 5 688
	poprodukcyjna	↑ 3 659
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 168 osób	
gęstość zaludnienia:	4 420 osób/km <sup>2</sup>	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,5
średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup>		
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		2456

**Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):**

- osiedle powstało na obszarze średniowiecznej wsi nad potokiem Osówka, na południowych stokach Wzgórz Warszawskich do XIX w. w całości wykorzystywanych pod uprawy rolnicze; od połowy XIX w. stało się osiedlem podmiejskim o charakterze rekreacyjnym, którego rozwój zapoczątkowała budowa zakładu opiekuńczego dla dzieci wokół „Kurzego Młyna” na potoku Warszawiec rozbudowanego jako szpital, obecnie szpital wojewódzki. Po zachodniej stronie terenów szpitala w latach 20-tych XX w. powstała dzielnica willowa, dogęszczona i powiększona w latach 60. XX w. o małe osiedle blokowe ze szkołą, a w latach 70. zabudowano wzgórze po północnej stronie ul. Chopina. Osiedle dobrze skomunikowane ze śródmieściem, ograniczone terenami kolejowymi, doskonale wyposażone w tereny zieleni urządzonej; struktura przestrzenna zróżnicowana od odmiennych typach i intensywności zabudowy mieszkaniowej swobodnie rozlokowanych budynków wielorodzinnych 3- i 5-kondygnacyjnych oraz 11- kondygnacyjnych, posiada park na terenie dawnego cmentarza, bezpośredni dostęp do lasu Arkońskiego (park leśny) oraz terenów parkowych i sportowych w strefie południowej potoku Osówki do ul. Fałata. Usytuowanie na południowych stokach budynków jednorodzinnych z ogrodami oraz wielorodzinnych o niskiej intensywności tworzy bardzo korzystne warunki zamieszkania o kompozycji osiedla podmiejskiego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (65%), usługową oraz z usługami ochrony zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym. Na terenie osiedla znajdują się enklawy ogrodów działkowych, zieleni naturalnej, naturalne zbiorniki i ciek wodne
- urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone na stokach Wzgórz Warszawskich, opada w kierunku południowo-zachodnim, do obniżenia doliny Osówki z Syrenimi Stawami
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 61%
- udział zwartej zabudowy:
  - 71% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 29% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni urządzonej ogrody działkowe
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 1,8%
- lokalne centra usługowe – dobrze i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, szpital, kościół, obiekty sportowe, urzędy pocztowe, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 27%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona/wystarczająca
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 80%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%



A I N A W O K N U R A W U	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, pomniki przyrody, stanowiska chronionej flory i fauny</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński z Syrenimi Stawami i doliną Osówki, Park Chopina, część Lasu Arkońskiego, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, doliny strumienia Warszewiec i rzeki Osówka, kompleksy zbiorników wodnych na przebiegu rzeki Osówka i Warszewca stanowią naturalne obszary retencyjne, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>• problemy środowiskowe: północno-wschodni fragment osiedla stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza inwazyjne gatunki roślin</li> </ul>
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: ul. Wszystkich Świętych, ul. ks. abpa Kazimierza Majdańskiego (ulice w ciągu obwodnicy śródmiejskiej), ul. F. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej wraz z trasą tramwajową</li> <li>• linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński</li> </ul>
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• magistrale wodociągowe</li> <li>• magistrale ciepłone</li> <li>• kolektory ogólnospławne, kolektory sanitarne</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Niemierzyn”</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• ekoport</li> <li>• część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obszary i obiekty prawnie chronione m. in. zespół szpitalny, modrzewiowy dwór, budynek mieszkalny z otoczeniem</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa VIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia</b> obwodnica śródmiejska i linia kolejowa oddzielają osiedle od Śródmieścia, tereny ogrodów działkowych w lokalizacjach węzłowych o dobrej dostępności komunikacyjnej, sąsiedztwo linii kolejowych z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej</p> <p><b>Zagrożenia:</b> zmiana i zacieranie fizjonomii krajobrazu osiedla i struktury zabudowy mieszkaniowej w zieleni: wprowadzanie zabudowy wielorodzinnej w miejsce jednorodzinnej, zwiększanie intensywności zabudowy na działkach budowlanych, przejścia przez tory poza dozwolonymi miejscami – tzw. „dzikie przejście”, presja budowlana na tereny w sąsiedztwie lasu zagraża utrzymaniu ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, ogrody działkowe wchodzące w strukturę zespołów parkowych i leśnych</p> <p><b>Potrzeby:</b> integracja pieszo-rowerowa osiedla ze Śródmieściem m.in. przez linię kolejową, kontynuacja uporządkowania zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, rewaloryzacja terenu zabytkowego cmentarza przy ul. Chopina zagospodarowanego na park osiedlowy</p>

W Y Ł O Ż E N I E P R O J E K T U P L O W N O S C I P R O J E K T U P L O W N O S C I	<b>Zadania strategiczne:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i ochrona krajobrazu kulturowego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” z kontynuacją projektów „Dolny i Górny Botanik” oraz „Syrenie Stawy” – jedna z lokalizacji ogrodu botanicznego (model: dydaktyczny, ochrona lokalnych ekosystemów i rodzimych gatunków zagrożonych)</li> <li>połączenia komunikacyjne z kolejowym przystankiem osobowym (SKM) Szczecin Niemierzyn, utworzenie węzła przesiadkowego wraz z parkingiem</li> </ul>
	<b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów ulic</li> <li>stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do układów kameralnych z utrzymaniem standardów wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej (SZM), lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych</li> <li>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 jednorodnych zespołów zabudowy (w rejonie ul. Tatrzańska – ul. Wiosny Ludów – ul. Arkońska – ul. Fryderyka Chopina – Park Leśny Arkoński)</li> <li>uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług oświaty, kultury, handlu i gastronomii)</li> <li>wzmocnienie lokalnych centrów usługowych w lokalizacjach węzłowych (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań)</li> <li>utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym m.in. szpital przy ul. Arkońskiej</li> <li>utrzymanie i uzupełnienie przebiegu ciągu pieszego łączącego osiedla: Głębokie-Pilchowo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, Łekno, Śródmieście-Północ, Centrum, Stare Miasto, przebiegającego od jeziora Głębokiego do bulwarów nadodrzańskich – tzw. „Złoty Szlak”, przez tereny zabudowy staromiejskiej i śródmiejskiej, parki, ogrody i lasy miejskie oraz przy wodach powierzchniowych: rzeka Odra, rzeka Osówka, jezioro Syrenie Stawy, jezioro Głębokie</li> <li>wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Niebuszewo-Bolinko i Arkońskie-Niemierzyn przebiegającego nad torami kolejowymi, łączącego tereny śródmieścia i zieleni ogólnodostępnej</li> <li>wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Warszawo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach strumienia Warszawiec – od ul. Wapiennej do ul. Chopina</li> <li>uzupełnienie w terenach zieleni urządzonej placów zabaw, terenów sportowo-rekreacyjnych, podniesienie jakości terenów zieleni urządzonej</li> <li>utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, doliny rzeki Osówka i doliny strumienia Warszawca jako głównych elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej osiedla</li> <li>kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji, edukacji ekologicznej oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na terenach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i w sąsiedztwie lasów</li> </ul>
	<b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: ul. Wszystkich Świętych, ul. ks. abpa Kazimierza Majdańskiego, ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. F. Chopina, odcinek ul. Arkońskiej z trasą tramwajową</li> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Niemierzyn na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński</li> <li>budowa węzła przesiadkowego, wraz z parkingiem w rejonie ulic Arkońskiej, Bułgarskiej</li> <li>realizacja odcinków tras rowerowych</li> </ul>
	<b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> </ul>

**Obszary i zasady ochrony środowiska:**

- utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, utrzymanie granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński, utrzymanie Syrenich Stawów jako centrum różnorodności biologicznej, rewitalizacja i rozbudowa ogrodu botanicznego, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zlewni i zasobów wodnych Warszewca i doliny Osówka, ochrona zbiorników wodnych)
- utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej zbiorników wodnych, strumienia Warszewiec i doliny Osówki
- utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej
- utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie
- utrzymanie, uzupełnianie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym
- utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń, część ogrodów działkowych w lokalizacjach węzłowych wskazana do przekształceń

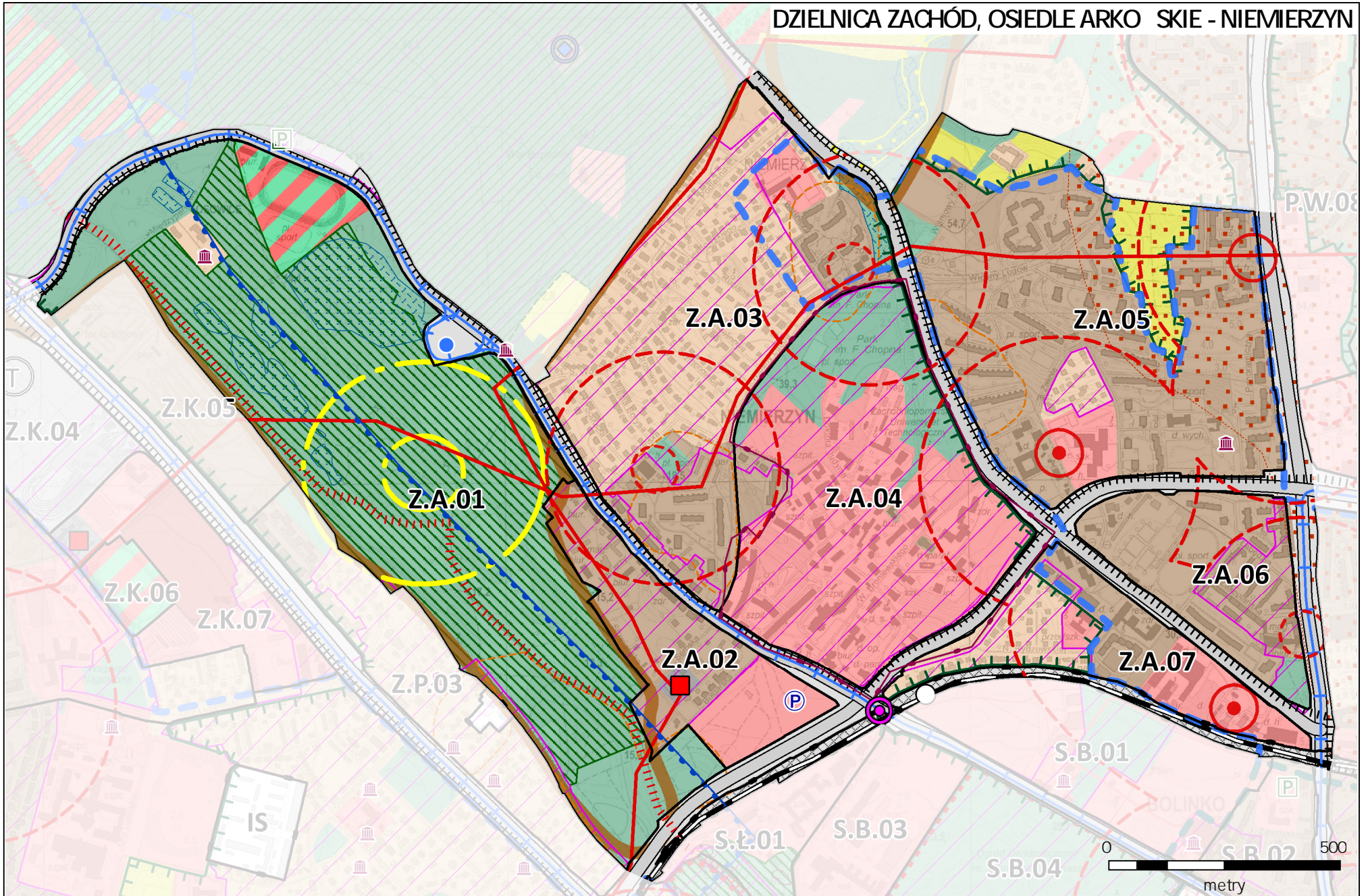
**Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 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

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 01.12.2020 R. DO 23.12.2021 R.



DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ARKO SKIE - NIEMIERZYN



OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 69,76 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleni urządzonej, ogrody działkowe, usługi, usługi sportu – stadion przy ul. Arkońskiej, zabytkowa zabudowa mieszkaniowa, wartościowy obszar przyrodniczy faunistyczno-florystyczny: zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, Syrenie Stawy z doliną Osówki jako naturalny obszar retencyjny, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleni urządzonej, ogród botaniczny, park rekreacyjno-wypoczynkowy <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu i rekreacji, usługi związane z obsługą parku i ogrodu botanicznego, palmiarnia, istniejąca zabudowa mieszkaniowa
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja i rozbudowa ogrodu botanicznego; na części uporządkowanie i przywrócenie terenu ogólnodostępnego (likwidacja ogrodów działkowych), przekształcenia w kierunku wzbogacenia oferty programowej układu przestrzenno-funkcjonalnego, kontynuacja integracji funkcjonalnej kompleksu parkowego z otoczeniem poprzez system ciągów pieszych, ścieżek rekreacyjno-sportowych i edukacyjnych, z dopuszczeniem odbudowy obiektów usługowych w historycznych lokalizacjach i parametrach, udrożnienie przebiegu strumienia Osówka; do zainwestowania teren d. ogrodu botanicznego „Dolny i Górny Botanik”, „Syrenie Stawy” tereny w sąsiedztwie pętli tramwajowej, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu parkowego do zachowania i uzupełnień wraz z układem promenad i alei parkowych z dopuszczeniem odbudowy obiektów usługowych w historycznych lokalizacjach, w miejscu ogrodów działkowych utworzenie obiektów usługowych ogólnodostępnych np. edukatorium, palmiarni <b>Zasady zabudowy:</b> obiekty i urządzenia związane z funkcją rekreacyjną i obsługą ogrodu botanicznego, zakaz wprowadzania obiektów masowej rekreacji, dopuszcza się odtworzenie zabudowy usługowej w historycznych lokalizacjach, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 14,89 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Niemierzyn”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleni urządzonej, parking (P&R), stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, likwidacja substandardowych form zabudowy i zagospodarowania, w tym ogrodów działkowych i obiektów tymczasowych; wykształcenie usług stanowiących zaplecze kompleksu parkowego, uzupełnienia zabudowy pierzei ul. Arkońskiej, na odcinku pomiędzy ul. Arkońską a ul. Słowiańską uzupełnienia pierzei ul. Serbskiej oraz ul. Harcerzy; zagospodarowanie wnętrza kwartałów i wykształcenie obudowy parku wzdłuż północnej pierzei ul. Słowiańskiej; wykształcenie obudowy biegnącej przez park ul. Fałata w formie zieleni wysokiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu zabudowy pierzejowej wzdłuż ul. Arkońskiej do zachowania i uzupełnień; obudowa parku wzdłuż ul. Słowiańskiej w formie zabudowy wolnostojącej, będącej uzupełnieniem historycznej struktury przestrzennej <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy istniejącej o wartościach lokalnych i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, wzdłuż ul. Słowiańskiej zabudowa wolnostojąca do 3 kondygnacji, zakaz zabudowy przy ul. Fałata, obszar objęty SZM, część obszaru w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ARKOŃSKIE – NIEMIERYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 39,67 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, w tym usługi oświaty, ochrony zdrowia, zieleni urządzonej; wartościowy obszar przyrodniczy powiązany poprzez strumień Warszewiec i teren zieleni wysokiej z sąsiadującymi lasami; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> enklawy zabudowy wielorodzinnej, usługi, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, historycznej struktury i niskiej intensywności zabudowy, uzupełnienia w nawiązaniu do oryginalnej struktury, poprawa warunków zamieszkania, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego i wzmocnienie istniejącego, utrzymanie i wyposażenie terenów zieleni urządzonej, utrzymanie ogólnodostępnego terenu sportowo-rekreacyjnego przy ul. Tatrzańskiej, zabudowa wielorodzinna wzdłuż ul. Arkońskiej i Chopina, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, obszar objęty SZM, zachowanie naturalnego charakteru doliny strumienia Warszewiec, zakaz zabudowy w strefie doliny i zmiany jej warunków środowiskowych

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 36,60 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa usługowa, szpital, szkoły, obiekty opieki społecznej, obiekty instytucji naukowo-badawczych, ogrody działkowe, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleni urządzonej, park im. F. Chopina z doliną strumienia Warszewiec, pomniki przyrody
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi <b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleni urządzonej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego kameralnego zespołu zabudowy wznoszącej się w zieleni parkowej (kompleks ob. szpitala, dawny cmentarz z kaplicą), utrzymanie zieleni urządzonej ogólnodostępnej parku Chopina z doliną strumienia, poprawa warunków funkcjonowania obiektów i uzupełnienia z zachowaniem historycznej struktury przestrzennej, utrzymanie i rozwój usług społecznych, opiekuńczych i związanych z ochroną zdrowia, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar objęty SZM, proponowany pomnik przyrody, utrzymanie Parku Chopina z doliną strumienia Warszewiec jako naturalnego obszaru retencyjnego

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM KIERUNKOWO-PRZESTRZENNEGO WZGLĘDNY W DNIACH 02-03-2014 R. DO 23-12-2014 R.



OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 48,19 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z usługami, zabudowa jednorodzinna, usługowa, usługi społeczne, oświaty, pętla autobusowa, ogrody działkowe, zieleń osiedlowa, zieleń nieurządzona, częściowo obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, 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, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia substandardowych form zabudowy i zagospodarowania terenu, uzupełnienia zabudowy, poprawa warunków zamieszkania i uzupełnienie funkcji usługowych, wykształcenie nowego zespołu zabudowy w rejonie pętli autobusowej i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w północnej części jednostki, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu do zachowania i uzupełnień <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, utrzymanie i rewaloryzacja terenów zieleni osiedlowej, część obszaru objęta SZM

OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 13,03 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi wbudowane i wolnostojące, usługi sportowe, stacja paliw, garaże, zieleń urządzona, skwer u zbiegu ul. Chopina i ul. Krasińskiego
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi sportu i rekreacji, na co najmniej 25% zwartej powierzchni działki nr 176 z obrębu 2038 – wzdłuż ulicy Sportowej obowiązuje realizacja ogólnodostępnego kompleksu naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych w zieleni urządzonej wysokiej bez obiektów kubaturowych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia w nawiązaniu do historycznych struktur zabudowy wielorodzinnej, poprawa warunków zamieszkania, uporządkowanie terenu w zachodniej części, do przekształcenia i zainwestowania teren zabudowy technicznej, garaży oraz zdegradowanego dawnego boiska sportowego przy ul. Chopina - restrukturyzacja terenu usług sportu i rekreacji z utrzymaniem tradycji sportowo-rekreacyjnych miejsca i jego integracyjnej roli w osiedlu
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu do zachowania i uzupełnień <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej i wysokości nie wyższej niż 5 kondygnacji, zachowanie i rewitalizacja skweru u zbiegu ul. Chopina i Krasińskiego

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM KIERUNKÓW URBANISTYCZNYCH OD 01.12.2018 R. DO 31.12.2018 R.



OSIEDLE	ARKOŃSKIE - NIEMIERZYN
Jednostka planistyczna	<b>Z.A.07</b> <span style="float: right;">powierzchnia 12,93 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym publiczne, oświaty, domy studenckie, zabudowa rzemieślnicza
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, rzemiosło
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie charakteru kameralnego układu przestrzennego zespołu zabudowy jednorodzinnej, przekształcenie form substandardowych zabudowy usługowej, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar zabudowy mieszkalno-rzemieślniczej wymaga przekształceń – uporządkowania i zakomponowania zagospodarowania i zabudowy wzdłuż linii kolejowej, wykształcenie bezkolizyjnego przejścia pieszego nad linią kolejową do śródmieścia
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż istniejąca zabudowa wielorodzinna, fragment obszaru objęty SZM

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 01.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.