

**Funkcja osiedla w mieście:**

- mieszkaniowa
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska (znaczenie dla OF)

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

|  |  |         |
|--|--|---------|
| populacja:   | 4 302  |         |
| struktura wiekowa:                                     | przedprodukcyjna                                 |         |
|  | poniżej 6  | ↑ 318   |
|  | 7-15   | ↓ 464   |
|  | 16-19  | ↑ 172   |
|  | produkcyjna                                      | ↑ 2 510 |
|  | poprodukcyjna                                    | ↑ 838   |
| tendencja:   | ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 716 osób |         |
| gęstość zaludnienia:                                   | 1 126 osób/km <sup>2</sup>                       |         |
| średnia liczba osób w gospodarstwie domowym            |  | 2,9     |
| średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup> |  |         |
| w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu                  |  | 864     |

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

- osiedle w zachodniej części miasta złożone z niwy siedliskowej średniowiecznej wsi Krzekowo i południowej części niwy uprawowej średniowiecznej wsi Bezrzecze; układ przestrzenny ulicowej wsi Krzekowo ze średniowiecznym kościołem i cmentarzem oraz zachowaną pierwotną strukturą własnościową od nawisza do drogi zatylnej, posiada wymienioną w XIX i XX w. zabudowę uzupełnianą i przekształcaną do chwili obecnej; przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (21%) niskiej intensywności, ponadto punktowa lokalizacja usług; klimat wiejski tworzy szerokie nawisie z drogą zimową i dwiema drogami letnimi, które zachowało gabaryt, zadrzewienie i elementy zagospodarowania z XIX w.; w dolinie rzeki Bukowej po II wojnie znacznie ograniczono uprawy rolnicze i ogrodnicze, działki siedliskowe przekształcono na usługi rzemieślnicze, hurtownie oraz rozpoczęto wtórny podział pod domy mieszkalne; podobnie zagospodarowywano tereny uprawowe średniowiecznej wsi Bezrzecze, położone na wschodnim stoku doliny Bukowej, powstało willowe osiedle mieszkaniowe założone w okresie międzywojennym i rozbudowywane do dzisiaj oraz bardzo duży zespół ogrodów działkowych na południowym skraju osiedla, graniczący z terenem strzelnicy wojskowej; po stronie północnej, wzdłuż ul. Modrej lokalizacja usług, handlu, rzemiosła tworzących lokalne centrum usługowe
- osiedle położone w dolinie rzeki Bukowej, w obrębie Wzniesień Szczecińskich, zachodni kraniec na wyniesieniu Wału Stobniańskiego
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 11 %
- udział zabudowy zwartej:
  - 50% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
  - 50% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie ogrody działkowe, tereny zamknięte
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – kościół, przedszkole, obiekty sportowe, zakład poprawczy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 0%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 92%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 7%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan.: 49%

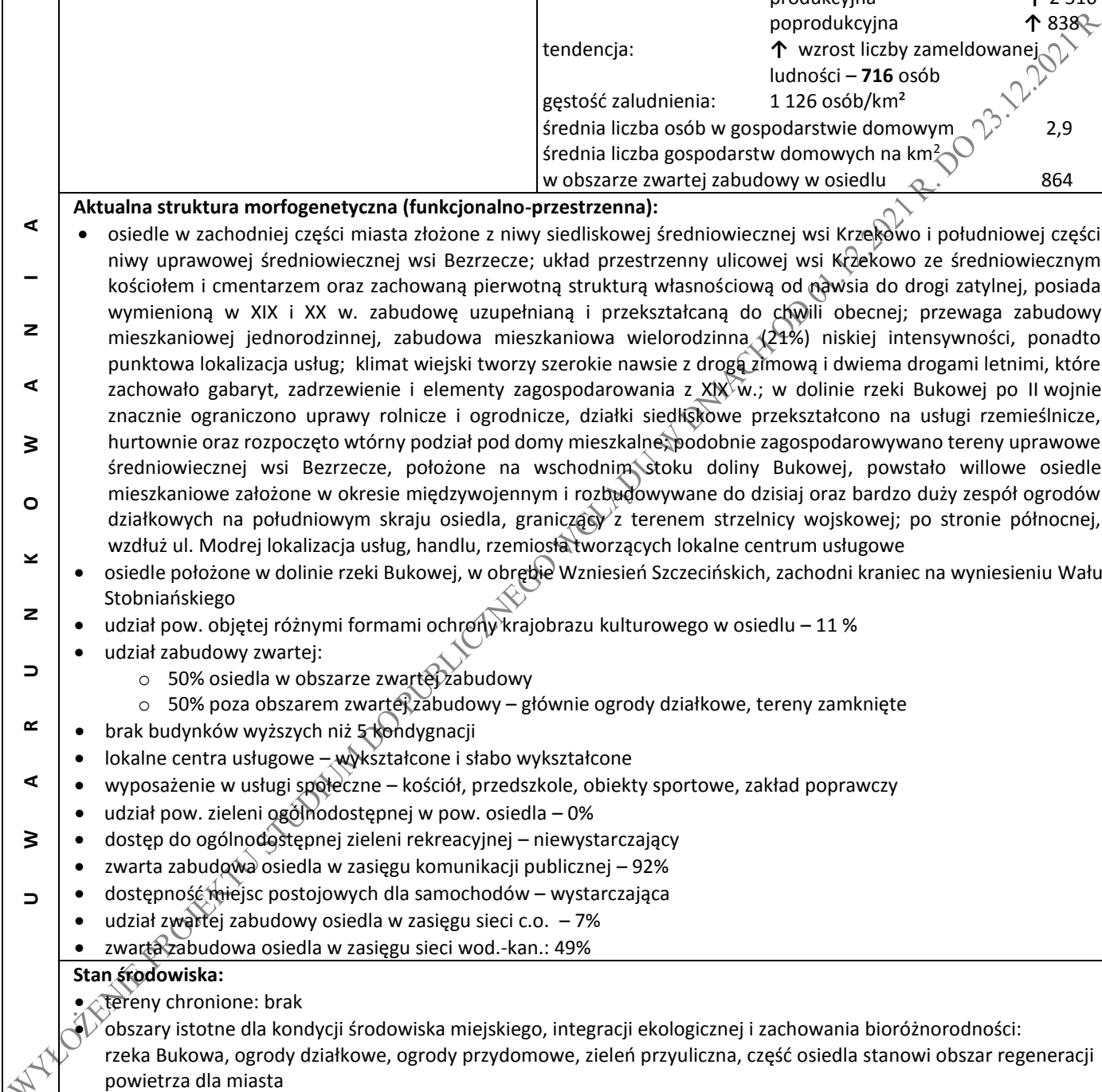
**Stan środowiska:**

- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Bukowa, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zielen przyuliczna, część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: zabudowa dawnych terenów rolniczych, zabudowa bezpośredniego sąsiedztwa rzeki Bukowej, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, niekorzystne warunki aerosanitarne

**Układ komunikacyjny:**

- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Taczaka, odcinek ul. Sosabowskiego, ciąg ulic Korolowa, Modra

U W A R U N I A W O S T A W I A N I A

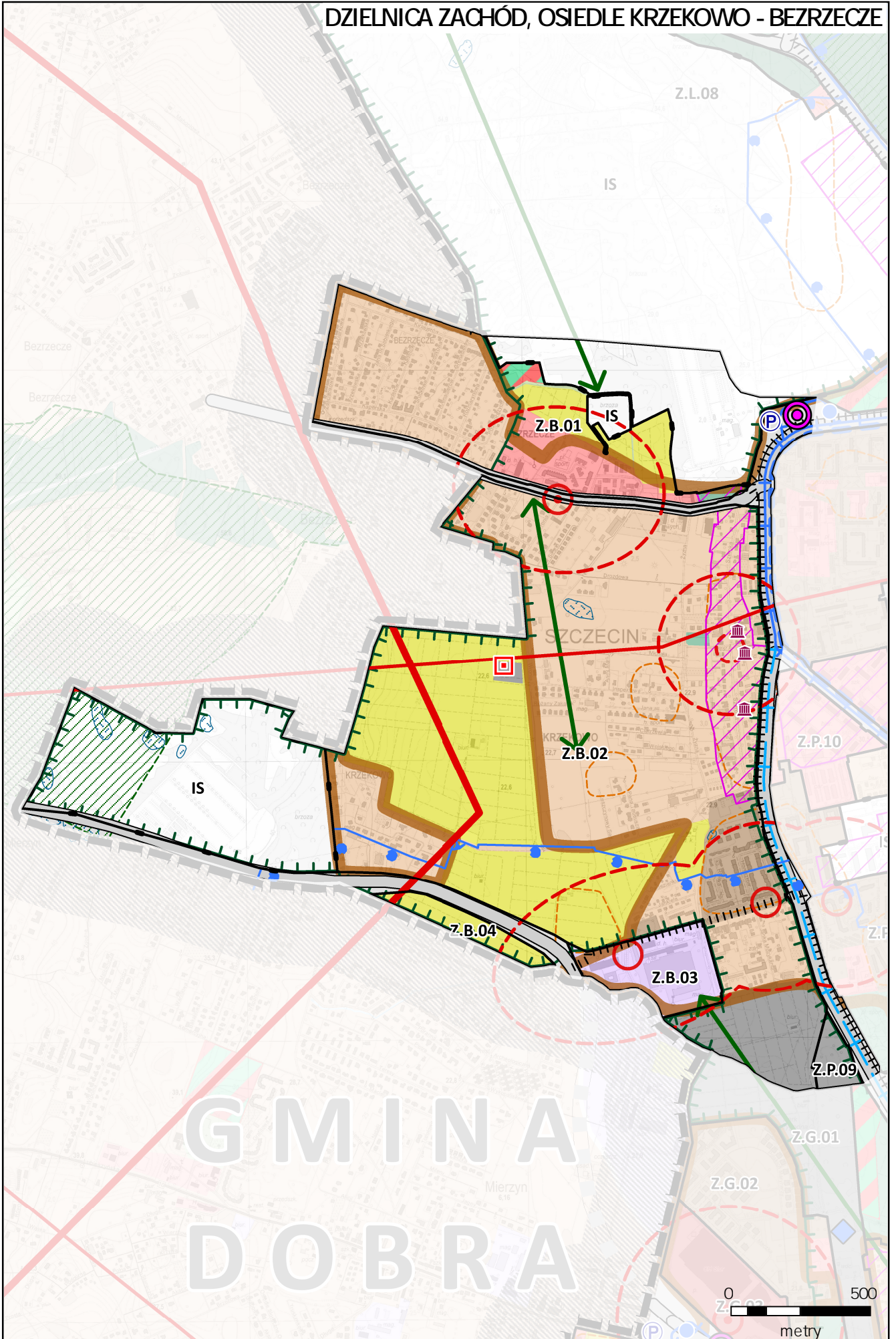


|   |   |
|---|---|
| U<br>W<br>A<br>R<br>U<br>N<br>K<br>O<br>W<br>A<br>N<br>I<br>A | <p><b>Infrastruktura inżynieryjna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, magistrale wodociągowe</li> <li>• przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN</li> <li>• napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN</li> <li>• obszar 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. kościół z cmentarzem, budynki mieszkalne</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>  |
|   | <p><b>Ograniczenia:</b> strefa ochronna ujęcia wody, dostęp komunikacyjny dla osiedla i gminy Dobra, która podlega ciągłemu rozwojowi budownictwa mieszkaniowego (m.in. komunikacja poprzez ul. Zaściankową z gminą Dobra), budynki mieszkalne w rezerwie terenu na budowę ulicy klasy głównej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN wraz z pasami ochrony funkcyjnej</p> <p><b>Zagrożenia:</b> zacieranie krajobrazu kulturowego dawnej wsi Krzekowo na skutek wymiany zabudowy, presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej, wzrost udziału pojazdów indywidualnych oraz niski udział transportu publicznego w podziale zadań przewozowych pomiędzy gminami obszaru funkcjonalnego</p> <p><b>Potrzeby:</b> wykształcenie nowych lub wzmocnienie lokalnych centrow usługowych, usługi społeczne, ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, lokalnie miejsca postojowe w enklawach zabudowy wielorodzinnej, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, budowa węzłów przesiadkowych</p>   |
|   | <p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• skoordynowanie projektu nowego przebiegu drogi krajowej nr 10 w granicach miasta z projektowanym odcinkiem drogi od granicy miasta do projektowanego Zachodniego Drogowego Obejścia Szczecina</li> </ul>   |
| I<br>K<br>U<br>R<br>E<br>K<br>I                               | <p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstałych na układzie dawnych wsi, ochrona układu przestrzennego dawnej wsi Krzekowo</li> <li>• stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczytelnienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej z udziałem zieleni wysokiej, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów krajobrazowych, ograniczenie lokalizacji zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleni</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 historycznego układu ruralistycznego w rejonie ul. Szerokiej</li> <li>• uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii), funkcje uzupełniające w formie usług wolnostojących i wbudowanych</li> <li>• dopuszcza się utrzymanie istniejącej nieuciążliwej funkcji produkcyjnej z możliwością jej przekształceń</li> <li>• wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych związanych z obsługą mieszkańców osiedla i gminy Dobra</li> <li>• uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów, placów, parków i zieleni przyulicznej, utrzymanie ogrodów działkowych</li> </ul> |
|   | <p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa ulicy w klasie głównej ruchu przyspieszonego w ciągu ul. Łukasińskiego na odcinku od ronda Powstańców Warszawskich do granicy miasta jako nowy przebieg drogi krajowej nr 10</li> <li>• budowa ulicy w klasie głównej od ul. Szafera do ul. Sosabowskiego wraz z budową trasy tramwajowej na odcinku od ul. Szafera do ul. Żołnierskiej</li> <li>• zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Korolowa, ul. Modra</li> <li>• dopuszcza się budowę trasy tramwajowej w ciągu ulic: Sosabowskiego (od ul. Żołnierskiej do ul. Łukasińskiego), Taczaka</li> <li>• realizacja odcinka trasy rowerowej</li> </ul>  |
|   | <p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej</li> <li>• rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”</li> <li>• budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wronia – Krzekowo”</li> <li>• budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> </ul>   |

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| K<br>I<br>E<br>R<br>U<br>N<br>K<br>I | <p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowej i Stobnicy, ograniczenie zagospodarowania i zabudowy w strefie rzeki Bukowej i Stobnicy w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów)</li> <li>• odtworzenie i rozwój funkcji ekologicznej i retencyjnej rzek Bukowej i Stobnicy</li> <li>• utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej</li> <li>• utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie</li> <li>• utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń</li> </ul> |
|                                      | <p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej</li> <li>• ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych</li> </ul>  |

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

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE KRZEKOWO - BEZRZECZE



|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | KRZEKOWO - BEZRZECZE   |
| Jednostka planistyczna              | <b>Z.B.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 79,09 ha</span>   |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi rzemieślnicze, usługi wolnostojące i wbudowane, ogrody działkowe, wartościowy obszar przyrodniczy - źródłowy odcinek rzeki Bukowej; tereny zamknięte  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, ogrody działkowe, zieleń urządzona, usługi sportu i rekreacji   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy, uporządkowanie form zabudowy, uzupełnienie układu drogowego   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej i nie wyższej od zabudowy istniejącej; ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleń, obszar częściowo objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | KRZEKOWO - BEZRZECZE   |
| Jednostka planistyczna              | <b>Z.B.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 264,63 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, ogrody działkowe przy ul. Łukasińskiego i ul. Wroniej, tereny zamknięte; napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, ujęcie wody „Świerczewo”, ogrody działkowe   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja dawnej wsi Krzekowo, przekształcenia uwzględniające kompozycję zabudowy i układ historyczny dawnej wsi Krzekowo, tereny niezainwestowane do uzupełnień w rejonie ulic: Szerokiej, Żyznej i Wroniej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; rozbudowa ujęcia wody, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN „Wronia – Krzekowo”, uzupełnienie układu drogowego   |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego i elementu systemu retencyjnego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleń, układ ogrodów działkowych i zabudowa według przepisów odrębnych, obszar objęty SZM, lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 |

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE                             | KRZEKOWO - BEZRZECZE  |
| Jednostka planistyczna              | <b>Z.B.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 10,69 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> tereny produkcyjne, usługowe i handlowe   |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny, logistyka<br><b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi   |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenia i aktywizacja terenu, uzupełnienie układu drogowego  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> przekształcenia zmierzające do podniesienia jakości zabudowy i zagospodarowania<br><b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; ochrona i utrzymanie doliny rzeki Bukowej jako lokalnego korytarza ekologicznego, ograniczenie zabudowy terenów wzdłuż rzeki Bukowej z zagospodarowaniem brzegów na zieleń, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE                             | KRZEKOWO - BEZRZECZE   |
| Jednostka planistyczna              | <b>Z.B.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 4,68 ha</span>  |
| Uwarunkowania                       | <b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN  |
| Kierunki                            | <b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe  |
| Polityka przestrzenna               | <b>Zasady przekształceń:</b> korekta granic ogrodów działkowych po rozbudowie ul. Łukasińskiego  |
| Standardy kształtowania przestrzeni | <b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> układ ogrodów działkowych i zabudowa według przepisów odrębnych<br><b>Zasady zabudowy:</b> zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 |

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