

Funkcja osiedla w mieście:

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

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

populacja:	11 641	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 528
	7-15	↓ 833
	16-19	↓ 346
	produkcyjna	↓ 5 643
	poprodukcyjna	↑ 4 291
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 1 192 osób	
gęstość zaludnienia:	7 368 osób/km ²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,5
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		2884

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle powstałe na terenach poligonów utworzonych po wojnach napoleońskich, z francuskim zespołem koszarowym na granicy z Krzekowem i cmentarzem żołnierzy francuskich przy ul. Litewskiej oraz kopcem ziemnym - Wzgórzem Napoleona przy skrzyżowaniu ul. Unii Lubelskiej i ul. Klonowica. Jednolita struktura przestrzenna wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jest otoczona pasem składającym się z terenów: wojskowych, sportowych, ogrodów działkowych, usługowych, mieszkalnych niskiej intensywności, pofabrycznych; na których zlokalizowano m.in. zabudowę jednorodzinną, usługi, zieleni urządzoną, obiekty oświaty, zakłady komunalne, pętlę tramwajowo-autobusową, zajezdnię tramwajową, zajezdnię autobusową, strażnicę pożarną, obiekty sportowe. Zespół funkcji mieszkaniowej z lokalnym centrum usługowym jest dobrze skomunikowany zewnętrznie i wewnętrznie, posiada zespoły garażowo-parkingowe, dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (92%) z wielkiej płyty o oryginalnej kompozycji urbanistycznej z pełnym wyposażeniem w usługi społeczne
- teren osiedla wyniesiony nad otoczenie, płaski, położony w obrębie Wzniesień Szczecińskich
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 9 %
- udział zabudowy zwartej:
 - 82% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 18% poza obszarem zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,4%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoły, przychodnie, obiekty sportowe, obiekt administracyjny, obiekt kultury i sportu (hala widowiskowo-sportowa), straż miejska, straż pożarna, kościół, urząd pocztowy, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 4%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. – 98%
- udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

Stan środowiska:

- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: zieleni osiedlowa, zieleni przyuliczna, zieleni ogólnodostępna (parki, skwery)
- problemy środowiskowe: niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza

Układ komunikacyjny:

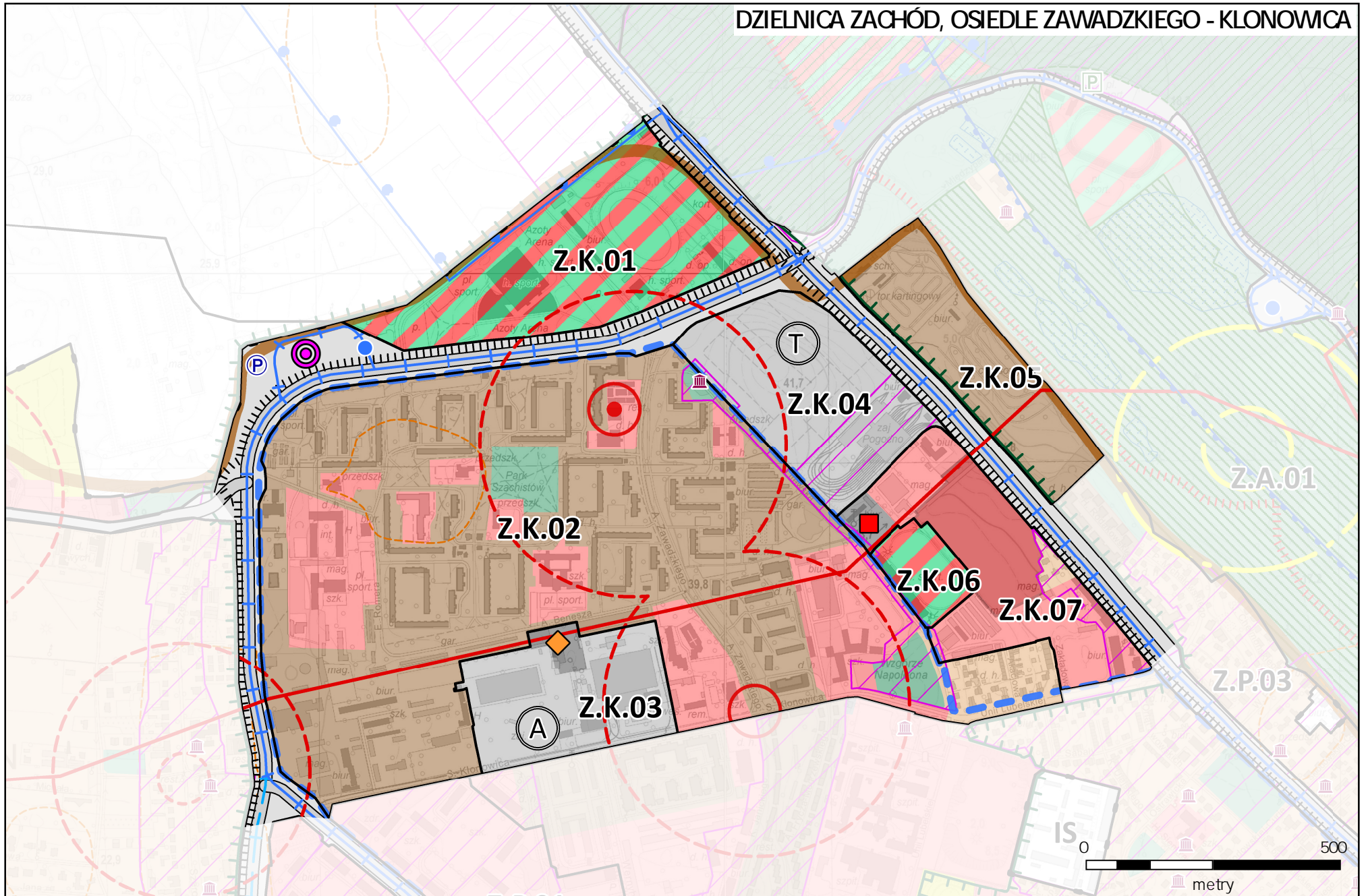
- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek al. Wojska Polskiego (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115) wraz z trasą tramwajową, ul. Szafera wraz z trasą tramwajową oraz pętlą tramwajowo-autobusową, węzeł przesiadkowy z parkingiem

U W A R U N K O W A N I A	Infrastruktura inżynieryjna: <ul style="list-style-type: none"> • część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka”, magistrale wodociągowe • ciepłownia CR „Marlicza”, magistrale ciepłne • kolektory ogólnospławne i sanitarne • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Polmo” • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • stacje prostownikowe „Klonowica”, Pogodno” i „Las Arkoński”, zasilające trakcję tramwajową • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej: <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chroniony m. in. cmentarz • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	Ograniczenia: ogrody działkowe w rezerwie terenu na rozbudowę zajezdni tramwajowej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, wysokie zagęszczenie zabudowy, lokalnie pomiędzy al. Wojska Polskiego, a terenem „Syrenich Stawów” zróżnicowana konfiguracja terenu o dużych spadkach w kierunku wschodnim Zagrożenia: przekształcanie terenów zieleni na miejsca postojowe dla samochodów osobowych Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych – rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, obudowa al. Wojska Polskiego o charakterze miejskim, miejsca postojowe w terenach zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, utrzymanie powierzchni terenów biologicznie czynnych na terenach mieszkaniowych oraz zwiększenie terenów zieleni ogólnodostępnej w osiedlu
	Zadania strategiczne: <ul style="list-style-type: none"> • obsługa komunikacji zbiorowej: rozbudowa zajezdni tramwajowej przy al. Wojska Polskiego, zajezdnia autobusowa przy ul. Klonowica, pętla tramwajowo-autobusowa przy ul. Szafera • działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 115 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego
K I E R U N K I	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie modelu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o czytelnej kompozycji zabudowy o wysokiej intensywności oraz utrzymanie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ochrona osiedla przed dogęszczaniem zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej na terenach zwalnianych przez istniejące zagospodarowanie przy zapewnieniu wystarczającej liczby miejsc postojowych • utrzymanie i uzupełnienie funkcji usługowej o charakterze ponadlokalnym, kontynuacja transformacji funkcjonalnej północnej i północno-zachodniej części osiedla związana z budową węzła przesiadkowego • intensywność zabudowy nie większa niż istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie (z wyłączeniem zabudowy wysokościowej) • integracja powiązań pieszo-rowerowych osiedla z „Syrenimi Stawami” i terenami parków leśnych • utrzymanie terenów zieleni ogólnodostępnej i międzyblokowej w poszczególnych zespołach zabudowy • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (kultura, usługi społeczne, spędzanie wolnego czasu)
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: <ul style="list-style-type: none"> • budowa ulicy klasy głównej na odcinku od ul. Szafera do ul. Żołnierskiej wraz z budową trasy tramwajowej • rozbudowa al. Wojska Polskiego do klasy ulicy głównej • rozbudowa zajezdni tramwajowej przy al. Wojska Polskiego • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: ul. Szafera z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo-autobusową, odcinek al. Wojska Polskiego z trasą tramwajową • realizacja odcinka trasy rowerowej
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynieryjnej: <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynieryjnej • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • budowa stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową na pętli tramwajowej przy ul. Szafera

K I E R U N K I	<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, parków, skwerów, zieleni osiedlowej) • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • zagospodarowanie zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 oraz dóbr kultury współczesnej

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

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE ZAWADZKIEGO - KLONOWICA



OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.01 powierzchnia 16,36 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi sportu i rekreacji: hala widowiskowo-sportowa, tor kolarski z zapleczem usługowym, teren organizacji imprez masowych, punktowo zabudowa wielorodzinna
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu stworzenie atrakcyjnego zagospodarowania terenu sportowo-rekreacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalizacji węzłowej, możliwość modernizacji, przebudowy toru kolarskiego lub realizacji nowego wielofunkcyjnego obiektu sportowego wraz z niezbędnym zapleczem, wykształcenie obudowy pierzei wzdłuż ul. Szafera, istniejąca zabudowa mieszkaniowa do zachowania lub przekształcenia w obiekty usługowe
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): centrum sportowo-rekreacyjne, wypoczynkowe, kształtowane w układzie swobodnym, w lokalizacji węzłowej Zasady zabudowy: zabudowa obiektem lub kompleksem obiektów sportowych o wysokich walorach architektonicznych i zagospodarowaniem wielofunkcyjnymi przestrzeniami wspólnymi; strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Arkonka”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO – KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.02 powierzchnia 79,65 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności wraz z usługami, w tym usługi kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, fragmentarycznie zabudowa jednorodzinna, zieleń osiedlowa, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa jednorodzinna, parking, baza straży pożarnej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz poprawę standardu i warunków zamieszkania, do zachowania enklawa zabudowy jednorodzinnej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej z urządzoną zielenią osiedlową, skwerami i parkiem, kompozycja zabudowy jednorodzinnej przy ul. Unii Lubelskiej do zachowania i uzupełnienia Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.03 powierzchnia 9,12 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny usługowe o różnych funkcjach, ciepłownia CR „Marlicza”, zajezdnia autobusowa, zaplecze techniczno-remontowe, administracja, wartościowa zieleń wysoka, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; stacja prostownikowa „Klonowica” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: zajezdnia autobusowa Funkcje uzupełniające: usługi, ciepłownia, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uporządkowanie form zabudowy wzdłuż ul. Klonowica i wykształcenie obudowy ulicy, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno-przestrzennego Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Klonowica, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.04 powierzchnia 11,76 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zajezdnia tramwajowa, ogrody działkowe, stacja prostownikowa „Pogodno” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: zajezdnia tramwajowa Funkcje uzupełniające: obiekty niezbędne dla funkcjonowania zajezdni tramwajowej, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego - utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych, istniejące ogrody działkowe przy al. Wojska Polskiego do likwidacji i przeznaczenie terenu na rozbudowę zajezdni tramwajowej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do utrzymania i ekspozycji historyczna kompozycja zespołu zabudowy Zasady zabudowy: dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących uzupełnienie funkcjonalne obszaru z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i historycznej zabudowy, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.05 powierzchnia 9,67 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny rekreacyjno-sportowy, schronisko dla zwierząt, teren po byłym motocrossie, tor cartingowy, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Las Arkoński”, bezpośrednie sąsiedztwo wartościowych obszarów przyrodniczych parku leśnego, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z zielenią wysoką Funkcje uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, zagospodarowanie terenu powiązane z terenami leśno – parkowymi Parku Arkońskiego i zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza-Arkoński” – powiązanie al. Wojska Polskiego z parkiem leśnym poprzez wykształcenie ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego przez teren zespołu zabudowy z ciągiem spacerowym wzdłuż „Syrenich Stawów”, wykształcenie lokalnego centrum usługowego w zabudowie; teren do zainwestowania - przekształcenie obszaru pod zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną wraz z zielenią urządzoną stanowiącą uzupełnienie programu funkcjonalnego, możliwe po likwidacji schroniska dla zwierząt, toru cartingowego i motocrossu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): spójna forma funkcjonalno-przestrzenna zespołu zabudowy jako kontynuacja kameralnej kompozycji w jednostce sąsiedniej Z.P.03, powiązanie ul. Wojska Polskiego z parkiem leśnym poprzez wykształcenie ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych przez teren zespołu zabudowy Zasady zabudowy: zabudowa do wysokości 15 m o wysokich walorach architektonicznych, z dużym udziałem zieleni wysokiej, uwzględniająca wartości przyrodnicze i krajobrazowe terenu z zachowaniem istniejących skarp wzdłuż al. Wojska Polskiego i „Syrenich Stawów”, obowiązuje wykształcenie obudowy pierzei al. Wojska Polskiego zabudową wolnostojącą o szerokościach frontów i odstępach pomiędzy budynkami w nawiązaniu do struktury urbanistycznej osiedla Pogodno, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.06 powierzchnia 2,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: teren sportu i rekreacji – istniejący stadion lekkoatletyczny przy ul. Litewskiej
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji Funkcje uzupełniające: usługi stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uporządkowanie i przekształcenia, wykształcenie atrakcyjnego zespołu sportowo-rekreacyjnego, poprawa standardów istniejącego stadionu lekkoatletycznego, dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektu oraz zaplecza treningowego i sportowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zasadnicza kompozycja do zachowania Zasady zabudowy: zabudowa obiektem sportowym o wysokich walorach architektonicznych, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ZAWADZKIEGO - KLONOWICA
Jednostka planistyczna	Z.K.07 powierzchnia 12,00 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny przemysłowo-usługowe o zróżnicowanych funkcjach: stacja paliw, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Wojska Polskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Polmo”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² Funkcje uzupełniające: produkcja, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy al. Wojska Polskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, obowiązuje utrzymanie pełnej pierwotnej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej, rewitalizacja obszaru zagospodarowania i zabudowy poprodukcyjnej i usługowej, uporządkowanie, restrukturyzacja, przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania, poprawa warunków użytkowania terenu, do zainwestowania tereny po dawnych zakładach produkcyjnych fabryki maszyn i urządzeń jako adaptacja na np.: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , inne usługi lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, nowa zabudowa wielorodzinna wolnostojąca kontynuująca istniejącą w jednostce zabudowę mieszkaniową przy al. Wojska Polskiego i w nawiązaniu do struktury urbanistycznej osiedla Pogodno
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): nowe zagospodarowanie uwzględniające kompozycję i ekspozycję budynków o wartościach zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej w południowo-wschodniej części terenu Zasady zabudowy: nowa zabudowa harmonijnie wkomponowana i dostosowana do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy historycznej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

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