

Funkcja osiedla w mieście:

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

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

populacja:	15 477	
struktura wiekowa:	Przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 710
	7-15	↑ 1 060
	16-19	↓ 379
	produkcyjna	↓ 7 330
	poprodukcyjna	↑ 5 998
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 1 192 osoby	
gęstość zaludnienia:	6 343 osoby/km ²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	2,3	
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²	2757	
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	2757	

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle położone w zachodniej części miasta pomiędzy ul. Ku Słońcu, Derdowskiego, Witkiewicza i linią kolei obwodowej, obejmując tereny rolne dawnej średniowiecznej wsi położonej na krawędzi wzniesienia nad jeziorkiem Słonecznym oraz po stronie wschodniej dawne grunty turzyńskie; wieś stanowiła dobra kościelne do poł. XV w. po reformacji przejęte przez miasto; z uwagi na lokalizację na przedpolu twierdzy wieś była wielokrotnie pustoszona, w okresie nowożytnym działał tu duży folwark zajmując teren nawsia z zachowaniem późnośredniowiecznego kościoła; na terenach turzyńskich w XIX w. powstały place ćwiczeń ze strzelnicami oraz magazyny prochowe (tzw. „Turzyńskie Alpy” dzisiaj stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe); w okresie międzywojennym dla większości terenu zaplanowano funkcje przemysłowe i doprowadzono bocznice kolejową; na terenie powstało tylko kilka zakładów produkcyjnych i duży zespół koszarowy a w części wschodniej osiedle dla pocztowców i niezamożnych robotników; obok zabudowy gospodarczej folwarku powstało niewielkie osiedle domów jednorodzinnych a drugi taki zespół powstał przy granicy z Pogodnem; otwarte tereny po wojnie zostały zabudowane blokowymi osiedlami wielorodzinnymi Kaliny I Przyjaźni (77%) wysokiej intensywności z zachowaniem zagospodarowanych usługami terenów od ul. Ku Słońcu oraz przedwojennych ogrodów działkowych z zespołem sportowym oraz powstałym nowym obiektem naukowo-badawczym
- urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, znacznie wyniesione we wschodniej części „Turzyńskie Alpy” i opadające w kierunku zachodnim do rzeki Bukowej przy ul. Derdowskiego
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 21%
- udział zwartej zabudowy:
 - 99% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 1% poza obszarem zwartej zabudowy – ogrody działkowe, tereny sportowe
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,5%
- lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone, wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, szkoła średnia, szkoły wyższe, przychodnie, obiekty sportowe, kościół, urzędy pocztowe, 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. – 100%
- 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: ogrody działkowe, zieleń przyuliczna, park przy ul. Twardowskiego, zieleń osiedlowa, ogrody przydomowe, pozostała zieleń wysoka
- problemy środowiskowe: w północno-wschodniej części osiedla obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, niekorzystne warunki aerosanitarne, wschodnia część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza

U R A D Z M I A S T A S Z C E C I N A

W Y Z O S T A W I A

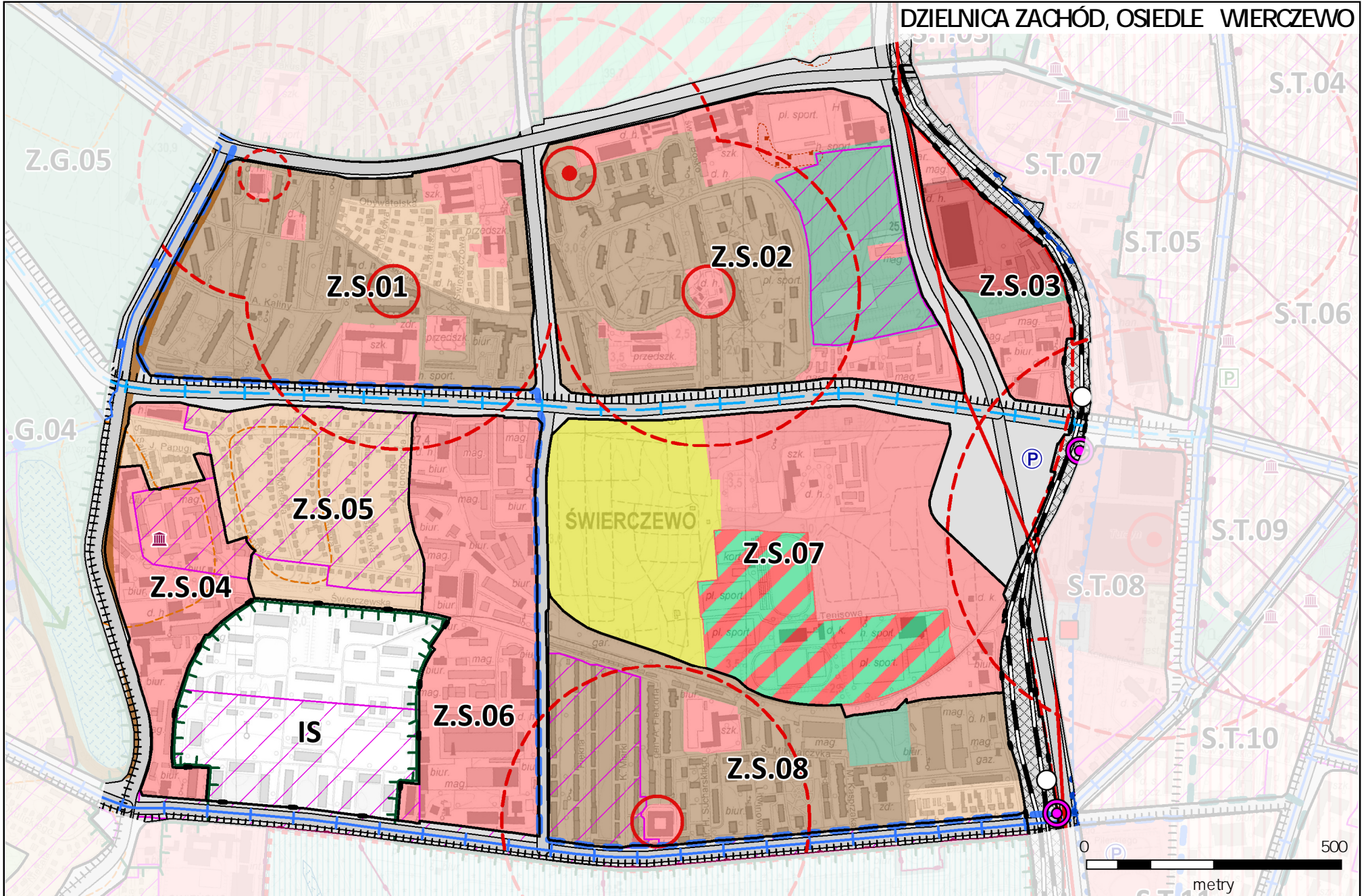
W Y Z O S T A W I A

U W A R U N K O W A N I A	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Witkiewicza, ul. 26 Kwietnia, odcinek ul. Ku Słońcu (w ciągu drogi krajowej nr 10) wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Derdowskiego, ul. Santocka
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłne • kolektory ogólnospławne i sanitarne • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN • stacja prostownikowa „Kaliny” w rejonie ul. Świerczewskiej zasilająca trakcję tramwajową • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. wartościowy krajobraz kulturowy „Turzyńskie Alpy” • strefa VIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: linia kolejowa oddziela osiedle od części śródmiejskiej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, istniejące ogrody działkowe, zespół garaży wzdłuż ul. Świerczewskiej</p> <p>Zagrożenia: uszczuplanie zasobu terenów zieleni ogólnodostępnej i przestrzeni wspólnych na potrzeby parkowania</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, wzmacnianie lokalnego centrum usługowego (wielofunkcyjnego), budowa i integracja węzłów przesiadkowych, przebudowa ciągu ulic Witkiewicza - Jagiellońska w celu bezkolizyjnego przekroczenia linii kolejowej, miejsca postojowe dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, lokalizacja bazy straży pożarnej i pogotowia ratunkowego</p>
K I E R U N K O W A N I A	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa obwodnicy śródmiejskiej • powiązania komunikacyjne ze stacją Szczecin Turzyn oraz kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Cmentarz Centralny
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie podziału funkcjonalnego osiedla na obszary mieszkalno-usługowe i usługowo-produkcyjne • utrzymanie struktury zabudowy mieszkaniowej, w tym enklaw zabudowy o wartościach historycznych i rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty, ograniczenie dogęszczania zabudowy mieszkaniowej • podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, w szczególności terenów zieleni urządzonej • wzmocnienie ponadlokalnych i lokalnych centrów usługowych w obszarach węzłowych • utrzymanie ciągu pieszego łączącego osiedla Gumieńce i Świerczewo, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej przy jeziorze Słonecznym od ul. Derdowskiego do ul. Szeligowskiego • wykształcenie ciągu pieszego, łączącego osiedla Świerczewo, Gumieńce, Pomorzany, przebiegającego przez teren Cmentarz Centralnego od ul. Ku Słońcu do ul. Mieszka I • utrzymanie i rozwój funkcji o znaczeniu ponadlokalnym m.in. szkolnictwa wyższego, ośrodka naukowo-badawczego, produkcji, usług, składów
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej w klasie ulicy głównej • rozbudowa ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej na odcinku od ul. Derdowskiego do obwodnicy śródmiejskiej, dopuszcza się budowę trasy tramwajowej • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. Ku Słońcu do ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej • rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. 26 Kwietnia do ul. Witkiewicza do klasy ulicy zbiorczej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Witkiewicza, odcinek ul. Ku Słońcu z trasą tramwajową, ul. Santocka • realizacja odcinków tras rowerowych

K I E R U N K I	<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 napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu • dopuszczenie budowy stacji prostowniczej zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie ulic 26 Kwietnia - K. Twardowskiego
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. ogrodów przydomowych, parków, skwerów, zieleni osiedlowej, ze szczególnym uwzględnieniem „Turzyńskich Alp”) • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • zachowanie i utrzymanie zieleni wysokiej w nowym zagospodarowaniu terenu przy ul. 26 Kwietnia • rozwój zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie zdolności retencyjnej • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</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

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

DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE WIERCZEWO



Z.G.05

S.T.04

Z.S.01

Z.S.02

Z.S.03

S.T.07

S.T.05

S.T.06

Z.G.04

Z.S.05

ŚWIERCZEWO

Z.S.07

Z.S.04

S.T.09

S.T.08

IS

Z.S.06

Z.S.08

S.T.10



OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.01 powierzchnia 29,51 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna, enklawa zabudowy jednorodzinnej, usługi wolnostojące, w tym usługi publiczne, oświaty, zieleni urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia i poprawa standardu zamieszkania, utrzymanie i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca w sąsiedztwie, utrzymanie zieleni międzyblokowej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.02 powierzchnia 39,09 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, sakralne, usługi sportu, zieleni urządzona międzyblokowa, zieleni parkowa, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego zespołu zieleni „Turzyńskie Alpy” i jego adaptacja na park oraz wyposażenie w urządzenia rekreacyjne; utrzymanie i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, utrzymanie i adaptacja zespołu „Turzyńskie Alpy” na zieleni urządzoną osiedla Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, utrzymanie zieleni międzyblokowej i zespołu zieleni urzędzonej „Turzyńskie Alpy”, ograniczenie zabudowy na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.03 powierzchnia 7,92 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi wolnostojące, hurtownie, zieleni nieurzadzona, składowanie, magazynowanie, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa usługowa, teren lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² Funkcje uzupełniające: baza pogotowia ratunkowego, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: poprawa standardu zagospodarowania i zabudowy, obszar istniejącej zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; dopuszczenie budowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zespół zabudowy do przekształceń Zasady zabudowy: nowa zabudowa o niskiej intensywności z możliwością wykształcenia subdominanty w strefie dworca kolejowego; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.04 powierzchnia 10,07 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi wolnostojące i wbudowane, składy, magazyny, zabudowa wielorodzinna
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa usługowa, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, obszar istniejącej zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształceń, przekształcenia uwzględniające zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren wymaga przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, wykształcenie pierzei ulic Derdowskiego, Świerczewskiej Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.05 powierzchnia 16,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi wolnostojące, zieleń urządzone
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla, układu przestrzennego i jego parametrów, zakaz przekształceń terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowę wielorodzinną, dopuszcza się uzupełnienia zabudowy i podziały wskazane w planie; przekształcenia form zabudowy substandardowej, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, uzupełnienia w nawiązaniu do historycznej struktury zespołu zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.06 powierzchnia 36,99 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi wolnostojące i wbudowane, składy, magazyny, rzemiosło
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny, park technologiczny, logistyka
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar zabudowy usługowej do restrukturyzacji i przekształceń, obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny; likwidacja bocznicy kolejowej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): uporządkowanie terenu i wprowadzenie zielni komponowanej izolacyjnej na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nawiązującej do wysokości zabudowy mieszkalnej w bezpośrednim sąsiedztwie; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, teren objęty SZM

OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.07 powierzchnia 42,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, usługi wolnostojące, zieleń, tereny szkolnictwa wyższego wraz z terenami boisk sportowych
Kierunki	Funkcja dominująca: ogrody działkowe, usługi, miasteczko akademickie, produkcja, składy, park technologiczny, logistyka, baza straży pożarnej Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wykształcenie obudowy architektonicznej ul. 26 Kwietnia, uzupełnienie układu drogowego, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompleksowe zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem konfiguracji terenu – skarpy od strony ul. Santockiej, od strony południowej wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej, likwidacja bocznicy kolejowej

	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do charakteru terenu, wolnostojąca utrzymanie zieleni wysokiej w nowym zagospodarowaniu; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
OSIEDLE	ŚWIERCZEWO
Jednostka planistyczna	Z.S.08 powierzchnia 27,85 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, enklawa zabudowy jednorodzinnej z usługami, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym usługi oświaty, usługi osiedlowe, zieleni urządzonej, ogrody działkowe, stacja prostownikowa „Kaliny” w rejonie ul. Świerczewskiej zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzonej, istniejąca zabudowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego obszaru o wartościach zabytkowych, w tym zachowanie kompleksu modernistycznej galeriowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej wartości architektonicznej, zieleni przydomowej: przedogródków i ogólnodostępnych podwórz-ogrodów; przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; przekształcenia powinny dążyć do przywrócenia pierwotnej formy zespołu o wartościach historycznych, przywrócenia dostępu do zieleni urządzonej wewnątrz zespołów zabudowy, przekształcenie ogrodów działkowych w ogólnodostępną zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, likwidacja bocznic kolejowej Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DANYCH CP.01.2.06.1P.00.23.12.2021 R