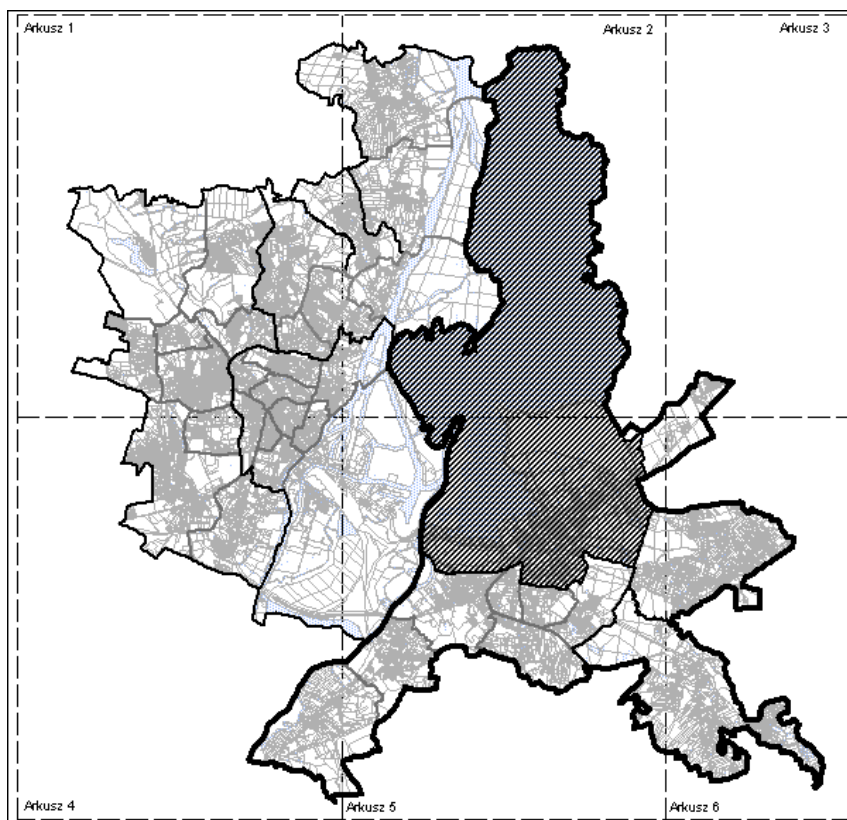




OSIEDLE DĄBIE

Osiedle Dąbie, ze względu na dużą powierzchnię i różnorodność funkcji oraz częściowo historycznie wyodrębnioną strukturę zabudowy pełni rolę samodzielnego organizmu miejskiego. W ramach istniejącej i planowanej różnorodności funkcji można jednak wskazać podstawowe kierunki rozwoju i przekształceń przestrzennych, a mianowicie: w akwenach i obszarach przywodnych znajdujących się w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 rozwijane będą przede wszystkim funkcje związane z turystyką i rekreacją oraz obsługą ruchu turystycznego (w części związane z rybactwem śródlądowym), lotnisko zachowuje swoje podstawowe funkcje z dopuszczeniem lokowania na jego obrzeżach działalności gospodarczej o charakterze ponadlokalnym lub powiązanej z rozwojem sportu i rekreacji, w tym sportu kwalifikowanego, teren tzw. Starego Dąbia poddawany będzie rewitalizacji, przy zachowaniu założeń urbanistycznych i wartości architektonicznych, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności podlegać będą wysyceniu, z powstawaniem w ich granicach usług związanych głównie z obsługą mieszkańców osiedla, przewiduje się także utrzymanie lokalnego centrum usługowego, ochronie podlegają cieki wodne i tworzone przez nie korytarze ekologiczne, a dopuszczone zagospodarowanie musi uwzględniać zasady postępowania przyjęte dla Systemu Zieleni Miejskiej, w planowaniu uwzględnia się konieczną równowagę pomiędzy intensywnością zabudowy a udziałem terenów otwartych, w tym terenów zieleni urządzonej, powiększa się i wykształca nowe tereny produkcji i składów o uciążliwości mieszczącej się w granicach władania (istniejące zachowują swoje dotychczasowe funkcje z możliwością ich dalszych przekształceń i wprowadzania nowych rodzajów działalności).





OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.01
Powierzchnia w ha	4 793,26
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: Jezioro Duże Dąbie - śródlądowe wody powierzchniowe ze strefą przybrzeżną, żeglugowe torry wodne z infrastrukturą nawigacyjną, akwen rybacki, lokalne umocnienia brzegowe;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; Jezioro Dąbie stanowi chronione siedlisko przyrodnicze (kod 3150); obszar o wartościach przyrodniczych i gospodarczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt (obwody ochronne ryb, trzciniowiska);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: działania związane z ochroną przed powodzią, nie wystarczająca głębokość toru wodnego – konieczność pogłębiania; obszar spływu lodów z rzeki Odry, ochrona przyrody, gospodarka rybacka; południowy fragment obszaru położony w strefie nalołów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: transport wodny, gospodarka rybacka, turystyka, rekreacja i sporty wodne, formy ochrony przyrody, infrastruktura nawigacyjna, punkty postojowe dla jednostek pływających, itp.;</p> <p>działania zorganizowane: pogłębianie toru wodnego; działania zmniejszające ryzyko wystąpienia powodzi na obszarach zagrożonych powodzią;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zagospodarowanie turystyczne obszarów przybrzeżnych porośniętych roślinnością naturalną podlegających sukcesji naturalnej, możliwość zmiany linii brzegowej, oraz lokalizacji pól refulacyjnych np. w formie sztucznych wysp, budowa przystani wodnych z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;</p> <p>obszary do zainwestowania: wody przybrzeżne poza obszarami oddziaływania akcji lodowych oraz obszary załadowań m.in. w rejonie Orlego Przesmyku i Wyspy Radolin;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody i krajobrazu wysp; utrzymanie torów wodnych; budowa i adaptacja istniejących punktów postojowych dla jednostek pływających; pogłębienie dna jeziora w rejonie podejść i przystani wodnych oraz udrożnienie śródlądowego toru wodnego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wody otwarte; utworzenie sztucznych półwyspów lub wysp; system punktów postojowych dla jednostek pływających w porozumieniu z gminami graniczącymi z jeziorem;</p> <p>zasady zabudowy: wprowadzane zainwestowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>komunikacja: dojazd z przyległej istniejącej i projektowanej sieci dróg; komunikacja wodna – śródlądowy tor wodny, turystyczne trasy żeglarskie;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji zagospodarowania turystycznego i budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.02
Powierzchnia w ha	165,93
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: brak zainwestowania, trzcinowiska, zarośla, roślinność zielna, krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Wyspy: Czapli Ostrów i Sadlińskie Łąki; kanały wodne;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar o wartościach przyrodniczych: cenne stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; występowanie siedliska przyrodniczego łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0); występowanie wartościowych obiektów przyrodniczych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar wyspy narażony na dewastację ze względu na sąsiedztwo ze śródlądowym torem wodnym i z terenami portowymi po drugiej stronie rz. Regalicy oraz sezonowo ze względu na niekontrolowaną turystykę wodną; obszar zagrożony powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka krajoznawcza w południowej części Wyspy Czapli Ostrów i na Wyspie Sadlińskie Łąki na terenach wyznaczonych w planie miejscowym, np. w formie ścieżek edukacyjnych, punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</p> <p>działania zorganizowane: uzupełnienie zieleni wysokiej od strony śródlądowego toru wodnego, terenów portowych i Wyspy Mienia w południowej części Wyspy Czapli Ostrów dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar naturalny, do przeobrażeń głównie drogą sukcesji naturalnej roślinności istniejącej oraz poprzez nasadzenia drzew gatunków siedliskowych od strony rz. Regalicy; możliwość umocnienia fragmentu brzegu w południowej części Wyspy Czapli Ostrów z możliwością budowy pomostu do cumowania jednostek pływających – pod warunkiem zastosowania rozwiązań nie wpływających negatywnie na stan środowiska przyrodniczego;</p> <p>obszary do zainwestowania: wyłącznie południowy fragment Wyspy Czapli Ostrów przylegający do kanału Dąbska Struga;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu wysp; ochrona przed żywiołowym użytkowaniem terenów nadwodnych na cele rekreacji wodnej – budowa i adaptacja istniejących punktów postojowych dla jednostek pływających;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: dopuszcza się miejscowo zmianę linii brzegowej i załadowanie poprzez utworzenie sztucznych półwyspów lub wysp; w południowej części Wyspy Czapli Ostrów możliwość realizacji przystani promowej przy kanale Dąbska Struga oraz umocnienia fragmentu brzegu wyspy celem umożliwienia cumowania małych jednostek pływających i możliwość wprowadzenia ścieżki spacerowej wraz z niezbędnym wyposażeniem;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz budowy obiektów kubaturowych, wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego;</p> <p>komunikacja: dojazd od strony ul. Przestrzennej, dostęp drogą wodną;</p> <p>inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich za wyjątkiem obsługujących dopuszczone planem funkcje w południowej części wyspy;</p>



	<p>ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania turystycznego i budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>
--	---



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.03
Powierzchnia w ha	659,17
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe wraz z przybrzeżnymi zaroślami, wzdłuż południowego brzegu jeziora umocnienia brzegowe, przystanie i pomosty do cumowania jednostek pływających – Jezioro Małe Dąbie;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt (obwody ochronne ryb, cenne trzciniowiska);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: konieczność pogłębienia śródlądowego toru żeglarskiego i dna jeziora w rejonach przystani wodnych, obszary przybrzeżne zagrożone powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: komunikacja wodna śródlądowa, gospodarka rybacka, turystyka wodna, rekreacja i sporty wodne (w tym: port jachtowy, akweny przystani wodnych wraz z turystyczną i rekreacyjną infrastrukturą przybrzeżną, kąpielisko miejskie), zieleń naturalna;</p> <p>działania zorganizowane: pogłębienie toru żeglarskiego; działania zmniejszające ryzyko wystąpienia powodzi na obszarach zagrożonych powodzią;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszary przybrzeżne porośnięte roślinnością naturalną podlegające sukcesji naturalnej, możliwość przekształcenia brzegu wyłącznie poza linią brzegową obszarów stanowiących; proponowane użytki ekologiczne, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, oraz pod warunkiem zastosowania działań minimalizujących wpływ na środowisko przyrodnicze – głównie na cele przystani wodnych (portu jachtowego) z możliwością budowy umocnień, pirsów i pomostów do cumowania jednostek pływających;</p> <p>obszary do zainwestowania: wody przybrzeżne poza obszarami tarlisk oraz nie przylegające do terenów stanowiących; proponowane użytki ekologiczne, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu, ptaków oraz siedlisk przyrodniczych; pogłębienie dna jeziora w rejonie przystani wodnych i komunikacja wodna; udrożnienie toru żeglarskiego i ochrona przeciwpowodziowa; rozbudowa infrastruktury przybrzeżnej umożliwiającej funkcjonowanie przystani wodnych wzdłuż południowego brzegu jeziora (portu jachtowego);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wody otwarte; wzdłuż południowego brzegu jeziora możliwość wprowadzenia infrastruktury turystycznej, w tym pomostów i pirsów do cumowania jednostek pływających;</p> <p>zasady zabudowy: wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska przyrodniczego, zgodne z przepisami ochrony przyrody; wprowadzane zainwestowanie w strefie przybrzeżnej wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie od strony ul. Przestrzennej; komunikacja wodna – żeglarski tor wodny;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar objęty SZM: wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania turystycznego i zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.04
Powierzchnia w ha	589,80
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: system kanałów melioracyjnych z pompowniami, wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, niewielka enklawa leśna, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Trzebuskie i Sadlińskie Łęgi;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powoduje renaturalizację terenów i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, zwłaszcza dla ptaków gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powoduje ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; miejscowe, niekontrolowane wydobycie torfu oraz podwyższanie terenu gruzem z zamiarem zabudowy – sprzeczne z przepisami; obszar zagrożony powodzią, okresowo częściowo zatapiany; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna (łąki), zielen naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów, wędkarstwo;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przywrócenie warunków dla gospodarki łąkarskiej poprzez udrożnienie systemu melioracyjnego i wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru, stanowisk wędkarskich;</p> <p>obszary do zainwestowania: wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo-rowerowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych; zagospodarowanie związane z realizacją niekubaturowych elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury; zakaz realizacji umocnień brzegowych przeznaczonych do cumowania jednostek pływających; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 95%;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie ul. Jeziorną i od strony ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownie melioracyjne;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar objęty SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.05
Powierzchnia w ha	64,16
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: wały przeciwpowodziowe; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień – typowe dla podmokłych obszarów przywodnych;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; ochrona siedlisk roślinnych - występowanie siedliska przyrodniczego łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (kod 91E0);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; brak uzbrojenia terenu; obszar położony w strefie nalołów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; wędkarstwo i obsługa turystyki wodnej w rejonie ujścia cieką Chęlszcząca; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjnego przy obiekcie usługowym;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wzmocnienie wałów przeciwpowodziowych; przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście do stanowisk wędkarskich i obserwację walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren w rejonie ujścia cieką Chęlszcząca oraz pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych, jako ciąg pieszy albo pieszo-rowerowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody, obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w środkowej i północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojścia do cieką Chęlszcząca, wałów przeciwpowodziowych i jeziora; w południowej części obszaru możliwość lokalizacji usług turystyki wodnej z przystanią dla jednostek pływających;</p> <p>zasady zabudowy: poza rejonem ujścia cieką Chęlszcząca zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów inżynierskich, zagospodarowanie związane z realizacją elementów rekreacji i turystyki w formie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż wałów przeciwpowodziowych wraz z punktami obserwacyjnymi ptaków, stanowiskami wędkarskimi wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, dopuszcza się wyposażenie stanowisk obserwacyjnych (widokowych) i wędkarskich w obiekty małej architektury;</p> <p>w rejonie ujścia cieką Chęlszcząca zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%, w tym w granicach działki budowlanej: 30%;</p> <p>w rejonie ujścia cieką Chęlszcząca dopuszcza się realizację nowej zabudowy kubaturowej pod warunkiem rozstrzygnięcia o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Jeziornej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownię melioracyjną; dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu obsługującego planowane zagospodarowanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p> <p>obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, część terenu objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.06
Powierzchnia w ha	143,22
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: system kanałów melioracyjnych; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, typowe dla podmokłych obszarów przywodnych – Rokiciny;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar o wartościach przyrodniczych: stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak kontynuacji gospodarki łąkarskiej powoduje renaturalizację terenów i zmianę warunków siedliskowych dla organizmów żywych, zwłaszcza dla ptaków gniazdujących i odpoczywających w trakcie migracji; brak dbałości o stan rowów melioracyjnych powoduje ich niedrożność oraz zmianę stosunków wodnych; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń naturalna; przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej możliwość wprowadzenia usług z zielenią towarzyszącą (głównie rekreacji i turystyki), zaś na pozostałym terenie możliwość wprowadzenia wyłącznie elementów zagospodarowania terenu stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: turystyka edukacyjna proekologiczna ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów; rolnicza gospodarka łąkarska;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu gospodarki wodnej, z dopuszczeniem wprowadzenia zmian części istniejącego systemu melioracyjnego bez pogorszenia funkcjonowania całego systemu;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej możliwość odwodnienia terenu i częściowej wymiany gruntu celem realizacji obiektów i urządzeń, w części wschodniej możliwość wyniesienia terenu ponad poziom wód powodziowych; na pozostałym terenie przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojsię i obserwację walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru; wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów sportowo-rekreacyjnych oraz od strony ciekłu Chęszcząca poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej; na pozostałym obszarze zainwestowanie ograniczone do terenowych urządzeń turystyczno-rekreacyjnych oraz ścieżek pieszo-rowerowych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; północna i zachodnia część obszaru stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojsięcia do ciekłu Chęszcząca; przy ul. Jeziornej i w rejonie ul. Lubczyńskiej dopuszczona ekstensywna zabudowa kubaturowa powiązana z zielenią towarzyszącą;</p> <p>zasady zabudowy: obiekty kubaturowe wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%, w tym w granicach działki budowlanej: 50%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Jeziornej i od strony ul. Lubczyńskiej;</p> <p>inżynieria: obszar chroniony wałem przeciwpowodziowym, odwadniany przez pompownię melioracyjną; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; część terenu objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych siedlisk przyrodniczych oraz stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.07
Powierzchnia w ha	76,30
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień, użytki rolne;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: część obszaru zagrożona powodzią; brak uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi z zielenią towarzyszącą</p> <p>funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, w sąsiedztwie Sadlińskich Łęgów zieleń urządzona o charakterze osłonowym i rekreacyjnym; dopuszcza się wprowadzenie mieszkania funkcyjnego przy obiekcie usługowym; do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie terenu, poza SZM dopuszcza się wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu; wprowadzenie zieleni osłonowej od strony terenów rolnych poprzez nasadzenia drzew i krzewów gatunków siedliskowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar, przy czym w granicach SZM zainwestowanie ekstensywne;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej; na obszarze SZM zainwestowanie ekstensywne z częściowym zachowaniem istniejącej zieleni; od strony Sadlińskich Łęgów pas zieleni o charakterze osłonowym;</p> <p>zasady zabudowy: należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: poza SZM - 50%, w granicach SZM - 75%; zakaz zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; północna część obszaru objęta SZM; wybór szczegółowej lokalizacji nowego zagospodarowania i zabudowy w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn. planist.	D.D.08
Pow. w ha	136,58
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ekstensywne i przeważnie substandardowe zainwestowanie turystyczne, związane głównie z turystyką wodną, zespół zabudowy byłych koszar w części zaadaptowany na funkcje mieszkalne, wytwórczość przemysłowa, magazyny; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności głównie w obszarze Starego Dąbia; plaża miejska, przystanie rybackie, kanały portu towarowego z zespołem spichrzów; obszary niezainwestowane porośnięte roślinnością zielną i krzewiastą typową dla podmokłych obszarów przywodnych, częściowo zadrzewione i zalesione (lasy łęgowe); pompownia melioracyjna, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; śródlądowe wody powierzchniowe - kan. Dąbska Struga; rzeka Płonia i ciek Chełszcząca;</p> <p>ochrona przyrody: obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; tereny o wartościach przyrodniczych: rzeka Płonia i ciek Chełszcząca, stanowiska gatunków chronionych roślin i zwierząt; udokumentowane złoża torfów i gytii;</p> <p>ochrona zabytków: willa przy ul. Żaglowej 2 w rejestrze zabytków, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej; występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: częściowo użytkowanie nie wykorzystujące przywodnego położenia, zagospodarowanie zamykające dostęp do akwenu, nieuporządkowane zainwestowanie tymczasowe, dewastacja enklaw roślinności naturalnej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; brak pełnego uzbrojenia terenu; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wypoczynek, rekreacja i sporty wodne, usługi związane z turystyką wodną i krajoznawczą (m.in. hotelarstwo, gastronomia, port rybacki z zapleczem administracyjnym, socjalnym i handlowym, naprawy jednostek i sprzętu pływającego, działalność edukacyjna), turystyka wodna (szlak kajakowy); zieleń naturalna z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi zdrowia, usługi oświaty, drobna wytwórczość związana z funkcją dominującą (np. sztuknictwo), mieszkalnictwo istniejące legalnie i w postaci pojedynczych lokali mieszkalnych przy obiektach usługowych, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m², zieleń urządzona o charakterze parkowym w rejonie plaży i izolacyjna w sąsiedztwie projektowanej ul. Nowoprzestrzennej; dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, np. apartamentową pod warunkiem rozstrzygnięcia o sposobie zabezpieczeń przeciwpowodziowych w fazie projektowania obiektów, zgodnie z odrębnymi przepisami;</p> <p>działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części terenów o wartościach przyrodniczych na cele zieleni parkowej, w tym: wzdłuż rz. Płoni (wraz z ciągiem pieszo-rowerowym) i na zapleczu plaży;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów, dozbrojenie terenów, uzupełnienie zabudowy i zainwestowania sportowo-turystycznego (w tym przystanie, baseny, pomosty do cumowania jednostek pływających); należy dążyć do udostępnienia brzegu jeziora i realizacji ciągu pieszego w formie promenady ze ścieżką rowerową wzdłuż brzegu; umocnienie wybranych odcinków brzegu jeziora, poza odcinkami umocnień brzegowych zachowanie lub wprowadzenie roślinności przybrzeżnej i nadwodnej, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych, jako szlaku kajakowego oraz do cumowania małych jednostek pływających;</p> <p>obszary do zainwestowania: niezabudowane tereny bezpośrednio przylegające do ul. Przestrzennej i ul. Jeziornej - z częściowym wyłączeniem terenów o wartościach przyrodniczych (obszar położony na zachód od ujścia rz. Płoni, siedliska gatunków chronionych roślin i zwierząt);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja bazy turystyki wodnej o wysokim standardzie i atrakcyjnym zakresie usług – na międzynarodowym szlaku wodnym, realizacja marin; pozyskanie zaplecza do rozwoju sportów i rekreacji wodnej dla mieszkańców Szczecina; realizacja wielofunkcyjnej struktury przestrzennej łączącej mieszkalnictwo ze zróżnicowanym programem usługowym wykorzystującym szczególnie cechy nadwodnego położenia; rewitalizacja obszarów w rejonie ul. Przybrzeżnej i Zapomnianej; ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu oraz siedlisk gatunków chronionych roślin i zwierząt poprzez objęcie ich ochroną prawną, jako użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;</p>



<p>Standardy kształtowania przestrzeni</p>	<p>struktura przestrzenna: wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz terenów przyjeziornych z uwzględnieniem panoramy ładu od strony toru żeglarskiego; na obszarach z zachowanymi strukturami zabytkowymi układu przestrzennego o wartościach lokalnych i ponadlokalnych uwzględnienie istniejących układów przestrzennych oraz kompozycji zespołów zabudowy i zieleni; należy dążyć do uczytelnienia zespołów historycznej zabudowy w krajobrazie - ekspozycja sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z rejonu ul. Przybrzeżnej-ul. Grójeckiej i ul. Żaglowej-ul. Portowej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony Jeziora Małe Dąbie oraz ochronie środowiska naturalnego; zabudowa i zagospodarowanie terenu w rejonie zakola rz. Płoni i ul. Grójeckiej oparta o wspólną koncepcję funkcjonalno-przestrzenną, uwzględniającą kompozycję nowych przestrzeni publicznych (place, nabrzeże rzeki, ciągi piesze) i widoków od strony rzeki i zewnętrznej komunikacji drogowej; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji panoramy terenów przybrzeżnych od strony jeziora – do 5 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych; dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w zespołach usług rekreacji i turystyki wodnej - o udziale powierzchni całkowitej do 50% powierzchni całkowitej zabudowy zespołów usługowo – mieszkaniowych na wydzielonych nieruchomościach gruntowych, pod warunkiem zastosowania niezbędnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych oraz akustycznych;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: około 50%; zachowanie plaży wraz z kąpieliskiem; wyłączenie z zabudowy obszaru cennego przyrodniczo, położonego na zachód od ujścia rz. Płoni;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Przestrzennej i Nowoprzestrzennej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny; trasa rowerowa wzdłuż rz. Płoni i ul. Żaglowej w kierunku jeziora;</p> <p>inżynieria istniejąca pompownia melioracyjna oraz istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; przebudowa systemu ochrony przeciwpowodziowej; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, proponowane użytki ekologiczne; obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: w rejonie ulic: Przybrzeżna - Grójecka oraz tereny przy ul. Żaglowej do ustalenia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem miejscowym, opieka nad zabytkami wpisanymi do rejestru i ich otoczeniem wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>
--	---



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.09
Powierzchnia w ha	50,22
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Jordana, Goplańskiej i Kraszewskiego; ciek Chelszcząca; kanał melioracyjny; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ogrody działkowe, udokumentowane złoża torfów i gytii, ciek Chelszcząca położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: realizacja ulicy Nowoprzestrzennej na północ od terenów mieszkaniowych w Dąbiu spowoduje odcięcie obszaru od centrum osiedla; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie; obszar położony w zasięgu oddziaływania projektowanej ulicy Nowoprzestrzennej; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: ogrody działkowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; usługi; wzdłuż cieku Chelszcząca wały przeciwpowodziowe i zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: wprowadzenie zabezpieczeń akustycznych wzdłuż południowej granicy obszaru, w tym zieleni osłonowej; wzdłuż cieku Chelszcząca realizacja wałów przeciwpowodziowych i wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni; utrzymywanie w stanie funkcjonalności kanału melioracyjnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie ogrodów działkowych na terenach niezainwestowanych relokacja ogrodów działkowych kolidujących z projektowaną trasą Nowoprzestrzenną na teren w części zachodniej;</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: obszar pełni istotną rolę, jako rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wzdłuż cieku Chelszcząca wały przeciwpowodziowe i pas zieleni o charakterze osłonowym; pas terenu po obu stronach kanału melioracyjnego wyłączony z zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej;</p> <p>zasady zabudowy: na działkach zabudowanych zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; pomiędzy terenami mieszkaniowymi i przebiegiem drogi głównej wprowadzenie pasa zieleni osłonowej; należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, poza terenami ogrodów działkowych zabudowa mieszkaniowa kryta dachami stromymi;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulicy Nowoprzestrzennej i poprzez lokalny układ ulic;</p> <p>inżynieria: istniejący kanał melioracyjny oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: ogrody działkowe do zachowania; utrzymanie naturalnego charakteru cieku Chelszcząca położonego w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; obszar objęty SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.10
Powierzchnia w ha	26,51
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: grunty rolne, ciek Chęlszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>ochrona przyrody: ciek: Chęlszcząca i Żołnierska Struga, łąki i pastwiska, udokumentowane złoża torfów i gytyi; siedliska ptaków gatunków chronionych; ciek Chęlszcząca położony w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: część obszaru zagrożona powodzią; brak uzbrojenia terenu; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna i usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: poza terenami zagrożonymi powodzią dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie mieszkań funkcyjnych przy obiektach usługowych; wzdłuż ciek Chęlszcząca wały przeciwpowodziowe i zielen urządzona, do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>działania zorganizowane: wzdłuż ciek Chęlszcząca realizacja wałów przeciwpowodziowych i wprowadzenie pasa zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: odwodnienie terenu lub wyniesienie terenu ponad poziom wód powodziowych; uzbrojenie terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar z wyłączeniem terenu występowania siedlisk ptaków gatunków chronionych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wzdłuż ciek Chęlszcząca wały przeciwpowodziowe i pas zieleni o charakterze osłonowym;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy obszarów o wartościach przyrodniczych (enklawy siedlisk gatunków chronionych ptaków); należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p>należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej, poza SZM minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej; nowa zabudowa winna kształtować spójną strukturę przestrzenną od strony komunikacji drogowej;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny;</p> <p>inżynieria: realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: utrzymanie naturalnego charakteru cieków Chęlszcząca i Żołnierska Struga; zachowanie siedlisk ptaków gatunków chronionych; ciek Chęlszcząca położony w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000; część obszaru objęta SZM;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.11
Powierzchnia w ha	128,16
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: wzdłuż ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej koncentracja zabudowy produkcyjnej, magazynowej, usługowej, ciek: Chełszczała i Żołnierska Struga; w rejonie cieków grunty rolne, fragment ul. Lubczyńskiej, teren ujęcia wody „Drobimex” wraz ze strefą ochrony pośredniej; zakładowa oczyszczalnia ścieków, magistrała wodociągowa, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; las;</p> <p>ochrona przyrody: ciek: Chełszczała i Żołnierska Struga, łąki i pastwiska; siedlisko ptaków gatunków chronionych, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu; ujęcie wody ze strefami ochronnymi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zachodni fragment obszaru położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi (w tym handel hurtowy), bazy transportowe z możliwością parkowania samochodów ciężarowych, logistyka, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy; na obszarze położonym na południe od ul. Goleniowskiej dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w formie mieszkań funkcyjnych przy obiektach usługowych (poza zasięgiem uciążliwości od linii kolejowej); do czasu zainwestowania terenów możliwość kontynuacji upraw rolnych;</p> <p>funkcje uzupełniające: działalność produkcyjna, magazyny i składy, zieleń urządzona wzdłuż ciek Chełszczała, zieleń leśna;</p> <p>działania zorganizowane: przebudowa sieci inżynierskich;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny przy ul. Lubczyńskiej i ul. Goleniowskiej (uzupełnienie zainwestowania), z wyłączeniem terenu leśnego - siedliska ptaków gatunków chronionych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy, utworzenie zaplecza logistycznego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: należy dążyć do koncentracji zabudowy kubaturowej przy ul. Lubczyńskiej, ul. Kniewskiej i ul. Goleniowskiej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy obszarów o wartościach przyrodniczych (siedlisko gatunków chronionych ptaków), należy dążyć do wkomponowania obiektów kubaturowych w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; poza granicami SZM należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 25%, a w granicach SZM: 50% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>komunikacja: obsługa od strony ul. Lubczyńskiej głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny; oraz Goleniowskiej i Kniewskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieków: Chełszczała i Żołnierska Struga, zachowanie siedlisk ptaków gatunków chronionych, część obszaru objęta SZM; zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.12
Powierzchnia w ha	4,39
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń nieurządzona o charakterze naturalnym (w tym las łęgowy i zakrzewienia z nadwodnymi zaroślami); nabrzeże rz. Regalicy umocnione w rejonie Mostu Pionierów; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy: naturalna zieleń przybrzeżna, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej, na pozostałym terenie - komunikacja wodna (przystań żeglugi śródlądowej);</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi turystyki (w tym zaplecze handlowe o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m²);</p> <p>działania zorganizowane: umocnienie południowego fragmentu brzegu i przystosowanie nabrzeża do cumowania śródlądowych jednostek pływających;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: poza rejonem istniejących umocnień brzegowych przekształcenia terenu ograniczone do minimum; realizacja przystani i uzupełnienie zieleni wysokiej i średnio wysokiej w dostosowaniu do ograniczeń ruchu lotniczego i potrzeb w zakresie zakomponowania panoramy wschodniego brzegu rz. Regalicy widzianej z Mostu Cłowego i Mostu Pionierów;</p> <p>obszary do zainwestowania: niezadrzewiony teren pomiędzy istniejącymi umocnieniami brzegowymi a ul. Eskadrową;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona przyrody; realizacja przystanku żeglugi rzecznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: w północnej części obszaru zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru możliwość wprowadzenia zainwestowania z zielenią towarzyszącą, np. przystanku dla żeglugi rzecznej;</p> <p>zasady zabudowy: w południowej części obszaru zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego - maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 90%;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Eskadrowej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala i kolektor do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień; obszar objęty SZM; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, proponowany użytek ekologiczny;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.13
Powierzchnia w ha	228,19
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: lotnisko sportowe Szczecin-Dąbie: trawiaste pasy startowe z hangarem i wieżą lotniczą – radiolatarnią przy ul. Przestrzennej 8 i 10 (dobudowane obiekty do hangaru wykorzystywane na cele magazynowe i handel hurtowy oraz samochodowe warsztaty naprawcze), zabudowa warsztatowo-usługowa przy ul. Przestrzennej 4 i 6, wzdłuż ul. Hangarowej ekstensywna zabudowa magazynowa i usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, grunty rolne na zapleczu zabudowy przy ul. Gryfińskiej; obiekty handlu detalicznego i hurtowego na południe od ul. Hangarowej (w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²); ul. Hangarowa; niezainwestowane fragmenty terenu lotniska (poza pasem startowym) porośnięte roślinnością typową dla terenów podmokłych; kolektor deszczowy, oczyszczalnia wód opadowych; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: występuje układ przestrzenny o wartości lokalnej oraz zabytki techniki komunikacyjnej w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ekstensywne użytkowanie nie wykorzystujące walorów położenia i skomunikowania obszaru; różnicowana przydatność gruntów pod zabudowę; brak pełnego uzbrojenia terenu, konieczność mechanicznego odwadniania większości terenów; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie i w zasięgu oddziaływania lotniska, potencjalna uciążliwość lotniska Szczecin-Dąbie dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i okołolotnicze, „Centrum sportowo-rozrywkowo-handlowe” o znaczeniu ogólnomiejskim, regionalnym i ponadregionalnym - usługi kultury, rozrywki, gastronomii, handlu i sportu;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi oświaty, rekreacji i zdrowia, obsługa biznesu, ośrodki konferencyjno-szkoleniowe, apartamenty i hotelarstwo, zieleń urządzona, usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży mniejszej niż 2000 m², przy czym w południowej części obszaru (przy ul. Hangarowej) dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz działalność produkcyjną i magazynową, wzdłuż ul. Gryfińskiej usługi i zabudowa mieszkaniowa;</p> <p>działania zorganizowane: ustala się obowiązek spójnego zagospodarowania całego obszaru „Centrum sportowo-rozrywkowo-handlowego” zgodnie z całościową koncepcją funkcjonalno-przestrzenną dostosowaną do wymagań ruchu lotniczego (z wewnętrznym układem komunikacyjnym); przebudowa lotniska wraz z modernizacją systemu odwadniającego, sukcesywne przekształcenie terenów po ogrodach działkowych na cele lotniska oraz usług sportu i rekreacji o znaczeniu ogólnomiejskim;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przebudowa istniejącego lotniska sportowego Szczecin-Dąbie na lokalny port lotniczy w kat. 2C/3C (realizacja utwardzonego pasa startowego); uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych poprzez zmianę granic i ograniczenie obszaru technicznego lotniska; na obrzeżach lotniska należy dążyć do wprowadzenia programu usługowego z udziałem obiektów sportowych, w oparciu o wspólną koncepcję programowo- przestrzenną (na południu) i sportowo-rekreacyjnego w powiązaniu z terenami przybrzeżnymi nad Jeziorem Małe Dąbie (na północy i wschodzie);</p> <p>obszary do zainwestowania: lotnisko, tereny niezabudowane wokół lotniska (w tym tereny po ogrodach działkowych);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja lokalnego portu lotniczego dla małych jednostek latających (miejskie lotnisko sportowe i „businessowe”), obiekty sportowe i centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe ze szczególnym uwzględnieniem widoków w kierunku Wzgórz Bukowych i od strony zewnętrznego układu komunikacyjnego; należy dążyć do wyeksponowania sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z głównych ciągów komunikacji drogowej, pieszej i rowerowej;</p> <p>powiązania funkcjonalne z bazą turystyki wodnej przy Jeziorze Małe Dąbie oraz terenami usługowymi przy ul. Hangarowej; przedłużenie ciągu zabudowy w pierzei ul. Gryfińskiej;</p>



	<p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; nowa zabudowa skupiona głównie wzdłuż zewnętrznej komunikacji drogowej w formie założenia usługowego z zielenią towarzyszącą; wysokość zabudowy i kształt dachów zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów usługowych (od 1 do 4 kondygnacji z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach całej jednostki planistycznej: 40% lecz nie mniej niż 20% na działce budowlanej; na obszarze „Centrum” dopuszcza się lokalizacje obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² pod warunkiem włączenia ich w wielofunkcyjne zespoły usługowe, realizowane zgodnie z całościową koncepcją funkcjonalno-przestrzenną w oparciu o indywidualne projekty architektoniczno-budowlane;</p>
	<p>komunikacja: obsługa głównie poprzez planowany lokalny układ uliczny oraz z ulic: Przestrzennej, Lotniczej i Gryfińskiej, Eskadrowej i Hangarowej;</p>
	<p>inżynieria: oczyszczalnia wód opadowych, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; przebudowa, rozbudowa systemu odwadniania terenu, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p>
	<p>ochrona zabytków: na części terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków chronione planem miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jedn.planist.	D.D.14
Pow. w ha	63,56
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa z elementami infrastruktury społecznej (usługi podstawowe, usługi o znaczeniu osiedlowym oraz dzielnicowym), uprawy ogrodnicze; rzeka Płonia i kanał Ulgi; przepompownia ścieków „Dąbie”, magistrala ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występują zabytki wpisane do rejestru – kościół pw. Niepokalanego Poczęcia NMP, dworek myśliwski i fragmenty muru obronnego, liczne zabytki w ewidencji konserwatorskiej, zabytkowy układ przestrzenny starego miasta i relikty nowożytnych fortyfikacji, zespoły zieleni zabytkowej, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: wielorodzinną zabudową blokową, zespoły garaży blaszanych, zagospodarowanie wewnątrz międzyblokowych oraz forma i usytuowanie obiektów handlowych degradują walory kompozycji przestrzennej opartej o historyczny układ ulic; rozbudowa usług motoryzacyjnych przy ul. Przestrzennej 76 (w kierunku rz. Płoni i kanału Ulgi) przy jednoczesnym utwardzeniu terenu; realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących; obszar położony w strefie nalołów Lotniska Szczecin-Dąbie; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną o wysokiej i niskiej intensywności zabudowy, usługi osiedlowe z elementami usług dzielnicowych i ogólnomiejskich (w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²);</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleni urządzonej o charakterze naturalnym wzdłuż rz. Płoni oraz parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej i ul. Goleniowskiej- ul. Wiosennej, rekreacja, turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: rewitalizacja i rewitalizacja całego obszaru, w tym min. odtworzenie lokalnej centrotwórczej przestrzeni publicznej, estetyzacja lub likwidacja obiektów degradujących przestrzeń np. obiekty handlowe w otoczeniu zabytkowego kościoła (sklepy samoobsługowe); ochrona przed zabudową terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni; relokacja istniejącego targowiska w rejon ul. Chorwackiej, ul. Helskiej i ul. Portowej; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restytucja układu przestrzennego z zabudową nawiązującą do struktury historycznej, utrzymanie obudowy zielonej centrum z urządzeniem zieleni wzdłuż rzeki Płoni; odsłonięcie koryta rz. Płoni, wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych i turystyki wodnej poprzez udroźnienie jej, jako szlaku kajakowego, uzupełnienie uzbrojenia terenów, tereny w rejonie ul. Chorwackiej rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata), tereny w rejonie ul. Raclawickiej, ul. Newtona rezerwuje się na cele zieleni parkowej;</p> <p>obszary do zainwestowania: pomiędzy ul. Drukarską a ul. Pokładową, wzdłuż ul. Koszarowej, kwartały przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – po wyburzeniu istniejących obiektów handlowych, pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, uporządkowanie struktury przestrzennej, rewitalizacja terenów obszarów, w rejonie ulic: Nowa Przestrzenna, Drukarska, Gierczak, Oficerska, Miernicza, Koszarowa, Cicha – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej, utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;</p>



<p>Standardy kształtowania przestrzeni</p>	<p>struktura przestrzenna: koncentracja usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wzdłuż historycznego układu ulic w centrum Starego Dąbia, przy czym dopuszcza się odejście od historycznych linii zabudowy w południowej pierzei ul. Mianowskiego i na jej przedłużeniu odcinka ul. A. Krzywoń - celem ukształtowania centralnej przestrzeni publicznej; poza obrysem historycznych murów obronnych (w tym tereny dawnej fosy) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności o charakterze ogrodowym; po dekapitalizacji wolno stojących obiektów handlowych przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – wyburzenie i obudowa kwartałów zabudową kamienicową;</p> <p>należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej (zwłaszcza sylwety kościoła w widokach wzdłuż ulic i z terenów poza obrysem historycznych murów obronnych) i wykształcenie możliwie szerokiego pasa zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej głównie w formie kamienic nawiązujących do historycznego podziału parcelacyjnego (w elewacjach) oraz do historycznych wzorów lokalnych (charakterystycznych dla pierzei ulicy);</p> <p>poza obszarem występowania wartościowych elementów układu przestrzennego maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: w rejonie ul. Pokładowej i ul. Masztowej - 4 kondygnacje, w rejonie ul. Nurkowej - 3 kondygnacje, w rejonie ul. Lotniczej (na zach. od kanału ulgi rz. Płoni) - 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym, należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ulic;</p> <p>maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym;</p> <p>minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej w centrum Starego Dąbia: 25%, optymalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza obrysem murów obronnych: 50%;</p> <p>minimalna odległość nowej zabudowy wielorodzinnej od rz. Płoni – 30 m;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego; trasa rowerowa wzdłuż ul. Portowej;</p> <p>inżynieria: przepompownia ścieków, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: korytarz ekologiczny wzdłuż rz. Płoni, wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym, zabytki w rejestrze do ochrony wg zaleceń organu ds. ochrony zabytków;</p>
--	--



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.15
Powierzchnia w ha	110,04
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej) wraz z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej; tymczasowa pętla autobusowa przy przystanku końcowym; stałe i tymczasowe ogrody działkowe; przepompownia ścieków, stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ogrody działkowe; centralnie położony obszar zieleni osiedlowej (Plac Orła);</p> <p>ochrona zabytków: występują układy przestrzenne o wartości lokalnej, występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej i lokalnej, oraz liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących, obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: osiedlowe usługi w zakresie oświaty, kultury, usługi handlu i rzemiosła, usługi sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą oraz inne usługi nieuciążliwe; elementy komunikacji miejskiej; zieleń urządzonej o charakterze parkowym i osłonowym od strony projektowanej trasy komunikacyjnej na przedłużeniu ul. Przestrzennej, rekreacja, ogrody działkowe przy ul. Noteckiej;</p> <p>działania zorganizowane: sukcesywna likwidacja części ogrodów działkowych przy ul. Jeziornej i przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: likwidacja części ogrodów działkowych przy ul. Jeziornej pod usługi osiedlowe oraz funkcję mieszkaniową; uzupełnienie uzbrojenia terenów; tereny w rejonie ul. Goleniowskiej i ul. Goplańskiej rezerwuje się na cele usług publicznych w zakresie komunikacji miejskiej (końcowy przystanek); niezabudowane tereny w rejonie Placu Orła rezerwuje się na cele osiedlowych usług sportu i rekreacji;</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w elementy usług osiedlowych (zwłaszcza osiedlowe boiska i urządzenia sportowe z usługami towarzyszącymi, plac zabaw dla dzieci, parking w sąsiedztwie kościoła i cmentarza komunalnego);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Goleniowskiej, ul. Bośniackiej i ul. Babiego Łata;</p> <p>zasady zabudowy: możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy budynkami dostosowanymi formą do zabudowy o wartościach historycznych w najbliższym sąsiedztwie; maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic; maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia trzeciej kondygnacji w dachu stromym; poza obszarem SZM minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%, na obszarze SZM należy dążyć do utrzymania powierzchni terenu biologicznie czynnej nie mniejszej niż 50% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskiej; trasy rowerowe wzdłuż ciągów ulic: Szybowcowej–Noteckiej i Portowej–Żaglowej;</p>



	<p>inżynieria: przepompownia ścieków, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p>
	<p>ochrona przyrody: część terenu objęta SZM; ogrody działkowe częściowo do zachowania;</p>
	<p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.16
Powierzchnia w ha	8,42
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: grunty rolne; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor tłoczny ścieków;</p> <p>ochrona przyrody: teren o wartościach przyrodniczych: siedlisko ptaków gatunków chronionych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia terenu, uciążliwość istniejącej trasy przelotowej komunikacji drogowej w ciągu ul. Goleniowskiej, realizacja projektowanej ul. Nowoprzestrzennej od północy wymagać będzie wprowadzenia zabezpieczeń i form zagospodarowania (np. pasów zieleni osłonowej) obniżających poziom hałasu na terenach sąsiadujących; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z możliwością wprowadzenia lokalu mieszkalnego; zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony trasy komunikacyjnej projektowanej na przedłużeniu ul. Przestrzennej;</p> <p>działania zorganizowane: dostosowanie parcelacji gruntów do przebudowy zewnętrznego układu komunikacji drogowej wraz z lokalnym układem ulicznym;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: realizacja sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem obszaru siedlisk ptaków gatunków chronionych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy miasta, utworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: forma i usytuowanie zabudowy kubaturowej od strony skrzyżowania (projektowanego na skrzyżowaniu ulicy Nowoprzestrzennej i ul. Lubczyńskiej) dostosowane do wymagań w zakresie kształtowania spójnej kompozycji przestrzennej obszaru; wzdłuż projektowanej ulicy Nowoprzestrzennej od strony północnej pas zieleni osłonowej;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wolno stojąca; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3. kondygnacji w dachu stromym; należy dążyć do lokalizacji usług wzdłuż ul. Nowoprzestrzennej i ul. Goleniowskiej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z planowanego lokalnego układu ulicznego; trasa rowerowa wzdłuż ul. Noteckiej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłoczego ścieków oraz nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie siedliska ptaków gatunków chronionych;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.17
Powierzchnia w ha	9,79
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, tereny niezabudowane, fragment ul. Goleniowskiej; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, siedliska ptaków gatunków chronionych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niekontrolowana antropopresja; oddziaływanie komunikacji kolejowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: komunikacja drogowa, usługi;</p> <p>działania zorganizowane: dostosowanie parcelacji gruntów do przebudowy zewnętrznego układu komunikacji drogowej; możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana wyłącznie z przebudową komunikacyjnego układu drogowego oraz realizacją sieci inżynieryjnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: realizacja zabudowy poza terenami leśnymi; uzupełnienie uzbrojenia terenu zabudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: zwiększenie skuteczności izolacji akustycznej od strony terenów kolejowych poprzez uzupełnienie zieleni; ochrona gruntów leśnych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przebudowa układu komunikacyjnego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: forma, usytuowanie zabudowy kubaturowej i jej przebudowa, dostosowane do wymagań w zakresie kształtowania spójnej kompozycji przestrzennej obszaru (zamknięć kompozycyjnych widoków od strony ulic);</p> <p>zasady zabudowy: na terenach leśnych zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; poza terenami leśnymi zabudowa wolno stojąca; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Goleniowskiej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja rurociągu tłoczego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;</p> <p>ochrona przyrody: tereny leśne objęte SZM, dopuszcza się przekształcenie lasu na park leśny o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym – Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, zachowanie siedliska ptaków gatunków chronionych;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.18
Powierzchnia w ha	33,40
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie jednorodzinnej), cmentarz komunalny o znaczeniu lokalnym, usługi handlu, zieleń leśna wzdłuż linii kolejowej, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: zieleń wysoka (w tym cmentarna);</p> <p>ochrona zabytków: układ przestrzenny o wartości lokalnej, wartościowe elementy krajobrazu; liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak możliwości rozbudowy cmentarza komunalnego w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; brak terenu dla realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych na potrzeby cmentarza; oddziaływanie komunikacji kolejowej; obszar położony w strefie natotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, cmentarz komunalny, zieleń urządzonej parkowa i osłona od strony linii kolejowej;</p> <p>działania zorganizowane: w granicach cmentarza utrzymanie pasa zieleni urządzonej o znaczeniu osłonowym wokół terenów grzebalnych, zakaz powiększania terenów grzebalnych od strony zabudowy mieszkaniowej; przekształcenie terenów leśnych wzdłuż linii kolejowej na pas zieleni osłonowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów z możliwością uzupełnień zabudową mieszkaniową i usługami (głównie w parterach budynków mieszkalnych);</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki budowlane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona drzewostanu w granicach terenów leśnych i cmentarza;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy pod warunkiem nie dokonywania wycinki istniejącego drzewostanu; należy dążyć do koncentracji usług wzdłuż ul. Goleniowskiej;</p> <p>zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; w granicach obszaru o wartościach przyrodniczych minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%, poza obszarem o wartościach przyrodniczych: 30%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskiej i Tczewskiej;</p> <p>inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: część obszaru objęta SZM;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.19
Powierzchnia w ha	44,05
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny zabudowy mieszkaniowej z elementami osiedlowej infrastruktury społecznej, zieleń parkowa i rzeka, zespół zabudowań przemysłowych, magistrala wodociągowa, kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej; występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: zawężenie korytarza zieleni wzdłuż rz. Płoni ograniczające wprowadzenie ścieżki pieszo-rowerowej; oddziaływanie komunikacji kolejowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzonej o charakterze parkowym (w tym pocmentarna), naturalnym wzdłuż rz. Płoni i osłonowym od strony linii kolejowej;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe i dzielnicowe, w tym: oświata, sportu i rekreacji, rozrywki i gastronomii oraz inne nieuciążliwe, turystyka wodna (szlak kajakowy), dopuszcza się wprowadzenie lokali mieszkalnych przy usługach; działalność produkcyjno-usługowa, magazyny i składy w sąsiedztwie linii kolejowej (rejon ul. Pomorskiej i ul. Narzędziowej);</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do jednoczesnej realizacji zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni (w tym zieleni osłonowej od strony linii kolejowej) wraz z ciągiem pieszo-rowerowym w oparciu o całościowy projekt terenów zielonych (od ul. Tczewskiej do ul. Przestrzennej);</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: urządzenie zieleni wzdłuż rzeki Płoni i wprowadzenie trasy pieszo-rowerowej; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; w rejonie starego młyna na rz. Płoni (na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej) wykorzystanie terenów na cele rekreacji i usług turystyki kajakowej;</p> <p>uzupełnienie uzbrojenia terenów; niezabudowany teren na północ ul. Puckiej rezerwuje się na cele usług publicznych (oświata);</p> <p>obszary do zainwestowania: pomiędzy parkiem a ul. Młyńską oraz na południe od rz. Płoni przy ul. Narzędziowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: uzupełnienie usług osiedlowych; uporządkowanie struktury przestrzennej, utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: układ zabudowy i zagospodarowania terenów równoległy do korytarza ekologicznego rz. Płoni;</p> <p>wprowadzenie przy terenach zieleni urządzonej oraz urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych; dopuszcza się przekształcenie terenów przemysłowych nad rz. Płonią na bazę turystyczną do obsługi rekreacji i turystyki kajakowej, na zapleczu zabudowań przy ul. Narzędziowej; należy dążyć do wyeksponowania sylwety kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP w widokach z ciągu komunikacji pieszej i rowerowej wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, w tym ostatnia w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej na obszarze SZM: 50%, poza obszarem: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z istniejącego lokalnego układu komunikacyjnego oraz ulicy Goleniowskiej i Tczewskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;</p>



	ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;
--	--



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.20
Powierzchnia w ha	14,73
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zespół zabudowy przemysłowej i usługowej, zespół ogrodów działkowych, tereny zadrzewione, zieleń przywodna, rz. Płonia; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz z roślinnością przybrzeżną, ogrody działkowe, zieleń leśna;</p> <p>ochrona zabytków: występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ograniczony dostęp komunikacyjny; oddziaływanie komunikacji kolejowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna i usługowa, ogrody działkowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, w tym o charakterze naturalnym wzdłuż rz. Płoni; turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: polepszenie standardu obsługi komunikacyjnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów przemysłowo-usługowych; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej, jako szlaku kajakowego;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny w granicach zespołu przemysłowego po byłej fabryce narzędzi: działki gruntowe niezabudowane i zabudowane obiektami bez cech zabytków – do przebudowy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: utrzymanie powiązań ekologicznych wzdłuż rzeki Płoni;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ograniczenie zainwestowania terenu położonego na północ od rz. Płoni; przy przebudowie lub rozbudowie zespołu przemysłowo-usługowego należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;</p> <p>zasady zabudowy: na południe od rz. Płoni realizacja nowych obiektów i przebudowa istniejących wkomponowana w historyczny układ zabudowy przemysłowej;</p> <p>komunikacja: dojazd ul. Narzędziową; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.21
Powierzchnia w ha	100,03
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie), zespół zabudowy mieszkaniowej i usługi przy ul. Słupskiej; magistrala wodociągowa, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” (Park Leśny Dąbie), ciek Żołnierska Struga;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności i jednorodzinna, nieuciążliwe usługi (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²), i działalność produkcyjna (drobna wytwórczość), zieleń urządzonej;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych, możliwość zmiany przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne związana wyłącznie z przebudową układu komunikacji drogowej, realizacją sieci infrastruktury technicznej oraz niezbędnymi powiększeniami (bez prawa zabudowy) istniejących nieruchomości zabudowanych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie pasa terenu (grunty leśne) przy ul. Tczewskiej w rejonie przystanku autobusowego i zagospodarowanie jako zieleni parkowej (urządzenie ciągów pieszych, wprowadzenie elementów małej architektury), zakaz zagospodarowania terenu związanego z wycinką drzew; poza rejonem przystanku autobusowego i sąsiedztwem zespołu zabudowy mieszkaniowej zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren w rejonie ul. Tczewskiej (bez prawa zabudowy) i leśna polana rekreacyjna w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Słupskiej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania, urządzenie zieleni i zagospodarowanie jako zieleni parkowej w rejonie przystanku autobusowego; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;</p> <p>zasady zabudowy: w zespole zabudowy przy ul. Słupskiej nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe i dostosowane do wzorów lokalnych, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach działki budowlanej: 50%; poza zespołem zabudowy przy ul. Słupskiej zakaz zabudowy, zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Tczewskiej;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłoczego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Żołnierska Struga, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.22
Powierzchnia w ha	14,29
Uwarunkowania	stan zainwestowania: grunty rolne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV; kolizje, konflikty, bariery: brak uzbrojenia terenu i utwardzonej sieci ulic; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;
Kierunki	funkcja dominująca: park technologiczny, zabudowa produkcyjna, magazyny i składy, logistyka; funkcje uzupełniające: usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania, zieleni urzędzona; działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: do czasu realizacji ul. Nowoprzestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenu; należy dążyć do ochrony istniejącego drzewostanu; obszary do zainwestowania: cały obszar; obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru na rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu ulicy Nowoprzestrzennej;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: wzdłuż projektowanej trasy komunikacyjnej należy dążyć do ujednoczenia charakteru i form zabudowy; zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: 15 m; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%; komunikacja: obsługa głównie z Trasy Nowoprzestrzennej (D.D.36.G) poprzez lokalny układ ulic; inżynieria: realizacja przepompowni ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; elektroenergetyczna linia 15 kV do przebudowy, rozbudowy, likwidacji;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.23
Powierzchnia w ha	127,83
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa o charakterze rolniczym, grunty rolne, uprawy polowe i ogrodnicze, ciek Chęlszcząca i Żołnierska Struga, las; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”; zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, ciek: Chęlszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: park technologiczny; działalność produkcyjna (rolnicza lub przemysłowa) magazyny i składy, usługi, parkingi dla samochodów ciężarowych (centrum logistyczne);</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi nieuciążliwe z możliwością zamieszkania, turystyka, zieleń leśna i urządzona (w tym o charakterze naturalnym wzdłuż ciek Chęlszcząca i Żołnierska Struga);</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do umożliwienia działań typu: inkubator studencki, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości; grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: do czasu realizacji Trasy Nowoprzestrzennej możliwość rolniczego użytkowania terenów; możliwość adaptacji zabudowy mieszkaniowej na usługi; zakaz kanalizacji i przegradzania ciek Chęlszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem korytarzy cieków: Chęlszcząca i Żołnierska Struga;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przekształcenie obszaru w rozwojowe tereny zainwestowania miejskiego - po zrealizowaniu ulicy Nowoprzestrzennej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: wzdłuż projektowanej Trasy Nowoprzestrzennej należy dążyć do ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu; należy dążyć do odizolowania istniejącego zespołu mieszkaniowego od produkcyjno-magazynowych terenów inwestycyjnych ciągami zieleni osłonowej i obiektami usług nieuciążliwych;</p> <p>zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 15 m z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii wysokiego napięcia; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ul. Nowoprzestrzennej poprzez lokalną sieć ulic; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; elektroenergetyczna linia 15 kV do przebudowy, rozbudowy, likwidacji;</p> <p>ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieków wodnych, część terenu objęta SZM, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.24
Powierzchnia w ha	96,66
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie), zespół obiektów produkcyjno-magazynowych z zabudową mieszkaniową, użytki rolne (łąki), stawy rybne i rzeka Płonia; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, łąki i pastwiska, stawy wodne, dolina rzeki Płoni wraz z zielenią przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: uciążliwość komunikacji kolejowej i autostrady; część obszaru zagrożona powodzią; część obszaru położona w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń naturalna, usługi sportu i rekreacji z możliwością zamieszkania, usługi turystyki oraz związane z ich obsługą, na terenach leśnych dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji (szlaki turystyczne wyposażone w urządzenia turystyczne: stoły, ławki, mostki, zadaszenia), turystyka wodna (szlak kajakowy);</p> <p>działania zorganizowane: w granicach usług sportu i rekreacji oraz turystyki wszystkie grunty rolne i leśne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, na pozostałym obszarze ochrona gruntów leśnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, na terenach leśnych wszelkie działania winny być zgodne z planem urządzenia lasu – dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; zakaz zabudowy i zagospodarowania terenu związanych z wycinką drzew;</p> <p>obszary do zainwestowania: enklawa śródleśna nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi i przy łącznicy kolejowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dostosowanie gospodarki leśnej do potrzeb turystyki i rekreacji z uwzględnieniem ochrony środowiska naturalnego; wprowadzenie ochrony prawnej terenów wzdłuż rz. Płoni ze względu na występujące walory przyrodniczo-krajobrazowe;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania; wprowadzenie pieszych i rowerowych ciągów turystycznych;</p> <p>zasady zabudowy: na terenach leśnych zakaz zabudowy – zagospodarowanie ciągów pieszych i rowerowych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury; na terenach usług sportu i rekreacji w enklawie śródleśnej nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, możliwość wprowadzenia nowej zabudowy o maksymalnej wysokości: 2 kondygnacje, przy czym 2-ga w dachu stromym, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu w granicach terenu inwestycyjnego: 75%;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Tczewskiej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, zachowanie naturalnego charakteru rzeki, obszar objęty SZM, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W III;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.25
Powierzchnia w ha	9,44
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa usługowa stanowiąca osiedlową i dzielnicową infrastrukturę społeczną, składy i magazyny o charakterze tymczasowym oraz zabudowa mieszkaniowa, rzeka Płonia; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: dolina rzeki Płoni wraz roślinnością przybrzeżną;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej; występują obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; zawężenie korytarza ekologicznego wzdłuż rz. Płoni ograniczające możliwości wprowadzenia ciągu spacerowego i ścieżki rowerowej; część obszaru zagrożona powodzią; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi związane z obsługą podróźnych, usługi rzemieślnicze i produkcyjne, składy i magazyny wykorzystujące transport kolejowy, zieleń urządzonej;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności, turystyka wodna (szlak kajakowy) usługi związane z jej obsługą, parking dla samochodów osobowych przy stacji Szczecin Dąbie;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona przed zabudową terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie i zabudowa terenów wzdłuż ul. Stacyjnej; zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i adaptacja istniejącej na usługi; wykorzystanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych poprzez udrożnienie jej jako szlaku kajakowego; w sąsiedztwie rz. Płoni należy dążyć do lokalizacji usług związanych z obsługą turystyki;</p> <p>obszary do zainwestowania: przy ul. Stacyjnej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: w rejonie dworca kolejowego uzupełnienie usług związanych z obsługą podróźnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: ujednoczenie form zabudowy od strony terenów kolejowych, wprowadzenie zieleni osłonowej, uporządkowanie i uzupełnienie zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej poza SZM: 25%, w SZM: 50%;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie od ul. Pomorskiej i przedłużenia ul. Wiosennej (D.D.29.Z); przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejący kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, zachowanie naturalnego charakteru rzeki;</p> <p>ochrona zabytków: obszar częściowo do objęcia w planie strefą ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.26
Powierzchnia w ha	5,48
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa z usługami, ogrodami przydomowymi; magistrala ciepła, kolektor tłoczny ścieków, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: oddziaływanie komunikacji drogowej i kolejowej; obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, magazyny, działalność produkcyjna (drobna wytwórczość), istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; na terenach mieszkaniowych zieleń urządzona o charakterze osłonowym od strony linii kolejowej;</p> <p>działania zorganizowane: realizacja ulicy dojazdowej od strony terenów kolejowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, ograniczenie wjazdów z ul. Gryfińskiej, od strony linii kolejowej wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej lub ukształtowanie ekranów akustycznych z obiektów magazynowo-produkcyjnych; uzupełnienie pierzei ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej zabudową usługową z możliwością realizacji mieszkań funkcyjnych; zmniejszenie liczby lokali mieszkalnych poprzez ich adaptację na cele usługowe, zwarta zabudowa w pierzei ul. Gryfińskiej; uzupełnienie uzbrojenia terenów;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny w sąsiedztwie linii kolejowej; pojedyncze działki budowlane przy ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: dążenie do ograniczenia uciążliwości komunikacji drogowej i kolejowej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: do utrzymania i uzupełnienia wzdłuż ul. Gryfińskiej i ul. Wiosennej oraz do uzupełnienia od strony terenów kolejowych;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; w granicach występowania elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej nowa zabudowa oparta na wzorach lokalnych; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje, przy czym istnieje możliwość wprowadzenia 3-ciej kondygnacji w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%; należy dążyć do wyeksponowania zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Gryfińskiej;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona zabytków: na części terenu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.27
Powierzchnia w ha	26,27
Uwarunkowania	stan zainwestowania: las (Park Leśny Dąbie); ochrona przyrody: obszar wartościowy przyrodniczo: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny” Puszcze Szczecińskie” (Park Leśny Dąbie), ciek Żołnierska Struga;
Kierunki	funkcja dominująca: zieleń leśna; funkcje uzupełniające: ciągi pieszo – rowerowe wyposażone w urządzenia turystyczne; działania zorganizowane: dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna: obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji; zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej; komunikacja: obsługa głównie z planowanego lokalnego układu ulicznego w terenie D.D.23; inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich; ochrona przyrody: zachowanie naturalnego charakteru cieku Żołnierska Struga, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.28.Z
powierzchnia w ha	6,68
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Lubczyńska, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>klasa ulicy: zbiorcza;</p>
Kierunki	<p>przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zmiana przebiegu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.D.40.Z; dopuszczalne zmiany przekroju jezdni, a także budowa dwóch jezdni; przebieg głównej ścieżki rowerowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.29.Z
Powierzchnia w ha	8,64
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Goleniowska, część ul. Raclawickiej, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, kolektor tłoczny ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszarów cennych przyrodniczo;</p> <p>ochrona zabytków: stanowi element składowy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: min jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na fragmentach ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zmiana przebiegu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.D.40.Z; budowa nowego odcinka ulicy od ul. Wiosennej do ul. Raclawickiej, na pozostałym odcinku zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: część terenu objęta SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja rurociągu tłoczego ścieków, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.30.GP
Powierzchnia w ha	17,35
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Eskadrowej, część ul. Hangarowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrała wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: północno – zachodnia część ulicy – pole wylotów lotniska Dąbie;</p>
Kierunki	<p>Klasa ulicy: główna ruchu przyśpieszonego;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po trzy pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, wskazana budowa bezkolizyjnych dojazdów do przystanków tramwajowych; przebudowa układu komunikacyjnego i zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, postulowana zmiana granicy otuliny SPK;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci, planowana magistrała ciepła, planowane elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.31.Z
Powierzchnia w ha	3,76
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Eskadrowej, stacja paliw, magistrala wodociągowa i gazociąg średniego ciśnienia, kolektory deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; oczyszczalnia wód opadowych;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: pole wzlotów lotniska Dąbie;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; oraz jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu na odcinku przylegającym do ulicy D.D.30.GP;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii, możliwość utrzymania stacji paliw; zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
	<p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Inżynieria	oczyszczalnia wód opadowych, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.32.Z
Powierzchnia w ha	1,68
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Lotnicza, tereny nie zainwestowane w użytkowaniu rolniczym, magistrala wodociągowa i ciepła, kolektor deszczowy oraz kolektory tłoczne ścieków, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka we fragmencie przecina układ przestrzenny o wartości lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: dwa budynki mieszkalne do wyburzenia;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa nowej ulicy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.33.Z
Powierzchnia w ha	1,45
Uwarunkowania	stan zainwestowania: część ul. Gryfińskiej, magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, kolektory tłoczne ścieków, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona zabytków: jednostka stanowi oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: dopuszczalne korekty geometrii jezdni;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;
Inżynieria	istniejąca magistrala i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.34.Z
Powierzchnia w ha	0,76
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Pomorskiej, magistrała wodociągowa, kolektor deszczowy, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo terenów przyrodniczo cennych;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi element układu przestrzennego o wartości ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.35.Z
Powierzchnia w ha	6,46
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. Tczewskiej, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej;</p> <p>ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej; poszerzenie pasa drogowego ulicy na odcinku przebiegającym przez Park Leśny Dąbie wycinka drzew;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów zieleni leśnej, część terenu objęta SZM;</p> <p>ochrona zabytków: ustalić strefę ochrony archeologicznej;</p>
Inżynieria	istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.36.G
powierzchnia w ha	9,36
Uwarunkowania	stan zainwestowania: tereny niezainwestowane w użytkowaniu leśnym i rolniczym, ciek Żołnierska Struga magistrala wodociągowa, rurociąg tłoczny ścieków, brak sieci uzbrojenia rozdzielczego; kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej, przekroczenie cieku Żołnierska Struga, siedliska przyrodnicze;
Kierunki	klasa ulicy: ulica główna; przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa trasy Nowoprzestrzennej; powiązanie z autostradą A6 poprzez węzeł, przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: utrzymanie powiązań ekologicznych terenów leśnych wzdłuż cieku Żołnierska Struga, część terenu objęta SZM;
Inżynieria	istniejąca magistrala oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.37
Powierzchnia w ha	88,63
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, produkcja, składy; handel (obiekty wielkopowierzchniowe, hurtownie), kolektor sanitarny i, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP); obszar położony w strefie nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna, magazyny i składy, usługi, w tym wzdłuż ul. Wiosennej usługi handlu w obiektach o pow. sprzedaży pow. 2000 m², przy czym przy ul. Jesiennej dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w połączeniu z usługami rekreacji;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa;</p> <p>działania zorganizowane: wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów, restrukturyzacja istniejącego zainwestowania; należy dążyć do uatrakcyjnienia programu usług wzdłuż ul. Wiosennej;</p> <p>obszary do zainwestowania: część pierzei ul. Wiosennej, tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień; wykształcenie pierzei ul. Wiosennej i ul. A. Struga; wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej od strony linii kolejowej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzejach ulic: Wiosennej, A. Struga i Pomorskiej i w widokach od strony linii kolejowej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa z jezdni wspomagających ul. Struga, Letniej oraz ulic Wiosennej i Pomorskiej;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.38
Powierzchnia w ha	68,35
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi, produkcja, składy, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia „Pomorska”, kolektor sanitarnych i, zasilanie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: istniejąca substandardowa zabudowa mieszkaniowa w sąsiedztwie obiektów przemysłowych (zbiorniki amoniaku do celów chłodniczych); ulica dojazdowa (ul. Miła) oraz usługi i składy częściowo znajdują się w granicach terenów zamkniętych (PKP); obszar położony w strefie natotów Lotniska Szczecin-Dąbie;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: działalność produkcyjna, magazyny i składy, logistyka, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p>działania zorganizowane: wyłączenie z ewidencji terenów zamkniętych części gruntów z przeznaczeniem na cele usługowo-produkcyjne i magazynowo-składowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów; należy dążyć do adaptacji budynków mieszkalnych na cele usługowe;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny na południe od linii kolejowej relacji Szczecin Gł. – Szczecin Dąbie;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rozwój gospodarczy i przyrost miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień; wprowadzenie nasadzeń zieleni osłonowej od strony linii kolejowej; uzupełnienie zieleni o charakterze osłonowym wokół istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; forma nowej zabudowy dostosowana do wymagań kształtowania ładu przestrzennego w pierzei ul. Pomorskiej i w widokach od strony ul. A.Struga oraz od strony linii kolejowej; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 25%;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Miłej, Łąkowej, Potok oraz z ul. Pomorskiej;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV, planowana elektroenergetyczna stacja zasilająca wysokiego napięcia; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p>



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.39.Z
Powierzchnia w ha	4,17
Uwarunkowania	stan zainwestowania: odcinek ul. Pomorskiej, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna;
	kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie linii kolejowej;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
	ochrona przyrody: zieleń przyuliczna do zachowania;
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; planowana elektroenergetyczna linia kablowo-napowietrzna 110 kV; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.40.Z
powierzchnia w ha	32,44
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Przestrzenna, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, sieci uzbrojenia rozdzielczego; brak pełnego uzbrojenia terenu;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu w rejonie Starego Dąbia znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka przecina układy przestrzenne o wartości lokalnej i ponadlokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: przekroczenie rz. Płoni oraz kanałów portowych; realizacja ulicy w sąsiedztwie obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; część obszaru zagrożona powodzią;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: ulica zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: w rejonie mostu Cłowego – min. jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: dobudowa drugiej jezdni wzdłuż obecnej ul. Przestrzennej na odcinku od mostu Cłowego do ul. Lotniczej, budowa nowej ulicy tzw. ul. Nowoprzestrzennej na pozostałym odcinku;</p> <p>przekroczenie linii kolejowej w drugim poziomie; zagospodarowanie zachodniego odcinka (ul. Przestrzenna) w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego; należy dążyć do realizacji przegród akustycznych od strony terenów mieszkaniowych; ograniczenia w obsłudze terenów przyległych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; zmiana granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 mająca na celu wyłączenie z obszaru ochrony terenu projektowanej ulicy;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, fragment terenu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy, realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;



OSIEDLE	DĄBIE
Nr jednostki planistycznej	D.D.41.W
Powierzchnia w ha	52,63
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej;</p> <p>ochrona przyrody: obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna;</p> <p>działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar naturalny; na południe od kan. Dąbska Struga należy dążyć do umocnienia linii brzegowej - w przewadze nabrzeże naturalne, dopuszcza się lokalizację punktów postojowych dla małych jednostek pływających;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;</p> <p>komunikacja: droga wodna;</p> <p>inżynieria: przekroczenia rzeki ponad lustrem wody na wysokości: sieci elektroenergetyczne ponad 220 kV - 25 m do Mostu Cłowego i 60 m na odcinku do jeziora, od 110 kV do 220 kV – 16 m na odcinku do Mostu Cłowego i 55 m na północ od mostu, pozostałe 15 kV – 12 m do Mostu Cłowego 50 od mostu do jeziora, rurociągi i inne budowle 6m do Mostu Cłowego i 50 od mostu do jeziora; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu: na południe od Mostu Cłowego: 5 m na północ od Mostu Cłowego 9 m; planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000; fragment obszaru objęty SZM; na części obszaru proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktu postojowego dla małych jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>