

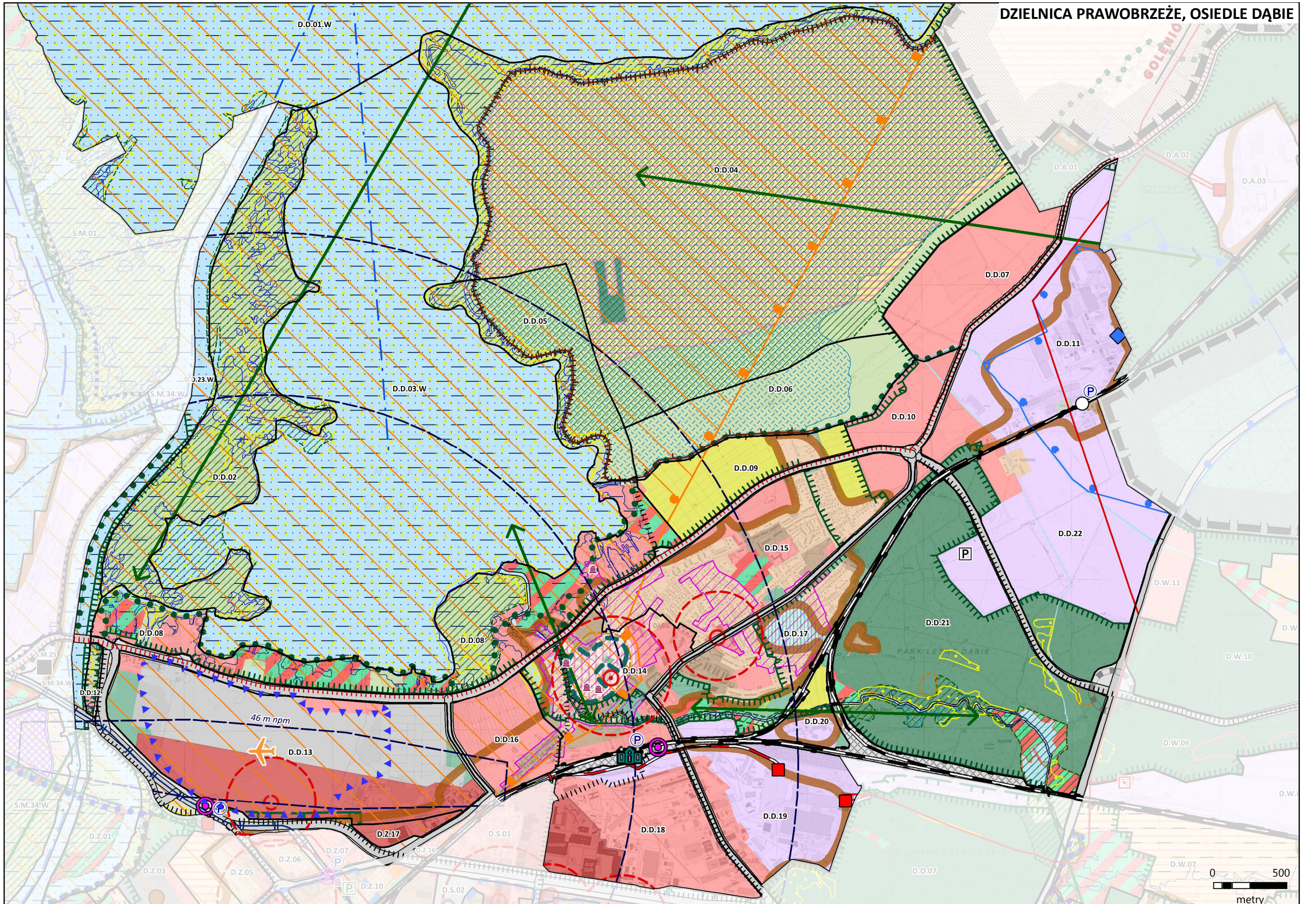
DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE DĄBIE (D.D.)		powierzchnia 8063,4 ha												
A N A W O K N U R A W U	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• usługowa (znaczenie dla OF)</li> <li>• usług społecznych</li> <li>• turystyczno-rekreacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• produkcyjno-usługowa</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 12 851</p> <p>struktura wiekowa:</p> <table> <tr> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>poniżej 6</td> <td>↓ 707</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td>↓ 1 090</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td>↓ 452</td> </tr> <tr> <td>produkcyjna</td> <td>↓ 7 153</td> </tr> <tr> <td>poprodukcyjna</td> <td>↑ 3 449</td> </tr> </table> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności –305 osób</p> <p>gęstość zaludnienia 159 / km<sup>2</sup></p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,8</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup> w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 880</p>	przedprodukcyjna		poniżej 6	↓ 707	7-15	↓ 1 090	16-19	↓ 452	produkcyjna	↓ 7 153	poprodukcyjna	↑ 3 449
	przedprodukcyjna													
poniżej 6	↓ 707													
7-15	↓ 1 090													
16-19	↓ 452													
produkcyjna	↓ 7 153													
poprodukcyjna	↑ 3 449													
	<p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osiedle posiada nieproporcjonalnie dużą powierzchnię, w jego granicach znajduje się jezioro Dąbie (70% powierzchni osiedla); osiedle o zróżnicowanej strukturze przestrzennej: miejska zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (31%) niskiej intensywności, podmiejska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wydzielone tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, znaczące usługi sportu i rekreacji wodnej, lotnisko lokalne, ogrody działkowe, zielen naturalna nadwodna i bagienna, lasy, naturalne ciek i zbiorniki wodne, rzeka Płona i rzeka Regalica z wyspami; historycznie słowiańska wieś rybacka u ujścia Płoni; wokół portu rozwinęła się osada targowa, która w połowie wieku XIII stała się lokacyjnym miastem na prawie magdeburskim; samodzielność Dąbia była przyczyną licznych konfliktów ze Szczecinem; pod koniec XIV w. mieszkańcy Dąbia otoczyli miasto kamienno-ceglanymi murami obronnymi i na kilka wieków ograniczyli rozwój przestrzenny miasta do murów miejskich; po wojnie 30.letniej Szwedzi ufortyfikowali miasto gwiaździstym systemem bastionowym z mokrą fosą zasilaną wodami Płoni, stało się twierdzą przygraniczną szwedzkiego Pomorza z Pomorzem brandenburskim, o którą toczono liczne walki z fatalnymi skutkami dla zabudowy; kasacja twierdzy szczecińskiej pozwoliła na likwidację umocnień Dąbia i uzyskiwania możliwości rozwoju przestrzennego; nowa zabudowa trwałymi budynkami przeważnie dwukondygnacyjnymi z oficynami w układzie zwartym pierzei na siatce istniejących ulic została w 80% zniszczona w 1945 r. zachowała się głównie XX-wieczna zabudowa przedmieść; wolne tereny zabudowano, bez poszanowania kompozycji historycznej, blokową zabudową wielorodzinną pozbawioną usług, zachowane budynki publiczne wykorzystano na cele usług społecznych. W latach 60. XX w. po południowej stronie linii kolejowej do Szczecina ustalono lokalizację terenów rozwoju przemysłu i produkcji, zmienione na funkcje usługowe i lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> powiązanego z obsługą osiedli na południe od ul. Struga</li> <li>• płaska rzeźba terenu – osiedle położone w Dolinie Odry, na fragmentach depresja, południowo-wschodnia część na Równinie Goleniowskiej</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 1%</li> <li>• udział zabudowy zwartej: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>- 94% osiedla poza obszarem zwartej zabudowy – głównie wody oraz tereny zieleni naturalnej, ogrody działkowe</li> </ul> </li> <li>• udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1%</li> <li>• lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe i średnie, przychodnia, dom kultury, urzędy pocztowe, biblioteka, obiekty sportowe – w tym mariny i kąpielisko, kościoły, komisariat policji, lotnisko</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 7%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 92%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – deficytowa / ograniczona</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 13% (głównie stare miasto Dąbie)</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 91%</li> </ul>													

**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

<b>U W A R U N K O W A N I A</b>	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: obszary Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry” i fragmentarycznie PLH „Dolna Odra”, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, fragment otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: wody z brzegiem naturalnym - jezioro Dąbie, Regalica, Płonia, Chęszcza, Żołnierska Struga, Sadlińskie i Trzebuskie Łęgi oraz Rokiciny, wyspy Sadlińskie Łąki i Czaplí Ostrów, park leśny Dąbie, skwer im. ks. dr K. Świetlińskiego, zieleń cmentarna – Cmentarz Dąbie, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, ogrody działkowe, częściowo osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta, główny korytarz przewietrzający</li> <li>• problemy środowiskowe: inwazyjne gatunki roślin, południowy fragment osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, niekorzystny klimat akustyczny w otoczeniu terenów kolejowych i lotniska, presja inwestycyjna na intensywne użytkowanie strefy brzegu jeziora Dąbie i strefy rzeki Płoni, zagospodarowanie zamykające dostęp do akwenu, nieuporządkowane zainwestowanie tymczasowe, dewastacja enklaw roślinności naturalnej w strefie brzegowej</li> </ul>
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Eskadrowej wraz z fragmentem Mostu Pionierów (w ciągu drogi krajowej nr 10), z trasą Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju na wydzielonym torowisku i odrębnym obiekcie mostowym, północny odcinek ul. Eskadrowej wraz ze skrzyżowaniem z ul. Gdańską w rejonie Mostu Cłowego, ul. Przestrzenna, odcinek ul. Gierczak, odcinek ul. Goleniowskiej od ul. Gierczak do ronda Gryfa, odcinek ul. Pomorskiej, zachodnia część autostradowego węzła Dąbie, ul. Irydowa, rondo Gryfa, odcinek ul. Lubczyńskiej, odcinek ul. Gryfińskiej</li> <li>• linia kolejowa nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny, na której zlokalizowana jest węzłowa stacja Szczecin Dąbie z dworcem aglomeracyjnym, oraz linia kolejowa nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port</li> </ul>
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ujęcie wody podziemnej Drobimex sp. z o.o. wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej, magistrale wodociągowe</li> <li>• magistrale ciepłe</li> <li>• przepompownie ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Zdroje”, „Pomorska”, „PKP Dąbie”</li> <li>• kablowe linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• stacja prostownikowa „Eskadrowa” zasilająca trakcję tramwajową</li> <li>• wały przeciwpowodziowe</li> <li>• pompownie melioracyjne, system kanałów i rowów melioracyjnych</li> <li>• ekoport</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obiekty i obszary prawnie chronione m. in. kościół z cmentarzem, pałacyk myśliwski, willa z otoczeniem</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków, m.in. średniowieczny układ urbanistyczny starego miasta Dąbia</li> <li>• strefa WIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia:</b> niewystarczająca głębokość toru wodnego śródlądowego na jeziorze Dąbie – konieczność pogłębienia i odkładu urobku z prac pogłębiarskich, gospodarka rybacka, ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcjonalnej, system kanałów i rowów melioracyjnych–ograniczona przydatność gruntów pod zabudowę, konieczność mechanicznego odwadniania części obszaru, strefa nalotów lotniska Szczecin-Dąbie</p> <p><b>Zagrożenia:</b> występowanie gatunków inwazyjnych zagraża rodzimym siedliskom roślinnym, zabudowa obszarów wzdłuż doliny Płoni i brzegu jeziora Dąbie zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% – obszar pełni ponadlokalną rolę w zarządzaniu ryzykiem powodziowym i utrzymaniu zdolności retencyjnej rozlewiska Odry, jezioro stanowi obszar spływu lodów z rzeki Odry i obszar tzw. cofki od morza</p> <p><b>Potrzeby:</b> odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, wzmocnienie/wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, miejsca postojowe na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, szczególnie w rejonie starego miasta Dąbia, lokalnie zieleń urzędowa, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej osiedli po obu stronach terenów kolejowych, w rejonie dworca aglomeracyjnego uzupełnienie usług związanych z obsługą podróżnych, kontynuacja Programu <i>Mare Dambiensis</i>, w tym budowa kolejnych punktów postojowych dla jednostek pływających</p>

<b>K I N J U R E I K</b>	<p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• połączenia komunikacyjne ze stacją kolejową Szczecin Dąbie oraz przystankiem osobowym Szczecin Trzebusz</li> <li>• lokalne, kompleksowe zagospodarowanie rzeki Płoni do celów rekreacyjnych jako kontynuacja szlaku kajakowego</li> <li>• rozwój 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 szczególne cechy nadwodnego położenia (jezioro Dąbie i rzeka Płonia)</li> </ul>
	<p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• na akwenach, wyspach i obszarach przywodnych znajdujących się w granicach obszaru Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry” rozwój funkcji związanych z ochroną przyrody, sportami wodnymi, turystyką i rekreacją oraz obsługą ruchu turystycznego, utrzymanie rybactwa śródlądowego</li> <li>• kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki, rekreacji, edukacji ekologicznej oraz integracja infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na terenach wodnych i strefie przybrzeżnej</li> <li>• wdrożenie i utrzymanie użytkowania rolniczego na obszarach nieprzydatnych pod zabudowę i istotnych dla zachowania funkcji ekologicznych, walorów przyrodniczych i klimatycznych</li> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego starego miasta Dąbia oraz dawnych dzielnic podmiejskich, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności</li> <li>• stare miasto Dąbie podlega rewitalizacji, przy zachowaniu i odtworzeniu historycznych wartości krajobrazowych, urbanistycznych, architektonicznych, funkcjonalnych, na strukturze opartej o staromiejski układ przestrzenny, należy uzupełnić śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną i wzmocnić lokalne centrum usługowe</li> <li>• zespoły zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności podlegać będą uzupełnieniu z zachowaniem i kontynuacją lokalnej, kameralnej kompozycji i niskiej intensywności zabudowy</li> <li>• w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu osiedla w rejonie: ul. Jugosłowiańska - ul. Mołdawska - ul. Rumuńska - ul. Toruńska, ul. Kostrzyńska - ul. Tczewska - ul. Nowogardzka - ul. Warmińska</li> <li>• uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, gastronomii) utrzymanie i kontynuacja transformacji funkcjonalnej klina usługowego wzdłuż ul. Struga, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, jako zaplecze usługowe, produkcyjne, logistyczne i koncentracja lokalnych miejsc pracy dzielnicy (osiedli)</li> <li>• dopuszcza się zachowanie funkcji lotniska i lokowanie na jego obrzeżach działalności gospodarczej o charakterze ponadlokalnym lub powiązanej z rozwojem sportu i rekreacji – realizacja lokalnego portu lotniczego dla małych jednostek powietrznych; zabudowa i zagospodarowanie terenu dostosowane do wymagań ruchu lotniczego</li> <li>• utrzymanie udziału terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów wód i brzegów naturalnych jako korytarzy ekologicznych i struktur przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>• ochronie podlegają strefy cieków wodnych i utworzone przez nie korytarze ekologiczne</li> <li>• ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa przedłużenia ul. Przestrzennej od ul. Gierczak do ronda Gryfa w klasie drogi zbiorczej (poprawa dostępu do portu)</li> <li>• budowa drogi klasy zbiorczej łączącej ul. Przestrzenną z ul. Gryfińską, alternatywnej dla ul. Gierczak</li> <li>• przebudowa ul. Pomorskiej w celu przekroczenia terenu kolejowego w drugim poziomie, z zapewnieniem obsługi otaczających terenów oraz powiązań ze stacją kolejową Szczecin Dąbie</li> <li>• zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek ul. Eskadrowej wraz z fragmentem Mostu Pionierów w klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego z trasą Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju na wydzielonym torowisku i odrębnym obiekcie mostowym, ulice w klasie głównej: ul. Irydowa, odcinek ul. Gdańskiej wraz z fragmentem Mostu Cłowego, ulice w klasie zbiorczej: ul. Przestrzenna, ul. Lubczyńska, odcinek ul. Goleniowskiej od ronda Gryfa do ul. Pomorskiej, ul. Pomorska, północny odcinek ul. Eskadrowej oraz odcinek przy kanale Cegielinka, odcinek ul. Gryfińskiej</li> <li>• budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Trzebusz na linii kolejowej nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port</li> <li>• budowa autobusowych przystanków przesiadkowych i parkingów po południowej stronie stacji kolejowej Szczecin Dąbie – węzeł przesiadkowy oraz w rejonie przystanku osobowego SKM Szczecin Trzebusz</li> <li>• realizacja odcinków tras rowerowych</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>• budowa kolektora deszczowego</li> <li>• budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> <li>• budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> </ul>

I K N U R E I K	<p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni terenu biologicznie czynnego, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zasobów wodnych jeziora Dąbie oraz cieków i terenów podmokłych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie jeziora i cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utworzenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, „Ujście Płoni”, „Dolina Płoni”, „Międzyodrze Szczecińskie (Wielka Kępa i in.)”, „Międzyodrze Szczecińskie (Radolin)”, ochrona siedlisk przyrodniczych)</li> <li>• utrzymanie zdolności retencyjnej i rozwój funkcji ekologicznej: jeziora Dąbie, obszarów podmokłych, Płoni, Chełszczącej i Żołnierskiej Strugi</li> <li>• utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń</li> <li>• utrzymanie terenów rolniczych</li> <li>• utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy</li> <li>• utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej, szczególnie alejowej</li> <li>• utrzymanie, uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym</li> <li>• ochrona terenów wód z brzegiem naturalnym, utrzymanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej jeziora Dąbie i rzeki Płoni z zachowaniem istniejących wartości ekologicznych i struktur przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>• nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań</li> </ul> <p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji</li> <li>• ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych</li> </ul>
--------------------------------------	--



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.01.W</b> <span style="float: right;">powierzchnia 4765,28 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> jezioro Dąbie – śródlądowe wody powierzchniowe ze strefą przybrzeżną, śródlądowe tory wodne z infrastrukturą nawigacyjną, akwen rybacki, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry i fragmentarycznie obszar Natura 2000 „Dolna Odra”, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, siedliska przyrodnicze
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> wody powierzchniowe śródlądowe <b>Funkcje uzupełniające:</b> transport wodny, turystyka, rekreacja, sporty wodne, gospodarka rybacka
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego akwenu, ekspozycji panoram i sylwet miasta oraz środowiska przyrodniczego; zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne akwenu i terenów przybrzeżnych, lokalizacji pól refulacyjnych np. w formie sztucznych wysp, rozbudowa systemu przystani wodnych, punktów postojowych dla jednostek pływających (budowa nowych i adaptacja istniejących); obszary do zainwestowania: wody, strefy przybrzeżne, sztuczne wyspy, obszary załadowań m.in. w rejonie Orlego Przesmyku i Wyspy Radolin; udroźnienie i pogłębienie toru żeglarskiego; ochrona przeciwpowodziowa
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wody otwarte, utworzenie sztucznych półwyspów lub wysp – ich zagospodarowanie do ustalenia w planach miejscowych; rozbudowa sieci punktów postojowych dla jednostek pływających wkomponowanych w naturalny krajobraz <b>Zasady zabudowy:</b> zagospodarowane i zabudowa wkomponowane i podporządkowane ochronie krajobrazu i uwzględniające występowanie wartości przyrodniczych, wskazane w planie miejscowym, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 165,90 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> Wyspy Czapli Ostrów i Sadlińskie Łąki – trzcinowiska, podmokłe obszary przywodne, kanały, sąsiedztwo z terenami portowymi, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, siedliska przyrodnicze, obszar o wartościach przyrodniczych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zielen naturalna <b>Funkcje uzupełniające:</b> wody powierzchniowe śródlądowe, turystyka, rekreacja
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu wysp – obszar naturalny, kontynuacja przeobrażeń w drodze sukcesji naturalnej, dopuszcza się lokalizację punktów postojowych dla jednostek pływających
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> w południowej części Wyspy Czapli Ostrów możliwość realizacji przystani promowej przy kanale Dąbska Struga oraz cumowania rekreacyjnych jednostek pływających i wprowadzenia ścieżki spacerowej wraz z niezbędnym wyposażeniem <b>Zasady zabudowy:</b> działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz środowiska naturalnego, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Międzyodrze Szczecińskie (Wielka Kępa i in.), siedliska przyrodnicze

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.03.W</b> <span style="float: right;">powierzchnia 637,92 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> jezioro Dąbie Małe – śródlądowe wody powierzchniowe wraz ze strefą przybrzeżną, nabrzeża wielofunkcyjne i infrastruktura przystani żeglarskich, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszar o wartościach przyrodniczych, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> wody powierzchniowe śródlądowe <b>Funkcje uzupełniające:</b> transport wodny, turystyka, rekreacja, sporty wodne, gospodarka rybacka
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego akwenu, ekspozycji panoram i sylwet miasta oraz środowiska przyrodniczego; zagospodarowanie turystyczne i rekreacyjne akwenu i terenów przybrzeżnych z uwzględnieniem obszarów proponowanych do ochrony przyrody, lokalizacji pól refulacyjnych np. w formie sztucznych wysp, rozbudowa systemu przystani wodnych, punktów postojowych dla jednostek pływających (budowa nowych i adaptacja istniejących); obszary do zainwestowania: wody, strefy przybrzeżne wzdłuż południowego brzegu jeziora, sztuczne wyspy; udroźnienie i pogłębienie toru żeglarskiego; ochrona przeciwpowodziowa
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wody otwarte; wzdłuż południowego brzegu jeziora możliwość wprowadzenia infrastruktury turystycznej i sportowej; rozbudowa sieci punktów postojowych dla jednostek pływających wkomponowanych w naturalny krajobraz <b>Zasady zabudowy:</b> zagospodarowane i zabudowa wkomponowane i podporządkowane ochronie krajobrazu i uwzględniające występowanie wartości przyrodniczych, wskazane w planie miejscowym, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze, fragmenty proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyodrze Szczecińskie (Wielka Kępa i in.)”, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 702,83 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> użytki rolne – łąki, trzcinowiska, podmokłe obszary przywodne, kanały, lasy – Trzebuskie i Sadlińskie Łęgi, system kanałów melioracyjnych z pompownią, wały przeciwpowodziowe, stawy rybne, punkty postojowe dla jednostek pływających, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszar o wartościach przyrodniczych, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> rolnicza przestrzeń produkcyjna (gospodarka łąkarska) <b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń naturalna, rekreacja, sport i turystyka ograniczone do strefy przybrzeżnej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych, utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej, utrzymanie gospodarki łąkarskiej, udroźnienie systemu melioracyjnego; poza terenami łąk ograniczone przekształcenia terenu - w zakresie rekreacji i turystyki, w południowej części terenu dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej związanej z zabudową w jednostce D.D.07, trasa rowerowa, wydzielone obszary dla obiektów tymczasowych obsługi produkcji rolniczej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej <b>Zasady zabudowy:</b> zagospodarowanie podporządkowane wartościom krajobrazowym i przyrodniczym – niekubaturowymi elementami rekreacji i turystyki np. trasą rowerową, punktami postojowymi dla jednostek pływających, punktami widokowo-odpoczynkowymi, stanowiskami wędkarskimi, preferowany brzeg naturalny; ograniczenie zabudowy stałej za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych, możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów obsługi produkcji rolniczej; siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 76,28 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> wały przeciwpowodziowe z przedwalem, użytki rolne – łąki, trzcinowiska, podmokłe obszary przywodne, kanały, punkty postojowe dla jednostek pływających, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszar o wartościach przyrodniczych, siedliska przyrodnicze obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna <b>Funkcje uzupełniające:</b> pole odkładu urobku z prac pogłębiarskich z docelowym przeznaczeniem na zieleń naturalną, sport, rekreacja i turystyka
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych, utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej, po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich zagospodarowanie terenu na sport i rekreację; zabudowa stała w rejonie ujścia ciek Chęlszczyca, zagospodarowanie związane z realizacją trasy rowerowej wzdłuż brzegu jeziora Dąbie
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> po zakończeniu odkładania urobku z prac pogłębiarskich i procesu osiadania terenu w środkowej i północnej części obszaru – zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian; w południowej części obszaru utrzymanie swobodnego dojazdu do ciek Chęlszczyca, wałów przeciwpowodziowych i jeziora z możliwością lokalizacji zabudowy stałej <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa kubaturowa w rejonie ujścia ciek Chęlszczyca bez pogarszania jego przepływu; na pozostałym obszarze możliwość lokalizacji: tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu związanych ze sportem, rekreacją i turystyką, wkomponowanych w istniejącą strukturę przyrodniczo-krajobrazową; siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Trzebuskie, Sadlińskie Łęgi, Rokiciny”, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 79,68 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> system kanałów i rowów melioracyjnych, użytki rolne – łąki, zarośla, las, podmokłe obszary przywodne – Rokiciny, ciek Chęlszczyca, wał przeciwpowodziowy, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszar o wartościach przyrodniczych
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna <b>Funkcje uzupełniające:</b> sport i rekreacja, turystyka, rolnicza gospodarka łąkarska
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i wartości przyrodniczych; utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej, przy ul. Jeziornej możliwość lokalizacji zabudowy stałej, na pozostałym terenie ograniczone przekształcenia terenu,
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej, w południowej części obszaru zachowanie swobodnego dojazdu do ciek Chęlszczyca <b>Zasady zabudowy:</b> przy ul. Jeziornej dopuszcza się ekstensywną zabudowę kubaturową w zieleni towarzyszącej; w rejonie kładki nad ciek Chęlszczyca na przedłużeniu ul. Kraszewskiego możliwa realizacja tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu do obsługi produkcji rolnej (hodowlanej); na pozostałym obszarze zagospodarowanie związane z realizacją niekubaturowych elementów rekreacji i turystyki, uwzględniające wartości przyrodnicze; obszar objęty SZM

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.07</b> <span style="float: right;">powierzchnia 67,63 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> użytki zielone – łąki, ciek Chęlszczyca, użytki rolne, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, hala magazynowo składowa
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, produkcja, składy, magazyny <b>Funkcje uzupełniające:</b> logistyka, park technologiczny, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy, zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> obszar stanowi teren inwestycyjny, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren obiektów usługowych i hal magazynowych <b>Zasady zabudowy:</b> parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, przy dużych powierzchniach zabudowy i utwardzonych nawierzchniach terenu retencjonowanie wód opadowych



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.08</b> <span style="float: right;">powierzchnia 136,54 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi turystyki, sportu i rekreacji z dostępem do akwenu, plaża miejska, przystanie żeglarskie, przystanie rybackie, kanały dawnego wodnego portu towarowego, zespół zabudowy byłych koszar zaadaptowany na bazę sportów wodnych oraz funkcję mieszkaniową, magazyny, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, pompownia melioracyjna; obszary przywodne niezainwestowane podmokłe, częściowo zadrzewione i zalesione (łęgi); śródlądowe wody powierzchniowe – kanał Dąbska Struga, rzeka Płonia i ciek Chełszcząca, siedliska przyrodnicze, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi sportu, rekreacji i turystyki, transport wodny <b>Funkcje uzupełniające:</b> port rybacki z zapleczem, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna, zieleń urządzonej o charakterze parkowym w rejonie plaży i wzdłuż rzeki Płoni (szlak kajakowy na rzece) i izolacyjna w sąsiedztwie drogi zbiorczej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego, rewitalizacja obszarów w rejonie ul. Przybrzeżnej i ul. Zapomnianej; uporządkowanie i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów, uzupełnienie zabudowy, infrastruktury inżynierskiej i sportowo-rekreacyjnej oraz układu drogowego; realizacja ciągu pieszego w formie promenady z trasą rowerową wzdłuż brzegu jeziora; rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych wzdłuż rzeki Płoni
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wkomponowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz terenów przyjeziornych z uwzględnieniem panoramy i sylwety zabudowy od strony jeziora; uczytelnienie ekspozycji bryły kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP; utrzymanie układu przestrzennego o wartościach zabytkowych oraz kompozycji zespołów zabudowy i zieleni <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony jeziora i ochronie środowiska naturalnego; wykształcenie przestrzeni publicznych w rejonie zakola rz. Płoni i ul. Grójeckiej; wysokość zabudowy i formy dachów zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycyjnych od strony jeziora, lokalnie w części wsch. terenu dopuszczalne subdominanty wysokościowe; utrzymanie i uzupełnienie programu funkcjonalnego plaży miejskiej wraz z kąpieliskiem; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ujście Płoni”, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.09</b> <span style="float: right;">powierzchnia 47,33 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ciek Chełszcząca, kanały melioracyjne
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi z dopuszczeniem lokalnej produkcji żywności (przetwórstwa), zieleń wzdłuż cieku Chełszcząca
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wzdłuż cieku Chełszcząca realizacja wałów przeciwpowodziowych i wprowadzenie ogólnodostępnego pasa zieleni, utrzymanie w stanie funkcjonalności kanałów melioracyjnych, utrzymanie ogrodów działkowych i uzupełnienie na terenach niezainwestowanych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wzdłuż cieku Chełszcząca wały przeciwpowodziowe i pas zieleni o charakterze osłonowym; pasy terenu wzdłuż kanałów melioracyjnych wyłączone z zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej <b>Zasady zabudowy:</b> pomiędzy terenami mieszkaniowymi i przebiegiem drogi zbiorczej wprowadzenie pasa zieleni osłonowej, utrzymanie naturalnego charakteru brzegu cieku Chełszcząca, zabudowa jednorodzinna w kameralnym układzie do uzupełnień, obszar objęty SZM

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.10</b> <span style="float: right;">powierzchnia 24,75 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> grunty rolne, ciek Żołnierska Struga, łąki i pastwiska
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja, składy, magazyny, logistyka, park technologiczny, zieleń wzdłuż ciek Chęszcza
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie naturalnego charakteru strefy ciek Żołnierska Struga, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren zabudowy usługowej z wewnętrznym układem komunikacyjnym – do wykształcenia
	<b>Zasady zabudowy:</b> parametry nowej zabudowy według potrzeb technologicznych, wzdłuż ciek Chęszcza i obszarów o wartościach przyrodniczych ograniczenie zabudowy, część obszaru objęta SZM

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.11</b> <span style="float: right;">powierzchnia 128,60 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, produkcja, hale magazynowe, ciek: Chęszcza i Żołnierska Struga, użytki rolne, na fragmencie terenu lasy; ujęcie wody „Drobimex” wraz ze strefami ochrony bezpośredniej i pośredniej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, bazy transportowe, logistyka, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy, ujęcie wody, zieleń wzdłuż ciek Chęszcza, lasy, parking
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozwój zaplecza logistycznego miasta, retencjonowanie wód opadowych i utrzymanie zdolności retencyjnej obszaru z zachowaniem głównego rowu melioracyjnego odprowadzającego wody do zbiorników retencyjnych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespół skoncentrowanej zabudowy produkcyjno-magazynowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, zabudowa uwzględniająca wartości przyrodniczo-krajobrazowe w tym: zachowanie naturalnego charakteru cieków: Chęszcza i Żołnierska Struga, przy dużych powierzchniach zabudowy i utwardzonych nawierzchniach terenu retencjonowanie wód opadowych, część obszaru objęta SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.12</b> <span style="float: right;">powierzchnia 4,37 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> nieurządzona zieleń naturalna z brzegiem i nabrzeżem, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, siedlisko przyrodnicze
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> transport wodny, usługi, turystyka i rekreacja, nabrzeże wielofunkcyjne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona przyrody, realizacja przystani żeglugi śródlądowej, ograniczone przekształcenia terenu
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> w północnej części obszaru zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian, w południowej części obszaru możliwość wprowadzenia zainwestowania z zielenią urządzoną, np. przystani żeglugi śródlądowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> w południowej części obszaru zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejącą strukturę przyrodniczo-krajobrazową; ochrona istniejących drzew i krzewów, siedlisko przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.13</b> <span style="float: right;">powierzchnia 186,62 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> lotnisko lokalne Szczecin-Dąbie z zabudową towarzyszącą, magazyny, handel, warsztaty, usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, grunty rolne, tereny podmokłe, teren zadarniony o znaczeniu krajobrazowym, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> komunikacja lotnicza, usługi lotnicze i towarzyszące <b>Funkcje uzupełniające:</b> centrum usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim, dzielnicowym – usługi, w tym kultury, rozrywki, sportu, handlu, edukacji, konferencyjno-szkoleniowe, hotelarstwo i apartamenty, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , park technologiczny, produkcja, magazyny, składowanie, logistyka, zieleń urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dopuszcza się przebudowę lotniska Szczecin-Dąbie na lokalny port lotniczy z utrzymaniem systemu odwadniającego; uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem zmiany granic i ograniczenie obszaru technicznego lotniska, należy dążyć do wykształcenia układu obudowy ulic i wykształcenia centrum usługowego z udziałem obiektów o znaczeniu ogólnomiejskim, dzielnicowym; zagospodarowanie w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego, kompleksowe wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejącą strukturę przyrodniczo-krajobrazową ze szczególnym uwzględnieniem warunków ekspozycyjnych terenu; wykształcenie powiązań funkcjonalnych z terenami sportu, rekreacji i turystyki wodnej przy jeziorze Dąbie Małe; w lokalizacji węzłowej przystanku tramwajowego i wzdłuż ul. Hangarowej koncentracja usług o znaczeniu ogólnomiejskim, przy wschodnim odcinku ul. Hangarowej – park technologiczny, produkcja, magazyny, składowanie, logistyka, usługi <b>Zasady zabudowy:</b> obowiązuje spójna koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zabudowy i zagospodarowania całego obszaru, nowa zabudowa wolnostojąca stanowiąca spójny kompozycyjnie kompleks z dużym udziałem zieleni urządzonej i wewnętrznym układem komunikacyjnym, zabudowa skupiona wzdłuż ulic podstawowego układu komunikacyjnego (ulice: Przestrzenna, Eskadrowa, Hangarowa); forma zabudowy w zależności od potrzeb funkcjonalnych zespołów usługowych; uwzględnienie ograniczeń wysokościowych związanych z lotniskiem

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022**  
**TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DAŚBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.14</b> <span style="float: right;">powierzchnia 76,51 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi handlu, oświaty, społeczne, kultury, sakralne, sportu i rekreacji, w sąsiedztwie terenów kolejowych składowanie, magazyny, przepompownia ścieków „Dąbie”, rzeka Płonia z kanałami ulgi oraz z terenami zieleni urządzonej, siedliska przyrodnicze, wartościowe obszary przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługi <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, składy, magazyny, zielen naturalna, zielen urządzone o charakterze naturalnym i parkowym, usługi sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), parking
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i odbudowa krajobrazu kulturowego – historycznej kompozycji urbanistycznej starego miasta Dąbia, doliny rzeki Płoni z kanałami i zielenią; rewitalizacja i rewitalizacja obszaru, w tym m.in. odtworzenie funkcji centrotwórczej i zabudowa nawiązująca do geometrii układu staromiejskiego, przekształcenie lub likwidacja obiektów degradujących przestrzeń np. wolnostojące pawilonowe obiekty handlowe w otoczeniu zabytkowego kościoła, garaże i zespoły garażowe; restytucja układu przestrzennego starego miasta w formie zabudowy kwartałowej m.in. w centralnej części starego miasta Dąbia; odsunięcie zabudowy i jej ograniczenie w strefie koryta rz. Płoni, ochrona terenów zieleni urządzonej wzdłuż rz. Płoni z utrzymaniem jej naturalnego charakteru i powiązań ekologicznych w jej dolinie, tereny w rejonie ulic: Raławickiej, Gierczak i Ronda Newtona rezerwuje się na rozwój terenów zieleni parkowej; tereny w rejonie ulic Chorwackiej i Portowej rezerwuje się na usługi społeczne; uporządkowanie i zabudowa terenów wzdłuż ulic: Stacyjnej, Nurkowej, Raławickiej i Pomorskiej; uzupełnienie układu drogowego i infrastruktury technicznej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska kształtująca i eksponująca historyczną strukturę starego miasta Dąbia; poza obrysem historycznych murów obronnych (w tym tereny dawnej fosy) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem obudowy pierzei ul. Drukarskiej od północy i wschodu zabudową zwartą; po dekapitalizacji wolnostojących obiektów handlowych przy ul. Gierczak i ul. Dziennikarskiej – odbudowa kwartałów zabudową uczyniającą w pierzei zabudowy historyczny podział parcelacyjny; od strony terenów kolejowych ujednolicenie form nowej zabudowy i wprowadzenie zieleni osłonowej; wyeksponowanie zachowanych historycznych elementów struktury przestrzennej (szczególnie bryły kościoła w widokach wzdłuż ulic i z terenów poza obrysem historycznych murów obronnych) oraz wykształcenie pasa zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Płoni z jej uporządkowaniem i uzupełnieniem <b>Zasady zabudowy:</b> w granicach historycznego układu urbanistycznego starego miasta Dąbia uzupełnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej głównie w formie zwartej zabudowy z ekspozycją historycznego podziału parcelacyjnego w elewacjach oraz nawiązującej do historycznych wzorów lokalnych charakterystycznych dla ulicy; preferowane sytuowanie usług w parterach budynków mieszkalnych od strony ulic; po południowej stronie rzeki Płoni zabudowa ekstensywna rozproszona wolnostojąca jednorodzinna lub usługowa maksymalnie odsunięta od brzegu rzeki, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania w strefie koryta rzeki, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022**  
**TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.15</b> <span style="float: right;">powierzchnia 117,81 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi osiedlowe, centralnie położony obszar zieleni osiedlowej (tzw. Plac Orła), enklawy zieleni, ogrody działkowe, grunty rolne, pętla autobusowa, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, usługi, w tym usługi osiedlowe w zakresie m.in. oświaty, kultury, handlu, sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym, rekreacja, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych; pas zieleni osłonowej wzdłuż ul. Nowoprzeszrennej; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego i w rejonie tzw. Placu Orła wykształcenie zespołu osiedlowych usług sportu i rekreacji; uzupełnienie układu drogowego i uzbrojenia terenów, przekształcenie ogrodów działkowych na funkcje usług
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura do utrzymania i uzupełnienia, koncentracja usług wzdłuż ul. Nowoprzeszrennej, ul. Goleniowskiej, ul. Bośniackiej i ul. Babiego Łata; forma i usytuowanie zabudowy kubaturowej w rejonie ronda Gryfa kontynuujące spójną kompozycję przestrzenną obszaru (w tym zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Lubczyńskiej); wzdłuż ul. Nowoprzeszrennej pas zieleni osłonowej <b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienie istniejącej zabudowy, w tym budynkami dostosowanymi formą do zabudowy o wartościach historycznych w najbliższym sąsiedztwie; należy dążyć do sytuowania usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.16</b> <span style="float: right;">powierzchnia 39,81 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny podmokłe zieleni i łąk, ciek wodny połączony z kanałem ulgi rzeki Płoni, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, fragment siedliska przyrodniczego
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi logistyczne, produkcja, magazyny, składy
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury o wartościach zabytkowych, integracja funkcjonalno-przestrzenna z obszarem starego miasta Dąbie i terenami przybrzeżnymi nad jeziorem Dąbie Małe; sukcesywne przekształcenie terenów na usługi, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zabudowa i zagospodarowanie terenów wkomponowane w istniejącą strukturę przyrodniczo-krajobrazową ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji kościoła pw. Niepokalanego Poczęcia NMP oraz widoków od strony ul. Przestrzennej i terenów kolejowych z wyodrębnieniem układu zabudowy wzdłuż ul. Gryfińskiej <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w formie zespołów usługowych o parametrach nawiązujących do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie, z dużym udziałem zieleni urządzonej, fragment siedliska przyrodniczego

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.17</b> <span style="float: right;">powierzchnia 88,82 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi społeczne, oświaty, szkolnictwo średnie, usługi handlu, cmentarz komunalny, zieleń urządzona, tereny niezabudowane, zieleń naturalna z doliną rzeki Płoni, lasy, siedlisko przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym: oświaty, sportu i rekreacji, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni), działalność produkcyjno-usługowa, cmentarz komunalny, zieleń urządzona i naturalna, lasy
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, utrzymanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów z uzupełnieniem zabudową mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności i jednorodzinną, usługami, ochrona założenia cmentarnego z utrzymaniem pasa zieleni urządzonej osłonowej, uzupełnienie usług osiedlowych, w tym wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; utrzymanie integralności ekologicznej w dolinie rzeki Płoni i jej naturalnego charakteru, realizacja zieleni urządzonej wzdłuż rzeki Płoni; utrzymanie terenów leśnych wzdłuż terenów kolejowych jako zieleni osłonowej; uzupełnienie układu drogowego i uzbrojenia terenów
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> uzupełnienie istniejącej zabudowy, koncentracja usług wzdłuż ul. Goleniowskiej; układ zabudowy i zagospodarowania terenów równoległy do korytarza ekologicznego rzeki Płoni; forma, usytuowanie zabudowy i jej przebudowa kształtowane jako spójna kompozycja przestrzenna obszaru (zamknąć kompozycyjnych widoków od strony ulic); uzupełnienie terenów zieleni urządzonej o infrastrukturę sportowo-rekreacyjną <b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa wolnostojąca wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, forma zabudowy nawiązująca do wzorów lokalnych o wartościach zabytkowych, wysokość nowej zabudowy dostosowana do wysokości zabudowy sąsiedniej; obszar częściowo objęty SZM, siedlisko przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”; ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.18</b> <span style="float: right;">powierzchnia 92,33 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, produkcja, składy, handel, hurtownie, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , istniejące lokale mieszkalne
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi <b>Funkcje uzupełniające:</b> teren lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , produkcja, magazyny i składy, logistyka, istniejące lokale mieszkalne
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> obszar usług o znaczeniu dzielnicowym i osiedlowym – transformacja funkcjonalno-przestrzenna obszaru usługowego, koncentracji miejsc pracy i centrum usługowego dzielnicy; dalsza restrukturyzacja istniejącego zainwestowania, uporządkowanie i zharmonizowanie form zagospodarowania i zabudowy wzdłuż ul. Struga i ul. Pomorskiej, uzupełnienie układu drogowego w rejonie terenu kolejowego (ul. Jesienna)
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień, wykształcenie pierzei ul. Wiosennej i ul. A. Struga <b>Zasady zabudowy:</b> zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.19</b> <span style="float:right">powierzchnia 75,36 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, produkcja, składy, hurtownie, enklawa zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie obiektów przemysłowych, stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN „Pomorska” i „PKP Dąbie”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy, logistyka <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, inkubatory przedsiębiorczości, park technologiczny, park przemysłowy, stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienie i uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów, dopuszcza się przekształcenia budynków mieszkalnych na usługi, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca zabudowa w pierzei ul. Pomorskiej do zachowania i uzupełnień <b>Zasady zabudowy:</b> zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i powiększania liczby mieszkań; parametry zabudowy według potrzeb technologicznych

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.20</b> <span style="float:right">powierzchnia 14,84 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> produkcja, usługi, zespół ogrodów działkowych, tereny zadrzewione, las, rz. Płonia z zielenią towarzyszącą, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, ogrody działkowe, zieleń urządzona, zieleń naturalna wzdłuż rz. Płoni, turystyka wodna (szlak kajakowy na rzece Płoni)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uporządkowanie zabudowy i zagospodarowania terenów produkcyjno-usługowych, uwzględnienie funkcji rekreacyjnej i sportowej rzeki Płoni z ograniczeniem zabudowy; utrzymanie naturalnego charakteru rzeki, dopuszcza się przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren przemysłowo-usługowy z ogrodami działkowymi, odizolowany komunikacyjnie od centrum osiedla poprzez położenie pomiędzy liniami kolejowymi i łącznicą <b>Zasady zabudowy:</b> ograniczenie zainwestowania terenu położonego na północ od rz. Płoni; przy przebudowie lub rozbudowie zespołu produkcyjno-usługowego ekspozycja historycznych elementów struktury przestrzennej i wkomponowanie w historyczny układ zabudowy produkcyjnej, parametry zabudowy według potrzeb technologicznych; proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.21</b> <span style="float: right;">powierzchnia 215,87 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> lasy (park leśny Dąbie), zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i usługi przy ul. Słupskiej, zespół obiektów produkcyjno-usługowo-magazynowych z zabudową mieszkaniową, zespół obiektów gospodarczych dla rolnictwa, tereny niezabudowane, stawy rybne i rzeka Płonia wraz z zielenią, ciek Żołnierska Struga, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, siedliska przyrodnicze
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> lasy <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, w tym sportu, rekreacji i turystyki (szlak kajakowy na rzece Płoni), produkcja, magazyny, składy, logistyka, park technologiczny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona i naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych oraz szlaków turystycznych, zachowanie roli ekologicznej i naturalnego charakteru doliny rzeki Płoni i cieku Żołnierska Struga
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnienia, urządzenie zieleni w terenach przeznaczonych pod usługi sportu i rekreacji, turystyki <b>Zasady zabudowy:</b> w obszarze strefy ekonomicznej parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, poza zespołem zabudowy przy ul. Słupskiej oraz terenami usług sportu i rekreacji ograniczenie zabudowy; w zespole zabudowy przy ul. Słupskiej nowa zabudowa wolnostojąca o wysokości nie wyższej niż wysokość zabudowy istniejącej, wkomponowana i nawiązująca do istniejącej struktury przestrzennej i przyrodniczo-krajobrazowej; na terenach usług sportu i rekreacji w enklawie śródleśnej nad rzeką Płonią ze stawami wodnymi nowe obiekty wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Płoni”, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.22</b> <span style="float: right;">powierzchnia 154,28 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, produkcja, hale magazynowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, użytki rolne, uprawy polowe i ogrodnicze, lasy (park leśny Dąbie), cieki: Chełszcząca i Żołnierska Struga, siedlisko przyrodnicze; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy, logistyka <b>Funkcje uzupełniające:</b> lasy, zieleń urządzona, park technologiczny, park przemysłowy, centrum wspierania przedsiębiorczości, produkcja, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa jednorodzinna, usługi, turystyka
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przekształcenie obszaru na cele logistyczne, produkcyjne; do zainwestowania cały obszar jednostki planistycznej z wyłączeniem lasu i korytarzy cieków: Chełszcząca i Żołnierska Struga, zachowanie roli ekologicznej i naturalnego charakteru cieków wodnych; uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> odizolowanie istniejącego zespołu mieszkaniowego od produkcyjno-magazynowych terenów inwestycyjnych ciągami zieleni izolacyjnej i obiektami usług nieuciążliwych; obszar gospodarki leśnej z elementami urządzeń turystyki i rekreacji <b>Zasady zabudowy:</b> w obszarze strefy ekonomicznej parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, ograniczenie zabudowy i zagospodarowania w strefie cieków, obszar częściowo objęty SZM, uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody, siedlisko przyrodnicze



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	DĄBIE
Jednostka planistyczna	<b>D.D.23.W</b> <span style="float: right;">powierzchnia 52,63 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej z infrastrukturą nawigacyjną, obszar Natura 2000 Dolina Dolnej Odry, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, fragmenty siedlisk przyrodniczych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%,
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> wody powierzchniowe śródlądowe <b>Funkcje uzupełniające:</b> transport wodny, sport, rekreacja i turystyka wodna, inwestycje związane z ochroną przed powodzią
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> obszar naturalny, dopuszcza się lokalizację punktów postojowych dla jednostek pływających, do zainwestowania strefy przybrzeżnej poza obszarami oddziaływania akcji lodowych i wartościowymi pod względem przyrodniczym
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska, ochrona przeciwpowodziowa <b>Zasady zabudowy:</b> zainwestowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, utrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, lokalizacja punktów postojowych dla jednostek pływających z uwzględnieniem wartości przyrodniczych, fragmenty siedlisk przyrodniczych, na fragmencie proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Międzyodrze Szczecińskie (Wielka Kępa i in.), obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią