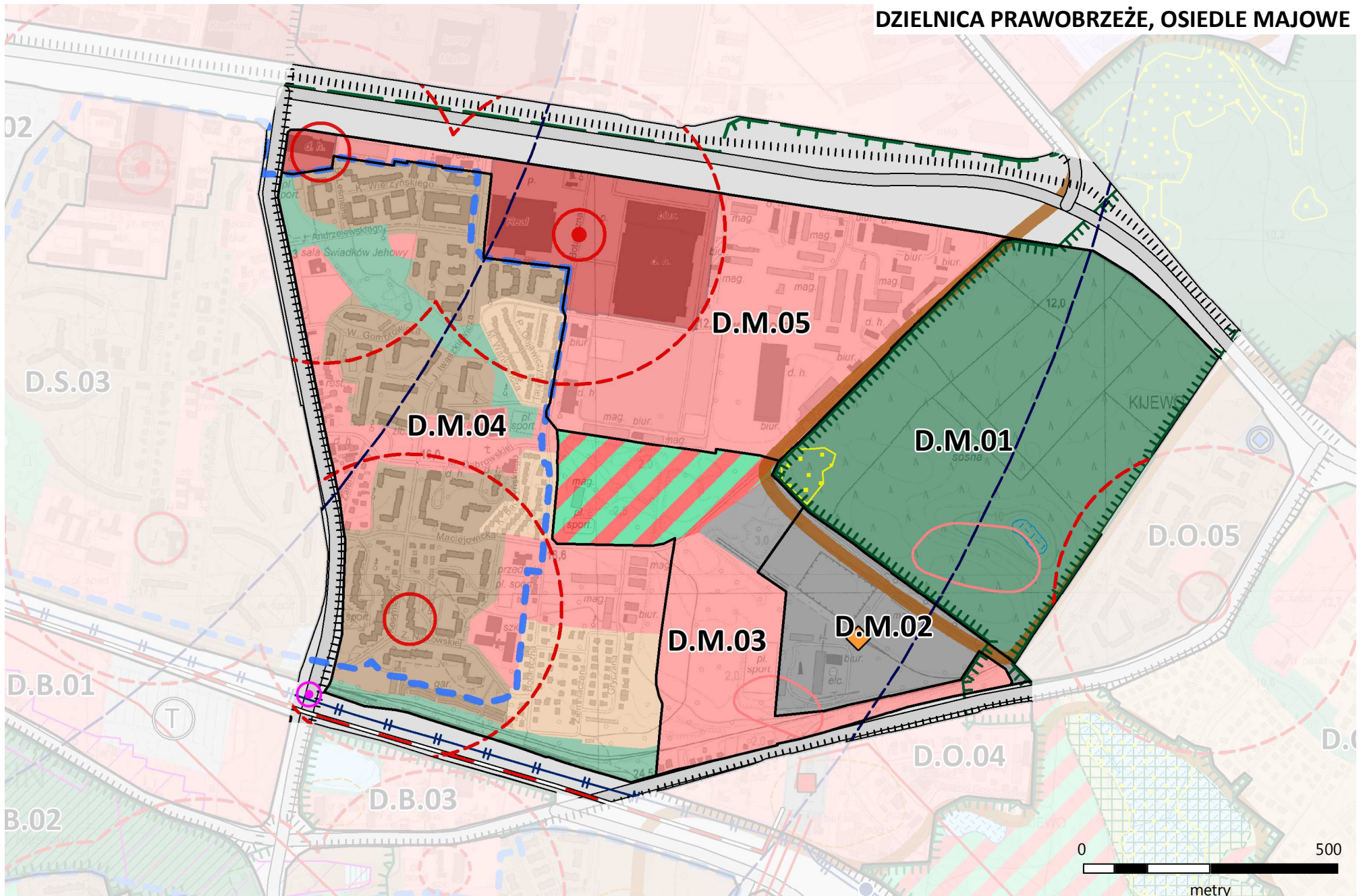


DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE MAJOWE (D.M.)		powierzchnia 190,2 ha																																				
U R A W O N I A	Funkcja osiedla w mieście: <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowa (znaczenie dla OF) • usług społecznych • produkcyjno-usługowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">populacja:</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">7 142</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">struktura wiekowa:</td> <td style="padding: 2px;">przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poniżej 6</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 379</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">7-15</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↑ 603</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">16-19</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 185</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">produkcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 3 852</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poprodukcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 2 123</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">charakterystyka:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 465 osób</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">3 759 / km²</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">średnia liczba osób na gospodarstwo domowe</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">2,6</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">średnia liczba gospodarstw domowych na km²</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">1819</td> </tr> </table>	populacja:	7 142		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna			poniżej 6	↓ 379		7-15	↑ 603		16-19	↓ 185		produkcyjna	↓ 3 852		poprodukcyjna	↓ 2 123	charakterystyka:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 465 osób		gęstość zaludnienia:	3 759 / km ²			średnia liczba osób na gospodarstwo domowe	2,6		średnia liczba gospodarstw domowych na km ²			w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1819
	populacja:	7 142																																				
	struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																																				
		poniżej 6	↓ 379																																			
	7-15	↑ 603																																				
	16-19	↓ 185																																				
	produkcyjna	↓ 3 852																																				
	poprodukcyjna	↓ 2 123																																				
charakterystyka:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 465 osób																																					
gęstość zaludnienia:	3 759 / km ²																																					
	średnia liczba osób na gospodarstwo domowe	2,6																																				
	średnia liczba gospodarstw domowych na km ²																																					
	w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1819																																				
Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna): <ul style="list-style-type: none"> • osiedle powstałe na gruntach rolnych wsi Kszekoszów, w okresie międzywojennym wybudowano tu kilkanaście domków jednorodzinnych, które zachowały się przy ulicach Botanicznej i Ziemiaczanej oraz Łubinowej; pod koniec XX w. powstało osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (72%) wysokiej i niskiej intensywności z ciągiem terenów usługowych, w tym obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz produkcyjno-składowymi wzdłuż ul. A. Struga, w osiedlu znajdują się usługi sportu i rekreacji, zieleń naturalna, las • teren płaski – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 2% • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 67% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 33% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie las • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 1,4% • lokalne centrum usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, obiekt kultury (Mediateka w budowie), obiekty sportowe, kościół, urząd pocztowy • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 24% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 69% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 100% 																																						
Stan środowiska: <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, stanowiska chronionej flory, siedlisko przyrodnicze; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: zieleń leśna, park Majowe, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna • problemy środowiskowe: niekorzystne warunki aerosanitarne: emitor punktowy zanieczyszczeń powietrza, niekorzystny klimat akustyczny w rejonie ul. Struga, osiedle w zasięgu miejskiej wyspy ciepła 																																						
Układ komunikacyjny: <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ul. Struga (w ciągu drogi krajowej nr 10), włączenie ul. Pomorskiej w układ ulic wspomagających ul. Struga • odcinek bocznic kolejowej prowadzący do Ciepłowni Rejonowej „Dąbska” 																																						

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

U W A R U N K O W A N I A	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • ciepłownia rejonowa CR „Dąbska”, magistrale ciepłe • kolektory sanitarne • kolektory deszczowe • kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych • strefa WII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: sąsiedztwo boczny kolejowej z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, konieczność zachowania boczny kolejowej do czasu zapotrzebowania przez Ciepłownię Rejonową „Dąbska”, ciepłownia węglowa „Dąbska” – uciążliwa dla otoczenia, ogranicza dostępność terenów, strefa nalotów Lotniska Szczecin-Dąbie</p> <p>Potrzeby: wzbogacenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, powierzchnia terenu biologicznie czynnego w formie ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, miejsca postojowe dla samochodów, szczególnie na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych, usługowych i sportowych</p>
U K I E N I E R S T W O W A N I A	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • połączenia komunikacyjne z przystankami Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej o czytelnej kompozycji, obiekty usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i produkcyjne zlokalizowane wzdłuż ul. Struga • pojedyncze uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jako kontynuacja kompozycji niskiej i wysokiej intensywności w bezpośrednim sąsiedztwie • kontynuacja transformacji funkcjonalno-przestrzennej klina usługowego wzdłuż ul. Struga, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², jako zaplecze usługowe, produkcyjne, logistyczne i koncentracja lokalnych miejsc pracy dzielnicy (osiedli) • utrzymanie i uzupełnienie terenów zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw, zachowanie ich funkcji zgodnie z zasadami przyjętymi dla Systemu Zieleni Miejskiej • zwiększenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze • integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej zabudowy i terenów leśnych • utrzymanie i ochrona zieleni leśnej
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zachowanie przebiegu drogi układu podstawowego – odcinek ul. Struga w klasie ulicy głównej ruchu przyspieszonego • zapewnienie powiązań komunikacyjnych z SST • przekroczenie przebiegającej wzdłuż południowej granicy osiedla (poza jego obszarem) trasy SST w sposób zapewniający powiązanie z osiedlem Bukowe-Klęskowo • zalecana rozbudowa układu tras rowerowych i ciągów pieszych prowadzących do terenów sportowych
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej • dopuszczenie budowy napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w alternatywnym przebiegu
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchnia terenu biologicznie czynnego, ochrona siedliska przyrodniczego) • utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej • rozwój zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego regenerującej powietrze miejskie i z obowiązkiem realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony archeologicznej

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE MAJOWE



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

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.01 powierzchnia 39,53 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, siedlisko przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy
	Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, urządzenie ciągów pieszych z możliwością wprowadzenia elementów małej architektury, miejsc rekreacji i wypoczynku
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zieleni
	Zasady zabudowy: dopuszcza się zabudowę o charakterze rekreacyjnym, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.02 powierzchnia 10,46 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Ciepłownia Rejonowa „Dąbska”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: ciepłownia
	Funkcje uzupełniające: usługi, składy, magazyny, logistyka, usługi transportowe, park technologiczny, produkcja, w tym produkcja energii w oparciu o odnawialne źródła energii, zieleni izolacyjna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenu ciepłowni; transformacja energetyczna ciepłowni na system niskoemisyjny, likwidacja bocznic kolejowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż granic obszaru jednostki
	Zasady zabudowy: parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.03 powierzchnia 20,18 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleni nieurządzona, obiekty sportowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, magazyny, składy, park technologiczny, logistyka
	Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: do zainwestowania obszar całej jednostki; należy dążyć do przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Dąbskiej na usługową; w terenach przyległych do ciepłowni Dąbska dopuszcza się zainwestowanie w zakresie energetyki; wprowadzenie funkcji ogólnomiejskiej – nowe tereny rekreacji i wypoczynku wraz z usługami towarzyszącymi; uzupełnienie układu drogowego; w północnym rejonie jednostki rezerwuje się grunty na cele zieleni urządzonej, wprowadzenie usług związanych z sąsiedztwem przystanku SST
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zaleca się wprowadzenie pasów zieleni wysokiej od strony ul. Botanicznej i od strony ciepłowni
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa według potrzeb technologicznych, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.04 powierzchnia 57,92 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z usługami wolnostojącymi i wbudowanymi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi sakralne, handlu, oświaty, ochrony zdrowia, obiekty sportowe, Mediateka w realizacji, garaże, tereny zieleni urządzonej, w tym: park Majowe, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinnej, usługi, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, uzupełnienie układu drogowego, zachowanie osiedlowego parku, dopuszcza się realizację zbiornika retencyjnego wód opadowych; wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ulic i od strony zespołów parkingowo-garażowych, wprowadzenie usług związanych z sąsiedztwem przystanku SST
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołów zabudowy do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do parametrów zabudowy w sąsiedztwie

OSIEDLE	MAJOWE
Jednostka planistyczna	D.M.05 powierzchnia 38,02 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , produkcja, składy, magazyny, logistyka, park technologiczny, zieleni izolacyjna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: transformacja funkcjonalno-przestrzenna obszaru usługowego jako lokalnej koncentracji miejsc pracy i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; rewitalizacja i restrukturyzacja obszaru, działania zmierzające do wykształcenia harmonijnej pierzei i podniesienia estetyki obszaru wzdłuż ul. Struga, w tym uzupełnienie zainwestowania miejskiego i programu usług, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do przekształcenia i uzupełnień; uzupełnienie zieleni wysokiej i średniowysokiej od strony ul. Struga i ul. Botanicznej Zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjno-usługowa i handlowa według potrzeb technologicznych