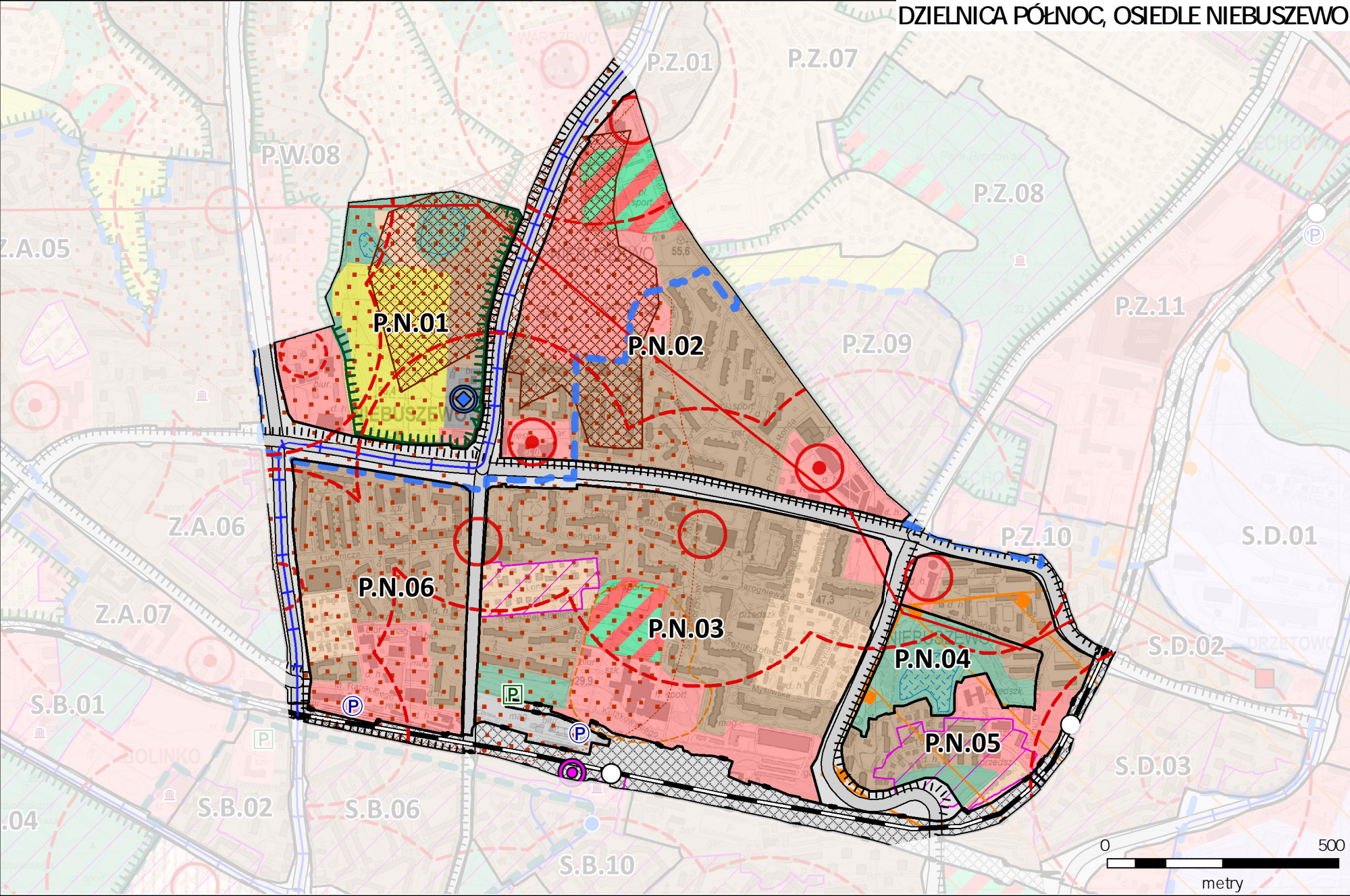


DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE NIEBUSZEWO (P.N.)		powierzchnia 163,2 ha
A I N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynieryjna 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 17 091</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↓ 1 077</p> <p>7-15 ↓ 1 444</p> <p>16-19 ↓ 513</p> <p>produkcyjna ↓ 8 541</p> <p>poprodukcyjna ↑ 5 516</p> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 336 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 10 485 / km²</p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,4</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 4196</p>
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • zróżnicowana struktura przestrzenna, historycznie: średniowieczna wieś rycerska i majątek Zabelsdorf, grunty hodowlane i rolne; na tych terenach powstały dzielnice Grünhof i Rollberg, ostatecznie połączone w XIX wieku w dzielnicę Niebuszewo, na początku XX wieku zabudowanej licznymi zespołami zabudowy mieszkaniowej, zakładami produkcyjnymi, fabrykami, budynkami użyteczności publicznej; w wyniku nalotów bombowych w 1944 r. zniszczone prawie całkowicie zostały fabryki i część XIX-XX w. zabudowy mieszkaniowej; po wojnie uzupełnionej z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (86%) wysokiej intensywności, z enklawami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej, ponadto: tereny usługowe, w tym usług sportu i rekreacji, tereny zielone: zieleń naturalna, parkowa i ogrody działkowe, cieki i zbiorniki wodne • urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, u podnóża Wzgórz Warszawskich • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 9% • 100% osiedla w obszarze zwartej zabudowy • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 3,6% • lokalne centra usługowe – dobrze wykształcone i wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, kościół, urząd pocztowy, biblioteki • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 8% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 90% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.- kan. – 100% 	
	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: udokumentowane złoża kopalin • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Staw Brodowski, ciek Bystry Rów na granicy osiedla i zbiorniki wodne, ogrody działkowe, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie, zieleń przyuliczna, zieleń osiedlowa • problemy środowiskowe: południowa część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne, na terenach ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza, zachodnia część osiedla stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi 	
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ul. Przyjaciół Żołnierza, odcinek ul. Komuny Paryskiej od ul. Obotryckiej do ul. Rugiańskiej, odcinek ul. Rugiańskiej od ul. Komuny Paryskiej do wiaduktu nad linią kolejową, odcinek ul. Krasińskiego, ul. Wacława I, ul. Wilcza 	
	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiorniki i pompownia wody, magistrale wodociągowe • magistrale ciepłne • kolektory ogólnospławne i sanitarne • kolektory deszczowe • napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN 	

**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>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	<p>Ograniczenia: linia kolejowa oddziela osiedle od Śródmieścia, istniejące budynki mieszkalne przy skrzyżowaniu ulic Krasińskiego i Łucznicznej ograniczają szerokość terenu stanowiącego rezerwę na cele rozbudowy ulic, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN wraz z pasem ochrony funkcyjnej</p> <p>Zagrożenia: zanieczyszczenie powietrza</p> <p>Potrzeby: powiększenie zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, miejsca postojowe w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, w tym w zrealizowanej nowej zabudowie wielorodzinnej bez pełnego pokrycia zapotrzebowania, odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszo-rowerowej osiedli po obu stronach linii kolejowej, złagodzenie oddziaływania miejskiej wyspy ciepła</p>
I K U R S E K I	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • połączenie komunikacyjne ze stacją kolejową Szczecin Niebuszewo • rewaloryzacja historycznego cmentarza i zagospodarowanie na park osiedlowy
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymuje się strukturę przestrzenną osiedla wykształconą, liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i enklawy zabudowy jednorodzinnej o czytelnej kompozycji • rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty • ochrona krajobrazu kulturowego zachowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności • uzupełnienie zabudowy jako kontynuacja kompozycji i intensywności zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie • utrzymanie i wzmacnianie lokalnych centrów usługowych szczególnie w lokalizacjach węzłowych • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury i gastronomii) oraz zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw • zagospodarowanie terenów przy stawach Za Stokiem z przeznaczeniem na park osiedlowy • wykształcenie ciągu pieszo-łąckiego łączącego osiedla Łątko, Niebuszewo-Bolinko, Niebuszewo, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej przy torach kolejowych, łączącego ul. Arkońską z ul. ks. Wacława I
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa trasy tramwajowej w ulicach: Krasińskiego, Przyjaciół Żołnierza i Wacława I • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: ul. Przyjaciół Żołnierza, ul. Ks. Wacława I na odcinku od ul. Przyjaciół Żołnierza do ul. Rostockiej, ulice w klasie zbiorczej: ul. Krasińskiego, ul. Ks. Wacława I na odcinku od ul. Kołłątaja do ul. Przyjaciół Żołnierza, ul. Wilcza, ul. Komuny Paryskiej na odcinku od ul. Przyjaciół Żołnierza do ul. Rugańskiej • budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Drzetowo na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu • budowa parkingu „Parkuj i Jedź” (P&R) w rejonie ulic Krasińskiego, Rapackiego • realizacja odcinków tras rowerowych
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej • budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN • dopuszczenie budowy stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza i Wacława I
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej: Stawu Brodowskiego i zbiorników przy Bystrym Rowie • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń powietrza • utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej • utrzymanie, uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnej regenerującej powietrze miejskie i obowiązkiem realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań
<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych i ochrony archeologicznej • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych i dóbr kultury współczesnej 	

DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE NIEBUSZEWO



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

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.01 powierzchnia 20,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, ciek i zbiorniki wodne z zielenią towarzyszącą, zielen naturalna i nieurządzona, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, udokumentowane złoża kopalin, zbiorniki i pompownia wody, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: ogrody działkowe i zielen urządzona z ciekim Bystry Rów i zbiornikami wodnymi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w północnej części jednostki, usługi, zbiorniki i pompownia wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie wartości przyrodniczych, w tym ciek i zbiorników wodnych z zielenią towarzyszącą, zagospodarowanie terenów wzdłuż ciek zielenią urządzoną, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową w rejonie skrzyżowania ulic: Przyjaciół Żołnierza i Warcisława I
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych, zielen urządzona wzdłuż ciek i zbiornika wodnego; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenie zabudowy mieszkaniowej; wzdłuż doliny ciek wytworzenie ciągłej struktury zieleni urządzonej z ciągiem pieszym i infrastrukturą rekreacyjną Zasady zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych akcentów wysokościowych, zabudowa uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszar objęty SZM

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.02 powierzchnia 36,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, w tym przedszkole, obiekty usług sportu, stacja paliw, zielen urządzona, ogrody działkowe, fragment obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, udokumentowane złoża kopalin, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym handel, oświata, kultura, ochrona zdrowia, usługi społeczne, sport i rekreacja, zielen urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków zamieszkania poprzez doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym, uzupełnienie ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej, dopuszcza się przekształcenie ogrodów działkowych na strukturę miejską; uporządkowanie zainwestowanych terenów, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej „Przyjaciół Żołnierza” zasilającej trakcję tramwajową w rejonie skrzyżowania ulic Przyjaciół Żołnierza i Warcisława I
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): koncentracja usług przy ulicach głównych i ulicy zbiorczej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i ulic głównych, miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach koncentracji usług; usługi na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji wzdłuż ulic głównych Zasady zabudowy: typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

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

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.03 powierzchnia 44,79 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym sakralne, oświaty, kultury, handlu, sportu i rekreacji, zieleń urządzona, zieleń naturalna i nieurzadzona, fragment obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi publiczne, handlu, kultury, gastronomii, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, usługi sakralne, parkingi,
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru i uzupełnienie usług o znaczeniu osiedlowym, poprawa warunków zamieszkania poprzez doinwestowanie obszaru w usługi i infrastrukturę o znaczeniu osiedlowym, dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych na terenach związanych z obsługą komunikacji, przy ulicy Kułakowskiego zieleń urządzona z parkingiem dla samochodów osobowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach wyznaczonych pod koncentrację usług; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych i ulicy głównej oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych Zasady zabudowy: typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy w sąsiedztwie, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.04 powierzchnia 5,77 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym, punktowo istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzona ze zbiornikiem wodnym Funkcje uzupełniające: rekreacja, gastronomia, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta, utrzymanie kompozycji otwartego terenu zieleni ze zbiornikiem wodnym oraz ukształtowania terenu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, zachowanie zbiornika wodnego Zasady zabudowy: zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem obiektów gastronomii, zabudowa wkomponowana w istniejący układ zieleni urządzonej

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

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.05 powierzchnia 13,87 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności w enklawie, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni, usługi, w tym oświata, kultura, handel, gastronomia, sport, zieleń urządzona, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi publiczne, handlu, kultury, gastronomii, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołów mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności do zachowania i uzupełnień w nawiązaniu do lokalnej kompozycji w sąsiedztwie; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych, harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i parametrach nie większych niż zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie

OSIEDLE	NIEBUSZEWO
Jednostka planistyczna	P.N.06 powierzchnia 19,36 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, składy, magazyny; obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, składy, magazyny, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, poprawa standardu i warunków zamieszkania, restrukturyzacja zabudowy w rejonie ul. Rapackiego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych, harmonijne pierzeje wzdłuż ulic oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych Zasady zabudowy: typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w nawiązaniu do lokalnej kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy w sąsiedztwie, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi