

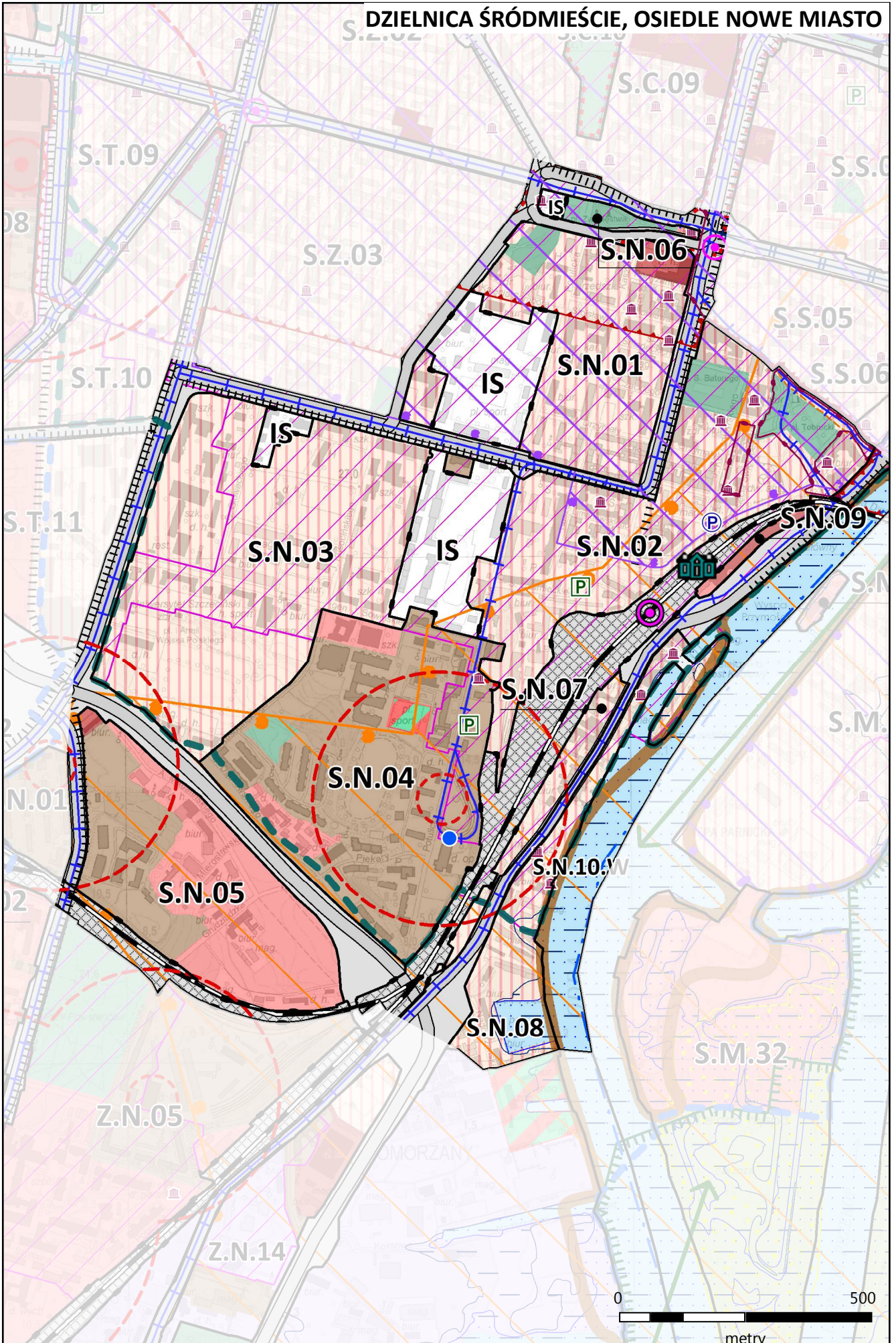
| DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE NOWE MIASTO (S.N.) | | powierzchnia: 174 ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|------------|-------|--|--------------------|------------------|--|--|-----------|-------|--|------|-------|--|-------|-------|--|--------------|---------|--|----------------|---------|------------|---|--|----------------------|----------------------------|--|---|-----|--|--|--|--|---------------------------------------|------|--|
| U W A R U N K O W A N I A | Funkcja osiedla w mieście: <ul style="list-style-type: none"> • wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska • administracyjna (znaczenie dla OF) • usługowa • usług społecznych (znaczenie dla OF) • administracyjna (znaczenie dla OF) • ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF) • turystyczno-rekreacyjna • komunikacyjna (węzłowa – znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) | Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>populacja:</td> <td style="text-align: right;">8 102</td> <td></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td style="text-align: right;">↑ 559</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td style="text-align: right;">↑ 667</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td style="text-align: right;">↓ 237</td> </tr> <tr> <td></td> <td>produkcyjna:</td> <td style="text-align: right;">↓ 4 586</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjna:</td> <td style="text-align: right;">↑ 2 054</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td colspan="2">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności: 124 osoby</td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2">4 657 osób/km²</td> </tr> <tr> <td>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">2,3</td> </tr> <tr> <td>średnia liczba gospodarstw domowych na km²</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2" style="text-align: right;">2309</td> </tr> </table> | populacja: | 8 102 | | struktura wiekowa: | przedprodukcyjna | | | poniżej 6 | ↑ 559 | | 7-15 | ↑ 667 | | 16-19 | ↓ 237 | | produkcyjna: | ↓ 4 586 | | poprodukcyjna: | ↑ 2 054 | tendencja: | ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności: 124 osoby | | gęstość zaludnienia: | 4 657 osób/km ² | | średnia liczba osób w gospodarstwie domowym | 2,3 | | średnia liczba gospodarstw domowych na km ² | | | w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu | 2309 | |
| | populacja: | 8 102 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | struktura wiekowa: | przedprodukcyjna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | poniżej 6 | ↑ 559 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 7-15 | ↑ 667 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 16-19 | ↓ 237 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | produkcyjna: | ↓ 4 586 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | poprodukcyjna: | ↑ 2 054 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | tendencja: | ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności: 124 osoby | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | gęstość zaludnienia: | 4 657 osób/km ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| średnia liczba osób w gospodarstwie domowym | 2,3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| średnia liczba gospodarstw domowych na km ² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu | 2309 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna): <ul style="list-style-type: none"> • czytelna miejska struktura przestrzenna z XIX/XX w. ułożona na dolnym i górnym tarasie, która powstawała od połowy XIX w. została ufortyfikowana i połączona z XVII-wiecznym fortem Prusy; na terenie dołączonym do Starego Miasta powstała wielkowiejska kompozycja urbanistyczna w formie zwartej zabudowy kwartałowej przeznaczonej na budynki administracji miejskiej, koszar i administracji wojskowej, sądownictwa, kolejnictwa, usług i kwartałowej zabudowy mieszkalnej o wysokiej intensywności, dalsza rozbudowa nastąpiła po likwidacji fortyfikacji miejskich; kompozycję zdominował układ prostokątnych kwartałów z ulicami i alejami o zróżnicowanej szerokości, formie zagospodarowania i kompozycji zieleni, w tym przedogródków; górny taras zajmuje mieszkalnictwo wielorodzinne (99%) wysokiej intensywności, w tym budownictwo współczesne; dolny taras zajmują tereny dworca kolejowego oraz historyczna zabudowa poprzemysłowa i mieszkaniowa, wzdłuż ulicy Kolumba; występują tereny zamknięte, obiekty wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwo wyższe, punktowo lokalizacja usług, w tym usługi oświaty, ogrody działkowe; węzeł przesiadkowy o znaczeniu międzynarodowym i krajowym – dworzec kolejowy Szczecin Główny – stacja węzłowa, dworzec autobusowy PKS • urozmaicona rzeźba terenu krawędzi wysoczyzny i skarpy odrzańskiej – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich i obniżenia Doliny Dolnej Odry, w południowej i zachodniej części lokalne obniżenie dolinne • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 56 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 93 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 7% poza obszarem zwartej zabudowy • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 5,8% • lokalne centrum usługowe (poza obszarem wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej) – słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoła podstawowa, szkoły średnie, szkoły wyższe, przychodnie, obiekty kultury, obiekty administracji, obiekty sportowe, biblioteki, urzędy pocztowe, komisariat policji, obiekty wojskowe • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 1% • 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. – 90% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 98% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane: <ul style="list-style-type: none"> • część osiedla objęta Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI) • obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stan środowiska: <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: pomniki przyrody, chronione gatunki flory i fauny wodnej • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Odra, komponowana zielen: plac Tobrucki, plac Ratuszowy, plac Batorego, skwer im. Friedricha Ackermanna, plac Zwycięstwa, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zielen osiedlowa, zielen przyuliczna, wzdłuż Odry korytarz przewietrzający • problemy środowiskowe: część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| A I N A W O K N U R A W U | <p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: pl. Brama Portowa i pl. Zwycięstwa w ciągu drogi krajowej nr 10 z trasą tramwajową, odcinek al. Piastów w ciągu drogi krajowej nr 13 z trasą tramwajową, odcinek al. Niepodległości i odcinek al. 3 Maja z trasą tramwajową, odcinek ul. Narutowicza z trasą tramwajową (od ul. 3 Maja do ul. Potulickiej), odcinek ul. Nabrzeże Wieleckie wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Kolumba wraz z trasą tramwajową • trasy tramwajowe w ulicach: Dworcowa, Nowa, Potulicka, pętla tramwajowa na ul. Potulickiej • linie kolejowe: nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny, nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny, nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński, nr 408 Szczecin Główny-Stobno Szczecińskie • dworzec kolejowy Szczecin Główny – stacja węzłowa • dworzec autobusowy PKS • przystanki komunikacji autobusowej: przy dworcu kolejowym Szczecin Główny – komunikacja międzynarodowa, przy ul. Św. Ducha, Nowej i 3 Maja – komunikacja międzymiastowa |
| | <p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłe • kolektory ogólnospławne • kolektory deszczowe • stacja prostownikowa „Kolumba” zasilająca trakcję tramwajową |
| | <p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. plac Tobrucki, arsenał z kazamatami, Brama Portowa, gmach sądu, ratusz, komendantura twierdzy, kościoły, kamienice, zabudowa po dawnej zajezdni tramwajowej, budynki fabryczne, wieża ciśnień • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. XIX-wieczny układ urbanistyczny Śródmieścia • strefa VIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej |
| | <p>Ograniczenia: zróżnicowana rzeźba terenu, utrudniony dostęp komunikacyjny do Wyspy Jaskółczej, most kolejowy o parametrach niespełniających obowiązującej klasy drogi wodnej (brak odpowiedniego prześwitu pionowego i poziomego), magistrala wodociągowa, ciepła, kolektory: ogólnospławny i deszczowy, tereny zamknięte, ogrody działkowe</p> <p>Zagrożenia: zły stan techniczny historycznej zabudowy przemysłowej wzdłuż ul. Kolumba, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, reaktywacja funkcjonalna przestrzeni rzeki Odry, odbudowa funkcjonalnych połączeń miasta z rzeką i dalsza modernizacja publicznych nabrzeży o funkcji śródmiejskiej i wielofunkcyjnym przeznaczeniu, integracja osiedla ze Śródmieściem i z wyspami Międzyodrza – budowa nowych przepraw mostowych, wzmocnienie lokalnych centrów usługowych, organizacja miejsc postojowych dla samochodów, szczególnie w zrealizowanej zabudowie wielorodzinnej wysokiej intensywności, zwiększenie udziału zieleni (w tym ogólnodostępnej) celem złagodzenia efektów wyspy ciepła i poprawy komfortu termicznego</p> |

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| I K N U R E I K | <p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> wzmocnienie i integracja węzła przesiadkowego w otoczeniu dworca kolejowego i autobusowego budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej transformacja funkcjonalno-przestrzenna kompleksu historycznej zabudowy przemysłowej ul. Kolumba z unikalnym frontem wodnym i wyspami |
| | <p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie: 1) fizjonomii dolnego i górnego tarasu – ekspozycja kształtowana poprzez parametry zabudowy, 2) historycznej kompozycji urbanistycznej osiedla w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej wraz z komponowaną zielenią w pasach drogowych ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic, alei, placów, uporządkowanie zieleni komponowanej alei i placów, 3) rewitalizacja kompleksu historycznej zabudowy przemysłowej wzdłuż ul. Kolumba i na Wyspie Jaskółczej wraz z frontem wodnym zabudowy układ przestrzenny zwartej zabudowy osiedla do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej i kształtująca harmonijną sylwetkę zabudowy w widoku z wysp Międzyodrza uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii), wykształcenie przestrzeni wspólnych z terenami zieleni urządzonej w celu podniesienia jakości zamieszkania utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym, w szczególności wzmocnienie i integracja węzła przesiadkowego w otoczeniu dworca kolejowego i autobusowego, usług administracyjnych, sądowych rewitalizacja obszaru po zmianie struktury terenów zamkniętych wojskowych w rejonie ul. Potulickiej - Narutowicza oraz przywrócenie ogólnodostępności fragmentów ulic: Kaszubskiej i Śniadeckich integracja Śródmieścia z wyspami Międzyodrza – budowa nowych przepraw mostowych na/przez wyspy oraz integracja bulwarów nadwodnych wykształcenie lub integracja istniejących powiązań pieszych dolnego i górnego tarasu osiedla utrzymanie połączenia ul. Owocowej z ul. Kolumba wykształcenie ciągu pieszego łączącego osiedla Pomorzany i Nowe Miasto, przebiegającego nad torami kolejowymi łączącego tereny zieleni ogólnodostępnej – park Pomorzański z ul. gen. D. Chłapowskiego wykształcenie i wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych wykształcenie nowych i utrzymanie istniejących terenów zieleni urządzonej adaptacja i ekspozycja relikwów nowożytnych fortyfikacji kontynuacja wyposażenia w infrastrukturę turystyki, rekreacji i sportów wodnych oraz wzmocnienie jej dostępności ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |
| | <p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> budowa odcinka obwodnicy śródmiejskiej w klasie ulicy głównej – skrzyżowanie z liniami kolejowymi bezkolizyjne; węzeł z al. Piastów, ul. Mieszka I, al. Powstańców Wielkopolskich, bez kolizji na jezdniach głównych obwodnicy śródmiejskiej budowa trasy tramwajowej w ul. Narutowicza (odcinek od ul. Potulickiej w kierunku al. Piastów) zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek al. Piastów z trasą tramwajową, odcinek al. Niepodległości i odcinek al. 3 Maja z trasą tramwajową, odcinek ul. Narutowicza z trasą tramwajową, odcinek ul. Nabrzeże Wieleckie z trasą tramwajową, odcinek ul. Kolumba z trasą tramwajową, pl. Brama Portowa i pl. Zwycięstwa z trasą tramwajową zachowanie przebiegu tras tramwajowych w ulicach: Dworcowa, Nowa, Potulicka oraz zachowanie pętli w ul. Potulickiej integracja komunikacji miejskiej z komunikacją kolejową i autobusową w rejonie dworca kolejowego Szczecin Główny; w ramach węzła przesiadkowego dopuszcza się lokalizację parkingów budowa przepraw mostowych na wyspy Międzyodrza realizacja odcinka trasy rowerowej |
| | <p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej budowa magistrali ciepłych budowa kolektorów sanitarnych, deszczowych i ogólnospławnych |
| | <p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur zieleni (parków, skwerów ogólnodostępnych) utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej, kontynuacja tradycji alei miejskich utrzymanie, uzupełnienie międzyblokowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartej zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań z wyłączeniem strefy frontu wodnego zwiększenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, zwiększenie zdolności retencyjnej |
| | <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 historycznej struktury przestrzennej, ochrony archeologicznej i ekspozycji ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej |

DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE NOWE MIASTO



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

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.01 powierzchnia 19,93 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi m. in. usługi kultury i rozrywki, handlu, hotel, obiekty oświaty, areszt śledczy, Urząd Skarbowy, stacja paliw, zieleń urządzona – skwer im. Friedricha Ackermanna, tereny zamknięte |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowo-mieszkaniowa, usługowa |
| | Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, obiekt handlowy o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² , tereny zamknięte |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy kwartałowej, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, wykształcenie i wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej kwartałowej |
| | Zasady zabudowy: przekształcenia zabudowy z dopuszczeniem zaniżonych standardów urbanistycznych, nowa zabudowa w nawiązaniu do struktury i parametrów zabudowy istniejącej, w tym historycznej, zieleń urządzona (skwer im. Friedricha Ackermanna) do zachowania |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.02 powierzchnia 22,00 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, w tym z usługami wbudowanymi, usługi, w tym usługi edukacji, usługi społeczne, instytucje, Komenda Miejska Policji, Sąd Rejonowy, dworzec autobusowy, pokolejowe tereny inwestycyjne, zieleń urządzona – pl. Tobrucki, pl. Ratuszowy, pl. Stefana Batorego, pomniki przyrody, odcinki tras tramwajowych w ulicach: Nowa, Dworcowa, Potulicka |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, usługowa |
| | Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa, zieleń urządzona, parkingi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające historyczną strukturę zabudowy i jej ekspozycję, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, rewitalizacja przestrzeni placów i zieleńców; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, wykształcenie i wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych oraz funkcji w otoczeniu dworca kolejowego związanych z obsługą pasażerów – zintegrowane centrum przesiadkowe; usługi publiczne m.in. obsługujące dworzec; tereny pokolejowe stanowią potencjalny teren inwestycyjny – kontynuacja wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej; do zainwestowania plac Zawiszy Czarnego; odcinki tras tramwajowych w ulicach: Nowa, Dworcowa, Potulicka do zachowania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie dominującej kompozycji zabudowy obrzeżnej kwartałowej; w rejonie ul. 3 Maja i na zamknięciu jej perspektywy oraz na zamknięciu perspektywy ul. Narutowicza dopuszcza się zabudowę o wysokości wyższej niż w sąsiednich kwartałach – w formie zespołu subdominant |
| | Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy), nowa zabudowa w nawiązaniu do struktury i parametrów zabudowy historycznej z dopuszczeniem zespołu subdominant, zieleń urządzona do zachowania |

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

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.03 powierzchnia 34,73 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi – Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, Uniwersytet Szczeciński, szkoły średnie, usługi społeczne, hala sportowa, zieleń nieurządzona, wartościowa zieleń urządzona, teren zamknięty |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa |
| | Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa, teren zamknięty, zieleń urządzona |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia i uzupełnienia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy i jej ekspozycję, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, wykształcenie i wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych; tereny usług publicznych i obiekty szkolnictwa wyższego wkomponowane w strukturę osiedla |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie dominującej kompozycji zabudowy historycznej, kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ekspozycji na zespół koszarowy |
| | Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); nowa zabudowa w nawiązaniu do struktury i parametrów zabudowy historycznej, w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – generalnie zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej, wartościowa zieleń urządzona do zachowania |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.04 powierzchnia 25,05 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi w tym usługi oświaty, hala sportowa, zieleń nieurządzona, pętla tramwajowa, garaże, zieleń urządzona, pętla i odcinek trasy tramwajowej w ul. Potulickiej |
| Kierunki | Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności |
| | Funkcje uzupełniające: usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, parking |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, rewitalizacja przestrzeni placów i zieleńców, przekształcenia przestrzenne eksponujące historyczną strukturę zabudowy, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, wykształcenie i wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych, uzupełnienia zabudowy wielorodzinnej, teren przy ul. Kusocińskiego – realizacja zieleni urządzonej, pętla i odcinek trasy tramwajowej w ul. Potulickiej – do zachowania; wykształcenie i wzmocnienie istniejącego lokalnych centrum usługowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania, przekształceń i uzupełnień |
| | Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, realizacji terenu zieleni urządzonej przy ul. Kusocińskiego |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.05 powierzchnia 16,10 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, ogrody działkowe, zieleń nieurządzona |
| Kierunki | Funkcja dominująca: usługi |
| | Funkcje uzupełniające: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabudowa mieszkaniowo-usługowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, mieszkalnictwo zbiorowe |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego panoramy miasta, restrukturyzacja zainwestowania, nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem zieleni; przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa układu funkcjonalno-przestrzennego, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, wykształcenie lokalnych centrów usługowych, likwidacja ogrodów działkowych; do zainwestowania obszar wzdłuż trasy obwodnicy oraz tereny ogrodów działkowych |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa w otoczeniu zieleni, w północno-zachodniej części terenu dopuszczalna lokalizacja zabudowa o maksymalnej wysokości 60 m n.p.t. |
| | Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do walorów krajobrazowych |

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.06 powierzchnia 1,18 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: Brama Portowa, teren zamknięty, zieleń urządzona |
| Kierunki | Funkcja dominująca: zieleń urządzona |
| | Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego – istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny do zachowania i ekspozycji bryły kościoła i Bramy Portowej na placu, rewitalizacja przestrzeni placu i zieleńca, kształtowanie i podnoszenie jakości i funkcjonalności przestrzeni publicznych |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie układu placu otwartego z zielenią komponowaną |
| | Zasady zabudowy: zakaz wprowadzania nowej zabudowy nadziemnej, zieleń urządzona do zachowania i podniesienia jakości, wzbogacenie terenu o elementy wyposażenia miejskiego |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.07 powierzchnia 2,52 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: XIX i XX w. obrzeżna zabudowa kamienicowa mieszkaniowa wielorodzinna, poprzemysłowa i współczesna usługowa, z usługami wbudowanymi w parterach |
| Kierunki | Funkcja dominująca: śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna usługowa, mieszkaniowo-usługowa |
| | Funkcje uzupełniające: usługi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona i ekspozycja krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej poprzemysłowej i mieszkalnej, przekształcenia i uzupełnienia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy – zabudowa zwarta obrzeżna w pierzei ul. Kolumba, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, wykształcenie nowych i podnoszenie jakości istniejących przestrzeni wspólnych, wykształcenie lokalnego centrum usługowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): nowa zabudowa inspirowana historyczną, przemysłową tradycją miejsca, ze szczególnym uwzględnieniem istniejącej wysokości zabudowy, szerokości frontów, stosowanych materiałów wykończenia elewacji; dopuszcza się podwyższenie zabudowy od strony terenów kolejowych w stosunku do istniejącej wysokości pierzei ul. Kolumba na warunkach określonych w planie |
| | Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do wysokości i struktury istniejącej zabudowy historycznej z uwzględnieniem zróżnicowanych szerokości frontów |

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.08 powierzchnia 8,15 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa usługowa, usługi wolnostojące i wbudowane, XIX, XX-w. zabudowa przemysłowa, obrzeżna zabudowa kamienicowa mieszkaniowa wielorodzinna, z usługami w parterach, instytucje, siedziby firm; na Wyspie Jaskółczej stacja prostownikowa „Kolumba” zasilająca trakcję tramwajową, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, mieszkalna, mieszkalno-usługowa Funkcje uzupełniające: usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów, usługi produkcyjne, usługi edukacyjne, nauki i szkolnictwa wyższego, nabrzeża wielofunkcyjne z dostępem publicznym, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona i ekspozycja krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej przemysłowej i mieszkalnej, rewitalizacja zespołów przemysłowych, rewaloryzacja i renowacja kwartałów zabudowy, przekształcenia i uzupełnienia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy – zwarta zabudowa obrzeżna w pierzei ul. Kolumba, wzdłuż rzeki Odry, kontynuacja pierzei na linii nabrzeża/brzegu i dostęp publiczny do rzeki od ul. Kolumba poprzez ulice układu uzupełniającego, wykształcenie nowych i podnoszenie jakości istniejących przestrzeni wspólnych, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, wykształcenie ciągu spacerowo-usługowego wzdłuż rzeki Odry – nabrzeże wielofunkcyjne, uzupełnienie układu drogowego w tym połączeń z wyspami Międzyodrza |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): historyczna struktura przestrzenna do zachowania, nowa zabudowa inspirowana historyczną, przemysłową tradycją miejsca ze szczególnym uwzględnieniem wysokości zabudowy, szerokości frontów, stosowanych materiałów wykończenia elewacji Zasady zabudowy: rewaloryzacja zabudowy historycznej, nowa zabudowa dostosowana do struktury, wysokości i kompozycji istniejącej zabudowy historycznej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów, w rejonie południowym jednostki dopuszcza się subdominantę, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.09 powierzchnia 0,63 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: dworzec kolejowy |
| Kierunki | Funkcja dominująca: usługi, w tym obsługa różnych rodzajów transportu |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: nowa zabudowa w formule wielofunkcyjnego kompleksu dworcowego, ochrona krajobrazu kulturowego, integracja funkcji komunikacyjnych, integracja przestrzenno-funkcjonalna górnego i dolnego tarasu wielofunkcyjnego dworca |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę zespołu dworca na zespół wielofunkcyjny, z możliwością nadwieszenia nad torowiskiem kolejowym i placem od strony frontowej historycznego budynku dworca, w sposób nieograniczający funkcjonowania ulicy Zasady zabudowy: nowa zabudowa z utrzymaniem części substancji zabytkowej, nieprzesłaniająca górnego tarasu |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | NOWE MIASTO |
| Jednostka planistyczna | S.N.10.W powierzchnia 10,9 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe, tor wodny żeglugi śródlądowej, obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe Funkcje uzupełniające: transport, w tym budowa nowych przepraw mostowych na/przez wyspy, sport i turystyka, dopuszcza się zabudowę usługową nawodną |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Odry i panoramy miasta, obszar naturalny – przekształcenia na terenach stycznych – lądowych, dopuszcza się przekształcenia linii brzegu według potrzeb funkcjonalnych dla jednostek planistycznych stycznych do akwenu; budowa przepraw mostowych, ochrona przeciwpowodziowa, ochrona środowiska naturalnego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna: utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące Zasady zabudowy: utrzymanie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry; lokalizacja i typ nabrzeży z uwzględnieniem stan środowiska przyrodniczego |