

ANALIZA UWARUNKOWAŃ FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNYCH TERENU OSIEDLA ŚMIERDNICA – WĘDROWNA W SZCZECINIE.

A. OPIS

- stan istniejący, uwarunkowania, struktura funkcjonalno - przestrzenna
- uwarunkowania dla zrównoważonego zagospodarowania i zabudowy terenu
- proponowane działania przestrzenne i kierunki przekształceń
- zasady zabudowy i zagospodarowania terenu
- tereny inwestycyjne Gminy Miasto Szczecin

B. RYSUNKI

- rys. 1. stan istniejący – uwarunkowania lokalizacyjne: przyrodnicze i komunikacyjne
- rys. 2. stan istniejący – uwarunkowania własnościowe
- rys. 3. koncepcja działań przestrzennych i przekształceń

STAN ISTNIEJĄCY, UWARUNKOWANIA, STRUKTURA FUNKCJONALNO PRZESTRZENNA

Osiedle Śmierdnica położona jest na południowo - wschodnim skraju prawobrzeżnego Szczecina, na styku z powiatem stargardzkim (gmina Kobylanka) i gryfińskim (gmina Stare Czarnowo). Bardziej na wschód wysuniętym cyplem Szczecina są jedynie Jezierzycy, do których prowadzi ulica Topolowa wiodąca przez skraj analizowanego terenu.

Obszar będący przedmiotem opracowania, ograniczony jest od wschodu ulicą Buczynową, od zachodu ulicą Wędrowną, od południa ulicą Topolową i wyjazdową w kierunku Pyrzyc (i dalej - Poznania) - ulicą Pyrzycką. W przyszłości ulica ta ma stracić przelotowy charakter na rzecz projektowanej na przedłużeniu ulicy Piasecznej - ulicy zbiorczej, która ma przebiegać przez teren opracowania. Teren leżący między tymi ostatnimi ulicami ma już w dużej mierze zdefiniowany istniejącą zabudową charakter.

Teren osiedla leżący na wschód od projektowanej ulicy zbiorczej w 1/3 stanowią pola, łąki i tereny zabudowy mieszkaniowej; w 2/3 porośnięty jest stosunkowo młodym lasem mieszanym, z licznymi polankami i zarastającą przecinką po elektrycznej linii wysokiego napięcia; we wschodniej części przeciętym leśną drogą Buczynową, za którą ciągnie się aż do Goleniowa kompleks leśny. Na niewielkim odcinku obszar opracowania opiera się o rzekę Płonię. Istniejąca jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa znajduje się na obrzeżu lasu.

Teren w zasadzie płaski w części niezadrzewionej, lekko sfałdowany na pozostałym obszarze.

Obszar osiedla objęty jest częściowo Systemem Zieleni Miejskiej, leży w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” i w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020.

Teren opracowania ma wielkość niespełna 100 hektarów. Podziały własnościowe w dużej mierze są pozostałością dawnych podziałów rolnych. Struktura własności jest mieszana – poszczególne fragmenty zarówno lasów jak i pozostałych terenów są własnościami: Miasta Szczecin (około 1/3 terenu opracowania), Skarbu Państwa i osób fizycznych. Znaczna część terenów Miasta Szczecin jest zalesiona lub stanowi siedliska przyrodnicze.

Obecne funkcje terenu: lasy, łąki, pola oraz zabudowa jednorodzinna, bez struktury funkcji uzupełniających i obsługujących zabudowę mieszkaniową.

Obszar analizowany jest typową, niedoinwestowaną strefą zabudowy podmiejskiej, z chaotyczną zabudową obsługiwaną przypadkowymi dojazdami, lokalnie ją grupującymi.

Lasy stanowią obszar przypadkowo ukształtowany poprzez lata fragmentarycznych działań inwestycyjnych. Niezainwestowane tereny leśne stanowią obszary mało dostępne i mało przyjazne. Brak czytelnej struktury przestrzennej i komunikacyjnej.

Jednocześnie jest to obszar posiadający duży potencjał krajobrazowy dla kontynuacji obecnych funkcji mieszkaniowych i lokalizacji nowych funkcji wobec nich usługowych. Sąsiedztwo lasów, liczne polany, ciek wodne – stwarzają sprzyjające warunki do tworzenia kameralnej zabudowy o unikalnym, podleśnym i międzyleśnym charakterze.

UWARUNKOWANIA DLA ZRÓWNOWAŻONEGO ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENU

Przyjmuje się kontynuację dominującej obecnie funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej.

Wobec istniejącego chaosu zagospodarowania przestrzennego niezbędnymi nowymi elementami zrównoważonego zagospodarowania analizowanego obszaru są:

- realizacja czytelnej sieci dróg kołowych, rowerowych, pieszych
- wytyczenie spójnych z siecią drogową obszarów zabudowy mieszkaniowej
- wytyczenie najkorzystniejszych lokalizacji funkcji obsługujących – handlu, usług, terenów rekreacji i sportu
- określenie minimalnych wielkości działek inwestycyjnych i zasad ich zabudowy

Sposób zainwestowania i charakter zabudowy winien być dostosowany do warunków przyrodniczych, z wydobyciem i wykorzystaniem ich cennego charakteru.

PROPONOWANE DZIAŁANIA PRZESTRZENNE I KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENÍ

Celem nadrzędnym proponowanych działań jest stworzenie przyjaznego środowiska sprzyjającego mieszkaniu i wypoczynkowi w miejscu o indywidualnym, nacechowanym przyrodą charakterze i umożliwienie wytworzenia lokalnej społeczności skupionej wokół terenów sportu i rekreacji.

Koncepcja przekształceń ma na celu wykorzystanie naturalnych walorów terenu – przenikanie jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z terenami leśnymi, obsługę funkcji mieszkaniowych funkcjami handlowo – usługowymi i rekreacyjno – sportowymi, adaptację i czytelny rozwój istniejącego układu komunikacyjnego, stworzenie warunków dla korzystnego inwestowania wszystkim podmiotom, w tym Miastu Szczecin.

Projektowana jest czytelna sieć dróg z wykorzystaniem istniejących ulic: Wędrowniej i fragmentarycznej obecnie ulicy Kameralnej, z odnogami łączącymi osiedle z drogami zewnętrznymi. Drogi szerokości 12m, sięgacze szerokości 8m.

Przy miejscach włączeń komunikacyjnych w projektowaną ulicę zbiorczą lokalizowane są funkcje handlowo – usługowe obsługujące mieszkańców w drodze do domu. Ich rozmieszczenie przy głównych skrzyżowaniach dróg (mniej korzystne dla zabudowy mieszkaniowej ze względu na uciążliwość ruchu drogowego) jest też funkcjonalne - zapewnia łatwy dostęp dla mieszkańców osiedla i dla dostaw oraz równomierną obsługę terenu osiedla. W „cieniu” funkcji usługowych sytuowane są place zabaw dla dzieci, tworząc wraz z nimi kameralne mini centra osiedlowe. Takie rozmieszczenie funkcji uzupełniających zapewnia ich dostępność bez przekraczania drogi zbiorczej.

Funkcje rekreacyjno - sportowe lokalizowane są w środku ciężkości przeznaczonych do zainwestowania terenów przy ulicy Buczynowej – na polanach wewnątrz zalesionej części terenu. Funkcje te winny być wzbogacone usługami i handlem związanym z przeznaczeniem terenu oraz gastronomią o skali odpowiedniej do stopnia jego zainwestowania.

UWAGA: Podziały terenów winny być w miarę możliwości dostosowane do istniejącego stanu ich władania.

ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Celem projektowanych przekształceń jest maksymalne wykorzystanie terenu przy zachowaniu istniejącego charakteru środowiska przyrodniczego. Dlatego też należy określić ramy inwestowania godzące oba te cele.

Proponowane zasady:

funkcja mieszkaniowa – jednorodzinna, wolno stojąca:

- minimalna wielkość nowo wydzielanej działki w terenie nie zadrzewionym: 1200 m²
- minimalna wielkość działki w terenie zadrzewionym: 1500 m²
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki
- maksymalny stopień redukcji zieleni wysokiej na działkach zadrzewionych – 60% powierzchni działki
- ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczających wycinkę drzew - w celu pozostawienia fragmentów gęstego zadrzewienia.

funkcja usługowo – handlowa z placami zabaw:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki
- wydzielenie terenu na plac zabaw
- ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy

funkcja rekreacyjno - sportowa z uzupełnieniem o usługi, handel i gastronomię związane z funkcją podstawową :

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki
- ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczających wycinkę drzew - w celu pozostawienia fragmentów gęstego zadrzewienia
- maksymalny stopień redukcji zieleni wysokiej na działkach zadrzewionych – 20% powierzchni istniejącego zadrzewienia

Ponadto przyjmuje się na całym terenie zadrzewionych działek inwestycyjnych możliwość prześwietlenia - wycinki krzewów i młodych drzewek o obwodzie pnia (na wysokości 1m) poniżej 30 cm (z wyłączeniem gatunków chronionych).

UWAGA: Przed działaniami inwestycyjnymi należy wykonać inwentaryzację wartościowych drzew do zachowania i objąć je ochroną.

TERENY INWESTYCYJNE GMINY MIASTO SZCZECIN

Analizowany teren wymaga istotnych przekształceń i sporego zainwestowania, głównie w sieć drogową i infrastrukturę techniczną. Wydatki te winny być równoważone sprzedażą wydzielonych działek budowlanych. Proponowany układ drogowy i terenów przeznaczonych na sprzedaż pod zabudowę, dostosowany jest do tych potrzeb. Duża część terenów Gminy Miasto Szczecin z obszaru analizy została w nim przeznaczona na działki inwestycyjne, w sposób honorujący istnienie obszarów siedlisk przyrodniczych i zasadę przenikania się lasu z osiedlem mieszkaniowym.

Projektowana sieć dróg ma na celu dobre skomunikowanie całego terenu, ze szczególnym uwzględnieniem terenów Miasta Szczecina. Wielkość działek dostosowana jest do sieci drogowej oraz warunków przyrodniczych, w celu zachowania wartościowej tożsamości terenu i ochrony przyrody.