



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN**

TOM III

**KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI
PLANISTYCZNE**

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM

Karta osiedla stanowi podstawową i kompleksową informację o osiedlu, interpretowaną razem z rysunkami UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW. Jest integralną częścią kart jednostek planistycznych w zakresie uwarunkowań i wyznaczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz stanowi kontekst funkcjonalno-przestrzenny dla jednostki planistycznej. Podstawowe zagadnienia opisano według przyjętych kryteriów i dostępnych danych w zasadniczym podziale na bloki: UWARUNKOWANIA, KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ. Informacje zawarte w Karcie osiedla porządkują i wyczerpują zagadnienia w sposób zintegrowany i komplementarny: demografia, stan struktury funkcjonalno-przestrzennej, stan środowiska, obszary i zasady jego ochrony, stan i kształtowanie układu podstawowego infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury inżynierskiej, stan dziedzictwa kulturowego i zabytki, zidentyfikowane: ograniczenia, zagrożenia, potrzeby, zadania strategiczne, docelowy model struktury funkcjonalno-przestrzennej, kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury inżynierskiej, obszary i zasady ochrony środowiska, obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i inne. W niezbędnych przypadkach treści z kart osiedli zostają przywołane lub uszczegółowione w kartach jednostek planistycznych. Karta osiedla została uzupełniona wyrysem z rysunku KIERUNKÓW (Mapa 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Część Karty osiedla przeznaczona na UWARUNKOWANIA zawiera kolejno:

1. Funkcje osiedla opisane są z perspektywy roli pełnionej w obszarze miasta i w obszarze funkcjonalnym (znaczenie dla OF).
2. Profil demograficzny osiedla jest zestawieniem danych z roku 2011 i 2018. Prezentuje dane demograficzne i wskaźniki charakteryzujące osiedla: populację, strukturę wiekową, trend zaobserwowany w omawianym przedziale i gęstość zaludnienia. W ten sposób otrzymujemy profil osiedla, jego potencjał, potrzeby, problemy, które można prognozować. Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej został scharakteryzowany opisowo i wskazuje i waloryzuje zasadnicze cechy i wskaźniki diagnostyczne osiedla. Niektóre dane odnoszą się do wyznaczonego w Studium *obszaru zwartej zabudowy - zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizowanej w odległości nie mniejszej niż 100 m w ilości nie mniej niż 5 obiektów kubaturowych*. Dokonano waloryzacji następujących zagadnień:
 - a) udziału powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odniesieniu do powierzchni terenów zabudowanych funkcją mieszkaniową w osiedlu, wyrażony w %
 - b) udziału powierzchni osiedla objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego, wyrażony w %
 - c) udziału obszaru zwartej zabudowy w osiedlu na podstawie map UWARUNKOWANIA
 - d) udziału w osiedlu budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu, co daje pojęcie o intensywności zabudowy – na podstawie map UWARUNKOWANIA
 - e) lokalne centra usługowe i ocenę stopnia ich funkcjonalnego wykształcenia zgodnie z przyjętymi kryteriami:
 - a. lokalne centrum usługowe tworzą co najmniej trzy zróżnicowane, ogólnodostępne i zaspokajające codzienne potrzeby mieszkańców, usługi lub funkcje; występujące w bezpośrednim sąsiedztwie lub zlokalizowane względem siebie w dystansie nie większym niż 150 m dojścia pieszego

- b. nie wykazuje się lokalnych centrów w wyznaczonym obszarze wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- c. zwaloryzowano funkcjonalność lokalnych centrów handlowych i ich rolę w obniżaniu transportochłonności osiedla; przyjęto kryteria identyfikujące i oceniające: brak – do wykształcenia, słabo wykształcone (3-5 usług/mało zróżnicowane) – do wzmocnienia i rozbudowy, wykształcone (powyżej 5 usług/średnio zróżnicowane) – do wzmocnienia i rozbudowy, dobrze wykształcone (mocno zróżnicowane, w pełni obsługujące mieszkańców w podstawowe usługi i funkcje) – do utrzymania i dalszej rozbudowy według potrzeb
- f) wyposażenia w usługi społeczne, w formie wylistowania najważniejszych funkcji osiedlotwórczych
- g) udziału w powierzchni osiedla a także ocenę dostępu do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej na podstawie map UWARUNKOWANIA; przyjęto kryteria identyfikujące i oceniające dostęp:
 - a. dla obszaru w pierścieniu obwodnicy śródmiejskiej i szczecińskiego węzła kolejowego (SKM) dostęp wystarczający określa odległość dojścia pieszego do terenu zieleni ogólnodostępnej ok. 300 m (3-5 minut)
 - b. dla obszaru poza śródmieściem, na zewnątrz pierścienia obwodnicy śródmiejskiej i szczecińskiego węzła kolejowego (SKM), dostęp wystarczający określa odległość dojścia pieszego do terenu zieleni ogólnodostępnej ok. 500 m (do 10 minut)
 - c. dla obszarów gdzie odległość dojścia pieszego do zieleni ogólnodostępnej nie spełnia powyższych kryteriów występuje potrzeba wykształcenia terenów zieleni o formie do ustalenia w planie miejscowym
 - d. minimalna powierzchnia terenu zieleni - 0,2ha (2 000 m²), minimalna szerokość – 5 m
 - e. dla celów zidentyfikowania i oceny dostępności zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców osiedla, przyjęto, że zasób ten tworzą: tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, tereny zielone wewnątrz zespołów mieszkaniowych, tereny zieleni w pasach drogowych spełniające kryteria powierzchni i szerokości, nieczynne cmentarze, w tym dawne przekształcane na parki, Cmentarz Centralny), zieleń naturalna i lasy w granicach miasta; do zasobu ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej nie wliczono wysp Międzyodrza z uwagi na ich ograniczoną dostępność drogą wodą
 - f) udziału obszaru zwartej zabudowy osiedla w zasięgu komunikacji publicznej, mierzony promieniem dojścia pieszego do przystanku 300 m (3 - 5 minut)
 - g) dostępność miejsc postojowych odniesiono do trzech planistycznych stref parkowania o odmiennych zasadach bilansowania potrzeb parkingowych, co w realizacji polityki przestrzennej oznacza różne sposoby zarządzania dostępnością miejsc postojowych. Dostępność miejsc postojowych oraz zidentyfikowany zasięg komunikacji publicznej będą przesądzać o kierunkach kształtowania mobilności miasta, których istotnym celem jest zmiana zachowań komunikacyjnych mieszkańców polegająca na zwiększeniu udziału transportu publicznego w codziennych podróżach.

Rozrózniono trzy oceny dostępności adekwatnie do stref:

- strefa I – centralna, śródmiejska – dostęp do miejsc postojowych deficytowy, obowiązują niskie wskaźniki miejsc postojowych, przyjmuje się, że jest to obszar, w którym nie ma możliwości zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i deficyt miejsc parkingowych utrzyma się
- strefa II - obszary intensywnej zabudowy miejskiej - dostęp do miejsc postojowych ograniczony, ograniczenia parkowania ze wskaźnikami miejsc postojowych wyższymi niż w strefie I
- strefa III - obszary ekstensywnej zabudowy - dostęp do miejsc postojowych wystarczający, brak ograniczeń związanych z parkowaniem i ruchem samochodów osobowych, specyfika obszarów polega na wprowadzaniu przez deweloperów ograniczeń w zabudowie wielorodzinnej, co skutkuje obszarami z niedoborem miejsc postojowych.

W uzasadnionych przypadkach ocena dostępu do miejsc postojowych w Kartach osiedli może wykazywać stany pośrednie między strefami np. wystarczający/ograniczony

- h) udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci c.o. wskaźniki pokazują dostępność do sieci, determinują kierunki i programy rozwoju infrastruktury inżynierskiej, polityki niskoemisyjnej i adaptacji do zmian klimatu realizowanej przez miasto
 - i) udział zwartej zabudowy osiedla w zasięgu sieci wodno-kanalizacyjnej ilustruje stan wyposażenia osiedla w infrastrukturę.
3. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji - obszary zdegradowane zidentyfikowano na podstawie: decyzji administracyjnych, Lokalnego Programu Rewitalizacji, wskazanego przez Prezydenta Obszaru Strategicznej Interwencji oraz innych pozyskanych danych.
 4. Stan środowiska wskazuje i diagnozuje: tereny chronione, obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, jego integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności, zidentyfikowane problemy środowiskowe.
 5. Opisano podstawowe elementy układu komunikacyjnego.
 6. Opisano podstawowe elementy infrastruktury inżynierskiej.
 7. Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej wskazują zasób i waloryzują obiekty i obszary.
 8. Ograniczenia, zagrożenia i potrzeby stanowią podsumowanie, komentarz UWARUNKOWAŃ w obszarach istotnych dla osiedla, wymagających rozstrzygnięć w KIERUNKACH.

Część Karty osiedla zawierająca KIERUNKI i zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej prezentuje kolejno:

1. Zadania strategiczne: priorytetowe działania do podjęcia przez gminę i inne podmioty w polityce przestrzennej, planach miejscowych, programach, strategiach. Główne zagadnienia: rozwój przestrzenno-funkcjonalny, społeczny, tereny nadwodne, lokalne centra usługowe, komunikacja publiczna, sport i rekreacja, wypoczynek, turystyka, tereny zieleni.
2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: opisuje kierunki rozwoju osiedla w poszczególnych sferach: kształtowania zabudowy i funkcji w preferowanych formach, lokalizacji stref mieszkaniowych, rozwoju stref działalności gospodarczej, ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony środowiska.

3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji: wskazują docelowy układ podstawowy komunikacji osiedla i zadania niezbędne do realizacji założeń przedstawionych w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.
4. Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej: wskazują docelowy układ podstawowy infrastruktury inżynierskiej i zadania niezbędne do realizacji założeń przedstawionych w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.
5. Obszary i zasady ochrony środowiska: wymienia struktury przyrodnicze do dalszego rozwijania, utrzymania, integracji ekologicznej i docelowego rozwoju, wskazuje obszary istotne dla retencji, ochrony przed hałasem, łagodzenia skutków zmian klimatycznych, wyznacza sposoby kształtowania terenów biologicznie czynnych dla nowej zabudowy.
6. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: określa występowanie ochrony konserwatorskiej, ochrony ekspozycji i występowanie wartości zabytkowych, do dalszego ustalenia w planach miejscowych.

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPRM