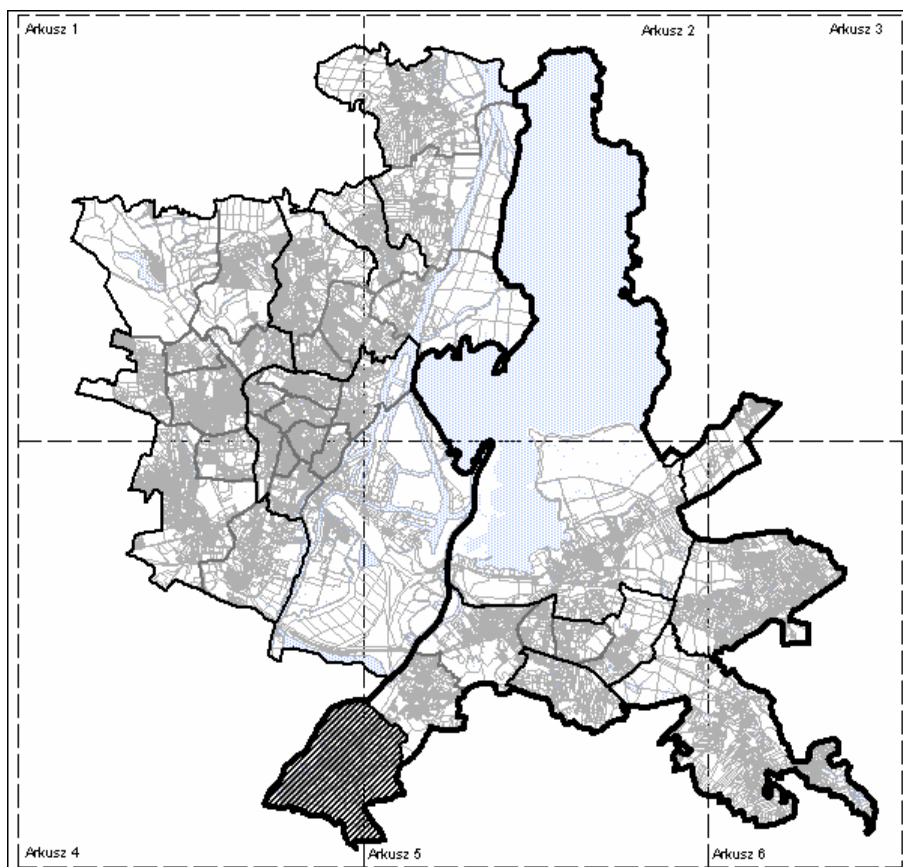




## OSIEDLE ŻYDOWCE – KLUCZ

Osiedle mieszkaniowe zabudowy jedno i wielorodzinnej o niskiej intensywności z pozostałościami tzw. wielkiego przemysłu.

Rozwój osiedla polegał będzie na stopniowym wysycaniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z wprowadzaniem usług wbudowanych i wolnostojących służących głównie obsłudze mieszkańców osiedla - przy jednoczesnym uwzględnieniu warunków morfologicznych terenu pod kątem zapewnienia wysokiej jakości przestrzeni i odpowiednich warunków ekspozycji krajobrazu. Dla utrzymania jakości życia w osiedlu planuje się uzupełnienie zieleni urządzonej o charakterze parkowym oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej zmniejszającej uciążliwość powodowane przez ruch kołowy. Nowym elementem układu komunikacyjnego jest odcinek drogi ekspresowej S3 od południowej granicy miasta do autostrady A6. Główne kierunki rozwoju osiedla to: transformacja i rewitalizacja terenów przemysłowych i poprzemysłowych, utrzymanie terenów leśnych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, w tym objętej ochroną ptactwa oraz siedlisk roślinnych w ramach programu NATURA 2000, ochrona terenów przyrodniczych z przeznaczeniem na usługi związane z rekreacją, turystyką wodną i krajoznawczą oraz jako łąki i zieleń o charakterze naturalnym - na obrzeżu Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Teren osiedla w znacznej części znajduje się w Systemie Zieleni Miejskiej, co obliguje do stosowania szczególnych zasad ochrony środowiska, w tym ochronę cennych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ciągłości terenów zieleni nieurządzonej i urządzonej.





OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.01</b>
Powierzchnia w ha	93,67
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> obiekty dawnego Zakładu Chemicznego „Wiskord”, kościół, system kanałów melioracyjnych, rolne użytki zielone, grupy zadrzewień, składowisko osadów z oczyszczalni ścieków byłego zakładu „Wiskord”, lokalny system ogrzewania i odprowadzania ścieków, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce”;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, istniejący obszar specjalny ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> obszar przyległy do Regalicy narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja i składy;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi ogólnomiejskie oraz usługi związane z rekreacją i turystyką wodną;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; lokalizowanie inwestycji typu: inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar do rewitalizacji, grunty w rejonie ul. Barwnej rezerwuje się na cele niekomercyjnych usług publicznych (np. jednostka ratowniczo- gaśnicza Straży Pożarnej);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> nadwodne tereny nad Regalicą, zainwestowane tereny przemysłowe;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> teren objęty Programem rewitalizacji obszarów miejskich, poprzemysłowych i powojkowych miasta;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> rewitalizacja zdegradowanego obszaru poprzemysłowego „Wiskord”, nowa zabudowa dostosowana do wymagań walorów krajobrazu i środowiska naturalnego; obiekty badawczo-produkcyjne na obszarze SZM w formie parku technologicznego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25% poza SZM, w granicach SZM: 50%;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ciągu ulic Rymarskiej – Przędowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca linia elektroenergetyczna 110 kV i stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, modernizacja systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, w tym kanalizacji ściekowej, lokalny system ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia SZM, istniejący obszar specjalny ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000,</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę K ochrony krajobrazu;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.02</b>
Powierzchnia w ha	47,84
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> park osiedlowy, amfiteatr, zabudowa mieszkaniowa, las, wyrobisko poeksploatacyjne, tereny niezainwestowane;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina SPK, zieleń leśna, LKP Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak pełnego uzbrojenia, obszar potencjalnego występowania złoża piasków kwarcowych;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi sportu, rekreacji i wypoczynku z zielenią towarzyszącą (lokalizacja obiektu widowiskowo-sportowego), turystyki oraz usługi towarzyszące – związane z ich obsługą (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>);</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> lokalizacja obiektu oświaty, zieleń urządzona o charakterze parkowym, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń leśna, poza obszarem SPK "Puszcza Bukowa" dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych, dopuszcza się lokalizację cmentarza dla zwierząt domowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rekultywacja terenu po wyrobisku; wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> nowe zainwestowanie dostosowane do wymagań walorów krajobrazu i środowiska naturalnego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> teren wyrobiska do rekultywacji i zainwestowania na cele rekreacji, część terenu leśnego do przekształcenia na park leśny;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> możliwość zbycia gruntów miejskich na cele rekreacji i sportu z zielenią towarzyszącą, turystyki oraz usług towarzyszących – związanych z ich obsługą;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji na terenach leśnych zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ul. Przodowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ulic: Mistrzowskiej – Warsztatowej – Inżynierskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną, budowa kanalizacji ściekowej, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, proponowany pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, postulowana zmiana granic SPK, LKP Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej, ochrona indywidualna w planie miejscowym dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jedn.plan	<b>D.K.03</b>
Powierz. ha	226,95
Uwarunkow.	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa (szkoła podstawowa), rzemiosło, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady, ogrody działkowe), enklawy leśne, składowisko odpadów, nieużytki, zieleń naturalna, linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV, teren rekultywacji byłego składowiska popiołów;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wierzycieli użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, oraz obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak pełnego systemu uzbrojenia, linia elektroenergetyczna napowietrzna 110 kV, uciążliwość autostrady;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi osiedlowe (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>), usługi sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, oświaty, usługi sakralne oraz zieleń urządzone (na obszarach o dużych spadkach terenu oraz w zasięgu uciążliwości autostrady), usługi produkcyjne i handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> (na obszarach w zasięgu uciążliwości autostrady), obiekty infrastruktury technicznej, zieleń leśna,</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wszystkie grunty rolne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; likwidacja ogrodów działkowych; rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów; realizacja pasa zieleni osłonowej wzdłuż autostrady;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych; nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbrocza Gór Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, c, d, wskazane na rysunku Studium (plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezainwestowane i zdegradowane;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> skomunikowanie nowych terenów zainwestowania miejskiego, możliwość zbicia gruntów miejskich na cele mieszkaniowe i usługowe;</p> <p>teren w rejonie ul. Rymarskiej i ul. Spadzistej rezerwuje się na cele usług zdrowia, grunty w rejonie ul. Gradowej rezerwuje się na cele usług oświaty, w rejonie ul. Chemicznej na cele podstawowych usług osiedlowych;</p> <p>wprowadzenie zieleni osłonowej wzdłuż autostrady od strony terenów mieszkaniowych, w rejonie ulic: Rymarskiej Raszyńskiej, Suche, Pasiecznej -obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> struktura do kontynuowania i uzupełnień w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana w sposób uczyletniający otwarcia widokowe w kierunku Międzyodrza oraz podkreślający wysokościowe zróżnicowanie terenu w widokach od strony Międzyodrza, o stromych dachach i wysokości do 15,0 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne; należy dążyć do zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 50% pow. terenu; ograniczony zakaz zabudowy w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Metalowej głównie poprzez lokalną sieć ulic; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Srebrnej i od ul. Chemicznej przez tereny Miasta Szczecin i Skarbu Państwa do ul. Mistrzowskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, projektowana magistrala wodociągowa wzdłuż autostrady, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000, fragment terenu do objęcia SZM, proponowane utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> część obszaru do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej, ochrony archeologicznej W II i W III; w planie miejscowym ustalić warunki ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.04</b>
Powierzchnia w ha	20,84
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa z usługami;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> teren w zasięgu uciążliwości od ulicy Przodowników Pracy i Rymarskiej oraz od linii kolejowej relacji Szczecin – Kostrzyn; napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi i drobna wytwórczość;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> mieszkaniowa w postaci istniejącej zabudowy oraz lokali mieszkalnych w istniejących budynkach jako towarzyszących funkcji usługowej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> należy dążyć do obsługi komunikacyjnej terenu od strony terenów kolejowych w celu zmniejszenia liczby bezpośrednich zjazdów na posesje z ul. Przodowników Pracy i Rymarskiej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, należy dążyć do przekształcenia całego terenu jednostki na usługi z dopuszczeniem drobnej wytwórczości, grunty w rejonie wschodniego odcinka ul. Przodowników Pracy rezerwuje się na cele niekomercyjnych usług publicznych;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, wskazane na rysunku Studium (plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> pojedyncze działki niezabudowane, w tym wydzielone z dojazdem od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> w obszarze niekorzystnego oddziaływania kolei tereny inwestycyjne przekształca się na tereny usługowe i nowe tereny inwestycyjne kształtuje się jako usługi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zachowanie kompozycji ciągu zabudowy od strony ul. Przodowników Pracy i Rymarskiej, z dopuszczeniem niezbędnych przekształceń związanych ze zmianą funkcji;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> przebudowa istniejącej zabudowy w związku ze zmianą funkcji – bez zmiany typu zabudowy; forma nowej zabudowy dostosowana do wzorów lokalnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Rymarskiej głównie poprzez lokalną sieć ulic, z ograniczeniem bezpośrednich zjazdów</p> <p><b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu (w tym kanalizacji ściekowej), lokalne systemy ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu do objęcia SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> większość obszaru do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalić warunki ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.05</b>
Powierzchnia w ha	144,25
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> użytki zielone, tereny niezainwestowane w tymczasowym użytkowaniu rolniczym;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> rolnicza przestrzeń produkcyjna - łąki (uprawy wikliny itp.) i zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego rekreacja i turystyka edukacyjna proekologiczna, ograniczona wyłącznie do wydzielonego ciągu komunikacyjnego i penetracji wzrokowej pozostałych terenów, w rejonie ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; obiekty inżynieryjne, instalacje;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o zespołach przyrodniczo-krajobrazowych;</p> <p>poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru;</p> <p>w rejonie ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym) dopuszcza się adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy na cele usług turystyki i rekreacji;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, c, wskazane na rysunku Studium (plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo – rowerowy oraz rejon ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> cały obszar pełni istotną rolę w systemie powiązań obszarów chronionych NATURA 2000;</p> <p>obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz nowej zabudowy kubaturowej, dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy wolnostojącej pod warunkiem wkomponowania w krajobraz i nawiązania do wzorów lokalnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa komunikacyjna z ul. Rymarskiej, głównie poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p><b>inżynieria:</b> rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji, lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> teren do objęcia SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.06</b>
Powierzchnia w ha	65,53
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> wyspa Klucki Ostrów, użytki zielone – łąki, zarośla;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, Jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> użytek ekologiczny „Klucky Ostrów”; otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, teren dostępny drogą wodną;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> łąki i zieleń o charakterze naturalnym;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> rekreacja;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona przyrody poprzez zachowanie użytku ekologicznego;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o użytkach ekologicznych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> teren wyłączony z inwestycji ze względu na zagrożenie powodzią;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na Użytek Ekologiczny oraz obszar NATURA 2000;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzenia zmian;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy za wyjątkiem niezbędnych obiektów hydrotechnicznych;</p> <p><b>komunikacja:</b> dostęp drogą wodną;</p> <p><b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> użytek ekologiczny „Klucky Ostrów”; otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; teren do objęcia SZM;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.07</b>
Powierzchnia w ha	35,24
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, sady, las, budynki mieszkalne, nieużytki, teren o statusie terenu zamkniętego;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Skarb Państwa, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie obszarów przyrodniczo cennych, otulina SPK;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak pełnego uzbrojenia, teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania autostrady;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> część terenów przeznaczona się pod zalesienie;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wykształcenie pasa zieleni osłonowej wzdłuż autostrady, przekształcenia dopuszcza się w zakresie zabudowy mieszkaniowej do polepszenia warunków użytkowania;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> uzupełnienie ogrodów działkowych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> fragment obszaru przy Autostradzie i Polarnej stanowi teren zamknięty; ochrona „Zielonej Doliny” przed zabudową;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zachowanie istniejących walorów krajobrazu z możliwością powiększenia terenu ogrodów działkowych i niewielkim uzupełnieniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa mieszkaniowa w typie zabudowy istniejącej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ul. Rymarskiej poprzez ulice Polarną i Kluczborską;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa systemu zasilania w wodę i energię elektryczną w zakresie niezbędnym do obsługi planowanej funkcji, lokalne systemy ogrzewania i odprowadzania ścieków;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, teren do objęcia SZM;</p>



ŻYDOWCE – KLUCZ	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.08</b>
Powierzchnia w ha	117,01
warunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> las, nieużytki rolne;
	<b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Skarb Państwa, wierzycieli użytkownicy, właściciele prywatni;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
	<b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, bliskie sąsiedztwo autostrady i planowanej drogi ekspresowej S3 ograniczających komunikację z pozostałą częścią miasta;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych oraz urządzeń turystyki i rekreacji;
	<b>działania zorganizowane:</b> zalesienie terenu przy węźle autostrady;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, grunty rolne w sąsiedztwie węzła autostrady do zalesienia;
	<b>obszary do zainwestowania:</b> istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie ochrony prawnej ze względu na projektowany w części obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;
	<b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej oraz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;
	<b>komunikacja:</b> dojazd z ul. Rymarskiej poprzez ulice Kluczborską i Polarną; główna ścieżka rowerowa w południowej części jednostki;
	<b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich z wyjątkiem obsługujących funkcje dopuszczone planem;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren do objęcia SZM;
	<b>ochrona zabytków:</b> część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.09</b>
Powierzchnia w ha	40,22
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> las, nieużytki rolne;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, Jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności);</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, bliskie sąsiedztwo planowanej drogi ekspresowej S3 ograniczającej komunikację z pozostałą częścią miasta;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona gruntów leśnych, zalesienie terenu w rejonie węzła autostrady A6 z drogą ekspresową S3;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, grunty rolne w sąsiedztwie węzła autostrady do zalesienia;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie ochrony prawnej ze względu na projektowany w części obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd z ul. Bielańskiej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Bielańskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania i przebudowy, zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, fragment terenu do objęcia strefą SZM, projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.10</b>
Powierzchnia w ha	100,48
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> teren o statusie zamkniętym;
	<b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P.;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;
	<b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> teren o ograniczonym dostępie komunikacyjnym ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z autostradą;
	<b>działania zorganizowane:</b> w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> tereny zamknięte;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń leśna;
	<b>działania zorganizowane:</b> ochrona gruntów leśnych;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>zasady zabudowy:</b> w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;
	<b>komunikacja:</b> dojazd z ul. Bielańskiej;
	<b>inżynieria:</b> poza obsługą terenu zamkniętego zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, fragment terenu do objęcia strefą SZM, na części terenu projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; proponowany użytek ekologiczny;
	<b>ochrona zabytków:</b> teren częściowo do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;



Osiedle	ŻYDOWCE - KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.11.A
Powierzchnia w ha	39,05
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> autostrada A6;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w istniejącym obszarze specjalnej ochrony ptaków i proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> autostrada;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; węzeł z drogą ekspresową S3; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B,C,D (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, rozdz.12, pkt.12.1.1., lit. g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w istniejącym obszarze specjalnej ochrony ptaków i proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W ochrony archeologicznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> w rejonie węzła z drogą ekspresową S3 projektowana magistrala wodociągowa wzdłuż autostrady A6;



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.12.S</b>
Powierzchnia w ha	25,86
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> tereny niezainwestowane w użytkowaniu rolniczym, tereny leśne, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina SPK; część terenu w proponowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> droga ekspresowa S3;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + pasy awaryjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej drogi, węzeł z autostradą A6;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu do objęcia strefą Systemu Zieleni Miejskiej (SZM);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W ochrony archeologicznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy w miejscu kolizji z drogą ekspresową;



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.13.Z</b>
Powierzchnia w ha	15,42
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ul. Rymarska, ul. Przdowników Pracy, ul. Metalowa; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, Skarb Państwa, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, właściciele prywatni, wierzycieli użytkownicy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> jednostka stanowi główną oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> możliwe pojedyncze wyburzenia zabudowy mieszkaniowej;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa istniejącego ciągu ulicznego; w rejonie ul. Kluczborskiej lokalizacja pętli autobusowej; w wypadku likwidacji istniejącego węzła z autostradą A6 dopuszcza się przeznaczenie terenu na stację paliw;</p> <p>wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B,C (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, rozdz.12, pkt.12.1.1., lit.g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu do objęcia SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę B ochrony konserwatorskiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> zachowanie magistrali wodociągowej z dopuszczeniem rozbudowy, budowa kanalizacji deszczowej i ściekowej z rurociągiem tłocznym ścieków, rozbudowa uzbrojenia rozdzielczego;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	<b>D.K.14.W</b>
Powierzchnia w ha	38,85
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica); tor wodny żeglugi śródlądowej;</p> <p><b>Struktura władania:</b> Skarb Państwa;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; ;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> transport, sport i turystyka wodna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny; możliwość przekształceń linii brzegowej w rejonie ul. Barwnej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;</p> <p><b>komunikacja:</b> droga wodna;</p> <p><b>inżynieria:</b> przekraczanie rzeki instalacjami elektroenergetycznymi o mocy ponad 220 kV powyżej 25 m nad lustrem wody, linie od 110 kV do 220 kV 16 m, pozostałe (15 kV) 12 m, inne przewody i budowle 6 m nad lustrem wody; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu 5,0 m;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; obszar do objęcia SZM, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego użytku ekologicznego „Klucky Ostrów” oraz proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego;</p>