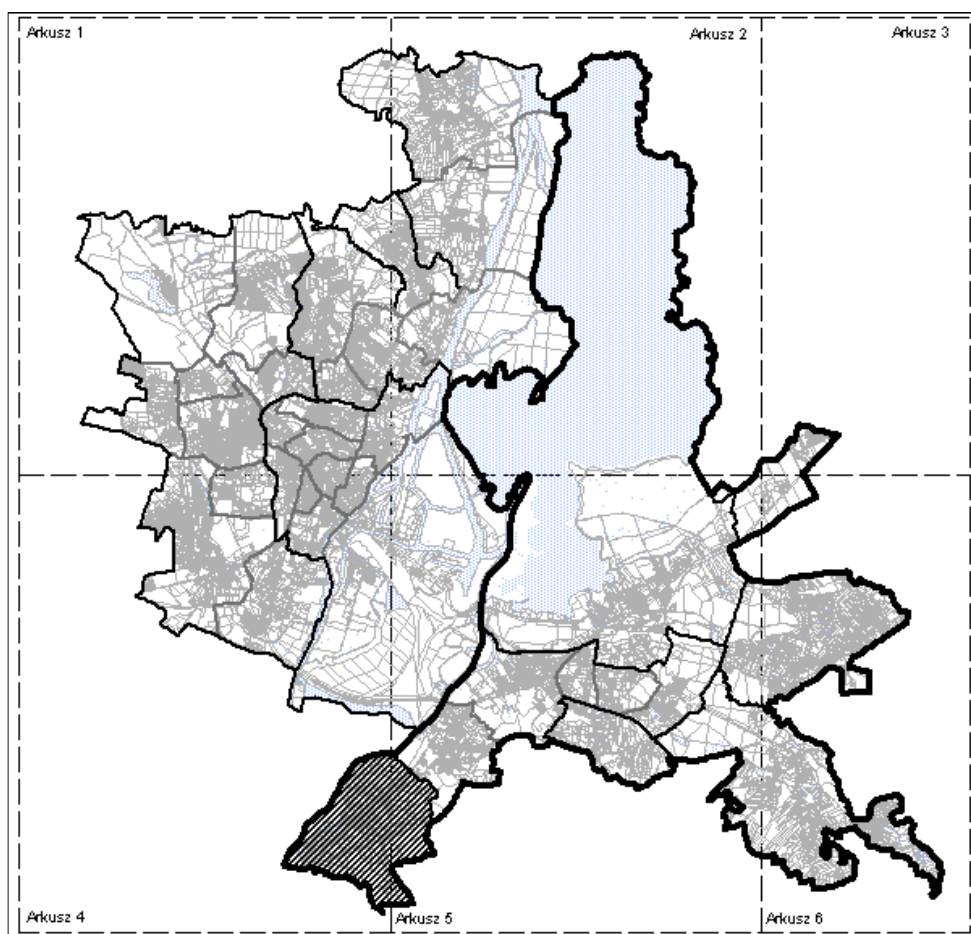




OSIEDLE ŻYDOWCE – KLUCZ

Osiedle mieszkaniowe zabudowy jedno- i wielorodzinnej o niskiej intensywności z pozostałościami tzw. wielkiego przemysłu. Rozwój osiedla polegać będzie na stopniowym wysycaniu obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową z wprowadzaniem usług wbudowanych i wolno stojących, 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. Główne kierunki rozwoju osiedla to: transformacja i rewitalizacja obszarów przemysłowych i poprzemysłowych, utrzymanie terenów zieleni leśnej, zieleni urządzonej i nieurządzonej, ochrona przyrody objętej ochroną - ptactwa oraz siedlisk roślinnych w ramach programu NATURA 2000, terenów przywodnych z przeznaczeniem na usługi związane z rekreacją, turystyką wodną i krajoznawczą oraz łąk i zieleni o charakterze naturalnym - na obrzeżu Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”. Na terenie osiedla znajdują się trzy obszary Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Dolnej Odry PLB320003 oraz dwa specjalne obszary ochrony siedlisk Dolna Odra PLH320037 i Wzgórza Bukowe PLH320020. Teren osiedla w znacznej części znajduje się w Systemie Zieleni Miejskiej (SZM), 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	D.K.01
Powierzchnia w ha	104,16
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: obiekty dawnego Zakładu Chemicznego „Wiskord”, kościół, system kanałów melioracyjnych, podmokłe łąki, grupy zadrzewień, nieużytki, składowisko osadów z oczyszczalni ścieków byłego zakładu „Wiskord”; zasilanie w wodę, gaz, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce”; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: produkcja, magazyny i składy, inkubator technologiczny, park technologiczny, park przemysłowy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi rzemiosła i handlu, usługi związane z rekreacją i turystyką wodną, rolnicza przestrzeń produkcyjna, obiekty inżynieryjne, obsługa dróg wodnych;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona przeciwpowodziowa;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar do rewitalizacji, teren w rejonie ul. Barwnej rezerwuje się na cele usług publicznych (np. jednostka ratowniczo - gaśnicza Straży Pożarnej); w bezpośrednim sąsiedztwie rz. Regalicy i kanałów melioracyjnych należy dążyć do lokalizacji funkcji wykorzystujących dostęp do drogi wodnej;</p> <p>obszary do zainwestowania: przywodne tereny nad rz. Regalicą i w rejonie ul. Barwnej, zespół zabudowy przemysłowej po byłej fabryce „Wiskord”;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rewitalizacja zespołu zabudowy przemysłowej po byłej fabryce „Wiskord”;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: 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>zasady zabudowy: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25% poza SZM, w granicach SZM: 50%, przy czym należy dążyć do zachowania maksymalnego udziału w granicach obszaru Natura 2000; ograniczony zakaz zabudowy na terenie projektowanego ZPK;</p> <p>komunikacja: obsługa z ciągu ulic Rymarskiej – Przodowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żydowce” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynieryjnych;</p> <p>ochrona przyrody: fragment terenu objęty SZM, obszar specjalny ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, otulina SPK „Puszcza Bukowa”;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.02
Powierzchnia w ha	52,44
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: park osiedlowy, amfiteatr, zabudowa mieszkaniowa, las, wyrobiska poeksploatacyjne żwiru, tereny niezainwestowane i zainwestowane tymczasowo; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: fragment Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina SPK, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia, obszar potencjalnego występowania złoża piasków kwarcowych;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi oświaty (lokalizacja szkoły), osiedlowe usługi sportu, rekreacji, wypoczynku, kultury i rozrywki - z zielenią towarzyszącą (np. lokalizacja obiektu widowiskowo-sportowego), usługi turystyki oraz usługi towarzyszące – związane z ich obsługą (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²);</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona o charakterze parkowym, zieleń leśna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności; poza obszarem SPK "Puszcza Bukowa" dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych; na południe od ul. Inżynierskiej dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt domowych;</p> <p>działania zorganizowane: rekultywacja terenu wyrobisk po eksploatacji żwiru; rewitalizacja zespołu parkowego z amfiteatrem; połączenie komunikacją pieszą i rowerową zespołów zieleni wysokiej w system zieleni osiedlowej; dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne; uporządkowanie terenów komunalnych zdewastowanych poprzez chaotyczne zagospodarowanie i zabudowę tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych);</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: należy dążyć do eliminacji funkcji mieszkaniowej pomiędzy ul. Przodowników Pracy a ul. Inżynierską - teren lokalizacji osiedlowych usług oświaty, sportu i rekreacji; nowe zainwestowanie dostosowane do wymagań walorów krajobrazu i środowiska naturalnego;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren wyrobisk do rekultywacji i zainwestowania, tereny leśne do przekształcenia na park leśny z możliwością wprowadzenia elementów rekreacji biernej lub sportu i rekreacji w miejscach wyznaczonych w planie miejscowym (np. korytarze, polany rekreacyjne);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja obiektu oświatowego wraz z zapleczem rekreacyjno-sportowym oraz kulturalno-rozrywkowym i turystycznym (tereny zieleni osiedlowej); ochrona środowiska naturalnego, w tym krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji; na terenach leśnych zakaz zabudowy i zmiany ukształtowania terenów o spadkach przekraczających 12% - przekształcenia terenu ograniczone do minimum w postaci zagospodarowania ścieżek pieszych, rowerowych lub wyznaczonych korytarzy (np. torów zjazdowych) z terenowymi obiektami małej architektury;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Przodowników Pracy głównie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ulic: Mistrzowskiej – Warsztatowej – Inżynierskiej;</p>



	<p>inżynieria: budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe obszary przyrodnicze objęte SZM, proponowany pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, postulowana zmiana granic SPK, Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony planem miejscowym;</p>
--	---



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jedn.plan	D.K.03
Powierz. ha	226,95
Uwarunkow	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa (w tym szkoła podstawowa i gimnazjum), rzemiosło, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady, ogrody działkowe), nieużytki, zieleń urządzona (w tym pocmentarna) i naturalna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; teren rekultywacji byłego składowiska popiołów;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 i w granicach SPK „Puszcza Bukowa”;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, oraz obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego systemu uzbrojenia, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, niekorzystne oddziaływanie komunikacji drogowej;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi osiedlowe, w tym handlu (w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m²), usługi sportu i rekreacji, zdrowia i opieki społecznej, oświaty oraz usługi sakralne, zieleń urządzona (na obszarach o dużych spadkach terenu oraz w zasięgu oddziaływania autostrady), usługi produkcyjne i handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m² (na obszarach w zasięgu oddziaływania autostrady), obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p>działania zorganizowane: procedura wywłaszczeń na cele publiczne; likwidacja ogrodów działkowych; rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów; należy dążyć do wprowadzenia zwartych pasów zieleni osłonowej wzdłuż autostrady z dopuszczeniem zmiany ukształtowania terenu (w celu zwiększenia skuteczności ekranowania hałasu);</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: 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>obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane i zdegradowane;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: skomunikowanie nowych terenów zainwestowania miejskiego, możliwość zbycia gruntów miejskich na cele mieszkaniowe i usługowe; 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; 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>struktura przestrzenna: struktura do uzupełnień i rozbudowy poprzez kontynuację - w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla;</p> <p>zasady zabudowy: 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 uczynliwy 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; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych;</p> <p>komunikacja: obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Metalowej głównie poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż ul. Srebrnej i od ul. Chemicznej do ul. Mistrzowskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i obiektów inżynierskich; budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 i w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, część terenu objęta SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy, proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p> <p>ochrona zabytków: na części obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej, ochrony archeologicznej W II i W III; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.04
Powierzchnia w ha	20,30
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i jednorodzinna, usługi; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, występowanie obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania ruchu drogowego w ul. Przodowników Pracy i ul. Rymarskiej (droga krajowa nr 31) oraz komunikacji kolejowej (lini kolejowa relacji Szczecin–Wrocław); elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; brak pełnego uzbrojenia;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: usługi i drobna wytwórczość;</p> <p>funkcje uzupełniające: mieszkaniowa w postaci istniejącej zabudowy oraz lokali mieszkalnych w istniejących budynkach, jako towarzyszących funkcji usługowej; w rejonie ul. Perkuna należy dążyć do lokalizacji usług turystyki lub rekreacji; obiekty inżynieryjne, instalacje;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do obsługi komunikacyjnej terenu od strony terenów kolejowych w celu zmniejszenia liczby bezpośrednich zjazdów na posesje z ul. Przodowników Pracy i ul. Rymarskiej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, należy dążyć do przekształcenia całego terenu jednostki na usługi z dopuszczeniem drobnej wytwórczości, teren pomiędzy budynkami przy ul. Przodowników Pracy 7 i 21 rezerwuje się na cele usług publicznych;</p> <p>obszary do zainwestowania: pojedyncze działki niezabudowane, w tym wydzielone z dojazdem od strony terenów kolejowych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: w obszarze niekorzystnego oddziaływania kolei tereny inwestycyjne przekształca się na tereny usługowe, nowe tereny inwestycyjne kształtuje się jako usługowe;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie kompozycji ciągu zabudowy od strony ul. Przodowników Pracy i Rymarskiej, z dopuszczeniem niezbędnych przekształceń związanych ze zmianą funkcji;</p> <p>zasady zabudowy: przebudowa istniejącej zabudowy w związku ze zmianą funkcji – bez zmiany typu zabudowy; forma nowej zabudowy dostosowana do wzorów lokalnych; nową zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej;</p> <p>komunikacja: obsługa z ciągu ulic Przodowników Pracy – Rymarskiej głównie poprzez lokalną sieć ulic, z ograniczeniem bezpośrednich zjazdów z ulicy zbiorczej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: na większość obszaru do ustalenia w planie strefa ochrony konserwatorskiej; zabytki w gminnej ewidencji zabytków do ochrony w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.05
Powierzchnia w ha	134,70
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: wały przeciwpowodziowe; kanały melioracyjne; rolne użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność krzewiasta i grupy zadrzewień - typowe dla podmokłych obszarów przywodnych; pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Perkuna; stacja redukcyjna gazu II stopnia; gazociąg średniego ciśnienia;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: niekorzystne oddziaływanie komunikacji kolejowej (linia kolejowa relacji Szczecin – Wrocław); bezpośrednie sąsiedztwo użytku ekologicznego „Klucky Ostrów”; obszar zagrożony powodzią, okresowo częściowo zatapiany;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna - łąki (możliwość uprawy wikliny itp.) - zieleń objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej;</p> <p>funkcje uzupełniające: 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;</p> <p>działania zorganizowane: utrzymywanie w stanie funkcjonalności wszystkich elementów systemu gospodarki wodnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o zespołach przyrodniczo-krajobrazowych; poza terenami łąk przekształcenia terenu ograniczone do minimum umożliwiającego dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru, stanowiska wędkarskie; w rejonie ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym) dopuszcza się adaptację i przebudowę istniejącej zabudowy na cele usług turystyki i rekreacji;</p> <p>obszary do zainwestowania: wyłącznie pas terenu wzdłuż korony wałów przeciwpowodziowych jako ciąg pieszy albo pieszo – rowerowy oraz rejon ul. Perkuna (poza proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym);</p> <p>obszary i zadania strategiczne: wprowadzenie ochrony prawnej większości obszaru jako projektowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy; obszar stanowi rezerwuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz nowej zabudowy kubaturowej, dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy wolnostojącej pod warunkiem wkomponowania w krajobraz i nawiązania do wzorów lokalnych; zakaz realizacji umocnień brzegowych przeznaczonych do cumowania jednostek pływających; należy dążyć do zachowania udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej przy ul. Perkuna - nie mniej niż 75%;</p> <p>komunikacja: obsługa komunikacyjna z ul. Rymarskiej, głównie poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci i obiekty uzbrojenia do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynieryjnych;</p> <p>ochrona przyrody: teren objęty SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.06
Powierzchnia w ha	65,66
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: wyspa Klucki Ostrów, użytki zielone – łąki, zarośla typowe dla podmokłych obszarów przywodnych;</p> <p>ochrona przyrody: użytek ekologiczny „Klucki Ostrów”; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar zagrożony powodzią, teren dostępny wyłącznie drogą wodną;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: łąki i zieleń o charakterze naturalnym;</p> <p>funkcje uzupełniające: rekreacja;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona przyrody poprzez zachowanie użytku ekologicznego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o użytkach ekologicznych;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren wyłączony z inwestycji ze względu na zagrożenie powodzią;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego bez możliwości wprowadzenia zmian;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy za wyjątkiem niezbędnych obiektów hydrotechnicznych;</p> <p>komunikacja: dostęp drogą wodną;</p> <p>inżynieria: zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: użytek ekologiczny „Klucki Ostrów”; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, postulowana zmiana granic Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; teren objęty SZM;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.07
Powierzchnia w ha	35,24
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, sady, pojedyncze budynki mieszkalne, nieużytkowane zadrzewione grunty rolne i nieużytki, teren o statusie terenu zamkniętego, strumień Struga Wełtyńska wraz z zielenią przywodną;</p> <p>ochrona przyrody: występowanie obszarów przyrodniczo cennych, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: brak pełnego uzbrojenia, teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania autostrady;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: ogrody działkowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rekreacja; obronność i bezpieczeństwo państwa;</p> <p>działania zorganizowane: część terenów przeznaczona się pod zalesienie;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: wykształcenie pasa zieleni osłonowej wzdłuż autostrady, dopuszcza się przekształcenia zabudowy mieszkaniowej ograniczone do polepszenia warunków użytkowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny poza granicami terenów zamkniętych (np. uzupełnienie ogrodów działkowych) oraz pozostałe - w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: fragment obszaru przy Autostradzie i Polarnej stanowi teren zamknięty; ochrona „Zielonej Doliny” przed zabudową (na południe od ul. Polarnej);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zachowanie istniejących walorów krajobrazu z możliwością powiększenia terenu ogrodów działkowych oraz niewielkim uzupełnieniem lub rozbudową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zagospodarowanie terenu zamkniętego zgodne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; poza terenami zamkniętymi należy dążyć do udziału powierzchni biologicznie czynnej większego niż 50% działki budowlanej; na północ od ul. Polarnej zakaz uruchamiania procesów osuwiskowych;</p> <p>komunikacja: obsługa z ul. Rymarskiej poprzez ulice Polarną i Kluczborską;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, teren objęty SZM;</p>



ŻYDOWCE – KLUCZ	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.08
Powierzchnia w ha	117,01
warunkowania	<p>stan zainwestowania: las, podmokłe łąki i pojedyncza zabudowa mieszkaniowa, strumień Struga Wełtyńska wraz z zielenią przywodną; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 10 kV, bliskie sąsiedztwo autostrady i planowanej drogi ekspresowej S3 ograniczających komunikację z pozostałą częścią miasta;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych oraz realizację urządzeń turystyki i rekreacji; poza terenami leśnymi dopuszcza się lokalizację usług sportu - tor motokrosowy wraz z zapleczem niezbędnym do obsługi imprez sportowych;</p> <p>działania zorganizowane: skomunikowanie terenów w rejonie węzła komunikacyjnego autostrady, z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele komunikacji drogowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu;</p> <p>obszary do zainwestowania: istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej oraz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Rymarskiej poprzez ulice Kluczborską i Polarną; trasa rowerowa w południowej części jednostki; dopuszcza się dojazd do istniejącej zabudowy przy ul. Polarnej 8 z drogi przebiegającej wzdłuż granicy administracyjnej miasta w Gminie Stare Czarnowo;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, teren objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.09
Powierzchnia w ha	40,22
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: las, nieużytki rolne; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, bliskie sąsiedztwo drogi ekspresowej S3 ograniczającej komunikację z pozostałą częścią miasta;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: zieleń leśna;</p> <p>funkcje uzupełniające: dopuszcza się lokalizację grzebowiska dla zwierząt domowych poza obszarem Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i realizację urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>działania zorganizowane: ochrona gruntów leśnych, zalesienie terenu w rejonie węzła autostrady A6 z drogą ekspresową S3;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: 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;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p>zasady zabudowy: zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu gospodarki leśnej;</p> <p>komunikacja: dojazd z ul. Bielańskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Bielańskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania, dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich; planowana magistrala gazowa wysokiego ciśnienia;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, fragment terenu objęty SZM, specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: część obszaru do objęcia strefą W III ochrony archeologicznej;</p>



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



Osiedle	ŻYDOWCE - KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.11.A
Powierzchnia w ha	39,06
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: autostrada A6; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: autostrada;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: droga bez połączeń z otaczającymi terenami; zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; węzeł z drogą ekspresową S3;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: część terenu objęta SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; część terenu w obszarze specjalnej ochrony ptaków i specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W;</p> <p>inżynieria: w rejonie węzła dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.12.S
Powierzchnia w ha	25,86
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania droga ekspresowa S3, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; część terenu w specjalnym obszarze ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: droga ekspresowa S3;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu oraz pasy awaryjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: droga bez połączeń z otaczającymi terenami;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, fragment terenu objęty SZM; otulina SPK „Puszcza Bukowa”;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej W;</p> <p>inżynieria: dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.13.Z
Powierzchnia w ha	15,42
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Rymarska, ul. Przdowników Pracy, ul. Metalowa; ulica w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy, gazociąg średniego ciśnienia, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p>ochrona zabytków: jednostka stanowi główną oś układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: możliwe pojedyncze wyburzenia zabudowy mieszkaniowej;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: 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>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Nr jednostki planistycznej	D.K.14.W
Powierzchnia w ha	38,78
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica); tor wodny żeglugi śródlądowej;</p> <p>ochrona przyrody: 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, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: obszar grożący powodzią;</p>
Kierunki	<p>funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p>funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna – dopuszcza się punkty postojowe dla jednostek pływających z wyłączeniem odcinka wzdłuż wyspy Czapli Ostrów;</p> <p>działania zorganizowane: systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obszar naturalny; możliwość przekształceń linii brzegowej w rejonie ul. Barwnej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna: utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;</p> <p>komunikacja: droga wodna;</p> <p>inżynieria: 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>ochrona przyrody: podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000; obszar objęty SZM, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, postulowana zmiana granic Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego użytku ekologicznego „Klucky Ostrów” oraz proponowanego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego; wybór szczegółowej lokalizacji budowy punktów postojowych dla jednostek pływających w granicach terenu wskazanego w planie miejscowym, winien uwzględniać występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt, wskazanych w ekofizjografii do planu miejscowego;</p>