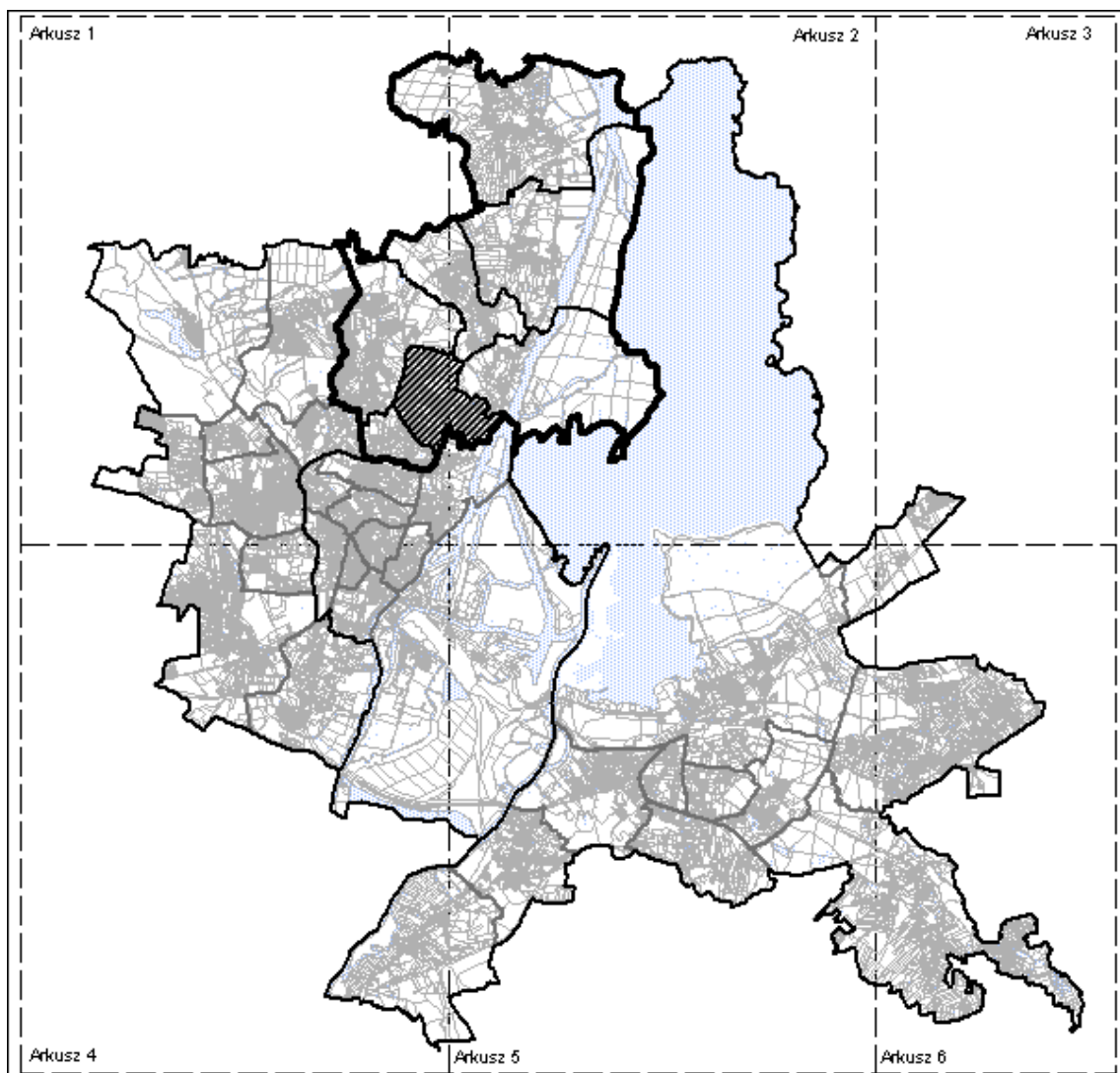




## OSIEDLE ŻELECHOWA

Część osiedla położona po zachodniej stronie linii kolejowej zachowa charakter wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, z niewielkimi obszarami zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności i zabudowy jednorodzinnej. Planuje się rozszerzenie oferty usług służących obsłudze mieszkańców osiedla, z uwzględnieniem usług służących poprawie obsługi mieszkańców dzielnicy Północ i tranzytu w relacji Szczecin – Police. Koncentracja usług przewidziana jest głównie w rejonie ulicy Hożej i Łącznej oraz w pasie pomiędzy ul. Obotrycką i linią kolejową.

Część osiedla położona po wschodniej stronie linii kolejowej wymaga przekształceń w kierunku uczynienia funkcji, z zachowaniem istniejących enklaw zieleni oraz lokowaniem produkcji i usług wykorzystujących potencjał rozwojowy terenów przywodnych.





OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.01.Z</b>
Powierzchnia w ha	8,37
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulica Wkrzańska, uprawy rolne, ogrody działkowe, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>ochrona zabytków:</b> nie ma obiektów chronionych;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe; <b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy i torowiska tramwajowego; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.02.Z</b>
Powierzchnia w ha	3,99
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ulice Łączna i Hoża, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, magistrala ciepła, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> sąsiedztwo obszarów wartościowych przyrodniczo;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje historyczna struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> minimum jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;</p> <p><b>trasy tramwajowe:</b> wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa ulicy z korektą jej geometrii;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.03.G</b>
Powierzchnia w ha	6,84
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulice Obotrycka i Bogumińska, magistrale ciepłne, kolektory ogólnospławne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; <b>kolizje, konflikty, bariery:</b> przy ulicy Obotryckiej budynek mieszkalny do wyburzenia;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> główna; <b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu; <b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa drugiej jezdni ulicy z korektą szerokości pasa drogowego; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; <b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa WIII ochrony archeologicznej;



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.04. Z</b>
Powierzchnia w ha	2,42
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ulice Hoża i Robotnicza, magistrala ciepła, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych i ogólnospławny, kolektory sanitarne i deszczowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują historyczne struktury urbanistyczne o wartościach ponadlokalnych i lokalnych; występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia, min. dwa pasy ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju jezdni z niewielkimi korektami jej geometrii, z wyjątkiem przekroczenia torów linii kolejowej Szczecin – Trzebież, gdzie planowany jest nowy wiadukt lub przebudowa istniejącego;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują strefy ochrony konserwatorskiej oraz strefa W III ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.05.Z</b>
Powierzchnia w ha	8,26
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ulice: Dębogórska, Głowicka, Druckiego - Lubeckiego, magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny, kolektory tłoczne ścieków, sanitarne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki:	<b>klasa ulicy:</b> zbiorcza; <b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe z pętlą tramwajowo-autobusową w rejonie ulic Głowickiej, Konarskiego;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> budowa nowego odcinka ulicy od wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego-Lubeckiego do ulicy Dębogórskiej, z torowiskiem tramwajowym i pętlą tramwajowo-autobusową; w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych P.Z.22 i S.D.04, S.D.16, S.D.17 dopuszcza się rezygnację z budowy odcinka ulicy do wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego – Lubeckiego do ulicy Ludowej z pozostawieniem lokalizacji pętli tramwajowo - autobusowej; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>inżynieria:</b> istniejące magistrale, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.06</b>
Powierzchnia w ha	6,36
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi; magistrala ciepłna, zasilanie w wodę; gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; <b>kolizje, konflikty, bariery:</b> zespoły garaży blaszanych;
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności; <b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzona, istniejąca zabudowa jednorodzinna; <b>działania zorganizowane:</b> rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, relokacja istniejących zespołów garaży blaszanych;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów kulturowych i krajobrazu, dopuszcza się zachowanie zabudowa jednorodzinna; <b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijne pierzeja ulicy zbiorczej; <b>zasady zabudowy:</b> uzupełnienia w typie zabudowy istniejącej; <b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych; <b>inżynieria:</b> istniejąca magistrala i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.07</b>
Powierzchnia w ha	31,73
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna, substandardowa zabudowa mieszkaniowa przy ul. Łącznej; kolektor deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej, zespół dworsko - parkowy wpisany do rejestru zabytków;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> częściowy brak kanalizacji sanitarnej;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewitalizacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów kulturowych i krajobrazu (ekspozycja terenu od strony rzeki Odry); odtworzenie parku przy zespole folwarcznym;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie historycznej struktury dawnego folwarku; duży udział terenów zieleni urządzonej w obszarze zabytkowym; w bezpośrednim otoczeniu zespołu zabytkowego dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności; ekstensywna, zabudowa w rejonie cieków; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; w terenie koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; gabaryty zespołów zabudowy zróżnicowane w zależności od ekspozycji terenów, zwłaszcza panoramy od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków do 3 kondygnacji; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się budynki do 4 kondygnacji i zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Łącznej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>





OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.08</b>
Powierzchnia w ha	27,27
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne, obiekty dawnej radiostacji, zieleń urządzona dawnego cmentarza, brak sieci uzbrojenia terenu;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec”, wartościowa zieleń na terenie ogrodów działkowych, zieleń wysoka (dawny cmentarz);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> cmentarz przy Ostrowskiej w rejestrze zabytków, elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak sieci uzbrojenia terenu;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa, zieleń naturalna, ogrody działkowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> obszar z wyłączeniem użytku ekologicznego i terenu zieleni dawnego cmentarza;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu doliny strumienia;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; zachowanie kompozycji zabudowy i zieleni obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; harmonijna pierzeja i sylweta zabudowy od strony ulicy głównej; na terenie wyznaczonym pod koncentrację usług dopuszcza się zamiennie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa maksymalnie w gabarytach obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej; zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulicy Hożej i Ostrowskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, użytek ekologiczny;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa konserwatorska, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.09</b>
Powierzchnia w ha	21,72
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zieleń naturalna, grunty rolne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> naturalny ciek i wartościowe enklawy zieleni;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo radiostacji, ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi sportu, rekreacji i wypoczynku;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), zieleń urządzona;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynierskim, sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni oraz zieleni urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług sportu, rekreacji i wypoczynku, usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), budownictwa mieszkaniowego;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> całe tereny, z wyłączeniem terenów chronionych przyrodniczo;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja kompleksu rekreacyjno-sportowego, stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, tworzenie nowych miejsc pracy), budowa zespołu mieszkaniowego, zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej wzdłuż cieku (ochrona środowiska naturalnego i krajobrazu);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnym rejonie jednostki, dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie wyznaczonym na cele usługi sportu rekreacji i wypoczynku dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) oraz punktowo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności; jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; kompleks rekreacyjno-sportowy z dużą ilością zieleni urządzonej; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół kompleksu zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; w terenie usług sportu i rekreacji wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi stanowiącej powiązanie terenów zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej oraz terenów usług po południowej stronie ul. Hożej z osiedlem mieszkaniowym i kompleksem Parku Brodowskiego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych dominant;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Hożej i Ostrowskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar objęty SZM; naturalny ciek do zachowania;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.10</b>
Powierzchnia w ha	10,19
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna, naturalny zbiornik wodny, grunty rolne; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; <b>ochrona przyrody:</b> naturalny zbiornik wodny;
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności; <b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi uzupełniające funkcje mieszkalne, usługi sakralne, zieleń urządzona; <b>działania zorganizowane:</b> budowa układu drogowego wraz z uzbrojeniem inżynieryjnym;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> zachowanie naturalnego zbiornika wodnego; <b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren; <b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i ponadlokalnym, ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; jednorodna kompozycja zabudowy wzdłuż głównych ciągów ulicznych; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze; <b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje z dopuszczeniem miejscowo zabudowy o wysokości 4 kondygnacji; <b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Łącznej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez ulice lokalne; <b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; <b>ochrona przyrody:</b> naturalny zbiornik wodny do zachowania;



OSIEDLE	ZELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.11</b>
Powierzchnia w ha	43,98
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szkoła podstawowa, dom opieki; magistrala ciepła, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne i indywidualne;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, usługi sportu, rekreacji i wypoczynku, usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej);</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> sukcesywne przekształcenie ogrodów działkowych na tereny sportu i rekreacji z dużą ilością zieleni oraz zieleni urządzonej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenie ogrodów działkowych na cele usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), budownictwa mieszkaniowego, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie tereny wzdłuż Hożej, Łącznej, na pozostałym terenie przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja nowych terenów mieszkaniowych, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, doinwestowanie obszaru w usługi o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową; w terenie koncentracji usług wykształcenie ciągłej struktury terenów zieleni urządzonej wraz z ciągami pieszymi stanowiącej powiązanie terenów zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej oraz terenów usług sportu i rekreacji po północnej stronie ul. Hożej z osiedlem mieszkaniowym i kompleksem Parku Brodowskiego; harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej; zabudowa kompleksu rekreacyjno-sportowego o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; kompleks sportowo- rekreacyjny z dużą ilością zieleni urządzonej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; maksymalna wysokość budynków 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych dominant; wzdłuż ul. Hożej zachowanie otwarcia widokowego na centrum miasta.; w terenie wyznaczonym dla usług dopuszcza się lokalizację usług publicznych z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej) sportu, rekreacji i wypoczynku oraz małe zespoły zabudowy jednorodzinnej od strony istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej; punktowe lokalizacje usług w terenach zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Bogumińskiej, Hożej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie.</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.12</b>
Powierzchnia w ha	48,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa usługowa, obiekty sportowe, hurtownie, zieleń parkowa przy ul. Bandurskiego, zieleń naturalna; magistrala ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie lokalne i indywidualne;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragmenty terenu wartościowe przyrodniczo;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkalne, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usługi dla seniorów), zieleń urządzona, sport i rekreacja;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> tereny poeksploatacyjne do rekultywacji i zagospodarowania;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia i uzupełnienia zabudowy uwzględniające istniejącą kompozycję osiedla; zachowanie zieleni parkowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie w rejonie ulic Krucza/Piaskowa, na pozostałym terenie przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; miejscowo dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na terenach koncentracji usług;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Bogumińskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	ZELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.13</b>
Powierzchnia w ha	17,99
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> park miejski, obiekt sakralny, zieleń urządzona ciek wodny; kolektory sanitarne i deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię, kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych : Park Brodowski, ciek wodny;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu, kościół wpisany do rejestru, cmentarz w ewidencji zabytków;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją parkową (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sakralne;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> urządzenie terenów przyparkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie wartościowych elementów przyrodniczych i krajobrazowych terenu;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny wskazane pod usługi;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska kulturowego, naturalnego i krajobrazu, stworzenie miejsca rekreacji i wypoczynku (wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej, ekspozycja obiektu sakralnego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa wyłącznie w miejscach wskazanych w planie miejscowym; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach; zabudowa w gabarytach otaczającej zabudowy; zakaz obiektów wielko przestrzennych; kształtowanie zabudowy w sposób nie przesłaniający wglądów w park;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od ulic Bogumińskiej oraz projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące obiekty inżynieryjne, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; budowa zbiornika retencyjnego wody; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy objęty SZM, proponowane pomniki przyrody, zieleń urządzona do zachowania;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, ustalenie ochrony cmentarza, dla obiektu w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	ZELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.14</b>
Powierzchnia w ha	18,39
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, punktowo zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe; magistrała ciepła, magistrała wodociągowa, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, w tym enklawa zieleni na obszarze ogrodów działkowych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, liczna zabudowa w ewidencji zabytków;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rehabilitacja historycznej zabudowy;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane (uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; zabudowa w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w typie istniejącej zabudowy jednorodzinnej sąsiedniej, maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych i zabudowy usługowej: 3 kondygnacje;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Bogumińskiej i projektowanej ulicy zbiorczej P.Z.01.Z poprzez sieć ulic lokalnych, w tym ul. Bandurskiego;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejąca magistrała i kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowa zieleń na obszarze ogrodów działkowych do zachowania, teren objęty SZM;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla zabytków w ewidencji ustalenie ochrony w planach;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.15</b>
Powierzchnia w ha	9,27
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi w tym szkoła podstawowa, zieleń urządzona; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń urządzona;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, obiekty w ewidencji zabytków;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych oraz terenu składów i magazynów, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi publiczne i sakralne, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; zieleń urządzona;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; harmonijne pierzeje ulicy zbiorczej i głównej oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Obotryckiej, Komuny Paryskiej i ulic lokalnych, m.in. Golisza;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń urządzona do zachowania;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla zabytków w ewidencji ustalenie ochrony w planach;</p>





OSIEDLE	ZELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.16</b>
Powierzchnia w ha	24,41
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> magazyny, bazy, usługi (szkolnictwo zawodowe), obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, place manewrowe, stacja obsługi samochodów, stacja paliw, ogrody działkowe, budynek mieszkalny wielorodzinny, zielenie urządzone dawnego cmentarza; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zielenie wysoka na obszarze dawnego cmentarza;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, relikty osadnictwa pradziejowego oraz wartościowe elementy krajobrazu i obiekty zabytkowe w ewidencji;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi na rzecz produkcji, usługi handlu, w tym jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi publiczne, składy, bazy, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zielenie urządzone;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> utrzymanie zieleni parkowej dawnego cmentarza, możliwość zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z wyłączeniem zieleni dawnego cmentarza;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie funkcji ogólnomiejskich, rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług oświaty w rejonie ulicy zbiorczej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa od ulicy Obotryckiej, Bogumińskiej, Hożej i Golisza;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zielenie dawnego cmentarza do zachowania;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa W III ochrony archeologicznej, zabytki w ewidencji do ochrony w ustaleniach planu;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.17</b>
Powierzchnia w ha	7,77
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> usługi (szkolnictwo zawodowe), tereny sportowe; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, magistrala ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej, występują relikty osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji zabytków;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi oświaty;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, rekreacji, zieleni urządzonej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy przy skrzyżowaniu ulicy głównej i zbiorczej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie wschodnia część jednostki;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska kulturowego i krajobrazu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy głównej i zbiorczej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Bogumińskiej i Hożej;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa W III ochrony stanowisk archeologicznych, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.18</b>
Powierzchnia w ha	21,83
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, obiekty produkcyjne, ogrody działkowe, usługi, zieleń naturalna, naturalne zbiorniki wodne z zielenią przywodną, kolektor ogólnospławny, kolektor tłoczny ścieków, kolektory sanitarne i deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b>, naturalne zbiorniki wodne „Stawy Bliźniaki”;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz wartościowe elementy krajobrazu, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym usługi dla seniorów), usługi sportu i rekreacji, usługi produkcyjne, zieleń urządzona, ogrody działkowe;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> urządzenie terenów zieleni wokół zbiorników wodnych i ich wyposażenie w urządzenia rekreacyjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; uzupełnienia zabudowy w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w gabarytach nie większa niż otaczająca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulic Robotniczej i Dębogórskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń urządzona w sąsiedztwie zbiorników wodnych, zachowanie naturalnych zbiorników wodnych;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla zabytków w ewidencji konserwatorskiej ustalenie ochrony w planach;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.19</b>
Powierzchnia w ha	7,30
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy, stacja paliw, budynek mieszkalny, kolektor ogólnospławny, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu, zabudowy i zieleni, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny, bazy, logistyka;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja i przekształcenie terenów na cele usług;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zamknięta enklawa zabudowy usługowej „wtopiona” w zieleni;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> ograniczenie uciążliwości obiektów w stosunku do terenów mieszkaniowych poprzez zwiększenia terenów zieleni zwłaszcza na granicy z zabudową mieszkaniową;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy Dębogórskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, ustalenie ochrony zabytkowych budynków i zespołów w planach;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.20</b>
Powierzchnia w ha	27,67
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty szkolnictwa specjalnego, usługi, obiekty policji (komisariat), ogrody działkowe, obiekt sakralny w realizacji, obiekty produkcyjne (fabryka czekolady), zieleń naturalna, częściowo tereny zamknięte (kolejowe); stacja redukcyjna gazu II stopnia, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną i deszczową poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz obiekty zabytkowe w tym wpisane do rejestru zabytków;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> sąsiedztwo terenów kolejowych, ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, w tym usługi publiczne z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia i opieki społecznej), usługi sakralne, usługi produkcyjne, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewaloryzacja obszaru, rehabilitacja historycznej zabudowy, likwidacja ogrodów działkowych na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkalną, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych w rejonie ul. Grzywińskiej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie południowa część jednostki (ogrody działkowe), pozostały teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> uporządkowanie zainwestowanych terenów oraz polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, ochrona środowiska kulturowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny; uzupełnienia zabudowy w gabarytach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; koncentracja usług na wyznaczonych obszarach; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych; harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych; ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w gabarytach nie większa niż otaczająca zabudowa; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; w terenie wyznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;.</p> <p><b>Komunikacja:</b> obsługa od ulicy Robotniczej i Grzywińskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefy ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	ZELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.21</b>
Powierzchnia w ha	18,12
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, obiekty szkolnictwa wyższego (przystań wodna, ośrodek ratownictwa), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna; kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w granicach portu morskiego; część terenu zagrożona powodzią;</p> <p><b>kolizje, konflikty:</b> likwidacja zabudowy mieszkaniowej;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stołczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują elementy układu przestrzennego o wartości lokalnej i ponadlokalnej oraz obiekty zabytkowe;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> magazyny, składy, bazy, logistyka, usługi portowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi (w tym szkolnictwo wyższe), produkcja, obiekty sportów wodnych, rekreacja, sport, gastronomia, rozrywka, usługi szkoleniowo – konferencyjne, przystanie portowe, szkolnictwo w zakresie ratownictwa morskiego;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru m.in. poprzez wzmacnianie roli ośrodka szkolnictwa wyższego;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie waloru portu morsko-rzecznoego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno – logistycznych, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania; wytworzenie centrum lokalnego w oparciu o wskazane usługi;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> głównie środkowa i północna część do przekształcenia;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług na wyznaczonym obszarze, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, wykorzystanie dostępu do akwenu portowego;</p> <p><b>kommunikacja:</b> obsługa od ulic Dębogórskiej i Wiszesława;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Nr jednostki planistycznej	<b>P.Z.22</b>
Powierzchnia w ha	1,60
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń; kolektor tłoczny ścieków, kolektory deszczowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>bariery:</b> brak modernizacji tzw. Trasy Nadodrzańskiej (Stopczyńska, Nad Odrą, Światowida, Dębogórska, Ludowa) warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi, magazyny, składy, bazy, logistyka;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> produkcja;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> restrukturyzacja terenu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe w ciągu ulicy Ludowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych warunków do rozwoju obszaru portowego, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa od ulicy P.Z.05.Z i ulic Ludowej i Blizińskiego;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p>