

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ŻYDOWCE – KLUCZ (D.K.)		powierzchnia 1029,4 ha																																
A N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table> <tr> <td>populacja:</td> <td>2 264</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5">struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td>poniżej 6</td> <td>↓ 109</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td>↑ 211</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td>↓ 65</td> </tr> <tr> <td>produkcyjna</td> <td>↓ 1272</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjna</td> <td>↑ 607</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td colspan="2">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 167 osoby</td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2">220 / km²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td>3,1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>średnia liczba gospodarstw domowych na km²</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td>473</td> </tr> </table>	populacja:	2 264		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna		poniżej 6	↓ 109	7-15	↑ 211	16-19	↓ 65	produkcyjna	↓ 1272		poprodukcyjna	↑ 607	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 167 osoby		gęstość zaludnienia:	220 / km ²			średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,1		średnia liczba gospodarstw domowych na km ²			w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	473
	populacja:	2 264																																
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																																	
	poniżej 6	↓ 109																																
	7-15	↑ 211																																
	16-19	↓ 65																																
	produkcyjna	↓ 1272																																
	poprodukcyjna	↑ 607																																
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 167 osoby																																	
gęstość zaludnienia:	220 / km ²																																	
	średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,1																																
	średnia liczba gospodarstw domowych na km ²																																	
	w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	473																																
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • osada założona w 1750 r., w ramach kolonizacji fryderycjańskiej na terenach rolnych wsi Podjuchy, posiadała układ ulicówki położonej przy drodze do Podjuch po stronie Regalicy, przy obecnej ul. Dmowskiego, której wczesna zabudowa ulegała kilkakrotnie zniszczeniom wojennym: w 1758, 1813; budowa kolei w 1875 r. odcięła wieś od terenów nadrzecznych, co zmieniło jej orientację – zabudowa wiejska przyjęła formę wielodrożną na południe od zabudowań majątku; w 1892 r. zbudowano kościół (uległ zniszczeniu w 1945 r.), w 1903 r. powstała fabryka sztucznego jedwabiu, rozbudowana w 1911 r. wraz z budową domów mieszkalnych dla urzędników i robotników; w latach 1920-1927 osiedle obok zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej uzyskało zespół budynków wielorodzinnych dwukondygnacyjnych o niskiej intensywności; w czasie nalotów w 1944 r. i walk lądowych w 1945 r. zabudowa mieszkalna ocalała, a zabudowania majątku oraz fabryka zostały poważnie uszkodzone; po wojnie fabryka została odbudowana i uruchomiona z produkcją zbliżoną do przedwojennej, obecnie praktycznie rozebrana, stanowi ofertę inwestycyjną; na południe od Żydowiec znajduje się Klucz, wieś o metryce średniowiecznej wzmiankowana już 1226 r.; dawny układ przestrzenny ulicowy obecnie zatarty przez powstanie kilku dróg bocznych; zabudowa usytuowana została pierwotnie przy ul. Rymarskiej; w czasie działań wojennych w 1945 r. osada poniosła duże straty materialne; na południe od Klucza znajduje się bardzo mała osada Kluczewko, która w średniowieczu należała do klasztoru w Kołbaczu, a po reformacji do domeny państwowej; w 1812 r. podzielona na dwa gospodarstwa; w 1945 r. ocalało tylko jedno gospodarstwo; osiedle przyłączone do Szczecina w 1948 r.; obecnie występuje tu w przewadze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z punktową zabudową wielorodzinną (17%) niskiej intensywności, ogrody działkowe, tereny usługowe i usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zieleń naturalna, lasy, wyspy z wodami powierzchniowymi śródlądowymi – rzeka Regalica • bardzo zróżnicowana rzeźba terenu – wschodnia część osiedla położona u podnóża Wzgórz Bukowych, zachodnia i północna część w obniżeniu Doliny Dolnej Odry, południowa na Równinie Wełtyńskiej • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 23 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 14% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 86% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zielone, ciek wodny, rozproszona zabudowa mieszkaniowa • brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji • lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – szkoła podstawowa, przychodnia, obiekty sportowe, kościół • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 20% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 84% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca • zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o. • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 88% zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o. • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej – 31% 																																	

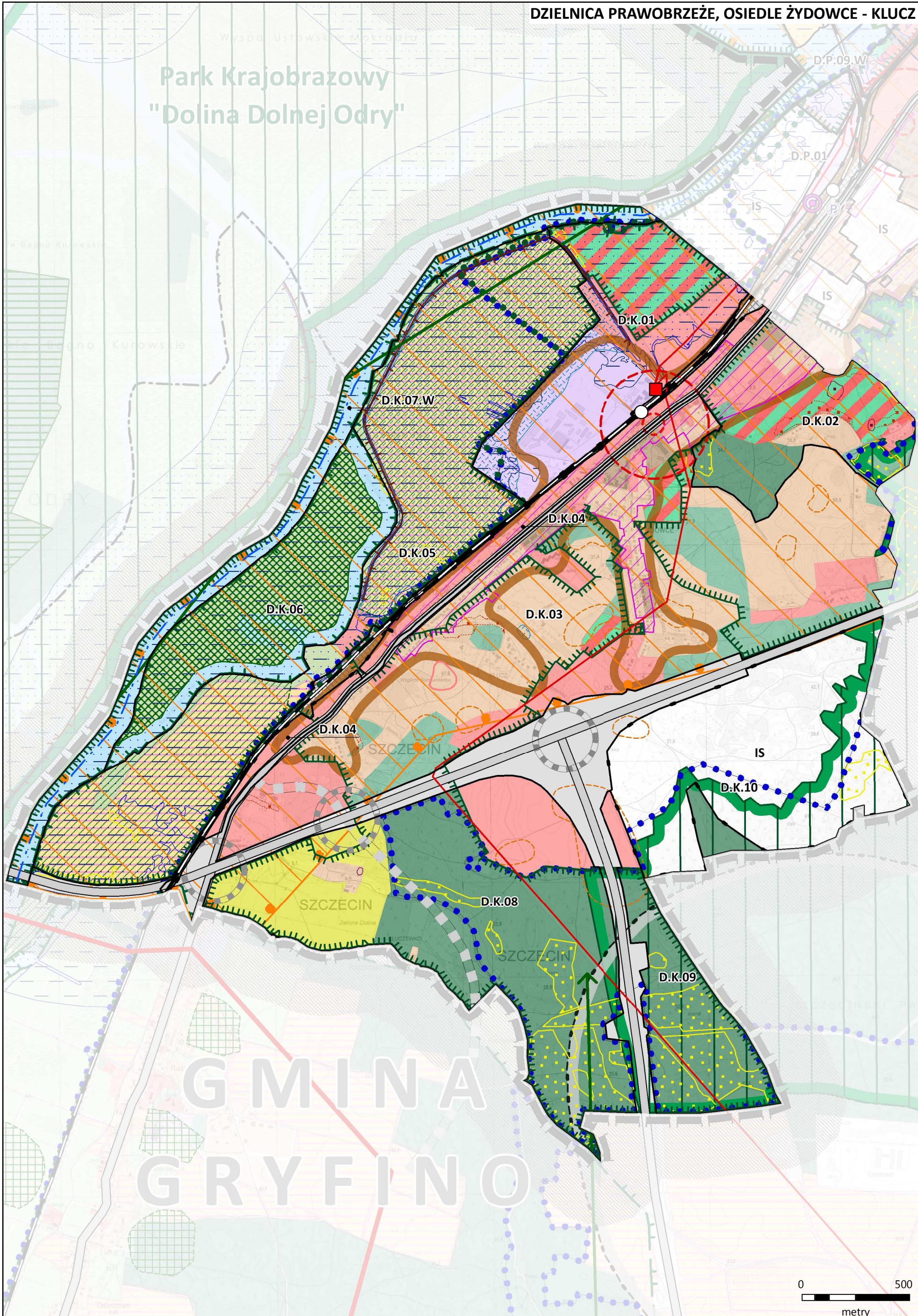
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

A I N A W O K N U R A W U	<p>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)
	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> tereny chronione: obszary Natura 2000 PLB „Dolna Odra”, PLH „Dolina Dolnej Odry” i PLH „Wzgórza Bukowe”, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, użytek ekologiczny „Kluccki Ostrów”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Regalica z brzegiem naturalnym i terenami przywodnymi (Niżawka), Kluccki Ostrów, Puszcza Bukowa i sąsiadujące z nią tereny otwarte, zbiorniki wodne, zielen przyuliczna, ogrody działkowe, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta problemy środowiskowe: przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową i kolejową, inwazyjne gatunki roślin, emitory powierzchniowe zanieczyszczenia powietrza, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza, osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi w centralnej części osiedla na osi południowy wschód - północny zachód, niekorzystny klimat akustyczny w otoczeniu linii kolejowej; niekontrolowane użytkowanie strefy brzegu rzeki Regalicy
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> elementy podstawowego układu drogowego: autostrada A6, węzeł autostradowy Klucz z drogą ekspresową S3, węzeł autostradowy Radziszewo z drogą krajową nr 31, ciąg ulic Dmowskiego - Rymarska (w ciągu drogi krajowej nr 31) linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> magistrale wodociągowe kolektory sanitarne kolektory deszczowe stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Żydowce” napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wały przeciwpowodziowe
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków strefa VII, VIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: peryferyjne położenie względem centrum miasta, sąsiedztwo linii kolejowej z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, brak możliwości zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej terenów położonych między rzeką Regalicą, a linią kolejową, ograniczona przydatność gruntów pod zabudowę, ograniczony dostęp ogólny do akwenu, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, niepełne uzbrojenie, obszar potencjalnego występowania złoża piasków kwarcowych, fragment osiedla objęty strefą ochronną kompleksu wojskowego K-5981 Chlebowo położonego w gminie Gryfino, niekorzystne oddziaływanie autostrady A6</p> <p>Zagrożenia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% – okresowo część terenu zatapiana stanowi rezerwuuar wód powierzchniowych w przypadku powodzi; obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych, występowanie gatunków inwazyjnych zagrażających rodzimym siedliskom roślinnym, presja budowlana na niezagospodarowane obszary łąkowe w sąsiedztwie lasów zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza</p> <p>Potrzeby: wykształcenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, zieleni osiedlowej, wzmocnienie centrum lokalnych usług</p>

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

I K N U R E I K	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> obsługa komunikacji zbiorowej: pętle autobusowe przy ul. Rymarskiej w rejonie autostrady A6 i ul. Perkuna, realizacja pętli autobusowej przy ul. Srebrnej połączenia komunikacyjne z kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Żydowce działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi krajowej nr 31 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego w ciągu ulic Metalowa – Dmowskiego – Rymarska
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności stopniowe wysycanie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy dążeniu do uczynienia kameralnych układów ruralistycznych, utrzymanie wielkości działek, dużego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, niskiej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz utrzymanie istniejących i wykształcenie nowych walorów krajobrazowych zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w strefie przystanku SKM i wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw utrzymanie użytkowania rolniczego na obszarach nie przydatnych pod zabudowę i istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych (głównie łąki i pastwiska wzdłuż rzeki) tereny przywodne przeznacza się na usługi związane z rekreacją, turystyką wodną transformacja i rewitalizacja obszarów produkcyjnych i przemysłowych bez obniżania jakości przestrzeni i środowiska uwzględnienie ochrony lasów, utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, łąk, terenów podmokłych, terenów wód rzeki Regalicy z brzegiem naturalnym, urozmaiconej rzeźby terenu jako korytaryz ekologicznych i struktury przyrodniczo-krajobrazowej uwzględnienie ochrony stwierdzonych wartości przyrodniczych – ptactwa oraz siedlisk roślinnych w ramach obszaru Natura 2000, na obrzeżu Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry” oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> budowa odcinka drogi krajowej nr 31 w klasie głównej ruchu przyspieszonego od obwodnicy Gryfina do ul. Rymarskiej w Szczecinie wraz z przebudową węzła autostradowego Radziszewo (zadanie rządowe) zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek autostrady A6, odcinek drogi ekspresowej S3, ulice w klasie zbiorczej: ul. Rymarska, ul. Dmowskiego budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Żydowce na linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny–Szczecin Główny zalecana realizacja trasy rowerowej (pieszo-rowerowej) wzdłuż rzeki Regalicy
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni terenu biologicznie czynnego, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin, ochrona zlewni i zasobów wodnych Regalicy i zbiorników wodnych, ochrona wód płynących z brzegiem naturalnym, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieku i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie granic użytku ekologicznego „Kluciki Ostrów”, utworzenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Międzyodrze Szczecińskie (Kluciki łąki)” i „Międzyodrze Szczecińskie (Niżawka)”, ochrona siedlisk przyrodniczych) utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej Regalicy utrzymanie i uzupełnienie zieleni przyulicznej utrzymanie terenów rolniczych nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań ograniczenie lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń wykorzystanie terenów przywodnych do lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych
<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych 	

Park Krajobrazowy "Dolina Dolnej Odry"



GMINA
GRYFINO



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.01 powierzchnia 72,14 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zespół dawnego Zakładu Chemicznego „Wiskord”, usługi sakralne, wał przeciwpowodziowy, system kanałów melioracyjnych, podmokłe łąki, nieużytki, składowisko osadów z oczyszczalni ścieków, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Żydowce”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa” i PK „Dolina Dolnej Odry”, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, magazyny, składy Funkcje uzupełniające: usługi, park technologiczny, logistyka, usługi rekreacji i turystyki wodnej z zielenią towarzyszącą, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, układu przestrzennego o wartościach zabytkowych, ochrona środowiska przyrodniczego, przekształcenie i rozbudowa zespołu zabudowy przemysłowej z poszanowaniem wartości zabytkowych i tradycji miejsca, teren w rejonie ul. Barwnej rezerwuje się na usługi publiczne (np. jednostka ratowniczo-gaśnicza Straży Pożarnej); przywodne tereny nad rz. Regalicą i w rejonie ul. Barwnej do zainwestowania pod funkcje turystyki i rekreacji wodnej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do przekształceń i odbudowy wartości kulturowych i funkcjonalno-przestrzennych terenu Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do walorów krajobrazowych i środowiska naturalnego, parametry według potrzeb technologicznych, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.02 powierzchnia 53,09 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: park, amfiteatr, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, lasy, wyrobiska poeksploatacyjne żwiru, tereny niezainwestowane, fragment SPK „Puszcza Bukowa”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, część terenu w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona o charakterze parkowym, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego o wartościach zabytkowych, nowe zainwestowanie dostosowane do walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego; teren lokalizacji osiedlowych usług oświaty, sportu i rekreacji, kulturalno-rozrywkowych, turystycznych, włączenie zespołów zieleni wysokiej w system zieleni osiedlowej; tereny leśne do przekształcenia na park leśny z możliwością wprowadzenia urządzeń rekreacji i sportu, teren wyrobisk po eksploatacji żwiru do ponownego zainwestowania, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): osiedlowe tereny rekreacji i wypoczynku z enklawami zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zachowanie istniejącego układu krajobrazowego z wprowadzeniem zabudowy wkomponowanej w otoczenie; tereny o znacznych różnicach wysokościowych do zagospodarowania w formie łąk Zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów i parametrów lokalnych, ograniczenie zabudowy na terenach o spadkach przekraczających 12%, siedliska przyrodnicze, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy na osuwiskach i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.03 powierzchnia 229,71 ha
Uwarunkowania.	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym oświata, tereny w użytkowaniu rolniczym (uprawy polowe, sady, ogrody działkowe), nieużytki, zieleń urządzona (w tym pocmentarna) i naturalna, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, część terenu w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” i w granicach SPK „Puszcza Bukowa”, fragment siedliska przyrodniczego, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego układu przestrzennego o wartościach zabytkowych, uzupełnienie zabudowy i wprowadzenie nowego zainwestowania z uwzględnieniem ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry i panoramy Szczecina, obszar do rehabilitacji w rejonie ulic: Rymarskiej, Raszyńskiej, Suchej, Pasiecznej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w strefie węzłowej przystanku SKM i wykształcenie na południowym skaju ul. Rymarskiej, grunty w rejonie ul. Gradowej i ul. Mechanicznej rezerwuje się na usługi publiczne: oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej, sportu i rekreacji, usługi sakralne; wprowadzenie zwartych pasów zieleni osłonowej wzdłuż autostrady; zieleń urządzona (na obszarach o dużych spadkach terenu oraz w zasięgu oddziaływania autostrady, przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego, wraz z powiązaniem układu drogowego z węzłem autostrady
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie kameralnego charakteru zabudowy mieszkaniowej, nowe zainwestowanie dostosowane do ukształtowania terenu, walorów kulturowych i krajobrazowych (zbocza Gór Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) Zasady zabudowy: zabudowa nawiązująca do wzorów i parametrów lokalnych, ochrona obiektów o wartościach zabytkowych, nowa zabudowa lokalizowana przy zachowaniu ekspozycji Międzyodrza i panoramy Szczecina oraz podkreślająca wysokościowe różnicowanie terenu, fragment siedliska przyrodniczego, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy na terenach o spadkach powyżej 12 % i na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.04 powierzchnia 23,39 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, obszar oddziaływania linii kolejowej i drogi krajowej, dopuszcza się przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, teren pomiędzy budynkami przy ul. Dmowskiego 7 i 21 rezerwuje się na usługi społeczne
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie kompozycji zabudowy pierzei ulic Dmowskiego i Rymarskiej z dopuszczeniem niezbędnych przekształceń związanych ze zmianą funkcji Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, o parametrach zabudowy istniejącej; obszar częściowo objęty SZM

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.05 powierzchnia 165,47 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: wał przeciwpowodziowy, kanały melioracyjne, użytki zielone – łąki, obszary podmokłe, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Perkuna, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, siedliska przyrodnicze, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: rolnicza przestrzeń produkcyjna (łąkarstwo) Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń naturalna i urządzona, rekreacja, sport, edukacyjna ekologiczna w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w granicach proponowanego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego dopuszcza się rekreację, sport i edukację ekologiczną, poza terenami łąk przekształcenie terenu w ograniczonym zakresie umożliwiające dojście i obserwację walorów przyrodniczych obszaru; w rejonie ul. Perkuna dopuszcza się przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na usługi turystyki i rekreacji; obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej bez możliwości wprowadzania zasadniczych zmian Zasady zabudowy: proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyodrze Szczecińskie (Kluckie łąki i Niżawka)”, siedliska przyrodnicze, przekształcenia zabudowy mieszkaniowej przy ul. Perkuna, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, dopuszcza się obiekty inżynierskie

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.06 powierzchnia 65,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: wyspa Klucki Ostrów, użytki zielone – łąki, obszar podmokły, użytek ekologiczny „Kluciki Ostrów”, otulina SPK „Puszcza Bukowa” i PK „Dolina Dolnej Odry”, fragment siedliska przyrodniczego, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna i łąki Funkcje uzupełniające: rekreacja
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego oraz środowiska naturalnego i wartości przyrodniczych, przekształcenia zgodne zakresem dopuszczonym przepisami o użytkach ekologicznych, obszar stanowi rezerwar wód powierzchniowych w przypadku powodzi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej, przeobrażenia w wyniku sukcesji naturalnej Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy za wyjątkiem niezbędnych obiektów hydrotechnicznych, fragment siedliska przyrodniczego, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.07.W powierzchnia 38,78 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej, obszar o wartościach przyrodniczych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, otulina PK „Dolina Dolnej Odry”, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, fragment siedliska przyrodniczego
Kierunki	Funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe Funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego oraz środowiska naturalnego i wartości przyrodniczych, obszar naturalny, możliwość przekształceń linii brzegu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): ochrona krajobrazu kulturowego rzeki i środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności; utrzymanie w granicach użytkowania wód płynących; utrzymanie i rozwój funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, lokalizacji punktów postojowych dla jednostek pływających Zasady zabudowy: obiekty wkomponowane w uwarunkowania krajobrazowe i środowiska naturalnego, utrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar objęty SZM, fragment siedliska przyrodniczego, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE

ŻYDOWCE – KLUCZ	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.08 powierzchnia 151,91 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa” z fragmentem SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, fragment strefy ochronnej kompleksu wojskowego, ogrody działkowe, strumień „Wełtyński Strumień”, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym sportu i rekreacji (tor motocrossowy) z obiektami do obsługi imprez sportowych, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, dopuszcza się powiększenie terenu ogrodów działkowych, grunty do zalesienia, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki i rekreacji w lasach, przebieg drogi głównej ruchu przyspieszonego, wraz z powiązaniem układu drogowego z węzłem autostrady, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z terenem rekreacyjno-sportowym, ogrody działkowe, dopuszcza się przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na usługi Zasady zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca wkomponowana w krajobraz, obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy na osuwisku

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.09 powierzchnia 40,21 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, grzebowisko zwierząt, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, fragment SPK „Puszcza Bukowa” z otuliną, obszar Natura 2000 Wzgórza Bukowe, siedliska przyrodnicze, fragment strefy ochronnej kompleksu wojskowego
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: usługi, w tym grzebowisko zwierząt domowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i realizację urządzeń turystyki i rekreacji w lasach
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury krajobrazowo-przyrodniczej lasu z urządzeniami turystyki i rekreacji Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy do obiektów obsługi grzebowiska zwierząt; obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	ŻYDOWCE – KLUCZ
Jednostka planistyczna	D.K.10 powierzchnia 100,49 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: teren zamknięty, fragment SPK „Puszcza Bukowa” z otuliną, część terenu w obszarze Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedlisko przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: teren zamknięty Funkcje uzupełniające: lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zgodnie z przepisami odrębnymi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zgodnie z przepisami odrębnymi Zasady zabudowy: zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar objęty SZM, siedlisko przyrodnicze