

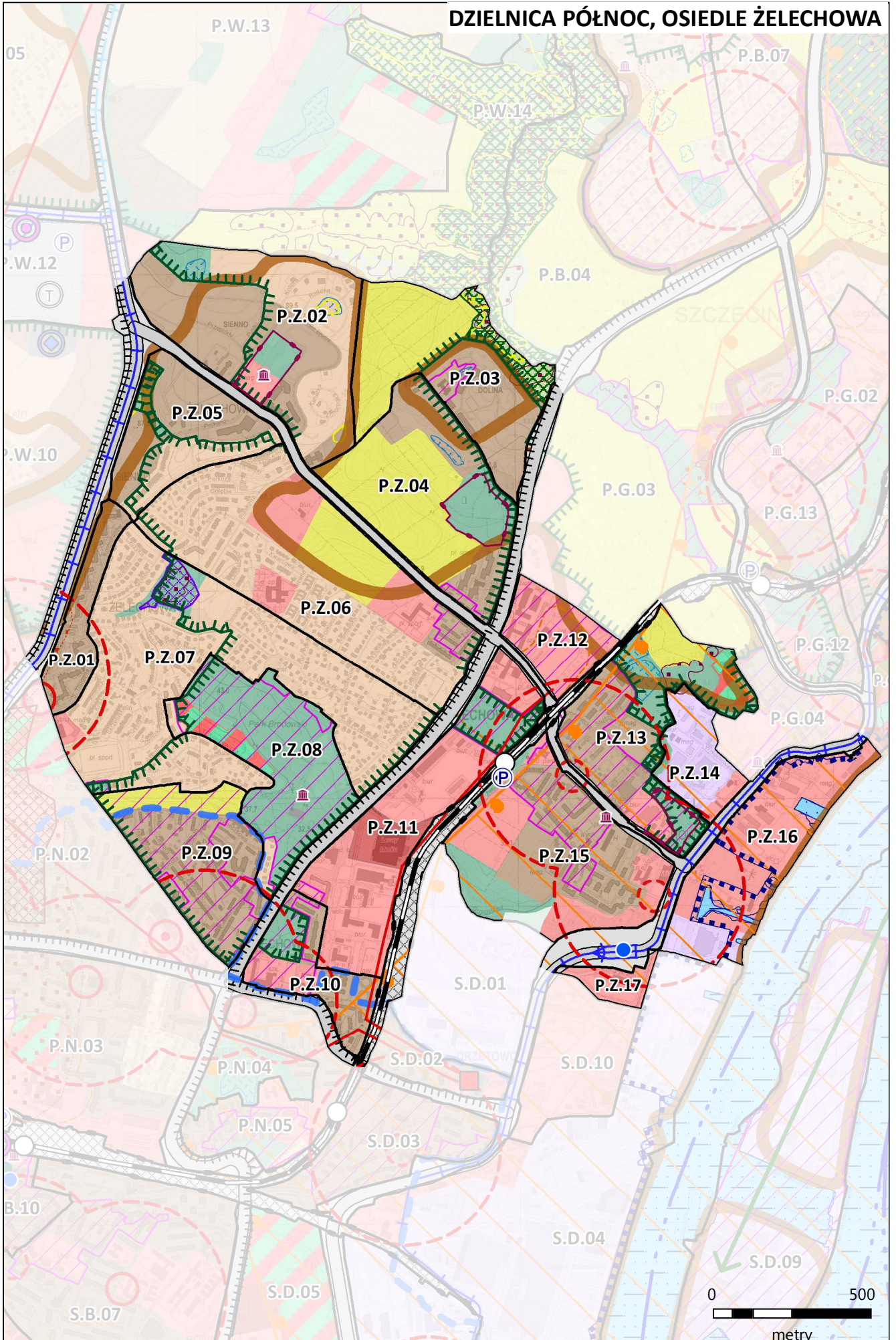
DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE ŻELECHOWA (P.Z.)		powierzchnia 382,4 ha
A I N A W O K N U R A W U	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• produkcyjno-usługowa</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• ośrodka nauki i innowacji</li> <li>• turystyczno-rekreacyjna</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.</p> <p>populacja: 14 368</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjny</p> <p>poniżej 6 ↑ 952</p> <p>7-15 ↑ 1 232</p> <p>16-19 ↑ 445</p> <p>produkcyjny ↓ 8 070</p> <p>poprodukcyjny ↑ 3 669</p> <p>tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 540 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 3 761 / km<sup>2</sup></p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,6</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup></p> <p>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 1781</p>
	<p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osiedle położone na skarpie odrzańskiej, o dwudzielnej, zróżnicowanej strukturze; wywodzące się od XII-wiecznej wsi rolniczej, w wieku XVIII grunty wsi zajmowały grunty rolne i ogrody, przedpole forticy; w XIX w. nastąpił rozwój przemysłu: cegielnie, fabryki, młyny; w wyniku nalotów bombowych w 1944 r. zniszczeniu uległy fabryki i część zabudowy mieszkaniowej; obecnie w obszarze osiedla znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa wielorodzinna (46%) o niskiej intensywności z enklawami zabudowy o wysokiej intensywności, usługi; tereny zieleni urządzonej, kolejowe, produkcji i składów, ogrody działkowe zlokalizowane są w pasie nadwodnym</li> <li>• zróżnicowana rzeźba terenu – północno-zachodnia część osiedla położona w obrębie Wzniesień Szczecińskich – na stokach i u podnóża Wzgórz Warszawskich, wschodni kraniec w obniżeniu Doliny Dolnej Odry</li> <li>• część osiedla w granicach portu morskiego</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 21%</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 79% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 21% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni, w tym ogrody działkowe</li> </ul> </li> <li>• udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,5%</li> <li>• lokalne centra usługowe – słabo wykształcone (bliski dostęp do usług zlokalizowanych w osiedlach Niebuszewo i Warszewo)</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i średnie, obiekt sportowy, przychodnia, kościoły, komisariat policji, urząd pocztowy</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 12%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 57%</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 99%</li> </ul>	
	<p><b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obszar do rekultywacji przy ul. Kruczej</li> </ul>	
	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec”, stanowiska chronionej flory i fauny, siedliska przyrodnicze</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, dolina Grzęzińca, oczka i zbiorniki wodne, zielen przyuliczna, ogrody przydomowe, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie, północna część osiedla stanowiąca obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>• problemy środowiskowe: w północnej, wschodniej i zachodniej części osiedla osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, zabudowa terenów bezpośrednio przylegających do oczek i zbiorników wodnych oraz stoków, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza</li> </ul>	

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

A N A W O K N U R A W U	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: ul. Królewskiego, ciąg ulic Obotrycka, Bogumińska, ciąg ulic Ludowa, Dębogórska, ciąg ulic Łączna, Hoża, Robotnicza</li> <li>• linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński</li> <li>• trasa tramwajowa w ciągu ulic Dębogórska, Ludowa</li> </ul>
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• magistrale wodociągowe</li> <li>• magistrale ciepłe</li> <li>• przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obiekty i obszary prawnie chronione m. in. zespół folwarczno-parkowy, cmentarz, ratusz, kaplica</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa VIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia:</b> budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę do klasy ulicy zbiorczej ulic: Dębogórskiej (w ciągu tzw. Trasy Nadodrzańskiej), ul. Obotryckiej, tereny kolejowe dzielą osiedle i stanowią niekorzystne sąsiedztwo dla zabudowy mieszkaniowej, zabudowa mieszkaniowa występująca punktowo w obszarach produkcji, składów, magazynów, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej</p> <p><b>Zagrożenia:</b> zanieczyszczenia związane z funkcją produkcyjną, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p><b>Potrzeby:</b> wzmocnienie istniejących lokalnych centrów usługowych oraz wykształcenie nowych w części północnej, miejsca postojowe w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej do terenów po obu stronach linii kolejowej, rewitalizacja terenów dawnych cmentarzy, Stawów Bliźniaków i zabytkowego założenia parkowego Tilebeinów, ich integracja funkcjonalna i zagospodarowanie na parki osiedlowe</p>
I K N U R E I K	<p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacja III etapu tzw. Trasy Północnej od ul. Łącznej w kierunku os. Warszewo</li> <li>• połączenia komunikacyjne z przystankiem osobowym SKM Szczecin Żelechowa</li> </ul>
	<p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic</li> <li>• stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów, utrzymanie standardów wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych</li> <li>• liczne i zróżnicowane zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, w tym o czytelnej historycznej kompozycji osiedli z dużym udziałem zieleni urządzonej (w tym pocmentarnej) wymagającej rewitalizacji</li> <li>• obowiązuje nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie ul. Cienista – ul. Teodora Axentowicza</li> <li>• rozwój i wzmocnienie lokalnych centrów usługowych</li> <li>• restrukturyzacja i przekształcenia zabudowy produkcyjno-usługowej</li> <li>• utrzymanie i wyposażenie ciągu pieszego, integrującego tereny zieleni urządzonej parku Tilebein, Stawów Bliźniaków i terenów zieleni i rekreacji przy ul. Paproci, dalej ze Wzgórzem Kupały</li> <li>• ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> <li>• przekształcenia terenów stycznych do morskich wód wewnętrznych, zlokalizowanych w strefie widoczności toru wodnego i akwenów portowych z zapewnieniem bezpieczeństwa żeglugi, w tym ochrony ekspozycji oznakowania nawigacyjnego, warunki ochrony wg przepisów odrębnych</li> </ul>

K I E R U N K I	<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przedłużenie ulicy głównej tzw. Trasy Północnej od ul. Łącznej w kierunku oś. Warszewo</li> <li>• budowa trasy tramwajowej w ul. Królewskiego i przedłużenie tzw. Trasy Północnej</li> <li>• rozbudowa odcinka ul. Druckiego-Lubeckiego do klasy ulicy zbiorczej wraz z trasą tramwajową, budowa odcinka ulicy zbiorczej od ul. Blizińskiego do ul. Dębogórskiej wraz z trasą tramwajową</li> <li>• budowa pętli tramwajowo-autobusowej z parkingiem w rejonie ul. Konarskiego – węzeł przesiadkowy</li> <li>• zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulica w klasie głównej ul. Królewskiego, ulice w klasie zbiorczej: ul. Obotrycka, ul. Bogumińska, ul. Łączna, ul. Hoża, ul. Robotnicza, ul. Dębogórska z trasą tramwajową</li> <li>• budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Żelechowa na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński</li> <li>• realizacja odcinków tras rowerowych</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>• budowa magistrali wodociągowej</li> <li>• budowa kablowej linii wysokiego napięcia WN</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, podniesienie rangi ochrony na części użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec” do formy rezerwatu, ochrona siedlisk przyrodniczych, ochrona zlewni i zasobów wodnych Grzęzińca, oczek i zbiorników wodnych, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefach strumienia i zbiorników wodnych w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów)</li> <li>• utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej Grzęzińca, oczek i zbiorników wodnych</li> <li>• ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi</li> <li>• utrzymanie i uzupełnianie zieleni przyulicznej</li> <li>• utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń</li> <li>• utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji</li> <li>• ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych</li> </ul>

# DZIELNICA PÓŁNOC, OSIEDLE ŻELECHOWA



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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 6,52 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, punktowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, fragment obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie wartościowych elementów krajobrazu, uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, poprawa standardu terenów zieleni urządzonej osiedlowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy głównej
	<b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienia w typie zabudowy istniejącej, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 31,69 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> Sienno – dawny zespół folwarczno-parkowy (zieleni urządzonej i zbiornik wodny), siedliska przyrodnicze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, substandardowa zabudowa mieszkaniowa przy ul. Łącznej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, ochrona i utrzymanie zbiorników wodnych z zielenią towarzyszącą: na terenie dawnego zespołu folwarczno-parkowego, zbiornika wodnego przy ul. Rudzika oraz zbiornika wodnego przy ul. Wkrzańskiej, odtworzenie struktury zespołu dworsko-parkowego i jego kompleksowa rewaloryzacja, zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego i uzupełnieniem układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i ucytelnienie historycznej struktury przestrzennej dawnego zespołu dworsko-parkowego, duży udział terenów zieleni urządzonej w obszarze zabytkowym; w otoczeniu zespołu zabytkowego dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niskiej intensywności; ekstensywna, zabudowa jednorodzinna w rejonie cieku; jednorodna kompozycja zabudowy mieszkaniowej wzdłuż głównych ciągów ulicznych; harmonijne pierzeje ulicy głównej i ulicy zbiorczej; koncentracja usług oraz punktowa lokalizacja w terenach mieszkaniowych; w terenie koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; parametry zespołów zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycji zespołu zabytkowego i panoramy od strony rzeki Odry
	<b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy w otoczeniu dawnego zespołu dworsko-parkowego Sienno – 3 kondygnacje, w terenie wskazanym dla zabudowy wielorodzinnej – 4 kondygnacje; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej, obszar częściowo objęty SZM, siedliska przyrodnicze

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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.03</b> <span style="float:right">powierzchnia 23,41 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zielen naturalna i nieurządzona, ogrody działkowe z wartościami przyrodniczymi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; wartościowe obszary przyrodnicze: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec”, siedlisko przyrodnicze, wartościowa zielen na terenie ogrodów działkowych, osuwiska
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zielen urządzona, zielen naturalna, ogrody działkowe, usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych doliny strumienia Grzęziniec; zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, uzupełnieniem układu drogowego i zielenią urządzoną wysoką
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; utrzymanie ciągłej struktury terenów zieleni naturalnej i urządzonej z ciągami pieszymi wzdłuż doliny strumienia Grzęziniec; zachowanie kompozycji zabudowy i zieleni obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej; harmonijna pierzeja i sylweta zabudowy od strony ulicy zbiorczej <b>Zasady zabudowy:</b> typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy i warunków ekspozycyjnych z ul. Bogumińskiej; zabudowa o maksymalnej wysokości dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej 3-4 kondygnacje; ograniczenie zabudowy na osuwiskach, część użytku ekologicznego do przekształcenia w proponowany rezerwat przyrody „Dolina Grzęzińca”, siedlisko przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.04</b> <span style="float:right">powierzchnia 25,58 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zielen urządzona dawnego cmentarza, ogrody działkowe, dolina ciek z zielenią naturalną, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zielen urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, ochrona i utrzymanie wartości przyrodniczych; ochrona i utrzymanie kompozycji zespołu zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; urządzenie i integracja terenów zieleni, w tym rewaloryzacja dawnego cmentarza i zagospodarowanie na park i wykształcenie ciągu pieszego wzdłuż doliny ciek; zabudowa wkomponowana w naturalny krajobraz i jego ukształtowanie z utrzymaniem ciek wodnego z zielenią, zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, uzupełnieniem układu drogowego, zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej i terenami sportowo - rekreacyjnymi
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> w północnym rejonie jednostki dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych i lokalnych; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół kompleksu zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych przekroczeń, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.05</b> <span style="float:right">powierzchnia 14,48 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zielen naturalna i nieurządzona, naturalny zbiornik wodny, siedliska przyrodnicze
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zielen urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu przyrodniczego, naturalny zbiornik wodny z zielenią towarzyszącą do utrzymania i wkomponowania w zagospodarowanie; zwiększenie udziału zieleni wysokiej w zabudowie po ptn. stronie ul. Pelikana, wykształcenie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; harmonijne pierzeje ulicy głównej i ulicy zbiorczej; jednorodna kompozycja zabudowy wzdłuż głównych ciągów ulicznych <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem miejscowo zabudowy o wysokości 4 kondygnacje wzdłuż ulicy głównej i ulicy zbiorczej; siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM

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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.06</b> <span style="float:right">powierzchnia 39,67 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym usługi oświaty, opieki społecznej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, na całym terenie przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy; przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do lokalnej kompozycji osiedla i jego parametrów, utrzymanie kameralnego charakteru zespołu, punktowe lokalizacje usług w terenach zabudowy mieszkaniowej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami uzupełniającymi; harmonijne pierzeje ulic, duży udział zieleni w zabudowie
	<b>Zasady zabudowy:</b> typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych przekroczeń, wzdłuż ul. Hożej zachowanie otwarcia widokowego na panoramę miasta, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.07</b> <span style="float:right">powierzchnia 46,84 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i punktowo zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, obiekty sportowe, zieleni parkowa przy ul. Bandurskiego, zieleni naturalna i nieurządzona, osuwisko
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzona, usługi sportu i rekreacji, na terenie dawnego boiska przy ul. Teodora Axentowicza obowiązuje realizacja ogólnodostępnego kompleksu naziemnych urządzeń sportowych i rekreacyjnych w zieleni urządzonej bez obiektów kubaturowych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przewaga uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy w nawiązaniu do lokalnej kompozycji osiedla i jego parametrów, utrzymanie kameralnego charakteru zespołu zabudowy z dużym udziałem zieleni, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego i zieleni urządzonej z udziałem zieleni wysokiej, utrzymanie zieleni parkowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z elementami zagospodarowania porządkującymi kompozycję
	<b>Zasady zabudowy:</b> typ i parametry nowej zabudowy zróżnicowane w nawiązaniu do lokalnej kompozycji zespołów zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych przekroczeń; ograniczenie zabudowy na osuwisku, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.08</b> <span style="float:right">powierzchnia 20,36 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleni urządzona – Park Brodowski w dolinie cieku wodnego i zbiornika wodnego (częściowo dawny cmentarz), rekreacja, sport, usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleni urządzona
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją parkową, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych i wartości przyrodniczych, dopuszczenie usług jako integralnej części parku
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ochrona i utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej – kompozycji zespołu zieleni parkowej z ekspozycją obiektu sakralnego w dolinie cieku wodnego
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wyłącznie w miejscach wskazanych w planie miejscowym; zabudowa kameralna w gabarytach zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie; kształtowanie zabudowy w sposób nieprzesłaniający wglądów w park, obszar objęty SZM

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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.09</b> <span style="float:right">powierzchnia 17,60 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, punktowo zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, ogrody działkowe
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, ogrody działkowe, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, rewitalizacja zabudowy, przekształcenia lub uzupełnienia zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną i parametry, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla i dużego udziału zieleni w zabudowie
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących kompozycję; zabudowa w gabarytach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności
	<b>Zasady zabudowy:</b> wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w typie istniejącej zabudowy jednorodzinnej w sąsiedztwie, maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej 3 kondygnacje, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.10</b> <span style="float:right">powierzchnia 9,27 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi, w tym oświaty, sakralne, zieleń urządzona, zespół garaży, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, zieleń urządzona do utrzymania; uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy – rewaloryzacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru obszaru
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji do zachowania i uzupełnień; koncentracja usług z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; harmonijne pierzeje ulic zbiorczych oraz harmonijna sylweta zabudowy od strony terenów kolejowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.11</b> <span style="float:right">powierzchnia 24,41 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> magazyny, bazy, usługi (szkolnictwo zawodowe), obiekty handlowe, w tym obiekt o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , usługi motoryzacyjne, place manewrowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona dawnego cmentarza, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , produkcja, składy, bazy, magazyny, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, restrukturyzacja obszaru - uzupełnienia, dopuszcza się przekształcenia istniejącej funkcji i zabudowy jako kontynuacja funkcji występujących w jednostce, z wyłączeniem terenu dawnego cmentarza – utrzymanie zieleni parkowej dawnego cmentarza
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług wzdłuż ulic zbiorczych
	<b>Zasady zabudowy:</b> kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy, obszar częściowo objęty SZM



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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.12</b> <span style="float:right">powierzchnia 7,76 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, w tym szkolnictwo zawodowe, tereny sportowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi oświaty
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, obiekty mieszkalnictwa zbiorowego
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy przy skrzyżowaniu ulic zbiorczych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulic zbiorczych
	<b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienia zabudowy w gabarytach nie większych niż istniejąca zabudowa

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.13</b> <span style="float:right">powierzchnia 22,28 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, produkcja, składy, magazyny, ogrody działkowe, zieleni naturalna i nieurządzona, naturalne zbiorniki wodne „Stawy Bliźniaki” z zielenią towarzyszącą, osuwiska
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, usługi sportu i rekreacji, produkcja, zieleni urządzonej, ogrody działkowe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, rewitalizacja terenów zieleni: parku podworskiego i urządzenie terenów zieleni i rekreacji wokół zbiorników wodnych oraz ich integracja funkcjonalna jako zaplecze rekreacyjno-wypoczynkowe osiedla; obszar do uzupełnień i przekształceń zabudowy uwzględniających historyczną strukturę przestrzenną, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla i jego parametrów; zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, uzupełnieniem układu drogowego i zielenią urządzonej z udziałem zieleni wysokiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej zieleni z dopuszczeniem elementów porządkujących kompozycję; uzupełnienia zabudowy w gabarytach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności; koncentracja usług oraz punktowe lokalizacje w terenach mieszkaniowych
	<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, ograniczenie zabudowy na osuwiskach, obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.14</b> <span style="float:right">powierzchnia 6,84 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> produkcja, składy, magazyny, bazy, usługi, w tym motoryzacyjne, budynek mieszkalny wielorodzinny, fragment osuwiska
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny, bazy, logistyka, park technologiczny
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta w widoku z rzeki Odry, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; wykształcenie i koncentracja lokalnych miejsc pracy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zamknięta enklawa zabudowy usługowo-produkcyjnej odizolowana zielenią i ukształtowaniem terenu, uzupełnienie układu drogowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> ograniczenie uciążliwości obiektów w stosunku do terenów mieszkaniowych poprzez zwiększenia terenów zieleni w sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową

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

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.15</b> <span style="float:right">powierzchnia 27,85 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, obiekty szkolnictwa specjalnego, usługi, w tym sakralne, policji, ogrody działkowe, produkcja, zieleń naturalna i nieurządzona
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, produkcja, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych; rewaloryzacja obszaru, rehabilitacja historycznej zabudowy; teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy; przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające historyczną strukturę przestrzenną; dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów produkcyjnych w rejonie ul. Grzywińskiej, zespoły nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wykształceniem lokalnego centrum usługowego, uzupełnieniem układu drogowego i zielenią urządzoną z udziałem zieleni wysokiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących kompozycję; 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, z perspektywy ul. Ludowej i Druckiego-Lubeckiego, od strony rzeki Odry
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w gabarytach nie większa niż zabudowa w sąsiedztwie; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.16</b> <span style="float:right">powierzchnia 19,09 ha</span>
	<b>Stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, usługi szkolnictwa wyższego (przystań wodna, ośrodek ratownictwa), punktowo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, logistyka, przeładunek, usługi portowe, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka, nabrzeże wielofunkcyjne
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym szkolnictwo wyższe, usługi szkoleniowo-konferencyjne, edukacja, sporty wodne i rekreacja, usługi portowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta w ekspozycji od strony rzeki Odry, restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru m.in. poprzez wzmacnianie roli ośrodka szkolnictwa wyższego, wykształcenie lokalnego centrum usługowego w oparciu o wskazane usługi; zachowanie waloru portu morsko-rzecznoego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno-logistycznych, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania,
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług na wyznaczonym obszarze, ekspozycja obszaru od strony rzeki Odry
	<b>Zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy według potrzeb technologicznych uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, wykorzystanie dostępu do akwenu portowego, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.17</b> <span style="float:right">powierzchnia 2,60 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna i nieurządzona
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, magazyny, składy, bazy, logistyka
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy zbiorczej
	<b>Zasady zabudowy:</b> gabaryty zabudowy uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry