

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>• turystyczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• produkcyjna</li> <li>• ekologiczna</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">populacja:</td> <td style="width: 20%;">14 368</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjny</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td>↑ 952</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td>↑ 1 232</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td>↑ 445</td> </tr> <tr> <td></td> <td>produkcyjny</td> <td>↓ 8 070</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjny</td> <td>↑ 3 669</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td colspan="2">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 540 osób</td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2">3 761 / km<sup>2</sup></td> </tr> </table>	populacja:	14 368		struktura wiekowa:	przedprodukcyjny			poniżej 6	↑ 952		7-15	↑ 1 232		16-19	↑ 445		produkcyjny	↓ 8 070		poprodukcyjny	↑ 3 669	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 540 osób		gęstość zaludnienia:	3 761 / km <sup>2</sup>	
	populacja:	14 368																											
	struktura wiekowa:	przedprodukcyjny																											
		poniżej 6	↑ 952																										
		7-15	↑ 1 232																										
		16-19	↑ 445																										
	produkcyjny	↓ 8 070																											
	poprodukcyjny	↑ 3 669																											
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 540 osób																												
gęstość zaludnienia:	3 761 / km <sup>2</sup>																												
<p><b>Struktura funkcjonalno-przestrzenna:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dwudzielna zróżnicowana struktura osiedla: w obszarze tarasu górnego (powyżej kolej) zabudowa o niskiej intensywności, jedno- i wielorodzinna, z enklawami zabudowy o wysokiej intensywności, w obszarze tarasu dolnego zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności z nadwodnym pasem usług, produkcji i składów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (59%), tereny kolejowe, ogrody działkowe, tereny zieleni urządzonej</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, przychodnie, kościół, komisariat</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</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, dolina Grzęzińca, oczka i zbiorniki wodne, zieleń przyuliczna, ogrody przydomowe, powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie, północna część osiedla stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>• problemy środowiskowe: w północnej, wschodniej i zachodniej części osiedla osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi, zabudowa terenów bezpośrednio przylegających do oczek i zbiorników wodnych oraz stoków, gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza na terenie ogrodów działkowych</li> </ul>																													
<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 ciepłne</li> <li>• przepompownia ścieków, kolektory ogólnospławne i 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. dwór, parki podworskie, cmentarz, ratusz, kaplica</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa WIII – 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, rewaloryzacja terenów dawnych cmentarzy, Stawów Bliźniaków oraz zabytkowego założenia parkowego Tilebeinów i ich adaptacja 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 oś. 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 wielorodzinnej niskiej intensywności (miasto-ogród), skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic</li> <li>• stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów, utrzymanie standardów wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalnej 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>• ograniczenia zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>
	<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 przedłużeniu tzw. Trasy Północnej</li> <li>• rozbudowa odcinka ul. Drukarskiego-Lubeckiego do klasy ulicy zbiorczej wraz z trasą tramwajową, budowa odcinka ulicy zbiorczej od ul. Bliźnińskiego do ul. Dębogórskiej wraz z trasą tramwajową</li> <li>• rozbudowa odcinka ul. Bogumińskiej i ul. Obotryckiej do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>• rozbudowa odcinka ul. Hożej i ul. Robotniczej od klasy ulicy zbiorczej</li> <li>• budowa pętli tramwajowo – autobusowej z parkingiem w rejonie ul. Konarskiego – węzeł przesiadkowy</li> <li>• realizacja odcinków tras rowerowych</li> <li>• budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Żelechowa na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński</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>

**Obszary i zasady ochrony środowiska:**

- utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, podniesienie rangi ochrony na części użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęzińca” do formy rezerwatu, 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
- utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej Grzęzińca, oczek i zbiorników wodnych
- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi
- utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej
- utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń
- utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i regenerującej powietrze miejskie

**Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji
- ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM

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 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), usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie wartości krajobrazu, uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy, dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej; poprawa standardu terenów zieleni urządzonej osiedlowej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> harmonijna pierzeja ulicy głównej <b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienia w typie zabudowy istniejącej, ograniczony zakaz 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 folwarczny (zielenie nieurządzone i zbiornik wodny), 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 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: park podworski ze zbiornikiem wodnym i zieleń wokół zbiornika wodnego przy ul. Rudzika
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i integracja ekologiczna enklaw zieleni ze zbiornikami wodnymi; odtworzenie i zintegrowana rewaloryzacja zespołu dworsko-parkowego, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i ucytelnienie historycznej struktury dawnego dworu z parkiem; 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 ulicy głównej i ulicy zbiorczej; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach mieszkaniowych; w terenie koncentracji usług dopuszcza się zabudowę mieszkaniowo-usługową; gabaryty zespołów zabudowy zróżnicowane w zależności od warunków ekspozycji terenów, szczególnie panoramy od strony rzeki Odry <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość budynków: a) w otoczeniu dawnego zespołu dworsko-parkowego Sienno: 3 kondygnacje, b) w terenie wskazanym dla zabudowy wielorodzinnej: 4 kondygnacje; w terenach wyznaczonych pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.03</b> <span style="float: right;">powierzchnia 23,41 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleń naturalna, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; wartościowe obszary przyrodnicze: użytek ekologiczny „Dolina strumienia Grzęziniec”, wartościowa zieleń na terenie ogrodów działkowych, osuwiska
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzona, usługi głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla i dzielnicy, ogrody działkowe; zieleń naturalna, w tym doliny strumienia
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie wartości krajobrazowych i przyrodniczych doliny strumienia Grzęziniec
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół ustanowionego użytku ekologicznego; 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 wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od kompozycji poszczególnych zespołów zabudowy; nowa zabudowa maksymalnie w gabarytach obiektu dawnej radiostacji przy ul. Ostrowskiej –3-4 kondygnacje; zakaz zabudowy na obszarze użytku ekologicznego; ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach, część użytku ekologicznego do przekształcenia w proponowany rezerwat przyrody, obszar 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> zieleń urządzona dawnego cmentarza, ogrody działkowe, zieleń naturalna i ciek, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe i zieleń urządzona <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), usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych, urządzenie terenów zieleni, w tym adaptacja terenu dawnego cmentarza na park; zabudowa wkomponowana w naturalny krajobraz i jego ukształtowanie z utrzymaniem cieku wodnego, wykształcenie lokalnego centrum usługowego dla zespołu mieszkaniowego, uzupełnienie układu drogowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w północnym rejonie jednostki, dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej; jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej; harmonijna pierzeja ulic zbiorczych; utrzymanie kompozycji zespołu zieleni na terenie dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej; ukształtowanie harmonijnego sąsiedztwa krajobrazowego wokół kompleksu zieleni dawnego cmentarza przy ul. Ostrowskiej <b>Zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje z dopuszczeniem lokalnych subdominant, 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, zieleń naturalna, zdegradowany naturalny zbiornik wodny
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu przyrodniczego, naturalny zbiornik wodny do zachowania i zagospodarowania; zwiększenie udziału zieleni wysokiej w zespole zabudowy po płn. stronie ul. Pelikana; wykształcenie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> typ i wysokość 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 budynków: 3 kondygnacje z dopuszczeniem miejscowo zabudowy o wysokości 4 kondygnacji wzdłuż ulicy głównej i ulicy zbiorczej

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, zabudowa usługowa, w tym: szkoła podstawowa, dom opieki
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <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), ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 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; wykształcenie/wzmocnienie lokalnego centrum usługowego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> jednorodna struktura przestrzenna zespołów zabudowy mieszkaniowej z usługami uzupełniającymi funkcję mieszkaniową; harmonijne pierzeje ulic; duży udział terenu zieleni w zabudowie <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 subdominant; wzdłuż ul. Hożej zachowanie otwarcia widokowego na centrum miasta; punktowe lokalizacje usług w terenach zabudowy mieszkaniowej, obszar częściowo 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, zabudowa usługowa, obiekty sportowe, zieleń parkowa przy ul. Bandurskiego, zieleń naturalna; osuwisko, teren do rekultywacji
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi uzupełniające funkcje mieszkaniowe, głównie dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla oraz z zakresu infrastruktury społecznej (oświaty, kultury, ochrony zdrowia, usługi dla seniorów), zieleń urządzona, sport i rekreacja
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, wzmocnienie lokalnego centrum usług; zachowanie zieleni parkowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej z dopuszczeniem elementów porządkujących istniejący układ przestrzenny <b>Zasady zabudowy:</b> typ i wysokość nowej zabudowy zróżnicowane w zależności od lokalnej kompozycji zespołów zabudowy; koncentracja usług na wyznaczonym obszarze z dopuszczeniem punktowych lokalizacji w terenach zabudowy mieszkaniowej; dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej w terenie koncentracji usług; ograniczony zakaz 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> Park Brodowski - park miejski z ciekami wodnymi i terenem rekreacji, obiekty rekreacji, obiekt sakralny, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzone, zbiornik wodny
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzone <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją parkową (wypoczynek, rekreacja, sport, gastronomia), usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie wartości krajobrazu kulturowego, dopuszczenie usług jako integralnej części parku
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> ochrona i utrzymanie kompozycji zespołu zieleni parkowej z ekspozycją obiektu sakralnego <b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa wyłącznie w miejscach wskazanych w planie miejscowym; zabudowa kameralna w gabarytach zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie; zakaz obiektów wieloprzestrzennych; kształtowanie zabudowy w sposób nieprzesłaniający wglądów w park, obszar częściowo objęty SZM

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 jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, punktowo zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, ogrody działkowe
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi dla obsługi lokalnych potrzeb mieszkańców osiedla, zieleń urządzone, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie lokalnego krajobrazu kulturowego osiedla, rehabilitacja historycznej zabudowy; przekształcenia lub uzupełnienia zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną, kameralny charakter, parametry, duży udział zieleni w zabudowie; utrzymanie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<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 <b>Zasady zabudowy:</b> wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: w typie istniejącej zabudowy jednorodzinnej sąsiedniej, maksymalna wysokość budynków wielorodzinnych 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 szkoła podstawowa, obiekt sakralny, zieleń urządzone, zespół garaży indywidualnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zieleń urządzone do zachowania; uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy - rewitalizacja i rehabilitacja istniejącej zabudowy, uzupełnienia istniejącej struktury przestrzennej, ochrona krajobrazu kulturowego, 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 na wyznaczonym obszarze 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 o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca

OSIEDLE	ŻELECHOWA	
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.11</b>	powierzchnia 24,41 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> magazyny, bazy, usługi (szkolnictwo zawodowe), obiekty handlowe, w tym jeden o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , place manewrowe, stacja obsługi samochodów, stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzonego dawnego cmentarza, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN	
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi produkcji, usługi handlu, w tym jeden obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi publiczne, składy, bazy, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzonego	
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja obszaru; uzupełnienia i przekształcenia istniejącej zabudowy z wyłączeniem terenu dawnego cmentarza; utrzymanie zieleni parkowej dawnego cmentarza, ochrona krajobrazu kulturowego	
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> koncentracja usług oświaty w rejonie ulicy zbiorczej	
	<b>Zasady zabudowy:</b> kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy; zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie kolei	

OSIEDLE	ŻELECHOWA	
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.12</b>	powierzchnia 7,76 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi (szkolnictwo zawodowe), tereny sportowe; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN	
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi oświaty	
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, rekreacji, zieleń urządzonego	
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, 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>	powierzchnia 22,28 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, obiekty produkcyjne, składy, magazyny, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalne zbiorniki wodne „Stawy Bliźniaki” z zielenią przywodną, osuwiska	
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności	
	<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 urządzonego, ogrody działkowe	
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie krajobrazu kulturowego, rewitalizacja parku podworskiego, urządzenie terenów zieleni i rekreacji wokół zbiorników wodnych i integracja funkcjonalna terenów zieleni urządzonego i sportu jako zaplecze rekreacyjne osiedla; obszar do uzupełnień i przekształceń zabudowy uwzględniających historyczną strukturę przestrzenną, jej kameralny charakter i parametry; wykształcenie lokalnego centrum usługowego na potrzeby zespołu mieszkaniowego	
Standardy kształtowania przestrzeni	<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; rewitalizacja i integracja terenów zieleni urządzonego z zachowaniem naturalnych zbiorników wodnych i kompozycji parku podworskiego	
	<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, ograniczony zakaz zabudowy na osuwiskach	



OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.14</b> powierzchnia 6,84 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy, stacja paliw, istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny, fragment osuwiska
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny, bazy, logistyka, park technologiczny
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru; wykształcenie i koncentracja lokalnych miejsc pracy, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta w widoku z rzeki
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zamknięta enklawa zabudowy usługowo - produkcyjnej odizolowana zielenią i ukształtowaniem terenu
	<b>Zasady zabudowy:</b> ograniczenie uciążliwości obiektów w stosunku do terenów mieszkaniowych poprzez zwiększenia terenów zieleni zwłaszcza na granicy z zabudową mieszkaniową

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.15</b> powierzchnia 27,30 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, obiekty szkolnictwa specjalnego, usługi, obiekty policji (komisariat), ogrody działkowe, obiekt sakralny, obiekty produkcyjne (fabryka stodyczy), zieleń naturalna
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<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, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona i zachowanie krajobrazu kulturowego; rewaloryzacja obszaru, rehabilitacja historycznej zabudowy; teren z przewagą uzupełnień i przekształceń istniejącej zabudowy; przekształcenia istniejącej zabudowy uwzględniające jej historyczną strukturę przestrzenną; dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych w rejonie ul. Grzymańskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	<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, ochrona krajobrazu kulturowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa w gabarytach nie większa niż otaczająca zabudowa; w terenie wyznaczonym pod koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się małe zespoły zabudowy jednorodzinnej szeregowej

OSIEDLE	ŻELECHOWA
Jednostka planistyczna	<b>P.Z.16</b> powierzchnia 19,08 ha
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> produkcja, magazyny, składy, bazy, obiekty szkolnictwa wyższego (przystań wodna, ośrodek ratownictwa), punktowo zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń naturalna; obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> magazyny, składy, bazy, logistyka, przeładunek, usługi portowe, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, nauka, nabrzeże wielofunkcyjne
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, produkcja, obiekty sportów wodnych, rekreacja, sport, gastronomia, rozrywka, usługi szkoleniowo – konferencyjne, przystanie portowe, szkolnictwo wyższe, edukacja
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja i rewitalizacja obszaru m.in. poprzez wzmacnianie roli ośrodka szkolnictwa wyższego; zachowanie waloru portu morsko-rzecznyego pełniącego rolę portu uniwersalnego, rozwój usług dystrybucyjno-logistycznych, restrukturyzacja istniejącego zagospodarowania; wytworzenie lokalnego centrum w oparciu o wskazane usługi, ochrona krajobrazu kulturowego i panoramy miasta w ekspozycji od strony rzeki Odry
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 uwzględniające ekspozycję obszaru od strony rzeki Odry, wykorzystanie dostępu do akwenu portowego; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu 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
Kierunki:	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, magazyny, składy, bazy, logistyka
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> restrukturyzacja zagospodarowania; dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego
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

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM