

<b>DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ŻYDOWCE – KLUCZ (D.K.)</b>		powierzchnia 1029,4 ha																																				
<b>A K T U A L N A S T R U K T U R A M O R F O G E N E T Y C Z N A ( f u n k c j o n a l n o - p r z e s t r z e n n a ):</b>	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table border="0"> <tr> <td>populacja:</td> <td>2 264</td> <td></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td>↓ 109</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td>↑ 211</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td>↓ 65</td> </tr> <tr> <td></td> <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 / km<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2">3,1</td> </tr> <tr> <td>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2">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 <sup>2</sup>		średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,1		średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup>			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 <sup>2</sup>																																					
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	3,1																																					
średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup>																																						
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	473																																					
<b>U W A R U N K O W A N I A K I E R U N K Ó W Z A G O S P O D A R O W A N I A P R Z E S T R Z E N N E G O</b>	<p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Żydowic 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</li> <li>• 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</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 23 %</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 14% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 86% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zielone, ciek wodny, rozproszona zabudowa mieszkaniowa</li> </ul> </li> <li>• brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji</li> <li>• lokalne centrum usługowe – słabo wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – szkoła podstawowa, przychodnia, obiekty sportowe, kościół</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 20%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 84%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca</li> <li>• zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 88% zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji sanitarnej – 31%</li> </ul>																																					

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

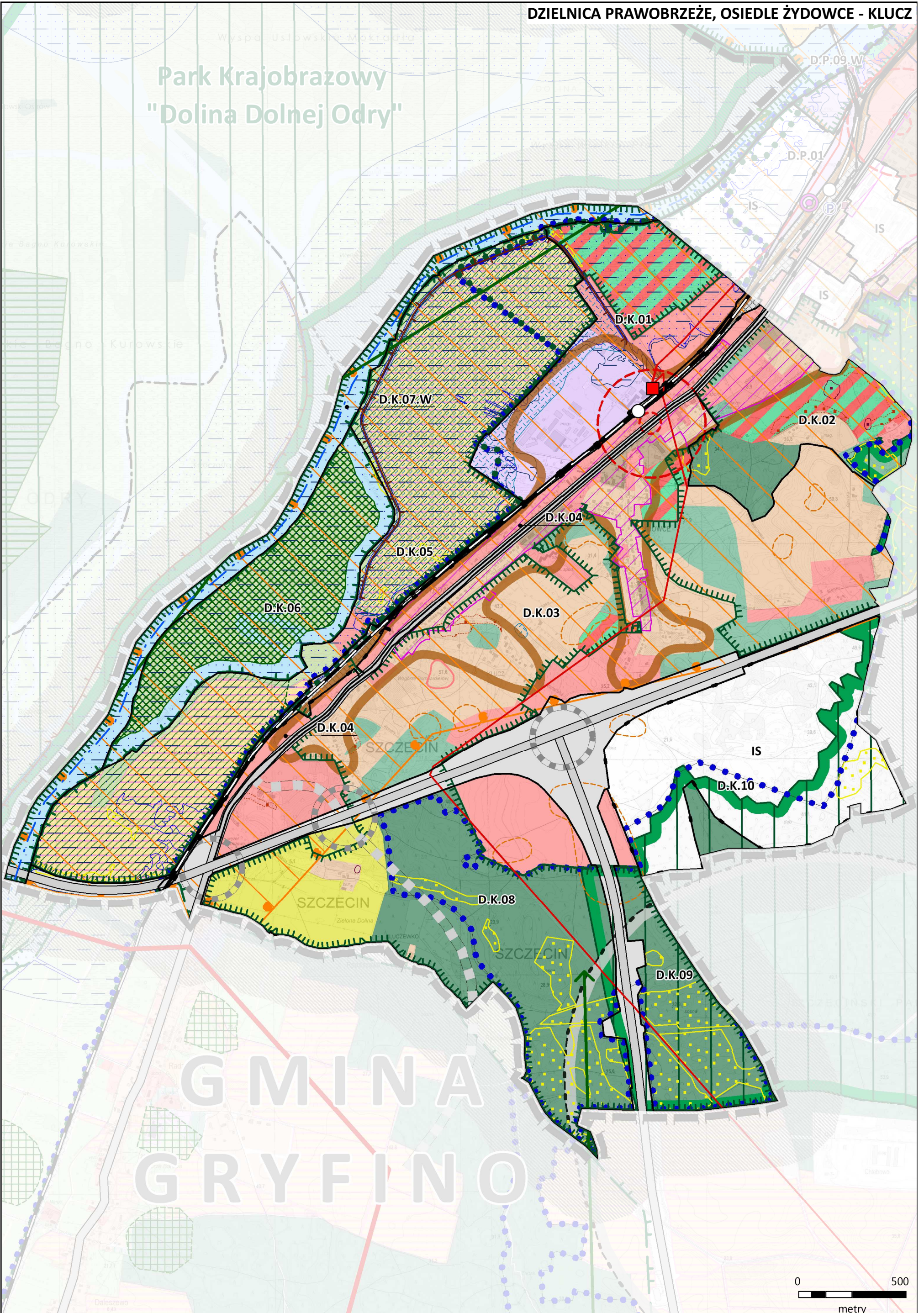
<b>U W A R U N K O W A N I A</b>	<p><b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)</li> </ul>
	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 „Klucky Ostrów”, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze</li> <li>obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Regalica z brzegiem naturalnym i terenami przywodnymi (Niżawka), Klucky Ostrów, Puszcza Bukowa i sąsiadujące z nią tereny otwarte, zbiorniki wodne, zielen przyuliczna, ogrody działkowe, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>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</li> </ul>
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny-Szczecin Główny</li> </ul>
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>magistrale wodociągowe</li> <li>kolektory sanitarne</li> <li>kolektory deszczowe</li> <li>stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Żydowce”</li> <li>napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>wały przeciwpowodziowe</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>strefa VII, VIII – ochrony archeologicznej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia:</b> 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><b>Zagrożenia:</b> obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% – okresowo część terenu zatapiana stanowi rezerwuár 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><b>Potrzeby:</b> 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><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>obsługa komunikacji zbiorowej: pętle autobusowe przy ul. Rymarskiej w rejonie autostrady A6 i ul. Perkuna, realizacja pętli autobusowej przy ul. Srebrnej</li> <li>połączenia komunikacyjne z kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Żydowce</li> <li>działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi krajowej nr 31 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego w ciągu ulic Metalowa – Dmowskiego – Rymarska</li> </ul>
	<p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej niskiej intensywności</li> <li>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</li> <li>zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej</li> <li>uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii)</li> <li>wzmocnienie lokalnego centrum usługowego w strefie przystanku SKM i wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych</li> <li>uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw</li> <li>utrzymanie użytkowania rolniczego na obszarach nie przydatnych pod zabudowę i istotnych dla zachowania walorów krajobrazowych (głównie łąki i pastwiska wzdłuż rzeki)</li> <li>tereny przywodne przeznacza się na usługi związane z rekreacją, turystyką wodną</li> <li>transformacja i rewitalizacja obszarów produkcyjnych i przemysłowych bez obniżania jakości przestrzeni i środowiska</li> <li>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</li> <li>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”</li> <li>ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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)</li> <li>zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek autostrady A6, odcinek drogi ekspresowej S3, ulice w klasie zbiorczej: ul. Rymarska, ul. Dmowskiego</li> <li>budowa przystanku osobowego SKM Szczecin Żydowce na linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny–Szczecin Główny</li> <li>zalecana realizacja trasy rowerowej (pieszo-rowerowej) wzdłuż rzeki Regalicy</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 kablowej linii elektroenergetycznej 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, 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)</li> <li>utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy</li> <li>utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej Regalicy</li> <li>utrzymanie i uzupełnienie zieleni przyulicznej</li> <li>utrzymanie terenów rolniczych</li> <li>nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań</li> <li>ograniczenie lokalizacji zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi</li> <li>utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń</li> <li>wykorzystanie terenów przywodnych do lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych</li> </ul>
<p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</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 i obszarów o wartościach zabytkowych</li> </ul>	



Park Krajobrazowy  
"Dolina Dolnej Odry"



GMINA  
GRYFINO