

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE PODJUCHY (D.P.)

powierzchnia 512,8 ha

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- turystyczno-rekreacyjna
- usługowa
- usług społecznych
- administracyjna - tereny zamknięte (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska

Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)

populacja:	8 422	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 452
	7-15	↑ 734
	16-19	↓ 288
	produkcyjna	↓ 4 578
	poprodukcyjna	↑ 2 370
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 435 osób	
gęstość zaludnienia:	1 642 / km ²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,9
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		1300

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle ze względu na ukształtowanie terenu posiada dwie części: nisko położony taras nadrzeczny Regalicy i stoki Gór Bukowych; na tarasie nadrzecznym w okolicy pl. Wolności, zachowana, czytelna struktura dawnej wsi wielodrożnej; wieś rolnicza założona w początku XIII w. z kościołem ufundowanym w XV w., usytuowanym obok placu wiejskiego, posiadała znaczne obszary nadrzeczne i większość terenów obecnej Puszczy Bukowej (do XIX w. bezleśnej); część nadrzeczna wsi wielokrotnie odbudowywana na skutek zniszczeń wojennych i pożarów; w XVIII w. tereny zabudowano licznymi fabrykami (m.in. ałunu, saletry, wyrobów szamotowych, zapraw garncarskich i retort dla gazowni, fabryka mączki kartoflanej) oraz nowymi zespołami zabudowy jednorodzinnej; pod koniec XIX w. do Podjuch doprowadzono kolej; w okolicy dworca powstał duży zespół koszar; w 1945 r. nadrzeczna część osiedla poniosła duże straty w zabudowie mieszkalnej, zniszczone zostały zakłady produkcyjne i dworzec kolejowy; w latach 60. XX w. zagospodarowano tereny dolnego tarasu po zniszczeniach wojennych, powstała zabudowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z małymi zespołami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (27%) wysokiej i niskiej intensywności, tereny usługowe i usługowo-produkcyjne; zachowane tereny związane z produkcją rolną, tereny wojskowe, tereny kolejowe, zieleń naturalna, lasy, ciek wodny - rzeka Regalica
- urozmaicona rzeźba terenu – południowo-wschodnia część osiedla położona na stokach i u podnóża Wzgórz Bukowych, północno-zachodnia część w obniżeniu Doliny Dolnej Odry
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 29%
- udział zwartej zabudowy:
 - 45% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 55% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni, ciek wodny, rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,1%
- lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoła podstawowa, kościół, przychodnia, obiekty wojskowe, obiekt kultury, biblioteka, przystań, port rzeczny
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 26%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 89%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – lokalnie ograniczona
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 25%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 93%

Stan środowiska:

- tereny chronione: obszary Natura 2000 PLB „Dolna Odra” i PLH „Dolina Dolnej Odry” oraz PLH „Wzgórze Bukowe”; Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, otulina Parku Krajobrazowego „Dolina Dolnej Odry”, stanowiska chronionej fauny i flory, siedliska przyrodnicze, pomniki przyrody, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Regalica z naturalnym brzegiem i terenami przywodnymi, Jeziorny Staw, Puszcza Bukowa wraz z terenami otwartymi w jej sąsiedztwie, zieleń przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową i kolejową, emitory zanieczyszczeń powietrza, osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi w centralnej oraz południowej części osiedla, niekorzystny klimat akustyczny w otoczeniu autostrady A6 i linii kolejowej, antropopresja na otwarte tereny sąsiadujące z SPK „Puszcza Bukowa”, inwazyjne gatunki roślin

 A
I
N
A
W
O
K
N
U
R
A
U

WYŁOŻENIE PRACOWNI SĄDOWEJ DLA PUBLICZNOŚCI W DZIELNICY PRAWOBRZEŻE W DODATKOWYCH DOKUMENTACH W DNIACH 06.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.

A I N A W O K N U R A W U	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: autostrada A6, węzeł autostrady A6 z ul. Morwową, ulice w ciągu drogi krajowej nr 31: odcinek ul. Krygiera, odcinek ul. Granitowej od ul. Krygiera do ul. Metalowej, ul. Metalowa; odcinek ul. Granitowej od wiaduktu kolejowego do ul. Krygiera • linia kolejowa nr 273 Wrocław Główny - Szczecin Główny, przy której zlokalizowana jest stacja Szczecin Podjuchy, oraz łącznicowa linia kolejowa Szczecin Dąbie - Szczecin Podjuchy, a wzdłuż północnej granicy osiedla odcinek linii kolejowej nr 351 Poznań Główny - Szczecin Główny • pętla autobusowa i parking P&R – węzeł przesiadkowy SKM w rejonie stacji kolejowej
	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiorniki i pompownie wody, magistrale wodociągowe • stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • elektrociepłownia rejonowa EC „Sąsiedzka”, magistrale ciepłe • przepompownia ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. kościół, willa z otoczeniem, budynek mieszkalny, zwodzone przęsło mostu kolejowego • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: sąsiedztwo linii kolejowych z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, tereny zamknięte (kolejowe i wojskowe) ograniczają dostęp do terenów wodnych, odgraniczony komunikacyjnie i położony poza zasięgiem aglomeracji fragment osiedla na południe od autostrady A6, obszar położony w strefie nalotów lotniska Szczecin-Dąbie stanowiący przeszkodę lotniczą, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną, niekorzystne oddziaływanie autostrady A6</p> <p>Zagrożenia: obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych, występowanie gatunków inwazyjnych zagraża rodzimym siedliskom roślinnym, presja budowlana na tereny otwarte w sąsiedztwie lasu zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, zagospodarowanie terenów nadwodnych na funkcje turystyczno-wypoczynkowo-rekreacyjne, połączenia komunikacyjne z węzłem przesiadkowym SKM i stacją kolejową Szczecin Podjuchy, niwelacja niekorzystnych oddziaływań komunikacji drogowej i kolejowej, miejsca postojowe dla samochodów, szczególnie na terenach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych, realizacja i rozbudowa bazy obsługi dróg wodnych – przeciwpowodziowa ochrona miasta</p>

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DOPASOWANIA WSKAZANEJ WYKONAWCZYM PRACOM 01.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.

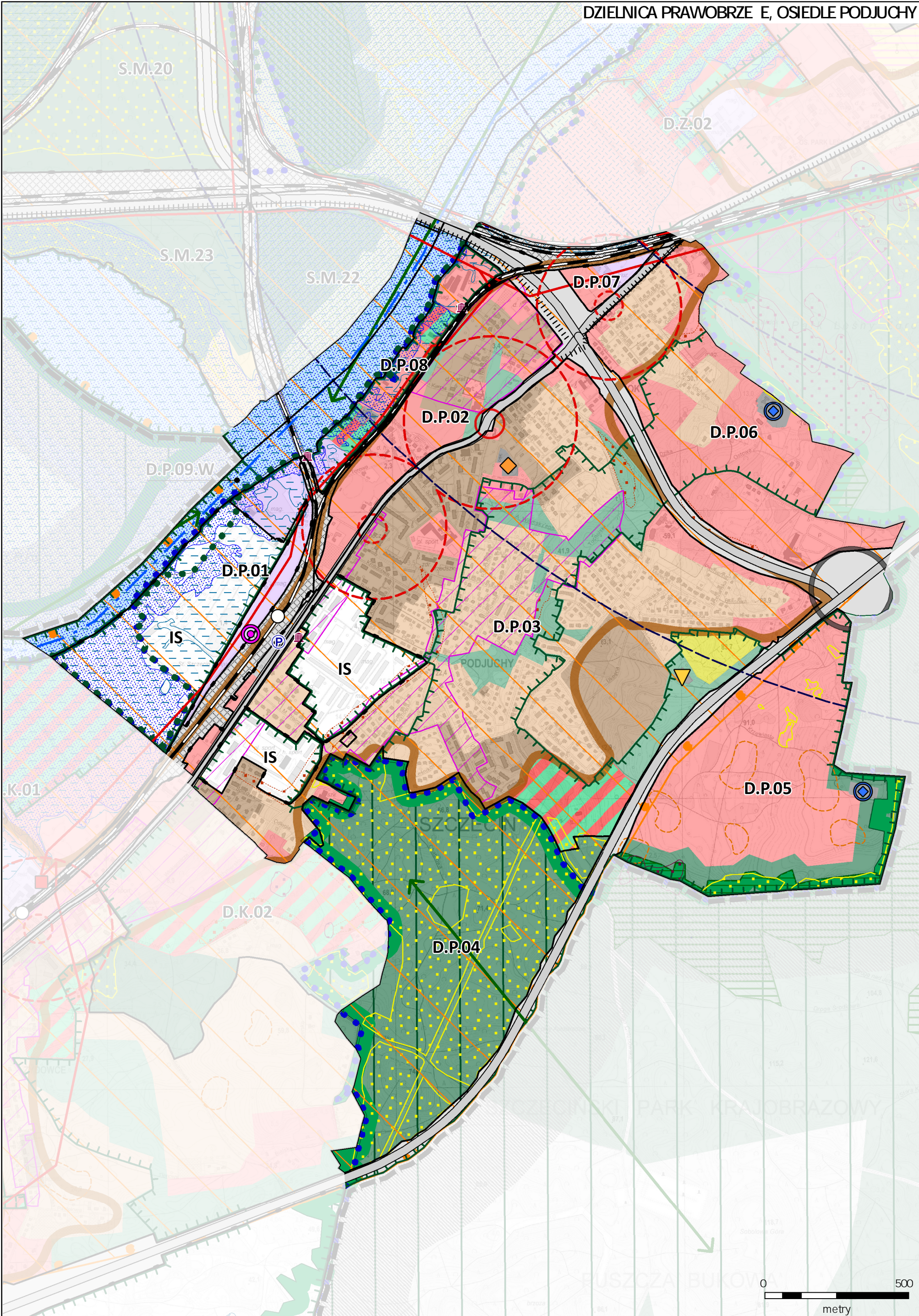
I K N U R E I K	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obsługa komunikacji zbiorowej: przystanek przesiadkowy z parkingiem i pętlą autobusową w rejonie stacji kolejowej, pętla autobusowa przy ul. Szlamowej • działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi krajowej nr 31 w celu 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 modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych ulic lub placów • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową w nawiązaniu do oryginalnych układów kameralnych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niskiej intensywności zabudowy, lokalnej formy zabudowy oraz utrzymanie walorów krajobrazowych • w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie: ul. Krzemiennej, ul. Sieradzkiej, ul. Chromowej, ul. Chełmińskiej, ul. Smoczej, ul. Skalistej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • lokalizacja zespołu funkcji usługowych w rejonie węzła autostradowego i drogi krajowej nr 31 • wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni - od ul. Skalistej do Puszczy Bukowej • utrzymanie i uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw • uwzględnienie ochrony lasów, utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej i terenów wód rzeki Regalicy z brzegiem naturalnym jako korytarzy ekologicznych i struktury przyrodniczo- krajobrazowej • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na terenach nadwodnych i leśnych w sąsiedztwie Parku Leśnego Zdroje, przewidując dla nich funkcje: usług rekreacji i turystyki krajoznawczej i wodnej, kultury – 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"> • przebudowa mostu kolejowego nad rzeką Regalicą oraz odcinka linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny–Szczecin Główny, z przebudową stacji kolejowej Szczecin Podjuchy (zadania rządowe) • budowa stacji SKM na linii kolejowej nr 273 Wrocław Główny - Szczecin Główny • umożliwiające zmianę przebiegu drogi krajowej nr 31, budowa przedłużenia ul. F. Krygiera w kierunku autostrady A6 w klasie drogi głównej przyspieszonej, ze wskazaniem przebudowy węzła autostradowego, celem uzyskania właściwych parametrów technicznych • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek autostrady A6, odcinek ul. Krygiera w klasie ulicy głównej, ulice w klasie zbiorczej: ul. Metalowa, ul. Granitowa • zalecana budowa turystycznej 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 magistrali ciepłej • budowa napowietrzno-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 biologicznie czynnych, powiększenie rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje”, ochrona zlewni i zasobów wodnych, ochrona wód płynących Regalicy z brzegiem naturalnym, ograniczenia zagospodarowania zabudowy w strefie zbiornika i cieku wodnego w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, ochrona siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionej fauny i flory, likwidacja inwazyjnych gatunków roślin) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej Regalicy i Jeziornego Stawu • utrzymanie zieleni leśnej wraz z zachowaniem lub wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej i osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań • ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

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

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 01.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.

DZIELNICA PRAWOBRZE E, OSIEDLE PODJUCHY



OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.01 powierzchnia 38,1 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: teren wojskowy zamknięty (poligon wodny), składy opałów, teren bocznic kolejowych, obszary Natura 2000 „Dolna Odra” i „Dolina Dolnej Odry”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: teren wojskowy zamknięty Funkcje uzupełniające: produkcja, magazyny i składy, logistyka, park technologiczny, transport kolejowy, transport wodny, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego oraz środowiska naturalnego i wartości przyrodniczych, zmiany zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, uzupełnienie układu drogowego, do zainwestowania tereny poza granicami terenów zamkniętych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): dopuszcza się uzupełnienie zainwestowania poza terenami zamkniętymi Zasady zabudowy: parametry zabudowy według potrzeb technologicznych, ochrona zieleni w strefie brzegu, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.02 powierzchnia 27,14 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym: sakralne, handlu, magazyny, pętla autobusowa, zespoły garaży, uprawy ogrodnicze, park osiedlowy – Park Wolności, zachowany układ pocmentarny, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru (w tym przekształcenie obiektu handlowego przy ul. Karpiej 1, częściowa restrukturyzacja zainwestowania terenów, uzupełnienie zabudowy i zieleni wysokiej, uporządkowanie terenów komunalnych zdewaloryzowanych zagospodarowaniem i zabudową tymczasową; wykształcenie lokalnego centrum usługowego w powiązaniu z ciągami pieszymi i układem zieleni osiedla Podjuchy – w dostosowaniu do historycznych zasad kompozycji obszaru, przy ul. Marmurowej wprowadzenie usług stanowiących zaplecze funkcjonalne Parku Wolności; uzupełnienie układu drogowego, odgrodenie zielenią izolacyjną zabudowy mieszkaniowej od łącznicy kolejowej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): rewitalizacja historycznego obszaru, układ nowej zabudowy z ekspozycją zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej poprzez m.in.: utrzymanie historycznej sylwety zabudowy osiedla z dominantą bryły kościoła, ekspozycję bryły kościoła pw. św. Piotra i Pawła Ap. wraz z zespołem zieleni wysokiej w otoczeniu (w widoku od Placu Wolności), uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Karpiej i ul. Nikłowej, połączenie ciągiem pieszym rejonu pętli autobusowej z centrum usługowym oraz z kościołem i parkiem Zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do zabudowy sąsiedztwa nie powinna zakłócać ekspozycji sylwety zabudowy, realizowana wzdłuż ulic: Karpiej, Nikłowej i Marmurowej nawiązująca do wzorów lokalnych

WYŁOŻENIE PROJEKTU

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.03 powierzchnia 184,64 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym: sakralne, kultury, handlu, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, osiedlowe obiekty sportowe, garaże, zieleń urządzona, ogrody działkowe, nieużytki, tereny wojskowe zamknięte, elektrociepłownia rejonowa EC „Sąsiedzka”, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, fragmentarycznie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, fragmenty siedlisk przyrodniczych, pomnik przyrody, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, ciek i zbiorniki wodne
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, ogrody działkowe, elektrociepłownia rejonowa, tereny wojskowe zamknięte, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie, nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (złocza Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i wartości kulturowych; w rejonie ulic: Krzemienna, Chełmińska, Chromowa, Rzęciowa, Sąsiedzka oraz w rejonie ulic: Sąsiedzka, Granitowa, Marmurowa – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej; dopuszcza się przekształcenie zespołu ogrodów działkowych w rejonie ul. Morwowej i ul. Mieleckiej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową; wykształcenie lokalnych centrów usługowych, uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej programem usług osiedlowych, w tym o koncentracji w rejonie ul. Olkuskiej i wzdłuż ul. Metalowej; uzupełnienie układu drogowego; preferowane połączenie istniejących terenów zielonych i zespołów zadrzewień (w tym zieleni dawnego cmentarza) w ciągły system zieleni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnień w oparciu o historyczne zasady kompozycji zespołu; zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji kolejowej oraz drogowej, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym wzdłuż autostrady A6 Zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów i parametrów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna kształtowana w sposób uczyniający otwarcia widokowe w kierunku Międzyodrza oraz podkreślający wysokościowe różnicowanie terenu w widokach od strony Międzyodrza; obszar częściowo objęty SZM, fragmenty siedlisk przyrodniczych, proponowane pomniki przyrody, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.04 powierzchnia 76,72 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, SPK „Puszcza Bukowa” z otuliną, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, turystyczne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, ochrona gruntów leśnych i obszaru Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej terenów zabudowy z terenami leśnymi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie istniejącej struktury przyrodniczo-krajobrazowej Zasady zabudowy: dopuszcza się wprowadzenie infrastruktury technicznej oraz infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej, która nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk zwierząt, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.05 powierzchnia 56,21 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: nieuprawiane grunty rolne podlegające renaturalizacji, zespoły zadrzewień i zakrzewień, las, zbiorniki wody, SPK „Puszcza Bukowa” z otuliną, osuwiska, siedliska przyrodnicze, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: lasy, logistyka, usługi sportu i rekreacji, ogrody działkowe, zieleń urządzona, zbiorniki wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: do zainwestowania obszar całej jednostki z wyłączeniem lasów i terenów cennych przyrodniczo, ochrona wartości przyrodniczych, wykształcenie uzupełniającego układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w krajobraz, dla przeznaczenia sportowo-rekreacyjnego kompozycja i formy zagospodarowania terenu dostosowane do wymagań ekspozycji lewobrzeżnej części miasta oraz panoramy obszaru jednostki z terenów położonych poniżej Zasady zabudowy: ochrona krajobrazu kulturowego i cennych elementów środowiska naturalnego, intensywność i formy zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu i ochrony środowiska naturalnego, szczególnie na obszarach o znacznych spadkach terenu przekraczających 12%; wysokość zabudowy do wysokości otaczającego drzewostanu najwyższych wzniesień, obszar objęty SZM, proponowane powiększenie rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje”, siedliska przyrodnicze, ograniczenie zabudowy na terenie osuwisk

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.06 powierzchnia 49,13 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, usługi, w tym: stacja paliw, obsługa pojazdów, zamieszkanie zbiorowe, grunty rolne, zespoły zadrzewień i zakrzewień, zieleń pocmentarna, nieużytki, zbiorniki i pompownia wody, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, fragmentarycznie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, fragmenty siedlisk przyrodniczych, pomnik przyrody, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: sport i rekreacja, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń naturalna i urządzona, zbiorniki i pompownia wody
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego oraz środowiska naturalnego i wartości przyrodniczych, do zainwestowania obszar całej jednostki, rewitalizacja terenów mieszkaniowych przy ul. Granitowej, wykształcenie lub wzmocnienie istniejącego lokalnego centrum usługowego w zespole zabudowy mieszkaniowej; powstrzymanie antropopresji na obszar „Parku Leśnego Zdroje”, preferowane przekształcenie obszarów silnie zadrzewionych i zakrzewionych w tereny usług w zieleni urządzonej o charakterze parkowym; zieleń izolacyjna w sąsiedztwie ul. Morwowej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącego układu krajobrazowego poprzez wprowadzenie zabudowy wkomponowanej w otoczenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób przeciwdziałający rozprzestrzenianiu się hałasu od komunikacji drogowej Zasady zabudowy: zabudowa ekstensywna, wolnostojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych z dopuszczeniem lokalnych subdominant, nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbozca Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta); należy dążyć do wykształcenia ciągów zieleni osłonowej wzdłuż ul. Morwowej w celu ochrony zabudowy przed hałasem; obszar częściowo objęty SZM, fragmenty siedlisk przyrodniczych, proponowany pomnik przyrody, ograniczenie zabudowy na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.07 powierzchnia 2,94 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi handlu, produkcja, budynek mieszkalny wielorodzinny, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, do zainwestowania całej jednostki, należy dążyć do przekształcenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień, harmonijne zakomponowanie pierzei ulic: Granitowej i Floriana Krygiera Zasady zabudowy: zabudowa niska, dostosowana do wymogów kompozycji urbanistycznej w pierzei ulic: Granitowej i Floriana Krygiera oraz ograniczeń wynikających z sąsiedztwa z linią kolejową, przebiegu sieci inżynierskich i ich oddziaływania (w tym napowietrznej linii wysokiego napięcia i gazociągu średniego ciśnienia)

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.08 powierzchnia 10,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny i składy, baza przeładunkowa i stacja paliw płynnych, baza obsługi dróg wodnych oraz baza sprzętowa i postojowa łodołamaczy, rekreacja wodna; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, przepompownia ścieków „Szlamowa”, przybrzeżne fragmenty terenów o wartościach przyrodniczych, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, fragmentarycznie obszary Natura 2000 Dolina Dolnej Odry i Dolna Odra, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, usługi związane z turystyką wodną np. przystań wodna z zapleczem socjalnym, technicznym, noclegowym; produkcja, magazyny i składy, zieleni urządzona i naturalna wzdłuż linii brzegu rzeki, ochrona przeciwpowodziowa i obsługa dróg wodnych, przepompownia ścieków
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, uzupełnienie istniejącego zainwestowania obiektami usług osiedlowych, przywrócenie powiązań z rzeką – realizacja osiedlowej stacji wodnej; należy dążyć do restrukturyzacji istniejącego zainwestowania w celu usytuowania wzdłuż brzegu obiektów wykorzystujących dostęp do wody; uzupełnienie układu drogowego i infrastruktury inżynierskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ nowej zabudowy w połączeniu z wprowadzeniem zieleni, skoncentrowany wzdłuż dróg Zasady zabudowy: zabudowa i zagospodarowanie terenów podporządkowane ochronie i ekspozycji krajobrazu od strony rzeki Regalicy oraz ochronie środowiska naturalnego – dbałość o utrzymanie historycznej sylwety zabudowy osiedla z dominantą bryły kościoła, zabudowa nie powinna dominować wysokością nad zabudową w sąsiedztwie, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	PODJUCHY
Jednostka planistyczna	D.P.09.W powierzchnia 19,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rzeka Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej, obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, część terenu w otulinie PK „Dolina Dolnej Odry”, obszary Natura 2000 Dolina Dolnej Odry i Dolna Odra, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe Funkcje uzupełniające: obsługa dróg wodnych, transport, sport i turystyka wodna, dopuszcza się działalność rybacką
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki i środowiska naturalnego, do zainwestowania strefa brzegu w powiązaniu z basenami w terenami stycznymi, należy dążyć do wykształcenia infrastruktury dla obsługi jednostek pływających
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie w granicach użytkowania – wody płynące Zasady zabudowy: obiekty wkomponowane w uwarunkowania środowiska naturalnego, podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią