

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska

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

populacja:	8 429	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 515
	7-15	↑ 692
	16-19	↓ 245
	produkcyjna	↓ 4 348
	poprodukcyjna	↑ 2629
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej	
	ludności – 245 osób	
gęstość zaludnienia:	1 313 / km ²	
liczba osób w gospodarstwie domowym		2,7
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		1309
	w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle o XVIII-wiecznym rodowodzie, wieś rolnicza oraz majątek ziemski, którego tereny w poł. XIX w. stały się podstawą rozwoju przemysłu (cementownia, fabryki) i eksploatacji lokalnych surowców (żwir, margiel, wapień); w XIX w. zbudowano kościół, rozwijano rolnictwo i ogrodnictwo oraz od I poł. XIX w. lokalną turystykę w oparciu o atrakcje gór i puszczy Bukowej z rozbudowaną bazą noclegową, restauracyjną i punktami widokowymi; w skutek działań wojennych zniszczona została cementownia i zabudowa mieszkaniowa, straty sięgały do 70%; mniej ucierpiała część osiedla po południowej stronie linii kolejowej - Barnucin z zabudową z przełomu XIX i XX wzdłuż ul. Walecznych oraz w okolicy nadal czynnego cmentarza przy ul. Poległych; w parku powstał dom dziecka sąsiadujący z wybudowanym w latach 70. XX w. szpitalem; w południowo-zachodniej stronie Zdrojów, na terenach dawnej kopalni i parku im. L. Toepffera znajduje się teren dawniej odrębnej osady Boleszyce pokrywający się z Parkiem Leśnym Zdroje i sąsiadującymi ulicami: Grabowa, Letniskowa i Kopalniana; znajdują się tu atrakcyjne turystycznie miejsca – jezioro Szmaragdowe, powstałe w wyrobisku dawnej kopalni, dworek, park z eksponatami wyrobów betonowych dawnej cementowni; miejską strukturę osiedla tworzy intensywna zabudowa skupiona na terenie po dawnej zabudowie, oddalona od brzegu Regalicy i ograniczona do obudowy zachowanego układu ulicznego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna (37%) wysokiej i niskiej intensywności, tereny usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zieleni naturalna i urządzona, lasy, ciek wodny i lokalna oczyszczalnia ścieków, cenną determinantę krajobrazowo-przyrodniczą stanowią: Park Leśny Zdroje i rozrzeźbienie terenu zboczy Wzgórz Bukowych
- zróżnicowana rzeźba terenu – południowa część osiedla położona na stokach i u podnóża Wzgórz Bukowych, północna część w obniżeniu Doliny Dolnej Odry
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego – 32 %
- udział zwartej zabudowy:
 - 32% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 68% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni, ciek wodny
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,6%
- lokalne centrum usługowe – dobrze wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne: przedszkola, szkoły podstawowe i średnie, przychodnie, szpital, kościół, biblioteka
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 33%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 99%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 32%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan. – 96%

U W A R U J N I A	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: obszary Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry” PLH „Dolna Odra” i PLH „Wzgórza Bukowe”, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” wraz z otuliną, rezerwat przyrody „Zdroje” i „Bukowe Zdroje im. T. Dominika”, stanowisko dokumentacyjne „Margle kredowe nad jeziorem Szmaragdowym”, 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: park leśny Zdroje, Puszcza Bukowa, zieleń cmentarna – cmentarz Zdroje, zieleń osiedlowa, zieleń przyuliczna, rzeka Regalica z brzegiem naturalnym i terenami przywodnymi, rowy, kanały, tereny podmokłe, jezioro Szmaragdowe, Staw przy Torach, ciek Chojnówka, częściowo osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta • problemy środowiskowe: przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę drogową i kolejową, powierzchniowe emitory zanieczyszczeń powietrza, osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi w centralnej i zachodniej części osiedla, część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, presja budowlana na tereny otwarte w sąsiedztwie Puszczy Bukowej
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek autostrady A6, odcinki ulic: Hangarowa - Struga (w ciągu drogi krajowej nr 10), odcinek ul. Gryfińskiej, ul. Batalionów Chłopskich, ul. Leszczynowa, rondo Ułanów Podolskich, ul. Walecznych • w północno-wschodniej części osiedla przebiega trasa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju z pętlą w rejonie ul. Turkusowej • linia kolejowa nr 351 Poznań Główny-Szczecin Główny, z przystankiem osobowym Szczecin Zdroje w rejonie ul. Walecznych oraz łącznicowa linia kolejowa nr 428 Szczecin Dąbie-Szczecin Podjuchy
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pompownia wody, magistrale wodociągowe • magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • magistrale ciepłe • oczyszczalnia ścieków „Zdroje”, kolektory sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • kablowa linia wysokiego napięcia WN • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • stacja prostownikowa „Jasna” zasilająca trakcję tramwajową • wały przeciwpowodziowe • ekoport
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obiekty i obszary prawnie chronione m.in. zespół dworsko-sanatoryjny, kościół, willa • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII, WIII – ochrony archeologicznej
	<p>Ograniczenia: sąsiedztwo terenów kolejowych i oczyszczalni ścieków wraz ze strefą przylegających gruntów z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, uciążliwości odkomunikacyjne przy ul. Batalionów Chłopskich i ul. Leszczynowej, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę ul. Batalionów Chłopskich, obszar położony w strefie nalotów lotniska Szczecin Dąbie, polonizacja struktura własnościowa gruntów ogranicza przekształcenia urbanistyczne i utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu rowów melioracyjnych, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną</p> <p>Zagrożenia: obciążanie zabudową stoków zagraża uruchomieniem procesów osuwiskowych, presja budowlana na terenach otwartych w parku leśnym i sąsiedztwie lasu zagraża utrzymaniu bioróżnorodności i ciągłości lokalnych korytarzy ekologicznych oraz funkcji regeneracyjnych powietrza, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p>Potrzeby: uporządkowanie wartości funkcjonalno-przestrzennych, odbudowa punktu widokowego i wieży Baresel, adaptacja zespołu parkowego Toepffera z przeznaczeniem na zieleń rekreacyjną, rewitalizacja i adaptacja zespołu dworsko-parkowego Zielony Dwór na funkcje usługowe, miejsca postojowe, szczególnie na terenach mieszkaniowych i usługowych, zintegrowany węzeł przesiadkowy SKM z SST, obsługa komunikacji zbiorowej: pętla tramwajowa i autobusowa „Turkusowa” z parkingiem, zaplecze parkingowe dla autokarów i bazy dla rekreacji i turystyki krajoznawczej przy Parku Leśnym Zdroje, zagospodarowanie stref nabrzeży terenów przywodnych na funkcje turystyczno-wypoczynkowe i rekreację</p>

	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Skórcza Góra” – jedna z lokalizacji ogrodu botanicznego (model: dydaktyczny, ochrona lokalnych ekosystemów i rodzimych gatunków zagrożonych) • połączenia komunikacyjne z przystankami Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju oraz kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Zdroje
I K N D R E	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności i jednorodzinnej, skoncentrowanych wzdłuż ulic • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową jako kontynuacja zabudowy istniejącej, utrzymanie zasad parcelacji, wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalnej intensywności i formy zabudowy oraz wartości krajobrazowych • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, gastronomii) • uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów • wzmocnienie ponadlokalnych i lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych, jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • lokalizacja funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym w obszarach węzłowych • utrzymanie funkcji ochrony zdrowia (szpital) o znaczeniu ponadlokalnym • wykształcenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni - od ul. Kopalnianej do Puszczy Bukowej • uwzględnienie ochrony lasów i parku leśnego, utrzymanie dużego udziału terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów wód rzeki Regalicy z brzegiem naturalnym jako korytarzy ekologicznych i struktur przyrodniczo-krajobrazowych • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej na terenach nadwodnych i leśnych jako ponadlokalny ośrodek usług turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o dostęp do rzeki Regalicy i posiadane zasoby unikatowych terenów zieleni leśnej i parkowej • utrzymanie i zabezpieczenie warunków rozbudowy oczyszczalni ścieków o znaczeniu dzielnicowym • ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią
I K	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa węzła na skrzyżowaniu ulic Struga i Gryfińskiej, bezkolizyjnego dla jezdni głównych drogi krajowej nr 10 • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – odcinek autostrady A6, ulice w klasie głównej ruchu przyspieszonego: odcinek ul. Hangarowej i odcinek ul. Struga, ul. Leszczynowa w klasie ulicy zbiorczej • rozbudowa ul. Batalionów Chłopskich, odcinka ul. Gryfińskiej, ul. Walecznych do klasy ulicy zbiorczej • trasa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju od ul. Hangarowej z pętlą w rejonie ul. Turkusowej • budowa zintegrowanego węzła przesiadkowego SKM z SST • przedłużenie trasy SST w kierunku osiedla Bukowe-Kłęskowo • przekroczenie trasy SST w sposób umożliwiający powiązania z osiedlem Słonecznym, zalecane bezkolizyjne przekroczenie w ciągu ul. Jasnej • zapewnienie powiązań z SST • zalecana realizacja tras rowerowych i pieszo-rowerowych wzdłuż rzeki Regalicy oraz prowadzących do jeziora Szmaragdowego
	<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 • rozbudowa oczyszczalni ścieków „Zdroje”

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM UPRZĄDKOWANIA TERENÓW

OPINIA I ZALECENIA
 2021 R. DD 23.12.2021 R.

K I E R U N I	<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, utrzymanie granic rezerwatów przyrody „Zdroje” i „Bukowe Zdroje im. T. Dominika”, utworzenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych „Międzyodrze Szczecińskie (Siedlińska Kępa)” oraz ogrodu botanicznego „Skórcza Góra”, ochrona siedlisk przyrodniczych i stanowisk fauny i flory, ochrona zlewni i zasobów wodnych, ochrona wód płynących z brzegiem naturalnym, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie wód w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów) • utrzymanie i rozwój funkcji retencyjnej i ekologicznej cieków, zbiorników wodnych oraz terenów podmokłych • 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 zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań • ograniczenie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi • wykorzystanie terenów przywodnych do lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej z zachowaniem istniejących walorów przyrodniczych
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych, ochrony archeologicznej i ekspozycji • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów i obszarów o wartościach zabytkowych

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 06.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.



OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.01 powierzchnia 38,69 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: wyspa Siedlińska Kępa, użytki zielone – łąki, zarośla, wody śródlądowe – kanał Cegielnika, na fragmencie otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, obszary Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” i „Dolna Odra”, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, turystyki wodnej, wykorzystującej dostęp do akwenów żeglownych, transport, dopuszcza się przeprawy promowe na Prawobrzeże
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego rzeki i ekspozycja Międzyodrza, naturalna sukcesja roślinności, zagospodarowanie terenu z wyłączeniem zabudowy stałej wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy, do zainwestowania tereny usług sportu i rekreacji przyległe do śródlądowych wód powierzchniowych w południowej części wyspy (kanał Cegielnika)
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie układu przyrodniczo-krajobrazowego z możliwością wprowadzenia w części południowej wyspy spójnego kompozycyjnie zagospodarowania terenu pod funkcje turystyki i rekreacji wodnej Zasady zabudowy: dopuszcza się budowę lub przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy Międzyodrze Szczecińskie (Siedlińska Kępa), ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ograniczenie wznoszenia obiektów mogących utrudnić spływ wód powodziowych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.02 powierzchnia 78,03 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, usługi oświaty – Zespół Szkół Ogrodnich, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i zabudowa jednorodzinna, podmokłe tereny i zieleń naturalna, wał przeciwpowodziowy, system rowów i kanałów, łąki, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszary Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” i „Dolna Odra”, siedliska przyrodnicze obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi oświaty, produkcja, magazynowanie, mieszkalnictwo zbiorowe, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa jednorodzinna, zieleń urządzona, zieleń naturalna
polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki i ekspozycja Międzyodrza, dostosowanie strefy nadwodnej do potrzeb turystyki wodnej, bazy rybackiej, wędkarskiej i ochrony przeciwpowodziowej; uporządkowanie terenów komunalnych; wprowadzenie nowego zainwestowania po uzupełnieniu układu drogowego i realizacji infrastruktury inżynierskiej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej; charakter zainwestowania zróżnicowany w zależności uwarunkowań terenowych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony: przeciwpowodziowej, zasobów wód podziemnych, obszarów Natura 2000, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do przekształceń i uzupełnień, w części niezainwestowanej wykształcenie spójnej kompozycyjnie struktury w oparciu o istniejące kanały i enklawy zieleni wysokiej, usługi związane z działalnością dydaktyczną – możliwość realizacji zaplecza administracyjnego i ogrodniczego dla ogrodu botanicznego w granicach SPK „Puszcza Bukowa” Zasady zabudowy: ochrona zasobów wód podziemnych, ograniczenia zabudowy na obszarze usytuowania studni byłego ujęcia wody, zainwestowanie dostosowane do istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych (ekspozycja terenu od strony rz. Regalicy, dostęp do kanałów), parametry zabudowy według potrzeb technologicznych produkcji, siedliska przyrodnicze, zachowanie otwartych rowów i kanałów oraz ich naturalnego charakteru, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.03 powierzchnia 35,95 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: oczyszczalnia ścieków „Zdroje”, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Zdroje”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, stacja prostownikowa „Eskadrowa” zasilająca trakcję tramwajową, użytki zielone – łąki, podmokłe tereny, wał przeciwpowodziowy, system rowów melioracyjnych, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszary Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” i „Dolna Odra”, siedliska przyrodnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: oczyszczanie ścieków i przeróbka osadu Funkcje uzupełniające: gospodarowanie odpadami, funkcje związane z gospodarką wodno-ściekową, usługi, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową, zieleń urządzona, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki i ekspozycja Międzyodrza, utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy; rozbudowa oczyszczalni, utrzymywanie systemu rowów melioracyjnych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania, przekształceń i uzupełnień Zasady zabudowy: dopuszcza się budowę lub przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch; utrzymanie zieleni przybrzeżnej wzdłuż kan. Cegielinka, siedliska przyrodnicze, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.04 powierzchnia 36,04 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, w tym: handel, ochrona zdrowia, magazyny, ogrodnictwo, użytki zielone – łąki, tereny podmokłe, system rowów melioracyjnych, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, rolnicza przestrzeń produkcyjna, uprawy ogrodnicze, przy ul. Jarzębinowej usługi sportu, rekreacji i turystyki, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego – nowe zainwestowanie dostosowane do naturalnych walorów krajobrazowych i ekspozycja Międzyodrza, poza terenami upraw ogrodniczych – tereny do przekształceń i zainwestowania, uzupełnienie układu drogowego i infrastruktury inżynierskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa skupiona wzdłuż ul. Batalionów Chłopskich do kontynuowania i uzupełnień w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla, na pozostałych terenach ekstensywna zabudowa wolnostojąca z zielenią towarzyszącą Zasady zabudowy: zabudowa wkomponowana w krajobraz, wykształcenie ciągu zabudowy usługowo-mieszkaniowej w północnej pierzei ul. Batalionów Chłopskich, forma zabudowy w pierzei ul. Batalionów Chłopskich dostosowana do historycznych wzorców lokalnych (charakterystycznych dla pierzei ulicy), obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.05 powierzchnia 12,73 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, handel, boisko sportowe, punkt odbioru odpadów problemowych, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, usługi sportu, punkt odbioru odpadów problemowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wytworzenie harmonijnej pierzei ul. Leszczykowej oraz ul. Batalionów Chłopskich, w pierzei ul. Batalionów Chłopskich, preferowane przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe, uzupełnienie zabudowy mieszkaniowo-usługowej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do kontynuowania i uzupełnień nową zabudową w nawiązaniu do wzorców i parametrów lokalnych Zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorców lokalnych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.06 powierzchnia 9,70 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, stacja paliw, zieleń nieurządzona, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, uzupełnienie zabudowy od strony ul. Hangarowej; należy dążyć do koncentracji usług, w tym wykształcenia lokalnego centrum usługowego od strony ulic: Hangarowej, Leszczynowej, Batalionów Chłopskich
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień obiektami usługowymi, należy dążyć do harmonijnego zakomponowania pierzei ul. Hangarowej – z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z ciągu ul. Leszczynowej i trasy tramwajowej Zasady zabudowy: przy ul. Hangarowej nowa zabudowa usługowa w formie zamknięć kompozycyjnych widoków od strony ulic układu podstawowego i trasy tramwajowej, forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.07 powierzchnia 7,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, stacja paliw, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona i nieurządzona, parking P&R, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, parking P&R
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie zabudowy od strony ul. Hangarowej; należy dążyć do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe i wykształcenie usług w otoczeniu parkingu P&R; do zainwestowania tereny między ulicami: Struga, Hangarową i Gryfińską oraz trasą tramwajową, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijne zakomponowanie pierzei ul. Hangarowej i ul. Struga – z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z drogowych obiektów inżynierskich w ciągu ul. Gryfińskiej i trasy tramwajowej; uzupełnienie zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa dopełniająca kompozycję swobodną, dachy płaskie, dominanta przestrzenna u zbiegu ulic Hangarowej i Struga

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO WYKONANIA DZIAŁAŃ OD 01.12.2021 R. DO 22.12.2021 R.

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.08 powierzchnia 36,33 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym usługi oświaty, ochrony zdrowia, sakralne, handlu, targowisko, zespół garaży, rzemiosło, zieleni urządzona, zbiornik wodny, osuwisko, lasy, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, siedlisko przyrodnicze, osuwisko
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi, zieleni urządzona o charakterze parkowym, zieleni izolacyjna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych, uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych, usługami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji; w rejonie ulic: Sanatoryjnej i Batalionów Chłopskich obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej; pas zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych; do zainwestowania tereny niezagospodarowane z wyłączeniem terenu zieleni parkowej wokół stawu przy ul. Przytulnej i terenów niezbędnych do wprowadzenia zieleni osłonowej od strony terenów kolejowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do kontynuowania i uzupełnień w nawiązaniu do historycznej struktury osiedla Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w istniejący układ urbanistyczny i krajobrazowy, nawiązująca do wzorców lokalnych; obszar częściowo objęty SZM, siedlisko przyrodnicze, zachowanie i ochrona zbiornika wodnego wraz z zielenią towarzyszącą, zieleni izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych, zieleni urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony terenów kolejowych, ograniczenie zabudowy na osuwisku

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.09 powierzchnia 13,84 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, w tym usługi oświaty z zapleczem sportowym, zieleni nieurządzona, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy oraz uzupełnień zabudowy; w rejonie ulic: Batalionów Chłopskich, Widok, Piechoty – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej; nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie; wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych; do zainwestowania niezabudowane tereny wzdłuż ul. Walecznych i ul. Batalionów Chłopskich (pozwalające na uzupełnienie pierzei ulic)
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w lokalne walory krajobrazowe, w rejonie ronda Ułanów Podolskich zamknięcie kompozycyjne widoków od strony ul. Leszczykowej Zasady zabudowy: nowa zabudowa wkomponowana w istniejący układ urbanistyczny, zieleni izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych

WYŁOŻENIE PROJEKTU

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.10 powierzchnia 9,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi, rzemiosło, magazyny, użytki rolne, zieleń nieurządzona, zespół garaży, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy oraz uzupełnień zabudową lub zielenią wysoką; nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie; uzupełnienie układu drogowego; realizacja zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych; do zainwestowania tereny przyległe do trasy tramwajowej SST – przeznaczone na parkingi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna do utrzymania i uzupełnień, należy dążyć do harmonijnego zakomponowania pierzei ul. Gryfińskiej i od strony trasy tramwajowej – z uwzględnieniem zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie oraz ekspozycji pierzei z drogowych obiektów inżynierskich w ciągu ul. Gryfińskiej i trasy tramwajowej Zasady zabudowy: utrzymanie i kontynuacja form istniejącej zabudowy, wysokość nowej zabudowy dostosowana do wysokości zabudowy sąsiedniej, zieleń izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.11 powierzchnia 175,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, teren Parku Leśnego „Zdroje”, jez. Szmaragdowe, polana rekreacyjna i widokowa, szlaki turystyczne, Centrum Edukacji Ekologicznej, Szkolne Schronisko Młodzieżowe w dawnym zajeździe „Szmaragd”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi gastronomii, SPK „Puszcza Bukowa”, rezerwat przyrody „Zdroje”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze, stanowisko dokumentacyjne „Margle kredowe nad jez. Szmaragdowym”, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, pomniki przyrody, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, usługi, w tym usługi sportu, turystyki, gastronomia, handel oraz obiekty kultury i edukacyjno-dydaktyczne np. muzeum przyrodnicze, plenerowe obiekty ekspozycyjno-wystawiennicze, parkingi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; możliwość lokalizacji ogrodu botanicznego pomiędzy Parkiem Leśnym Zdroje, terenem kolejowym oraz ul. Poległych i ul. Wzgórze
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, dopuszcza się przeznaczenie części gruntu leśnego na cele nieleśne, tj. na cele turystyki, rekreacji i towarzyszących im usług, zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne dostosowane do obowiązujących przepisów dla SPK „Puszcza Bukowa” oraz występowania przedmiotów ochrony (siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt) obszaru Natura 2000, wyposażenie obszaru w ciągi piesze i rowerowe, polany widokowe i rekreacyjne, grunty w rejonie ul. Kopalnianej przeznacza się na usługi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego Parku Leśnego „Zdroje” z możliwością wprowadzenia nowej zabudowy uwzględniającej walory krajobrazowe obszaru (ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeża, urozmaicona rzeźba terenu) Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w krajobraz, ograniczenie zabudowy na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, proponowana lokalizacja ogrodu botanicznego „Skórcza Góra”, obszar objęty SZM, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.12 powierzchnia 25,56 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zespół dworsko-parkowy Zielony Dwór, cmentarz i obiekty związane z jego obsługą, zespół garaży, zieleń naturalna, na fragmencie SPK „Puszcza Bukowa” z otuliną, na fragmencie obszar Natura 2000 „Wzgórze Bukowe”, fragment siedliska przyrodniczego, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkalnictwo zbiorowe, cmentarz, zieleń parkowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego struktury przestrzennej o wartościach zabytkowych; adaptacja zespołu dworsko-parkowego Zielony Dwór na zespół usługowy w zieleni parkowej, z możliwością uzupełnienia zabudowy i zieleni w dostosowaniu do zasad kompozycji zabytkowego zespołu; rewitalizacja istniejącego obszaru zabudowy mieszkaniowej przy ul. Walecznych; przekształcenie niezagospodarowanego obszaru na cele usług z zachowaniem walorów krajobrazowych, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień, wkomponowana w krajobraz Zasady zabudowy: zabudowa usługowa w zespole dworsko-parkowym Zielony Dwór podporządkowana wartościom zabytkowym, wkomponowana w krajobraz zespołu; wysokość nowej zabudowy dostosowana do wysokości zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, poza zespołem dworsko-parkowym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do uzupełnień, obszar częściowo objęty SZM, fragment siedliska przyrodniczego

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.13 powierzchnia 18,25 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, grunty rolne, tereny upraw ogrodniczych i zieleni nieurządzonej, ciek Chojnówka, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, magazyny, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, wykształcenie lokalnego centrum usługowego w lokalizacji węzłowej komunikacji miejskiej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie wyodrębnionych funkcjonalnie i przestrzennie zespołów zabudowy usługowej i mieszkalnej, dopuszcza się przekształcenie zabudowy mieszkaniowej na cele usług, w pierzei ul. Walecznych nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców i parametrów lokalnych istniejących w sąsiedztwie – zabudowa wolnostojąca Zasady zabudowy: harmonijne pierzeje od strony ulic (w tym trasy szybkiego tramwaju); zachowanie naturalnego charakteru cieku Chojnówka

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM KIERUNKÓW W DZIAŁACH PLANISTYCZNYCH

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.14 powierzchnia 49,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: szpital Zdroje, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pojedyncza wielorodzinna, ciek Chojnówka, lasy, zieleń urządzona, zieleń naturalna, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, na fragmencie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, fragmenty siedlisk przyrodniczych, magistrała gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, usługi sportu i rekreacji, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie istniejącego zainwestowania i rozbudowa szpitala oraz usług zdrowia i opieki społecznej, wprowadzenia uzupełnień nową zabudową z zachowaniem walorów krajobrazowych (w tym ekspozycji terenu Prawobrzeża w kierunku osiedla mieszkaniowego Nad Rudzianką), wykształcenie terenów rekreacji i wypoczynku, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień, należy dążyć do kompozycji przestrzennej uczytelniającej zróżnicowaną rzeźbę terenu Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe w nawiązaniu do wzorców i parametrów lokalnych, obszar częściowo objęty SZM, fragmenty siedlisk przyrodniczych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.15 powierzchnia 8,73 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, rezerwat przyrody „Bukowe Zdroje”, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, siedliska przyrodnicze
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona wartościowych zasobów przyrody, dopuszcza się poprowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej, lasy z urządzeniami turystyki i rekreacji Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy, ochrona gruntów leśnych, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sanatorium Bismarckhohe”, proponowany pomnik przyrody, siedliska przyrodnicze

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.16 powierzchnia 3,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, produkcja, magazyny, usługi z lokalami mieszkalnymi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny, logistyka, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, do zainwestowania grunty niezabudowane
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do utrzymania, przekształceń i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.17 powierzchnia 7,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, lokale mieszkalne
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , produkcja, magazyny, składy, logistyka, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie istniejącej zabudowy, wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, zakaz powiększania liczby lokali mieszkalnych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do utrzymania, przekształceń i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa stanowiąca spójną funkcjonalnie i przestrzennie całość z zabudową i zagospodarowaniem terenu jednostki lotniska (D.D.13)

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.18.W powierzchnia 20,45 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica), tor wodny żeglugi śródlądowej, obszar o wartościach przyrodniczych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszary Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” i „Dolna Odra”, fragmenty siedlisk przyrodniczych
Kierunki	Funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe Funkcje uzupełniające: transport, sport, rekreacja i turystyka wodna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki i środowiska naturalnego, możliwość przekształceń sąsiednich terenów lądowych, regulacja brzegu i nabrzeży, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie w granicach użytkowania wód płynących, utrzymanie i rozwój funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry Zasady zabudowy: zainwestowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, fragmenty siedlisk przyrodniczych, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

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