

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ZDROJE (D.Z.)		powierzchnia 642,2 ha																																	
A I A N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowa • usług społecznych (znaczenie dla OF) • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">populacja:</td> <td style="padding: 2px;">8 429</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">struktura wiekowa:</td> <td style="padding: 2px;">przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poniżej 6</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 515</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">7-15</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↑ 692</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">16-19</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 245</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">produkcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↓ 4 348</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="padding: 2px;">poprodukcyjna</td> <td style="text-align: right; padding: 2px;">↑ 2629</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">tendencja:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 245 osób</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2" style="padding: 2px;">1 313 / km²</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2" style="text-align: right; padding: 2px;">2,7</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2" style="text-align: right; padding: 2px;">1309</td> </tr> </table>	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 w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1309	
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 w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1309																																		
<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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: Grabową, Letniskową i Kopalnianą; 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, zieleń 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: <ul style="list-style-type: none"> ○ 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% 																																			

A I N A W O K N U R A W U	<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. Leszczykowa, 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. Leszczykowej, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu na rozbudowę ul. Batalionów Chłopskich, obszar położony w strefie nalotów lotniska Szczecin Dąbie, porolnicza 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 Szczecińskiej Kolei Metropolitalnej (SKM) ze Szczecińskim Szybkim Tramwajem (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>

I K N U R E I K	<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 SST oraz kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Zdroje
	<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
	<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”

I N Z J R E I K	Obszary i zasady ochrony środowiska: <ul style="list-style-type: none">• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, powierzchni terenu biologicznie czynnego, 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 terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań• ograniczenie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi• lokalizacji usług sportu, rekreacji i turystyki wodnej na terenach przywodnych z utrzymaniem walorów przyrodniczych
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: <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



Wzgórza Bukowe
PLH320020



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

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 Regalicy 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 Międzyodrza 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, 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 Regalicy 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

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

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 urządzone, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego rzeki Regalicy 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, rolnicza przestrzeń produkcyjna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, uprawy ogrodnicze, przy ul. Jarzębinowej usługi sportu, rekreacji i turystyki, zieleń urządzone
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 niskiej intensywności, 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, zieleń urządzone, usługi, usługi sportu, punkt odbioru odpadów problemowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wytworzenie harmonijnej pierzei ul. Leszczynowej 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

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

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.06 powierzchnia 9,70 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, 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, zieleń urządzona
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, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń urządzona, parking
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

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.08 powierzchnia 36,33 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, w tym usługi oświaty, ochrony zdrowia, sakralne, handlu, targowisko, zespół garaży, rzemiosło, zieleń 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, zieleń urządzona, zieleń 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, zieleń izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych, zieleń urządzona o charakterze parkowym i osłonowym od strony terenów kolejowych, ograniczenie zabudowy na osuwisku

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

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.09 powierzchnia 13,85 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi, w tym usługi oświaty z zapleczem sportowym, zieleń nieurządzona, otulina SPK „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń 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, zieleń izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.10 powierzchnia 9,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, 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

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

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.11 powierzchnia 175,75 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, teren parku leśnego Zdroje, jezioro Szmaragdowe, polana rekreacyjna i widokowa, szlaki turystyczne, Centrum Edukacji Ekologicznej, Szkolne Schronisko Młodzieżowe w dawnym zajęździe „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, parking, 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 niskiej intensywności, 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 „Wzgórza Bukowe”, fragment siedliska przyrodniczego, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, 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

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

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 , punktowo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, grunty rolne, tereny upraw ogrodniczych i zieleni nieurządzonej, ciek Chojnówka, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, magazyny, zieleni 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

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.14 powierzchnia 49,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: szpital Zdroje, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pojedyncza wielorodzinna niskiej intensywności, ciek Chojnówka, lasy, zieleni urządzona, zieleni naturalna, otulina SPK „Puszcza Bukowa”, na fragmencie obszar Natura 2000 „Wzgórza Bukowe”, fragmenty siedlisk przyrodniczych, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi sportu i rekreacji, zieleni 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

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

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, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	Funkcje uzupełniające: produkcja, magazyny, składy, logistyka, zieleni urządzonej
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 Regalicy 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