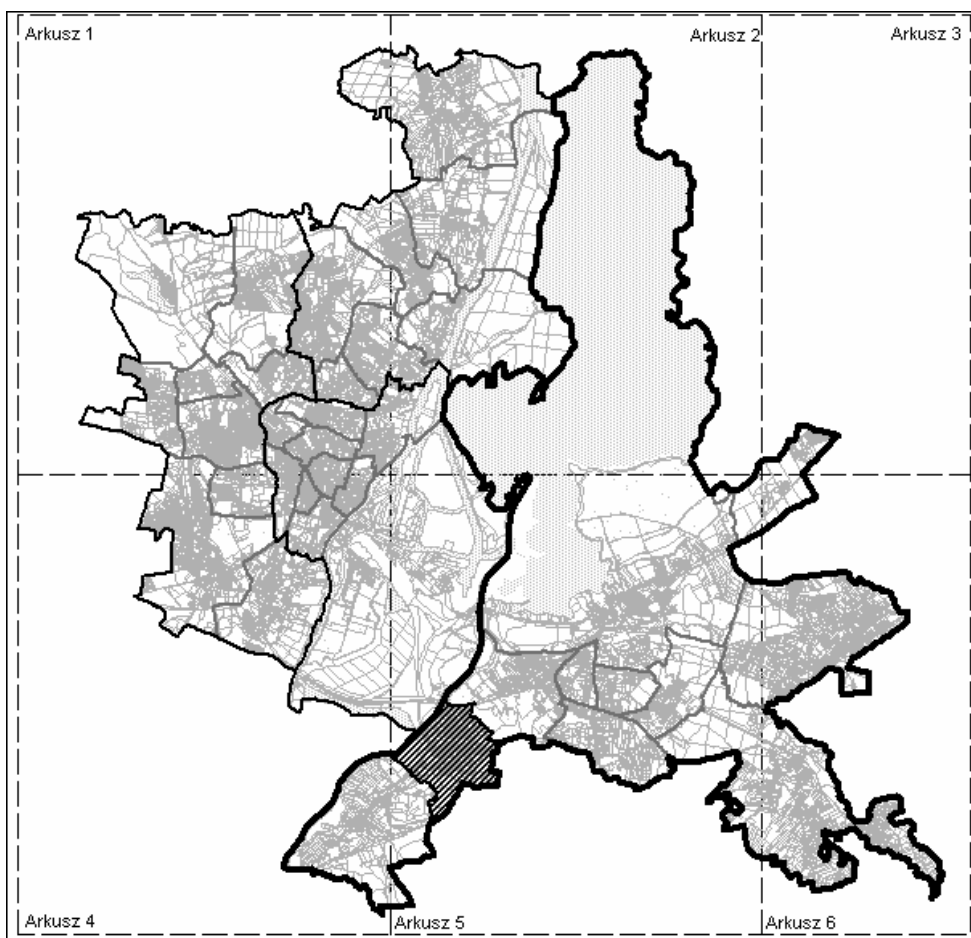




## OSIEDLE PODJUCHY

Peryferyjne osiedle względem centrum miasta, rozwijające się przede wszystkim jako tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanej intensywności. Zabudowie towarzyszą usługi wbudowane i wolno stojące związane głównie z obsługą mieszkańców osiedla. Z uwagi na położenie osiedla względem drogi krajowej nr 31 wlotowej do miasta, przewiduje się także rozwój usług o znaczeniu ponadlokalnym, skoncentrowanych w ośrodkach dostępnych z zewnętrznego układu drogowego. Wydzielone zostaną w planach miejscowych centra usługowe, uwzględniające możliwość lokalizacji jednego wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. Nowym elementem układu komunikacyjnego będzie przedłużenie ul. Autostrada Poznańska do autostrady A6. Rozwój osiedla limitowany jest przez uwarunkowania naturalne: rz. Regalicę i Wzgórza Bukowe, tereny leśne, a także obecność terenów zamkniętych i uwarunkowania historyczne, co daje możliwość rewitalizacji i podniesienia jakości przestrzeni. Teren osiedla w znacznej części znajduje się w Systemie Zieleni Miejskiej, wskazuje to na potrzebę stosowania przyjętych w tym systemie zasad ochrony środowiska i kształtowania zabudowy: ochronę cennych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz ciągłości terenów zieleni nieurządzonej i urządzonej. Dużą wagę przywiązuje się także do stworzenia możliwości zagospodarowania terenów przywodnych oraz w Parku Leśnym Zdroje i w jego sąsiedztwie, przewidując dla nich funkcje: usług rekreacji i turystyki krajoznawczej i wodnej, kultury - na obrzeżu Parku Krajobrazowego Doliny Dolnej Odry oraz Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.





OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.01</b>
Powierzchnia w ha	51,37
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> tereny wojskowe (poligon wodny), składy opałowe, linia kolejowa relacji Szczecin–Kostrzyn, bocznicę kolejową w rejonie byłego dworca Podjuchy; pompownia ścieków „Spizowa”, teren w większości w ewidencji terenów zamkniętych;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), wieczyści użytkownicy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> tereny zamknięte, napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi; składy opałowe znacznie ograniczają ciągłość powiązań ekologicznych wzdłuż rz. Regalicy;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> komunikacja kolejowa, obronność i bezpieczeństwo państwa;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> produkcja i składy;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych i przepisami wynikającymi ze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> w zakresie dopuszczonym przepisami o terenach zamkniętych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> utrzymanie występujących funkcji terenu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zagospodarowanie terenu zgodne z potrzebami komunikacji kolejowej oraz obronności i bezpieczeństwa państwa; poza terenami zamkniętymi należy dążyć do powiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej (co najmniej do 50% działki budowlanej);</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa w typie zabudowy historycznej i nawiązująca do wzorów lokalnych;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd z ciągu ulic: Metalowej – Przędowników Pracy;</p> <p><b>inżynieria:</b> pompownia ścieków i linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu w oparciu o sieci ułożone w ciągu ulic Przędowników Pracy – Metalowej, lokalne systemy ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar do objęcia SZM, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, ochrona roślinności przybrzeżnej;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.02</b>
Powierzchnia w ha	34,32
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, usługi (kościół, handel, targowisko, rzemiosło, magazyny, rekreacja wodna), pętla autobusowa, oczyszczalnia ścieków „Podjuchy”, ogrody działkowe, zespoły garaży blaszanych, łącznica kolejowa;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b>, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, sklep samoobsługowy w przestrzeni o wartości historycznej oraz targowisko deprecjonujące lokalny krajobraz, linia kolejowa odcinająca dostęp do terenów nadwodnych, obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi osiedlowe (m.in. handlu, gastronomii, oświaty kultury, sakralne), komunikacja miejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu, rekreacji i turystyki wodnej (obszar na szlaku Eberswalde–Szczecin–Bornholm–Ystad), istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stałe garaże, komunikacja kolejowa; obsługa dróg wodnych, dopuszcza się działalność rybacką;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> rewitalizacja terenu – niezbędne scalenia i podziały gruntów oraz wywłaszczenia na cele publiczne, skoordynowanie działań inwestycyjnych w celu wytworzenia lokalnego ośrodka usługowego, uzupełnienie zabudowy i zieleni wysokiej w oparciu o całościowy projekt funkcjonalno-przestrzenny; rozbudowa infrastruktury kolejowej; likwidacja tymczasowych garaży blaszanych i realizacja zespołu garaży murowanych w oparciu o całościowy projekt wraz z układem ulic dojazdowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wytworzenie osiedlowego centrum usługowego w powiązaniu z ciągami pieszymi i system zieleni całego osiedla Podjuchy w dostosowaniu do historycznych zasad kompozycji obszaru; rezerwa części terenu pod przebudowę torów i budowę nowych przystanków kolejowych, po przebudowie układu torowego wyłączenie części terenu z ewidencji terenów zamkniętych kolejowych;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały teren jednostki;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> teren objęty Programem rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> rewitalizacja historycznego obszaru, układ nowej zabudowy podkreślający zachowane elementy historycznej struktury przestrzennej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> ciągi zabudowy wzdłuż historycznych ciągów komunikacyjnych oraz jako obudowa nowych przestrzeni publicznych, nowa zabudowa nawiązująca do wzorów lokalnych, o zróżnicowanej wysokości do 3 kondygnacji, dbałość o utrzymanie historycznej sylwety osiedla z dominantą w postaci bryły kościoła;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ciągu ulic: Metalowej – Granitowej, głównie poprzez lokalną sieć ulic; przebudowa torów i budowa nowych przystanków kolejowych z poszerzeniem linii o jeden tor;</p> <p><b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, istniejąca oczyszczalnia ścieków do przebudowy na pompownię ścieków z rurociągiem tłocznym Podjuchy – Zdroje, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zachowanie i ochrona roślinności przybrzeżnej, istniejący obszar specjalnej ochrony ptaków i proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> część obszaru do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.03</b>
Powierzchnia w ha	189,18
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa, usługi (szkoła podstawowa, przedszkole, przychodnia zdrowia, handel), rzemiosło, cmentarz, ogrody działkowe, nieużytki, koszary wojskowe w ewidencji terenów zamkniętych, ciepłownia rejonowa „Sąsiedzka”, stacja gazowa 1-go stopnia „Sąsiedzka”, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, zieleń wysoka (dawny cmentarz), pomnik przyrody ożywionej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie elementów układu przestrzennego o wartości lokalnej; występowanie wartościowych elementów krajobrazu oraz licznych obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej; willa przy Metalowej - zabytek wpisany do rejestru</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> magistralne gazociągi wysokiego i średniego ciśnienia, w południowej części jednostki niekorzystne oddziaływanie autostrady;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi osiedlowe, usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne, utrzymanie istniejących obiektów oświaty z dopuszczeniem lokalizacji nowych, zieleń urządzona, ogrody działkowe (w zasięgu akustycznego oddziaływania autostrady), obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wszystkie grunty rolnicze i leśne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne; procedura wywłaszczeń na cele publiczne; likwidacja zespołu ogrodów działkowych w rejonie ul. Morwowej i ul. Mieleckiej przy pozostawieniu zespołu w rejonie autostrady;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się pod zainwestowanie miejskie; uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych; nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbrocza Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych; należy dążyć do połączenia istniejących terenów zielonych i zespołów zadrzewień (w tym zieleni pocmentarnej) w ciągły system zieleni urządzonej z ciągami pieszo-rowerowymi; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, wskazane na rysunku Studium (plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> niezabudowane tereny w pobliżu autostrady i ul. Radosnej oraz ul. Morwowej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> wprowadzenie zieleni osłonowej wzdłuż autostrady od strony terenów mieszkaniowych, możliwość zbycia niezabudowanych gruntów miejskich w zabudowie jednorodzinnej i usługowej oraz na cele rekreacji, w rejonie ulic: Krzemiennej, Chelmińska, Chromowa, Rzęciowa, Sąsiedzka oraz w rejonie ul. Sąsiedzka, Granitowa, Marmurowa – obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> struktura przestrzenna do zachowania i uzupełnienia w oparciu o historyczne zasady kompozycji obszaru;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, nawiązująca do wzorów lokalnych, o wysokości dostosowanej do zabudowy sąsiedniej; zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności kształtowana w sposób uczyniający otwarcia widokowe w kierunku Międzyodrza oraz podkreślający wysokościowe różnicowanie terenu w widokach od strony Międzyodrza, o stromych dachach; maksymalna wysokość nowej zabudowy poza SZM: 4 kondygnacje, w SZM: 3 kondygnacje; należy dążyć do zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej min. 50% pow. Terenu;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ciągu ulic Metalowej – Granitowej poprzez lokalną sieć ulic; główne ścieżki rowerowe w ciągu ulic: Krzemiennej – Skalistej i Marmurowej – Radosnej; powiązanie z układem drogowym terenu D.P.05 w celu jego obsługi komunikacyjnej poprzez przejazd pod autostradą A6 w ciągu ul. Wieluńskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> rejonowa ciepłownia „Sąsiedzka” i stacja gazowa 1-go stopnia „Sąsiedzka” z zasilającym ją gazociągiem wysokiego ciśnienia oraz gazociąg średniego ciśnienia do zachowania, sieciowe systemy ogrzewania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu (w tym kanalizacji ściekowej), budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowe obszary przyrodnicze do objęcia strefą SZM, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, pomnik przyrody, proponowane pomniki przyrody;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> część obszaru do objęcia strefą B ochrony konserwatorskiej; teren częściowo do objęcia strefą K ochrony krajobrazu; w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej; opieka nad zabytkiem wpisanym do rejestru wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.04</b>
Powierzchnia w ha	74,52
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> las;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P. (przewaga własności), Gmina Miasto Szczecin;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, Szczeciński Park Krajobrazowy i otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego; proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie wartościowych elementów krajobrazu;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w południowej części terenu uciążliwość autostrady;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji (szlaki turystyczne wyposażone w urządzenia turystyczne: stoły, ławki, mostki, zadaszenia); infrastruktura techniczna (pas terenu wzdłuż autostrady);</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> ochrona gruntów leśnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej; wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu; dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związaną z realizacją magistrali wodociągowej;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> w zakresie gospodarki leśnej na terenie całej jednostki planistycznej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona obszaru Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, wprowadzenie ochrony prawnej z uwagi na projektowany obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna, zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy z wyjątkiem: obiektów służących gospodarce leśnej oraz sieci infrastruktury technicznej;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd od strony ul. Metalowej poprzez lokalną sieć ulic;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej wzdłuż autostrady, zakaz lokalizacji innych nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Szczeciński Park Krajobrazowy, teren do objęcia SZM, projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> teren prawie w całości do objęcia strefą K ochrony krajobrazu;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.05</b>
Powierzchnia w ha	56,20
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> użytki rolne częściowo porośnięte roślinnością o wartościach florystycznych (murawy kserotermiczne), zespoły zadrzewień i zakrzewień, lasy, gazociąg wysokiego ciśnienia, magistrała i zbiorniki wodociągowe „Zdroje-II” z drogą dojazdową;</p> <p><b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> skrajnie położone lasy objęte granicami Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” pozostała część obszaru objęta granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; obszar wartościowy przyrodniczo;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w przypadku intensywnej zabudowy i zainwestowania terenu może wystąpić silna antropopresja na otaczające obszary leśne i kolizja z ochroną Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w tym ochroną rezerwatu przyrody „Bukowe Zdroje”; brak systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu; magistralny gazociąg wysokiego ciśnienia; wprowadzenie usług o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym wymaga rozbudowy układu komunikacyjnego poza obszarem jednostki planistycznej;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi o znaczeniu ogólnomiejskim i regionalnym, w tym: usługi sportu i rekreacji, turystyki oraz związane z ich obsługą (np. usługi hotelowe, gastronomia, handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>), zamieszkiwanie zbiorowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń leśna objęta formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, zieleń parkowa, opieka zdrowotna i społeczna (np. dom opieki, ośrodek rehabilitacyjny), funkcja mieszkaniowa w postaci lokali funkcyjnych wbudowanych w obiekty usługowe zamieszkiwania zbiorowego (apartamenty mieszkalne); infrastruktura techniczna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> doprowadzenie i rozbudowa sieci technicznego uzbrojenia terenu; rozbudowa układu komunikacyjnego poza obszarem jednostki planistycznej; wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, dopuszcza się przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> wszelkie działania podporządkowane ochronie krajobrazu oraz wartości przyrodniczych środowiska naturalnego zgodnie z przepisami ochrony przyrody; zabudowa i zagospodarowanie terenu wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> obszar całej jednostki, ze względu na ograniczenia wynikające z ochrony środowiska naturalnego – zwłaszcza południowa część obszaru jednostki;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy związany z powiększeniem ilości miejsc pracy przy równoczesnej ochronie krajobrazu i terenów cennych przyrodniczo;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> koncentracja zabudowy i zagospodarowania terenu w południowej części obszaru jednostki z wyłączeniem pasa terenu sąsiadującego z Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”; kompozycja i formy zabudowy dostosowane do wymagań ekspozycji lewobrzeżnej części miasta oraz panoramy obszaru jednostki z położonych niżej części miasta;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy i zmiany ukształtowania terenów o spadkach przekraczających 12%; należy dążyć do ochrony cennych elementów środowiska naturalnego poprzez ograniczenie makroniwelacji terenu, wycinki drzew, naruszenia muraw kserotermicznych; w północnej części obszaru przekształcenia terenu ograniczone do minimum w postaci zagospodarowania ścieżek pieszych i rowerowych (torów zjazdowych) z terenowymi obiektami małej architektury, lokalizacja obiektów kubaturowych możliwa wyłącznie przy istniejącej drodze dojazdowej; w południowej części obszaru zabudowa i zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” możliwość wprowadzenia ekstensywnego zainwestowania z zakazem zabudowy w odległości mniejszej niż 30,0 m od granic Parku; wysokość zabudowy dostosowana do walorów krajobrazowych i ekspozycyjnych terenu oraz do wymagań ruchu lotniczego; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50%;</p> <p><b>komunikacja:</b> główny dostęp z lokalnej sieci ulic poprzez przejazd pod autostradą w ciągu ul. Wieluńskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> gazociąg wysokiego ciśnienia, magistrała wodociągowa i zbiorniki wodociągowe do zachowania, budowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu (w tym kanalizacji ściekowej);</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM), fragment Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, pozostała część obszaru objęta granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> obszar częściowo do objęcia strefą W ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.06</b>
Powierzchnia w ha	50,22
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, hotel „Panorama”, zieleń naturalna, nieużytki, zbiorniki wodociągowe „Zdroje-I”;</p> <p><b>struktura władania</b> Gmina Miasto Szczecin (przewaga własności), Skarb Państwa, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragmenty terenu w sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Zdroje” w granicach SPK, pomnik przyrody ożywionej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie obiektów w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> tereny mieszkaniowe przy ul. Granitowej wymagające rewitalizacji, uciążliwość drogi ruchu przyspieszonego, bezpośrednie sąsiedztwo rezerwatu cisów;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> usługi sportu i rekreacji, usługi turystyczne, gastronomiczne i hotelowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i istniejąca wielorodzinna niskiej intensywności, usługi (w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>); dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wszystkie grunty rolnicze i leśne przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (zbrocza Wzgórz Bukowych, ekspozycja Międzyodrza i lewobrzeżnej części miasta) i kulturowych; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: a, b, wskazane na rysunku Studium (plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II - Kierunki, Rozdz. 12, pkt 12.1.1, lit. g);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezabudowane w odległości nie mniejszej niż 50 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, przy czym należy dążyć do przekształcenia obszarów silnie zadrzewionych i zakrzewionych w tereny zieleni urządzonej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> skomunikowanie nowych terenów zainwestowania miejskiego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zachowanie istniejącego układu krajobrazowego wprowadzenie zabudowy zharmonizowanej z otoczeniem;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w krajobraz i nawiązująca do wzorów lokalnych, maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji - z dopuszczeniem lokalnych dominant wysokościowych pod warunkiem nie zmniejszania walorów ekspozycji widoków na Międzyodrza i lewobrzeżną część miasta oraz panoramy Wzgórz Bukowych z położonych niżej części miasta;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ul. Granitowej poprzez lokalną sieć ulic; główna ścieżka rowerowa na fragmencie ul. Radosnej;</p> <p><b>inżynieria:</b> magistrała wodociągowa i zbiorniki wodociągowe do zachowania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu (w tym kanalizacji ściekowej);</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> fragment terenu do objęcia SZM, pomnik przyrody, ożywionej, proponowany pomnik przyrody ożywionej;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> w planie miejscowym ustalenia ochrony indywidualnej dla obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.07</b>
Powierzchnia w ha	2,80
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> wytwórnia wędlin, ogrodnictwo;
	<b>struktura władania:</b> Gmina Miasto Szczecin, wieczyści użytkownicy, właściciele prywatni;
	<b>ochrona przyrody:</b> otulina SPK;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, teren w zasięgu niekorzystnego oddziaływania kolei, od południa ograniczony główną trasą komunikacyjną;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> produkcja i składy;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzone, usługi;
	<b>działania zorganizowane:</b> zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia w kierunku wyłączenia lokalizacji funkcji mieszkaniowych z terenów przylegających do kolei;
	<b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar jednostki;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> możliwość zbycia gruntów miejskich na cele komercyjne;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna:</b> struktura do zachowania i uzupełnień;
	<b>zasady zabudowy:</b> zabudowa dostosowana do wymogów kompozycji urbanistycznej w pierzei ul. Granitowej i ograniczeń wynikających z niekorzystnego oddziaływania linii wysokiego napięcia;
	<b>komunikacja:</b> obsługa z ul. Granitowej;
	<b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, projektowany rurociąg tłoczny ścieków Podjuchy – Zdroje, rozbudowa niezbędnego systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu w oparciu o sieci ułożone w ul. Granitowej;
	<b>ochrona przyrody:</b> postulowana granica otuliny SPK;



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.08.A</b>
Powierzchnia w ha	17,05
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> autostrada A6;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne Skarbu Państwa, użytkownicy wieczysti, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną; w części terenu proponowany specjalny obszar ochrony siedlisk NATURA 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> autostrada;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + pasy awaryjne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> połączenie z otaczającymi terenami tylko poprzez węzeł z ul. Morwową; zachowanie istniejącego przekroju jezdni z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Szczeciński Park Krajobrazowy wraz z otuliną, fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej, fragment terenu w projektowanym specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W ochrony archeologicznej;</p>



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.09.GP</b>
Powierzchnia w ha	15,38
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> odcinek ul. Autostrada Poznańska, Morwowa, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane, nieużytki; część ulicy w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wieczyści użytkownicy, własność prywatna;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> główna ruchu przyśpieszonego;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu ;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się na fragmencie ulicy;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> likwidacja ogrodów działkowych w obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy, fragmentami dobudowa drugiej jezdni; węzeł komunikacyjny z ul. Granitową; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II- Kierunki, rozdz.12, pkt.12.1.1., lit.g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej;</p>
Inżynieria	magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy i gazociąg średniego ciśnienia do zachowania, projektowany rurociąg tłoczny ścieków Podjuchy – Zdroje, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu;



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.10.Z</b>
Powierzchnia w ha	9,06
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ul. Metalowa, ul. Granitowa; ul. Metalowa i część ul. Granitowej do ul. Autostrada Poznańska w ciągu drogi krajowej nr 31; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, Skarb Państwa, wiczyści użytkownicy, własność prywatna;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> jednostka jest styczna do układu przestrzennego o wartości lokalnej, stanowiła główną oś historycznej struktury;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> wyburzenia budynków mieszkalnych, część terenu w ewidencji terenów zamkniętych kolejowych;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> na odcinku od linii kolejowej do Pl. Wolności – min. jedna jezdnia o czterech pasach ruchu; na pozostałym odcinku min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się na fragmencie ulicy;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wyłączenie części terenu z ewidencji terenów zamkniętych kolejowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przebudowa istniejącego ciągu ulicznego; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II- Kierunki, rzd.12, pkt.12.1.1., lit. g);</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> postulowana granica Szczecińskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną;</p>
Inżynieria	magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia i kolektor deszczowy do zachowania, rozbudowa systemu rozdzielczego uzbrojenia terenu, w tym kanalizacji ściekowej;



OSIEDLE	PODJUCHY
Nr jednostki planistycznej	<b>D.P.11.W</b>
Powierzchnia w ha	20,23
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> śródlądowe wody powierzchniowe (rz. Regalica) w większości z uregulowanym brzegiem; tor wodny żeglugi śródlądowej;</p> <p><b>Struktura władania:</b> jednostki organizacyjne Skarbu Państwa;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar o naturalnych wartościach przyrodniczych, siedliska roślin wodnych i zwierząt, w tym gatunków chronionych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> obszar narażona na niebezpieczeństwo powodzi;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> wody powierzchniowe śródlądowe;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> transport, sport i turystyka wodna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> systematyczne pogłębianie toru wodnego, regulacja i umacnianie nabrzeży, akcje przeciwlodowe i przeciwpowodziowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> obszar naturalny; należy dążyć do umocnienia linii brzegowej z możliwością cumowania jednostek pływających bezpośrednio wzdłuż brzegu lub wzdłuż pomostów pływających lub w basenach terenów sąsiednich;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona środowiska naturalnego, przeciwpowodziowa, utrzymanie parametrów żeglowności;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące;</p> <p><b>komunikacja:</b> droga wodna;</p> <p><b>inżynieria:</b> przekraczanie rzeki instalacjami elektroenergetycznymi o mocy ponad 220 kV powyżej 25 m nad lustrem wody, linie od 110 kV do 220 kV 16 m, pozostałe (15 kV) 12 m, inne przewody i budowle 6 m nad lustrem wody; realizacja przejść instalacjami i budowlami pod dnem musi uwzględniać głębokość akwenu 5,0 m;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, obszar do objęcia SZM, otulina Parku Krajobrazowego Dolina Dolnej Odry;</p>