

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowo-handlowa
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska
- usług społecznych – szpital (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)

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

populacja:	8 429
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna
tendencja:	poniżej 6 ↓ 515
gęstość zaludnienia:	7-15 ↑ 692
	16-19 ↓ 245
	produkcyjna ↓ 4 348
	poprodukcyjna ↑ 2629
	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 245 osób
	1 313 / km ²

Struktura funkcjonalno-przestrzenna:

- zróżnicowana struktura przestrzenna i intensywność: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz wielorodzinna (37%) wysokiej i niskiej intensywności, częściowo czytelna kameralna kompozycja osiedla podmiejskiego, ponadto tereny usługowe, w tym handel wielkopowierzchniowy, tereny usługowo-produkcyjne, tereny kolejowe, zielen naturalna, las, ciek wodny Regalica; pełni funkcję ośrodka dzielnicowego, z bardzo zróżnicowaną ofertą w zakresie usług, handlu i rzemiosła, , ponadlokalne centrum handlowe (z udziałem handlu wielkopowierzchniowego) oraz skupia obiekty infrastruktury technicznej o znaczeniu dzielnicowym (m.in. oczyszczalnia ścieków), ceną determinantą krajobrazowo-przyrodniczą stanowią: Park Leśny Zdroje i rzeźba terenu
- 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 zwartą zabudową – 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
- 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%

Stan środowiska:

- tereny chronione: obszary Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry” PLH „Dolna Odra” i PLH „Wzgórz 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; zielen cmentarna – Cmentarz Zdroje, zielen osiedlowa, zielen przyuliczna, Regalica z 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 emitery zanieczyszczeń powietrza, osuwiska i obszary zagrożone ruchami masowymi w centralnej i zachodniej części osiedla, część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, presja budowlana na tereny otwarte w sąsiedztwie Puszczy Bukowej

Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek autostrady A6, odcinki ulic: Hangarowa–Struga (w ciągu drogi krajowej nr 10), odcinek ul. Gryfińskiej, ul. Batalionów Chłopskich, ul. Leszczyńska, rondo Ułanów Podolskich, ul. Walecznych
- w północno-wschodniej części osiedla przebiega trasa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju, z pętlą w rejonie ul. Turkusowej, pętla autobusowa, parking dla samochodów osobowych
- 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 inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • pompownia wody, magistrale wodociągowe • magistrala gazowa wysokiego ciśnienia • magistrale ciepłone • oczyszczalnia ścieków „Zdroje”, kolektory ogólnospławne i 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 z terenami mieszkaniowymi i usługowymi, uciążliwości od komunikacyjne 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, ograniczona dostępność komunikacyjna, porolnicza struktura własnościowa gruntów ograniczająca prawidłowe przekształcenia urbanistyczne, trudności z utrzymaniem 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: odbudowa wartości funkcjonalno – przestrzennych, odbudowa punktu widokowego i wieży Baresel, adaptacja zespołu parkowego Töpfersa z przeznaczeniem na zielen rekreacyjną, rewitalizacja i adaptacja zespołu dworsko - parkowego Zielony Dwór na funkcje usługowe, miejsca postojowe, szczególnie w 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 terenów przywodnych na funkcje turystyczno-wypoczynowo-rekreacyjne</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
<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, kontynuacja modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności skoncentrowanych wzdłuż dróg układu podstawowego • stopniowe wysycanie terenów przydatnych pod zabudowę mieszkaniową z nawiązaniem do oryginalnych układów kameralnych, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej, lokalnej intensywności zabudowy, jakości i formy zabudowy oraz walorów 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) • lokalizacji funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym w obszarach węzłowych • utrzymanie funkcji ochrony zdrowia (szpital) o znaczeniu ponadlokalnym • uwzględnienie ochrony lasów i parku leśnego, utrzymanie dużego udziału terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej jako elementy korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej na terenach przywodnych i leśnych jako ponadlokalny ośrodek usług turystyczno-rekreacyjnych w oparciu o dostęp do rzeki Regalicy i posiadane zasoby unikatowych terenów zieleni i krajobrazu • utrzymanie i zabezpieczenie warunków rozbudowy oczyszczalni ścieków o znaczeniu dzielnicowym • ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu 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 • przebudowa ul. Walecznych do klasy ulicy zbiorczej • rozbudowa ul. Batalionów Chłopskich do klasy ulicy zbiorczej • 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”
<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 (Sadlińska Kępa)” i „Sanatorium Bismarckhohe” oraz ogrodu botanicznego „Skórcza Góra”, ochrona zlewni i zasobów wodnych Regalicy oraz zbiorników wodnych, 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 lokalizacji nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi • 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

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; trzcinowiska i szuwary; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń naturalna Funkcje uzupełniające: usługi: sportu, rekreacji, turystyki wodnej, wykorzystującej dostęp do akwenów żeglownych, m.in. przystanie wodne, stacje wędkarskie, dopuszcza się postój taboru towarowego i technicznego żeglugi śródlądowej i innych jednostek pływających, dopuszcza się przeprawy promowe z/na Prawobrzeże
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i środowiska naturalnego, zagospodarowanie terenu i architektura wkomponowane w istniejący układ przyrodniczo-krajobrazowy; do zainwestowania tereny usług sportu i rekreacji przyległe do śródlądowych wód powierzchniowych w południowej części wyspy (kanał Cegielinka)
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącego układu przyrodniczo-krajobrazowego z możliwością wprowadzenia w południowej części wyspy zabudowy i zagospodarowania terenu pod funkcje turystyki wodnej z uwzględnieniem zagrożenia powodzią; działania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenu na ww. funkcje poprzedzone wspólną koncepcją dla całego terenu Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca; dopuszcza się budowę nowych przyczółków oraz przebudowę zachowanych przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch; obowiązuje utrzymanie nabrzeża naturalnego, trzcinowiska i szuwary do zachowania, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu 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 oświaty - Zespół Szkół Ogrodniczych, usługi, zabudowa mieszkaniowa, zabudowa i zainwestowanie tymczasowe o charakterze usługowo-magazynowym; podmokłe tereny niezainwestowane i zieleń naturalna, wał przeciwpowodziowy, system rowów i kanałów, łąki, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji Funkcje uzupełniające: usługi turystyki wodnej o znaczeniu ponadlokalnym (np. miejsce postoju dla małych jednostek pływających, baza noclegowa, gastronomia, przystanie wodne, w tym wędkarskie), zespoły marin i obiektów rekreacyjnych związanych z wodą wraz z niezbędnym zapleczem techniczno-komunikacyjnym i socjalno-usługowym; zieleń urządzonej, zieleń naturalna, z możliwością wprowadzenia elementów stwarzających warunki do rekreacji biernej; usługi osiedlowe i dzielnicowe: usługi związane z obsługą turystyki krajoznawczej, usługi oświaty i inne związane z działalnością dydaktyczną – możliwość realizacji zaplecza administracyjnego i ogrodniczego dla ogrodu botanicznego w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; mieszkalnictwo zbiorowe (internat, hotel), istniejąca zabudowa mieszkaniowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: częściowe utrzymanie legalnie istniejącego zainwestowania z możliwością przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się korektę linii brzegowej i realizację wewnętrznych basenów dla jednostek pływających; zachowanie i odbudowa kanału wodnego (pogłębienie i naprawa umocnień brzegowych); dostosowanie umocnień brzegowych rz. Regalicy i kan. Cegielinka do potrzeb turystyki wodnej, bazy rybackiej, wędkarskiej i ochrony przeciwpowodziowej; uporządkowanie terenów komunalnych zdewastowanych poprzez chaotyczne zagospodarowanie i zabudowę tymczasową (wprowadzonych podczas dzierżaw czasowych) - z uwzględnieniem obiektów istniejących legalnie; uzupełnienie układu drogowego; zabezpieczenie studni byłego ujęcia wody i realizacja infrastruktury inżynierskiej w zakresie gospodarki wodno-ściekowej warunkiem wprowadzenia nowego zainwestowania; do zainwestowania teren poza obszarem usytuowania studni byłego ujęcia wody; charakter zainwestowania zróżnicowany w zależności od wprowadzonych rozwiązań i uwarunkowań terenowych, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony: przeciwpowodziowej, zasobów wód podziemnych, obszaru specjalnej ochrony ptaków i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000; ochrona krajobrazu kulturowego, budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień Zasady zabudowy: zakaz zabudowy na obszarze usytuowania studni byłego ujęcia wody, ekstensywne zainwestowanie dostosowane do istniejących walorów przyrodniczo - krajobrazowych (ekspozycja terenu od strony rz. Regalicy), zachowanie otwartych rowów i kanałów, obszar częściowo objęty SZM, ochrona zasobów wód podziemnych, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu 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, zarośla, podmokłe tereny niezainwestowane, wał przeciwpowodziowy, system rowów melioracyjnych, trzcinowiska i szuwały; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, 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, zabudowa usługowa (administracja), dopuszcza się realizację stanowisk wędkarskich, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji; uzupełnienie układu drogowego; rozbudowa oczyszczalni, utrzymywanie w stanie funkcjonalności systemu rowów melioracyjnych; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień Zasady zabudowy: dopuszcza się przebudowę przyczółków dawnego mostu kolejowego w celu usytuowania zabytkowego mostu (przęsła) zwodzonego z Podjuch; zachowanie wartościowej zieleni przybrzeżnej wzdłuż kan. Cegielinka, trzcinowiska i szuwały do zachowania, obszar częściowo objęty SZM, ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.04 powierzchnia 36,04 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowa (w tym: handel, przychodnia zdrowia), ogrodnictwo, zabudowa i zainwestowanie tymczasowe o charakterze usługowo-magazynowym, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, użytki zielone – łąki, zarośla, roślinność typowa dla podmokłych obszarów przywodnych, system rowów melioracyjnych; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, rolnicza przestrzeń produkcyjna, uprawy ogrodnicze, przy ul. Jarzębinowej usługi sportu, rekreacji i turystyki, handel, zieleni urządzona, dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: nowe zainwestowanie dostosowane do istniejących naturalnych walorów krajobrazowych (ekspozycja Międzyodrza); w pierzei ul. Batalionów Chłopskich należy dążyć do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe; uzupełnienie uzbrojenia terenów; do zainwestowania; poza terenami upraw ogrodniczych - tereny do przekształceń i zainwestowania, w tym uzupełnienie pierzei ul. Batalionów Chłopskich zabudową usługową z możliwością realizacji mieszkań funkcyjnych; uzupełnienie układu drogowego; ochrona krajobrazu kulturowego
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 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 i wielorodzinna, usługi osiedlowe (poczta, gastronomia), obiekty handlowe, boisko sportowe, punkt odbioru odpadów problemowych; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi handlu (w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²), boisko sportowe przy ul. Zakątek, punkt odbioru odpadów problemowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wytworzenie harmonijnej pierzei ul. Leszczykowej oraz ul. Batalionów Chłopskich, w pierzei ul. Batalionów Chłopskich należy dążyć do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe co najmniej w parterach budynków, uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do kontynuowania i uzupełnień nową zabudową w nawiązaniu do wzorców lokalnych
	Zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów 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; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi osiedlowe i dzielnicowe; stacja paliw
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie istniejącej zabudowy od strony ul. Hangarowej; należy dążyć do koncentracji usług, w tym wykształcenia lokalnego centrum usługowego od strony ulic: Hangarowej, Leszczykowej, Batalionów Chłopskich; ochrona krajobrazu kulturowego
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 drogowych obiektów inżynierskich w ciągu ul. Leszczykowej 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, zieleń urządzona i nieurządzona; parking P&R, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi dzielnicowe i ogólnomiejskie
	Funkcje uzupełniające: stacja paliw i obiekty obsługi pojazdów, administracja, obsługa komunikacji drogowej, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie istniejącej zabudowy od strony ul. Hangarowej; należy dążyć do przekształcenia zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe co najmniej w parterach budynków; 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 istniejącej zabudowy
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej, budynki kryte dachami płaskimi, 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, usługi osiedlowe (szkoła podstawowa, dwa przedszkola, przychodnia zdrowia, kościół, obiekty handlowe), targowisko, zespół garaży, obiekty rzemieślnicze; las – Leśny Kompleks Promocyjny "Puszcze Szczecińskie", zieleń urządzone, zbiornik wodny, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; osuwisko, występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, usługi osiedlowe w zakresie oświaty i kultury, sakralne, usługi handlu (w tym usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²); zespół garaży, zieleń urządzone o charakterze parkowym i osłonowym od strony terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie zainwestowania miejskiego programem usług osiedlowych i ogólnomiejskich (np. centrum ekumeniczne), usługami związanymi z obsługą turystyki i rekreacji; w rejonie ulic: Sanatoryjnej i Batalionów Chłopskich obszar renowacji i rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej; realizacja ochrony przed hałasem w postaci zwartej zabudowy usługowej lub pasa zieleni izolacyjnej (dla zabudowy mieszkaniowej) wzdłuż terenów kolejowych; do zainwestowania tereny niezagospodarowane z wyłączeniem terenu zieleni parkowej wokół stawu przy ul. Przytulnej oraz terenów niezbędnych do wprowadzenia zieleni osłonowej od strony terenów kolejowych; ochrona krajobrazu kulturowego
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; zachowanie i ochrona zbiornika wodnego wraz z zielenią otaczającą, zieleń izolacyjna wzdłuż terenów kolejowych, ograniczony zakaz zabudowy na osuwisku

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.09 powierzchnia 13,84 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, osiedlowe usługi oświaty z zapleczem sportowym (szkoła podstawowa, boisko sportowe), usługi, zieleń nieurządzone; otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi oświaty i sportu o znaczeniu osiedlowym i dzielnicowym, usługi osiedlowe, w tym handel w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m ² , zieleń urządzone, w tym osłonowa od strony terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji oraz uzupełnień drobną zabudową lub zielenią wysoką; 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); ochrona krajobrazu kulturowego
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, usługi, rzemiosło, magazyny, użytki rolne, zieleń nieurządzona, zespół garaży; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; występowanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna; zabudowa usługowa, w tym obiekty obsługi pojazdów, parking, garaże, zieleń urządzona i osłonowa od strony terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego; utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, przebudowy, modernizacji 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; zieleń izolacyjna od strony terenów kolejowych; 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 inżynieryjnych 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: polana rekreacyjna i widokowa, szlaki turystyczne, jez. Szmaragdowe, las - teren Parku Leśnego Zdroje Centrum Edukacji Ekologicznej, Szkolne Schronisko Młodzieżowe w dawnym zajeździe „Szmaragd”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, restauracja „Grota”, Park Leśny Zdroje, Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”, rezerwat przyrody „Zdroje”, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, pomniki przyrody, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, magistrala gazowa wysokiego ciśnienia
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń leśna o charakterze parkowym
	Funkcje uzupełniające: usługi rekreacji i turystyki w formie ciągów pieszych i rowerowych, polan widokowych i rekreacyjnych; usługi turystyki jak np.: hotel, pensjonat, gastronomia, handel oraz obiekty kultury i edukacyjno-dydaktyczne jak np.: muzeum przyrodnicze, centrum edukacji ekologicznej i turystycznej, plenerowe obiekty ekspozycyjno-wystawiennicze, zaplecze parkingowe, 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 (np. obszary bez drzew, polanki śródleśne, teren po dawnej zabudowie); zagospodarowanie rekreacyjno-turystyczne dostosowane do obowiązujących przepisów odnośnie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, na gruntach leśnych dopuszcza się urządzenia turystyki i rekreacji jak: stoły, ławki, zadaszenia, miejsce na ogniska; grunty w rejonie ul. Kopalnianej przeznacza się na cele usług publicznych np. centrum edukacji ekologicznej i turystycznej; dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługi turystyczne lub związane z jej obsługą (np. pensjonat, hotel, restauracja itp.); stworzenie zaplecza usługowego dla Parku Leśnego np. w postaci obiektów małej gastronomii, handlu, wypożyczalni sprzętu sportowego (np. rowerów) oraz lokalizacja szaletu, do zainwestowania teren po byłym ośrodku szkoleniowym Państwowej Straży Pożarnej przy ul. Kopalnianej 12 oraz teren niezainwestowany przy ul. Kopalnianej
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)
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w krajobraz, ograniczony zakaz zabudowy na terenach osuwisk i terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, proponowana lokalizacja ogrodu botanicznego, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.12 powierzchnia 25,56 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, wpisany do rejestru zabytków obiekt byłego Państwowego Domu Dziecka z założeniem parkowym, cmentarz, obiekty usługowe związane z obsługą cmentarza, zespół garaży murowanych; zieleń naturalna, zieleń cmentarna, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, Szczeciński Parku Krajobrazowy „Puszcza Bukowa” z otuliną, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi (w tym osiedlowe m.in.: kościół, szkoła, ochrona zdrowia, opieka społeczna, kultura, rozrywka, hotel itp.) Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zieleń parkowa, zieleń urządzona, zieleń cmentarna, handel
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona istniejącego środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego; wykształcenie ciągu pieszego prowadzącego od ul. Walecznych do Polany Harcerskiej w Parku Leśnym Zdroje; wykształcenie lokalnego centrum usługowego, przekształcenie niezagospodarowanego obszaru na cele usług z zachowaniem walorów krajobrazowych; nowa zabudowa usługowa w formie nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ograniczone przekształcenie zespołu dworsko-parkowego Zielony Dwór na usługi, z możliwością uzupełnienia zabudowy i zieleni w dostosowaniu do zasad kompozycji założenia parkowego; rewitalizacja istniejącego obszaru zabudowy mieszkaniowej przy ul. Walecznych, wykreowanie nowych terenów inwestycyjnych na cele usług, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień nową zabudową nawiązującą do walorów lokalnych Zasady zabudowy: forma zabudowy nawiązująca do wartościowych wzorów lokalnych; wysokość nowej zabudowy dostosowana do wysokości zabudowy sąsiedniej; obszar częściowo objęty SZM

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.13 powierzchnia 18,25 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi handlu wielkopowierzchniowego, pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, grunty rolne, tereny upraw ogrodniczych i zieleni nieurządzonej, ciek Chojnówka, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi o charakterze dzielnicowym Funkcje uzupełniające: usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² . usługi osiedlowe, zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług; zieleń urządzona, komunikacja miejska
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: dopuszcza się przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usług, w pierzei ul. Walecznych nowa zabudowa w nawiązaniu do wzorców lokalnych istniejących w sąsiedztwie; uzupełnienie układu drogowego; zastosowanie procedury gruntów zamiennych, umożliwiającej racjonalne zagospodarowanie przestrzeni; wykreowanie ośrodka usługowego o charakterze osiedlowym/dzielnicowym; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): wyodrębnione zespoły zabudowy, powiązane funkcjonalnie i przestrzennie 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 (SPS ZOZ „Zdroje”), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i pojedyncza wielorodzinna, ciek Chojnówka, zieleń leśna– Leśny Kompleks Promocyjny ”Puszcze Szczecińskie”, zieleń urządzone, zieleń naturalna; magistrala gazowa wysokiego ciśnienia, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi zdrowia – szpital Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługi sportu i rekreacji, oświaty, kultury, handel, zieleń urządzone i leśna o charakterze parku leśnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie istniejącego zainwestowania, wprowadzenia uzupełnień nową zabudową z zachowaniem walorów krajobrazowych (w tym ekspozycji terenu Prawobrzeża w kierunku osiedla mieszkaniowego Nad Rudzianką); uzupełnienie układu drogowego; utworzenie terenów rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców osiedla Bukowego, rozbudowa szpitala o nowe obiekty; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura do zachowania i uzupełnień; należy dążyć do stosowania zasad kompozycji przestrzennej uczyniającej wysokość zróżnicowanie terenu Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca, wkomponowana w istniejące układy przyrodniczo -krajobrazowe w nawiązaniu do wzorców lokalnych

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.15 powierzchnia 8,73 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las- Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; rezerwat przyrody ”Bukowe Zdroje”, otulina Szczecińskiego Parku Krajobrazowego, specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń leśna Funkcje uzupełniające: dopuszcza się poprowadzenie szlaków turystycznych i lokalizację urządzeń turystyki
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona wartościowych zasobów przyrody, zieleń leśna do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy za wyjątkiem lokalizowanych poza granicami SPK „Puszcza Bukowa” i rezerwatu przyrody obiektów służących gospodarce leśnej i zagospodarowania turystycznego takiego jak np. miejsca biwakowe ze stołami i siedziskami, deszczochronem i miejscem na ognisko; ochrona gruntów leśnych, obszar objęty SZM, proponowany zespół przyrodniczo – krajobrazowy, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.16 powierzchnia 3,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty usługowo-produkcyjne i usługowo-magazynowe z lokalami mieszkalnymi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: produkcja, składy, magazyny
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy, wprowadzenie ciągów zieleni osłonowej od strony terenów kolejowych; do zainwestowania grunty niezabudowane
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do utrzymania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej

OSIEDLE	ZDROJE
Jednostka planistyczna	D.Z.17 powierzchnia 7,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty handlowe; obiekty usługowe z lokalami mieszkalnymi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , działalność produkcyjna i magazynowa, stacja paliw z zapleczem usługowym, zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: : uzupełnienie istniejącej zabudowy, wszelkie działania powinny zmierzać do zharmonizowania form zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do utrzymania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy sąsiedniej

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 naturalnych wartościach przyrodniczych, ponadregionalny korytarz ekologiczny doliny Odry, obszar specjalnej ochrony ptaków i specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: wody powierzchniowe śródlądowe
	Funkcje uzupełniające: transport, sport i turystyka wodna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona środowiska naturalnego; możliwość przekształceń sąsiednich terenów lądowych, regulacja i umacnianie nabrzeży; budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie w granicach użytkowania - wody płynące; podtrzymanie i odtworzenie funkcji ponadregionalnego korytarza ekologicznego doliny Odry
	Zasady zabudowy: zainwestowanie wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe, obszar objęty SZM; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią