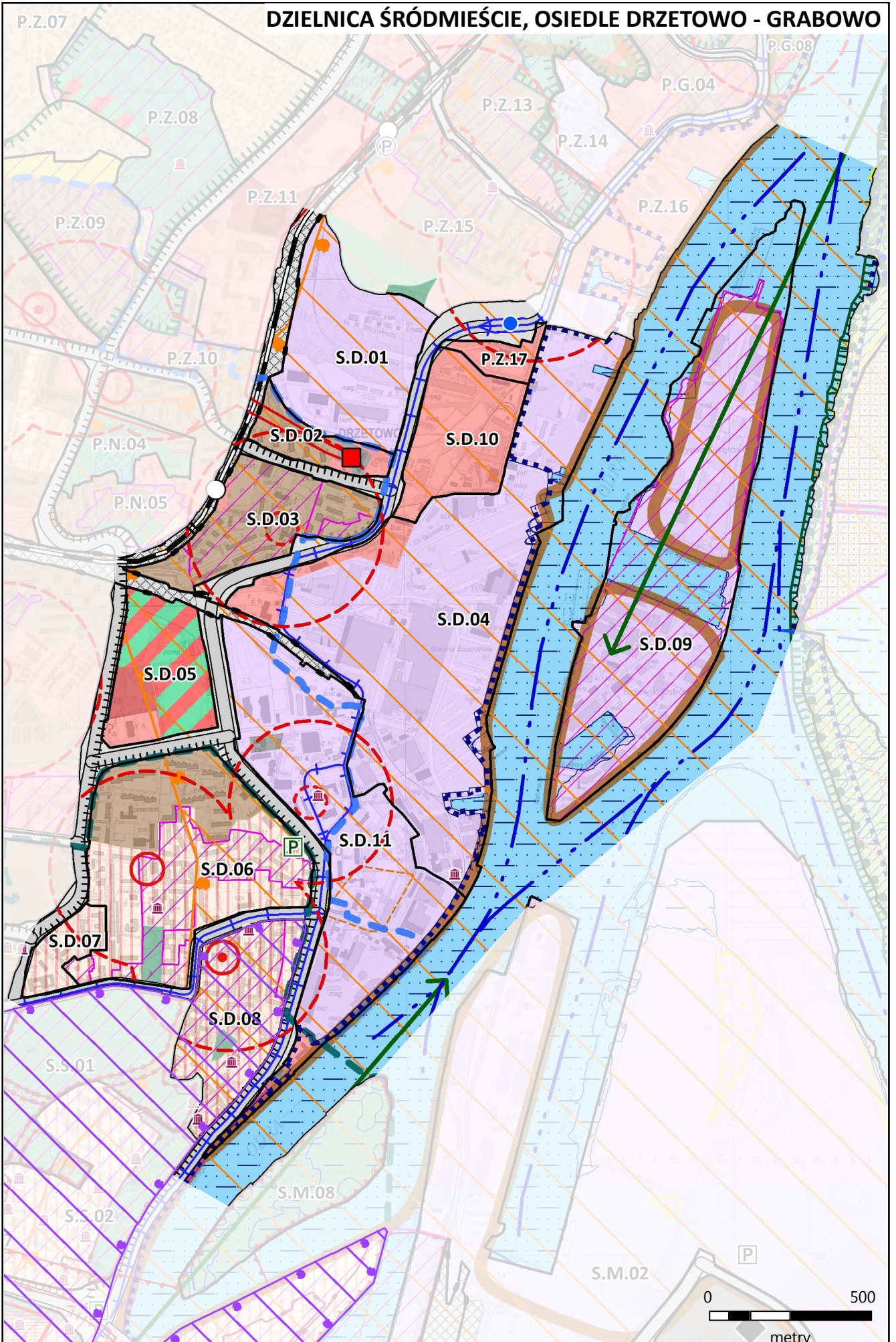


DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE DRZETOWO – GRABOWO (S.D.)		powierzchnia: 391 ha
A I N A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowa • usług społecznych • turystyczno-rekreacyjna • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • produkcyjno-usługowa (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 22 655</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p>poniżej 6 ↑ 1 225</p> <p>7-15 ↑ 1 721</p> <p>16-19 ↓ 650</p> <p>produkcyjna ↑ 12 033</p> <p>poprodukcyjna ↑ 7 026</p> <p>tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności: 5 609 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 5 794 osób/km²</p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 2,3</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km² w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 2241</p>
	<p>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</p> <ul style="list-style-type: none"> • zróżnicowana struktura przestrzenna: historycznie pochodząca z odrębnego zespołu miejskiego, funkcjonalnie i przestrzennie zdominowana przez przemysł stoczniowy i jego obsługę, po zniszczeniach wojennych przekształcona z zachowanym czytelnym fragmentem XIX w. struktury przestrzennej w południowej części, w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej o wysokiej intensywności, z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (96%), w strefie nadrzecznej obszary przemysłowo-portowe oraz zabudowa usługowa, zieleń urządzona, fragmentarycznie zieleń nieurzządzona, na północy ogrody działkowe, wyspy zagospodarowane na funkcję produkcyjną, morskie wody wewnętrzne, teren częściowo w granicach portu morskiego • częściowo urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obniżeniu Doliny Odry i doliny dawnego potoku, północno-zachodnia część na skarpie odrzańskiej • wschodnia część osiedla w granicach portu morskiego • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 23 % • udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 75% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 25% osiedla poza obszarem zwartej zabudowy – morskie wody wewnętrzne • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 4,3% • lokalne centrum usługowe – dobrze wykształcone, wykształcone i słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – kultury, przedszkola i szkoły podstawowe, szkoła średnia, przychodnia, komisariat policji, kościoły, urząd pocztowy • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 2% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 86% • dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 73% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 86% 	
	<p>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji) 	
	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: pomnik przyrody, niewielki fragment osiedla położony w obszarach Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry” i PLH „Dolna Odra”, stanowiska chronionej flory i fauny • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: rzeka Odra z wyspami i brzegiem naturalnym, wyspa Radolin z zieleńią naturalną, powierzchnie terenu biologicznie czynnego towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń osiedlowa • problemy środowiskowe: południowa i zachodnia część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki arosanitarne 	

U W A R U N K O W A N I A	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ciąg ulic Jana z Kolna (odcinek), Łady, Firlika (odcinek) z trasą tramwajową, odcinek ul. Parkowej i Dubois z trasą tramwajową, ul. Gontyny, odcinek ul. Rugiańskiej, ul. Druckiego-Lubeckiego z trasą tramwajową na odcinku, ciąg ulic niespełniających warunków technicznych dla klasy zbiorczej – w stanie istniejącym pełniące funkcję ulic układu podstawowego tj. ul. Antosiewicza, Nocznickiego, odcinek ul. Stalmacha, odcinek ul. Ludowej i odcinek ul. Firlika z trasą tramwajową, pętla tramwajowo-autobusowa przy ul. Ludowej, pętla tramwajowa w trójkącie ulic Antosiewicza, Nocznickiego, Firlika, pętla autobusowa przy ul. Firlika • bocznicą kolejową Szczecin Niebuszewo-Szczecin Grabowo, od linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny-Trzebież Szczeciński
	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłne • przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Żelechowo” • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • stacje prostownikowe „Rugiańska” i „Gontyny”, zasilające trakcję tramwajową • ekoport
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. gmach straży pożarnej, kościół, budynek d. loży masońskiej, budynek mieszkalny, budynek świetlicy na terenie stoczni • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	<p>Ograniczenia: parametry tzw. Trasy Nadodrzańskiej, ograniczona nośność wiaduktu w ciągu ul. Druckiego-Lubeckiego, wiadukt w ciągu ul. Kołobrzeskiej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN i elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV z pasami ochrony funkcyjnej, lokalizacja kolektorów ogólnospławnych i deszczowych, sąsiedztwo terenów przemysłowych i kolejowych, ogrody działkowe</p> <p>Zagrożenia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, połączenia komunikacyjne z kolejowym przystankiem osobowym Szczecin Drzetowo, obsługa komunikacji zbiorowej: pętla tramwajowa, pętla autobusowa w rejonie ulic Antosiewicza, Nocznickiego, Firlika</p>

K I E R U N K I	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zwiększenie aktywności gospodarczej terenów stoczniowych i terenów produkcyjno-usługowych w rejonie ul. 1 Maja oraz w rejonie ulic: Kołobrzeskiej i Ludowej • utrzymanie i poprawa stanu infrastruktury komunikacyjnej do terenów stoczniowych i produkcyjno-usługowych: rozbudowa ul. Druckiego-Lubeckiego stanowiącej element tzw. Trasy Nadodrzańskiej i warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry, utrzymanie bocznic z infrastrukturą obsługi transportu kolejowego
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie podziału obszarowego osiedla na mieszkalno-usługowy i obszar usługowo-produkcyjny wzdłuż rzeki Odry • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej wielofunkcyjnej zabudowy kwartałowej, kamienicowej wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni urządzonej; zwarta zabudowa do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej • rewitalizacja i adaptacja współczesnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej • podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie ponadlokalnych i lokalnych centrów usługowych, w tym w obszarach węzłowych • utrzymanie i rozwój funkcji o znaczeniu ponadlokalnym m.in. produkcji, sportowo-rekreacyjnych, ochrony zdrowia, szkolnictwa wyższego, służb ratowniczych • utrzymanie i wzmocnienie roli komunikacji publicznej, w szczególności SKM • utrzymanie udziału terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów wód rzeki Odry (z brzegiem naturalnym poza terenami usługowo-produkcyjnymi) jako korytarza ekologicznego i struktury przyrodniczo-krajobrazowej • kontynuacja szerokiego zakresu usług w strefie przybrzeżnej: od ogólnomiejskich do produkcji, składów, magazynów, usług remontowych, transportu wodnego, itp. • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji wodnej oraz wzmocnienie jej dostępności dla osiedla i dzielnicy • ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią • przekształcenia terenów stycznych do morskich wód wewnętrznych, zlokalizowanych w strefie widoczności toru wodnego i akwenów portowych z zapewnieniem bezpieczeństwa żeglugi, w tym ochrony ekspozycji oznakowania nawigacyjnego, warunki ochrony wg przepisów odrębnych
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa ulicy zbiorczej od ul. Firlika do ul. Druckiego-Lubeckiego w klasie ulicy zbiorczej, skrzyżowanie z torami bocznic kolejowej bezkolizyjne • rozbudowa odcinka ul. Druckiego-Lubeckiego do klasy ulicy zbiorczej wraz z budową trasy tramwajowej (od ul. Ludowej w kierunku ul. Blizińskiego) • rozbudowa odcinka ul. 1-go Maja do klasy ulicy zbiorczej • rozbudowa odcinka ul. Rugiańskiej do klasy ulicy zbiorczej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ciąg ulic Jana z Kolna (odcinek), Łady, Firlika (odcinek) z trasą tramwajową, odcinek ul. Parkowej i Dubois z trasą tramwajową, ul. Gontyny • budowa parkingu w rejonie ulic E. Plater, Ceglanej • trasy tramwajowe w: ul. Antosiewicza, ul. Nocznickiego, odcinku ul. Stalmacha, odcinku ul. Firlika • realizacja odcinka trasy rowerowej
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej • budowa kolektora deszczowego • budowa kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN • budowa ekoportu przy ul. Ludowej
	<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, ochrona wód płynących z brzegiem naturalnym, • utrzymanie i rozwój zieleni przyulicznej i zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym • zwiększenie udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz zwiększenie zdolności retencyjnej w celu niwelacji wyspy ciepła i poprawy warunków aerosanitarnych
	<p>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, ochrony archeologicznej i ekspozycji • ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach historycznych oraz dóbr kultury współczesnej

DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE DRZETOWO - GRABOWO



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

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.01 powierzchnia 20,53 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, zielen nieurządzona, rzemiosło, bazy, składy
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, magazyny, bazy, logistyka, park technologiczny
	Funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar do restrukturyzacji, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura przestrzenna według potrzeb technologicznych
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa o parametrach według potrzeb technologicznych

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.02 powierzchnia 5,01 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Żelechowo”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, stacja prostownikowa „Rugiańska” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania, wprowadzenie zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.03 powierzchnia 14,18 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, usługi – handel, oświata, szkoła wyższa, zielen urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie historycznej struktury przestrzennej obrzeżnej zabudowy wielorodzinnej, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, do ochrony zabudowa obrzeżna przy ul. Druckiego-Lubeckiego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu i parametrów zabudowy istniejącej w sąsiedztwie

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

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.04 powierzchnia 69,78 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny produkcyjne, usługi, lokalnie obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%, odcinek trasy tramwajowej w ciągu ul. Stalmacha
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, bazy, składy, usługi Funkcje uzupełniające: parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, kultura, administracja, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, usługi wystawienniczo-targowe, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: morska strefa przemysłu, restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, rewitalizacja terenów zdegradowanych, integracja ze strukturami miejskimi; w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjno-składowych wykształcenie struktury usługowej wielofunkcyjnej z dostępem do nabrzeża; restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniająca funkcje usługowe i obsługę komunikacyjną, w tym terenów nadwodnych, ochrona krajobrazu kulturowego, odcinek ul. Stalmacha – zachowanie trasy tramwajowej, budowa ekoportu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): nowe struktury usługowe wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjno-usługowa o parametrach według potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną, z frontem wodnym niskiej intensywności wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.05 powierzchnia 12,22 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi – stacja paliw, handel, usługi sportu i rekreacji – wodny park edukacyjny „Fabryka wody”, zieleń nieurzędzona, ogrody działkowe
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji – wodny park edukacyjny, zieleń urządzona Funkcje uzupełniające: usługi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 35 % udziału
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar stanowi teren inwestycyjny – realizacja wodnego parku edukacyjnego z koncentracją i wykształceniem centrum rozrywkowego o znaczeniu ponadlokalnym, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni wspólnych, likwidacja ogrodów działkowych, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż ulic Emilii Szczanieckiej i 1 Maja, nowa zabudowa wzdłuż ulic zintegrowana kompozycyjnie z parkiem edukacyjnym - kompleks wodnego parku edukacyjnego stanowi dominantę funkcjonalno-przestrzenną w kompozycji zabudowy obszaru, dopuszcza się wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych Zasady zabudowy: nowa zabudowa o zróżnicowanej intensywności i wysokich walorach krajobrazowych z zielenią urządzoną wysoką, tworząca kompozycyjną całość z zespołem zabudowy wodnego parku edukacyjnego

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

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.06 powierzchnia 34,99 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności, w tym z usługami wbudowanymi, usługi m.in. przedszkole, szkoła podstawowa, biblioteka, instytucje, kościół, zespoły garażowe, na części terenu zwarta zabudowa kamienicowa, zieleń urządzona – park im. S. Nadratowskiego, stacja prostownikowa „Gontyny” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, parking, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, poprawa warunków zamieszkania i ładu przestrzennego; rewitalizacja i renowacja zwartej zabudowy kamienicowej; rewitalizacja układu i rewitalizacja przestrzeni wspólnych, w tym historycznego placu miejskiego w miejscu basenu przeciwpożarowego, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i kontynuacja kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu i parametrów zabudowy istniejącej, zieleń parkowa do zachowania

OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.07 powierzchnia 4,02 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, usługi, administracja, zieleń nieurządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej do zachowania i kontynuacji, wykształcenie obudowy narożnika ulic Jana Matejki i Jacka Malczewskiego Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej; w strefie skrzyżowania ul. Matejki z ul. Malczewskiego dopuszcza się lokalne podniesienie wysokości zabudowy maksymalnie do 40 ÷ 50 metrów, pozostała zabudowa nawiązująca do wysokości zabudowy historycznej wzdłuż ul. Malczewskiego, wartościowa zieleń wysoka do zachowania i uzupełnień

OSIEDLE	DRZETOWO — GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.08 powierzchnia 15,39 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, usługi kultury – Teatr Polski, zdrowia, administracji, biurowe, handel, poczta, bank, zieleń urządzona, pomnik przyrody, zieleń nieurządzona, przedogródki
Kierunki	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, w tym usługi kultury, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrz, nowa zabudowa i zagospodarowanie terenu kontynuuje i nawiązuje parametrami do historycznej struktury przestrzennej; domknięcie perspektywy ul. Jana z Kolna i uzupełnienie narożnika zabudowy obrzeżnej w rejonie skrzyżowania ul. Storrady – Świętosławy i ul. Jana z Kolna
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej kamienicowej i zabudowy wstęgowej; uzupełnienie zachodniej pierzei ul. Łądy jako zabudowy obrzeżnej domykającej front wodny Wałów Chrobrego; zachowanie i uporządkowanie kompozycji zespołu zieleni na placu przed Teatrem Polskim Zasady zabudowy: nowa zabudowa – za wyjątkiem rozbudowy teatru dostosowana do typu zabudowy istniejącej historycznej; wartościowa zieleń wysoka do zachowania i uzupełnień, w tym kompozycja obsadzenia ulic, utrzymanie i ujednolicenie przedogródków

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

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.09 powierzchnia 55,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Wyspa Gryfia – usługi, produkcja, obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1%
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy, logistyka Funkcje uzupełniające: usługi, parki technologiczne
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: morska strefa przemysłu, obszar zabudowy produkcyjno-magazynowej, składowej do restrukturyzacji; obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga restrukturyzacji i przekształceń funkcjonalno-przestrzennych Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości i formie wynikającej z potrzeb technologicznych, ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.10 powierzchnia 12,83 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi m.in. produkcyjne, handlu, magazynowania, administracyjno-biurowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bazy, składy
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, handel, usługi produkcyjne, produkcja, składy, parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, sukcesywnie przekształcana na funkcje dominujące w przypadku utrzymywania i rozwoju funkcji produkcyjnych w otoczeniu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego – utrzymanie historycznej struktury przestrzennej poprzemysłowej, restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna; modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu - do zainwestowania całej terenu, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja zabudowy obrzeżnej wzdłuż ul. Ludowej, we wnętrzu jednostki kompozycja swobodna Zasady zabudowy: parametry zabudowy produkcyjnej według potrzeb technologicznych, adaptacja zabudowy historycznej

OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Jednostka planistyczna	S.D.11 powierzchnia 39,78 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi handlu, zdrowia, administracyjno-biurowe, bankowości, gastronomii, rozrywki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleni urządzonej, Kapitanat Portu, straż pożarna, tereny produkcyjne, bazy, składy, ogrody działkowe, przepompownie ścieków: Grabów” i „Dolny Brzeg”, trasy tramwajowe, pętla tramwajowa w trójkącie ulic Antosiewicza, Nocznickiego, Firlika, pętla autobusowa
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, usługi produkcyjne, produkcja, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, edukacja, nauka, usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleni urządzonej, przepompownie ścieków
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rozwój gospodarki morskiej, restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjnych koncentracja usług i usług produkcyjnych, integracja ze strukturami miejskimi; na fragmencie terenu zdekapitalizowana przestrzeń przemysłowa wymagająca kompleksowego programu restrukturyzacji, uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych; ochrona historycznej struktury przestrzennej; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych, zachowanie tras tramwajowych w ul. Antosiewicza, ul. Nocznickiego, odcinku ul. Stalmacha, odcinku ul. Firlika, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): nowe struktury wielofunkcyjne z dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży; kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej przy ul. Dubois oraz przy ul. Nocznickiego do zachowania i uzupełnień; utrzymanie zieleni i ukształtowania terenu pomiędzy ulicami Łyskowskiego i Antosiewicza, jako zasadniczy element rekompozycji obszaru Zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach według potrzeb technologicznych; adaptacja zabudowy historycznej; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną