

| | | |
|---|---|---|
| | Funkcja osiedla w mieście: <ul style="list-style-type: none"> • wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska • usługowo-handlowa (znaczenie dla OF) • usług społecznych (znaczenie dla OF) • turystyczna (znaczenie dla OF) • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • produkcyjna (znaczenie dla OF) • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska | Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.) <ul style="list-style-type: none"> populacja: 22 655 struktura wiekowa: przedprodukcyjna <li style="padding-left: 20px;">poniżej 6 ↑ 1 225 <li style="padding-left: 20px;">7-15 ↑ 1 721 <li style="padding-left: 20px;">16-19 ↓ 650 <li style="padding-left: 20px;">produkcyjna ↑ 12 033 <li style="padding-left: 20px;">poprodukcyjna ↑ 7 026 tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności: 5 609 osób gęstość zaludnienia: 5 794 osób/km² |
| A I N A W O K N U R A W U | Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej: <ul style="list-style-type: none"> • zróżnicowana struktura przestrzenna: historycznie pochodząca z odrębnego zespołu miejskiego zdominowana przemysłem stoczniovym i jego obsługą, po zniszczeniach wojennych przekształcona z 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 nieurzadzona, na północy ogrody działkowe, Odra - wewnętrzne wody morskie, wyspy zagospodarowane na funkcję produkcyjną, teren częściowo w granicach portu morskiego • częściowo urozmaicona rzeźba terenu – osiedle położone w obniżeniu Doliny Odry i doliny danego 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"> ○ 73% osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 27% osiedla poza obszarem zwartej zabudowy • 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, oświaty, opieki zdrowotnej, obronności, szkolnictwa wyższego • 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% | |
| U | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane: <ul style="list-style-type: none"> • obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji) | |
| | Stan środowiska: <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: wielofunkcyjne zagospodarowanie brzegu Odry, wyspa Radolin, powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń osiedlowa • problemy środowiskowe: południowa i zachodnia część osiedla w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne | |

| |
|---|
| <p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ciąg ulic Jana z Kolna (odcinek), Łady, Firlika (odcinek) wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Parkowej i Dubois wraz z trasą tramwajową, ul. Gontyny, odcinek ul. Rugiańskiej, ul. Druckiego-Lubeckiego wraz z trasą tramwajową na odcinku, ciąg ulic nie spełniających 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 wraz 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 inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłe • 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. łoży masońskiej, budynek mieszkalny, budynek świetlicy na terenie stoczni • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VIII – 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 wraz z pasami ochrony funkcyjnej, kolektory ogólnospławne i deszczowe, 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> |

| | |
|--|---|
| | <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: Kołobrzaska i Ludowa • utrzymanie i poprawa stanu infrastruktury komunikacyjnej do terenów stoczniowych i produkcyjno-usługowych: rozbudowa ul. Druckiego-Lubeckiego stanowiącej element tzw. Trasy Nadodrzańskiej warunkującej rozwój terenów wzdłuż Odry, utrzymanie bocznicy z infrastrukturą obsługi transportu kolejowego |
| <p style="text-align: center;">I K N D</p> | <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 • 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 mieszkaniowych, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej; 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 wodnych jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury 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 nadwodnej oraz wzmocnienie jej dostępności dla osiedla i dzielnicy • ograniczenie zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią |
| <p style="text-align: center;">R E I K</p> | <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 bocznicy kolejowej bezkolizyjne • rozbudowa odcinka ul. Druckiego-Lubeckiego do klasy ulicy zbiorczej wraz z trasą tramwajową • rozbudowa odcinka ul. 1-go Maja do klasy ulicy zbiorczej • rozbudowa odcinka ul. Rugiańskiej do klasy ulicy zbiorczej • budowa parkingu w rejonie ulic E. Plater, Ceglanej • zachowanie tras tramwajowych 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 |
| | <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, utworzenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Międzyodrze Szczecińskie” obejmującego wyspę Radolin) • utrzymanie i rozwój zieleni przyulicznej i zieleni osiedlowej o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym • zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych 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 |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO - GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.01 powierzchnia 21,08 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: ogrody działkowe, zieleni nieurządzona, warsztaty rzemieślnicze, bazy i składy |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy, logistyka, park technologiczny Funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło, zieleni urządzona, jako integralna część funkcji dominujących lub uzupełniających |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: obszar istniejącej zabudowy magazynowo – składowej do restrukturyzacji, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych, budowa układu drogowego uzupełniającego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do przekształceń według potrzeb technologicznych Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w obszarze osiedla |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO – GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.02 powierzchnia 5,01 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; garaże; 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: zieleni urządzona, 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, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych |
| 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 14,17 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – handel, zespół szkół, gimnazjum, technikum, zieleni urządzona |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, usługi publiczne |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie historycznej struktury przestrzennej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych; wzmocnienie lokalnego centrum usługowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; do ochrony zabudowa obrzeżna przy ul. Stalmacha Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | DRZETOWO – GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.04 powierzchnia 69,78 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: tereny przemysłowe; obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: produkcja, bazy, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne Funkcje uzupełniające: parki technologiczno-naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, w tym usługi wystawienniczo-targowe |
| 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 komunikacją, w tym terenów nadwodnych, ochrona krajobrazu kulturowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): nowe struktury usługowe wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach według potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO – GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.05 powierzchnia 12,22 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: usługi – stacja paliw, handel, teren byłego kąpielisko „Gontynka”, zieleni nieurządzona, ogrody działkowe, bocznica kolejowa |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: wodny park edukacyjny „Fabryka wody”, usługi, zieleni Funkcje uzupełniające: usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: realizacja nowej zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania i zabudowy terenu; likwidacja ogrodów działkowych; cały obszar stanowi teren inwestycyjny – realizacja wodnego parku edukacyjnego z koncentracją i wykształceniem centrum rozrywkowego o znaczeniu ponadlokalnym, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni wspólnych |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna sylweta zabudowy wzdłuż ulicy 1 Maja, kompleks wodnego parku edukacyjnego stanowi dominantę w kompozycji przestrzennej obszaru – nowa zabudowa wzdłuż ulic wkomponowana i dostosowana kompozycyjnie do „Fabryki wody”, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokich walorach krajobrazowych |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO - GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.06 powierzchnia 34,99 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, jednorodzinna, usługi min: przedszkole, szkoła podstawowa, kościół, Instytut Zootechniki, garaże; na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, zieleni urządzona - park im. St. Nadratowskiego, stacja prostownikowa „Gontyny” zasilająca trakcję tramwajową |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowo-usługowa Funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleni urządzona, parking, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; rewitalizacja i renowacja zwartej zabudowy śródmiejskiej; rewitalizacja układu i rewitalizacja lokalnej przestrzeni publicznej – historycznego placu w miejscu sklepu samoobsługowego i basenu przeciwpożarowego, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy pl. Matki Teresy z Kalkuty |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i kontynuacja kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej; zieleni 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 – Kuratorium Oświaty, zieleni nieurządzona |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego historycznej struktury przestrzennej, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków zamieszkiwania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej do zachowania Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej; w strefie skrzyżowania ul. Matejki i Malczewskiego lokalnie dopuszcza się zabudowę o wysokości 8-12 kondygnacji, pozostała zabudowa nawiązująca do wysokości zabudowy historycznej wzdłuż ul. Malczewskiego; we wnętrzu kwartału zabudowy po dawnym „Domu Marynarza” znaczący udział zieleni wysokiej w zwartej kompozycji |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO – GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.08 powierzchnia 15,39 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, obiekty wpisane do rejestru zabytków; usługi: kultury – Teatr Polski, zdrowia, administracji, biurowe, handel, poczta, bank, zieleni urządzona, pomnik przyrody, zieleni nieurządzona |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi kultury, zieleni urządzona |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrza, nowa zabudowa i zagospodarowania terenu kontynuuje i nawiązuje parametrami do historycznej struktury przestrzennej; do uzupełnienia narożnik ul. Szarotki i ul. Łądy oraz zamknięcie zabudową obrzeżną narożnika ulic Storrady i Jana z Kolna |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej, kamienicowej i wstęgowej; uzupełnienie zachodniej pierzei ulicy Łądy jako zabudowy obrzeżnej; zachowanie i uporządkowanie kompozycji zespołu zieleni na placu przed Teatrem Polskim – dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego Zasady zabudowy: nowa zabudowa – za wyjątkiem rozbudowy teatru dostosowana do typu zabudowy istniejącej; wartościowa zieleni wysoka do zachowania i uzupełnień, w tym kompozycja obsadzenia ulic |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | DRZETOWO - GRABOWO |
| Jednostka planistyczna | S.D.09 powierzchnia 55,64 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: Wyspa Gryfia – usługi, produkcja – Szczecińska Stocznia Remontowa „Gryfia”; obszary szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy Funkcje uzupełniające: usługi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: morska strefa przemysłu, obszar istniejącej zabudowy produkcyjno - magazynowo – składowej do restrukturyzacji; cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny, ochrona krajobrazu kulturowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga przekształceń układów funkcjonalno-przestrzennych Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości i formie wynikającej z potrzeb technologicznych; ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu 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, administracyjno – biurowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bazy, składy; |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: usługi m.in. biurowe, obsługa klientów, 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 przemysłowej, restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej; modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rewitalizacja terenów, likwidacja ogrodów działkowych; do zainwestowania cały teren |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja zabudowy obrzeżnej wzdłuż ul. Ludowej, we wnętrzu jednostki kompozycja swobodna |
| | Zasady zabudowy: nowa zabudowa wzdłuż ul. Ludowej o wysokości do 18 m, 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 m.in. handlu, zdrowia, administracyjno – biurowe, bankowości, gastronomii, rozrywki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzone, Kapitanat Portu, straż pożarna, tereny przemysłowe, bazy, składy; ogrody działkowe, przepompownie ścieków: Grabów” i „Dolny Brzeg” |
| Kierunki: | Funkcja dominująca: usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne |
| | Funkcje uzupełniające: ochrona historycznej struktury przestrzennej parki technologiczno -naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, nauka, usługi z niewielkim udziałem istniejącej funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzone, 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 transformacji, rekompozycja oparta na całościowej koncepcji funkcjonalno -przestrzennej, uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych; kolizja wynikająca z sąsiedztwa struktur mieszkalnictwa i produkcji; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych, ochrona krajobrazu kulturowego |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): nowe struktury wielofunkcyjne z dogodnym 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; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną; adaptacja zabudowy historycznej |