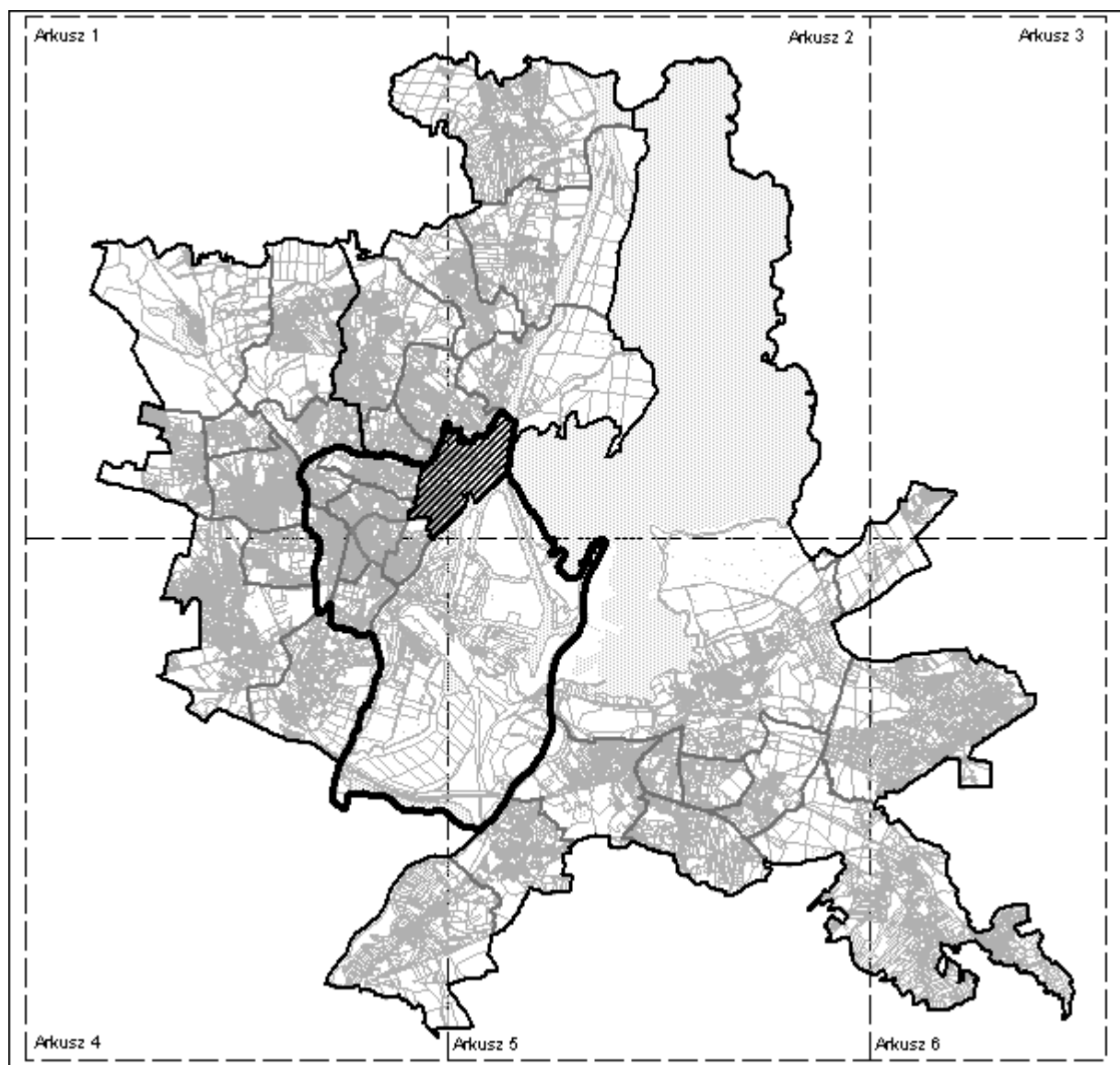




OSIEDLE DRZETOWO - GRABOWO

Osiedle wielofunkcyjne z wyraźnie wyodrębnionymi strefami, przemysłową związaną z działalnością produkcyjną i portową, dla której układ komunikacyjny stanowi „linię demarkacyjną” oraz strefą wielkomiejską, w której skład wchodzi cztery obszary: przemysłu i składów na północy osiedla (głównie drobne rzemiosło i usługi), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności, sportu i rekreacji (park wodny o znaczeniu ponadlokalnym z bogatym programem usług) oraz zabudowy wielorodzinnej wysokiej intensywności i zabudowy mieszkaniowo – usługowej z niewielką enklawą zieleni urządzonej i projektowanym parkingiem strategicznym.





OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.01
Powierzchnia w ha	20,53
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ogrody działkowe, zielenie nieurządzone, warsztaty rzemieślnicze, bazy i składy, kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;
Kierunki:	funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy, logistyka, park technologiczny;
	funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło, zielenie urządzona, jako integralna część każdej z możliwych funkcji dominujących lub uzupełniających;
	działania zorganizowane: obszar istniejącej zabudowy magazynowo – składowej do restrukturyzacji, sukcesywne przekształcenie części ogrodów działkowych;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: restrukturyzacja i modernizacja istniejącej zabudowy;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga restrukturyzacji i modernizacji układów funkcjonalno – przestrzennych;
	zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w obszarze osiedla;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Kołobrzeskiej, Blizińskiego;
	inżynieria: istniejący kolektor deszczowy i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.02
Powierzchnia w ha	5,01
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi; garażowiska; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żelechowa”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; stacja redukcyjna gazu II stopnia, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Ruciańska”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzone, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Rugiańskiej;</p> <p>inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Żelechowa” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się możliwość powiększenia terenu stacji; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; planowane elektroenergetyczne liniekablowe 110 kV, rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.03
Powierzchnia w ha	13,37
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi – handel, zespół szkół, gimnazjum, technikum; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występują elementy historycznego układu przestrzennego o wartościach lokalnych z reliktową zabudową w ewidencji konserwatorskiej i zabytki techniki;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa, usługi publiczne;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków mieszkaniowych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; zabudowa obrzeżna przy ul. Stalmacha;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Druckiego – Lubeckiego i Stalmacha; przebieg trasy rowerowej w ul. Stalmacha;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.04
Powierzchnia w ha	71,52
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: tereny przemysłowe, teren w granicach portu morskiego; magistrala wodociągowa, ciepła, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: zabudowa przemysłowa i magazynowo - biurowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej, budynek biurowo – magazynowy wpisany do rejestru zabytków;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowy, zdekapitalizowana przestrzeń przemysłowa stoczni wymagająca kompleksowego programu rewitalizacji i transformacji;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: produkcja, bazy, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;</p> <p>funkcje uzupełniające: parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości, oświata, nauka, biura, usługi związane z obsługą działalności gospodarczej, w tym usługi wystawienniczo-targowe, obsługa komunikacyjna obszaru;</p> <p>działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych; w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjno – magazynowych należy dążyć do wykształcenia struktury usługowej wielofunkcyjnej z dostępem do nabrzeża;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: 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;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny po wygaśnięciu funkcji przemysłowych, produkcyjnych;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): nowe struktury usługowe wielofunkcyjne z dogodnym dostępem do komunikacji publicznej i nabrzeży;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Antosiewicza, Nocznickiego, Stalmacha, Ludowa i nowych ulic obsługujących teren; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe, na odcinku od ul. Nocznickiego do ulicy Ludowej lub wariantowo: od ul. Nocznickiego do skrzyżowania ul. Rugiańskiej i Druckiego – Lubeckiego;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: retencja wód opadowych; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy, przebudowy lub likwidacji; likwidacja sieci, przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonej z eksploatacji; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym, opieka nad wpisanim do rejestru budynkiem biurowo - magazynowym wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.05
Powierzchnia w ha	12,39
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi – stacja paliw, handel, nieczynne kąpielisko „Gontynka”, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, bocznicą kolejową; magistrala wodociągowa, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren ujęcia wody „1-go Maja” wraz ze strefą ochrony pośredniej;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe zadrzewienie alejowe, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe w północnej części terenu;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: „Centrum sportowo rozrywkowo handlowe” – park wodny; usługi handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zieleń;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: realizacja nowej zabudowy według kompleksowego projektu zagospodarowania terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja parku wodnego, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, parking dla samochodów osobowych w pasie terenu pomiędzy ul. Bożeny i koleją;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): wzdłuż ulic zachowanie wymogu harmonijnej sylwety, wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów kolejowych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokich walorach krajobrazowych;</p> <p>komunikacja: obsługa z ulic: Szczanieckiej, Bożeny, 1-go Maja;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowe zadrzewienie alejowe do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: rozbudowa ujęcia wody „1-go Maja”, budowa magistrali wodociągowej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.06
Powierzchnia w ha	34,97
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, jednorodzinna, usługi min: przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, kościół, Instytut Zootechniki, garażowiska; na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska, zieleń urządzone - park im. St. Nadratowskiego; magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren ujęcia wody „1-go Maja” wraz ze strefą ochrony pośredniej;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń parkowa z wartościowym drzewostanem, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: kościół w rejestrze zabytków, znaczące obszary historycznej struktury urbanistycznej o wartościach lokalnych i ponadlokalnych, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej w tym zieleń pocmentarna - park im. St. Nadratowskiego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: lokalizacja na placu historycznym sklepu samoobsługowego i basenu przeciwpożarowego uniemożliwiająca rewaloryzację układu i zamykająca widok na plac z kościołem; garażowiska o swobodnej lokalizacji;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowo – usługowa;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń urządzone, strategiczny parking wielokondygnacyjny dla samochodów osobowych;</p> <p>działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja zwartej zabudowy śródmiejskiej; rewitalizacja lokalnej przestrzeni publicznej – historycznego placu oraz parku; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego przy pl. Matki Teresy z Kalkuty;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, wyposażenie obszaru, poprawa warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: strategiczny parking dla samochodów osobowych; rewaloryzacja zabudowy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: E. Plater, Firlika, Dubois, Malczewskiego, Jana Kazimierza;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń parkowa do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.07
Powierzchnia w ha	3,99
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska; usługi – dom studencki, Kuratorium Oświaty, zielenie nieurządzone; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, stacja zasilająca trakcję tramwajową „Gontyny”;</p> <p>ochrona zabytków: budynek kuratorium w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu, poprawa warunków zamieszkiwania;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy obrzeżnej do zachowania;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Jana Kazimierza, Żubrów, Malczewskiego;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.08
Powierzchnia w ha	15,36
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej min. Teatr Polski, poczta, bank, zieleń urządzona i nieurządzona; kolektory ogólnospławne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, rozdzielnia średniego napięcia;</p> <p>ochrona przyrody: zieleń urządzona;</p> <p>ochrona zabytków: trzy obiekty wpisane do rejestru zabytków, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, zachowany układ urbanistyczny o wartościach ponadlokalnych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: basen ppoż. przed frontem teatru – dewaloryzacja przestrzeni;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, w tym mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności i mieszkaniowo – usługowa;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną niskiej intensywności, usługi kultury, zieleń urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy, rozbudowa Teatru Polskiego oraz rewitalizacja jego otoczenia;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: sposób zabudowy i zagospodarowania terenu powinien kontynuować i nawiązywać do historycznej struktury przestrzennej;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren przy ul. Łady;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: rewaloryzacja zabudowy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej kamienicowej i wstęgowej; uzupełnienie zachodniej pierzei ulicy Łady jako zabudowy obrzeżnej; zamknięcie zabudową obrzeżną narożnika ulic Storrady i Jana z Kolna; zachowanie i uporządkowanie kompozycji zespołu zieleni na placu przed Teatrem Polskim - dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa – za wyjątkiem rozbudowy teatru – dostosowana do typu zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szarotki, Radogoska, Dubois;</p> <p>inżynieria: istniejąca rozdzielnia, kolektory i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowa zieleń wysoka do zachowania;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.09
Powierzchnia w ha	55,85
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: Wyspa Gryfia – usługi, produkcja – Szczecińska Stocznia Remontowa „Gryfia”; zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie i odprowadzenie ścieków; teren w granicach portu morskiego;</p> <p>ochrona zabytków: występują elementy historycznego układu przestrzennego z zabudową w ewidencji konserwatorskiej i zabytki techniki;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: produkcja, składy, bazy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi;</p> <p>działania zorganizowane: obszar istniejącej zabudowy przemysłowo- -magazynowo – składowej do restrukturyzacji;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca zabudowa do uzupełnień i przekształceń, teren wymaga przekształceń układów funkcjonalno – przestrzennych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości i formie wynikającej z funkcji;</p> <p>komunikacja: dostęp drogą wodną;</p> <p>inżynieria: rozbudowa systemu uzbrojenia rozdzielczego oraz budowa systemu kanalizacji ściekowej, utrzymanie ogrzewania lokalnego;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie; ustalenie w planie ochrony indywidualnej dla obiektów w ewidencji konserwatorskiej i dla zabytków techniki;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.10.Z
Powierzchnia w ha	1,70
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: część ul. 1 Maja, magistrala cieplna, kolektory ogólnospławne i deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego, stacja redukcyjna gazu II stopnia, ulica w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni oraz torowiska tramwajowego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: wartościowa zieleń przyuliczna do zachowania, ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.11.G
Powierzchnia w ha	11,99
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ul. Łady, część ul. Firlika, część ul. Ceglanej, ogrody działkowe, tereny kolejowe, magistrala wodociągowa, gazowa, ciepłna, kolektory tłoczne ścieków, kolektory ogólnospławne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego, ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”; teren w granicach portu morskiego;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: możliwe zmiany istniejącego przekroju jezdni ulicy ul. Łady; na odcinku od ul. Firlika do terenów kolejowych budowa nowej ulicy; dopuszcza się połączenie ul. Nocznickiego z Ludową nową ulicą zbiorczą poprzez tereny stoczniowe - w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych S.D.04, S.D.16, S.D.17 i P.Z.22 dopuszcza się rezygnację z budowy torowiska tramwajowego; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonych na rysunku studium;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: występują strefy ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p> <p>inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; budowa: magistrali wodociągowej, istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.12.Z
Powierzchnia w ha	5,38
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ulice Druckiego-Lubeckiego i Polna, magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektor tłoczny ścieków, kolektor ogólnospławny, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: na rogu Druckiego-Lubeckiego i Kołobrzeskiej, wiadukt do wyburzenia i budowa nowej ulicy;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe; warunkowo dopuszcza się zwężenie przekroju ulicy do jednej jezdni o czterech pasach ruchu, a nawet dwóch pasach ruchu, w wypadku istotnych ograniczeń wynikających z istniejącego zagospodarowania;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się przynajmniej na odcinku ulicy</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przebudowa ulicy z poszerzeniem pasa drogowego oraz budowa nowego wiaduktu lub przebudowa istniejącego wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego-Lubeckiego; budowa nowego odcinka ulicy od skrzyżowania z ul. Stalmacha w kierunku ul. Polnej; w przypadku lokalizacji ulicy zbiorczej w granicach jednostek planistycznych P.Z.22 i S.D.04, S.D.16, S.D.17 dopuszcza się rezygnację z budowy odcinka ulicy od ulicy Polnej do wiaduktu w ciągu ulicy Druckiego - Lubeckiego;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu ogólnomiejskim;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; budowa: magistrali wodociągowej; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.13.Z
Powierzchnia w ha	1,97
Uwarunkowania	stan zainwestowania: ulica Rugiańska, gazociąg średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny, uzbrojenie rozdzielcze;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przebudowa ulicy z korektą szerokości pasa drogowego;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: elektroenergetyczne linie kablowe 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.14.Z
Powierzchnia w ha	2,46
Uwarunkowania	stan zainwestowania: część ul. Gontyny, magistrala wodociągowa, gazowa, ciepła, kolektor ogólnospławny; sieci uzbrojenia rozdzielczego;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza;
	przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu;
	trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: dopuszcza się korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy;
	obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DRZETOWO - GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.15.Z
Powierzchnia w ha	1,85
Uwarunkowania	stan zainwestowania: część ul. Parkowej i ul. Dubois; magistrala wodociągowa; kolektory ogólnospławne; sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona zabytków: częściowo stanowi element układu przestrzennego o wartościach ponadlokalnych;
Kierunki	klasa ulicy: zbiorcza; przekrój ulicy: minimum – jezdnia jednoprzestrzenna o czterech pasach ruchu + torowisko tramwajowe;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: możliwe korekty istniejącego przekroju jezdni ulicy; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Standardy kształtowania przestrzeni	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej; inżynieria: istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.16
Powierzchnia w ha	12,58
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi m.in. produkcyjne, handlu, administracyjno – biurowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, bazy, składy; magistrała wodociągowa, ciepła, kolektor tłoczny ścieków, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona zabytków: zabudowa przemysłowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej; zabudowa mieszkaniowa o wartościach zabytkowych;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: kolektory deszczowe, substandardowa przestrzeń i obiekty magazynowo - produkcyjne wymagające programu rewitalizacji;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi m.in. biurowe, obsługa klientów, handel, usługi produkcyjne, produkcja, składy, parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości;</p> <p>funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, sukcesywnie przekształcana na funkcje dominujące w przypadku utrzymywania i rozwoju funkcji produkcyjnych w otoczeniu;</p> <p>działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów, likwidacja ogrodów działkowych; w przypadku wprowadzania struktur wielofunkcyjnych nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kontynuacja zabudowy obrzeżnej wzdłuż ul. Ludowej, we wnętrzu jednostki kompozycja swobodniejsza;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa wzdłuż ul. Ludowej do 18 m, zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; adaptacja zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ludowej, Bliźnińskiego, Druckiego – Lubeckiego; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej na odcinku od ul. Pijarskiej do ulicy Konarskiego, o przekroju: dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe;</p> <p>inżynieria: budowa zbiorników retencyjnych wody; istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym;</p>



OSIEDLE	DRZETOWO – GRABOWO
Nr jednostki planistycznej	S.D.17
Powierzchnia w ha	36,96
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi m.in. handlu, zdrowia, administracyjno – biurowe, bankowości, gastronomii, rozrywki, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń urządzona, Kapitanat Portu, K.W.P. Straży Pożarnej, tereny przemysłowe, bazy, składy, ogrody działkowe, teren w granicach portu morskiego; magistrala wodociągowa, ciepła, kolektor tłoczny ścieków, kolektory ogólnospławne, kolektory deszczowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „1-go Maja”, przepompownie ścieków „Grabów ”i „Dolny Brzeg”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody;</p> <p>ochrona zabytków: zespół portowej straży pożarnej wpisany do rejestru zabytków, na terenie dawnej Kartuzji relikty archeologiczne klasztoru i zamku Oderburg, zabudowa przemysłowa, jako zabytki techniki w ewidencji konserwatorskiej, struktura przestrzenna centrum Grabowa;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: kolektory ogólnospławne i deszczowe, na fragmencie terenu zdekapitalizowana przestrzeń przemysłowa wymagająca kompleksowego programu rewitalizacji; brak dostępu publicznego do nabrzeża, kolizje wynikające z przemieszania struktury funkcjonalnej (funkcji chronionych i produkcyjnych), schron obrony cywilnej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi produkcyjne, produkcja, składy, usługi, nabrzeża wielofunkcyjne;</p> <p>funkcje uzupełniające: parki technologiczno – naukowe, inkubatory przedsiębiorczości; edukacja, oświata, nauka, usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, zieleń urządzona, obsługa komunikacyjna;</p> <p>działania zorganizowane: restrukturyzacja i rewitalizacja terenów zdegradowanych, w przypadku wygaszenia funkcji produkcyjnych wprowadzanie usług turystycznych nabrzeża o dostępie publicznym w formie bulwarów nadwodnych; likwidacja ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: restrukturyzacja, modernizacja lub przekształcenia istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu; rekompozycja oparta na całościowej koncepcji funkcjonalno – przestrzennej, uwzględniająca dostęp do komunikacji publicznej i terenów nadwodnych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny do przekształceń po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno – składowego na zagospodarowanie na funkcje uzupełniające;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: restrukturyzacja przestrzenna i funkcjonalna, poprawa dostępności komunikacyjnej do terenów nadwodnych; integracja ze strukturami miejskimi; utrzymanie miejsc pracy i dążenie do wygenerowania nowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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 parkowej i ukształtowania terenu w formie wzgórza pomiędzy ulicami Łyskowskiego i Antosiewicza, jako zasadniczy element rekompozycji obszaru;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa produkcyjna o parametrach wg potrzeb technologicznych; po wygaśnięciu użytkowania produkcyjno-składowego dopuszcza się nową zabudowę wielofunkcyjną wysoką, z frontem wodnym średniowysokim wzdłuż nabrzeża; adaptacja zabudowy historycznej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: 1 Maja, Łady, Firlika, Nocznickiego, Stalmacha, Antosiewicza i nowych ulic na terenie; dopuszcza się lokalizację ulicy zbiorczej na odcinku od ul. Firlika do ul. Stalmacha o przekroju: dwie jezdnie, torowisko tramwajowe;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona wód podziemnych – strefa ujęcia wody; utrzymanie zwartej zieleni parkowej na wzgórzu;</p> <p>inżynieria: planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV; retencja wód opadowych; istniejące przepompownie ścieków, magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy, przebudowy lub likwidacji; likwidacja sieci, przyłączy, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona zabytków: dla zabudowy o wartościach historycznych ustalić ochronę indywidualną w planie miejscowym, na obszarze dawnej Kartuzji (Oderburg) strefa ochrony archeologicznej, opieka nad wpisany do rejestru zespołem straży pożarnej wg wytycznych organu ds. ochrony zabytków;</p>