

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"> wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowo-handlowa (znaczenie dla OF) usług społecznych (znaczenie dla OF) turystyczna (znaczenie dla OF) komunikacyjna (znaczenie dla OF) ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF) środowiskowo-inżynierska (znaczenie dla OF) 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 19 968</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">poniżej 6</td> <td style="text-align: right;">↓1068</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td style="text-align: right;">↓1 421</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td style="text-align: right;">↓538</td> </tr> <tr> <td>produkcyjna</td> <td style="text-align: right;">↓10 571</td> </tr> <tr> <td>poprodukcyjna</td> <td style="text-align: right;">↑6370</td> </tr> </table> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 2325 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 11 155 osób/km²</p>	poniżej 6	↓1068	7-15	↓1 421	16-19	↓538	produkcyjna	↓10 571	poprodukcyjna	↑6370
	poniżej 6	↓1068										
	7-15	↓1 421										
	16-19	↓538										
	produkcyjna	↓10 571										
poprodukcyjna	↑6370											
<p>Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> zróżnicowana struktura przestrzenna, złożona z fragmentów mieszkalnej historycznej zabudowy kwartałowej i nowej zabudowy blokowej na wyburzeniach wojennych, w części wschodniej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (97%) wysokiej i niskiej intensywności, ponadto: tereny usługowe, kościoły, targowisko, obiekty handlu wielkopowierzchniowego, składy, magazyny, szkoły wyższe, szkoły średnie, szkoły podstawowe, przedszkola, żłobki, przychodnie, administracja, urzędy pocztowe, usługi sportu i rekreacji, obiekty rekreacyjne, tereny zieleni: zieleni parkowa, ogrody działkowe łagodnie urozmaicona rzeźba terenu - osiedle położone w lokalnym obniżeniu dolinnym potoku w większości skanalizowanego z ujściem do rzeki Odry udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 51 % 100% osiedla w obszarze zwartej zabudowy udział budynków powyżej 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 6,8% lokalne centra usługowe – liczne, dobrze wykształcone wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, przychodnie, kościół udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 13% dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100% dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 83% zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100% 												
<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 obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogród dendrologiczny im. S. Kownasa, skwery przy Rondzie Sybiraków i park im. J. Karpińskiego przy Technoparku „Pomerania”, część parku Kasprowicza, powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie, zieleni przyuliczna, zieleni osiedlowa, ogrody działkowe problemy środowiskowe: północny fragment osiedla stanowi obszar zagrożony ruchami masowymi, osiedle w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, ogrody działkowe z emisją zanieczyszczeń powietrza i gospodarką odpadami do uregulowania 												
<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> elementy podstawowego układu drogowego: ul. Niemierzyńska wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Krasińskiego, ul. Kołłątaja z odcinkiem trasy tramwajowej, ul. Staszica, ul. Szczanieckiej, trasa tramwajowa na odcinkach ulic Wyzwolenia i Krasińskiego, trasa tramwajowa w ul. Asnyka, Orzeszkowej i Boguchwały wraz z pętlą tramwajową w trójkącie ulic, pętla autobusowa przy ul. Kołłątaja linie kolejowe: nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński, bocznicą kolejową Szczecin Niebuszewo – Szczecin Grabowo od linii kolejowej 406 												

	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłe • kolektory ogólnospławne, kolektory sanitarne • kolektory deszczowe • stacja prostownikowa „Niemcewicz” zasilająca trakcję tramwajową <p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. park Stefana Kownasa, zespół budynków dworca kolejowego, budynki zajezdni tramwajowej – obecnie Muzeum Techniki, willa z ogrodem, budynki szkolne i fabryczne, kościół • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej <p>Ograniczenia: linia kolejowa oddziela osiedla: Niebuszewo i Arkońskie-Niemierzyn, ograniczenie zabudowy terenów zagrożonych ruchami masowymi, ogrody działkowe na rezerwie wskazanej pod tereny rozwojowe np. park technologiczny, magistrala wodociągowa, budynki mieszkalne i niemieszkalne w rezerwie terenu pod rozbudowę układu drogowego</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych części osiedla na wschód od ul. Kołłątaja - Asnyka, zieleni ogólnodostępna rekreacyjna, poprawa dostępności komunikacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej osiedli po obu stronach linii kolejowej, miejsca postojowe w terenach blokowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, złagodzenie efektów wyspy ciepła i poprawa komfortu termicznego</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">K U N I K I E R K</p>	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • połączenia komunikacyjne ze stacją kolejową Szczecin Niebuszewo • kontynuacja zabudowy i zagospodarowywania terenów rozwojowych w sąsiedztwie parku technologicznego • pozyskanie terenów pokolejowych dla realizacji parkingów „parkuj i jedź” (P&R) <p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie wykształconego modelu miejskiego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pasmowej z komponowaną zielenią przyuliczną i ogólnodostępną wewnątrz kwartałów • obowiązuje nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie ul. Asnyka - ul. Orzeszkowej ul. Krasieńskiego – ul. Naruszewicza • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o charakterze ponadlokalnym w dobrze skomunikowanej przestrzeni, w tym park technologiczny z szerokim spektrum działalności od naukowej, poprzez badania i rozwój do produkcji o istotnym potencjale wzrostu i innowacyjności • wzmocnienie funkcji usługowych w lokalizacjach węzłowych • utrzymanie terenów zieleni urządzonej <p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa ulicy od Ronda Giedroycia do ul. Niemierzyńskiej w klasie ulicy zbiorczej • budowa trasy tramwajowej w kierunku osiedli dzielnicy Północ, dopuszcza się prowadzenie trasy tramwajowej w pasie terenu ulicy zbiorczej od Ronda Giedroycia do ul. Niemierzyńskiej lub w wykorzystaniem istniejącego przebiegu torowiska w ciągu odcinków al. Wyzwolenia i ul. Krasieńskiego • rozbudowa ul. Kołłątaja do ulicy klasy zbiorczej • rozbudowa odcinka ul. Staszica do klasy ulicy zbiorczej • rozbudowa odcinka ul. Krasieńskiego do klasy ulicy zbiorczej wraz z budową trasy tramwajowej • budowa stacji SKM Szczecin Niebuszewo na linii kolejowej nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński wraz z budową parkingu • budowa węzła przesiadkowego przy stacji Szczecin Niebuszewo wraz z rozbudową pętli tramwajowej i przystanków autobusowych • przebudowa torowiska tramwajowego w ulicach Kołłątaja i Asnyka (w realizacji) • zachowanie tras tramwajowych w ulicach Asnyka i Boguchwały oraz odcinka ul. Orzeszkowej • rozbudowa pętli autobusowej przy ul. Kołłątaja

<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none">• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej• budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) w rejonie ulicy Bławatnej• budowa kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN• dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie ulicy Bławatnej
<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, parków, placów, skwerów ogólnodostępnych)• zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni ogrodu dendrologicznego• utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej, kontynuacja tradycji alei miejskich• utrzymanie, uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym• nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań• ograniczenie zabudowy w obszarach zagrożonych ruchami masowymi
<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 i ochrony archeologicznej• ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych i dóbr kultury współczesnej

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.01 powierzchnia 4,21 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, park technologiczny
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, nauka, produkcja, usługi ogólnomiejskie, publiczne, park technologiczny Funkcje uzupełniające: zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania i zabudowy terenu w formule parku technologicznego; ogrody działkowe przeznaczone do likwidacji
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca z zielenią urządzonej Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do bezpośredniego sąsiedztwa

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.02 powierzchnia 1,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zespół szkół ponadpodstawowych z zespołem boisk sportowych, park technologiczny, zieleni komponowana
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi ogólnomiejskie, publiczne, park naukowo - technologiczny Funkcje uzupełniające: zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego i utrzymanie kompleksowego zagospodarowania i zabudowy terenu w formule parku technologicznego, z zachowaniem obiektów o wartościach zabytkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca o zróżnicowanej wysokości, komponowana z zielenią urządzonej Zasady zabudowy: nowa zabudowa w wysokości zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej, utrzymanie zieleni komponowanej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.03 powierzchnia 3,23 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny zieleni urządzonej, park miejski (dawny cmentarz ewangelicki, Neuer Grabower Friedhoff)
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych: cmentarza i utrzymanie funkcji parku publicznego; utrzymanie i ucztylnienie historycznej kompozycji zespołu zieleni; parkowa zieleni urządzonej do zachowania i uzupełniania; wykształcenie połączenia pieszego, lub pieszo-rowerowego nad torami kolejowymi jako połączenie międzyosiedlowe
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ alejowy, zakaz zabudowy terenu; utrzymanie niezasklepionych powierzchni biologicznie czynnych

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.04 powierzchnia 6,44 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, zespół budynków muzeum miejskiego: dawna zajezdnia tramwajowa i budynek mieszkalny z zabudowaniami gospodarczymi
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, usługi ogólnomiejskie, publiczne, park technologiczny Funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, zabudowa usługowa i usługowo – mieszkaniowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu pod kątem organizacji parku technologicznego; rewitalizacja i adaptacja zabudowy i zagospodarowania na potrzeby muzeum miejskiego: Muzeum Techniki i Komunikacji; likwidacja ogrodów działkowych; do zainwestowania tereny ogrodów działkowych; ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa komponowana w zieleni urządzonej Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości poniżej zabudowy istniejącej przy ul. Niemierzyńskiej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.05 powierzchnia 6,46 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej w formie kamienic wzdłuż ulic: Niemierzyńskiej i Zamoyskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, szkoła podstawowa, zielenie osiedlowa
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, usługi oświaty, usługi publiczne, zielenie urządzona, parking
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy, ochrona krajobrazu kulturowego, kompleksowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej; nowa zabudowa w formie zabudowy obrzeżnej
	Zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości; nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do charakteru osiedla; uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.06 powierzchnia 8,68 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty szkolnictwa wyższego, edukacji, część obszaru niezabudowana; zielenie urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi szkolnictwa wyższego
	Funkcje uzupełniające: usługi, usługi społeczne, publiczne, zielenie urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wprowadzenie nowej zabudowy przy ul. Niemierzyńskiej, przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy; do zainwestowania obszar niezabudowany przy ul. Niemierzyńskiej, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zabudowa wolno stojąca komponowana z zielenią urządzoną wysoką
	Zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości; teren objęty SZM

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.07 powierzchnia 16,65 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: teren zieleni urządzonej, park miejski: Ogród Dendrologiczny im. Stefana Kownasa, dawny cmentarz (Nemitzer Friedhof), istniejący pomnik przyrody
Kierunki	Funkcja dominująca: zielenie urządzona
	Funkcje uzupełniające: niezbędne obiekty związane z obsługą parku
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych: cmentarza i kontynuacja funkcji parku publicznego; utrzymanie i ucytelnienie historycznej kompozycji zespołu zieleni; parkowa zielenie urządzona do zachowania i uzupełniania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ alejowy dawnego cmentarza
	Zasady zabudowy: ograniczony zakaz zabudowy; obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych; teren objęty SZM, proponowany pomnik przyrody

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.08 powierzchnia 13,17 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, usługi, w tym: przedszkole, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w formie bloków, zieleń urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności – wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy uwzględniające historyczną strukturę przestrzenną; rewitalizacja terenów zieleni, kompleksowe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w obrębie kwartałów ulic, uzupełnienia zabudowy, polepszenie standardu zamieszkania, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; ochrona obiektu stanowiącego dobro kultury współczesnej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej, nowa zabudowa dostosowana do typu istniejącej zabudowy historycznej; część terenu objęta SZM

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.09 powierzchnia 10,56 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy pasmowej Zasady zabudowy: adaptacja istniejącej zabudowy historycznej; dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego

OSIEDLE	NIEBUSZEWO - BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.10 powierzchnia 3,12 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane, zieleń urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona, usługi wbudowane
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, poprawa standardu zamieszkania; przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; do zainwestowania teren w rejonie ul. Kadłubka
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania: istniejący układ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz skwer im. J. Nieżychońskiego Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej, o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejące budynki mieszkalne, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenów przeciwpożarowych

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.11 powierzchnia 4,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej, obiekty wolno stojące o funkcji usługowej, rzemieślniczej, produkcyjnej, stacja prostownikowa „Niemcewiczka” zasilająca trakcję tramwajową
Kierunki	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja i renowacja zabudowy; zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu poprawy standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, zmierzające do likwidacji funkcji uciążliwych, realizujące cele rewaloryzacji, adaptacja zabytków
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i uzupełnienie kompozycji zabudowy obrzeżnej
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy historycznej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.12 powierzchnia 54,63 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane i wolno stojące, w tym: szkoły podstawowe, gimnazjum, żłobek, przedszkole, liceum, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, zespoły garaży, zieleń urządzona
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi publiczne, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewaloryzacja i renowacja zabudowy, rewitalizacja; przekształcenia form zabudowy; uzupełnienia i elementy wyposażenia obszaru powinny zmierzać do poprawy warunków mieszkaniowych i ładu przestrzennego; uzupełnienie układu drogowego, budowa stacji elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN/SN w rejonie ulicy Bławatnej; dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową w rejonie ulicy Bławatnej,
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej wzdłuż ulic: Gdyńskiej, Dembowskiego, Cegielskiego oraz Skweru im. płk. Ryszarda Kuklińskiego
	Zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.13 powierzchnia 1,33 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, usługowej (wbudowanej i wolno stojącej)
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: właściwe zagospodarowanie terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, ochrona krajobrazu kulturowego, realizujące cele rewaloryzacji; uzupełnienia zabudowy w pierzejach ulicznych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej
	Zasady zabudowy: dla istniejącej zabudowy kamienicowej przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartałów – zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej; nowa zabudowa w typie zabudowy historycznej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.14 powierzchnia 4,64 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, zabudowa mieszkaniowa, pętla autobusowa, tereny niezagospodarowane
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności z dopuszczeniem usług wbudowanych, pętla autobusowa
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie
	Zasady zabudowy: harmonijna sylweta zabudowy

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.15 powierzchnia 5,06 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny, zespół garaży, część boisk sportowych
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, zabudowa wielorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy, poprawa ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): harmonijna panorama w widoku z ciągu ul. Szczanieckiej
	Zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.16 powierzchnia 2,90 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń urządzone, osiedle mieszkaniowe Jarzębinowe;
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa wielorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzone
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienia zabudowy, poprawa ładu przestrzennego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie
	Zasady zabudowy: wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż wysokość zabudowy istniejącej

OSIEDLE	NIEBUSZEWO – BOLINKO
Jednostka planistyczna	S.B.17 powierzchnia 7,22 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dworzec Niebuszewo, zabudowa mieszkaniowa, ogrody działkowe, zieleń urządzone, usługi
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, w tym usługi publiczne, usługi sakralne, zieleń, dopuszcza się ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, restrukturyzacja zainwestowania terenu w kierunku wprowadzenia nowej zabudowy, przekształcenia form zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie
	Zasady zabudowy: zabudowa o zróżnicowanej wysokości