

DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE STARE MIASTO (S.S.)

powierzchnia: 110 ha

Funkcja osiedla w mieście:

- wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska
- usługowo-handlowa
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- administracyjna (znaczenie dla OF)
- turystyczna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska (znaczenie dla OF)

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

populacja:	4 257	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 227
	7-15	↑ 282
	16-19	↓ 83
	produkcyjna	↓ 2 167
	poprodukcyjna	↑ 1 498
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 500 osób	
gęstość zaludnienia	3 870 osób/km ²	

Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej:

- dwudzielny model struktury przestrzennej wynikającej z historycznej metryki, tradycja zabudowy części staromiejskiej pochodzi z wczesnego średniowiecza, przez lata opasanego miejskimi murami obronnymi a następnie pasem dzieł fortecznych na części których (Fort Leopold) po 1873 r. zaczęto budowę reprezentacyjnej dzielnicy z wykorzystaniem stromych stoków skarpy Odrzańskiej i terenami sztucznego stoku użytkowanymi jako cmentarz, a następnie zaadaptowanym na park miejski (park Żeromskiego); najstarsza część miasta została poważnie zniszczona w trakcie wojny i powoli odbudowywana jako „jednostka sąsiedzka” z kompletnym programem usługowym z okresu lat 50 XX w. z niekonsekwentnym zachowaniem siatki ulic o geometrii staromiejskiej ulokowana na tarasie wysoczyzny i poziomie Zamku oraz na skarpie do poziomu ul. Panińskiej, w latach 90-tych XX w. rozpoczęto odbudowę dolnego tarasu, która nadal trwa pod wzgórzem zamkowym; na północ od tej części osiedla za Trasą Zamkową znajduje się wielkomiejska kompozycja urbanistyczna z pocz. XX w. na rzucie zabudowy w układzie podkowy, eksponowanym na zewnątrz frontem wodnym z tarasem wyniesionym nad szerokie nabrzeże i wewnętrznym założeniem ogrodowym, zagospodarowana regularnymi kwartałami zabudowy kamienicowej, wielorodzinnej (całe osiedle 84%) wysokiej intensywności oraz monumentalnymi gmachami administracyjnymi i muzeum Prowincji; o unikalności kompozycji urbanistycznej stanowią układ ulic i ciągi alejowe z przedogródkami, jednolitą formę urbanistyczną zamyka miękka linia granicy parku Stefana Żeromskiego
- tarasowa rzeźba terenu powiązana monumentalnymi schodami kontrastuje z szerokim nabrzeżem z fontanną i wbudowanymi w skarpe usługami dla żeglarzy – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich i obniżeniu Doliny Odry
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 97 %
- udział zwartej zabudowy:
 - 89 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 11 % poza obszarem zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 7%
- centrum usługowe o znaczeniu ponadlokalnym
- wyposażenie w usługi społeczne – przychodnie, administracja, uczelnie, szkoły, przedszkola, żłobki, obiekty kultury, kościoły
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 24%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – deficytowa
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 100%
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 100%

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:

- część osiedla w granicach Obszaru Strategicznej Interwencji (OSI)
- obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)

Stan środowiska:

- tereny chronione: pomniki przyrody
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Park Żeromskiego z Placem Adama Mickiewicza, plac Hołdu Pruskiego, Wały Chrobrego, plac Orła Białego, komponowana zielen przyuliczna z przedogródkami
- problemy środowiskowe: znaczny udział powierzchni zabudowanej, miejska wyspa ciepła, niekorzystne warunki aerasanitarne

	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: ul. Wyszyńskiego wraz z trasą tramwajową w ciągu drogi krajowej nr 10, odcinek Trasy Zamkowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, odcinek pl. Żołnierza Polskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, pl. Hołdu Pruskiego wraz z trasą tramwajową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, ul. Matejki wraz z trasą tramwajową – odcinek pl. Hołdu Pruskiego w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, odcinek ul. Nabrzeże Wieleckie wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Jana z Kolna wraz z trasą tramwajową, odcinek ul. Malczewskiego wraz z trasą tramwajową, skrzyżowanie ulic Wyszyńskiego – Nabrzeże Wieleckie o charakterze węzła przesiadkowego • trasa tramwajowa w ulicy Nowej i Dworcowej
	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłe • kolektory ogólnospławne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m.in.: układ urbanistyczny Starego Miasta, Baszta Panińska i relikty murów, park Żeromskiego, Zamek Książąt Pomorskich, stajnia książęca, kościoły, pałace, Brama Królewska, tarasy widokowe i gmachy użyteczności publicznej na Wałach Chrobrego, budynki szkolne, gmach komendy policji, Domek Grabarza, pawilon parkowy, rektorat, biblioteka, plebania, ratusz, kamienice, domki profesorskie, spichlerze, budynek straży pożarnej • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa WI, WII, WIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
I K	<p>Ograniczenia: podziemna infrastruktura techniczna ogranicza odtworzenie zabudowy na geometrii Starego Miasta (m.in. magistrala ciepła, kolektor ogólnospławny); podziemne relikty zabudowy staromiejskiej, obszar występowania zabytków archeologicznych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków, zabudowa substandardowa (zespoły garaży naziemnych, zabudowa techniczna, gospodarcza, pawilonowa i dwukondygnacyjna – zabudowa usługowa), uciążliwe i terenochłonne sąsiedztwo Trasy Zamkowej z łącznicami, szeroka ulica Nabrzeże Wieleckie z torowiskiem tramwajowym utrudnia odtworzenie kwartałów nadodrzańskich z frontem wodnym</p> <p>Potrzeby: kontynuacja odbudowy wartości funkcjonalno – przestrzennych i wizerunkowych osiedla (roli serca miasta miasta z wieloma placami oraz znaczenia historycznego, metropolitalnego), integracja z systemem przestrzeni publicznych, miejsca postojowe dla samochodów i zarządzanie potrzebami parkingowymi wynikającymi z atrakcyjności obszaru, podnoszenie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów, zwiększenie udziału zieleni celem złagodzenia efektów wyspy ciepła i co za tym idzie – poprawy komfortu termicznego,</p>
N D R	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oś priorytetowa w Obszarze Strategicznej Interwencji - integracja funkcjonalno-przestrzenna, piesza śródmieścia z innymi osiedlami i wyspami Międzyodrza (Łasztownia), w tym budowa mostu Kłodnego • restytucja Starego Miasta, w tym odbudowa Podzamcza z frontem wodnym i przywrócenie relacji funkcjonalno-przestrzennych miasta z rzeką • działania prowadzące do zmiany przebiegu dróg: krajowej i wojewódzkiej w celu ograniczenia ruchu tranzytowego w Śródmieściu
E I K	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i odtworzenie oryginalnej kompozycji urbanistycznej na geometrii staromiejskiej i części wielkomiejskiej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej kamienicowej wraz z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów mieszkaniowych, ochrona kompozycji ulic i placów, uporządkowanie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym przedogródki; układ przestrzenny zwartej zabudowy do utrzymania, ochrony i uzupełnień; wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • utrzymanie i rozwój funkcji usługowych o znaczeniu ponadlokalnym • podnoszenie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy • wykształcenie lub integracja istniejących powiązań pieszych • kontynuacja szerokiego zakresu usług w strefie frontu wodnego: ogólnomiejskich i rekreacyjnych • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji nadwodnej oraz podniesienie jej dostępności • utrzymanie terenów zieleni urządzonej, wykształcenie przestrzeni wspólnych i terenów zieleni wewnątrz kwartałów zabudowy

<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none">• budowa parkingu w rejonie Trasy Zamkowej• ograniczenie powierzchni węzła trasy i liczby łącznic węzła wraz z przebudową układu drogowego (jezdni i torowiska) pod Trasą Zamkową, budowa połączenia z planowanym mostem• przebudowa trasy tramwajowej w ul. Dworcowej• od mostu Długiego do pl. Brama Portowa w ciągu ul. Wyszyńskiego trasa szybkiego tramwaju, dostosowanie przekroju jezdni ulicy Wyszyńskiego do planowanej geometrii i niwelety mostu Długiego• realizacja odcinków tras rowerowych
<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none">• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej• budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none">• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur zieleni urządzonej (parków, placów ogólnodostępnych, zieleni wewnątrz zespołów zabudowy)• utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej• zachowanie i utrzymanie istniejącej zieleni parków, placów i przestrzeni publicznych ogólnodostępnych• rozwój zieleni o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym wewnątrz zabudowy• zwiększenie powierzchni biologicznie czynnych, zwiększenie zdolności retencyjnej
<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 i obszarów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.01 powierzchnia 24,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń urządzona – park im. Stefana Żeromskiego, Hotel Park, pomnik Adama Mickiewicza; pomniki przyrody
Kierunki:	Funkcja dominująca: zieleń urządzona
	Funkcje uzupełniające: usługi hotelowe, rekreacja, obiekty związane z obsługą parku
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie granic i odbudowa układu kompozycji zespołu zieleni, rewaloryzacja obszaru, podnoszenie jakości przestrzeni publicznej o wartościach ponadlokalnych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie parku wraz z układem alejek i istniejącą zabudową
	Zasady zabudowy: zachowanie istniejącej zabudowy, na terenach pocmentarnych zakaz nowej zabudowy, obiekty związane z obsługą parku dostosowane do walorów krajobrazowych; zieleń urządzona do zachowania i utrzymania

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.02 powierzchnia 26,72 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi: szkolnictwo wyższe - Akademia Morska, administracja - Urząd Wojewódzki, kultura - Teatr Współczesny, Muzeum Narodowe, filharmonia, kościoły, usługi publiczne - przedszkole, liceum, gimnazjum, hotele, komenda policji, służby specjalne, bank, usługi zdrowia, zieleń urządzona o historycznej kompozycji
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi ogólnomiejskie i centrotwórcze, ponadlokalne: usługi publiczne, szkolnictwo wyższe, kultury, administracji o najwyższej randze
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo – usługowa, mieszkalnictwo zbiorowe, obiekty sakralne, rekreacja, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w tym historycznej struktury przestrzennej, rewaloryzacja zabudowy, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, integracja zabudowy powojennej w historycznej strukturze zabudowy, uzupełnienie zabudowy historycznej i wykształcenie obudowy placu Adama Mickiewicza – rozbudowa gmachu Muzeum Narodowego, dopuszcza się strukturę wielofunkcyjną; utrzymanie i wzmacnianie wielkomiejskiego, reprezentacyjnego charakteru przestrzeni, uzupełnienia zabudowy i wyposażenia obszaru, likwidacja struktur tymczasowych; uzupełnienia zabudowy i podziały wtórne wyłącznie na zasadach i na terenach wskazanych w planie miejscowym; do zainwestowania tereny przy ul. Małopolskiej i obszar od Trasy Zamkowej, tereny przy ul. Jarowita (zabudowa plombowa)
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; zakaz zmiany kompozycji historycznego frontu wodnego zespołu zabudowy Wałów Chrobrego wraz z zielenią komponowaną
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy istniejącej; likwidacja lub przebudowa współczesnej zabudowy na zapleczu gmachu Muzeum Narodowego, w nawiązaniu do pierwotnej koncepcji budowy gmachu, restrukturyzacja form powojennej zabudowy na zapleczu gmachu Akademii Morskiej, zabudowa pierzejowa wzdłuż Trasy Zamkowej, nowa zabudowa o wysokości dostosowanej do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie (nie dotyczy powojennej zabudowy wysokiej); likwidacja lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego na terenie cmentarza kościoła św. Piotra i Pawła; zespoły zieleni urządzonej do zachowania

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.03 powierzchnia 17,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, w tym z usługami wbudowanymi, na części wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska; liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków; usługi: handel, gastronomia, banki, oświata - szkoła podstawowa, szkoły muzyczne I i II stopnia, liceum, szkoła medyczna, językowa; kultura - dom kultury „Klub 13 Muz”, Muzeum Narodowe, szkolnictwo wyższe - Akademia Sztuki, usługi zdrowia, społeczne – przedszkole, Straż Pożarna; sakralne - katedra p.w. Św. Jakuba wraz z zabudową parafialną; zieleń urządzona przy pl. Orła Białego
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, usługi ogólnomiejskie i centrotwórcze, ponadlokalne: usługi publiczne, kultury, szkolnictwo wyższe, usługi sakralne o najwyższej randze
	Funkcje uzupełniające: gastronomia i rozrywka, dopuszcza się usługi handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m ² , zieleń urządzona, dopuszcza się budowę wielostanowiskowych parkingów wbudowanych w kwartałach zabudowy, parking
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmacnianie roli centrum miasta odtworzenie połączeń z bulwarami nadodrzańskimi – utrwalanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych oraz utrzymanie ich przenikającej się struktury; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy: górnym, dolnym tarasem, integracja obszaru ze Śródmieściem - wprowadzanie stref ruchu pieszego; ochrona krajobrazu kulturowego i historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej, przekształcenia zabudowy powojennej, nowoprojektowana zabudowa usługowa i usługowo - mieszkaniowa o charakterze śródmiejskim; integracja zabudowy istniejącej i nowej - w przewadze w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic; domykanie kwartałów zabudowy, przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do zabudowy historycznej występującej na obszarze, budowa atrakcyjnej oprawy zachowanych obiektów zabytkowych; przekształcenie osiedla mieszkaniowego w wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską m.in. relokacja lub przekształcenie w wielofunkcyjne struktury dotychczas wydzielonych usług zlokalizowanych w obiektach pawilonowych; tereny do przekształceń i zainwestowania: ul. Grodzka, ul. Staromłyńska, pl. Orła Białego, ul. Koński Kierat, ul. Łaziebna, ul. Św. Jakuba, ul. Sołtysia
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, podporządkowana istniejącym dominantom przestrzennym: katedra pw. św. Jakuba Apostoła i Zamek Książąt Pomorskich; do zachowania historyczny układ ulic i placów
	Zasady zabudowy: odbudowa Starego Miasta w formie zwartej zabudowy obrzeżnej, nowa zabudowa frontowa o współczesnej kompozycji elewacji z uczytelnionym podziałem parcelacyjnym lub o kompozycji inspirowanej zabudową historyczną zachowaną lub znaną z dokumentacji archiwalnej, uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.04 powierzchnia 13,93 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności z usługami wbudowanymi; liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków; usługi: gastronomii, zamieszkania zbiorowego, biurowe, oświaty – liceum, usługi zdrowia - przedszkola, żłobek; kultury - Zamek Książąt Pomorskich, Muzeum Narodowe
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi ogólnomiejskie i ponadlokalne, w tym usługi gastronomii, rozrywki, turystyki, kultury, publiczne
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo – usługowa, usługi oświaty, zdrowia, społeczne, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmocnienie roli centrum miasta odtworzenie połączeń z bulwarami nadodrzańskimi – utrwalanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych; oraz utrzymanie ich przenikającej się struktury; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy: górnym, dolnym tarasem, integracja obszaru ze śródmieściem - wprowadzanie stref ruchu pieszego; ochrona krajobrazu kulturowego i historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej, rewaloryzacja przestrzeni publicznych placów staromiejskich: Rynek Sienny, Rynek Nowy, Rynek Warzywny i Targ Rybny oraz bulwarów nadwodnych; kontynuacja odbudowy Podzamcza z odtworzeniem historycznej kompozycji urbanistycznej, uczyelnienie przebiegu ulicy Szewskiej, budowa ogrodów zamkowych, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę urbanistyczną zachowaną w warstwach gruntowych, integracja zabudowy istniejącej i nowej - w przewadze w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic; domykanie kwartałów zabudowy, przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do zabudowy historycznej występującej na obszarze, budowa atrakcyjnej oprawy zachowanych obiektów zabytkowych; relokacja wydzielonych usług podstawowych z zabudowy pawilonowej lub dwukondygnacyjnej do istniejącej lub projektowanej zabudowy o charakterze śródmiejskim; tereny do przekształceń i zainwestowania: obszary niezabudowane obrzeży kwartałów, północna część dolnego tarasu, tereny kwartałów przy bulwarach nadodrzańskich z frontem wodnym w obszarze obecnej ulicy Nabrzeże Wieleckie, tereny po relokacji obiektów wolno stojących wskazanych do przekształceń
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień, podporządkowana istniejącym dominantom przestrzennym: katedra pw. św. Jakuba Apostoła i Zamek Książąt Pomorskich; do zachowania historyczny układ ulic i placów
	Zasady zabudowy: odbudowa Starego Miasta w formie zwartej zabudowy obrzeżnej, z odtworzeniem podziału pierzei na kamienice o indywidualnej kompozycji fasad, dopuszcza się rekonstrukcję elewacji zabudowy Rynek Warzywny 1 (z oficyną od ul. Środowej), uczyelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów, wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.05 powierzchnia 9,12 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami wbudowanymi; liczne obiekty wpisane do rejestru zabytków; usługi: handel, zamieszkania zbiorowego – hotel, dom akademicki, biurowe, kultury – Książnica Pomorska, Trafostacja Sztuki, edukacji - Pomorski Uniwersytet Medyczny, Akademia Morska, szkoły dla dorosłych; usługi zdrowia - przedszkole, przychodnia; zakład pracy chronionej
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska; usługi, w tym usługi publiczne Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmocnienie roli centrum miasta odtworzenie połączeń z bulwarami nadodrzańskimi – utrwalanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy północną i zachodnią częścią Starego Miasta oraz górnym i dolnym tarasem, i nabrzeżem rzeki, integracja obszaru ze śródmieściem i z obszarami nadwodnymi - wprowadzanie stref ruchu pieszego; ochrona krajobrazu kulturowego i historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej, rewaloryzacja przestrzeni publicznych oraz bulwarów nadrzecznych; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę urbanistyczną zachowaną w warstwach gruntowych, integracja zabudowy istniejącej i nowej - w przewadze w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic; domykanie kwartałów zabudowy, przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do zabudowy historycznej występującej na obszarze, budowa atrakcyjnej oprawy zachowanych obiektów zabytkowych; relokacja wydzielonych usług podstawowych z zabudowy pawilonowej lub dwukondygnacyjnej do istniejącej lub projektowanej zabudowy o charakterze śródmiejskim; tereny do przekształceń i zainwestowania: ul. Dworcowa, ul. Podgórna, tereny po relokacji obiektów wolno stojących np. pawilonów, garaży naziemnych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zwartej zabudowy obrzeżnej do odtworzenia i uzupełnień w gabarytach dostosowanych do istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do tradycji historycznej, podporządkowana historycznym dominantom przestrzennym i tworząca tło dla ich ekspozycji; uczytelnienie i rewaloryzacja historycznego układu ulic i placów; wyburzenie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych z dostosowaniem do zasad kompozycji zespołu staromiejskiego; zachowanie i uzupełnienie podcieni przy ul. Wyszyńskiego

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.06 powierzchnia 1,29 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami; usługi sakralne: kościół; obiekty wpisane do rejestru zabytków, zieleń urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi Funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: wzmocnienie roli centrum miasta odtworzenie połączeń z bulwarami nadodrzańskimi – utrwalanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych; przywrócenie ciągłości funkcjonalnej pomiędzy górnym, dolnym tarasem Starego Miasta i nabrzeżem rzeki, integracja obszaru ze Śródmieściem i z obszarami nadwodnymi – wprowadzanie stref ruchu pieszego; ochrona krajobrazu kulturowego i historycznej struktury przestrzennej, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja i renowacja zabudowy historycznej, rewaloryzacja przestrzeni publicznych oraz bulwarów nadrzecznych; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę urbanistyczną zachowaną w warstwach gruntowych, integracja zabudowy istniejącej i nowej – w przewadze w gabarytach zabudowy przedwojennej, rozplanowana na geometrii układu historycznego ulic; domykanie kwartałów zabudowy, przekształcenia zabudowy istniejącej w dostosowaniu do zabudowy historycznej występującej na obszarze, budowa atrakcyjnej oprawy zachowanych obiektów zabytkowych; wykształcenie atrakcyjnego frontu wodnego w formie bulwaru miejskiego; tereny do przekształceń i zainwestowania: ul. Świętego Ducha; w planach miejscowych dopuszcza się niezbędne korekty granic obszarów zabudowy i komunikacji
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień; kształtowanie harmonijnej panoramy z tras wjazdowych od strony Odry Zasady zabudowy: nowa zabudowa uzupełniająca pierzeję, nawiązująca do tradycji historycznej (realizacja zabudowy działki dawnej drukarni), podporządkowana historycznym dominantom przestrzennym i tworząca tło dla ich ekspozycji; rewaloryzacja historycznego układu ulic

OSIEDLE	STARE MIASTO
Jednostka planistyczna	S.S.07 powierzchnia 0,11ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Brama Królewska, obiekt wpisany do rejestru zabytków; zieleń urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznej, integracja funkcjonalno-przestrzenna z parkiem Stefana Żeromskiego, pl. Solidarności i pl. Żołnierza Polskiego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): struktura funkcjonalno – przestrzenna do zachowania, ekspozycja zabytku, zakaz zabudowy
	Zasady zabudowy: dopuszcza się nadbudowę Bramy Królewskiej w granicach obrysu, na wysokość nie większą niż do głównego gzymsu

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BPPM