

Funkcja osiedla w mieście:

- wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska
- usługowa (znaczenie dla OF)
- usług społecznych (znaczenie dla OF)
- administracyjna (znaczenie dla OF)
- turystyczno-rekreacyjna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)

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

| | | |
|--|--|---------|
| populacja: | 16 364 | |
| struktura wiekowa: | przedprodukcyjna | |
| | poniżej 6 | ↓ 785 |
| | 7-15 | ↓ 1 159 |
| | 16-19 | ↓ 525 |
| | produkcyjna | ↓ 8 875 |
| | poprodukcyjna: | ↑ 5 020 |
| tendencja: | ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 4 375 osób | |
| gęstość zaludnienia: | 15 887 osób/km ² | |
| średnia liczba osób w gospodarstwie domowym | | 2,3 |
| średnia liczba gospodarstw domowych na km ² | | |
| w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu | | 6973 |

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- śródmiejska jednolita, czytelna struktura przestrzenna XIX/XX-w. wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej w formie zwartej zabudowy kamienicowej kwartałów mieszkalno-usługowych o wysokiej intensywności, mieszkalnictwo wielorodzinne (95%), rozplanowana na układzie promieniście przecinających się ulic i łączących je placów; dominujące ciągi alejowe o zróżnicowanej szerokości i kompozycji zieleni hierarchizują znaczenie kompozycyjne i funkcjonalne; przedogródki stanowią integralny element kompozycji; park miejski i liczne obiekty usługowe, w tym samodzielne ośrodki usługowe o znaczeniu ponadlokalnym z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²
- teren położony na tarasie płaskowyżu
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 76 %
- 100% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 5,4%
- centrum usługowe o znaczeniu ponadlokalnym
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe, komisariat policji, kościoły, urzędy pocztowe, przychodnie, biblioteki, obiekty kultury, obiekty administracji i urzędy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 5%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – niewystarczający
- 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 rewitalizacji (wskazany w programie rewitalizacji)
- obszar osiedla zidentyfikowany jako obszar zdegradowany (wskazany w programie rewitalizacji)

Stan środowiska:

- tereny chronione: brak
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie i obszarom zagospodarowanym, zieleń przyuliczna, w tym przedogródki, ogólnodostępny parki i skwery
- problemy środowiskowe: osiedle w zasięgu miejskiej wyspy ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne, niedobór zieleni, gęsta zabudowa wewnątrz kwartałów

Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: ul. Piłsudskiego z trasą tramwajową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, odcinek al. Niepodległości i odcinek al. Wyzwolenia z trasą tramwajową, odcinek al. Papieża Jana Pawła II, pl. Żołnierza Polskiego z trasą tramwajową, ul. Bałuki, odcinek al. Wojska Polskiego, odcinek ul. Wielkopolskiej, odcinek ul. Rayskiego, odcinek ul. Malczewskiego, odcinek ul. Kaszubskiej

Infrastruktura inżynierska:

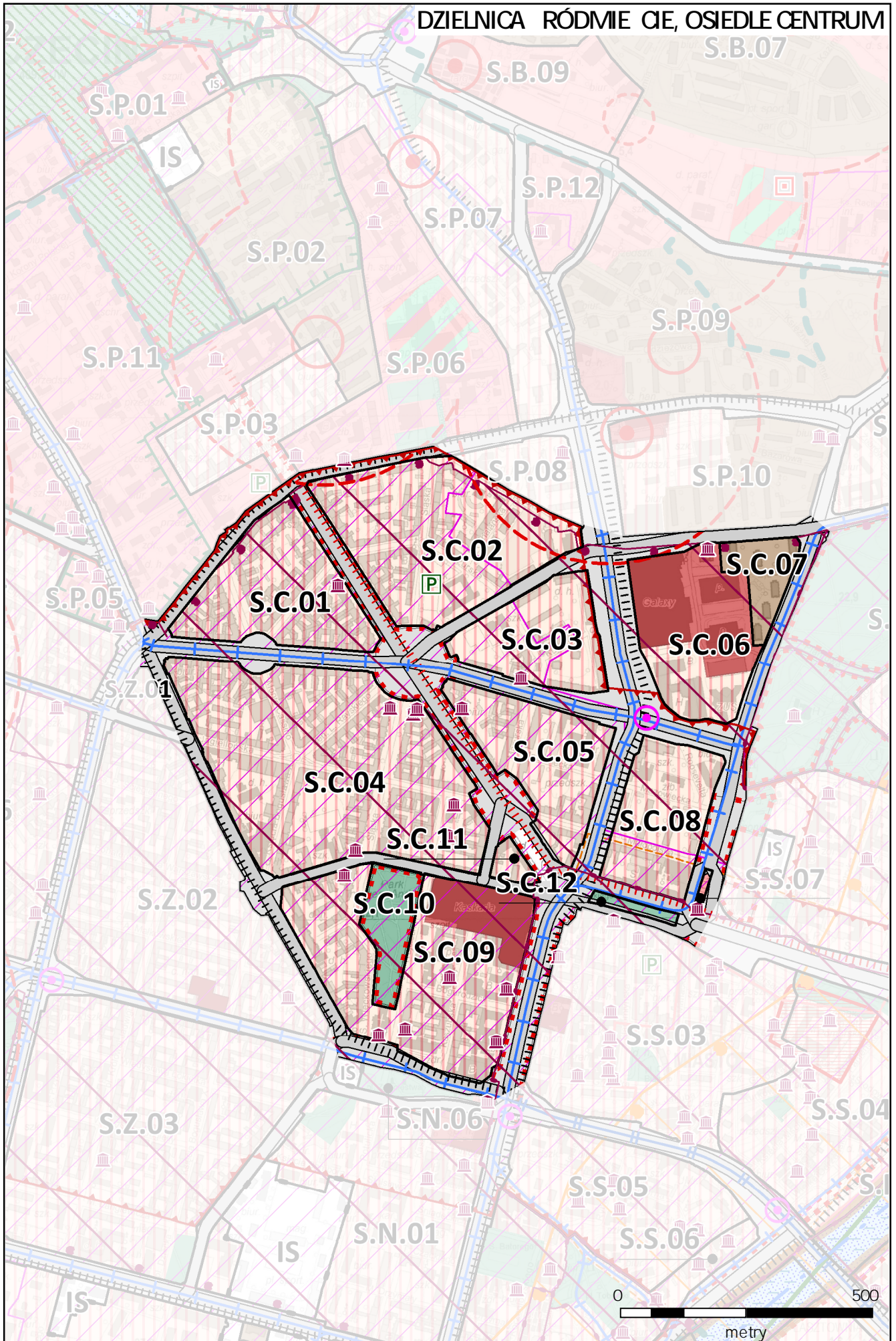
- magistrale wodociągowe
- magistrale ciepłne
- kolektory ogólnospławne
- stacja prostownikowa „Kaszubska” zasilająca trakcję tramwajową

A
I
N
A
W
O
K
N
U
R
A
W
U

WYŁOŻENIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA W DZIAŁACH 2021 R. DO 23.12.2018 R.

| | |
|---|--|
| U W A R U N K O W A N I A | <p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> obszary i obiekty prawnie chronione m. in. gmach poczty, pałac ob. Akademii Sztuki, komisariat policji, kościoły, liczne kamienice obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. XIX-wieczny układ urbanistyczny Śródmieścia strefa VIII – ochrony archeologicznej dobra kultury współczesnej |
| | <p>Ograniczenia: przebieg drogi wojewódzkiej nr 115, zabudowa o wartościach zabytkowych, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, gazociągi średniego ciśnienia</p> <p>Zagrożenia: zanieczyszczenia powietrza, uciążliwości komunikacyjne</p> <p>Potrzeby: rewitalizacja wartości funkcjonalno-przestrzennych, stan techniczny historycznej zabudowy kamienicowej wymagający renowacji i podniesienia jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy, zwiększenie udziału zieleni i podniesienie jakości zieleni, złagodzenie efektów wyspy ciepła i poprawa komfortu termicznego, uzupełnienie miejsc postojowych dla samochodów na terenach zwartej zabudowy śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej</p> |
| I K U R S E K | <p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> rozbudowa układu tras rowerowych, ich integracja z systemem przestrzeni publicznych działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 115 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego w Śródmieściu |
| | <p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z komponowaną zielenią ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy w celu podniesienia standardów zamieszkania, układ przestrzenny zabudowy historycznej do utrzymania, ochrony i uzupełnień, wysokość nowej zabudowy nawiązująca do zabudowy historycznej ochrona kompozycji ulic i placów, zieleni urządzonej, w tym przedogródków, podniesienie wartości estetycznych zieleni – rekompozycja i uzupełnienia podniesienie jakości przestrzeni mieszkalnych wewnątrz kwartałów zabudowy – wykształcenie i wyposażenie przestrzeni wspólnych z terenami zieleni utrzymanie i rozwój funkcji usługowych śródmiejskich o znaczeniu ponadlokalnym, kontynuowanie przekształceń parterów zabudowy w powierzchnie usługowe utrzymanie i uzupełnienie przebiegu ciągu pieszego łączącego osiedla: Głębokie-Pilchowo, Osów, Arkońskie-Niemierzyn, Łękno, Śródmieście-Północ, Centrum, Stare Miasto, przebiegającego od jeziora Głębokiego do bulwarów nadodrzańskich – tzw. „Złoty Szlak”, przez tereny zabudowy staromiejskiej i śródmiejskiej, parki, ogrody i lasy miejskie oraz przy wodach powierzchniowych: rzeka Odra, rzeka Osówka, jeziora Syrenie Stawy, jezioro Głębokie integracja piesza i rowerowa z sąsiednimi osiedlami ze szczególnym uwzględnieniem kierunków Stare Miasto i Łasztownia – jako osi priorytetowej w Obszarze Strategicznej Interwencji |
| | <p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: ul. Piłsudskiego z trasą tramwajową, odcinek al. Niepodległości i odcinek al. Wyzwolenia z trasą tramwajową, odcinek al. Papieża Jana Pawła II, pl. Żołnierza Polskiego, z trasą tramwajową, ul. E. Bałuki, odcinek al. Wojska Polskiego, odcinek ul. Wielkopolskiej, odcinek ul. Rayskiego, odcinek ul. Malczewskiego, odcinek ul. Kaszubskiej 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 |
| | <p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur zieleni urządzonej (parków, placów, ciągów alejowych, skwerów ogólnodostępnych oraz zieleni wewnątrz zespołów zabudowy) uzupełnianie zieleni przyulicznej, kontynuacja tradycji alei miejskich (symetrycznych i asymetrycznych) poprawa mikroklimatu wewnątrz kwartałów zabudowy – rozwój zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym 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 i ochrony archeologicznej ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych i dóbr kultury współczesnej |
| | <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 |

DZIELNICA RÓDMIE CIE, OSIEDLE CENTRUM



| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.01 powierzchnia 6,91 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zieleni urządzona – przedogródki |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z komponowaną zielenią w ulicach, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrza; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału generalnie zabudowa nie wyższa niż zabudowa frontowa; utrzymanie i ujednolicenie zieleni urządzonej ulic – przedogródki |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.02 powierzchnia 11,15 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym: szkoła podstawowa, przedszkole, żłobek, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, zieleni urządzona – przedogródki |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności, usługi, parking |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrza; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy historycznej; przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy), utrzymanie i ujednolicenie zieleni urządzonej ulic – przedogródki; w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – generalnie zabudowa nie wyższa niż zabudowa frontowa |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.03 powierzchnia 4,84 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym: Centrum Mistrzostwa Sportowego (szkoła podstawowa, liceum), stacja paliw przy ul. Mazurskiej, zwarta zabudowa śródmiejska, zieleni urządzona ulic |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej kamienicowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy, zagospodarowanie terenów otwartych, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: zabudowa dostosowana do struktury i zabudowy historycznej Śródmieścia |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.04 powierzchnia 18,79 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, „deptak Bogusława”, zieleni urządzona ulic, w tym przedogródki |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z zielenią urządzoną ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrz, zwiększenie znaczenia ciągów pieszych i podnoszenie walorów użytkowych przestrzeni publicznej |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej i układu XIX i XX wiecznych ulic i placów; dopuszczalne zagospodarowanie wnętrz kwartałów na usługi, w tym o dostępie publicznym – pasaże Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie załżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy); w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – generalnie zabudowa nie wyższa niż historyczna zabudowa frontowa; utrzymanie i ujednoczenie zieleni urządzonej ulic, w tym przedogródków |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.05 powierzchnia 5,78 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym, przedszkole, instytucje, zieleni urządzona ulic |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrz; przekształcenia zabudowy substandardowej w nawiązaniu do historycznej struktury zabudowy, w tym wykształcenie obudowy architektonicznej placu Lotników i placu Adamowicza, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i typu zabudowy istniejącej, utrzymanie i ujednoczenie zieleni urządzonej ulic |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.06 powierzchnia 6,83 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: usługi, w tym hotel, instytucje, banki, centrum handlowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , zabytkowa kamienica |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej i niskiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego – harmonijne kształtowanie perspektywy i obudowy al. Wyzwolenia, dopuszczalne przekształcenie zabudowy i zagospodarowania z koncentracją zabudowy wysokiej i wysokościowej jako obudowy ciągu śródmiejskiego – al. Wyzwolenia |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): do adaptacji, przekształceń i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości powyżej 20 m |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.07 powierzchnia 1,76 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, zieleni urządzona |
| Kierunki | Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: rewitalizacja obszaru, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienie |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): rekompozycja Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości powyżej 20 m nie wyższa niż 40m |

| | |
|-------------------------------------|---|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.08 powierzchnia 5,16 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, w tym żłobek, instytucje, siedziby firm, banki, zieleni urządzona |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego – zachowanie i dążenie do kompozycji zabudowy obrzeżnej, rewitalizacja obszaru, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej w kwartale ulic: Wyzwolenia, Małopolska, Matejki, pl. Żołnierza Polskiego Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca z możliwością wykształcenia subdominanty w północnej części jednostki |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.09 powierzchnia 12,48 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, kościoły, usługi zdrowia, instytucje, banki, szkolnictwo wyższe, zieleni urządzona ulic, stacja przostownikowa „Kaszubska” zasilająca trakcję tramwajową |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowo-usługowa Funkcje uzupełniające: usługi, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrz; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania, kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych, zwiększenie znaczenia ciągów pieszych i podnoszenie walorów przestrzeni publicznej, utrzymanie i ujednolicenie zieleni urządzonej ulic |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej i układu przestrzennego, dopuszczalne zagospodarowanie wewnątrz kwartałów na usługi o dostępie publicznym – pasaż, stacja przostownikowa zasilająca trakcję tramwajową Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy), utrzymanie zieleni urządzonej ulic, w tym przedogródków; w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – generalnie zabudowa nie wyższa niż historyczna zabudowa frontowa |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.10 powierzchnia 2,23 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zieleni urządzona z wartościowym drzewostanem, plac gen. Wł. Andersa |
| Kierunki | Funkcja dominująca: zieleni urządzona – parkowa Funkcje uzupełniające: niezbędne urządzenia związane z wyposażeniem parku |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji parku w strukturze urbanistycznej śródmieścia, istniejący układ przestrzenny do zachowania; park stanowi zbilansowany zasób zieleni urządzona w strukturze osiedla; teren stanowi sąsiedztwo obszaru przestrzeni publicznej w ciągu pl. gen. Andersa – pl. Brama Portowa; kształtowanie i podnoszenie jakości przestrzeni publicznych |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zieleni o charakterze parkowym Zasady zabudowy: zieleni parkowa z urządzeniami rekreacji i wypoczynku do utrzymania, estetyzacja, przekształcenie istniejącej zabudowy usługowej |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.11 powierzchnia 0,54 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, zieleni urządzona |
| Kierunki | Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie oryginalnej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej kamienicowej z zielenią urządzoną ulic, rewitalizacja i renowacja kwartałów zabudowy i ich wnętrza; przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, uzupełnienie, poprawa warunków zamieszkania |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie i odtworzenie kompozycji zabudowy obrzeżnej i układu przestrzennego, przekształcenia zabudowy substandardowej w nawiązaniu do historycznej struktury zabudowy, w tym wykształcenie obudowy architektonicznej placu Lotników i placu Adamowicza, dopuszcza się zagospodarowanie wnętrza kwartałów na usługi o dostępie publicznym – pasażę Zasady zabudowy: przekształcenia dopuszczające usankcjonowanie zaniżonych standardów urbanistycznych (np. niski wskaźnik terenów zieleni, niedobór miejsc postojowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoka gęstość zabudowy) |

| | |
|-------------------------------------|--|
| OSIEDLE | CENTRUM |
| Jednostka planistyczna | S.C.12 powierzchnia 0,40 ha |
| Uwarunkowania | Stan zainwestowania: aleja spacerowa z pawilonem usługowym |
| Kierunki | Funkcja dominująca: ciąg pieszy z zielenią urządzoną - aleja Funkcje uzupełniające: usługi |
| Polityka przestrzenna | Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kompozycji i kameralnego charakteru alei śródmiejskiej; obszar przestrzeni publicznej, dopuszcza się usługi okazjonalne (kiermasze, wystawy plenerowe, wydarzenia itp.), obowiązuje podniesienie jakości przestrzeni, integracja piesza i rowerowa Śródmieścia z obszarem Starego Miasta |
| Standardy kształtowania przestrzeni | Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie struktury przestrzennej i kompozycji zieleni Zasady zabudowy: utrzymanie przestrzeni placu – alei spacerowej z obustronnym obsadzeniem, wyposażenie o charakterze śródmiejskim |