

DZIELNICA ŚRÓDMIEŚCIE, OSIEDLE ŚRÓDMIEŚCIE – PÓŁNOC (S.P.)

powierzchnia: 141 ha

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- usługowa
- usług społecznych (znaczenie OF)
- administracyjna (znaczenie dla OF)
- ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF)
- turystyczno-rekreacyjna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna
- ekologiczna

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

populacja:	8 856	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 409
	7-15	↓ 572
	16-19	↓ 208
	produkcyjna	↓ 4 240
	poprodukcyjna:	↑ 3 427
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności: 3 524 osób	
gęstość zaludnienia:	6 281 osób/km ²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		2,1
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		3760
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle położone w sąsiedztwie centrum, w części zachodniej kontynuujące strukturę z końca XIX w. rozbudowaną w latach międzywojennych i połączoną z ciągiem reprezentacyjnych rezydencji o charakterze podmiejskim, część wschodnia przekształcona zniszczeniami wojennymi, zabudowana w znacznym stopniu powojenną zabudową blokową z zachowaniem przedwojennej siatki ulicznej, w części południowej osiedla domknięta gmachem Urzędu Miasta rozpoczyna się al. papieża Jana Pawła II, przecinająca centrum, w części półn.-zach. osiedla dominuje otwarta przestrzeń placu Jasne Błona w formie wnętrza krajobrazowego z widokiem na odległą panoramą wzgórz Puszczy Wkrzańskiej; zabudowa wielofunkcyjna o wysokiej intensywności, z dominacją mieszkalnictwa wielorodzinnego (88%), rozplanowana na kilku ciągach ulicznych na kierunku północ-południe: al. Wojska Polskiego, ul. Monte Cassino, al. papieża Jana Pawła II, al. Wyzwolenia; zagospodarowanie i kompozycja zieleni ulic podkreślają rolę w przestrzeni, a przedogródki stanowią jej integralny element kompozycji; historyczną strukturę uzupełnia współczesna zabudowa mieszkaniowa niskiej i wysokiej intensywności, liczne obiekty usługowe, samodzielne ośrodki usługowe o znaczeniu ogólnomiejskim i ponadlokalnym
- teren zasadniczo płaski lekko urozmaicony na krawędzi północnej płaskowyżu Wzniesień Szczecińskich
- udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 66%
- 100 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy
- udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 6,1%
- lokalne centrum usługowe – wykształcone i dobrze wykształcone o zróżnicowanych formach, w tym targowiska i obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe i średnie, szkoły wyższe, przychodnie, szpital, obiekty kultury, obiekty administracji, urząd pocztowy, obiekt sportowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 6%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – zasadniczo wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 100%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – ograniczona
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 99%
- 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: zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, pomniki przyrody
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: powierzchnie biologicznie czynne towarzyszące zabudowie, zieleń komponowana, w tym park, zieleń przyuliczna, aleje, ogrody i przedogródki zabudowy, zespół przyrodniczo-krajobrazowy jest obszarem regeneracji powietrza
- problemy środowiskowe: miejska wyspa ciepła, niekorzystne warunki aerosanitarne

Układ komunikacyjny:

- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek al. Wojska Polskiego z trasą tramwajową w ciągu drogi wojewódzkiej nr 115, odcinek al. Wyzwolenia z trasą tramwajową, odcinek ul. Mickiewicza, trasa tramwajowa w ul. Wawrzyniaka

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

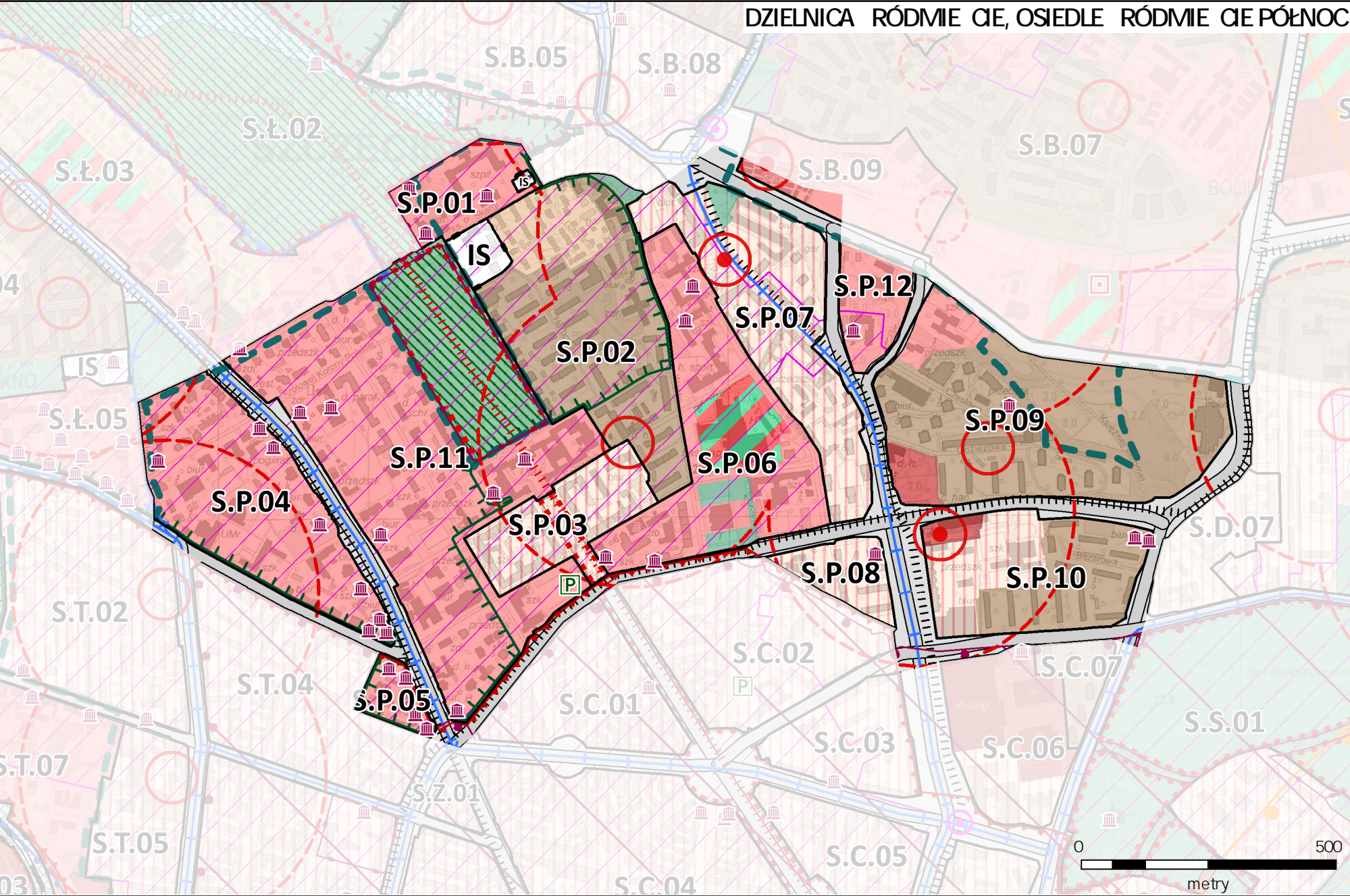
WYŁOŻENIE PRACOWNI WYKONAWCZYCH DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA I KRAJOBRAZU MIASTA DO 23.12.2021 R.

U W A R U N K O W A N I A	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • magistrale wodociągowe • magistrale ciepłe • kolektory ogólnospławne
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary i obiekty prawnie chronione m. in. założenie urbanistyczne Jasne Błonia, kościół, pałac mieszczański, wille z ogrodami, gmach dawnych władz prowincji z ogrodem, rektorat, budynki szkolne, szpital, kamienice • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków m. in. XIX-wieczny układ urbanistyczny Śródmieścia • dobra kultury współczesnej
	<p>Ograniczenia: przebieg drogi wojewódzkiej nr 115, tymczasowa lokalizacja obiektu handlowego oraz sakralnego w rezerwie drogowej, magistrala wodociągowa</p> <p>Zagrożenia: niekorzystny stan techniczny części zabudowy kamienicowej</p> <p>Potrzeby: uzupełnienie wartości funkcjonalno-przestrzennych, utrzymanie i ochrona krajobrazu kulturowego, w części zachodniej i wschodniej osiedla: zwiększenie udziału zieleni urządzonej, złagodzenie efektów wyspy ciepła i poprawa komfortu termicznego, rozbudowa układu tras rowerowych i ciągów pieszych oraz ich integracja z pozostałymi osiedlami</p>
I K N U R E K C I	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • działania prowadzące do zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej nr 115 w celu ograniczenia ruchu tranzytowego w Śródmieściu • powiązanie ul. Wielkopolskiej z aleją Wyzwolenia i ul. Gontyny
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie, ochrona i kontynuowanie wielkomiejskiej kompozycji urbanistycznej śródmieścia w formie zwartej zabudowy kwartałowej wielofunkcyjnej z komponowaną zielenią ulic • rewitalizacja i renowacja zabudowy historycznej w celu podniesienia standardów zamieszkania, ochrona kompozycji ulic i placów, uzupełnienie zieleni komponowanej ulic i placów, w tym zagospodarowanie i ujednoczenie przedogródków • nowa zabudowa uzupełniająca nawiązująca do zabudowy historycznej i jej rozplanowania, w części rezydencjonalnej osiedla obowiązuje utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej (SZM) z zielenią wysoką, ogrodów przydomowych, zieleni urządzonej ulic i placów, lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych i przyrodniczych • obowiązuje nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu w rejonie ulic: Adama Mickiewicza oraz ul. Janosika, ul. Wąska • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • utrzymanie i rozwój funkcji usługowych śródmiejskich, w tym o charakterze ponadlokalnym, preferowana adaptacja parterów zabudowy obrzeżnej na funkcje 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 • ochrona, utrzymanie i rozwój pasów przyulicznych zieleni urządzonej ogólnodostępnej jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej; ogranicza się możliwość zabudowy terenów zieleni urządzonej tylko do wprowadzenia usług związanych z podstawowymi funkcjami terenu, nie ograniczających swobodnego korzystania z przestrzeni otwartych i służących utrwaleniu dotychczasowego przeznaczenia • utrzymanie istniejących powiązań pieszych ich integracja, utrzymanie głównego połączenia pieszo-rowerowego Śródmieścia z terenami zieleni urządzonej i nieurządzonej na obrzeżach miasta
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozbudowa ul. Lubomirskiego, odcinka al. Wyzwolenia (od ul. Lubomirskiego do ul. Odzieżowej) i odcinka ul. Ofiar Oświęcimia do klasy ulicy zbiorczej • odcinek ul. Wielkopolskiej ulica w klasie zbiorczej, budowa nowego odcinka do ul. Gontyny w klasie ulicy zbiorczej • zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Mickiewicza, odcinek al. Wojska Polskiego z trasą tramwajową, odcinek al. Wyzwolenia z trasą tramwajową • zachowanie przebiegu tras tramwajowych w: ul. Wawrzyniaka, odcinku al. Wyzwolenia (od ul. Lubomirskiego do skrzyżowania ulic: Skargi - Wyzwolenia – Staszica – Kołtątaja) • realizacja odcinków tras rowerowych

K I N J E K	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej: <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
	Obszary i zasady ochrony środowiska: <ul style="list-style-type: none"> utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, integracja i rozwój układów alejowych) utrzymanie wartości przyrodniczo-krajobrazowych i granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” utrzymanie, uzupełnianie i rozwój zieleni przyulicznej, w tym przedogródków utrzymanie, uzupełnienie osiedlowej zieleni o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, zwiększenie zdolności retencyjnej
	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: <ul style="list-style-type: none"> ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH OD 01.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.

DZIELNICA RÓDMIE CIĘ, OSIEDLE RÓDMIE CIĘ PÓŁNOC



OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.01 powierzchnia 3,66 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, szpital wojskowy, instytucje, teren zamknięty
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia usług publicznych uwzględniające typ i parametry historycznej zabudowy oraz udział zieleni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie istniejącej kompozycji i formy zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana parametrami, formą i wykończeniem elewacji do zabudowy istniejącej, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.02 powierzchnia 16,33 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami wbudowanymi, usługi, w tym usługi publiczne, instytucje, teren zamknięty, zieleń urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, istniejąca zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie frontu obudowy placu Jasne Błonia zabudową wolnostojącą w zieleni urządzonej wysokiej, sposób zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie kompozycji zespołu istniejącej zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Lutnianej i kompozycji zespołu istniejącej zabudowy przy ul. Herbowej oraz przy ul. Moniuszki Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i typu istniejącej historycznej zabudowy, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.03 powierzchnia 5,28 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zwarta zabudowa śródmiejska o funkcji mieszkaniowej, usługi, instytucje, szkolnictwo wyższe, zieleń urządzona ulic, w tym przedogródki
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego śródmiejskiej kwartałowej zabudowy kamienicowej, rewitalizacja kwartałów zabudowy uwzględniająca wartości historyczne, przekształcenia zabudowy i zagospodarowania wewnątrz kwartałów (garaże) w celu poprawy warunków zamieszkania, zwiększenie powierzchni zieleni i rekreacji, utrzymanie wielkomiejskiego charakteru alei, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i typu istniejącej zabudowy historycznej, w przypadku przekształceń wewnątrz kwartału – generalnie zabudowa nie wyższa od zabudowy frontowej, zieleń komponowana ulic i przedogródki – do utrzymania

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM KIERUNKÓW W ZAKRESIE WYKONANIA PLANU PRZESTRZENNEGO WGLĄDUW DLA ST. 01.12.2021 R.

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.04 powierzchnia 12,20 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi oświaty, społeczne, kultury, ochrony zdrowia, szkolnictwo wyższe, administracja, instytucje, zieleń urządzona, zieleń przydomowa
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, sposób zabudowy i zagospodarowania kontynuujący historyczną strukturę przestrzenną zabudowy w zieleni wysokiej, dopuszcza się uzupełnienia zabudowy uwzględniające historyczną strukturę zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa wolnostojąca w zieleni, dostosowana do struktury i parametrów istniejącej zabudowy historycznej, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.05 powierzchnia 1,44 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa usługowa, punktowo mieszkania w przekształconej na usługi zabudowie mieszkaniowej, instytucje, zieleń urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, sposób zabudowy i zagospodarowania w nawiązaniu i kontynuacji historycznej struktury przestrzennej zabudowy w zieleni, dopuszcza się uzupełnienia zabudowy uwzględniające historyczną strukturę zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i pierzei Al. Wojska Polskiego Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i parametrów istniejącej zabudowy historycznej, wolnostojąca w zieleni, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.06 powierzchnia 13,30 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa, usługi oświaty, kultury, społeczne, szkolnictwa średniego i wyższego, zieleń urządzona, teatr lalek "Pleciuga", Szczeciński Dom Sportu „Floating Arena”
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i zespołu zieleni, obiekty usług wolnostojących Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu i wysokości zabudowy istniejącej oraz wymogów funkcjonalnych

WYŁOŻENIE PROJEKTU

ZBIÓR DOKUMENTACJI I PLANÓW PRACOWNI ARCHITECTURALNEJ OD 12.2021 R. DO 21.12.2021 R.

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.07 powierzchnia 11,32 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi wbudowane i wolnostojące, w tym przedszkole, usługi społeczne, ochrony zdrowia, obiekt sakralny, na części terenu zwarta zabudowa śródmiejska kamienicowa, zieleń urządzona, skwer im. R. Wallenberga, obszar stanowiący dobro kultury współczesnej - zespół zabudowy przy ul. Kilińskiego – Osiedle „Kotwica”; odcinek trasy tramwajowej w al. Wyzwolenia
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja zabudowy, przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy; przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu i poprawa ładu przestrzennego w nawiązaniu do zwartej zabudowy kwartałowej wzdłuż al. Wyzwolenia, odcinek trasy tramwajowej w al. Wyzwolenia do zachowania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zabudowy obrzeżnej przy ul. Felczaka i al. Wyzwolenia, harmonijna pierzeja al. Wyzwolenia, zakaz zabudowy skweru im. R. Wallenberga Zasady zabudowy: nowa zabudowa nawiązująca do parametrów i typu zabudowy istniejącej w sąsiedztwie z uwzględnieniem historycznej struktury, wzdłuż al. Wyzwolenia uzupełnienie obudowy ulicy i wykształcenie obudowy domykającej skwer i wewnątrz ronda w formie zabudowy niskiej intensywności

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.08 powierzchnia 2,32 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, obiekt sakralny, zieleń urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru, rewaloryzacja zabudowy, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie obszaru, poprawa warunków zamieszkania i ładu przestrzennego, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, w obudowie al. Wyzwolenia dopuszcza się zabudowę wysoką i wysokościową jako kontynuację wielkomiejskiej osi, którą zamyka obiekt Hanza Tower w jednostce S.P.09

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.09 powierzchnia 19,46 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi i wolnostojącymi, usługi oświaty, opieki społecznej, kultury, opieki społecznej, ochrony zdrowia, zabudowa wysokościowa - Hanza Tower, zieleń urządzona i nieurządzona, pomnik przyrody
Kierunki:	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, zabudowa usługowa Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności i mieszkaniowo-usługowa, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ²
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zabudowa terenów inwestycyjnych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, poprawa warunków zamieszkania i ładu przestrzennego, utrzymanie terenów zieleni urządzonej, utrzymanie i wzmocnienie lokalnego centrum usługowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy mieszkaniowej do zachowania i uzupełnień; na zamknięciu osi widokowej al. Wyzwolenia, zabudowa w formie wysokościowej dominanty przestrzennej zamykającej śródmiejską aleję handlową - Hanza Tower Zasady zabudowy: nowa zabudowa komponowana z uwzględnieniem urozmaiconej rzeźby terenu, w parametrach nawiązujących do sąsiedztwa

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.10 powierzchnia 9,23 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym z usługami wbudowanymi, usługi wolnostojące, usługi oświaty, opieki społecznej, zieleni urządzona
Kierunki:	Funkcja dominująca: śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna usługowa, mieszkaniowo-usługowa, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m ² , zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia tymczasowych form zabudowy, uzupełnienia, uporządkowanie terenów zainwestowanych, poprawa warunków zamieszkania i ładu przestrzennego; w obudowie al. Wyzwolenia dopuszcza się zabudowę wysoką i wysokościową jako kontynuację wielkomiejskiej osi, którą zamyka obiekt Hanza Tower; do zagospodarowania i zabudowy teren w północnej części jednostki przy al. Wyzwolenia i wzdłuż ulicy zbiorczej łączącej al. Wyzwolenia z ulicami Matejki i Gontyny
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do rewaloryzacji i uzupełnień Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy, o wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; w obudowie al. Wyzwolenia dopuszcza się zabudowę wysoką i wysokościową jako kontynuację wielkomiejskiej osi, którą zamyka obiekt Hanza Tower w jednostce S.P.09

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.11 powierzchnia 30,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna, zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” z placem Jasne Błonia, pomniki przyrody, obiekty administracyjne
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa jednorodzinna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej zabudowy w zieleni urządzonej i kompozycji otwartego terenu zieleni urządzonej, rewaloryzacja zabudowy, kontynuacja sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu do historycznej struktury przestrzennej, odcinek trasy rowerowej (R-66) w ciągu międzynarodowego szlaku rowerowego wokół Zalewu Szczecińskiego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do struktury i parametrów zabudowy historycznej, obszar objęty SZM

OSIEDLE	ŚRÓDMIEŚCIE PÓŁNOC
Jednostka planistyczna	S.P.12 powierzchnia 2,76 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: dom pomocy społecznej, szpital rehabilitacyjny, usługi opieki społecznej, przedszkole, usługi zdrowia, usługi różne
Kierunki:	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: usługi opieki i pomocy społecznej, zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa niskiej intensywności jako obudowa ulicy S. Staszica i ul. Ofiar Oświęcimia
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego struktury przestrzennej zabudowy w zieleni urządzonej i kompozycji otwartego terenu zieleni urządzonej, rewaloryzacja zabudowy, sposób zabudowy i zagospodarowania terenu jako kontynuacja i historycznej struktury przestrzennej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie kompozycji zespołu zabudowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do parametrów zabudowy historycznej, obszar objęty SZM