

Rejon ul. Bojowników o Wolność i Demokrację



Ulica obsługuje od wschodu tereny działalności produkcyjno-magazynowej (duże obiekty w zabudowie niezwykłej) i usługowej osiedla Nowobramskiego oraz terenów inwestycyjnych Obszaru „Koszalin” Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Przy ulicy znajduje się także zabudowa bloków mieszkalnych różnorodnej pod względem architektonicznym pozostającej w nieładzie urbanistycznych względem otoczenia obiektów usługowych i magazynowych.

Rejon ul. Przemysłowej





Północny rejon osiedla Nowobramskiego tworzy rejon o funkcjach produkcyjnej i magazynowej z obiektami administracji państwowej oraz jednostek samorządu wojewódzkiego (Koszalińska Agencja Rozwoju Regionalnego usytuowana w zaadaptowanym budynku biurowym. Panuje tu nieład kompozycyjny, obiekty użyteczności publicznej nie są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, jedyny teren zieleni znajdujący się przy Laboratorium Wojewódzkim Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Roślin i Nasiennictwa jest zamknięty. Obiekty produkcyjne, magazynowe i usługowe są w złym stanie, ich otoczenie zaniedbane.

ul. Morska





Przy ulicy Morskiej występują kolidujące z całym obszarem funkcje mieszkaniowe (budownictwo wielorodzinne). Tereny mieszkaniowe sąsiadują z obiektami usługowymi i produkcyjno-magazynowymi. Zieleń niezagospodarowana. Place zabaw nieurządzone lub wyposażone w starą infrastrukturę. Nawierzchnia pieszych ciągów komunikacyjnych częściowo w złym stanie, częściowo w bardzo dobrym. Stan budynków mieszkalnych z zewnątrz dobry. Przy ulicy znajdują się również obiekty administracji rządowej oraz samorządowej. Architektura tego rejonu jest bardzo zróżnicowana i beładna. Interesującym obiektem – przykładem architektury przemysłowej tego rejonu jest budynek Młynów Stoisław.

Rejon ul. Lnianej i Różanej



Teren znajdujący się na tyłach ulicy Morskiej jest rejonem zabudowy produkcyjnej, magazynowo-handlowej i usługowej. Panuje tu nieład architektoniczny, nieporządek, ogrodzenia posesji wykonane są z materiałów złej jakości. Ciągi komunikacyjne są w złym stanie. Strefa parkowania niezorganizowana.

Osiedle domów socjalnych przy ul. Przemysłowej



To nowe osiedle nie jest jeszcze w całości ukończone. Budynki z zewnątrz, nawierzchnie ciągów komunikacyjnych są w bardzo dobrym stanie. Wewnątrz budynki są w części zniszczone. Osiedle jest zlokalizowane pośród zabudowy produkcyjno-magazynowej, co powoduje jego izolację. Jak wynika z zestawień Komendy Miejskiej Policji w rejonie tym jest wysoka przestępczość.

WNIOSKI

Obszar w tej części tworzy głównie luźna zabudowa obiektami produkcyjnymi, usług rzemiosła produkcyjnego, składów i magazynów, hurtowni, bazy transportowo-sprzętowej, obsługi komunikacji drogowej. Funkcje uzupełniają w niewielkim zakresie budynki wielorodzinne przy ul. Morskiej oraz Bojowników o Wolność i Demokrację. Znajdują się tu obiekty nieużytkowane poprodukcyjne, niszczące, place przed zakładami produkcyjnymi pozostające w nieładzie i nieuporządkowane. Cały teren charakteryzuje nieład kompozycji urbanistycznej. Zieleń praktycznie tu nie występuje. Obiekty

produkcyjne, duże hale magazynowe oraz towarzyszące obiekty usługowe i biurowe są w różnym stanie technicznym i o różnej architekturze. Funkcje mieszkaniowe oraz administracyjne kolidują z funkcjami przemysłowymi i usługowymi. Nawierzchnia głównych ciągów komunikacyjnych jest w różnym stanie technicznym, ciągi komunikacyjne obsługujące wewnętrznie obszar w zdecydowanej większości są w złym stanie.

+	-
Jednorodność funkcji zabudowy	Funkcjonowanie budownictwa mieszkaniowego oraz obiektów administracji rządowej i samorządowej pośród zabudowy produkcyjnej i magazynowej
Obszar wyodrębniony komunikacyjnie	Nieład urbanistyczny i architektoniczny, zabudowa przypadkowa, posesje zakładów produkcyjnych i magazynów nieuporządkowane
	Funkcjonowanie enklawy budynków mieszkań socjalnych pośród zabudowy magazynowo-produkcyjnej
	Zły stan nawierzchni dróg obsługujących wewnętrznie obszar i chodników
	Brak terenów zieleni