

A N I A W O K N U R A W U	<p>Funkcja osiedla w mieście:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mieszkaniowa • usługowa • usług społecznych (znaczenie dla OF) • turystyczno-rekreacyjna • komunikacyjna (znaczenie dla OF) • ośrodka nauki (znaczenie dla OF) • produkcyjna • ekologiczna (znaczenie dla OF) • środowiskowo-inżynierska (znaczenie dla OF) 	<p>Demografia: (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 21 489</p> <p>struktura wiekowa: przedprodukcyjna</p> <p style="padding-left: 20px;">poniżej 6 ↑ 1 644</p> <p style="padding-left: 20px;">7-15 ↑ 1 875</p> <p style="padding-left: 20px;">16-19 ↑ 653</p> <p style="padding-left: 20px;">produkcyjna ↓ 11 693</p> <p style="padding-left: 20px;">poprodukcyjna: ↓ 5 624</p> <p>tendencja: ↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – 2 565 osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 2 062 osób/km²</p>
	<p>Stan struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • osiedle o dużej atrakcyjności wynikającej z położenia względem centrum miasta, dobrego skomunikowania, zróżnicowanej struktury przestrzennej i intensywności: z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o czytelnej kameralnej kompozycji osiedla podmiejskiego, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (35%) wysokiej i niskiej intensywności, tereny usługowe, usługowo-produkcyjne, usługi gospodarki komunalnej, produkcja, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalne ciek wodne, tereny kolejowe • równinna rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, z niewielkim obniżeniem doliny rzeki Bukowa • udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 36 % • udział zawartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ○ 67 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy ○ 33 % poza obszarem zwartej zabudow – głównie tereny zieleni: cmentarz, ogrody działkowe, rzeka Bukowa z przyległymi terenami zieleni • udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,4% • lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone • wyposażenie w usługi społeczne – uczelnie, szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie, kościoły, dwa cmentarze • udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 20% • dostęp do ogólnodostępnej zieleni – niewystarczający • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 94% • dostępność miejsc parkingowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 49% • zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan.: 99% 	
	<p>Stan środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • tereny chronione: użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”, chronione gatunki flory i fauny • obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: ogrody działkowe, rzeka Bukowa z Jeziorem Słonecznym, Stawek na Gumieńcach, Cmentarz Centralny, zieleń przyuliczna, parki, skwery ogólnodostępne • problemy środowiskowe: presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowa i zanieczyszczenie wód Bukowej, ciek Gumieniec i Wierzbak, niekontrolowane przekształcenia terenów w sąsiedztwie użytku ekologicznej „Stawek na Gumieńcach”, zanieczyszczenia powietrza, gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń powietrza na terenie ogrodów działkowych 	
	<p>Układ komunikacyjny:</p> <ul style="list-style-type: none"> • elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Ku Stońcu (w ciągu drogi krajowej nr 10), odcinek ul. Mieszka I, odcinek ul. Południowej, odcinek ul. Krygiera, odcinek ul. Cukrowej (w ciągu drogi krajowej nr 13), ul. Europejska, odcinek ul. Taczaka, odcinek ul. Derdowskiego • element systemu tramwajowego w ciągu ulicy Ku Stońcu oraz w ulicach Kwiatowej i Okulickiego stanowiący obecnie pętlę w trójkącie ulic • linie kolejowe nr 408 Szczecin Główny – Stobno Szczecińskie, nr 409 Szczecin Gumieńce – Granica Państwa (Tantow), nr 851 Szczecin Ustowo – Szczecin Gumieńce 	

	<p>Infrastruktura inżynieryjna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony pośredniej, magistrale wodociągowe • magistrale ciepłne • przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Białowieska” i „Gumieńce” • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN • ekoport, stacja przeładunkowa odpadów • obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
	<p>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszar i obiekty prawnie chronione m. in. Cmentarz Centralny, wiatrak holenderski, założenie dworsko-parkowe z folwarkiem przy ul. Husarów, kościół z cmentarzem przy ul. Lwowskiej • obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków • strefa VII, VIII – ochrony archeologicznej • dobra kultury współczesnej
	<p>Ograniczenia: ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, ogrody działkowe ograniczają tereny doliny rzeki Bukowa predystynowane do wykształcenia zieleni ogólnodostępnej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, sąsiedztwo terenów kolejowych, produkcyjnych i składów</p> <p>Zagrożenia: presja inwestycyjna w strefie rzeki Wierzbak i Bukowa, zanieczyszczenie powietrza, ogrody działkowe w strefie ochrony ujęcia wody, enklawa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej intensywności na terenach poprodukcyjnych przy ul. Ku Słońcu</p> <p>Potrzeby: ogólnodostępna zieleń rekreacyjna, wykształcenie lokalnych centrów usługowych, usługi społeczne, budowa i integracja węzłów przesiadkowych w relacjach pomiędzy gminami obszaru funkcjonalnego, wzmocnienie roli komunikacji publicznej, miejsca postojowe w enklawach zabudowy wielorodzinnej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego (wielofunkcyjnego) na granicach gmin</p>
	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie ujęcia wody • zmiana przebiegu drogi krajowej nr 13; nowy przebieg na przedłużeniu ul. Południowej
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">I K N J R E I K</p>	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż dróg, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do kameralnych układów przestrzennych, utrzymanie wysokich standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni biologicznie czynnej (SZM), lokalnej intensywności zabudowy, formy i jakości zabudowy oraz walorów krajobrazowych • zabrania się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej: na wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, na działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodziną, na terenach zieleni urządzonej w granicach historycznego układu ruralistycznego (w rejonie ul. Lwowskiej) • w obszarach jednorodnej zabudowy jednorodzinnej ogranicza się lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej, nowa zabudowa w typie lokalnej zabudowy historycznej zespołu, w rejonie: ul. Tadeusza Szeligowskiego - ul. Ku Słońcu – ul. Okulickiego – ul. Różana, ul. Sandomierska – ul. Spiska – ul. Olsztyńska – ul. Głogowska – ul. Kruszwicka, ul. Dworska – ul. Krzywa, ul. Wierzbowa – ul. Reczańska – ul. Jesionowa – ul. Braniborska • uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii) • wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań) • uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska • utrzymanie i rozwój w południowej części funkcji usługowych, produkcyjnych, szczególnie w otoczeniu przystanku SKM • uzupełnienie o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw, część ogrodów działkowych do przekształcenia na zieleń ogólnodostępną rekreacyjno-sportową • utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, doliny rzeki Bukowa jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej • kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji oraz integracja infrastruktury rekreacyjnej w dolinie rzeki Bukowa i wzdłuż rzeki Wierzbak

Kierunki rozwoju systemów komunikacji:

- rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. Ku Słońcu do ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej
- rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. 26 Kwietnia do ul. Witkiewicza do klasy ulicy zbiorczej
- włączenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 13 w klasie głównej przyspieszonej do ronda Hakena
- przedłużenie trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu do granicy miasta wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem
- budowa trasy tramwajowej w ciągu ulic: Mieszka I, Południowa, Cukrowa wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem w rejonie stacji PKP Szczecin Gumieńce
- wydłużenie trasy tramwajowej w ciągu ul. Janiny Smoleńskiej od ul. Cukrowej do ul. Bronowickiej wraz z budową pętli tramwajowej
- dopuszcza się budowę trasy tramwajowej w ciągu ul. Południowej, Krygiera i Cukrowej od ronda Uniwersyteckiego do granicy miasta wraz z przedłużeniem na terenie gminy Kołbaskowo
- realizacja odcinków tras rowerowych

Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:

- utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej
- budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych
- rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”
- budowa kolektorów deszczowych
- budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN
- budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN
- budowa stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową, w rejonie ulic: Cukrowa/Husarów i Mieszka I/Milczańska
- dopuszczenie budowy stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową, w rejonie ulic F. Krygiera/Południowa i pętli tramwajowo-autobusowej na przedłużeniu trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu

Obszary i zasady ochrony środowiska:

- utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, parków, skwerów ogólnodostępnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowa, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie ciek w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”)
- odtworzenie funkcji ekologicznej i rozwój funkcji retencyjnej rzeki Bukowa z Jeziorem Słonecznym oraz Stawku na Gumieńcach
- utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej
- nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnych i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań
- utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji części ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń

Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 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 oraz dóbr kultury współczesnej

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.01 powierzchnia 24,36 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, zieleni nieurządzona, ogrody działkowe, Park Przygodna; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, dolina rzeki Bukowej
Kierunki	Funkcja dominująca: ujęcie wody
	Funkcje uzupełniające: zieleni urządzona, tymczasowe ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie terenów otwartych bez zabudowy, rozbudowa ujęcia wody, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): zachowanie terenów zieleni
	Zasady zabudowy: zabudowa związana z ujęciem wody; obszar w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122, obszar objęty SZM;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.02 powierzchnia 29,73 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122; fragment doliny rzeki Bukowej, dolina ciekłu Wierzbak
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, zieleni – stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie zabudowy osiedla wielorodzinnego, zachowanie terenów zielonych wzdłuż rzek; przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zabudowa jednorodzinna; uzupełnienie zabudowy wzdłuż ulic: St. Maczka, Polskich Marynarzy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): główna kompozycja oparta na sieci istniejących dróg, wykształcona tkanka przestrzenna z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, z zachowaniem terenów zielonych
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej; niewielki fragment obszaru objęty SZM, zachowanie otwartego ciekłu Wierzbak; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.03 powierzchnia 13,45 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty wielkopowierzchniowe, usługi, stacja paliw; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
	Funkcje uzupełniające: usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie funkcji usługowej i kontynuacja zainwestowania; poprawa standardów zagospodarowania; cały obszar stanowi teren inwestycyjny
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.04 powierzchnia 28,42 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, tereny parkowe, rekreacyjno – wypoczynkowe przy jeziorze Słonecznym; dolina rzeki Bukowej z Jeziorem Słonecznym; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzona z urządzeniami rekreacji i sportu Funkcje uzupełniające: niezbędne usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni - zlokalizowane przy terenie ujęcia wody „Świerczewo”, dopuszcza się ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu doliny rzeki z jeziorem; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej założenia otwartego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego zieleni urządzonej wraz z uzupełniającym funkcjonalnie sportem i rekreacją; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną ogólnodostępną, przywrócenie naturalnych walorów doliny rzeki Bukowej; utrzymanie otwartego terenu zieleni z jeziorem i rzeką, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom terenu o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych Zasady zabudowy: zabudowa terenu sportu i rekreacji oraz niezbędna zabudowa usługowa stanowiące uzupełnienie funkcjonalne o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe; obszar objęty SZM, zachowanie zieleni w dolinie rzeki Bukowej i wokół jeziora Słonecznego; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122;

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.05 powierzchnia 21,82 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe; enklawa zabudowy jednorodzinnej, przy ul. Witkiewicza, usługi związane z obsługą miasta; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzona funkcje uzupełniające: usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny osiedla, enklawa zabudowy jednorodzinnej w północnej części terenu przy ul. Witkiewicza
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną przekształcenia w kierunku uaktywnienia funkcjonalnego terenu i nowego zagospodarowania; cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja uwzględniająca istniejące uwarunkowania wynikające z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz uwzględniająca możliwość lokalizacji obiektu, grupy obiektów dominujących kompozycyjnie lub będących głównym elementem krystalizującym kompozycję założenia parkowego Zasady zabudowy: zabudowa stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalno-przestrzennego o wysokich walorach architektonicznych; obszar objęty SZM; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIENŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.06 powierzchnia 24,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna; enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe, usługi; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane oraz ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, poprawa warunków mieszkaniowych, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej historycznej; obszar objęty SZM; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIENŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.07 powierzchnia 6,10 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: składy, magazyny, produkcja, usługi, zabudowa wielorodzinna; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; część obszaru stanowi potencjalny teren inwestycyjny; przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu - wykształcenie lokalnego centrum usługowego i uzupełnienie terenów mieszkaniowych o tereny rekreacji i zieleni ogólnodostępnej, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej, wzdłuż ul. Hrubieszowskiej; obszar objęty SZM; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIENŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.08 powierzchnia 11,87 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zielonych, mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych rejonu; uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania, wyposażenie ogrodów działkowych w parking
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ ogrodów działkowych
	Zasady zabudowy: zgodne z przepisami odrębnymi; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.09 powierzchnia 193,86 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: szkoła podstawowa, liceum, kościół, usługi wolnostojące i wbudowane, przedszkola i żłobki, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe, produkcja, zieleń urządzone, dolina ciekum Gumieniec z zielenią nieurządzoną, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Gumieńce”; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: ogrody działkowe przy ul. Ku Słońcu i Spiskiej, działki rekreacyjno-wypoczynkowe przy ul. Mierzyńskiej, zabudowa wielorodzinna, usługi sakralne, usługi oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; usługi publiczne, produkcja; stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w tym zachowanie układu urbanistycznego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kameralnej kompozycji osiedla, w nawiązaniu do parametrów oryginalnej zabudowy, poprawa warunków mieszkaniowych, wykształcenie lokalnych centrów usługowych; tereny niezainwestowane w rejonie ul. Okulickiego i Harnasiów, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej; obszar częściowo objęty SZM; dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej w rejonie pętli tramwajowo - autobusowej na przedłużeniu trasy tramwajowej w ulicy Ku Słońcu
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego Zasady zabudowy: nowa zabudowa jednorodzinna w typie i wysokości zabudowy jednorodzinnej istniejącej o wartościach lokalnych; zachowanie otwartego ciekum Gumieniec, utworzenie terenów zielonych wzdłuż ciekum; obszar objęty SZM; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.10 powierzchnia 6,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleń ogólnodostępna, naturalna, użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleń urządzone Funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu - zachowanie naturalnego charakteru otwartego terenu użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”, chronionego przed zabudową; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; przekształceń wymagają tereny dzierżaw terenów zieleni wzdłuż zapleczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; do zainwestowania tereny zieleni poza użytkowaniem ekologicznym do zagospodarowania w formie parku osiedlowego lub rozważenie udostępnienia do użytkowania fragmentów terenu do przylegających posesji, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom wynikającym z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu, istniejąca naturalna kompozycja zespołu zieleni do zachowania z dopuszczalnymi zmianami związanymi z realizacją funkcji parkowej i modyfikacji użytkowania terenów przekształconych Zasady zabudowy: elementy stanowiące niezbędne wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego; obszar objęty SZM, użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.11 powierzchnia 72,57 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: cmentarz, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: cmentarz
	Funkcje uzupełniające: funkcje stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą elementy i usługi towarzyszące wraz z wyposażeniem terenu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie kompozycji przestrzennej i jej wypełnienia elementami zagospodarowania i zabudowy, tereny niezainwestowane przeznaczają się na realizację cmentarza; zagospodarowanie kompleksowe terenu cmentarza – realizacja cmentarza komunalnego z bogatym programem zieleni urządzonej i usługami towarzyszącymi
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego z uwzględnieniem możliwości realizacji dominującego wysokościowo obiektu sakralnego;
	Zasady zabudowy: realizacja zasadniczych obiektów wyposażenia terenu w rejonie głównych wejść na teren cmentarza; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.12 powierzchnia 56,17 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: składy, magazyny, przemysł, usługi, (budynki dawnego „Famabudu”); zieleni urządzona przy zespole dworu i folwarku przy ul. Husarów; stacja przeładunkowa odpadów; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, usługi produkcyjne, park technologiczny, produkcja
	Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna w rejonie ul. Husarów, mieszkalnictwo zbiorowe, drobna produkcja, składy, trasa tramwajowa, zieleni urządzona, parking (P&R); stacja przeładunkowa odpadów
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu; rewaloryzacja i odtworzenie parku przy zespole folwarcznym przy ul. Husarów według swobodnej interpretacji historycznej kompozycji, ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru zagospodarowania, zabudowy produkcyjnej i usługowej; cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny; budowa trasy tramwajowej z pętlą i stacją prostownikową zasilającą trakcję tramwajową, w rejonie ulic Cukrowa/Husarów
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej historycznej; obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.13 powierzchnia 1,58 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące, zieleni jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego, podmiejskiego charakteru osiedla zabudowy mieszkaniowej; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy robotniczej, poprawa warunków mieszkaniowych; do uzupełnienia zabudowa wzdłuż ul. Husarów
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej; zieleni izolacyjna wprowadzona na granicy z terenami przemysłowymi i usługowymi; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.14 powierzchnia 11,55 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna, Uniwersytet Szczeciński, usługi; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: istniejąca zabudowa wielorodzinna, rzemiosło, zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uporządkowanie istniejącego zagospodarowania; do zainwestowania tereny zlokalizowane przy ul. Krakowskiej, Bronowickiej i Europejskiej; likwidacja lub dalsze użytkowanie terenów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania z uwzględnieniem możliwości uzupełnienia o nową zabudowę u zbiegu ul. Bronowickiej i Europejskiej z dopasowaniem do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie Zasady zabudowy: nowa zabudowa lokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej, nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej od zabudowy istniejącej; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.15 powierzchnia 16,91 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi oświaty i wychowania, usługi opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; teren w otoczeniu wartościowych obszarów przyrodniczych; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące, zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury i charakteru kameralnego osiedla; przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): główna kompozycja zespołu zabudowy do zachowania Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej; obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.16 powierzchnia 170,89 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: Cmentarz Centralny, wartościowy obszar przyrodniczy (florystyczno-faunistyczny) z cennymi okazami przyrody ożywionej; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: cmentarz komunalny Funkcje uzupełniające: funkcje i elementy stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą wyposażenie terenu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i rewaloryzacja cmentarza w granicach wpisu do rejestru zabytków; obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu kompozycyjnego, jego wypełnienia i historycznego ukształtowania terenu; obszar przestrzeni publicznej - cmentarz komunalny w formie założenia parkowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja do zachowania, odtworzenia i uzupełnień, z uwzględnieniem układu historycznego Zasady zabudowy: obszar cmentarza jako założenie parkowe do ochrony; nowa zabudowa wyłącznie bezpośrednio związana z funkcją cmentarza, dostosowana do historycznego układu kompozycji, istniejącego krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych; obszar objęty SZM, ograniczony zakaz zabudowy; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.17 powierzchnia 13,16 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zieleni nieurządzona; dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zieleni urządzona Funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona wartościowego krajobrazu stycznego z zabytkowym cmentarzem, zachowanie naturalnego charakteru terenu chronionego przed zabudową; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; do zainwestowania obszar wzdłuż rzeki Bukowej stanowiący korytarz ekologiczny do zagospodarowania i urządzenia jako tereny spacerowe, rekreacyjno – wypoczynkowe, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zieleni parkowej wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i walorom przyrodniczym i krajobrazowym terenu doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji zieleni urządzonej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż cieku Bukowa Zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowane do krajobrazu i wartości przyrodniczych; obszar objęty SZM, utrzymanie i ochrona naturalnych walorów rzeki Bukowej; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.18 powierzchnia 72,57 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi oświaty, usługi administracji, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane; zieleni urządzona, teren w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna Funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności przy ul. Europejskiej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne oraz zieleni jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla i ochrona zabudowy jednorodzinnej przed zabudową wielorodzinną w bezpośrednim sąsiedztwie, poprzez wprowadzenie zasad w planach; uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych; do zainwestowania tereny wzdłuż ul. Europejskiej
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i intensywności istniejącej zabudowy; część terenu objęta SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.19 powierzchnia 4,84 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: ogrody działkowe; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zielonych, mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych rejonu; uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): po likwidacji ogrodów działkowych do wykształcenia tereny rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe dla obsługi mieszkańców osiedla Zasady zabudowy: zabudowa rekreacyjna w zieleni, obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.20 powierzchnia 9,28 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – osiedle „Reda”, hotel IBIS BUDGET (dawny hotel Etap), stacja benzynowa; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej i niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane; zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej stanowiąca uzupełnienie struktury funkcjonalnej
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: utrzymanie charakteru osiedla wielorodzinnego; przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; do przekształcenia i zainwestowania część terenu po hotelu do przekształcenia w obszar zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanej wysokości
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i terenów rekreacyjno - wypoczynkowych Zasady zabudowy: uzupełnienia zabudowy w niezbędnym zakresie w nawiązaniu do zabudowy istniejącej; od strony ul. Reczańskiej zabudowa o parametrach nawiązujących do zabudowy jednorodzinnej; fragment objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.21 powierzchnia 11,62 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: handel, usługi, zieleń nieurządzona; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: rzemiosło i zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu wyposażenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu; uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Mieszka I, realizacja wejścia na cmentarz; budowa stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie ulic Mieszka I/Milczańska, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja nie wpływająca na pogorszenie walorów krajobrazowych Cmentarza Centralnego, uwzględniająca wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż głównego ciągu pieszego prowadzącego na teren cmentarza Zasady zabudowy: nowa zabudowa z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu; część terenu objęta SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.22 powierzchnia 7,90 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi, handel; stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Białowieska”; napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi Funkcje uzupełniające: rzemiosło i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego; stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej; uporządkowanie, restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego, wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenu Zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż 6 kondygnacji z miejscowym dopuszczeniem realizacji obiektów do 10 kondygnacji, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.23 powierzchnia 12,59 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi oświaty, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń nieurządzona; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące głównie wzdłuż ul. Mieszka I, usługi oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla jednorodzinne; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, poprawa warunków mieszkaniowych; do zainwestowania teren na przedłużeniu ul. Lednickiej, do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wzdłuż rzeki Bukowej uwzględniająca naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu; obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.24 powierzchnia 29,41 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: enklawa usług przy ul. Białowieskiej, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej z przyległymi terenami zieleni naturalnej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, przepompownia ścieków „Białowieska”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: ogrody działkowe, enklawa usług przy ul. Białowieskiej
	Funkcje uzupełniające: zieleń urządzona z niezbędnymi elementami wyposażenia wzdłuż rzeki Bukowej, zieleń naturalna przepompownia ścieków
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu, zachowanie naturalnego charakteru terenu zieleni chronionego przed zabudową, utrzymującego rolę korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Bukowej; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu zieleni ogólnodostępnej według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; część ogrodów działkowych do likwidacji, ochrona krajobrazu kulturowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zieleni urządzonej wynikająca z istniejącego naturalnego zagospodarowania, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i walorom przyrodniczym i krajobrazowym terenu doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji parkowej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż cieku Bukowa
	Zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy-wzdłuż rzeki, obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.25 powierzchnia 30,55 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: sklepy wielkopowierzchniowe, biurowce, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: usługi, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , produkcja, magazyny, składy, logistyka
	Funkcje uzupełniające: rzemiosło, park technologiczny, istniejąca zabudowa wielorodzinna i zieleń stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne terenu
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej; likwidacja ogrodów działkowych, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu;
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): uporządkowanie i restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.26 powierzchnia 12,34 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi, dawny dworzec kolejowy Gumieńce, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	Funkcje uzupełniające: pas zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Cukrowej, usługi wbudowane i wolno stojące oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, poprawa warunków mieszkaniowych, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego; do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia, lokalizacja zabudowy usługowej uwzględniająca możliwość realizacji pasa zieleni izolującej przestrzeń mieszkaniową
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.27 powierzchnia 4,45 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: obiekty i urządzenia kolejowe, nieużytki; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja i składy, usługi, logistyka;
	Funkcje uzupełniające: obiekty i funkcje związane z funkcjonowaniem terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zagospodarowanie według potrzeb technologicznych; cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): uporządkowanie terenu; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	Z.G.28 powierzchnia 64,74 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: tereny po dawnych koszarach i Cukrowni, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zieleń nieurządzona, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122
Kierunki	Funkcja dominująca: teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , usługi, park technologiczny, centrum logistyczne
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, produkcja
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, restrukturyzacja i rewitalizacja obszarów przemysłowych i powojkowych, uporządkowanie terenu, wyposażenie terenu w elementy komunikacji wewnętrznej, adaptacja wartościowej zabudowy, wykształcenie i wzmocnienie istniejącego lokalnego centrum usługowego; dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, w rejonie ulic F. Krygiera/Południowa
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnień; odtworzenie części zespołu zabudowy historycznej;
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy - do 4 kondygnacji; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122