

<b>DZIELNICA ZACHÓD, OSIEDLE GUMIEŃCE (Z.G.)</b>		powierzchnia: 1 042 ha																																				
<b>A I N A W O K N U R A W U</b>	<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• turystyczno-rekreacyjna</li> <li>• produkcyjno-usługowa</li> <li>• usługowa (znaczenie dla OF)</li> <li>• usług społecznych (znaczenie dla OF)</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• ośrodka nauki i innowacji (znaczenie dla OF)</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżyn. (znaczenie dla OF)</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <table border="0"> <tr> <td>populacja:</td> <td>21 489</td> <td></td> </tr> <tr> <td>struktura wiekowa:</td> <td>przedprodukcyjna</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>poniżej 6</td> <td>↑ 1 644</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7-15</td> <td>↑ 1 875</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16-19</td> <td>↑ 653</td> </tr> <tr> <td></td> <td>produkcyjna</td> <td>↓ 11 693</td> </tr> <tr> <td></td> <td>poprodukcyjna:</td> <td>↓ 5 624</td> </tr> <tr> <td>tendencja:</td> <td colspan="2">↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – <b>2 565</b> osób</td> </tr> <tr> <td>gęstość zaludnienia:</td> <td colspan="2">2 062 osób/km<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym</td> <td colspan="2">2,7</td> </tr> <tr> <td>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu</td> <td colspan="2">1204</td> </tr> </table>	populacja:	21 489		struktura wiekowa:	przedprodukcyjna			poniżej 6	↑ 1 644		7-15	↑ 1 875		16-19	↑ 653		produkcyjna	↓ 11 693		poprodukcyjna:	↓ 5 624	tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – <b>2 565</b> osób		gęstość zaludnienia:	2 062 osób/km <sup>2</sup>		średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	2,7		średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup>			w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1204	
	populacja:	21 489																																				
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna																																					
	poniżej 6	↑ 1 644																																				
	7-15	↑ 1 875																																				
	16-19	↑ 653																																				
	produkcyjna	↓ 11 693																																				
	poprodukcyjna:	↓ 5 624																																				
tendencja:	↑ wzrost liczby zameldowanej ludności – <b>2 565</b> osób																																					
gęstość zaludnienia:	2 062 osób/km <sup>2</sup>																																					
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym	2,7																																					
średnia liczba gospodarstw domowych na km <sup>2</sup>																																						
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu	1204																																					
<b>U R A W O K N U R A W U</b>	<p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• osiedle wywodzące się ze średniowiecznej wsi w formie owalnicy z kościołem na środku nawsia z poł. XIII w., otoczonej polami uprawnymi; wieś pozostawała w granicach średniowiecznej niwy siedliskowej, w jej otoczeniu powstawały bogate folwarki, budowane były cegielnie, od połowy XIX w. zamieszkiwała tu ludność zatrudniona w cukrowni oraz zakładach przemysłowych pobliskich Pomorzan; budownictwo mieszkaniowe rozwijało się przez długi czas jedynie w obrębie starej wsi i folwarków; na początku XX w. cała wieś posiadała zabudowę murowaną, złożoną z ustawionych kalenicowo wzdłuż ulic skromnych parterowych domów jednorodzinnych, miejscowo pojawiła się w niej zabudowa w formie kamienicy miejskiej, dostosowana gabarytowo do zabudowy wsi; w latach 1900-1924 utworzono na terenie Gumieniec jeden z najważniejszych elementów przestrzeni miejskiej Szczecina - Cmentarz Centralny, realizowany etapowo - jego najstarsza część zajmowała tereny od linii kolejowej do cmentarza wojskowego, a następnie zagospodarowano część do ul. Dworskiej i Wierzbowej; w okresie międzywojennym na terenach północno zachodnich rozpoczęto budowę kolonii domków jednorodzinnych z dużymi ogrodami zachowując folwarki i tereny rolne; nowa zabudowa jednorodzinna o czytelnej kameralnej kompozycji osiedla podmiejskiego została znacznie rozbudowana po II wojnie św. i uzupełniona zabudową mieszkaniową wielorodzinną (35%) wysokiej i niskiej intensywności, ponadto w osiedlu występują tereny usługowe, usługowo-produkcyjne, usługi gospodarki komunalnej, produkcja, ogrody działkowe, zieleń naturalna, naturalne ciek wodne</li> <li>• równinna rzeźba terenu – osiedle położone w obrębie Wzniesień Szczecińskich, z niewielkim obniżeniem doliny rzeki Bukowej</li> <li>• udział pow. objętej różnymi formami ochrony krajobrazu kulturowego w osiedlu – 36 %</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 67 % osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 33 % poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: cmentarz, ogrody działkowe, rzeka Bukowa z przyległymi terenami zieleni</li> </ul> </li> <li>• udział budynków wyższych niż 5 kondygnacji w stosunku do liczby ogólnej budynków w osiedlu – 0,4%</li> <li>• lokalne centra usługowe – wykształcone i słabo wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe, średnie i wyższe, przychodnie, kościoły, dwa cmentarze, urzędy pocztowe, biblioteki</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 20%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni – niewystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 94%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca/ograniczona</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci c.o. – 49%</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci kanalizacji wod.-kan.: 99%</li> </ul>																																					

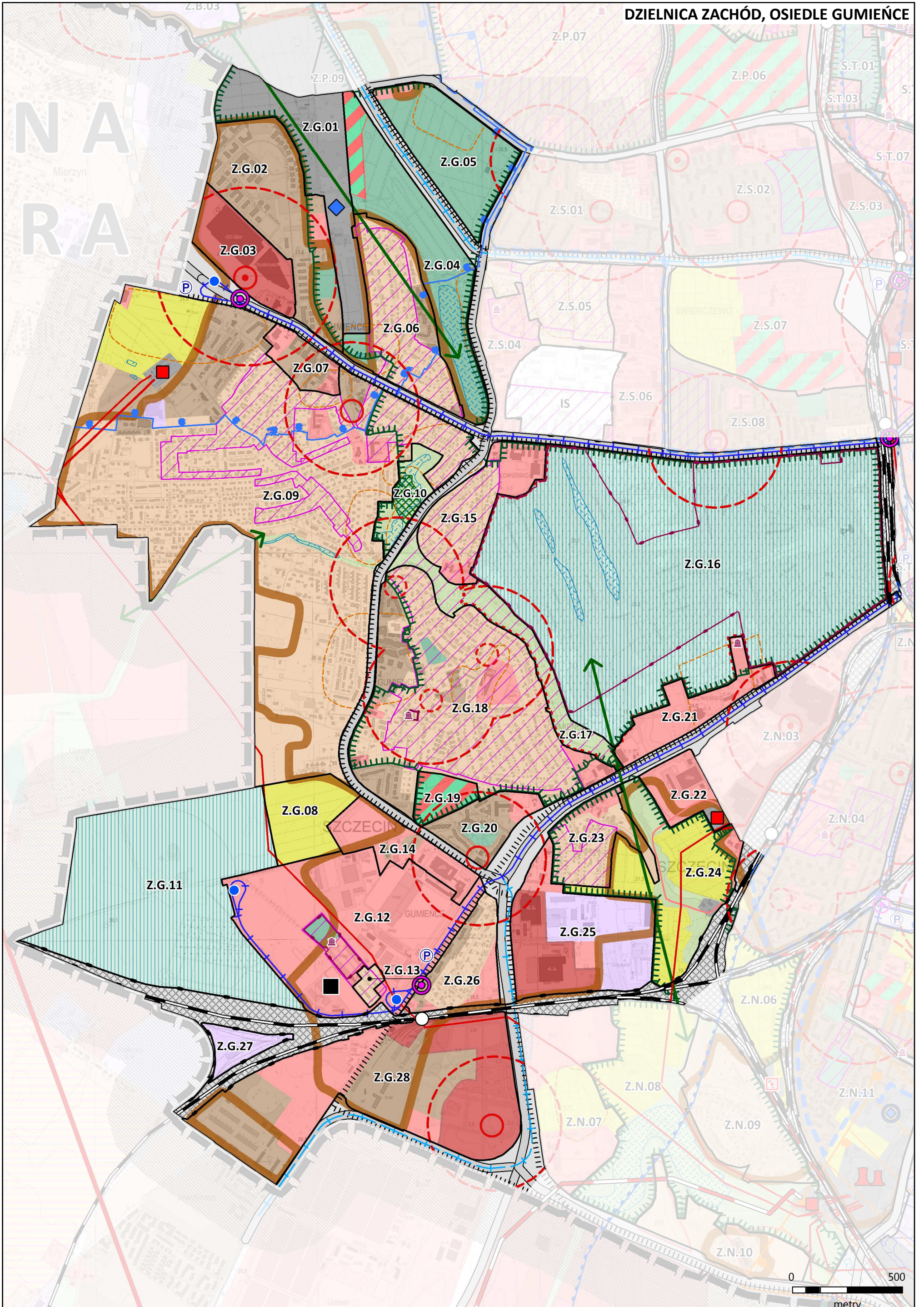
**STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

U W A R U N K O W A N I A	<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”, chronione gatunki flory i fauny</li> <li>• 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</li> <li>• problemy środowiskowe: presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko wodne rzeki Bukowej, ciekę Gumieniec i Wierzbak, niekontrolowane przekształcenia terenów w sąsiedztwie użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”, zanieczyszczenia powietrza, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza</li> </ul>
	<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Ku Słońcu (w ciągu drogi krajowej nr 10), odcinek ul. Mieszka I, odcinek ul. Południowej, odcinek ul. F. Krygiera, odcinek ul. Cukrowej (w ciągu drogi krajowej nr 13), ul. Europejska, odcinek ul. Krakowskiej, odcinek ul. Taczaka, odcinek ul. Derdowskiego</li> <li>• element systemu tramwajowego w ciągu ul. Ku Słońcu oraz w ul. Kwiatowej i Okulickiego stanowiący obecnie pętlę w trójkącie ulic</li> <li>• linie kolejowe nr 408 Szczecin Główny-Stobno Szczecińskie, nr 409 Szczecin Gumieńce-granica Państwa (Tantow), nr 851 Szczecin Ustowo-Szczecin Gumieńce</li> </ul>
	<p><b>Infrastruktura inżynierska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej, magistrale wodociągowe</li> <li>• magistrale ciepłe</li> <li>• przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektory tłoczne ścieków sanitarnych</li> <li>• kolektory deszczowe</li> <li>• stacje elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Białowieska” i „Gumieńce”</li> <li>• napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN</li> <li>• sortownia odpadów, ekoport</li> <li>• obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122</li> </ul>
	<p><b>Dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• obiekty i obszary o wartościach zabytkowych i krajobrazowych, w tym ujęte w gminnej ewidencji zabytków</li> <li>• strefa VII, VIII – ochrony archeologicznej</li> <li>• dobra kultury współczesnej</li> </ul>
	<p><b>Ograniczenia:</b> ujęcie wody podziemnej wraz ze strefami ochrony, ogrody działkowe ograniczają tereny doliny rzeki Bukowej predystynowane do wykształcenia zieleni ogólnodostępnej, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, sąsiedztwo terenów kolejowych, produkcyjnych i składów</p> <p><b>Zagrożenia:</b> presja inwestycyjna w strefie rzeki Bukowej i ciekę Wierzbak, zanieczyszczenie powietrza, ogrody działkowe w strefie ochrony ujęcia wody, enklawa intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach poprodukcyjnych przy ul. Ku Słońcu</p> <p><b>Potrzeby:</b> 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 zespołach zabudowy wielorodzinnej</p>

K I E R U N K I	<p><b>Zadania strategiczne:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona i utrzymanie ujęcia wody</li> <li>zmiana przebiegu drogi krajowej nr 13, nowy przebieg na przedłużeniu ul. Południowej</li> </ul>
	<p><b>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ochrona krajobrazu kulturowego: utrzymanie modelu podmiejskich zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej skoncentrowanych wzdłuż kameralnych układów drogowych, uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej w nawiązaniu do kameralnych układów przestrzennych, utrzymanie standardów w zakresie wielkości działek, udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego (SZM), lokalnej intensywności zabudowy, formy zabudowy i walorów krajobrazowych</li> <li>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)</li> <li>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. Różanej, ul. Sandomierskiej - ul. Spiskiej - ul. Olsztyńskiej - ul. Głogowskiej - ul. Kruszwickiej, ul. Dworskiej - ul. Krzywej, ul. Wierzbowej - ul. Reczańskiej - ul. Jesionowej - ul. Braniborskiej</li> <li>uzupełnienie istniejącej struktury osiedla o funkcje związane z obsługą mieszkańców (usług sportu rekreacji i wypoczynku, oświaty, kultury, handlu i gastronomii)</li> <li>wzmocnienie lokalnych centrów usługowych i wykształcenie nowych jako usługi wbudowane lub wolnostojące (w formie nawiązującej do lokalnych rozwiązań)</li> <li>uzupełnienie terenów produkcyjno-usługowych niepowodujących obniżenia jakości przestrzeni i środowiska</li> <li>utrzymanie i rozwój w południowej części funkcji usługowych, produkcyjnych, szczególnie w lokalizacjach węzłowych</li> <li>utrzymanie ciągu pieszego łączącego osiedla Gumieńce i Świerczewo, przebiegającego przez tereny zieleni ogólnodostępnej przy jeziorze Słonecznym od ul. Derdowskiego do ul. Szeligowskiego</li> <li>wykształcenie i wyposażenie ciągu pieszego, przebiegającego przez tereny zieleni na brzegach rzeki Bukowa od ul. Europejskiej do ul. Mieszka I</li> <li>wykształcenie ciągu pieszego, łączącego osiedla Świerczewo, Gumieńce, Pomorzany, przebiegającego przez teren Cmentarza Centralnego od ul. Ku Słońcu do ul. Mieszka I</li> <li>uzupełnienie osiedla o tereny zieleni urządzonej w formie skwerów i placów zabaw, część ogrodów działkowych do przekształcenia na zielen ogólnodostępną rekreacyjno-sportową</li> <li>utrzymanie terenów zieleni nieurządzonej, doliny z rzeką Bukową i dolin cieków jako elementów korytarzy ekologicznych i struktury krajobrazowej, ich integracja funkcjonalno-przestrzenna poprzez wykształcenie wzdłuż cieków ciągów pieszych</li> <li>kontynuacja wyposażenia w urządzenia turystyki i rekreacji, integracja infrastruktury rekreacyjnej w dolinie rzeki Bukowej i wzdłuż cieków Wierzbak i Gumieniec</li> </ul>
	<p><b>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. Ku Słońcu do ul. 26 Kwietnia do klasy ulicy głównej</li> <li>rozbudowa ul. Derdowskiego na odcinku od ul. 26 Kwietnia do ul. Witkiewicza do klasy ulicy zbiorczej</li> <li>włączenie nowego przebiegu drogi krajowej nr 13 w klasie głównej ruchu przyspieszonego do ronda Hakena</li> <li>połączenie ul. Ku Słońcu z nowym przebiegiem drogi krajowej nr 10 w klasie głównej ruchu przyspieszonego</li> <li>przedłużenie trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu do granicy miasta wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem</li> <li>budowa trasy tramwajowej w ciągu ulic: Mieszka I, Południowej, Cukrowej wraz z budową pętli tramwajowo-autobusowej i węzła przesiadkowego z parkingiem w rejonie stacji PKP Szczecin Gumieńce</li> <li>wydłużenie trasy tramwajowej w ciągu ul. Janiny Smoleńskiej od ul. Cukrowej do ul. Bronowickiej wraz z budową pętli tramwajowej</li> <li>dopuszcza się trasy tramwajowe: w ciągu ul. Południowej, ul. Krygiera i ul. Cukrowej od ronda Uniwersyteckiego do granicy miasta wraz z przedłużeniem na terenie gminy Kołbaskowo, w ul. Taczaka, w ciągu ul. Kwiatowej i na odcinku ul. Okulickiego</li> <li>zachowanie przebiegu dróg układu podstawowego – ulice w klasie głównej: odcinek ul. Południowej, odcinek ul. Mieszka I, ul. Europejskiej i odcinek ul. Krakowskiej, odcinek ul. Ku Słońcu z trasą tramwajową, odcinek ul. Taczaka, ulice w klasie zbiorczej: odcinek ul. Krygiera od ronda Hakena do ul. Cukrowej, odcinek ul. Cukrowej od ul. Krygiera do granicy miasta</li> <li>realizacja odcinków tras rowerowych</li> </ul>

K I E R U N K I	<p><b>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej</li> <li>• budowa rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych</li> <li>• rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”</li> <li>• budowa kolektorów deszczowych</li> <li>• budowa napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN</li> <li>• budowa kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN</li> <li>• budowa stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową, w rejonie ulic: Cukrowej/Husarów i Mieszka I/Milczańskiej oraz na przedłużeniu trasy tramwajowej w ul. Ku Słońcu</li> <li>• dopuszczenie budowy stacji prostownikowych zasilających trakcję tramwajową w rejonie ulic: F. Krygiera /Południowej, Taczaka</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej, parków, skwerów ogólnodostępnych, ochrona zlewni i zasobów wodnych rzeki Bukowej, ochrona dolin z ciekami Wierzbak i Gumieniec, ograniczenia zagospodarowania i zabudowy w strefie cieków w celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt, roślin i grzybów, utrzymanie użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”)</li> <li>• odtworzenie funkcji ekologicznej i rozwój funkcji retencyjnej rzeki Bukowej z jeziorem Słonecznym oraz Stawku na Gumieńcach</li> <li>• utrzymanie, uzupełnianie zieleni przyulicznej</li> <li>• nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dużym udziałem powierzchni terenu biologicznie czynnego i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań</li> <li>• utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji części ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń</li> </ul>
	<p><b>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ustalenie w planie miejscowym stref ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i ochrony archeologicznej</li> <li>• ustalenie w planie miejscowym zasad ekspozycji i dopuszczalnych przekształceń obiektów o wartościach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej</li> </ul>







**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.01</b> <span style="float:right">powierzchnia 24,36 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, park, zieleń nieurządzona, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> ujęcie wody
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzona, tymczasowe ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> rozbudowa ujęcia wody, ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie zieleni urządzonej – parku i terenów otwartych bez zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie terenów otwartych zieleni
	<b>Zasady zabudowy:</b> lokalizacja obiektów i urządzeń związana z ujęciem wody, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.02</b> <span style="float:right">powierzchnia 29,73 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, fragment doliny rzeki Bukowej, dolina ciek Wierzbak
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie zabudowy osiedla wielorodzinnego, zachowanie terenów zieleni wzdłuż rzek, przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne i zieleń ogólnodostępną, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> główna kompozycja oparta na sieci istniejących dróg, wykształcony układ przestrzenny z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, z zachowaniem otwartych cieków wodnych i terenów zieleni urządzonej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, fragment obszaru objęty SZM, utrzymanie strefy otwartego ciek Wierzbak i rzeki Bukowej; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.03</b> <span style="float:right">powierzchnia 13,45 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , usługi, stacja paliw
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie funkcji usługowej i kontynuacja zainwestowania w kierunku rozwoju lokalnego i dzielnicowego centrum usługowego w lokalizacji węzłowej, poprawa standardów zagospodarowania, w tym wyposażenia terenu w zieleń wysoką
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełnienia
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej; obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022**  
**TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 28,42 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, zieleń nieurządzona, tereny parkowe, rekreacyjno-wypoczynkowe z jeziorem Słonecznym i doliną rzeki Bukowej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona, jezioro Słoneczne
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi sportu i rekreacji, usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny, dopuszcza się ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu doliny rzeki Bukowej z jeziorem Słonecznym, utrzymanie otwartego terenu zieleni z jeziorem i rzeką, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej założenia otwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zieleni urządzonej z doliną rzeki i jeziorem, z wyposażeniem w urządzenia sportu i rekreacji; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną ogólnodostępną, przywrócenie ekologicznych walorów doliny rzeki Bukowej i jeziora Słonecznego, dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych na terenie wskazanym na usługi sportu i rekreacji
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie i odtworzenie przyrodniczej struktury, kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i wartościom krajobrazowym i ekologicznym
	<b>Zasady zabudowy:</b> teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz niezbędna zabudowa usługowa stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne o wysokich walorach architektonicznych, wolnostojąca wkomponowana w istniejący krajobraz i warunki środowiskowe; obszar objęty SZM, zachowanie zieleni w dolinie rzeki Bukowej i wokół jeziora Słonecznego; część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 21,82 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza, usługi związane z obsługą miasta, ekoport
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń urządzona
	<b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ekoport
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny, sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną i uaktywnienie funkcjonalne terenu, wyposażenie w urządzenia sportu i rekreacji, dopuszczenie w północnej części terenu enklawy zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja uwzględniająca istniejące uwarunkowania wynikające z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu oraz uwzględniająca możliwość lokalizacji obiektu, grupy obiektów stanowiących element krystalizujący/porządkujący kompozycję założenia parkowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalno-przestrzennego, o wysokich walorach architektonicznych i wysokości dostosowanej do otoczenia – tereny rekreacji i wypoczynku, obszar objęty SZM, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022**  
**TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 24,58 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności, ogrody działkowe, usługi
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna <b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej strukturze z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla i typu zabudowy, poprawa warunków zamieszkania, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na terenach niezabudowanych, przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleni urządzonej jako zintegrowane połączenie rekreacyjne terenów mieszkaniowych z parkiem przy ul. Przygodnej, dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 131 z obr. 2098
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania i kontynuacji
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i parametrach zabudowy kontynuującej lokalne wartości historycznej zabudowy z udziałem zieleni wysokiej; obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.07</b> <span style="float: right;">powierzchnia 6,10 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> składy, magazyny, hurtownie, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> kontynuacja restrukturyzacja i przekształcania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zamieszkania, przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu, uzupełnienie terenów mieszkaniowych o tereny rekreacji i zieleni urządzonej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno-przestrzennych
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej wzdłuż ul. Hrubieszowskiej, obszar w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.08</b> <span style="float: right;">powierzchnia 11,87 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zieleni mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych obszaru, uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> struktura ogrodów działkowych według przepisów odrębnych
	<b>Zasady zabudowy:</b> zgodne z przepisami odrębnymi, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.09</b> <span style="float:right">powierzchnia 193,86 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, usługi opieki społecznej, oświaty, szkolnictwa średniego, usługi kultury, sakralne, usługi wolnostojące i wbudowane, ogrody działkowe, produkcja, zieleń urządzona, dolina cieku Gumieniec z zielenią nieurządzoną, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Gumieńce”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejące ogrody działkowe, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, istniejąca zabudowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, zieleń urządzona, produkcja, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, w tym zachowanie kameralnej struktury urbanistycznej osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; zachowanie ogrodów działkowych przy ul. Ku Słońcu i Spiskiej, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, usługi publiczne i sakralne, usługi w nawiązaniu do parametrów oryginalnej zabudowy, poprawa warunków zamieszkania, zieleń urządzona, wzmocnienie istniejących i wykształcenie nowych lokalnych centrów usługowych, tereny niezainwestowane w rejonie ul. Okulickiego i ul. Harnasiów, uzupełnienie układu drogowego, w ul. Kwiatowej i ul. Okulickiego dopuszcza się przebieg uzupełniającej trasy tramwajowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie kameralnego charakteru osiedla mieszkaniowego z dużym udziałem zieleni z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa jednorodzinna w typie i parametrach zabudowy jednorodzinnej istniejącej o wartościach lokalnych z udziałem zieleni wysokiej; zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności o parametrach nawiązujących do zabudowy znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie, zachowanie otwartego cieku Gumieniec i utworzenie terenów zieleni wzdłuż jego przebiegu, obszar częściowo objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.10</b> <span style="float:right">powierzchnia 6,62 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleń urządzona, naturalna, użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzona, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie naturalnego charakteru terenu otwartego użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”, chronionego przed zabudową; do zainwestowania tereny zieleni poza użytkowaniem ekologicznym na zagospodarowanie w formie parku osiedlowego, dopuszcza się udostępnienie/przyłączenie części terenów przyległych do zapleczy zabudowy mieszkaniowej, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu na podstawie kompleksowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej jako kontynuacji i integracji zagospodarowania terenu sąsiedniego Z.G.17 z wykształconym ciągiem pieszym wzdłuż wody
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie i odtworzenie przyrodniczej struktury, kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom i wartościom krajobrazowym i ekologicznym – istniejąca naturalna kompozycja zespołu zieleni dominująca, do zachowania z dopuszczalnymi zmianami związanymi z realizacją funkcji parkowej i modyfikacji użytkowania terenów przekształconych
	<b>Zasady zabudowy:</b> elementy stanowiące niezbędne wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.11</b> <span style="float: right;">powierzchnia 72,57 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> cmentarz komunalny przy ul. Bronowickiej, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> cmentarz
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją dominującą
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> utrzymanie kompozycji przestrzennej i jej wypełnienia elementami zagospodarowania i zabudowy, tereny niezainwestowane przeznacza się na realizację cmentarza; zagospodarowanie kompleksowe terenu cmentarza – realizacja cmentarza komunalnego z bogatym programem zieleni urządzonej wysokiej i usługami towarzyszącymi
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego z uwzględnieniem możliwości realizacji obiektu sakralnego jako dominanty zespołu
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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	<b>Z.G.12</b> <span style="float: right;">powierzchnia 56,17 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> składy, magazyny, produkcja, rzemiosło, usługi, zieleń urządzona z zespołem dworsko-folwarcznym przy ul. Husarów; sortownia odpadów, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> produkcja, park technologiczny, mieszkalnictwo zbiorowe, składy, rzemiosło, zieleń urządzona, trasa tramwajowa, sortownia odpadów, parking (P&R)
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, rewitalizacja obszaru zagospodarowania, rewaloryzacja i odtworzenie parku przy zespole dworsko-folwarcznym przy ul. Husarów, przekształcenia form zabudowy i uzupełnienia w nawiązaniu do istniejącej zabudowy; restrukturyzacja zabudowy produkcyjnej i usługowej, cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny; trasa tramwajowa z pętlą tramwajowo-autobusową, parkingiem i stacją prostownikową zasilającą trakcję tramwajową, w rejonie ulic Cukrowa/Husarów, wydłużenie trasy tramwajowej w ciągu ul. Janiny Smoleńskiej od ul. Cukrowej do ul. Bronowickiej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> układ urbanistyczny i kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania z uzupełnieniem zabudowy usługowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa według potrzeb technologicznych z uwzględnieniem zabudowy istniejącej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.13</b> <span style="float: right;">powierzchnia 1,58 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru zespołu zabudowy mieszkaniowej; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej strukturze z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i parametrach istniejącej zabudowy mieszkaniowej; zieleń izolacyjna wprowadzona na granicy z terenami przemysłowymi i usługowymi; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.14</b> <span style="float: right;">powierzchnia 11,55 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, w tym usługi szkolnictwa wyższego
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym usługi publiczne
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> istniejąca zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, rzemiosło
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, do zainwestowania tereny zlokalizowane przy ul. Bronowickiej i Europejskiej, likwidacja lub dalsze użytkowanie terenów ogrodów działkowych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnienia, w nawiązaniu do charakteru zabudowy istniejącej w sąsiedztwie
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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	<b>Z.G.15</b> <span style="float: right;">powierzchnia 16,88 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi oświaty, usługi opieki społecznej, usługi sakralne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, teren w otoczeniu wartościowych obszarów przyrodniczych
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie struktury i charakteru kameralnego zespołu zabudowy jednorodzinnej z zielenią urządzoną, przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> główna kompozycja zespołu zabudowy jednorodzinnej do zachowania
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej z udziałem zieleni wysokiej, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.16</b> <span style="float: right;">powierzchnia 170,92 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> Cmentarz Centralny, obszar o wartościach przyrodniczych (florystyczno-faunistyczny) z cennymi okazami przyrody ożywionej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> cmentarz komunalny – zieleni parkowa
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi związane z funkcją dominującą, parking przy ul. Ku Stońcu
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie i rewaloryzacja kompozycji cmentarza w zieleni parkowej; obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu kompozycyjnego, jego wypełnienia i ukształtowania terenu; obszar przestrzeni publicznej - cmentarz komunalny w formie założenia parkowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja do zachowania, odtworzenia i uzupełnień, z uwzględnieniem układu historycznego
	<b>Zasady zabudowy:</b> obszar cmentarza jako założenie krajobrazowo-przestrzenne do ochrony z ograniczeniem zabudowy, nowa zabudowa wyłącznie bezpośrednio związana z funkcją cmentarza, dostosowana do historycznego układu kompozycji, istniejącego krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych; obszar objęty SZM; obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.17</b> <span style="float:right">powierzchnia 13,16 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zieleni nieurządzona, dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleni naturalna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleni urządzona, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego i otoczenia zabytkowego cmentarza, zachowanie naturalnego charakteru terenu i ochrona przed zabudową; należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; do zainwestowania i urządzenia obszar wzdłuż rzeki Bukowej stanowiący korytarz ekologiczny i tereny spacerowe, rekreacyjno-wypoczynkowe
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie i odtworzenie struktury przyrodniczej, kompozycja zespołu zieleni parkowej wynikająca z istniejącego naturalnego charakteru, podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom, walorom przyrodniczym i krajobrazowym doliny rzeki Bukowej, możliwość nieznacznych zmian związanych z wykształceniem zieleni urządzonej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Bukowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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	<b>Z.G.18</b> <span style="float:right">powierzchnia 72,57 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi oświaty, usługi administracji, kościół, usługi wolnostojące i wbudowane; zieleni urządzona, teren w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinnej niskiej intensywności, usługi, zieleni urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, w tym utrzymanie kameralnego charakteru osiedla wraz z usługami wolnostojącymi i wbudowanymi, sakralnymi, publicznymi, uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, poprawa warunków zamieszkania i wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, do zainwestowania tereny wzdłuż ul. Europejskiej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem istniejącej struktury zabudowy i środowiska przyrodniczego
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i intensywności istniejącej zabudowy, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.19</b> <span style="float:right">powierzchnia 4,84 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi sportu i rekreacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> realizacja zainwestowania stanowiącego enklawę terenów zielonych mających wpływ na poprawę warunków klimatycznych obszaru, uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania, dopuszcza się ogrody działkowe
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> likwidacja ogrodów działkowych w celu wykształcenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych osiedla
	<b>Zasady zabudowy:</b> zabudowa rekreacyjna w zieleni, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022**  
**TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.20</b> <span style="float:right">powierzchnia 9,28 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności, usługi, zamieszkanie zbiorowe, stacja benzynowa
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej i wysokiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi, zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> charakter osiedla wielorodzinnego do utrzymania; przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, poprawę standardu i warunków zamieszkania, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zieleni stanowiąca uzupełnienie struktury funkcjonalnej, wzmocnienie lokalnego centrum usługowego; do przekształcenia i zainwestowania część terenu po hotelu w obszar zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o zróżnicowanej intensywności
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych
	<b>Zasady zabudowy:</b> uzupełnienia zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, od strony ul. Reczańskiej zabudowa o parametrach nawiązujących do zabudowy jednorodzinnej, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.21</b> <span style="float:right">powierzchnia 11,62 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, w tym handel, zieleni nieurządzonej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleni urządzonej
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, przekształcenia mające na celu poprawę standardu zabudowy i zagospodarowania terenu, uzupełnienie zabudowy w pierzei ul. Mieszka I, budowa stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową, uzupełnienie układu drogowego, parking dla samochodów osobowych dla obsługi cmentarza
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja stanowiąca kontynuację wartości krajobrazowych Cmentarza Centralnego, wykształcenie odpowiedniego frontu i wejścia na teren cmentarza z aranżacją alei prowadzącej na teren cmentarza i ekspozycją wiatraka holenderskiego
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa wkomponowana w krajobraz i sylwetę cmentarza, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.22</b> <span style="float:right">powierzchnia 7,90 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> usługi, w tym handel, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Białowieska”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, park technologiczny, produkcja, składy, magazyny
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej, uporządkowanie ekspozycji pierzei zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego, uporządkowanie zagospodarowania terenu
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.23</b> <span style="float:right">powierzchnia 12,59 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi wolnostojące i wbudowane, usługi oświaty, zieleń nieurządzona
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla jednorodzinnego; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, usługi wbudowane i wolnostojące głównie wzdłuż ul. Mieszka I, poprawa warunków zamieszkania
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie i parametrach istniejącej zabudowy jednorodzinnej z udziałem zieleni wysokiej, ograniczenie zabudowy wzdłuż rzeki Bukowej uwzględniające naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.24</b> <span style="float:right">powierzchnia 29,41 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> enklawa usług przy ul. Białowieskiej, ogrody działkowe, dolina rzeki Bukowej z przyległymi terenami zieleni naturalnej, przepompownia ścieków „Białowieska”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zieleń naturalna, ogrody działkowe
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zieleń urządzona, istniejące usługi, przepompownia ścieków
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, zachowanie naturalnego charakteru terenu zieleni i jego ochrona przed przekształceniami i zabudową, stanowiącego korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej; enklawa usług przy ul. Białowieskiej, należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu zieleni urządzona według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> utrzymanie struktury przyrodniczej, kompozycja zespołu zieleni urządzonej wynikająca z istniejącego naturalnego charakteru i ukształtowania doliny rzeki Bukowej, podporządkowana walorom przyrodniczym i krajobrazowym doliny rzeki Bukowej, istniejąca kompozycja zespołu zieleni do zachowania z możliwością nieznacznych zmian związanych z realizacją funkcji parkowej, wytworzenie ciągu spacerowego wzdłuż rzeki Bukowej oraz bezkolizyjnego przejścia pieszego przez tereny kolejowe łączącego osiedla Gumieńce i Pomorzany
	<b>Zasady zabudowy:</b> elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy i przekształceń wzdłuż rzeki Bukowej pogarszających jej wartości ekologiczne, obszar objęty SZM, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.25</b> <span style="float:right">powierzchnia 30,55 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , biurowce, produkcja, magazyny, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , produkcja, magazyny, składy, logistyka
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> rzemiosło, park technologiczny, istniejąca zabudowa wielorodzinna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennych, likwidacja ogrodów działkowych, restrukturyzacja, przekształcenia i uzupełnienia zabudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> restrukturyzacja i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca lub wynikająca z potrzeb technologicznych, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SZCZECIN 2022  
TOM III - KARTY OSIEDLI I JEDNOSTKI PLANISTYCZNE**

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.26</b> <span style="float:right">powierzchnia 12,34 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności, usługi, dawny dworzec kolejowy Gumieńce
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru osiedla; przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy i parametrów, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wzdłuż ul. Cukrowej, poprawa warunków zamieszkania, w tym wykształcenie lokalnego centrum usługowego, zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia
	<b>Zasady zabudowy:</b> 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	<b>Z.G.27</b> <span style="float:right">powierzchnia 4,45 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> obiekty i urządzenia kolejowe, nieużytki
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, magazyny, logistyka, usługi
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> obiekty i zainwestowanie związane z funkcjonowaniem terenów kolejowych
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny, zagospodarowanie i zabudowa według potrzeb technologicznych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> uporządkowanie terenu, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122

OSIEDLE	GUMIEŃCE
Jednostka planistyczna	<b>Z.G.28</b> <span style="float:right">powierzchnia 64,74 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> tereny po dawnych koszarach i cukrowni, usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń nieurządzona, napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> teren lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , usługi, park technologiczny, logistyka
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, szkoła, przedszkole, żłobek, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> ochrona krajobrazu kulturowego, restrukturyzacja i rewitalizacja obszarów przemysłowych i powojkowych, uporządkowanie terenu, przekształcenia historycznej zabudowy, wykształcenie i wzmocnienie istniejącego lokalnego centrum usługowego, wykształcenie kompleksu szkolnego z zespołem zieleni urządzonej; uzupełnienie układu drogowego, dopuszczenie budowy stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową w rejonie ulic F. Krygiera/Południowa
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnień, zachowanie części zespołu zabudowy historycznej, w nowej architekturze nawiązanie do tradycji architektury przemysłowej miejsca
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa dostosowana do typu zabudowy istniejącej - do 4 kondygnacji, obszar w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122