

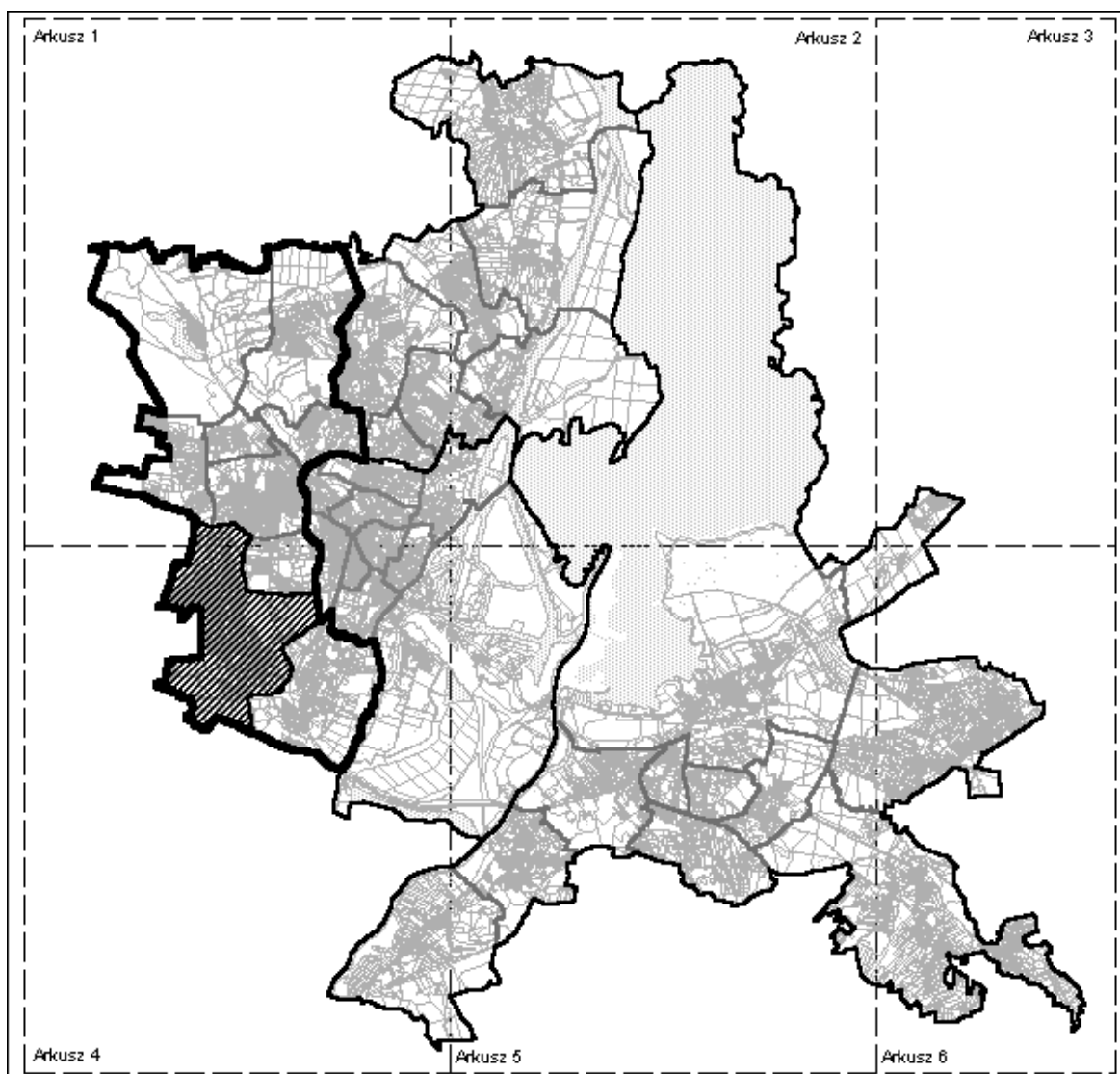


OSIEDLE GUMIEŃCE

Osiedle charakteryzuje wielość funkcji, jednak ich rozmieszczenie sprawia, że nie stanowią one źródła konfliktu. W części zachodniej osiedle rozwijać się będzie, jako enklawa zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej niskiej i wysokiej intensywności, o dużej atrakcyjności wynikającej z położenia względem centrum miasta i bardzo dobrego skomunikowania. W wyznaczonych terenach dopuszcza się utrzymanie nieuciążliwej produkcji i składów oraz usług, w tym także usług rozproszonych związanych z obsługą mieszkańców osiedla.

Funkcje cmentarne wspierane będą rozwojem usług związanych z funkcjonowaniem i utrzymaniem cmentarzy. W południowej części osiedla planuje się utrzymanie centrów handlowo-usługowych oraz produkcji i składów o znaczeniu ponadlokalnym, związanych z obsługą obszaru metropolitalnego.

Ze względu na duże znaczenie w Systemie Zieleni Miejskiej nakazuje się ochronę rzeki Bukowa i tworzonego przez tę rzekę korytarza ekologicznego. W stosunku do wszystkich funkcji dominujących planuje się wprowadzanie zieleni jako funkcji uzupełniającej.





OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.01
Powierzchnia w ha	24,35
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ujęcie wody „Świerczewo” wraz ze strefą ochrony pośredniej, teren niezainwestowany; ogrody działkowe; magistrala wodociągowa;</p> <p>ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), dolina rzeki Bukowa;</p> <p>ochrona zabytków: lokalne wartości krajobrazowe, w części południowej możliwości występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: ujęcie wód podziemnych;</p> <p>funkcje uzupełniające: zieleń urządzona;</p>
Polityka przestrzenna	<p>obszary do zainwestowania: obszar w północno- zachodniej części terenu pod rozbudowę ujęcia wody;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: ujęcie wód podziemnych;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa związana z ujęciem wody;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Przygodnej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: utrzymanie i rozbudowa ujęcia wody „Świerczewo”, istniejące magistrale wodociągowe do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.02
Powierzchnia w ha	29,75
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy, przepompownia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energią oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment doliny rzeki Bukowej, dolina rzeki Wierzbak;</p> <p>ochrona zabytków: obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, zielen – stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, podział niezainwestowanych gruntów na działki z przeznaczeniem pod zabudowę, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, zabudowa jednorodzinna;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren wzdłuż ulic: St. Maczka, Marynarzy Polskich;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla w zabudowie wielorodzinnej z uzupełniającym programem funkcjonalnym;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): główna kompozycja oparta na sieci istniejących dróg, na terenach niezainwestowanych wykształcić tkankę przestrzenną z czytelnymi podziałami funkcjonalnymi, z zachowaniem terenów zielonych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy wielorodzinnej z uwzględnieniem realizacji dominującego wysokościowo obiektu sakralnego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy St. Maczka i Marynarzy Polskich; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: budowa kolektora deszczowego; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: obszar najwyższej ochrony zbiornika wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment obszaru objęty SZM, zachowanie otwartego cieku Wierzbak;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.03
Powierzchnia w ha	13,46
Uwarunkowania	stan zainwestowania: obiekty wielkopowierzchniowe, usługi, stacja paliw, parkingi; kolektor deszczowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojeni; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; ochrona przyrody: ochrona zasobowa 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: poprawa standardów zagospodarowania, należy dążyć do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja do zachowania i uzupełnienia; zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej; komunikacja: obsługa głównie z ulicy Ku Słońcu, gen. St. Maczka i Marynarzy Polskich; inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.04
Powierzchnia w ha	28,48
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe; magistrala ciepła, kolektor sanitarny, ogólnospławny, deszczowy, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: dolina rzeki Bukowej i jezioro Słoneczne, strefy ochronne ujęcia wody podziemnej; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: obszar wartościowego krajobrazu osadniczego – otwartego, na styku ze strukturą urbanistyczną o wartościach lokalnych, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzonej z urządzeniami rekreacji i sportu;</p> <p>funkcje uzupełniające: niezbędne usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny, usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni - zlokalizowane przy terenie ujęcia wody „Świerczewo”, ogrody działkowe przy ul. Szeligowskiego;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzonej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uaktywnienia funkcjonalne, przywrócenie naturalnych walorów doliny rzeki Bukowej; utrzymanie otwartego terenu zieleni z jeziorem i rzeką;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren do zagospodarowania na cele zieleni urządzonej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku poprzez realizację założenia parkowego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego zieleni urządzonej wraz z uzupełniającym funkcjonalnie sportem i rekreacją;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zagospodarowania terenu podporządkowana istniejącym uwarunkowaniom terenu o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa terenu sportu i rekreacji oraz niezbędna zabudowa usługowa stanowiące uzupełnienie funkcjonalne o wysokich walorach architektonicznych, uwzględniająca istniejące walory przyrodnicze i krajobrazowe;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Szeligowskiego oraz ul. Przygodnej; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); strefy ochronne ujęcia wody podziemnej, obszar objęty SZM, utworzenie zieleni urządzonej w dolinie rzeki Bukowej i wokół jeziora Słonecznego;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.05
Powierzchnia w ha	22,11
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe; enklawa zabudowy jednorodzinnej, przy ul. Witkiewicza, kolektory ogólnospławne, magistrala ciepła, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); strefy ochronne ujęcia wody podziemnej;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona;</p> <p>funkcje uzupełniające: obiekty i usługi uzupełniające program funkcjonalno-przestrzenny będące niezbędnym wyposażeniem terenu, enklawa zabudowy jednorodzinnej przy ul. Witkiewicza;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej; sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną stanowiącą integralną część zespołu dominującego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń:, przekształcenia w kierunku uaktywnienia funkcjonalnego terenu i nowego zagospodarowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren stanowi obszar inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: stworzenie miejsca aktywnego wypoczynku poprzez realizację założenia parkowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>zasady zabudowy: zabudowa stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalno-przestrzennego o wysokich walorach architektonicznych;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic Derdowskiego i Witkiewicza;</p> <p>inżynieria: magistrala ciepła i kolektory ogólnospławne do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM, zieleń urządzona;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.06
Powierzchnia w ha	24,53
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa jednorodzinna; enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); część terenu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny w części znacznie zmodyfikowany, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktyw osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: enklawy istniejącej zabudowy wielorodzinnej, usługi wolno stojące i wbudowane oraz zieleń urządzona jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej;</p> <p>działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, poprawa warunków mieszkaniowych, istniejące ogrody przy ul. Ku Słońcu do przekształcenia na zieleń urządzoną;</p> <p>obszary do zainwestowania: uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): główna kompozycja zespołu zabudowy osiedla do zachowania;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Szeligowskiego, Zabuzañska, Rózyckiego, Źródłana, Kręta; przebieg trasy rowerowej;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); część terenu w strefie ochronnej ujęcia wody podziemnej; obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.07
Powierzchnia w ha	6,38
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: składy, magazyny, produkcja, usługi, zabudowa wielorodzinna, kolektor sanitarny, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia, teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów zabudowy jednorodzinnej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, rzemiosło;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren zainwestowania;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa nie wyższa od zabudowy istniejącej, wzdłuż ul. Hrubieszowskiej, na styku z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną uzupełnienie zabudowy o wysokości maksymalnie do 3 kondygnacji;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Kwiatowa, Lubelska, Sandomierska;</p> <p>inżynieria: istniejący kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.08
Powierzchnia w ha	2,26
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: produkcja, usługi wolno stojące i wbudowane, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: sąsiedztwo terenów zabudowy jednorodzinnej;</p> <p>ochrona zabytków: na wschodnim skraju fragment struktury urbanistycznej o wartościach lokalnych oraz wartościowe elementy krajobrazu;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: produkcja, składy;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi, zieleni;</p> <p>działania zorganizowane: rewitalizacja obszaru zagospodarowania i zabudowy poprodukcyjnej i usługowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie, restrukturyzacja i przebudowa istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej zdegradowanych terenów;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie dominującej w krajobrazie osiedla;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Hrubieszowska, Spiska, Bieszczadzka;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.09
Powierzchnia w ha	203,30
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: gimnazjum, liceum, kościół, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, enklawy zabudowy wielorodzinnej, ogrody działkowe, tereny niezainwestowane, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Gumieńce”, elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektory deszczowe, stacja redukcyjna gazu II stopnia, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: dolina rzeki Gumieniec, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona zabytków: występują układy przestrzenne o wartościach lokalnych, wartościowe elementy krajobrazu, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi sportu i rekreacji z dużą ilością terenów zieleni przy ul. Ku Słońcu, ogrody działkowe przy ul. Bronowickiej oraz po pld. - zach. stronie ul. Spiskiej, działki rekreacyjno-wypoczynkowe przy ul. Mierzyńskiej, enklawy zabudowy wielorodzinnej, usługi sakralne, usługi oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;</p> <p>działania zorganizowane: sukcesywne przekształcanie ogrodów działkowych pomiędzy ul. Spiską i ul. Ku Słońcu na tereny rekreacji i sportu z dużą ilością terenów zieleni;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji osiedla, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny niezainwestowane w rejonie ul. Okulickiego i Harnasiów, uzupełnianie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem istniejącego środowiska przyrodniczego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa jednorodzinna w typie i wysokości zabudowy jednorodzinnej istniejącej o wartościach lokalnych, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Hrubieszowska, Okulickiego, Kielecka, Wrocławska, Samborska, Harnasiów, Tyniecka, Ogrodowa, Zbójnicka; dostęp do ulicy Ku Słońcu i Europejskiej w ograniczonym zakresie;</p> <p>inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Gumieńce” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu objęty SZM, wzdłuż cieku Gumieniec utworzenie terenów zielonych;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej VIII; dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.10
Powierzchnia w ha	6,62
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń kanalizacja sanitarna i deszczowa;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), użytek ekologiczny „Stawek na Gumieńcach”;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzona;</p> <p>funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej;</p>
Polityka przestrzenna	obszary i zadania strategiczne: zachowanie naturalnego charakteru terenu chronionego przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>zasady zabudowy: elementy stanowiące niezbędne wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy w granicach użytku ekologicznego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Sybiraków;</p> <p>inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar do objęcia SZM, użytek ekologiczny;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej WIII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.11
Powierzchnia w ha	72,72
Uwarunkowania	stan zainwestowania: cmentarz w trakcie realizacji, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV; sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); Kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;
Kierunki:	funkcja dominująca: cmentarz; funkcje uzupełniające: funkcje stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą elementy wyposażenia terenu;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wszystkie tereny niezainwestowane przeznacza się na realizację cmentarza; obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi teren do zainwestowania; obszary i zadania strategiczne: realizacja cmentarza komunalnego z bogatym programem zieleni urządzonej;
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; komunikacja: obsługa z ulicy Bronowickiej; inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.12
Powierzchnia w ha	56,64
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: składy, magazyny, przemysł, usługi, (budynki „Famabudu”), zieleń urządzone przy Husarów, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); zieleń urządzone przy zespole dworu i folwarku przy ul. Husarów;</p> <p>ochrona zabytków: dwór i folwark wpisane do rejestru zabytków, pozostała zabudowa zespołu w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi, usługi produkcyjne, park technologiczny, produkcja;</p> <p>funkcje uzupełniające: mieszkalnictwo, w tym zbiorowe, drobna produkcja, składy, trasa tramwajowa, zalecany parking strategiczny, zieleń urządzone;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja i odtworzenie parku przy zespole folwarcznym przy ul. Husarów według swobodnej historycznej kompozycji, rewitalizacja obszaru zagospodarowania, zabudowy produkcyjnej i usługowej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: budowa trasy tramwajowej z pętlą;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układów funkcjonalno – przestrzennych, istniejący zespół zabudowy folwarku do zachowania i przekształceń uwzględniających historyczny układ przestrzenny, wymagane jest uporządkowanie całego terenu;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa wzdłuż ul. Cukrowej do 5 kondygnacji, w głębi terenu maksymalna wysokość nawiązująca do zabudowy Uniwersytetu Szczecińskiego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa i Bronowicka; wzdłuż ul. Cukrowej przebieg trasy tramwajowej na wydzielonym torowisku z pętlą w rejonie ul. Bronowickiej; dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Bronowickiej; wskazana budowa parkingu strategicznego w rejonie ul. Husarów w przypadku rezygnacji z lokalizacji parkingu lub jego części w jednostce planistycznej Z.G.28; trasa rowerowa w ul. Cukrowej i ul. Bronowickiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); proponowane pomniki przyrody ożywionej;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.13
Powierzchnia w ha	1,60
Uwarunkowania	stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: część zespołu folwarcznego, wartościowy zespół zabudowy robotniczej;
	kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, sąsiedztwo terenów produkcji, składów;
Kierunki:	funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
	funkcje uzupełniające: usługi wbudowane, zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy robotniczej, poprawa warunków mieszkaniowych;
	obszary do zainwestowania: 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; zieleń izolacyjna wprowadzona na granicy z terenami przemysłowymi;
	komunikacja: obsługa głównie z ulicy Husarów; dopuszcza się budowę torowiska tramwajowego;
	inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;
	ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
	ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.14
Powierzchnia w ha	11,54
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa wielorodzinna, Uniwersytet Szczeciński, ogrody działkowe, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej, rzemiosło, zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie istniejącego zagospodarowania, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny zlokalizowane przy ul. Krakowskiej, Bronowickiej i Europejskiej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa i Bronowicka; dopuszcza się trasę tramwajową w ul. Bronowickiej;</p> <p>inżynieria: istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.15
Powierzchnia w ha	16,86
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi oświaty i wychowania, usługi opieki społecznej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie, magistrała ciepła;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren w otoczeniu wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowy układ przestrzenny, wartościowe elementy krajobrazu, liczna zabudowa w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące, zieleń, stanowią uzupełnienie programu funkcjonalnego; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;</p> <p>obszary do zainwestowania: uzupełnienie zabudowy na obszarach niezabudowanych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): główna kompozycja zespołu zabudowy do zachowania;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Dworska, Krzywa;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała ciepła oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIENCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.16
Powierzchnia w ha	170,90
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: cmentarz miejski, magistrala ciepła, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), wartościowy obszar przyrodniczy (florystyczno-faunistyczny) z cennymi okazami przyrody ożywionej;</p> <p>ochrona zabytków: Cmentarz Centralny wpisany do rejestru zabytków, wartościowy krajobraz cmentarza i jego obrzeży, wartościowa zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, relikty osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: cmentarz komunalny;</p> <p>funkcje uzupełniające: funkcje i elementy stanowiące niezbędne, ściśle związane z funkcją dominującą wyposażenie terenu;</p> <p>działania zorganizowane: rewaloryzacja cmentarza w granicach wpisu do rejestru zabytków;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu kompozycyjnego i historycznego ukształtowania terenu;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: obszar przestrzeni publicznej - cmentarz komunalny w formie założenia parkowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja do zachowania, odtworzenia i uzupełnień, z uwzględnieniem układu historycznego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa wyłącznie bezpośrednio związana z funkcją cmentarza, dostosowana do historycznego układu kompozycji, istniejącego krajobrazu, wartości kulturowych i przyrodniczych; ograniczony zakaz zabudowy;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Ku Słońcu i Dworskiej oraz poprzez planowany układ komunikacyjny w terenie Z.G.21; lokalizacja parkingów dla samochodów osobowych dla obsługi cmentarza z uwzględnieniem stanowisk dla autokarów;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala ciepła oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej VIII, dla obiektu w rejestrze zabytków obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.17
Powierzchnia w ha	13,13
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zieleń urządzonej, magistrala ciepła, kolektor sanitarny;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą;</p> <p>ochrona zabytków: obszar wartościowego krajobrazu stycznego z zabytkowym cmentarzem;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: magistrala ciepła;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleń urządzonej;</p> <p>funkcje uzupełniające: niezbędne elementy wyposażenia terenu;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej;</p>
Polityka przestrzenna	obszary i zadania strategiczne: zachowanie naturalnego charakteru terenu chronionego przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>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;</p> <p>zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowane do krajobrazu i wartości przyrodniczych;</p> <p>komunikacja: dojazd głównie z ulic: Mieszka I-go, Dworska;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala, kolektor do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), obszar objęty SZM, utrzymanie i ochrona naturalnych walorów rzeki Bukowej;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.18
Powierzchnia w ha	72,17
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: szkoła podstawowa, kościół, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, salon samochodowy, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie, magistrała wodociągowa, magistrała ciepła, kolektor sanitarny i deszczowy, stacja redukcyjna gazu II stopnia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: kościół wpisany do rejestru zabytków, wartościowy układ dawnej wsi oraz osiedli międzywojennych, wartościowe elementy krajobrazowe, zabudowa w ewidencji konserwatorskiej, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności przy ul. Europejskiej, usługi wolno stojące i wbudowane, usługi sakralne, oraz zieleń jako uzupełnienie struktury zabudowy jednorodzinnej; utrzymuje się usługi publiczne na obszarze jednostki;</p> <p>działania zorganizowane: wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uzupełnienie zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Europejskiej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: realizacja osiedla w zabudowie jednorodzinnej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): utrzymanie charakteru osiedla z uwzględnieniem środowiska przyrodniczego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie istniejącej zabudowy;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Wierzbowa, Krakowska, Braniborska, Chobolańska, Zbójnicka;</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrała, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); znaczna część terenu objęta SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie; dla obiektu w rejestrze obowiązuje teren ochronny i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.19
Powierzchnia w ha	9,35
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: ogrody działkowe, hotel, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu wartościowy przyrodniczo;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi: hotelarstwa, handlu, gastronomii, sportu i rekreacji;</p> <p>funkcje uzupełniające: zabudowa wielorodzinna, zieleni urządzona;</p> <p>działania zorganizowane: likwidacja ogrodów działkowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie i poprawa warunków zagospodarowania, przekształcenie terenu ogrodów działkowych na usługi sportu i rekreacji;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren istniejących ogrodów działkowych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): swobodny układ obiektów terenowych i kubaturowych z dużym udziałem zieleni ozdobnej, obowiązuje dostęp publiczny dla co najmniej 30 % programu rekreacyjno-sportowego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Południowa, Ledóchowskiego, Reczańska;</p> <p>inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment obszaru objęty SZM;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.20
Powierzchnia w ha	5,14
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – osiedle „Reda”, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację ogólnospławną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi wolno stojące i wbudowane; zieleń zlokalizowana wśród zabudowy wielorodzinnej stanowiąca uzupełnienie struktury funkcjonalnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu uporządkowanie zainwestowanych terenów, polepszenie standardu i warunków mieszkaniowych, wyposażenie obszaru w niezbędne elementy funkcjonalne;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): do zachowania i uzupełnienia istniejący układ zabudowy wielorodzinnej o swobodnej kompozycji z udziałem zieleni w postaci skwerów i parków osiedlowych;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości zabudowy istniejącej;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Ledóchowskiego, Reczańska;</p> <p>inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.21
Powierzchnia w ha	11,63
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: handel, usługi, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); enklawy wartościowej zieleni wysokiej;</p> <p>ochrona zabytków: wiatrak wpisany do rejestru zabytków, wartości krajobrazowe, występowanie relikwów osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: rzemiosło i zielen jako uzupełnienie programu funkcjonalnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia mające na celu wyposażenie, zabudowę i zagospodarowanie terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: tereny wzdłuż ul. Mieszka I;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja nie wpływająca na pogorszenie walorów krajobrazowych Cmentarza Centralnego, uwzględniająca wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż głównego ciągu pieszego prowadzącego na teren cmentarza;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa z dostosowaniem do istniejącego krajobrazu;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie poprzez planowany układ komunikacyjny terenu;</p> <p>inżynieria: sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), niewielki fragment terenu objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.22
Powierzchnia w ha	7,91
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: budynki d. Polmozbytu, usługi motoryzacyjne, handel, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Białowieska”, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: usługi;</p> <p>funkcje uzupełniające: rzemiosło i zieleń stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: uporządkowanie, restrukturyzacja i istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania;</p> <p>obszary do zainwestowania: obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): restrukturyzacja i modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego, wymagane uporządkowanie zagospodarowania terenu;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa o wysokości nie wyższej niż 8 kondygnacji z miejscowym dopuszczeniem realizacji obiektów 12 kondygnacyjnych;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Białowieskiej;</p> <p>inżynieria: stacja zasilająca wysokiego napięcia „Białowieska” do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy. Elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony archeologicznej VIII;</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.23
Powierzchnia w ha	12,52
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: usługi wolno stojące i wbudowane, przedszkole publiczne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); wartościowy obszar przyrodniczy;</p> <p>ochrona zabytków: wartościowy układ urbanistyczny, liczne obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: usługi wbudowane i wolno stojące głównie wzdłuż ul. Mieszka I, usługi publiczne oraz zieleń stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren na przedłużeniu na zamknięciu ul. Lednickiej, do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie i wysokości istniejącej zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wzdłuż rzeki Bukowej uwzględniająca naturalne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Lednicka, Dożynkowa, Żytnia;</p> <p>inżynieria: istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);obszar objęty SZM;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.24
Powierzchnia w ha	29,52
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: enklawa usług przy ul. Białawieskiej, ogrody działkowe, rzeka Bukowa wraz z przyległymi terenami zieleni, magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, kolektor tłoczny ścieków, przepompownia ścieków „Białawieska”, elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); dolina rzeki Bukowej z zielenią towarzyszącą;</p> <p>ochrona zabytków: występowanie wartościowych form krajobrazu przyrodniczego, relikty osadnictwa pradziejowego;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: część obszar przeznaczona na zielen parkową stanowi własność prywatną;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zieleni urządzona z niezbędnymi elementami wyposażenia;</p> <p>funkcje uzupełniające: ogrody działkowe, enklawa usług przy ul. Białawieskiej;</p> <p>działania zorganizowane: należy dążyć do spójnego zagospodarowania terenu według całościowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając ciągłość systemu zieleni wzdłuż rzeki Bukowej; część ogrodów działkowych do przekształcenia na zieleni urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	obszary i zadania strategiczne: zachowanie naturalnego charakteru terenu zieleni urzędzonej chronionej przed zabudową;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zieleni urzędzonej 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;</p> <p>zasady zabudowy: elementy stanowiące wyposażenie terenu dostosowuje się do istniejącego krajobrazu i wartości przyrodniczych; zakaz zabudowy w granicach proponowanego użytku ekologicznego;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Białawieskiej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; pompownia ścieków „Białawieska” do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; istniejąca magistrala, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM, proponowany użytek ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie oraz strefa ochrony archeologicznej WII;</p>



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.25
Powierzchnia w ha	30,59
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: sklepy wielkopowierzchniowe, stacja benzynowa, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, magistrala wodociągowa, magistrala ciepła, kolektor deszczowy, istniejąca lokalna oczyszczalnia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: istniejące ogrody działkowe;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², produkcja;</p> <p>funkcje uzupełniające: rzemiosło, usługi, zabudowa wielorodzinna i zieleń stanowiąca uzupełnienie funkcjonalne terenu;</p> <p>działania zorganizowane: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: likwidacja ogrodów działkowych z przeznaczeniem na usługi, przekształcenia form zabudowy, uzupełnienia, wyposażenie terenu;</p> <p>obszary do zainwestowania: cały teren usługowy stanowi potencjalny obszar inwestycyjny;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: przywrócenie wartości funkcjonalno-przestrzennej terenu;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): uporządkowanie i restrukturyzacja istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, poprawa warunków zagospodarowania; modernizacja układu funkcjonalno – przestrzennego;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa w nawiązaniu do typu zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulicy Południowej (bocznej);</p> <p>inżynieria: istniejąca magistrala, kolektor oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; likwidacja oczyszczalni ścieków i budowa przepompowni ścieków; realizacja nowych sieci;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.26
Powierzchnia w ha	12,46
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi, dworzec Gumieńce, zasilanie w wodę, gaz, ciepło, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: wartościowy układ wnętrza ulicznego, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczna linia napowietrzna 110kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p>funkcje uzupełniające: pas zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wzdłuż ul. Cukrowej, usługi wbudowane i wolno stojące oraz zielen stanowiąca uzupełnienie programu funkcjonalnego; usługi pasażerskie;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przekształcenia i uzupełniania zabudowy w istniejącej tkance mieszkaniowej z uwzględnieniem istniejącej kompozycji zespołu zabudowy, poprawa warunków mieszkaniowych;</p> <p>obszary do zainwestowania: teren w rejonie ulic: Południowej i Radomskiej, do uzupełnienia zabudowa wewnątrz osiedla mieszkaniowego;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): istniejąca kompozycja zespołu zabudowy do zachowania i uzupełnienia, lokalizacja zabudowy usługowej uwzględniająca możliwość realizacji pasa zieleni izolującej przestrzeń mieszkaniową;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w typie i wysokości istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa nie pogarszająca standardu zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ulic: Cukrowa, Radomska, Płocka;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: strefa ochrony konserwatorskiej do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.27
Powierzchnia w ha	4,45
Uwarunkowania	stan zainwestowania: obiekty i urządzenia kolejowe, nieużytki;
Kierunki:	funkcja dominująca: produkcja i składy, usługi, logistyka;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: swobodne zagospodarowanie w zależności od przeznaczenia; dopuszcza się wspólne zagospodarowanie z terenem po stronie gminy Kołbaskowo;
	obszary do zainwestowania: cały obszar stanowi potencjalny teren inwestycyjny;
Standardy kształtowania przestrzeni	struktura przestrzenna (kompozycja): wymagane jest uporządkowanie terenu;
	komunikacja: obsługa od strony gminy Kołbaskowo lub przez tereny kolejowe;
	inżynieria: dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.28
Powierzchnia w ha	64,19
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: koszary, usługi, stacja paliw, budynki cukrowni, ogrody działkowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren zamknięty, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: wartościowy zespół fabryczny cukrowni, dawne koszary, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p> <p>kolizje, konflikty, bariery: elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV i 220 kV;</p>
Kierunki:	<p>funkcja dominująca: teren lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi, park technologiczny, centrum logistyczne;</p> <p>funkcje uzupełniające: produkcja, mieszkalnictwo, baza ratownictwa, parking strategiczny, dopuszcza się lokalizację trasy tramwajowej z pętlą wzdłuż ul. Autostrada Poznańska z możliwością kontynuacji trasy na terenie gminy Kołbaskowo;</p> <p>działania zorganizowane: obiekty koszarowe do rewitalizacji, restrukturyzacja i rewitalizacja obszarów przemysłowych, wskazany teren do rekultywacji;</p>
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: wymagane jest uporządkowanie i rekultywacja terenu, wyposażenie terenu w elementy komunikacji wewnętrznej, adaptacja wartościowej zabudowy; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonej na rysunku studium;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p>struktura przestrzenna (kompozycja): kompozycja zespołu zabudowy do uzupełnień; adaptacja części zespołu zabudowy historycznej;</p> <p>zasady zabudowy: nowa zabudowa dostosowana do typu historycznej zabudowy - do 4 kondygnacji;</p> <p>komunikacja: obsługa głównie z ul. Autostrada Poznańska, ul. Cukrowej i drogi do Rajkowa; obsługa z ul. Południowej w ograniczonym zakresie; dopuszcza się rezygnację z lokalizacji parkingu strategicznego lub jego części w przypadku realizacji parkingu w jednostce planistycznej Z.G.12 w rejonie ul. Huzarów; trasa rowerowa w ul. Cukrowej;</p> <p>inżynieria: elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p>ochrona zabytków: dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona indywidualna w planie;</p>



OSIEDLE	GUMIENCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.29.G
powierzchnia w ha	14,77
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinek ul. Krakowskiej, ul. Europejska, część ul. Derdowskiego; magistrała wodociągowa, ciepłna, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: relikty osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; dopuszcza się trasę tramwajową na odcinku pomiędzy ul. Bronowicka a Rondem Uniwersyteckim;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: przebudowa ulicy na odcinku od ul. Taczaka do ul. Ku Słońcu; na pozostałym odcinku zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa WIII ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122), fragment terenu w SZM;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	GUMIENCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.30.G
Powierzchnia w ha	8,95
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: odcinek ul. Ku Słońcu; ulica w ciągu drogi krajowej nr 10, magistrala wodociągowa, ciepła, gazowa, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); fragment terenu położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p> <p>ochrona zabytków: struktura urbanistyczna o wartościach lokalnych, występują relikty osadnictwa pradziejowego;</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni ulicy na odcinku od ul. Krętej do ul. Kwiatowej; budowa torowiska tramwajowego (dwa tory) przynajmniej do terenu Z.G.31.GP;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona zabytków: występuje strefa ochrony konserwatorskiej oraz strefy W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); fragment terenu objęty SZM;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; dopuszcza się budowę stacji zasilającej trakcję tramwajową;



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.31.GP
Powierzchnia w ha	1,65
Uwarunkowania	stan zainwestowania: fragment dojazdu do hipermarketu, tereny niezainwestowane, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	klasa ulicy: główna ruchu przyśpieszonego; przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu; trasy rowerowe: wprowadza się;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni ulicy do połączenia z planowaną drogą krajową nr 10 na terenie gminy Dobra; zalecane wprowadzenie trasy tramwajowej; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
Inżynieria	sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.32.G
Powierzchnia w ha	6,45
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: fragment istniejącej ul. Taczaka, magistrala wodociągowa, ciepła, kolektory sanitarne i deszczowe; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie wartościowych obszarów przyrodniczych;</p>
Kierunki	<p>klasa ulicy: główna;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122); obszar objęty SZM;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.33.Z
Powierzchnia w ha	1,85
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: fragment istniejącej ul. Derdowskiego; stacja redukcyjna gazu II stopnia; magistrala wodociągowa, ciepła; sieci uzbrojenia rozdzielczego; część terenu w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: budowa drugiej jezdni ulicy;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Inżynieria	Istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	GUMIEŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.34.G
Powierzchnia w ha	14,61
Uwarunkowania	stan zainwestowania: fragment istniejącej ul. Mieszka I i ul. Południowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13; magistrala wodociągowa, magistrala gazowa średniego ciśnienia, magistrala ciepła, kolektory sanitarne i deszczowe, sieci uzbrojenia rozdzielczego; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	klasa ulicy: główna; przekrój ulicy: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu + torowisko tramwajowe wydzielone; trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;
Polityka przestrzenna	zasady przekształceń: zachowanie przekroju jezdni ulicy Mieszka I z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; budowa torowiska tramwajowego ul. Mieszka I; zalecana budowa wydzielonego torowiska tramwajowego w ciągu ul. Południowej wraz z kontynuacją na terenie gminy Kołbaskowo lub wzdłuż ulicy Z.G.35.Z; obustronne wydzielone drogi rowerowe; obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	GUMIENŃCE
Nr jednostki planistycznej	Z.G.35.Z
Powierzchnia w ha	3,7
Uwarunkowania	<p>stan zainwestowania: fragment istniejącej ul. Cukrowej; ulica w ciągu drogi krajowej nr 13; magistrala wodociągowa, kolektor deszczowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Kierunki:	<p>klasa ulicy: zbiorcza;</p> <p>przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p>trasy rowerowe: wprowadza się na całej długości ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p>zasady przekształceń: dopuszczalne zmiany istniejącego przekroju jezdni; budowa wydzielonego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Autostrada Poznańska i ul. Cukrowej z możliwością kontynuacji trasy na terenie gminy Kołbaskowo; dopuszcza się lokalizację torowiska tramwajowego w jednostce planistycznej Z.G.28; w planach miejscowych dopuszcza się korekty granic jednostki planistycznej oznaczonej na rysunku studium; docelowo zmiana przebiegu drogi krajowej nr 13; nowy przebieg na przedłużeniu ul. Południowej;</p> <p>obszary i zadania strategiczne: inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p>ochrona przyrody: ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Inżynieria	istniejąca magistrala, kolektor i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;