

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ZAŁOM – KASZTANOWE (D.A.) powierzchnia 433,9 ha

Funkcja osiedla w mieście:

- mieszkaniowa
- produkcyjno-usługowa
- ekologiczna (znaczenie dla OF)
- komunikacyjna (znaczenie dla OF)
- środowiskowo-inżynierska

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

populacja:	832	
struktura wiekowa:	przedprodukcyjna	
	poniżej 6	↓ 46
	7-15	↓ 98
	16-19	↓ 33
	produkcyjna	↓
	482 poprodukcyjna	
tendencja:	↓ 173	
	↓ spadek liczby zameldowanej	
gęstość zaludnienia:	ludności – 2 773 osób	
	190 / km ²	
średnia liczba osób w gospodarstwie domowym		3,1
średnia liczba gospodarstw domowych na km ²		
w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu		1386

Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):

- osiedle Załom-Kasztanowe to dwie odrębne jednostki osadnicze powstałe na dawnych terenach rolniczych wsi Załom (poza granicami miasta); w Załomiu w 1934 r. powstała fabryka silników samochodowych Stoewer-Werke z niewielką kolonią zabudowy mieszkaniowej, zniszczonej w 1944 r.; po wojnie fabrykę odbudowano jako zakłady produkujące przewody elektryczne; na terenie kolonii po wojnie wybudowano szkołę oraz zabudowę wielorodzinną z enklawą zabudowy jednorodzinnej; „Osiedle Kasztanowe” z wielorodzinnymi budynkami dla pracowników fabryki powstało na gruntach przyłączonych do Szczecina w latach 60. XX w.; sąsiaduje z jednorodzinną zabudową wsi Załom (gmina Goleniów); osiedle Załom-Kasztanowe usytuowane jest na wylesionym terenie przy linii kolejowej Szczecin-Stargard; w osiedlu występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna (77%) niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, enklawami terenów produkcji, składów i magazynów, w otoczeniu lasów, zieleni naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne
- teren płaski – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej
- brak pow. objętej formami ochrony krajobrazu kulturowego
- udział zwartej zabudowy:
 - 17% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 83% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: lasy i zieleni naturalna, ogrody działkowe
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centrum usługowe – wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoła podstawowa, obiekt sportowy, przychodnia, kościół, urząd pocztowy
- udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 63%
- dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 80%
- dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca
- zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.
- zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan.– 93%

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:

- obszar do remediacji na terenie dawnej Fabryki Kabli „Załom”

Stan środowiska:

- tereny chronione: zachodni fragment osiedla położony w obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, pomniki przyrody, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”
- obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Puszcza Goleniowska, ogrody działkowe, zieleni przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę kolejową, na terenie ogrodów działkowych nieodpowiednia gospodarka odpadami i emisja zanieczyszczeń oddziałująca na środowisko gruntowo-wodne i jakość powietrza, emitory powierzchniowe zanieczyszczeń powietrza

Układ komunikacyjny:

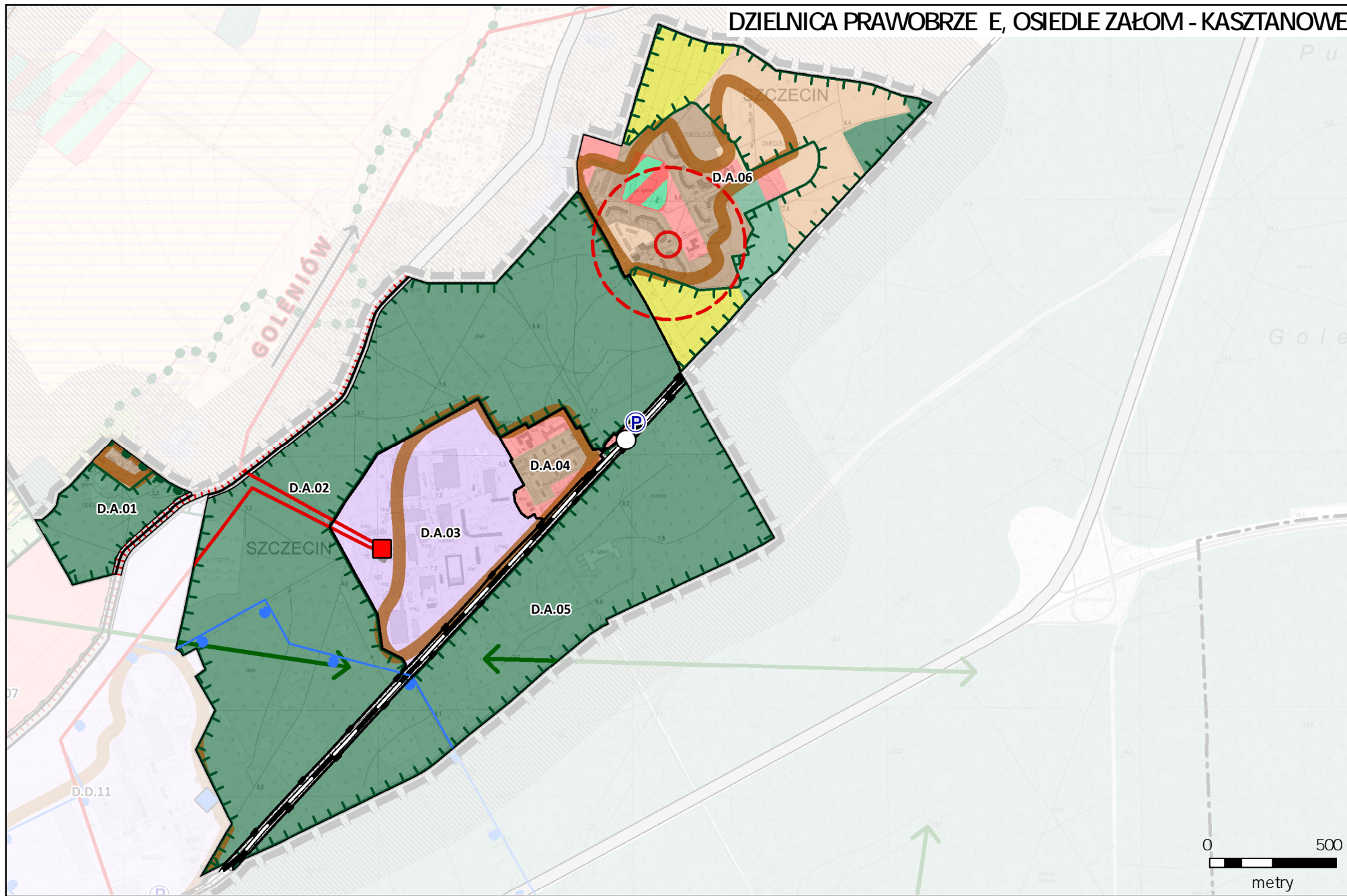
- elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Lubczyńskiej
- linia kolejowa nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port, z przystankiem osobowym Szczecin Załom zlokalizowanym w rejonie ul. Produkcyjnej

WYŁOŻENIE PROJEKTU PLANU DO PUBLICZNEGO WIDOKU W DNIACH OD 06.12.2021 R. DO 23.12.2021 R.

U W A R U N K O W A N I A	<p>Infrastruktura inżynierska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”, magistrale wodociągowe • przepompownie ścieków, kolektory sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych • kolektory deszczowe • stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Załom” • napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
	<p>Ograniczenia: peryferyjne położenie osiedla i izolacja od struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, strefa ochrony ujęcia wody, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN wraz z pasami ochrony funkcyjnej</p> <p>Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno-przestrzennych, podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, wykształcenie sieci dróg publicznych obsługujących tereny mieszkaniowe, połączenia komunikacyjne z przystankiem osobowym SKM Szczecin Załom</p>
I K U R S I E	<p>Zadania strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obsługa komunikacji zbiorowej: pętla autobusowa przy ul. Kablowej, realizacja pętli autobusowej na Osiedlu Kasztanowym • przebudowa dróg prowadzących do Osiedla Kasztanowego i nadanie im kategorii dróg publicznych
	<p>Model struktury funkcjonalno-przestrzennej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie zabudowy mieszkaniowej osiedla, rewitalizacja zabudowy z wielkiej płyty • wykształcenie/wzmocnienie lokalnego centrum usługowego z uwagi na peryferyjne położenie osiedla • utrzymanie terenów produkcji, składów, magazynów • uwzględnienie ochrony terenów zieleni (lasów) i obszaru Natura 2000 PLB „Dolina Dolnej Odry”
	<p>Kierunki rozwoju systemów komunikacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> • budowa parkingu P&R w rejonie przystanku osobowego SKM Szczecin Załom • zachowanie przebiegu drogi układu podstawowego – odcinek ul. Lubczyńskiej w klasie ulicy zbiorczej
	<p>Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej
	<p>Obszary i zasady ochrony środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie, integracja ekologiczna i rozwój istniejących struktur przyrodniczych (m.in. kształtowanie Systemu Zieleni Miejskiej i powierzchni biologicznie czynnych) • utrzymanie zieleni leśnej z wykształceniem strefy ekotonowej pomiędzy lasem i terenami zabudowy • utrzymanie ekologicznej i rekreacyjnej funkcji ogrodów działkowych z uporządkowaniem gospodarki odpadami i emisji zanieczyszczeń • utrzymanie, uzupełnienie zieleni przyulicznej • utrzymanie istniejącej struktury osiedla z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej o funkcji retencyjnej i sanitarnej dla powietrza miejskiego • nowa zabudowa mieszkaniowa z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej i obowiązkiem realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego proporcjonalnie do liczby budowanych mieszkań

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DOKUMENTACJI WZGLĄDOWYCH DZIAŁACH CD 01.2.2021 R. DO 23.12.2021 R.

DZIELNICA PRAWOBRZE E, OSIEDLE ZAŁOM - KASZTANOWE



OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.01 powierzchnia 17,59 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (fragment zespołu zabudowy wsi Załom), lasy, na fragmencie obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, pomniki przyrody
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie terenu zabudową mieszkaniową, uzupełnienie terenów mieszkaniowych w usługi podstawowe, poprawa standardu zamieszkania, zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z enklawą zabudowy mieszkaniowej z usługami, lokalne centrum usługowe poza granicami gminy, dopuszcza się powiększenie terenu lasu Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca w typie zabudowy istniejącej z dużą ilością zieleni, dopuszcza się przekształcenia zabudowy na cele usługowe, część jednostki objęta SZM

OSIEDLE	ZAŁOM – KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.02 powierzchnia 165,34 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy Funkcje uzupełniające: infrastruktura techniczna
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: zalesienie, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się realizację drogi rowerowej do osiedla Kasztanowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): obszar gospodarki leśnej, utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy kubaturowej do obiektów służących gospodarce leśnej, obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.03 powierzchnia 47,47 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: produkcja, składy, magazyny (teren dawnej fabryki kabli Załom), stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN „Załom”, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN
Kierunki	Funkcja dominująca: produkcja, składy, magazyny, logistyka Funkcje uzupełniające: usługi, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenie obszaru na nową działalność produkcyjno-usługową, utrzymanie zainwestowania z uzupełnieniami i przebudową
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren produkcyjno-usługowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa w dostosowaniu do wymagań technologicznych i otoczenia leśnego

OSIEDLE	ZAŁOM – KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.04 powierzchnia 10,44 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: osiedle mieszkaniowe Załom z elementami infrastruktury społecznej
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, parking P&R
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: ochrona krajobrazu kulturowego, utrzymanie kameralnego charakteru zabudowy osiedla z możliwością uzupełnienia obiektami mieszkaniowymi i usługowymi, poprawa standardu zamieszkania, uzupełnienie układu drogowego, przeznaczenie części terenów kolejowych na cele usługowe
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren mieszkaniowy z usługami i zielenią urządzoną Zasady zabudowy: nowa zabudowa w typie zabudowy lokalnej, nie należy dogęszczać zespołu mieszkaniowego budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługami lub przebudowę zabudowy mieszkaniowej na cele usługowe

OSIEDLE	ZAŁOM – KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.05 powierzchnia 88,79 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: lasy, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”
Kierunki	Funkcja dominująca: lasy
	Funkcje uzupełniające: teren rekreacyjno-wypoczynkowy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: dopuszcza się zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): obszar gospodarki leśnej, utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej
	Zasady zabudowy: obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.06 powierzchnia 95,45 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: osiedle mieszkaniowe Kasztanowe i zespół zabudowy Złote Kłosa, z elementami infrastruktury społecznej, usługi oświaty, sakralne, handlu, boisko sportowe, ogrody działkowe, lasy
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, ogrody działkowe, zieleni urządzona, lasy
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie terenów mieszkaniowych nową zabudową, wykształcenie lokalnego centrum usługowego, wyposażenie osiedla w infrastrukturę społeczną, poprawa standardu zamieszkania, realizacja terenu zieleni urządzonej, uzupełnienie układu drogowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren zabudowy osiedlowej o charakterze podmiejskim z elementami zabudowy usługowej, ogrodami działkowymi i lasem
	Zasady zabudowy: nowa zabudowa w charakterze zabudowy istniejącej, dopuszcza się przebudowę zabudowy w celu wprowadzenia usług, część obszaru objęta SZM

WYŁOŻENIE PROJEKTU STUDIUM DO PUBLICZNEGO WGLĄDU (PROJEKT) 01.12.2021 R. 10:03.12.2021 R.