

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ZAŁOM – KASZTANOWE (D.A.)

powierzchnia 433,9 ha

A
I
N
A
W
O
K
N
U
R
A
W
U**Funkcja osiedla w mieście:**

- mieszkaniowa
- usługowo-handlowa (znaczenie dla OF)
- turystyczna (znaczenie dla OF)
- produkcyjno - logistyczna
- 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	↓ 173
tendencja:	↓ spadek liczby zameldowanej ludności – 2 773 osób	
gęstość zaludnienia:	190 / km ²	

Struktura funkcjonalno-przestrzenna:

- osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (77%) niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, w otoczeniu lasów enklawa terenów produkcyjnych, zieleń naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne, tereny kolejowe
- płaska rzeźba terenu – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej
- brak pow. objętej formami ochrony krajobrazu kulturowego
- udział zwartej zabudowy:
 - 17% osiedla w obszarze zwartej zabudowy
 - 83% poza zwartą zabudową – głównie tereny zieleni oraz rozproszona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji
- lokalne centrum usługowe – wykształcone
- wyposażenie w usługi społeczne: przedszkola, szkoła podstawowa, obiekty sportowe, przychodnia, kościół
- 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 PLB „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, zieleń przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta
- problemy środowiskowe: przerwanie ciągłości ekologicznej przez infrastrukturę kolejową, 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

Infrastruktura inżynierska:

- część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”, magistrale wodociągowe
- przepompownie ścieków, kolektory ogólnospławne i sanitarne, kolektor tłoczny ścieków sanitarnych
- kolektory deszczowe
- stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN (GPZ) „Załom”
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN

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

Potrzeby: odbudowa wartości funkcjonalno – przestrzennych, podniesienie jakości przestrzeni wspólnych, wykształcenie sieci dróg publicznych obsługujących tereny mieszkaniowe, połączenia komunikacyjne z przystankiem osobowym SKM Szczecin Załom

K I N J E K	Zadania strategiczne: <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
	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej: <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie osiedla zabudowy mieszkaniowej, 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”
	Kierunki rozwoju systemów komunikacji: <ul style="list-style-type: none"> • budowa parkingu w rejonie przystanku osobowego SKM Szczecin Załom
	Kierunki rozwoju infrastruktury inżynierskiej: <ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie i modernizacja istniejących oraz realizacja nowych elementów systemów infrastruktury inżynierskiej
	Obszary i zasady ochrony środowiska: <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 wraz z zachowaniem lub 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

STUDIUM-PROJEKT ROBOCZY-BRAM

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.01 powierzchnia 17,59 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: fragment wsi Załom, obejmujący głównie zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, las; obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, pomniki przyrody
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi; dopuszcza się powiększenie terenu leśnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: obszar gospodarki leśnej, wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, uzupełnienie terenu zabudowy obiektami mieszkalnymi, wyposażenia terenów mieszkaniowych w usługi podstawowe w celu polepszenia standardu zamieszkania, zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): las z enklawą zabudowy mieszkaniowej z usługami, lokalne centrum usługowe poza granicami gminy Zasady zabudowy: zabudowa wolnostojąca w typie zabudowy istniejącej z dużą ilością zieleni, dopuszcza się przebudowę parterów na usługi; część jednostki objęta SZM

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.02 powierzchnia 165,34 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”
Kierunki	Funkcja dominująca: las Funkcje uzupełniające: dopuszcza się infrastrukturę techniczną
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: las do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, zalesienie, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się realizację drogi rowerowej do osiedla Kasztanowego
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): obszar gospodarki leśnej Zasady zabudowy: ograniczenie zabudowy kubaturowej, 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 Funkcje uzupełniające: usługi, logistyka, stacja elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN/SN
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: przekształcenie obszaru (możliwe wykorzystanie istniejących obiektów) na nową działalność produkcyjno-usługową, utrzymanie zainwestowania z możliwością uzupełnień i przebudowy
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): teren produkcyjno-usługowy Zasady zabudowy: nowa zabudowa w dostosowaniu do otoczenia leśnego

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

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	D.A.05 powierzchnia 88,79 ha
Uwarunkowania	Stan zainwestowania: las, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”
Kierunki	Funkcja dominująca: las
	Funkcje uzupełniające: rekreacja; dopuszcza się powiększenie terenu leśnego
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: las do zachowania i prowadzenia gospodarki leśnej, zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	Struktura przestrzenna (kompozycja): obszar gospodarki leśnej
	Zasady zabudowy: działania inwestycyjne zgodne z przepisami gospodarki leśnej, 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 Złote Kłosa, z elementami infrastruktury społecznej (przedszkole), boisko sportowe, ogrody działkowe, obiekt sakralny, handel, las
Kierunki	Funkcja dominująca: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	Funkcje uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii, handlu i rzemiosła, tereny sportu i rekreacji, usługi sakralne; ogrody działkowe, zieleni urządzone, las
Polityka przestrzenna	Zasady przekształceń: uzupełnienie terenów mieszkaniowych nową zabudową, wykształcenie lokalnego centrum usługowego osiedla, wyposażenie osiedla w infrastrukturę społeczną w celu polepszenia standardu zamieszkania, uzupełnienie układu drogowego, realizacja terenu zieleni urządzonej
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 wprowadzenie usług w parterach budynków wielorodzinnych, część obszaru objęta SZM