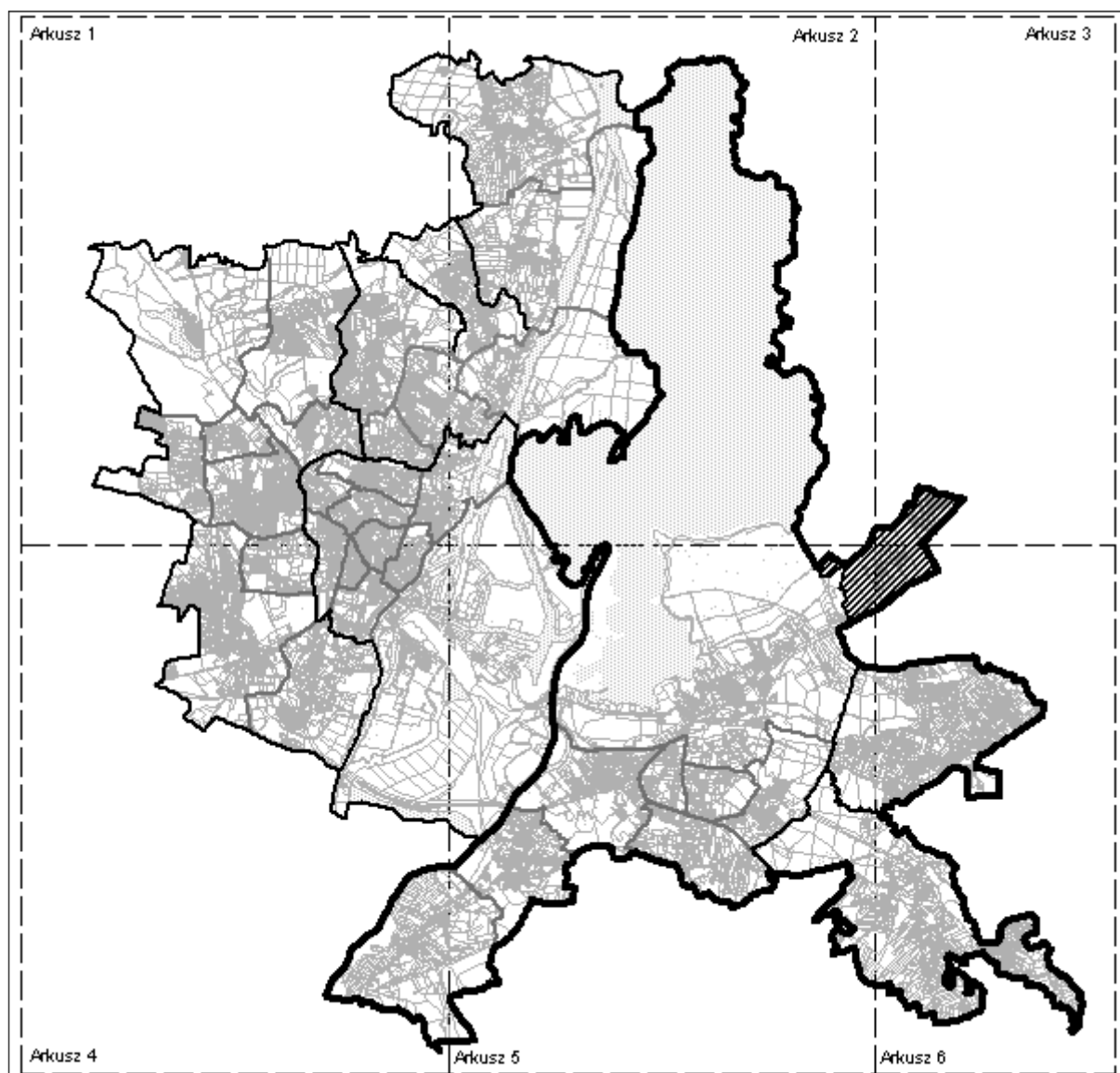




## OSIEDLE ZAŁOM

Osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami związanymi z obsługą mieszkańców osiedla (usługi oświaty, handlu kultury, zdrowia, gastronomii i rzemiosła). W otoczeniu lasów zlokalizowana jest enklawa terenów przemysłowych. Kierunki rozwoju osiedla to utrzymanie terenów działalności produkcyjnej w dotychczasowej lokalizacji, uzupełnienie podstawowych funkcji osiedla mieszkaniowego i wykształcenie osiedlowego centrum usługowego oraz ochrona terenów zieleni (lasów i zieleni urządzonej wskazanej w jednostkach planistycznych), a także obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003. Program usług dostosowuje się do potrzeb osiedla. W obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dąży się do podniesienia jakości przestrzeni.





OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.01</b>
Powierzchnia w ha	17,72
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> skrajny fragment wsi Załom, znajdującej się w gminie Goleniów, obejmujący głównie zespół zabudowy mieszkaniowej (zabudowa blokowa z komórkami gospodarczymi i terenem rekreacji), zabudowa jednorodzinna, tereny leśne, zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, pomniki przyrody ożywionej (m.in. aleja dębów);</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w zasięgu dojścia brak wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej; sztuczny administracyjny podział wsi wprowadza zbędne zróżnicowania;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zieleń leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, głównie handlu i rzemiosła w terenach mieszkaniowych;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, m.in. zagospodarowanie osiedlowych terenów rekreacyjnych;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> regulacja granic administracyjnych miasta Szczecin i gminy Goleniów (przyłączenie obszaru do pozostałej części wsi);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> nie należy dogęszczać zespołu mieszkaniowego, należy dążyć do urządzenia terenów niezależnych na zapleczu zespołu zabudowy mieszkaniowej na cele sportu i rekreacji osiedlowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> w budynkach mieszkaniowych usytuowanych przy ulicy możliwość przebudowy parterów na cele usługowe; maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%, w granicach działki w zabudowie jednorodzinnej: 50%;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Lubczyńskiej;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, część terenu objęta SZM, pomniki przyrody ożywionej (m.in. aleja dębów);</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.02</b>
Powierzchnia w ha	165,40
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> las; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV; część terenu ujęcia wody „Drobimex” wraz ze strefą ochrony pośredniej; magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> drogowy układ uliczny wymaga rozbudowy; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> obiekty infrastruktury technicznej;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana z modernizacją komunikacyjnego układu drogowego oraz realizacją sieci miejskich systemów infrastruktury inżynierskiej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> część użytków rolnych przeznaczona do zalesienia, niezbędna wycinka związana z poszerzeniem ulic i przeprowadzeniem uzbrojenia podziemnego;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> przeprowadzenie miejskich systemów infrastruktury technicznej (droga dojazdowa do osiedla Kasztanowego), ochrona lasów;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną i infrastruktury inżynierskiej;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ul. Lubczyńskiej i ul. Kabłowej; przebieg trasy rowerowej: wzdłuż ul. Lubczyńskiej, w północnej części jednostki łączy Osiedle Kasztanowe z jednostką D.A.04;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.03</b>
Powierzchnia w ha	47,26
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> fabryka kabli „TELE-FONIKA KABLE” wraz z infrastrukturą techniczną, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Załom”; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ograniczona dostępność komunikacyjna; elektroenergetyczne linie napowietrzne 110 kV;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi, obiekty infrastruktury technicznej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienie sieci drogowej, utrzymanie zainwestowania z możliwością uzupełnień i przebudowy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta, tworzenie nowych miejsc pracy;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> dostosowana do wymagań technologicznych (bezpośrednie sąsiedztwo lasów);</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> należy dążyć, aby obiekty kubaturowe nie były wyższe od otaczającego drzewostanu; adaptacja lub przekształcenie istniejącej zabudowy pod nowe funkcje;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Kablowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczne linie 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.04</b>
Powierzchnia w ha	10,31
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w zasięgu dojazdu brak pełnego wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej, ograniczenia terenowe dla rozbudowy zespołu szkolnego (szkoła podstawowa i gimnazjum);</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi głównie oświaty i sportu, handlu i rzemiosła, zieleni urządzona w rejonie przystanku kolejowego;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wytyczenie dróg publicznych i powiązanie ich z układem drogowym osiedla Kasztanowego, przeznaczenie części terenów kolejowych na cele usługowe;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> polepszenie standardu zamieszkania;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> nie należy dogęszczać zespołu mieszkaniowego budynkami mieszkaniowymi, dopuszcza się uzupełnienie zabudowy usługami;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> możliwość przebudowy parterów na cele usługowe; maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25%;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Kabłowej, trasa rowerowa od Osiedla Kasztanowego do ul. Kabłowej i wzdłuż ul. Kabłowej do jednostki D.A.05;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.05</b>
Powierzchnia w ha	85,48
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna; zaniedbane urządzenia rekreacyjno-sportowe w enklawie śródleśnej; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drobimex”; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> dostęp do terenów rekreacyjnych od strony osiedla ograniczony poprzez linię kolejową (przejazd kolejowy);</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> rekreacja, lokalny układ ulic;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne związana z modernizacją komunikacyjnego układu drogowego;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> część użytków rolnych przeznaczona do zalesienia – do czasu zalesienia dopuszcza się wykorzystanie istniejącego zagospodarowania na cele składowe i inne gospodarcze, niezbędna wycinka związana z poszerzeniem ulic;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> w zakresie terenów leśnych na terenie całej jednostki planistycznej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona gruntów leśnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna z elementami urządzeń turystyki i rekreacji;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej i obiektów inżynierskich;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ulic: Kabłowej i Goleniowskiej; trasa rowerowa wzdłuż ul. Kabłowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa magistrali wodociągowej; istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, teren objęty SZM;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.06</b>
Powierzchnia w ha	86,38
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej, boisko sportowe, ogrody działkowe, obiekt sakralny; ujęcie wody; stacja redukcyjna gazu II stopnia, magistrala wodociągowa, kolektor tłoczny ścieków; zasilanie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalna kotłownia;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w zasięgu dojazdu brak pełnego wyposażenia w niezbędne elementy infrastruktury społecznej;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi podstawowe z zakresie oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii, handlu i rzemiosła, tereny sportu i rekreacji produkcja, usługi sakralne; ogrody działkowe; dopuszcza się ograniczone wprowadzenie funkcji mieszkaniowej, jako mieszkania funkcyjne przy obiektach usługowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wykształcenie centrum usługowego osiedla poprzez spójne zagospodarowanie terenu położonego centralnie w zabudowie wielorodzinnej, np. w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną; likwidacja ogrodów działkowych w sąsiedztwie granicy administracyjnej z Gminą Goleniów i wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> rozbudowa osiedla głównie poprzez realizację zabudowy jednorodzinnej, usług podstawowych (w tym oświaty i sportu) oraz uzupełnienie wyposażenia terenów mieszkaniowych w celu polepszenia standardu zamieszkania, w centrum Osiedla Kasztanowego (w rejonie garaży) rezerwuje się grunty na cele usług podstawowych (oświata i boisko sportowe);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny na północ i wschód od zabudowy wielorodzinnej, w tym tymczasowe ogrody działkowe;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> realizacja gimnazjum wraz z zapleczem sportowym (sąsiedztwo boiska piłkarskiego); połączenie układu ulic osiedlowych z ul. Lubczyńską (odcinek poza granicami miasta);</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> w centrum osiedla realizacja zabudowy usługowej lub usługowo-mieszkaniowej, usytuowanej wokół centralnego placu; zabudowa mieszkaniowa do utrzymania i wprowadzenia jej uzupełnień; układ komunikacyjny i układ zabudowy jednorodzinnej na obrzeżu miasta winien łączyć się i harmonizować z zabudową w Gminie Goleniów; utrzymanie ogrodów działkowych w sąsiedztwie linii kolejowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 5 kondygnacji, jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i usługowej: 3 kondygnacje, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki: w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej 50%, w granicach pozostałych działek budowlanych mieszkaniowych 25%;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie od strony ulic Kablowej i Lubczyńskiej poprzez lokalną sieć ulic; trasa rowerowa wzdłuż fragmentu zachodniej granicy jednostki;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> część terenu objęta SZM;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.07</b>
Powierzchnia w ha	5,73
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna; sieci uzbrojenia rozdzielczego;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> zespół leśny odcięty od kompleksu Puszczy Goleniowskiej przelotową linią kolejową, w otoczeniu terenów mieszkaniowych narażony na zmianę charakteru i dewastację;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń urządzone;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> możliwość przekształcenia lasu w park, zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zmiana charakteru zespołu leśnego w celu zagospodarowania go na park osiedlowy;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> cały obszar leśny;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> zagospodarowanie parku na plac zabaw dla dzieci i ścieżki piesze z elementami małej architektury;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wszelkie działania inwestycyjne wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;</p> <p><b>inżynieria:</b> istniejące sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM.</p>





OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.08</b>
Powierzchnia w ha	3,96
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zieleń leśna;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”; na części jednostki występuje siedlisko przyrodnicze: pomorski las brzoźowo – dębowy (kod 9190);</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> zespół leśny odcięty od kompleksu Puszczy Goleniowskiej przelotową linią kolejową, w otoczeniu terenów mieszkaniowych narażony na zmianę charakteru i dewastację;</p>
Kierunki	<p><b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> dopuszcza się przekształcenie lasu w park leśny;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> dopuszcza się wprowadzenia ścieżki pieszo-rowerowej, zmiana charakteru zespołu leśnego i wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego zgodnie z planem urządzenia lasu;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona gruntów leśnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> krajobraz leśny do utrzymania;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> zieleń leśna - Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, obszar objęty SZM; siedlisko przyrodnicze (9190) do zachowania;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.09.Z</b>
powierzchnia w ha	1,80
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> fragment ul. Lubczyńskiej, magistrala wodociągowa, sieci uzbrojenia rozdzielczego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;</p> <p><b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się wzdłuż ulicy;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> bezpośrednie sąsiedztwo obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, część terenu objęta SZM;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; realizacja nowych sieci i urządzeń inżynierskich;