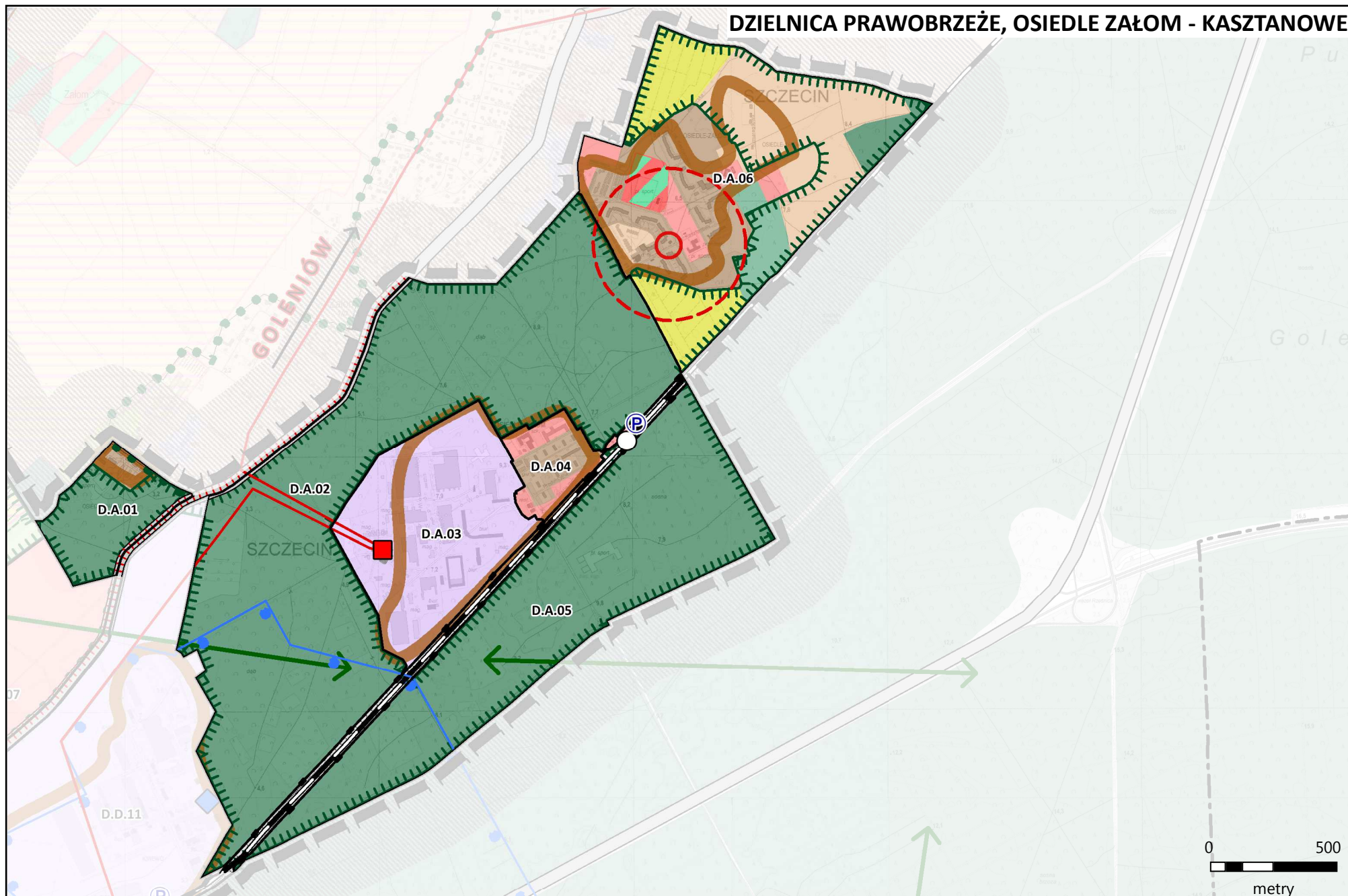


<b>DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ZAŁOM – KASZTANOWE (D.A.)</b> powierzchnia 433,9 ha											
<p><b>Funkcja osiedla w mieście:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkaniowa</li> <li>• produkcyjno-usługowa</li> <li>• ekologiczna (znaczenie dla OF)</li> <li>• komunikacyjna (znaczenie dla OF)</li> <li>• środowiskowo-inżynierska</li> </ul>	<p><b>Demografia:</b> (dane za 2018 r. / ↑ ↓ w stosunku do 2011 r.)</p> <p>populacja: 832</p> <p>struktura wiekowa:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">poniżej 6</td> <td style="text-align: right;">↓ 46</td> </tr> <tr> <td>7-15</td> <td style="text-align: right;">↓ 98</td> </tr> <tr> <td>16-19</td> <td style="text-align: right;">↓ 33</td> </tr> <tr> <td>produkcyjna</td> <td style="text-align: right;">↓ 482</td> </tr> <tr> <td>poprodukcyjna</td> <td style="text-align: right;">↓ 173</td> </tr> </table> <p>tendencja: ↓ spadek liczby zameldowanej ludności – <b>2 773</b> osób</p> <p>gęstość zaludnienia: 190 / km<sup>2</sup></p> <p>średnia liczba osób w gospodarstwie domowym 3,1</p> <p>średnia liczba gospodarstw domowych na km<sup>2</sup></p> <p>w obszarze zwartej zabudowy w osiedlu 1386</p>	poniżej 6	↓ 46	7-15	↓ 98	16-19	↓ 33	produkcyjna	↓ 482	poprodukcyjna	↓ 173
poniżej 6	↓ 46										
7-15	↓ 98										
16-19	↓ 33										
produkcyjna	↓ 482										
poprodukcyjna	↓ 173										
<p><b>Aktualna struktura morfogenetyczna (funkcjonalno-przestrzenna):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 II wojnie św. 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 wielorodzinną (77%) niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami, enklawami terenów produkcji, składów i magazynów, w otoczeniu lasów, zieleni naturalna, ogrody działkowe, grunty rolne</li> <li>• teren płaski – osiedle położone na Równinie Goleniowskiej</li> <li>• brak pow. objętej formami ochrony krajobrazu kulturowego</li> <li>• udział zwartej zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 17% osiedla w obszarze zwartej zabudowy</li> <li>○ 83% poza obszarem zwartej zabudowy – głównie tereny zieleni: lasy i zieleni naturalna, ogrody działkowe</li> </ul> </li> <li>• brak budynków wyższych niż 5 kondygnacji</li> <li>• lokalne centrum usługowe – wykształcone</li> <li>• wyposażenie w usługi społeczne – przedszkola, szkoła podstawowa, obiekt sportowy, przychodnia, kościół, urząd pocztowy</li> <li>• udział pow. zieleni ogólnodostępnej w pow. osiedla – 63%</li> <li>• dostęp do ogólnodostępnej zieleni rekreacyjnej – wystarczający</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu komunikacji publicznej – 80%</li> <li>• dostępność miejsc postojowych dla samochodów – wystarczająca</li> <li>• zabudowa osiedla poza zasięgiem sieci c.o.</li> <li>• zwarta zabudowa osiedla w zasięgu sieci wod.-kan. – 93%</li> </ul>											
<p><b>Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obszar do remediacji na terenie dawnej Fabryki Kabli „Załom”</li> </ul>											
<p><b>Stan środowiska:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tereny chronione: zachodni fragment osiedla położony w obszarze Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, pomniki przyrody, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”</li> <li>• obszary istotne dla kondycji środowiska miejskiego, integracji ekologicznej i zachowania bioróżnorodności: Puszcza Goleniowska, ogrody działkowe, zieleni przyuliczna, osiedle stanowi obszar regeneracji powietrza dla miasta</li> <li>• 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</li> </ul>											
<p><b>Układ komunikacyjny:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• elementy podstawowego układu drogowego: odcinek ul. Lubczyńskiej</li> <li>• linia kolejowa nr 401 Szczecin Dąbie-Świnoujście Port, z przystankiem osobowym Szczecin Załom zlokalizowanym w rejonie ul. Produkcyjnej</li> </ul>											

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

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

DZIELNICA PRAWOBRZEŻE, OSIEDLE ZAŁOM - KASZTANOWE



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

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	<b>D.A.01</b> <span style="float: right;">powierzchnia 17,59 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna (fragment zespołu zabudowy wsi Załom), lasy, na fragmencie obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, pomniki przyrody
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> lasy <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> uzupełnienie terenu zabudową mieszkaniową, uzupełnienie terenów mieszkaniowych w usługi podstawowe, poprawa standardu zamieszkania, zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> las z enklawą zabudowy mieszkaniowej z usługami, lokalne centrum usługowe poza granicami gminy, dopuszcza się powiększenie terenu lasu <b>Zasady zabudowy:</b> 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	<b>D.A.02</b> <span style="float: right;">powierzchnia 165,34 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> lasy, napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Drobimex sp. z o.o.
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> lasy <b>Funkcje uzupełniające:</b> infrastruktura techniczna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> zalesienie, uzupełnienie układu drogowego, dopuszcza się realizację drogi rowerowej do osiedla Kasztanowego
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar gospodarki leśnej, utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej <b>Zasady zabudowy:</b> ograniczenie zabudowy kubaturowej do obiektów służących gospodarce leśnej, obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

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

OSIEDLE	ZAŁOM – KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	<b>D.A.04</b> <span style="float: right;">powierzchnia 10,44 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe Załom z elementami infrastruktury społecznej
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności <b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, parking, zieleń urządzona
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 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	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren mieszkaniowy z usługami i zielenią urządzoną <b>Zasady zabudowy:</b> 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

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

OSIEDLE	ZAŁOM – KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	<b>D.A.05</b> <span style="float: right;">powierzchnia 88,79 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> lasy, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Drobimex sp. z o.o.
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> lasy
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> teren rekreacyjno-wypoczynkowy
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> dopuszcza się zalesienie
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> obszar gospodarki leśnej, utrzymanie struktury przyrodniczo-krajobrazowej
	<b>Zasady zabudowy:</b> obszar objęty SZM, część obszaru w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody

OSIEDLE	ZAŁOM - KASZTANOWE
Jednostka planistyczna	<b>D.A.06</b> <span style="float: right;">powierzchnia 95,45 ha</span>
Uwarunkowania	<b>Stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe Kasztanowe i zespół zabudowy Złote Kłosa, z elementami infrastruktury społecznej, usługi oświaty, sakralne, handlu, boisko sportowe, ogrody działkowe, lasy
Kierunki	<b>Funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, ogrody działkowe, zieleni urządzonej, lasy
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> 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	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> teren zabudowy osiedlowej o charakterze podmiejskim z elementami zabudowy usługowej, ogrodami działkowymi i lasem
	<b>Zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w charakterze zabudowy istniejącej, dopuszcza się przebudowę zabudowy w celu wprowadzenia usług, część obszaru objęta SZM