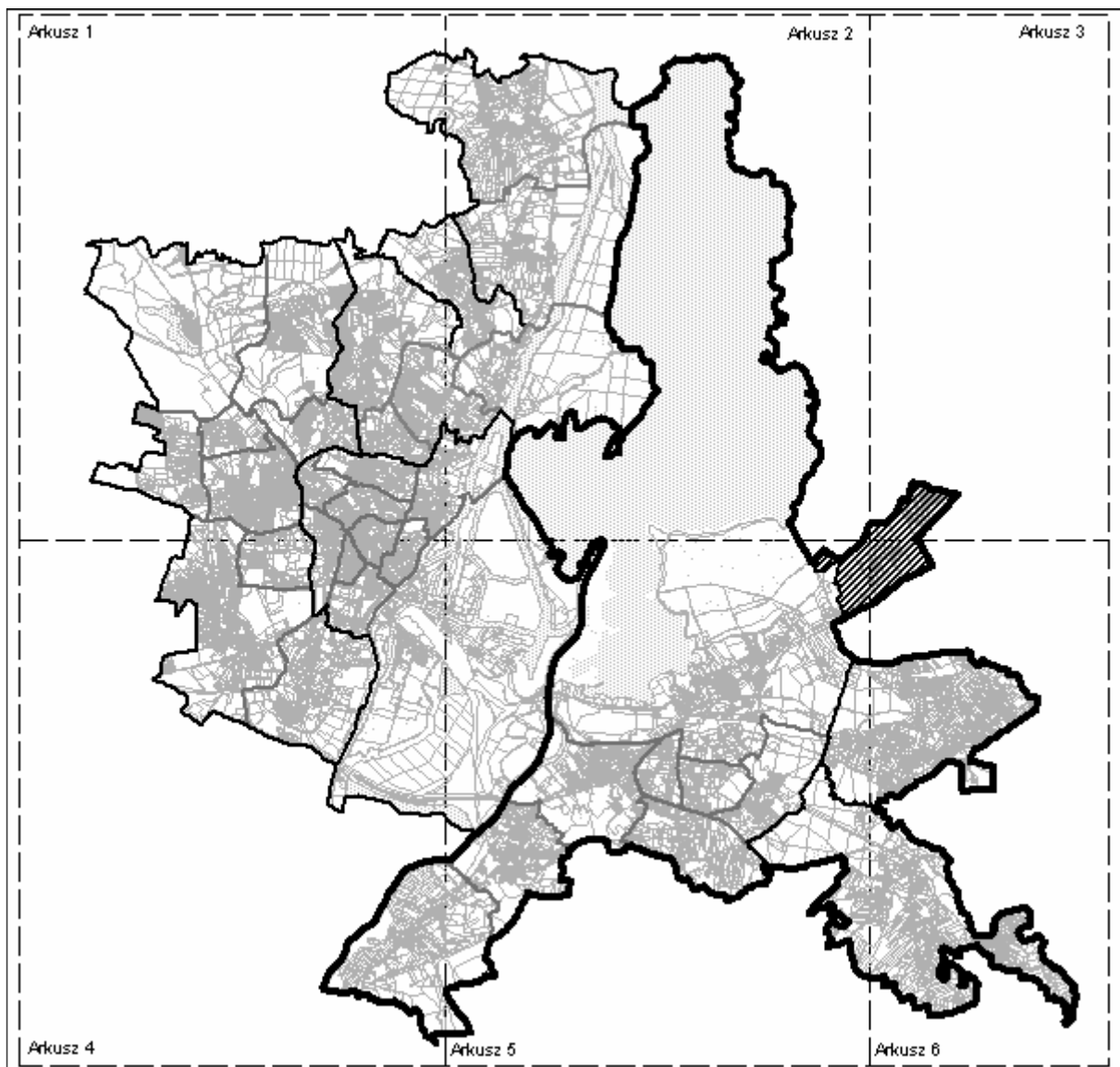




## OSIEDLE ZAŁOM

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). 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	17,65
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 byłego PGR), zabudowa jednorodzinna, tereny leśne, lokalny system zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P. (przewaga gruntów), Gmina Miasto Szczecin, właściciele prywatni;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, występowanie wartościowych obszarów przyrodniczych, pomniki przyrody ożywionej (m.in. aleja dębów);</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> brak pełnego uzbrojenia; 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 handlu i rzemiosła w terenach mieszkaniowych;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wszystkie grunty rolnicze przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</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 nieleśnych na zapleczu zespołu zabudowy mieszkaniowej na cele sportu i rekreacji osiedlowej;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> w blokach mieszkalnych 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; główna ścieżka rowerowa;</p> <p><b>inżynieria:</b> zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o istniejący i projektowany system uzbrojenia terenu w ul. Lubczyńskiej. Lokalny system ogrzewania;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> obszar specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000, Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, fragment terenu do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (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	<b>stan zainwestowania:</b> las; napowietrzne linie elektroenergetyczne 110 kV; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody „Drobimex”;
	<b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P.;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> drogowy układ uliczny wymaga rozbudowy; napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> obiekty infrastruktury technicznej;
	<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 technicznej;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> część użytków rolnych przeznaczona do zalesienia niezbędna wycinka związana z poszerzeniem ulic i przeprowadzeniem uzbrojenia podziemnego;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> przeprowadzenie miejskich systemów infrastruktury technicznej, ochrona lasów;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna:</b> zieleń leśna;
	<b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy kubaturowej;
	<b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Lubczyńskiej i ul. Kablowej; główna ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Lubczyńskiej oraz w północnej części jednostki i wzdłuż granicy z Osiedlem Kasztanowym;
	<b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, budowa magistrali wodociągowej Dąbie – Załom,, budowa rurociągu tłocznego ścieków Załom – Kniewo – Dąbie;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody, teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.03</b>
Powierzchnia w ha	47,26
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> fabryka kabli „Telefonia–Kable” wraz z infrastrukturą techniczną, stacja zasilająca wysokiego napięcia „Załom”;
	<b>struktura władania:</b> wieczysty użytkownik;
	<b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ograniczona dostępność komunikacyjna;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> produkcja;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> obiekty infrastruktury technicznej;
	<b>działania zorganizowane:</b> budowa przepompowni ścieków wraz z rurociągiem tłocznym Załom–Kniewo;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> uzupełnienie sieci drogowej;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> rozwój gospodarczy miasta , tworzenie nowych miejsc pracy;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna:</b> dostosowana do wymagań technologicznych (bezpośrednie sąsiedztwo lasów);
	<b>zasady zabudowy:</b> należy dążyć, aby obiekty kubaturowe nie były wyższe od otaczającego drzewostanu; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 25%;
	<b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Kablowej;
	<b>inżynieria:</b> linia elektroenergetyczna 110 kV i stacja zasilająca wysokiego napięcia do zachowania z dopuszczeniem przebudowy; rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków, lokalny system ogrzewania;



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.04</b>
Powierzchnia w ha	10,23
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy;</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 oświaty, handlu i rzemiosła, zieleni urządzona w rejonie przystanku kolejowego;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> wyłączenie zespołu zadrzewień przy przystanku kolejowym z terenów zamkniętych oraz przekształcenie w zieleni parkową o znaczeniu osłonowym;</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;</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;</p> <p><b>inżynieria:</b> rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków, lokalne systemy ogrzewania (kotłownie gazowe);</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.05</b>
Powierzchnia w ha	85,48
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> lasy; zaniedbane urządzenia rekreacyjno-sportowe w enklawie śródlęsnej; teren częściowo w strefie ochrony pośredniej zakładowego ujęcia wody „Drobimex”;</p> <p><b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P.;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie”, o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody;</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, realizacją sieci miejskich systemów infrastruktury technicznej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> część użytków rolnych przeznaczona do zalesienia 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;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa z ulic: Kablowej i Goleniowskiej; główna ścieżka rowerowa od Osiedla Kasztanowego wzdłuż linii kolejowej i wzdłuż ul. Kablowej;</p> <p><b>inżynieria:</b> dopuszcza się budowę magistrali wodociągowej Wielgowo – Załom, zakaz lokalizacji innych nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody, teren do objęcia Systemem Zieleni Miejskiej (SZM);</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.06</b>
Powierzchnia w ha	85,17
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> osiedle mieszkaniowe wraz z elementami infrastruktury społecznej i technicznej, zespoły ogrodów działkowych, obiekt sakralny;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P., Gmina Miasto Szczecin, wieczysci użytkownicy, właściciele prywatni;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> w zasięgu dojścia 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, 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 wśród zabudowy wielorodzinnej, np. w oparciu o całościową koncepcję funkcjonalno-przestrzenną; likwidacja zespołu ogrodów działkowych w sąsiedztwie granicy administracyjnej z Gminą Goleniów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; wszystkie grunty rolnicze poza granicami zespołu ogrodów działkowych w sąsiedztwie linii kolejowej przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne;</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 niekomercyjnych usług podstawowych (oświata i boisko sportowe);</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny na północ i wschód od zabudowy wielorodzinnej, w tym zespół tymczasowych ogrodów działkowych graniczących z Gminą Goleniów;</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; wskazana lokalizacja usług rzemiosła z zielenią osłonową od strony linii kolejowej; układ komunikacyjny i układ zabudowy jednorodzinnej na obrzeżu miasta winien łączyć się i harmonizować z zabudową w Gminie Goleniów; utrzymanie istniejącego zespołu ogrodów działkowych w sąsiedztwie linii kolejowej ;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 5 kondygnacji, jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami i usługowej: 2 kondygnacje lub 3 kondygnacje pod warunkiem, że ostatnia będzie realizowana w dachu stromym; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach działki zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 50%, w granicach pozostałych działek budowlanych: 25%;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie od strony ulic Kablowej i Lubczyńskiej poprzez lokalną sieć ulic; główna ścieżka rowerowa wzdłuż zachodniej granicy jednostki;</p> <p><b>inżynieria:</b> rozbudowa systemu zasilania w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków z przetłaczaniem do zlewni oczyszczalni „Zdroje”, lokalne i indywidualne systemy ogrzewania;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.07</b>
Powierzchnia w ha	6,94
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> las;</p> <p><b>struktura władania:</b> Skarb Państwa, jednostki organizacyjne S.P. (przewaga terenów) wieczysti użytkownicy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody;</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> rekreacja;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> możliwość przekształcenia lasu w park leśny;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zmiana charakteru zespołu leśnego oraz wprowadzenie zagospodarowania rekreacyjnego zgodnie z planem urządzenia lasu;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> północna część lasu;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona gruntów leśnych;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna:</b> przebieg pieszych ścieżek i rowerowych nawiązujący do układu komunikacyjnego osiedla;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> wszelkie działania inwestycyjne wkomponowane w istniejące układy przyrodniczo-krajobrazowe; zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 95%;</p> <p><b>komunikacja:</b> dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;</p> <p><b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody;</p>



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.08</b>
Powierzchnia w ha	3,96
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> las;
	<b>struktura władania:</b> jednostki organizacyjne S.P., Skarb Państwa;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej w tym aktywna ochrona przyrody;
	<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;
Kierunki	<b>funkcja dominująca:</b> zieleń leśna, gospodarka leśna;
	<b>funkcje uzupełniające:</b> rekreacja;
	<b>działania zorganizowane:</b> możliwość przekształcenia lasu w park leśny;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> możliwość wprowadzenia ścieżki pieszo-rowerowej;
	<b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona gruntów leśnych;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna:</b> istniejąca do utrzymania;
	<b>zasady zabudowy:</b> zakaz zabudowy kubaturowej, możliwość wprowadzenia elementów małej architektury; minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach jednostki planistycznej: 99%;
	<b>komunikacja:</b> dojazd poprzez lokalną sieć ulic Osiedla Kasztanowego;
	<b>inżynieria:</b> zakaz lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;
	<b>ochrona przyrody:</b> Leśny Kompleks Promocyjny „Puszcze Szczecińskie” o wielofunkcyjnej i zrównoważonej gospodarce leśnej, w tym aktywna ochrona przyrody;



OSIEDLE	ZAŁOM
Nr jednostki planistycznej	<b>D.A.09.Z</b>
powierzchnia w ha	1,95
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> fragment ul. Lubczyńskiej, gazociąg średniego ciśnienia;</p> <p><b>struktura władania:</b> Miasto Szczecin, jednostki organizacyjne Skarbu Państwa;</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> jezdnia jednoprzestrzenna o min. dwóch pasach ruchu;</p> <p><b>główne ścieżki rowerowe:</b> wprowadza się;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> zachowanie istniejącego przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi niewielkimi korektami jej geometrii; wyznacza się wewnętrzne podziały jednostki planistycznej: A,B (wskazane na rysunku Studium, plansza Kierunki) dla określenia granic terenów wskazanych do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustaleniem (tom II-Kierunki, rzd.12, pkt.12.1.1., lit.g);</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;</p>
Inżynieria	istniejące uzbrojenie, w tym gazociąg średniego ciśnienia, do zachowania, budowa magistrali wodociągowej Dąbie – Załom;