

Tereny pod funkcje handlowo – usługowe – nieruchomość przy ul. Bałtyckiej (wyspa Uznam, Osiedle Posejdon)

Nieruchomość położona jest w lewobrzeżnej części Świnoujścia w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego i przejścia granicznego Świnoujście-Ahlbeck. Teren znajduje się przy głównym ciągu komunikacyjnym (ul. Wojska Polskiego) oraz niewielkiej odległości od stacji kolejowej UBB - Ahlbeck-Granica.

Połączenia komunikacyjne:

- przeprawa promowa „Centrum” – ok. 9 km,
- przeprawa promowa „Warszów” – ok. 3 km,
- stacja kolejowa PKP – ok. 3 km,
- stacja kolejowa UBB – ok. 0,5 km
- centrum miasta – ok. 2 km,
- lotnisko międzynarodowe Szczecin-Goleniów – 70 km, Heringsdorf (DE) – ok. 15 km.

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu (na podstawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego):

- dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego o powierzchni użytkowej części handlowo – usługowej do 15.000 m²,
- dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
- dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,6,
- dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 2,3,
- minimalny wskaźnik powierzchni ekopozytywnych TZ = 0,1,
- wysokość zabudowy: od 2 do 4 kond., lecz nie więcej niż HZ = 24,0 m n.p.t., na części terenu oznaczonej symbolem KS.II.A.02-1 - 1 kondygnacja lecz nie więcej niż 7,5 m n.p.t.,
- dominujące materiały elewacji: szkło, tynk, stal, laminat, ceramika, drewno,
- dachy płaskie lub łukowe,
- teren objęty strefą „C” ochrony uzdrowiskowej.

Oznaczenie geodezyjne działek	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia nieruchomości (całość) [m ²]
6/5	34 922	65 434
6/4	3 703	
6/2	26 809	

Infrastruktura techniczna		
Sieć wod-kan.	Tak	Ø 300
Sieć wodna	Tak	Ø 200
Energia elektr.	Tak	eNN
Sieć ciepła – CO	Brak	Do CAM
Sieć gazowa	Tak	Ø 180
(Nieruchomość znajduje się wzdłuż istniejącej infrastruktury)		



Ustalenia dotyczące projektu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Bałtyckiej - Wojska Polskiego

Dla terenu CM/U.II.A.02 o powierzchni 3,4922 ha, ustala się:

Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 42 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) lokalizacja wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego, o powierzchni użytkowej części handlowo – usługowej do 15.000 m², o następującym układzie funkcjonalnym:
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.02/1 lokalizacja wielko powierzchniowego centrum handlowo – usługowego, oraz obiektu parkingowego dla pojazdów samochodowych o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t, dla potrzeb obsługi obiektu handlowego,
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.02/2 lokalizacja placu miejskiego z dopuszczeniem lokalizacji kawiarni oraz obiektów tymczasowych dla potrzeb kiermaszy świątecznych, festynów, wystaw,
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.02/3 dopuszczalna lokalizacja stacji paliw;

Zasady i warunki parcelacji terenu:

- podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,7,**
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 2,3,**
- c) minimalny wskaźnik powierzchni ekopozytywnych **TZ = 0,1,**
- d) wysokość zabudowy: od 2 do 4 kond., lecz nie więcej niż **HZ = 24,0 m n.p.t.**, na części terenu oznaczonej symbolem II.A.02/3 1 kondygnacja lecz nie więcej niż **7,5 m n.p.t.**
- e) wymagany wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu,
- f) dominujące materiały elewacji: szkło, tynk, stal, laminat, ceramika, drewno,
- g) dachy płaskie lub łukowe,
- h) w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu wymóg zachowania zadrzewienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej,
- i) ogrodzenia dopuszczalne jedynie jako ażurowe, w kolorze zielonym, lokalizowane w północnej części terenu II.A.02/1 w strefie zapleczy obiektów;

Obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
- b) obsługa komunikacyjna z ulicy 01.II. KD.G (ul. Wojska Polskiego), poprzez część terenu oznaczoną symbolem II.A.06/4;
- c) dla terenu CM/U.II.A.02 nie stosuje się ustaleń określonych w § 19, ust. 6 i 7 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warunki ochrony:

- a) teren objęty strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 35 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) teren położony w obszarze Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 35 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- c) obszar występowania roślin chronionych, pojedynczych okazów wiciokrzewu pomorskiego i paprotki zwyczajnej, stwierdzone okazy należy zabezpieczyć przesadzając na nowe stanowiska lub wkomponować w planowane zagospodarowanie terenu.

Dla terenu KS.II.A.02-1 o powierzchni 0,3703ha, ustala się:

Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 48 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) lokalizacja stacji paliw;

Zasady i warunki parcelacji terenu:

- podział terenu zgodnie z rysunkiem planu;

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6,**
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,6,**
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1,**
- d) wysokość zabudowy: 1 kond, lecz nie więcej niż **HZ = 7,5 m n.p.t.,**
- e) wymagany wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu,
- f) dominujące materiały elewacji: szkło, tynk, stal, laminat, ceramika, drewno,
- g) dachy płaskie lub łukowe,
- h) w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu wymóg zachowania zadrzewienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej,
- j) zakaz wznoszenie ogrodzeń, teren ogólnodostępny.

Obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w sąsiednich ulicach,
- b) obsługa komunikacyjna z ulicy 05.II. KD.Z (ul. Bałtycka).

Obsługa inżynierska terenu:

- a) teren położony w obszarze Natura 2000 (Specjalny Obszar Ochrony PLH 320019), obowiązują ustalenia określone w § 34 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) teren objęty strefą „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ustalenia określone w § 35 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu CM/U.II.A.03 o powierzchni 2,6809 ha, ustala się:

Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów centralnych miasta i miejsc koncentracji usług określonymi w § 42,
- b) lokalizacja centrum usługowo - handlowo - rekreacyjnego, w tym wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - miejskiego targowiska o powierzchni użytkowej części handlowej do 5.000 m², w tym powierzchni sprzedaży do 4.000 m², oraz zespołu sportowo - rekreacyjnego o powierzchni użytkowej do 10.000 m² o następującym układzie funkcjonalnym:
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.03/1 lokalizacja dojazdu do obiektu dla potrzeb technicznych oraz do parkingu,
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.03/2 lokalizacja zespołu sportowo - rekreacyjnego obejmującego wielofunkcyjną halę sportowo - widowiskową z dopuszczeniem basenu kąpielowego, usług towarzyszących, z zapleczem parkingowym,
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.03/3 lokalizacja wielkopowierzchniowego obiektu handlowego - miejskiego targowiska, z dopuszczeniem adaptacji dla celów sportowo - rekreacyjnych,
 - na części terenu oznaczonej symbolem II.A.03/4 lokalizacja placu z dopuszczeniem lokalizacji obiektów tymczasowych dla potrzeb kiermaszy świątecznych, festynów, wystaw

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6,**
- b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 2,3,**
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych **TZ = 0,1,**
- d) wysokość zabudowy: od 1 do 4 kond, lecz nie więcej niż **HZ = 24,0 m n.p.t.,**
- e) wymagany wysoki standard zabudowy i zagospodarowania terenu,
- f) lokalizacja obiektów tymczasowych dopuszczalna wyłącznie dla potrzeb funkcji targowiska oraz sportowej,
- g) dominujące materiały elewacji: szkło, tynk, stal, laminat, ceramika, drewno,
- h) dachy płaskie lub łukowe,
- i) w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu wymóg zachowania zadrzewienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej,
- j) ogrodzenia dopuszczalne jedynie jako ażurowe, w kolorze zielonym, lokalizowane w północnej części terenu II.A.03/1 w strefie zapleczy obiektów;

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO



Inwestycje na wyspach