

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

- dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego o powierzchni użytkowej części handlowo – usługowej do 15.000 m² z obiektem parkingowym,
- 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 II.A.02/3 - 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,
- podział terenu zgodnie z rysunkiem planu.

Oznaczenie geodezyjne działek	Powierzchnia działki [m ²]	Powierzchnia nieruchomości (całość) [m ²]
6/1	38 623	38 623

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 zagospodarowania przestrzennego dla terenu przy ul. Bałtyckiej

Dla terenu CM/U.II.A.02 o powierzchni 3,5108 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 wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego o powierzchni do 12 000 m², 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 z dopuszczeniem lokalizacji kawiarni oraz obiektów tymczasowych dla potrzeb kiermaszy świątecznych, festynów, wystaw,

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 = 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 KS.II.A.02-1, oraz poprzez część terenu oznaczoną symbolem CM/U.II.A.06;

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 0,3515 ha, ustala się:

Przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów zaplecza komunikacji samochodowej określonymi w § 47 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) lokalizacja stacji paliw, wymóg zapewnienie dojazdu do terenu CM/U.II.A.02.

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 łukowate,
- h) w miejscach nie kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu wymóg zachowania zadrzewienia oraz wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej,
- i) zakaz wynoszenia ogrodzeń, teren ogólnodostępny;

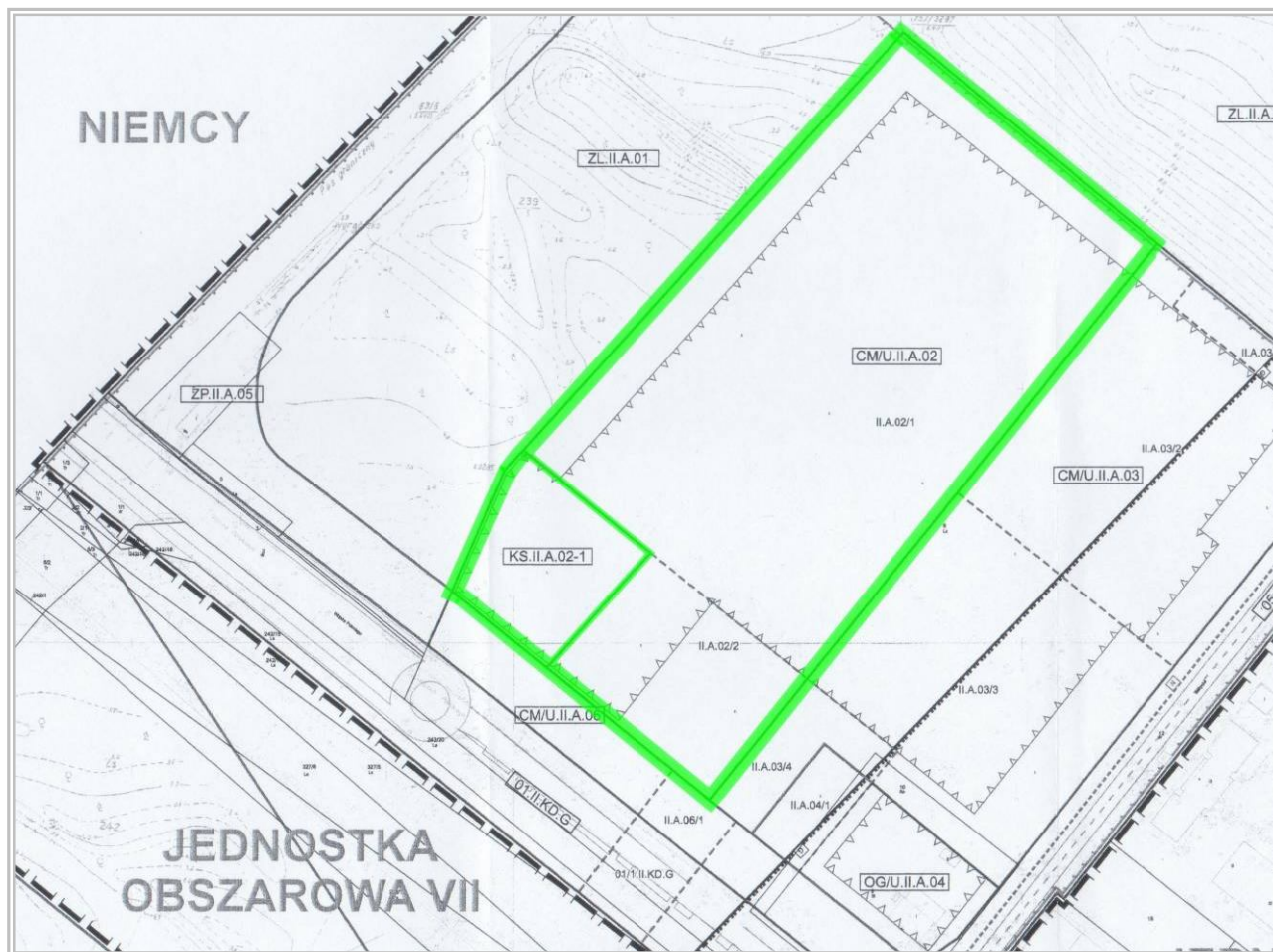
Obsługa inżynierska terenu:

- a) obsługa inżynierska terenu z sieci miejskich zlokalizowanych w ulicy Wojska Polskiego oraz na terenach sąsiednich,
- b) obsługa komunikacyjna z ul. Wojska Polskiego, poprzez część terenu oznaczoną symbolem CM/U.II.A.06;

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.

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENEGO



Inwestycje na wyspach