

## **§ 6. Teren elementarny S.M.7027.PU,U - powierzchnia 2,89 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, usługi, w tym usługi handlu o łącznej pow. sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 2) typ nabrzeża według potrzeb funkcjonalnych;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób użytkowania terenu;
- 4) na terenie objętym planem zakazuje się:
  - a) lokalizacji stacji paliw,
  - b) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
  - c) gospodarowania odpadami i produkcji (rodzajów działalności), którym towarzyszy emisja substancji o niskim progu wyczuwalności zapachowej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 5 % powierzchni terenu elementarnego;

2) część terenu w obszarze zagrożenia powodziowego, oznaczona na rysunku planu.

### 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość nowej zabudowy kubaturowej od 12,0 do 26,0 m n.p.t., dopuszcza się zaakcentowanie części zespołu, nadbudową o pow. do 100 m<sup>2</sup>, o wysokości do 30,0 m n.p.t. (ustalenie dotyczy także kondygnacji technicznych); wysokość budowli, urządzeń i obiektów, wg potrzeb technologicznych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 3,8;
- 5) dachy płaskie i niskie dwuspadowe, dopuszcza się dachy zielone;
- 6) zabudowa wolno stojąca, sytuowana prostopadle do linii rozgraniczającej teren ul. Gdańskiej (poza granicami zmiany planu), maksymalna szerokość elewacji frontowych do 30,0 m, odległość pomiędzy budynkami co najmniej 15,0 m, minimalna odległość zabudowy od brzegu rzeki Parnicy – 12 m;
- 7) obiekty usługowe o prostej formie architektonicznej, bez balkonów, wykuszy, nadwieszów, tarasów i ozdobnego detalu, z dopuszczeniem reklamy wbudowanej;
- 8) utrzymanie i adaptacja obiektu wraz z otoczeniem, stanowiącego dobro kultury współczesnej - budynek biurowy „Baltony”, tzw. „Grzybek” przy ul. Gdańskiej 40, obiekt oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
  - a) utrzymanie bryły obiektu i formy „spodka na walcu”,
  - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
  - c) zachowanie kompozycji elewacji wraz z detalem i materiałami wykończenia zewnętrznego,
  - d) utrzymanie kompozycji i wykroju otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) zakaz ocieplania elewacji od strony zewnętrznej,
  - f) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odtworzenia w tym samym materiale, rysunku podziałów i przekrojów konstrukcyjnych oraz koloru stolarki oryginalnej;
- 9) dla nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje:
  - a) realizacja posadzki parteru nowych budynków na poziomie co najmniej 1,85 m n.p.m.,
  - b) projektowanie konstrukcji obiektów inżynierskich, w sposób minimalizujący utratę stateczności w przypadku powodzi,
  - c) stosowanie materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV);
- 10) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 11) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji krajobrazu portowego wysp Międzyodrza; obowiązuje utrzymanie widoków z przestrzeni publicznej – ul. Gdańskiej na krajobraz obszarów portowych; ochronę ekspozycji realizują ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oraz zakaz lokalizacji ekranów akustycznych;
- 12) najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.;

- 13) dopuszcza się wolno stojące urządzenia i budowle według potrzeb technologicznych m.in.: przeładunkowe, telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, pomieszczenia do gromadzenia odpadów, itp.;
- 14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków usługowych od strony ulicy Gdańskiej. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 15) zakaz lokalizacji reklam wolno stojących, dopuszcza się reklamy wbudowane i tablice informacyjne;
- 16) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach i ogrodzeniach, w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) parcelacja z zachowaniem dostępu nowo wydzielonej działki do akwenu żeglownego i drogi publicznej;
- 18) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem inne niż znaki nawigacyjne, widoczne z wód morskich wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających. Ustalenie dotyczy także oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy;
- 19) niezależnie od ograniczeń wysokościowych wynikających z pkt 20 ustaleń planu, wszystkie obiekty budowlane o wysokości od 100,00 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze;
- 20) na części obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych z uwzględnieniem tzw. obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin – Dąbie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się szerokość pasa technicznego dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń:
  - a) o szerokości/średnicy do 1,0 m – po 0,5 m z każdej strony od osi rury,
  - b) o szerokości/średnicy powyżej 1,0 m – zgodnie z szerokością/średnicą kolektora, magistrali lub urządzenia.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi teren elementarny;
- 3) w procedurze scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 0,3 ha,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 40,0 m,
  - c) kąt nachylenia granic wydzielonej działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego  $85^\circ \div 100^\circ$  ;
- 4) parametry określone powyżej nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Gdańskiej (poza granicami planu);

- 2) do czasu budowy jezdni wspomagającej dopuszcza się obsługę z jezdni głównej ul. Gdańskiej poprzez dotychczasowe zjazdy, a w przypadku likwidacji zjazdów istniejących poprzez zjazdy projektowane;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	hotele pracownicze	2mp/10 łózek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łózek
2.	hotele	2,5 mp/10 łózek	1 mp/100 łózek lecz nie mniej niż 1 mp na hotel	2 mp/100 łózek
3.	biura, urzędy, banki	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
4.	place składowe, hurtownie, magazyny	3 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
5.	zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
6.	rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	3 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
7.	usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do trzech miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

## 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.M.7027.PU,U oraz sieci uzbrojenia spoza obszaru planu, w tym w ulicy Gdańskiej;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
  - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kolektora deszczowego oraz budowę kolektora w terenie elementarnym;
- 5) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się budowę rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
  - a) retencjonowanie i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania lub bezpośrednio do gruntu albo wód powierzchniowych,
  - c) odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych; do powierzchni, dla której występuje obowiązek retencji wód opadowych i roztopowych nie wlicza się powierzchni dachu zielonego.
- 10) dopuszcza się realizację podziemnej sieci ciepłej;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;

- 13) likwidacja stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej częściowo w terenie S.M.7027.PU,U i w ul. Gdańskiej lub jej przebudowa i przeniesienie w teren S.M.7027.PU,U;
- 14) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach terenu elementarnego lub działki budowlanej, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska i zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, trwale wyłączonych z eksploatacji.