

## **§ 38. Teren elementarny P.T.9019.P,U – powierzchnia 21,7017 ha.**

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

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług, w tym: dystrybucyjno - logistycznych, produkcyjnych, rzemiosła, składów handlu hurtowego, giełdy towarowe, bazy transportowo - spedycyjne, itp.;
- 2) dopuszcza się usługi m. in.: produkcyjne, logistyczne, obsługi biznesu, telekomunikacji, działalność stoczniowa, edukacji, działalność naukowa, techniczna, itp.;
- 3) nabrzeża przeładunkowo – składowe, technologiczne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących skupisk zieleni wysokiej;
- 3) obowiązuje realizacja pasów zieleni izolacyjnej przy północnej i południowej granicy terenu elementarnego;
- 4) teren w granicach portu morskiego;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 6) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,8;
- 4) wysokość nowej zabudowy wzdłuż ulicy P.T.9027.KD.D (poza granicami planu) do gzymsu wieńczącego do 12,0 m n.p.t., wysokość pozostałej zabudowy i budowli według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy o parametrach dowolnych;
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i likwidację bocznic kolejowych;
- 7) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów wg potrzeb funkcjonalnych z uwzględnieniem toru wodnego; długość nabrzeża wg potrzeb technologicznych;
- 8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń w strefie przybrzeżnej niezbędnych dla wskazanych funkcji;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej 17 i 17a, oznaczonych na rysunku planu symbolem E1, E2 obowiązuje:
  - a) zachowanie gabarytów budynków i form dachów z wysuniętym okapem, zakaz rozbudowy, dobudowy i nadbudowy,

- b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych, drzwiowych i blend zakończonych luką odcinkowym, utrzymanie jednolitej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze słupkiem i śłemeniem,
  - c) utrzymanie kompozycji z cegły licowej, ceglanych gzymsów, podokienników, nadproży,
  - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej oznaczonego na rysunku planu symbolem E3, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów budynku i formy dachu,
  - b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtów i wymiarów otworów okiennych ze stolarką o drobnym podziale,
  - c) utrzymanie kompozycji elewacji z konstrukcją nośną wypełnioną cegłą licową,
  - d) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz;
- 11) obowiązuje utrzymanie nawierzchni brukowych dróg wewnętrznych;
- 12) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Lipowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: E4, E5 obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, kompozycji i detalu architektonicznego;
- 13) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: schron pod budynkiem, schron wolno stojący, oznaczone na rysunku planu – do zachowania, dopuszcza się likwidację pod warunkiem wykonania w innym terenie obiektu o podobnych parametrach i nie mniejszej pojemności lub dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronów z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;
- 14) wyposażenie technologiczne, w tym bocznice kolejowe wg potrzeb technologicznych;
- 15) dopuszcza się uzdatnianie terenu poprzez złożenie na nim urobku z pogłębiania akwenów lub innych mas ziemnych oraz dopuszczonych materiałów;
- 16) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 17) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz przebudowę nabrzeża związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej - 1,0 ha.

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

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z istniejącego układu drogowego (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9019.P,U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, technologicznych, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeży dla jednostek pływających.