

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA SZCZECIN**

**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 801 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/1271/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie pod nazwą „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 174,5 ha ograniczony:

- 1) od północy – wschodnim brzegiem Kanału Grodzkiego;
- 2) od wschodu – ulicą Hryniewieckiego, granicą zachodnią terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego i nabrzeżem Polskim;
- 3) od południa – środkiem rzeki Parnicy i Kanału Zielonego;
- 4) od zachodu – nabrzeżem Kapitanatu, ulicą Bulwar Piastowski.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na usługi śródmiejskie, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową, usługową, usługi związane z dostępem do akwenów żeglownych, funkcje portowe, logistyczne, produkcyjno - magazynowe, tereny komunikacji drogowej, infrastruktura techniczna i inżynierska, zieleni urządzonej oraz wody powierzchniowe płynące śródlądowe i morskie wody wewnętrzne. Morskie wody wewnętrzne są wyłączone z ustaleń planistycznych, na podstawie przepisów z zakresu obszarów morskich.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3” w Szczecinie w skali 1: 1 000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne, oznaczono na załączniku graficznym oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) S.M. – symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Międzyodrze – Wyspa Pucka;
- 2) 8001 ÷ 8093 – numer terenu elementarnego;
- 3) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,
  - b) U – teren usług,
  - c) UK – teren usług sakralnych,
  - d) UW – teren wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, centrum usługowo-kongresowe,
  - e) USw – teren usług sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych,
  - f) UC – teren obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - g) P,U – teren produkcji, magazynów, składów, usług,

- h) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - i) ZP,USw – teren zieleni urządzonej, usługi sportu, rekreacji i turystyki,
  - j) NW – teren nabrzeża wielofunkcyjnego,
  - k) KPP – teren placu miejskiego publicznie dostępnego,
  - l) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
  - m) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - p) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
  - r) KS – teren parkingu,
  - s) WS – wody śródlądowe,
  - t) WM – morskie wody wewnętrzne;
- 4) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
- a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,
  - b) U – teren usług,
  - c) P,U – teren produkcji, magazynów, składów, usług,
  - d) KS – teren parkingu,
  - e) KPP – teren placu ogólnodostępnego,
  - f) KP – teren ciągu pieszego publicznie dostępnego,
  - g) NW – teren nabrzeża wielofunkcyjnego,
  - h) ZP – teren zieleni urządzonej.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach - ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne planu formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia w zakresie kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe planu formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy linii brzegu.

7. Przywołane w planie działki z numerami ewidencyjnymi i obrębami na mapie zasadniczej są aktualne na dzień uchwalania planu.

8. Część terenu objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Przebieg granic portu morskiego, aktualny na dzień sporządzenia planu, oznaczono na rysunku planu. Przebieg granic portu morskiego regulują przepisy o obszarach morskich.

9. W obszarze planu występują grunty (użytki gruntowe):

- 1) pod wodami śródlądowymi i drogi wodne żeglugi śródlądowej, których parametry klasyfikacyjne określają przepisy z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 2) pod morskimi wodami wewnętrznymi, wyłączone z ustaleń planu; ustalenia planu dotyczą wyłącznie zabudowy i zagospodarowania na części lądowej, a na obszarach morskich wód wewnętrznych inwestycje realizuje się zgodnie z przepisami o obszarach morskich.

**§ 5.** Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia w rozumieniu planu oznaczają:

- 1) **blękitno – zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej),

- zapewniające m.in. roślinność zieloną, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** - obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
  - 3) **brzeg uregulowany naturalnie** (o cechach naturalnych) - obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną roślinność w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
  - 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
  - 5) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
  - 6) **dachy kaskadowe** - w których przekątna wyznaczona przez krawędzie kaskady, łącząca najniższy punkt na okapie z najwyższym punktem dachu, nachylona jest pod kątem 30° – 45°, przy czym krawędź pierwszej kaskady znajduje się w odległości min. 3 m od lica budynku;
  - 7) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
  - 8) **gzyms koronujący (wieńczący)** - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
  - 9) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
  - 10) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
  - 11) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
  - 12) **nabrzeże** - budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę inżynierską umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację drogową, pieszą i rowerową;
  - 13) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
  - 14) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 15) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
  - 16) **obowiązuje linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
  - 17) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarzania dogodnych warunków dla ruchu pieszo i rowerowego;
  - 18) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
  - 19) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
  - 20) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
  - 21) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;

- 22) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 23) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 24) **schron** – budowla ochronna, do ochrony mieszkańców w sytuacjach kryzysowych oraz zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 25) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 26) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 27) **szpaler** – regularna forma przestrzenna składająca się z jednego rzędu drzew;
- 28) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 29) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 30) **urządzenia i instalacje służące obsłudze jednostek pływających** - ogólnodostępna infrastruktura inżynierska oraz obiekty tymczasowe np. punkty poboru energii elektrycznej, wody, punkty odbioru ścieków i odpadów;
- 31) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezwia, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

- c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 32) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 33) **zieleń urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 34) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią lub wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach, w tym na powierzchni ziemi lub stropodachach; w ramach podstawowego programu zwanego terenem rekreacyjno-wypoczynkowym obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200m<sup>2</sup>, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- zachodnia część obszaru planu przeznaczona jest na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską (tereny elementarne o przeznaczeniu MC) z przestrzeniami publicznymi nadwodnymi, o wysokim standardzie i szerokim zakresie usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych o charakterze centrotwórczym; wschodnią część obszaru, zajmowaną przez funkcje portowe, składowe, magazyny, przeładunek, usługi dystrybucyjno – logistyczne, planuje się do przekształcania na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską w dalszej perspektywie;
- ustala się nabrzeża wielofunkcyjne na terenach elementarnych posiadających dostęp do akwenów żeglownych, ich zagospodarowanie oraz lokalizacja urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego zgodnie z potrzebami funkcjonalnymi;
- plan realizuje cele rewitalizacji dzielnicy Śródmieście;
- część obszaru planu objęta jest Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI), oznaczonym na rysunku planu, który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
  - turystyka, sport, rekreacja,
  - imprezy okolicznościowe (m.in. wystawy, kiermasze, targi itp.), na czas trwania imprezy,
  - gastronomia (np. ogródki gastronomiczne niebędące obiektami kubaturowymi),
  - magazynowanie, składowanie, działalność portowa,
  - obsługa komunikacyjna;
- do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania, zabudowy i użytkowania oraz obsługę komunikacyjną z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu lub rozbiórki chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;
- dla przeznaczenia, zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonych w punktach 5 i 6, dopuszcza się przekraczanie linii rozgraniczających tereny elementarne i linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu;
- na obszarze planu dopuszcza się lokalizację punktów zasilania jednostek pływających energią elektryczną z lądu oraz stacji paliw służących do zaopatrywania jednostek pływających z uwzględnieniem istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów z zakresu bezpieczeństwa;
- przeznaczenie terenu wskazane w planie nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

- 10) dopuszcza się lokalizację nowych oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń nawigacyjnych, umocnień brzegowych, nabrzeży oraz stałych stanowisk postojowych, koniecznych do wykonywania i eksploatacji tych urządzeń i obiektów;
- 11) dopuszcza się likwidację obiektów przeznaczonych na potrzeby ochrony cywilnej, po wykreśleniu obiektu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 12) na terenie objętym planem, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji funkcji mieszkaniowej w parterach zabudowy,
  - c) składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów na terenach przeznaczonych na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących gatunków niepożądanych;
- 3) ustala się zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejących szpalerów przy zachowaniu ich składu gatunkowego;
- 4) ustala się nasadzenia szpalerów co najmniej na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ich ciągłości w przypadku:
  - a) lokalizacji zjazdów z ulic do nieruchomości,
  - b) kolizji z urządzeniami i obiektami infrastruktury technicznej,
  - c) kolizji z miejscami postojowymi w układzie podziemnym,
  - d) kolizji z przystankami komunikacji zbiorowej;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji szpalerów:
  - a) zastosowanie drzew liściastych średnich lub wysokich z tego samego gatunku na odcinkach wskazanych na rysunku planu, zlokalizowanych w sąsiednich terenach elementarnych,
  - b) lokalizacja w pasie zieleni niskiej o szerokości minimum 3 m;
- 6) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 8) prowadzenie działalności gospodarczej dopuszcza się po spełnieniu wymogów określonych w przepisach z zakresu ochrony przyrody, z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, bezpieczeństwa, w tym zasad związanych z lokalizacją zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zapobiegania nadzwyczajnym zagrożeniom środowiska (np.: ryzyka wystąpienia awarii przemysłowych) oraz zasad i organizacji transportu, jak i w zgodności z planami i programami realizowanymi na podstawie tych przepisów, np. plan gospodarowania odpadami oraz pozostałościami ładunkowymi ze statków, plan zwalczania zagrożeń i zanieczyszczeń wód portowych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu;
- 11) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, oznaczoną na rysunku planu; warunki ochrony realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu; w obrębie strefy ochronie podlegają widoki z przestrzeni publicznych, nabrzeży, wysp Międzyodrza oraz szlaków wodnych na:
  - a) panoramy nadrzeczne, w których eksponowane są dominanty przestrzenne i kulturowe, obiekty o wartościach zabytkowych m.in. obszar Starego Miasta z Podzamczem, katedrą św. Jakuba, Zamkiem Książąt Pomorskich, front wodny Wałów Chrobrego,

- b) historyczne zespoły krajobrazu portowego,  
c) krajobraz rzeki Odry,  
d) obszary objęte innymi formami ochrony;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; ochronę realizuje się poprzez ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe planu;
- 3) ustala się ochronę i ekspozycję obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków,
- a) zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3. W skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle:
- przepompownia (R 1),
  - budynek mieszkalny (R 2),
  - stajnia (R 3),
  - budynek gospodarczy (R 4),
  - hala uboju bydła (R 5),
  - obora dla bydła (R 6),
  - hala uboju świń (R 8),
  - hala uboju nierogacizny (R 9),
  - obora dla nierogacizny (R 10),
  - chlewnia targowa (R 11),
  - czyszczalnia (myjnia) flaków (R 12),
  - lodownia (R 13),
  - pomieszczenie na obornik (R 14),
  - hala rzeźna (sanitarna) (R 15),
  - ubikacja (R 16),
  - chlewnia i hala sprzedaży świń (R 17),
  - obora dla bydła (R 18),
  - obora dla cieląt (R 19),
- b) zespół obiektów sakralnych przy ul. Energetyków 8, w skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle:
- kościół Świętej Trójcy (R 20),
  - budynek pastorówki (R 21),
  - dawny cmentarz przykościelny,
- c) zespół budynków portowej straży pożarnej (wraz z otoczeniem) przy ul. Bytomskiej 1 (R 22),
- d) teren dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni. W skład zespołu wchodzi następujące budynki i budowle:  
akwatorium portowe – nabrzeża oraz Basen Wschodni i Zachodni, inne urządzenia portowe, jak nabrzeża wraz z urządzeniami przy nich zamontowanymi (do obsługi), zachowane odcinki płotu otaczającego teren portu oraz zespół budowli o funkcjach magazynowych, administracyjnych i technicznych, w tym:
- magazyny przy Nabrzeżu Rumuńskim (R 23 – R 25),
  - magazyn przy Nabrzeżu Rosyjskim (R 26),
  - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 7 - Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście (R 27),
  - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 9 (R 28),
  - budynek dawnej maszynowni i kotłowni z kominem wraz z budynkiem dawnej lokomotywowni na zapleczu kotłowni przy ul. Bytomskiej 10 dawne warsztaty (R 29),
  - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 14 (R 30),
  - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 15 (R 31),
  - budynek dawnych odpraw celnych, obecnie centrala telefoniczna przy ul. Bytomska 7a (R 32),
  - budynek administracyjny przy ul. Bytomskiej 8a (R 33),
  - zespół obiektów bramy głównej u zbiegu ul. Bytomskiej i Władysława IV (R 34),
- e) Izba Administracji Skarbowej przy ul. Energetyków 55 (R 35);
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków:
- a) zakład uzyskiwania limfy w dawnym zespole rzeźni przy ul. Wendy 8 (E 1),  
b) portiernia z dawnego zespołu rzeźni (obok ul. Wendy 8a) (E 2),  
c) bunkier – ul. Władysława IV (E 3),

- d) budynek na terenie dawnego Portu Wolnoćlowego – ul. Władysława IV (E 4),
  - e) komin na terenie dawnego Portu Wolnoćlowego – ul. Władysława IV (E 5),
  - f) budynek przemysłowy na terenie dawnego Portu Wolnoćlowego – ul. Władysława IV (E 6),
  - g) budynek przemysłowy dawnego Portu Wolnoćlowego – ul. Władysława IV 5 (E 7),
  - h) budynek produkcyjny na terenie przedsiębiorstwa GRYF S.A. – u. Władysława IV 9b (E 8),
  - i) schron obserwatora obrony przeciwlotniczej – ul. Bulwar Gdański (E 9),
  - j) budynek -ul. Bulwar Gdański 31 (E 10),
  - k) bunkier – stanowisko bojowe przy ul. Bulwar Gdański 7 (E 11),
  - l) most Długi – ul. Wyszyńskiego (E 12);
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów chronionych ustaleniami planu:
- a) obowiązuje utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:
    - wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połąci dachu, szerokością elewacji frontowej,
    - kompozycją i detalem architektonicznym elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej;
  - b) zakazuje się termoizolacji elewacji od strony zewnętrznej, chyba że elewacja nie posiada detali architektonicznych lub ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o materiale i architekturze nawiązujących do rozebranego obiektu o wartościach zabytkowych, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 9) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane w kondygnacjach zamkniętych lub przesłonięte obudową estetyczną;
- 10) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według następujących zasad:
- a) obowiązuje jednorodność formy i kolorystyki w pierzei,
  - b) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,
  - c) dopuszcza się przekrycie w formie parasoli, markiz, tkanin (w tym impregnowanych, gumowanych itp. – odpornych na warunki atmosferyczne) w jednolitym kolorze w pierzei, na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,
  - d) zakazuje się przysłaniania nawierzchni ciągu pieszo-rowerowego, chodników i jezdni podestami, wykładzinami itp.;
- 11) zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
  - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że instalacja na części lub całej połąci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
  - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 12) wysokość nowej zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, może być realizowana z dokładnością do 1 m;
- 13) na terenach produkcji, magazynów i składów wysokość obudowy urządzeń technicznych i inżynierskich realizuje się według potrzeb technologicznych;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;
- 15) dla nowej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń;
- 16) dopuszcza się realizację balkonów wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) zakazuje się wygradzania terenu, zakaz nie dotyczy terenów produkcji, magazynów, składów, działalności portowej lub innych potrzeb technologicznych portu;



- 18) dopuszczenie nadwieszenia zabudowy wzdłuż nabrzeża rzeki wskazane w ustaleniach szczegółowych, poza linią zabudowy, należy rozumieć jako konstrukcję wspornikową, bez zastosowania podpór;
- 19) w przypadku realizacji dachu kaskadowego, dopuszcza się wykonanie kaskady maksymalnie z dwoma progami, licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 20) minimalna różnica wysokości zabudowy pomiędzy kolejnymi segmentami frontowymi zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych, wynosi 1,5 m;
- 21) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 22) na wskazanych w planie terenach elementarnych obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszczanej w wielofunkcyjnej zabudowie śródmiejskiej;
- 23) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 24) część terenu, oznaczona na rysunku planu, znajduje się w obszarze objętym granicami portu morskiego, na którym obowiązują przepisy z zakresu ustalenia granic portu morskiego, w tym w zakresie bezpieczeństwa ruchu statków, korzystania z usług portowych mających znaczenie dla bezpieczeństwa morskiego, ochrony środowiska i utrzymania porządku na obszarze morskich portów i przystani;
- 25) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych według potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
- 26) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, niestanowiące oznakowania nawigacyjnego, widoczne z akwenów, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia świateł nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz nie mogą utrudniać jego identyfikacji, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających;
- 27) w celu zapewnienia bezpiecznego i niezakłóconego użytkowania akwenu, bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania nabrzeży, pirsów i innych budowli hydrotechnicznych oraz w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich budowli zlokalizowanych na terenie lub w sąsiedztwie budowli hydrotechnicznych należy:
  - a) zapewnić dostęp do konstrukcji budowli hydrotechnicznych od strony lądu i wody,
  - b) w nowym zagospodarowaniu i zabudowie terenu przyległego do akwenu uwzględnić istniejącą oraz planowaną infrastrukturę hydrotechniczną i jej eksploatację, w tym wymagania techniczne wynikające z konieczności utrzymania parametrów toru wodnego i akwatorium;
- 28) na obszarze lądowym, w celu zapewnienia bezpieczeństwa żeglugi, dopuszcza się:
  - a) budowę nowych, przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących budowli, urządzeń nawigacyjnych, urządzeń wodnych, oznakowania nawigacyjnego i oświetlenia brzegowego oraz infrastruktury liniowej obsługującej te obiekty wg potrzeb, bez ograniczenia ich parametrów;
  - b) budowę i przebudowę umocnień brzegu, z dopuszczeniem ich korekty – związane z realizacją przedsięwzięć wymienionych w lit. a;
- 29) w obszarze dróg wodnych żeglugi śródlądowej, w granicach rzek Odry Zachodniej, Parnicy i Kanału Zielonego, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz lodów; na akwenach dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:
  - a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,
  - b) budową, przebudową, remontem urządzeń wodnych służących korzystaniu z wód, m.in. bulwarów, nabrzeży, dałb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych,
  - c) zabezpieczeniem brzegów,
  - d) budową nowych oraz przebudową istniejących obiektów mostowych oraz umocnień brzegu wraz z możliwością regulacji linii brzegu;
- 30) dopuszcza się zmianę przebiegu linii brzegu dla potrzeb realizacji budowli hydrotechnicznych oraz budowy i przebudowy torów wodnych;
- 31) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią aktualnym w dniu uchwalenia planu;
- 32) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 33) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:

- a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny przepływ wód powodziowych,
  - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym, dopuszcza się podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym nakazuje się przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią, do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
  - d) zakazuje się podpiwniczeń oraz kondygnacji podziemnych,
  - e) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej nakazuje się zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
  - f) nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni nowych dojazdów i dojeżdżaczy powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - g) nakazuje się zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
  - h) zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych,
  - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny przepływ wód powodziowych;
- 34) zakazuje się lokalizacji ekranów akustycznych;
  - 35) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na słupach oświetleniowych oraz na obiektach usytuowanych wzdłuż brzegów Odry Zachodniej, Kanału Zielonego, Parnicy oraz na obiektach mostowych i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne;
  - 36) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 3 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych i nośników reklam wbudowanych, zrealizowanych jako część kompozycji budynku;
  - 37) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych na elewacjach i dachach obiektów o wartościach zabytkowych objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem pkt. 38;
  - 38) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wbudowane, o powierzchni do 1m<sup>2</sup>, w sposób nieprzesłaniający kompozycji i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno-reklamową określającą: logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
  - 39) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach i ogrodzeniach instalowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych;
  - 40) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem, z zastrzeżeniem lit. a i b, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
    - a) istniejące budynki lub ich części zlokalizowane poza liniami zabudowy, mogą być poddawane remontom, przebudowie, nadbudowie,
    - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem;
  - 41) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenie budynku;
  - 42) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - 43) ustala się pas techniczny o szerokości:

- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3m po obu stronach osi rury) dla magistrali wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 44) w pasie technicznym infrastruktury zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
  - 45) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m po obu stronach osi linii);
  - 46) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
  - 47) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
  - 48) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
    - a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
    - b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm do 500 mm (włącznie) – 3 m,
    - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
    - d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
    - e) sieci ciepłej – 1,5 m.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice:
  - a) S.M.8061.KD.Z (ul. Energetyków) – powiązanie lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Szczecina,
  - b) S.M.8062.KD.Z (ul. Rybnicka – ul. Bytomska – ul. Władysława IV) – stanowiące fragment trasy pozwalającej na połączenie z centralnymi obszarami portowymi,
  - c) S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L (ul. Zbożowa, ul. Nad Duńczycą), S.M.8042.KD.L (ul. Władysława IV), S.M.8043.KD.L (ul. Celna), S.M.8063.KD.L (ul. Bulwar Gdański – Bulwar Śląski);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, 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 tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 4, określa tabela:

l.p.	obiekt lub teren	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	4	5
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 2 mieszkania
2.	hotele, pensjonaty	0,5 -1 mp / 5 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
3.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 20 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 50 miejsc dla podopiecznych
5.	kościół, kaplice	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc siedzących	2 mp / obiekt	0
6.	domy kultury	nie więcej niż 1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp / 50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1mp/ 10 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących	1 mp / 50 miejsc siedzących

8.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
9.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
10.	biblioteki	nie więcej niż 1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
11.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
12.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
13.	sale konferencyjne	0,5 - 1 mp / 20 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
14.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie więcej niż 1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
15.	biura, urzędy, banki	0,5-1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
16.	sklepy	0,5 - 2 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
17.	targowiska, hale targowe	nie więcej niż 1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1 mp / targowisko (halę targową)	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
18.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
19.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
20.	place składowe, hurtownie, magazyny	nie więcej niż 1 mp / 5 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
21.	zakłady produkcyjne	nie więcej niż 1 mp / 20 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
22.	pozostałe usługi	nie więcej niż 1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: S.M.8056.P,U, S.M.8057.U, S.M.8058.P,U, S.M.8059.U, S.M.8087.P,U, S.M.8088.P,U, S.M.8089.P,U, określa poniższa tabela:

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	4	5
1.	hotele, pensjonaty	2,5 mp / 10 miejsc hotelowych	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
2.	przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 20 miejsc dla podopiecznych	1 mp / 50 miejsc dla podopiecznych
4.	domy kultury	1 mp / 25 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
5.	kina, teatry, itp.	1 mp / 50 miejsc siedzących	1 mp / 200 miejsc siedzących	1 mp / 50 miejsc siedzących
6.	muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1 mp / 200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

7.	uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów/uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 10 studentów/uczniów przebywających jednocześnie
8.	biblioteki	1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
9.	przedszkola, żłobki i inne miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
10.	placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
11.	sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 50 miejsc
12.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	2 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
13.	biura, urzędy, banki	2 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
14.	sklepy	2,5 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
15.	targowiska, hale targowe	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1 mp / targowisko (halę targową)	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
16.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
17.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	1 mp / 10 korzystających jednocześnie
18.	place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
19.	zakłady produkcyjne	2 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 40 zatrudnionych**
20.	warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	0	0
21.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko do mycia	0	0
22.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	0	0
23.	pozostałe usługi	1 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 odpowiedniej powyższej tabeli;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego z zastrzeżeniem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, również tymczasowego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania i obiektów tymczasowych w zakresie określonym w § 6 ust. 1 pkt 5,
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu elementarnego przeznaczonego na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu; dopuszcza się również prowadzenie tras rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 10) niezależnie od ustaleń planu i rysunku planu, na wodach śródlądowych i terenach przyległych do nich dopuszcza się nowe obiekty mostowe piesze lub pieszo-rowerowe, które realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 11) na wodach śródlądowych dopuszcza się dostęp do przyrodnich terenów elementarnych.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy istniejącej sieci ciepłej; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości); obowiązek retencji nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci ciepłych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; ustala się priorytet dla realizacji sieci ciepłej w systemie niskotemperaturowym, wykorzystującym ciepło odpadowe; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zasad określonych w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu – obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla OZE o mocy przekraczającej 500 kW:
    - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach produkcji, magazynów i składów (P), usług (U) jako funkcję równorzędną z funkcją dominującą,
    - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UC) i parkingu (KS) jako funkcję uzupełniającą,
    - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dla OZE o mocy nieprzekraczającej 500 kW:
    - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach produkcji, magazynów i składów (P), usług (U) jako funkcję równorzędną z funkcją dominującą,
    - dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (UC) i parkingu (KS) jako funkcję uzupełniającą,
    - zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika,
    - dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika w terenach produkcji, magazynów i składów (P) i usług (U) o wysokości ograniczonej maksymalną wysokością zabudowy terenu elementarnego,

- c) dopuszcza się mikroinstalacje i inne instalacje wykorzystujące OZE o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji na terenie całego planu,
  - d) OZE wykorzystujące biogaz, biomasę i biopłyny dopuszcza się wyłącznie w terenach produkcji, magazynów i składów (P);
- 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 11) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
  - 12) dopuszcza się realizację planowanej elektroenergetycznej linii kablowej wysokiego napięcia WN w terenach elementarnych innych niż wskazane w ustaleniach szczegółowych, zgodnie z zasadami określonymi w planie;
  - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
  - 14) dopuszcza się budowę sieci, urządzeń i instalacji zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych;
  - 15) dopuszcza się budowę przyłączy obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających;
  - 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
  - 17) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
  - 18) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości:**

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny S.M.8001.NW (N. Bulwar Chrobrego) powierzchnia 0,12 ha**

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

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne z urządzeniami do obsługi jednostek pływających.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 10 %;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie pasa zieleni niskiej - zieleń średnia i wysoka pomiędzy bulwarem i ul. Jana z Kolna.

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

- 1) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się budowę, przebudowę części lądowych przepraw promowych;
- 3) zagospodarowanie terenu, w tym nawierzchnie, w nawiązaniu do rozwiązań materiałowych zastosowanych na Bulwarze Piastowskim na odcinku pomiędzy Mostem Długim a Trasą Zamkową;
- 4) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącego dojazdu do zatoki parkingowej usytuowanej poza granicą planu;
- 5) dopuszcza się pawilony gastronomiczno-usługowe, jednorodne stylistycznie, 1-kondygnacyjne, o powierzchni nie większej niż 110 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5 m, wraz z ogródkami gastronomicznymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi w odległości minimum 9 m od linii nabrzeża;
- 7) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Jana z Kolna, położonej poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację lub przeniesienie w nową lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych; dla stacji transformatorowej obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 8. Teren elementarny S.M.8002.NW** (N. Bulwar Piastowski) powierzchnia 0,14 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, z urządzeniami do obsługi jednostek pływających.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 0 %.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, w tym nawierzchnie, w nawiązaniu do rozwiązań materiałowych zastosowanych na Bulwarze Piastowskim na odcinku pomiędzy ul. Dworcową a Mostem Długim;
- 2) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów mostowych, w tym budowę obiektu mostowego pieszo-rowerowego powiązanego z poziomem nabrzeża wielofunkcyjnego, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Nabrzeże Wieleckie, położonej poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 9. Teren elementarny S.M.8003.NW** (N. Bulwar Piastowski) powierzchnia 0,06 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 0 %.

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

- 1) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i i instalacji służących obsłudze jednostek pływających i nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów mostowych, w tym budowę obiektu mostowego pieszo-rowerowego powiązanego z poziomem nabrzeża wielofunkcyjnego, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy Nabrzeże Wieleckie, położonej poza granicami planu;
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 10. Teren elementarny S.M.8004.WS** (rzeka Odra Zachodnia) powierzchnia 8,54 ha



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

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe, śródlądowa droga wodna;
- 2) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 95 %.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów mostowych, w tym budowę obiektów mostowych pieszo-rowerowych powiązanych z poziomami nabrzeży wielofunkcyjnych, orientacyjną lokalizację obiektów mostowych pieszo-rowerowych pokazano na rysunku planu:
  - a) na przedłużeniu ulicy S.M.8044.KD.D lub ciągu pieszego publicznie dostępnego KP wzdłuż ulicy S.M.8044.KD.D,
  - b) na przedłużeniu ulicy S.M.8065.KD.D;
- 2) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających i nabrzeża wielofunkcyjnego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się dostęp do terenu z przylegających terenów elementarnych;
- 2) obszar wodnego transportu pasażerskiego np. tramwaj wodny;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.
- 6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

## **§ 11. Teren elementarny S.M.8005.WS (rzeka Parnica) powierzchnia 1,78 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe, śródlądowa droga wodna;
- 2) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 90 %.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów mostowych;
- 2) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się załadowanie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegu, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża/brzegu, obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu przyległego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów do obsługi i postoju jednostek pływających oraz innych obiektów niezbędnych do obsługi akwenu i terenu przyległego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się dostęp do terenu z przylegających terenów elementarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu.

## **§ 12. Teren elementarny S.M.8006.WS (Kanał Zielony) powierzchnia 0,88 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wody śródlądowe, akwen żeglowny żeglugi śródlądowej;
- 2) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 90%;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącego brzegu naturalnego.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę obiektów mostowych;

- 2) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, przebudowę nabrzeża, lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się załadowanie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegu, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża/brzegu, obowiązują ustalenia szczegółowe dla terenu przyległego;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów do obsługi i postoju jednostek pływających oraz innych obiektów niezbędnych do obsługi akwenu i terenu przyległego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) ustala się dostęp do terenu z przyległych terenów elementarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów tłocznego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przejście sieciami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

### **§ 13. Teren elementarny S.M.8007.U (Wyspa Bielawa) powierzchnia 0,21 ha**

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

Przeznaczenie terenu: usługi użyteczności publicznej, usługi ratownictwa, zarządzanie bezpieczeństwem.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 60 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 20 % w granicach działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 9 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wysokość wieży obserwacyjnej według potrzeb ratownictwa;
- 4) dach o nachyleniu połąci do 35 stopni lub płaski;
- 5) obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie, nabrzeże według potrzeb funkcjonalnych;
- 6) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających – typ nabrzeża/brzegu dowolny;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych, urządzeń radio i telekomunikacji bez ograniczenia ich wysokości;
- 8) dopuszcza się budowę części lądowych obiektu mostowego;
- 9) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 10) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu drogą wodną lub mostem pieszym z terenu S.M.8008.ZP,USw;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

### **§ 14. Teren elementarny S.M.8008.ZP,USw (Wyspa Grodzka) powierzchnia 14,63 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej o charakterze naturalnym, publicznie dostępna z urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi, usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych;
- 2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej m.in.: gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjno -naukowa, szkoleniowa, wypożyczalnia, handel;
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne sportowo-rekreacyjne z obsługą jednostek pływających, publicznie dostępne, w formie ciągu pieszego, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 4) do czasu realizacji ustalen planu dopuszcza się funkcjonowanie istniejących ogrodów działkowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 70 %;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 10 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) nowa zabudowa kubaturowa o lekkiej formie np. ogrodów zimowych, oranżerii;
- 5) dachy dowolne;

- 6) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącej zieleni;
- 7) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, fragmentarycznie dopuszcza się nabrzeże wielofunkcyjne; dopuszcza się korektę linii brzegu, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu, m.in. obsługi jednostek pływających;
- 9) dopuszcza się budowę, przebudowę części lądowych przepraw promowych;
- 10) dopuszcza się budowę, przebudowę części lądowych obiektów mostowych;
- 11) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 12) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8076.KDW lub drogą wodną;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać obsługi komunikacyjnej i prowadzenia urządzeń inżynierskich do terenu S.M.8007.U;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 15. Teren elementarny S.M.8009.NW (N. Bułgarskie) powierzchnia 1,25 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, w formie ciągu pieszo-rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. 1084,
    - maksymalna wysokość nowej zabudowy 18 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 0%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, przebudowę i lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji żeglownych: urządzeń do obsługi jednostek pływających, pomostów, itp.;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8078.KDW, S.M.8082.KD.D, S.M.8083.KD.D, S.M.8090.KDW, S.M.8091.KDW, S.M.8092.KDW lub drogą wodną;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z: S.M.8026.KPP, S.M.8028.KPP, S.M.8069.KPP;
- 3) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i usług usytuowanych wzdłuż terenu S.M.8009.NW;
- 4) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 6) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;

7) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 16. Teren elementarny S.M.8010.KPP** (Łasztownia) powierzchnia 0,29 ha

**Teren elementarny S.M.8016.KPP** (Łasztownia) powierzchnia 0,21 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 20 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) obowiązuje mała architektura;
- 2) zakaz stałej zabudowy kubaturowej;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) S.M.8010.KPP z S.M.8029.KD.D,
  - b) S.M.8016.KPP z S.M.8033.KD.L lub S.M.8075.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 4) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;
- 5) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 17. Teren elementarny S.M.8011.MC** (Łasztownia) powierzchnia 0,27 ha

**Teren elementarny S.M.8012.MC** (Łasztownia) powierzchnia 0,28 ha

**Teren elementarny S.M.8014.MC** (Łasztownia) powierzchnia 0,29 ha

**Teren elementarny S.M.8015.MC** (Łasztownia) powierzchnia 0,29 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych funkcji: produkcji, usług produkcyjnych, magazynowania, składowania i przeładunku;
- 3) obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających i zespołu sanitarnego ogólnodostępnego w terenie elementarnym S.M.8012.MC i S.M.8015.MC.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %;
- 2) obowiązuje realizacja programu zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zmienna, do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 100 % dla zabudowy o wysokości do 8 m,
  - b) 70 % dla zabudowy o wysokości do 18 m,
  - c) 30 % dla zabudowy o wysokości do 24 m; zabudowa o maksymalnej wysokości lokalizowana prostopadle do linii nabrzeża i drogi S.M.8033.KD.L;
- 5) dachy płaskie, kaskadowe; obowiązuje obudowa estetyczna;
- 6) zasady kompozycji i formy zabudowy:
  - a) dla każdego z terenów elementarnych obowiązuje odmienna kompozycja, forma zabudowy i główny materiał wykończenia elewacji,
  - b) w zabudowie od strony nabrzeża, ulic i placów obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, z wejściami głównymi z poziomu chodnika;
- 7) funkcję parkingową lokalizuje się wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową od strony nabrzeża, ulicy, placu;

8) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna terenu:

- a) S.M.8011.MC z: S.M.8029.KD.D, S.M.8033.KD.L lub S.M.8070.KDW,
  - b) S.M.8012.MC z: S.M.8033.KD.L lub S.M.8070.KDW,
  - c) S.M.8014.MC z: S.M.8033.KD.L lub S.M.8074.KDW,
  - d) S.M.8015.MC z: S.M.8033.KD.L, S.M.8074.KDW lub S.M.8075.KDW,
- 2) dopuszcza się obsługę terenów z: S.M.8010.KPP, S.M.8077.NW lub S.M.8093.NW przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż tych terenów;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn i SN kanalizacji deszczowej w terenie S.M.8011.MC;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej i kolektora deszczowego w terenie S.M.8012.MC;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej w terenach S.M.8014.MC, S.M.8015.MC i S.M.8016.KPP;
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 18. Teren elementarny S.M.8013.KDW (Łasztownia – N. Starówka) powierzchnia 0,47 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna w formie placu miejskiego publicznie dostępnego;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 3) w granicach wydzieleń wewnętrznych ZP - zieleń urządzona;
- 4) zakaz zabudowy kubaturowej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - 80%;
- 2) w granicach wydzieleń wewnętrznych ZP obowiązuje realizacja szpalerów oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę części lądowych obiektu mostowego;
- 2) obowiązuje kamienna nawierzchnia placu, mała architektura;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 82,7 m;
- 2) ustala się przekrój w formie placu pieszo-jezdnego;
- 3) droga stanowi trasę rowerową;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn lub jej budowę w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych (przeniesienie z terenów S.M.8030.KDW i S.M.8033.KD.L).

### **§ 19. Teren elementarny SM.8017.KD.L powierzchnia 1,34 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej, szpaler.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni oraz zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3, wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników;

3) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych,
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych,
- 5) ustala się realizację sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i NN oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 20. Teren elementarny S.M.8018.UW powierzchnia 1,56 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi centrotwórcze, ogólnomiejskie, centrum usługowo-kongresowe;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne o dostępie ogólnym;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084,
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 20%;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych (obszar i budynek oznaczony symbolem R), oznaczone na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy zmienna, do 45 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy o wysokości do 25 m,
  - b) 20 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy o wysokości od 25 m do 45 m;
- 6) obowiązuje zabudowa w formie dominanty przestrzennej, z lokalizacją punktu widokowego na panoramę miasta;
- 7) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych oznaczonego na rysunku planu symbolem R, dopuszcza się obudowę obiektu o wartościach zabytkowych nową zabudową i jego ekspozycję w jej wnętrzu;
- 8) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wbudowane w bryłę obiektu;
- 9) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych dla autokarów;
- 10) zakaz zmiany geometrii nabrzeża, przebudowa i zagospodarowanie nabrzeża wraz ekspozycją obiektów, urządzeń i instalacji jako świadectwo portowych tradycji miejsca;
- 11) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 12) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8029.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 21. Teren elementarny S.M.8019.KPP powierzchnia 0,17 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny;

2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych pod płytą placu, jako połączony z parkingiem w terenie elementarnym S.M.8034.MC.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 0%;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

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

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązuje połączenie płyty placu z chodnikiem w terenie S.M.8042.KD.L w formie pochylni;
- 3) obowiązuje mała architektura;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się parking dla samochodów osobowych i zagospodarowanie tymczasowe wskazane w ustaleniach ogólnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) obsługa parkingu opisanego w ust. 1 pkt 2 poprzez teren elementarny S.M.8034.MC;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 5) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;
- 6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

### **§ 22. Teren elementarny S.M.8020.U powierzchnia 0,53 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, usługi kultury;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: gastronomia, handel, rozrywka.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5%;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 100 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 17,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy płaskie, tarasy użytkowe, obowiązuje obudowa estetyczna, obowiązuje wysoki standard wykończenia piątej elewacji;
- 5) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4. z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) lokalizacja wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie S.M.8021.KS z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację do 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 23. Teren elementarny S.M.8021.KS powierzchnia 1,48 ha**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów;
- 2) dopuszcza się budowę parkingu wielokondygnacyjnego dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się, wbudowane w parking wielokondygnacyjny usługi związane z gastronomią, obsługą samochodów, z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych;
- 4) dopuszcza realizację obiektu do obsługi parkingu.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 0 %;
- 2) dla parkingu wielokondygnacyjnego minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) w przypadku budowy parkingu wielokondygnacyjnego:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 90 % w granicach działki budowlanej;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - c) dopuszcza się budowę kubatury parkingu pod estakadą ulicy S.M.8060.KD.G,
  - d) dach płaski, dopuszcza się stropodach użytkowy, obowiązuje obudowa estetyczna,
  - e) kompozycja elewacji śródmiejska, nie nawiązująca do struktury funkcjonalnej parkingu wielokondygnacyjnego,
  - f) zespół sanitarny ogólnodostępny wbudowany w zabudowę parkingu wielokondygnacyjnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług w parterze parkingu wielokondygnacyjnego, maksymalna powierzchnia usług 5 % powierzchni parteru parkingu;
- 5) dla obiektu do obsługi parkingu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 1 % w granicach działki budowlanej;
- 6) dopuszcza się likwidację istniejącego połączenia dla pieszych z Trasy Zamkowej na teren Łasztowni i budowę nowej komunikacji pionowej w granicach terenu elementarnego;
- 7) część terenu w granicach portu morskiego.

### **4. Ustalania komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8031.KD.D lub S.M.8017.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się lokalizacje przepompowni ścieków sanitarnych.

## **§ 24 . Teren elementarny S.M.8022.U powierzchnia 1,22 ha**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 5 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 3) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 5 – R 11 oraz obszar - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja zabudowy o wartościach zabytkowych;
- 3) dla obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się:
  - a) zadaszenie i zabudowę przestrzeni pomiędzy obiektami o wartościach zabytkowych,



- b) połączenie funkcjonalne z obiektami o wartościach zabytkowych w terenie elementarnym S.M.8025.U i nową zabudową w terenach elementarnych S.M.8025.U oraz S.M.8027.MC,
- c) zabudowa dopuszczona w lit. a, b na zasadach:
- konstrukcja szkieletowa wypełniona przeszkleniem transparentnym, nieprzesłaniającym ekspozycji z ulic na bryłę i elewacje obiektu o wartościach zabytkowych,
  - maksymalna wysokość zabudowy i zadaszenia poniżej poziomu okapu zabudowy o wartościach zabytkowych,
  - zadaszenie przeszklone,
  - wysokość zabudowy: 1 kondygnacja,
  - fronty elewacji nowej zabudowy (zabudowy przestrzeni pomiędzy obiektami o wartościach zabytkowych) wycofane z linii nieprzekraczalnej zabudowy wyznaczonej przez lica szczytowych elewacji obiektów o wartościach zabytkowych),
  - we wnętrzach zabudowy obowiązuje uzupełnienie i ekspozycja nawierzchni historycznej,
  - dopuszcza się zadaszenie i łączniki piesze w formie pomostów (korytarzy) oszklonych i nadwieszonych powyżej parteru nad terenem S.M.8030.KDW, łączące zabudowę z zabudową w terenach elementarnych S.M.8025.U i S.M.8027.MC z zachowaniem prześwitu pomiędzy terenem a nadwieszeniem minimum 4,5 m;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 % w granicach działki budowlanej;
- 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane;
- 8) obowiązuje utrzymanie i kontynuacja nawierzchni historycznej pomiędzy budynkami, jako posadzki kondygnacji nowej zabudowy;
- 9) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8030.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie S.M.8039.KS;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji ogólnospławnej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 25. Teren elementarny S.M.8023.U powierzchnia 0,29 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - zieleń urządzona w formie skwerów z trawnikami.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 5% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 2 – R 4 i obszar - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu E 1 i E 2;
- 2) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja obiektów o wartościach zabytkowych;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy do utrzymania;
- 4) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 5) obowiązuje likwidacja istniejącego muru i ogrodzeń;
- 6) utrzymanie i uzupełnienie nawierzchni kamiennej;
- 7) w wydzieleniach wewnętrznych ZP:
  - a) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) obowiązuje mała architektura;
- 8) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L lub S.M.8030.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 5) ustala się lokalizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

**§ 26. Teren elementarny S.M.8024.U** powierzchnia 0,83 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi centrotwórcze, ogólnomiejskie;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP obowiązuje realizacja:
  - a) zieleni urządzonej w formie trawnika,
  - b) błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 17 – R 19 i obszar - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja zabudowy o wartościach zabytkowych wraz z placem przemysłowym;
- 3) zakaz nowej zabudowy;
- 4) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L lub S.M.8030.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4; 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych (przeniesienie z terenu S.M.8017.KD.L);
- 7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych (przeniesienie z terenu S.M.8030.KDW).
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 27. Teren elementarny S.M.8025.U** powierzchnia 0,59 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi, w tym usługi centrotwórcze, ogólnomiejskie.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 12 – R 16 i obszar - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisane do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja zabudowy o wartościach zabytkowych;
- 3) dla obiektów o wartościach zabytkowych dopuszcza się:
  - a) zadaszenie i zabudowę przestrzeni pomiędzy obiektami,
  - b) połączenie funkcjonalne z obiektami o wartościach zabytkowych w terenie elementarnym S.M.8022.U i nową zabudową w terenie elementarnym S.M.8025.U oraz S.M.8027.MC,
  - c) zabudowa dopuszczona w lit. a, b na zasadach:
    - konstrukcja szkieletowa wypełniona przeszkleniem transparentnym, nieprzesłaniającym ekspozycji z ulic na bryłę i elewacje obiektu o wartościach zabytkowych,
    - maksymalna wysokość zabudowy i zadaszenia poniżej poziomu okapu zabudowy o wartościach zabytkowych,
    - zadaszenie przeszkłone,
    - wysokość zabudowy: 1 kondygnacja,

- we wnętrzach zabudowy obowiązuje uzupełnienie i ekspozycja nawierzchni historycznej,
  - dopuszcza się zadanie i łączniki piesze w formie pomostów (korytarzy) oszklonych i nadwieszonych powyżej parteru nad terenem S.M.8030.KDW, łączące zabudowę z zabudową w terenach elementarnych S.M.8022.MC, z zachowaniem prześwitu pomiędzy terenem a nadwieszeniem minimum 4,5 m;
- 4) dachy dla nowej zabudowy:
    - a) płaskie, tarasy lub strome przeszklone,
    - b) obowiązuje obudowa estetyczna;
  - 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy 75 % w granicach działki budowlanej;
  - 8) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane;
  - 9) obowiązuje nawierzchnia z kostki kamiennej pomiędzy budynkami, jako posadzka kondygnacji nowej zabudowy;
  - 10) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8017.KD.L lub S.M.8030.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację części wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie S.M.8039.KS;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych

### **§ 28. Teren elementarny S.M.8026.KPP powierzchnia 0,37 ha**

#### **Teren elementarny S.M.8069.KPP powierzchnia 0,27 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 oraz 98/4 obr. 1084,
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m,
  - c) lokalizacji parkingu dla samochodów osobowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 50%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje wprowadzenie zieleni wysokiej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) zakazuje się stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;
- 3) obowiązuje mała architektura;
- 4) obowiązuje kamienna nawierzchnia placu;
- 5) teren w granicach portu morskiego.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) S.M.8026.KPP z S.M.8017.KD.L,
  - b) S.M.8069.KPP z S.M.8029.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz dojazdy związane z obsługą usług usytuowanych w terenach: S.M.8041.MC, S.M.8045.MC;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie S.M.8026.KPP;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie S.M.8069.KPP;
- 6) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;
- 7) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

## **§ 29. Teren elementarny S.M.8027.MC powierzchnia 1,20 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, usługowo-mieszkaniowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 20% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - zieleń urządzona w formie skweru.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie S.M.8030.KDW (w wydzieleniu ZP wzdłuż S.M.8031.KD.D);
- 3) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 4) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1,3, wpisany do rejestru zabytków i w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej, łącznie z istniejącym schronem;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu i do najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 5) zabudowa w miejscu schronu wielobryłowa, forma ekspozycyjna, stanowiąca zamknięcie kompozycyjne ulicy lokalnej S.M.8032.KD.L i placu S.M.8026.KPP;
- 6) dachy płaskie, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 7) dopuszcza się rewaloryzację, rozbudowę, nadbudowę, likwidację schronu obrony cywilnej - zalecana forma rozbudowy schronu: konstrukcja szkieletowa przeszklona, z częściową ekspozycją oryginalnej bryły schronu, zakaz termoizolacji elewacji schronu od strony zewnętrznej;
- 8) dopuszcza się łączenie nowej zabudowy z obiektami o wartościach zabytkowych zlokalizowanymi w terenach elementarnych S.M.8022.U i S.M.8025.U na zasadach:
  - a) z obiektami w terenie S.M.8022.U zadaszenie i łączniki piesze w formie pomostów (korytarzy) oszklonych i nadwieszonych powyżej parteru nad terenem S.M.8030.KDW, z zachowaniem prześwitu pomiędzy terenem a nadwieszeniem minimum 4,5 m,
  - b) z obiektami w terenie S.M.8025.U w formie zadaszenia i zabudowy przestrzeni pomiędzy obiektami o wartościach zabytkowych na zasadach:
    - konstrukcja szkieletowa wypełniona przeszkleniem transparentnym, nieprzesłaniającym ekspozycji z ulic na bryłę i elewacje obiektu o wartościach zabytkowych,
    - maksymalna wysokość zabudowy i zadaszenia poniżej poziomu okapu zabudowy o wartościach zabytkowych,
    - zadaszenie przeszklone,
    - wysokość zabudowy 1 kondygnacja,
    - fronty elewacji nowej zabudowy (zabudowy przestrzeni pomiędzy obiektami o wartościach zabytkowych) wycofane z linii nieprzekraczalnej zabudowy wyznaczonej przez lica elewacji obiektów o wartościach zabytkowych),
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych wbudowane w bryłę nowej zabudowy; kondygnacje parkingów kryte stropodachem zielonym;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 11) teren w granicach portu morskiego;
- 12) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron wolnostojący przy ul. Wendy 1.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8017.KD.L, S.M.8030.KDW lub S.M.8031.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację części wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8039.KS;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 30. Teren elementarny S.M.8028.KPP** powierzchnia 0,23 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - zieleń urządzona.
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) zakaz stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 3;
- 3) obowiązuje mała architektura;
- 4) obowiązuje kamienna nawierzchnia placu;
- 5) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8017.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz dojazdy związane z obsługą usług usytuowanych w terenie S.M.8067.MC;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn;
- 5) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 31. Teren elementarny S.M.8029.KD.D** (część N. Starówka) powierzchnia 0,65 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne, publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP - zieleń urządzona w formie skweru.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP 80%;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno - zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje utrzymanie przebiegu linii nabrzeża, przebudowa i zagospodarowanie nabrzeża;
- 3) dopuszcza się lokalizację i montaż obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających oraz innych niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym ZP:
  - a) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) obowiązuje mała architektura;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 2) ustala się przekrój z zastrzeżeniem pkt 3: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 3) od wschodniej granicy terenu elementarnego S.M.8017.KD.L oraz S.M.8033.KD.L do wschodniej granicy terenu elementarnego S.M.8010.KPP przekrój: dwie jezdnie o minimum jednym pasie ruchu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 32. Teren elementarny S.M.8030.KDW** (ul. Wendy, ulice i place zespołu dawnej rzeźni) powierzchnia 1,59 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna publicznie dostępna;
- 2) w granicach wydziałów wewnętrznych ZP – zieleń urządzona w formie skwerów.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20% w granicach terenu elementarnego, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) w granicach wydziałów wewnętrznych ZP obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru w pasie trawnika, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno -zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem R 1 i obszar - zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) urządzenia techniczne i gospodarcze należy wbudować w kubatury zabudowy na terenach sąsiednich;
- 3) zakaz zabudowy terenu z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się zadaszenie i łączniki piesze w formie pomostów (korytarzy) oszklonych i nadwieszonych powyżej parteru, z zachowaniem prześwitu pomiędzy terenem a nadwieszeniem minimum 4,5 m, łączące zabudowę w terenach elementarnych S.M.8022.U, S.M.8025.U, S.M.8027.MC;
- 5) obowiązuje kamienna nawierzchnia placów i pieszo-jezdni;
- 6) w wydzieleniach wewnętrznych ZP:
  - a) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) obowiązuje mała architektura;
- 7) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się zespół placów i pieszo-jezdni;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,8 m;
- 3) zespół placów i pieszo-jezdni obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

**§ 33. Teren elementarny S.M.8031.KD.D** powierzchnia 0,32 ha

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15,1 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

## **§ 34. Teren elementarny S.M.8032.KD.L** powierzchnia 0,87 ha

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników;
- 3) wzdłuż terenów S.M.8079.MC i S.M.8080.MC obowiązuje budowa zatok postojowych dla samochodów osobowych, co 5 stanowisk postojowych obsadzenie zielenią wysoką lub średnią tworzącą szpaler jednostronny wzdłuż ulicy;
- 4) część terenu w granicach portu morskiego.

### **5. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,4 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, zatoki postojowe jednostronne;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn lub przeniesienie w teren S.M.8080.MC i wbudowanie jej w nową zabudowę; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

## **§ 35. Teren elementarny S.M.8033.KD.L** (ul. Zbożowa, ul. Nad Duńczycą) powierzchnia 2,38 ha

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) w rejonie terenu S.M.8036.U ustala się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie zatok postojowych lub parkingu;
- 2) teren w granicach portu morskiego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,3 m;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jezdnia, chodnik, dopuszcza się zatoki postojowe – z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych i kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się lokalizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 8) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

### **§ 36. Teren elementarny S.M.8034.MC powierzchnia 1,83 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, w tym usługi kultury;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) zagospodarowanie tymczasowe zgodne z ustaleniami ogólnymi,
  - b) parkingi naziemne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10 % w granicach działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 5) dachy o parametrach dowolnych, w tym tarasy i stropodachy zielone, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 6) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna wzdłuż ulicy Zbożowej (S.M.8033.KD.L) i Spichrzowej (S.M.8044.KD.D), dopuszcza się jedną przerwę w każdej z pierzei zwartej zabudowy obrzeżnej:
  - a) w pierzei ul. Zbożowej na przebiegu ciągu pieszego (wskazanego orientacyjnie na rysunku planu), pomiędzy terenem usług kultury lokalizowanym przy placu miejskim S.M.8019.KPP,
  - b) w pierzei ul. Spichrzowej na przebiegu ciągu pieszego (wskazanego orientacyjnie na rysunku planu);
- 7) w pierzei ulicy Zbożowej obowiązują podziały kompozycyjne brył i elewacji według historycznego podziału na segmenty frontowe, orientacyjnie przedstawionego na rysunku planu, jako interpretacja historycznych form spichlerzy, obowiązuje zróżnicowanie brył, kompozycji, materiału lub kolorystyki segmentów frontowych;
- 8) od strony ul. Zbożowej i Spichrzowej obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji, na całej wysokości zabudowy, bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy, chyba że program architektoniczny jest nawiązaniem do historycznej kompozycji spichlerzy;
- 9) na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi od strony ulic, dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 10) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy jako wbudowaną, poza pierzejami z wysokim parterem z usługami od strony ulic i placu oraz linii zabudowy; kondygnacje parkingu kryte stropodachem zielonym;
- 11) dla zabudowy usług kultury lokalizowanej przy placu miejskim S.M.8019.KPP dopuszcza się połączenie parkingu dla samochodów osobowych, lokalizowanego w terenie elementarnym, z parkingiem dopuszczonym pod płytą placu w terenie S.M.8019.KPP;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 13) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu;
- 14) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L lub S.M.8044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację części wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla zabudowy usług kultury pod płytą placu w terenie S.M.8019.KPP;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;



- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 37. Teren elementarny S.M.8035.MC** powierzchnia 0,51 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP– ciąg pieszy publicznie dostępny z zielenią urządzoną.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP obowiązuje realizacja szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy o parametrach dowolnych, w tym tarasy i stropodachy zielone, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) obowiązuje zwarta zabudowa obrzeżna wzdłuż ulicy Zbożowej;
- 6) na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 7) w elewacjach ul. Zbożowej i Spichrzowej obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji, na całej wysokości zabudowy, bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy, chyba że program architektoniczny jest nawiązaniem do historycznej kompozycji;
- 8) w pierzei ulicy Zbożowej obowiązują podziały kompozycyjne brył i elewacji według historycznego podziału na segmenty frontowe, orientacyjnie przedstawionego na rysunku planu, obowiązuje zróżnicowanie brył, kompozycji, materiału lub kolorystyki segmentów frontowych;
- 9) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz zabudowy, poza pierzejami usług od strony ulic i placu oraz linii zabudowy;
- 10) ciąg pieszy w granicach wydzielenia wewnętrznego KP należy realizować w nawiązaniu do historycznego śladu ul. Spichrzowej;
- 11) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-rowerowego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L lub S.M.8044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 38. Teren elementarny S.M.8036.U** powierzchnia 0,59 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu R 35, Izba Administracji Skarbowej przy ul. Energetyków 55 wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% w granicach działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 5) dach dowolny, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 6) kompozycja elewacji nowej zabudowy według autorskiej interpretacji zabudowy historycznej z przekazów ikonograficznych;
- 7) w nowej zabudowie obowiązuje wysoki parter z usługami, wejścia główne lokalizować od strony ulicy i nabrzeża.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L;
- 2) poprzez teren S.M.8086.NW dopuszcza się obsługę terenu przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych od strony nabrzeża;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się możliwość zapewnienia brakujących miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wynikających ze spełnienia wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 w terenie S.M.8073.KS, jako ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 11) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 39. Teren elementarny S.M.8037.MC powierzchnia 0,62 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, usługowo-mieszkaniowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wskazane w ustaleniach ogólnych oraz parking naziemny dla samochodów osobowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30 % w granicach działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna;
- 6) dla zabudowy wzdłuż terenu S.M.8061.KD.Z obowiązuje kształtowanie pierzei z podziałem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 20 m, z zastosowaniem zmiany kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiadujących segmentów frontowych;
- 7) od strony ulicy S.M.8061.KD.Z obowiązuje płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania balkonów i wykuszy;
- 8) od strony wszystkich elewacji obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 9) funkcję parkingową wewnątrz zabudowy należy lokalizować poza pierzeją usług, poza jej częścią frontową, kondygnacje parkingowe obudowane od frontu funkcjami usługowymi i kryte stropodachem zielonym;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8084.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) dopuszcza się parking naziemny dla samochodów osobowych poza linią zabudowy;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 40. Teren elementarny S.M.8038.MC,UC powierzchnia 2,87 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 20% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 2) dopuszcza się centrum usługowo – handlowe w formie galerii: obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> z usługami kultury, rozrywki, sportu i rekreacji;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP – ciąg pieszy publicznie dostępny z zielenią urządzoną;
- 4) w granicach wydzielen wewnątrznych 1.ZP i 2.ZP – zielen urządzone z ciągiem pieszym ogólnodostępnym.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 30 % w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielen wewnątrznych 1.ZP, 2.ZP;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP i KP obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP obowiązuje podwójny szpaler oznaczony na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 8, dla którego obowiązuje utrzymanie bryły budynku z wystrojem architektonicznym;
- 2) dla obiektu o wartościach zabytkowych:
  - a) dopuszcza się rozbudowę i łączenie z nową zabudową,
  - b) zakazuje się nadbudowy;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % w granicach działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 7) na liniach zabudowy obowiązuje kształtowanie pierzei z wertykalnym podziałem na segmenty elewacji o maksymalnej długości do 20 m, z zastosowaniem zmiany kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich segmentów frontów;
- 8) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 9) na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje zabudowa zwarta obrzeżna;
- 10) wzdłuż linii zabudowy obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 11) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu;
- 12) funkcję parkingową wewnątrz zabudowy należy lokalizować poza pierzeją usług, poza jej częścią frontową, kondygnacje parkingowe obudowane od frontu funkcjami usługowymi, kryte stropodachem zielonym;
- 13) ciąg pieszy w granicach wydzielenia wewnętrznego KP należy realizować w nawiązaniu do historycznego śladu ul. Spichrzowej;
- 14) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-rowerowego;
- 15) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8042.KD.L, S.M.8044.KD.D lub S.M.8084.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 41. Teren elementarny S.M.8039.KS** powierzchnia 1,27 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów;
- 2) dla samochodów osobowych dopuszcza się budowę parkingu wielokondygnacyjnego;
- 3) dopuszcza się, wbudowane w parking wielokondygnacyjny usługi związane z gastronomią, obsługą samochodów, z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych;
- 4) dopuszcza się realizację obiektu do obsługi parkingu;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP – zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 25 % w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) dla parkingu wielokondygnacyjnego:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 10 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - c) dopuszcza się budowę kubatury parkingu pod estakadą (teren S.M.8060.KD.G),
  - d) dach płaski, obowiązuje obudowa estetyczna, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych;
- 4) usługi wbudowane, o których mowa w ust.1 pkt 3 lokalizowane w parterze parkingu wielokondygnacyjnego - maksymalna powierzchnia usług 5 % powierzchni parteru parkingu;
- 5) dla obiektu do obsługi parkingu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 1 % w granicach działki budowlanej;
- 6) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8032.KD.L lub S.M.8042.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się lokalizację stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 42. Teren elementarny S.M.8040.NW** (Bulwar Gdynski) powierzchnia 0,64 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, w formie ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego, urządzenia do obsługi jednostek pływających.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje wprowadzenie szpaleru.

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

- 1) utrzymanie istniejącej linii nabrzeża z dopuszczeniem rozbudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających oraz nabrzeża wielofunkcyjnego, montaż pomostów pływających, cumowanie pływających obiektów mieszkalnych, usługowych;
- 3) dopuszcza się budowę oraz przebudowę obiektów mostowych, w tym budowę obiektu mostowego pieszorowerowego powiązanego z poziomem nabrzeża wielofunkcyjnego, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się nowe pawilony gastronomiczno-usługowe, jednorodne stylistycznie, 1-kondygnacyjne, o powierzchni nie większej niż 150 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5 m, wraz z ogródkami gastronomicznymi;
- 5) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi w odległości minimum 4,5 m od linii nabrzeża;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu S.M.8033.KD.L, drogą wodną;
- 2) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i usług zlokalizowanych w terenie elementarnym S.M.8040.NW;
- 3) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych i kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 43. Teren elementarny S.M.8041.MC** powierzchnia 0,25 ha

**Teren elementarny S.M.8045.MC** powierzchnia 0,23 ha

**Teren elementarny S.M.8046.MC** powierzchnia 0,23 ha

**Teren elementarny S.M.8051.MC** powierzchnia 0,20 ha

**Teren elementarny S.M.8067.MC** powierzchnia 0,23 ha

**Teren elementarny S.M.8081.MC** powierzchnia 0,22 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. 1084,
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zmienna do 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 100% dla zabudowy o wysokości do 8 m,
  - b) 80% dla zabudowy o wysokości do 21 m;
- 6) dachy płaskie, kaskadowe; obowiązuje obudowa estetyczna;
- 7) zasady kompozycji i formy zabudowy:
  - a) dla każdego z terenów elementarnych obowiązuje odmienna kompozycja, forma zabudowy i główny materiał wykończenia segmentów frontowych elewacji,
  - b) w zabudowie od strony nabrzeża, ulic i placów obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami z wejściami głównymi z poziomu chodnika,
  - c) dla zabudowy o wysokości powyżej 8 m maksymalna długość segmentów frontowych elewacji od strony nabrzeża, ulic i placów – 20 m;
- 8) funkcję parkingową lokalizuje się wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową od strony nabrzeża, ulicy, placu; kondygnacje parkingowe kryte stropodachem zielonym;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 10) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) S.M.8041.MC z terenu S.M.8017.KD.L lub S.M.8078.KDW,
  - b) S.M.8045.MC z terenu S.M.8017.KD.L lub S.M.8092.KDW,
  - c) S.M.8046.MC z terenu: S.M.8017.KD.L, S.M.8091.KDW lub S.M.8092.KDW,
  - d) S.M.8051.MC z terenu: S.M.8017.KD.L, S.M.8078.KDW lub S.M.8090.KDW,
  - e) S.M.8067.MC z terenu S.M.8017.KD.L lub S.M.8091.KDW,
  - f) S.M.8081.MC z terenu S.M.8017.KD.L lub S.M.8090.KDW;
- 2) poprzez tereny S.M.8026.KPP, S.M.8028.KPP, S.M.8069.KPP lub S.M.8009.NW dopuszcza się obsługę terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż tych terenów;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn w terenach: S.M.8041.MC, S.M.8045.MC;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji ogólnospławnej w terenach: S.M.8046.MC, S.M.8051.MC, S.M.8081.MC;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, elektroenergetycznej nn i kanalizacji ogólnospławnej w terenie S.M.8067.MC;
- 8) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych (przeniesienie z terenu S.M.8030.KDW);
- 9) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej w terenie elementarnym S.M.8067.MC; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 44. Teren elementarny S.M.8042.KD.L (ul. Władysława IV, nowy Most Kłodny) powierzchnia 2.62 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) most przez Odrę Zachodnią realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 2) niweletę mostu ustala się przy założeniu, że skrzyżowanie ulicy z Nabrzeżem Wieleckim (poza granicami planu) będzie w jednym poziomie;
- 3) obowiązuje połączenie chodnika z płytą placu S.M.8019.KPP w formie pochylni;
- 4) do czasu budowy mostu przez Odrę Zachodnią dopuszcza się połączenie ulicy z terenem S.M.8033.KD.L;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 30 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: dwie jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, ścieżki rowerowe;

- 3) na moście ustala się przekrój: jezdnia o czterech pasach ruchu, torowisko tramwajowe wbudowane, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 4) przebieg ulicy w drugim poziomie w stosunku do terenu S.M.8033.KD.L;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 8) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich w konstrukcji mostu.

**§ 45. Teren elementarny S.M.8043.KD.L** (ul. Celna, most nad Kanałem Zielonym) powierzchnia 0,62 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) nowy most przez Kanał Zielony dostosowany do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się minimalny prześwit pionowy pod nowym mostem – 3 m ponad najwyższą wodę żeglowną;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejącego mostu o ograniczonych parametrach technicznych w stosunku do parametrów eksploatacyjnych śródlądowej drogi wodnej, z możliwością przebudowy, rozbudowy, prowadzenia prac remontowych;
- 4) przy przebudowie, rozbudowie istniejącego mostu obowiązuje usytuowanie ścieżki rowerowej;
- 5) dopuszcza się budowę nowego mostu dla przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego lub rowerowego po zachodniej stronie istniejącego mostu, przy czym prześwit pionowy pod nowym obiektem nie może być:
  - a) mniejszy niż 3 m ponad najwyższą wodę żeglowną w przypadku obiektu stałego,
  - b) mniejszy niż prześwit pionowy ponad najwyższą wodę żeglowną istniejącego mostu w przypadku obiektu tymczasowego;
- 6) występuje obiekt o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 11;
- 7) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków - schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej jako elementu zagospodarowania ulicy.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 5, ścieżka rowerowa przynajmniej na odcinku oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się zatoki postojowe;
- 3) szerokość ciągu pieszo-rowerowego lub rowerowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 5 do 5 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 46. Teren elementarny S.M.8044.KD.D** (ul. Spichrzowa) powierzchnia 0,23 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Teren w granicach portu morskiego.

**5. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i przeniesienie przepompowni ścieków sanitarnych w teren S.M.8039.KS;

5) ustala się realizację sieci ciepłej oraz kanalizacji deszczowej.

#### **§ 47. Teren elementarny S.M.8047.MC** powierzchnia 1,45 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się parkingi naziemne;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego KPP - teren placu ogólnodostępnego.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy wzdłuż nabrzeża od wysokości co najmniej 4 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy zmienna:
  - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MC, wysokość zabudowy od 27 m do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy do 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.MC, maksymalna wysokość zabudowy 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 6) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 7) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna, w granicach wydzielenia wewnętrznego KPP - terenu placu ogólnodostępnego dopuszcza się jedną przerwę w zabudowie zwartej obrzeżnej jako podział na dwa mniejsze kwartały zabudowy;
- 8) ciągi elewacyjne zabudowy komponowane według zasady: zróżnicowanie na segmenty frontowe o maksymalnej długości 35 m, poprzez zmianę wysokości zabudowy, zmianę kompozycji i/lub materiału sąsiednich segmentów frontowych;
- 9) od strony placów, ulic i nabrzeża obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 10) dopuszcza się wejścia do zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC z poziomu chodnika ulicy Energetyków – po przebudowie Mostu Długiego i ulicy S.M.8061.KD.Z;
- 11) dla wydzielen wewnątrznych oznaczonych 1.MC, 2.MC, 3.MC obowiązuje łączna minimalna powierzchnia zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 500 m<sup>2</sup>;
- 12) w granicach wydzielenia wewnętrznego NW obowiązuje:
  - a) nabrzeże wielofunkcyjne z ciągiem pieszo-rowerowym,
  - b) realizacją jednolitych nawierzchni stanowiących kontynuację nabrzeża wielofunkcyjnego pomiędzy terenem S.M.8086.NW i nabrzeżem w terenie elementarnym S.M.8065.KD.D.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8065.KD.D lub S.M.8043.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z S.M.8086.NW i wydzielenia wewnętrznego KP przez służby ratownicze i komunalne, itp.;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektorów deszczowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.



**§ 48. Teren elementarny S.M.8048.MC** powierzchnia 0,82 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 20 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, linie zabudowy od strony nabrzeża obowiązują dla kondygnacji przyziemia;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna;
- 6) obowiązuje kształtowanie ciągów elewacyjnych ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości 35 m, poprzez zmianę kompozycji, materiału lub kolorystyki elewacji sąsiednich segmentów frontowych;
- 7) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy wzdłuż nabrzeża od wysokości co najmniej 4 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych;
- 8) wzdłuż terenu S.M.8065.KD.D obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 9) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy, poza pierzejami usług od strony nabrzeża, ulic oraz linii zabudowy;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8065.KD.D lub S.M.8043.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 49. Teren elementarny S.M.8049.MC** powierzchnia 0,52 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy od strony terenu elementarnego S.M.8063.KD.L obowiązują dla kondygnacji przyziemia;
- 2) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 85 % w granicach działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 5) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 6) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna;

- 7) ciągi elewacyjne zabudowy komponowane według zasad: zróżnicowanie na segmenty frontowe o maksymalnej długości 25 m, poprzez zmianę wysokości zabudowy, zmianę kompozycji i/lub materiału elewacji sąsiednich segmentów frontowych;
- 8) na obowiązujących liniach zabudowy obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;
- 9) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy, poza pierzejami usług od strony, ulic oraz linii zabudowy;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L lub S.M.8066.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektora deszczowego;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 50. Teren elementarny S.M.8050.MC powierzchnia 3,56 ha**

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

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa, w zabudowie wzdłuż terenu S.M.8061.KD.Z ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 20 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 10;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej;
- 5) dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100% w granicach działki budowlanej;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 7) minimalna wysokość zabudowy frontowej 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 8) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 9) na obowiązujących liniach zabudowy obowiązuje zabudowa zwarta obrzeżna;
- 10) na obowiązujących liniach zabudowy tworzących pierzeje wzdłuż terenów elementarnych S.M.8061.KD.Z, S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L obowiązuje jedna przerwa w każdej pierzei, o szerokości minimum 5 m, jako podział na mniejsze kwartały zabudowy; przerwy w zabudowie od strony terenu S.M.8063.KD.L ustala się orientacyjnie w połowie długości obowiązującej linii zabudowy;
- 11) dla zabudowy wzdłuż terenu S.M.8061.KD.Z obowiązuje kształtowanie pierzei ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 25 m, poprzez zmianę kompozycji lub materiału sąsiednich elewacji;
- 12) od strony ulicy S.M.8061.KD.Z obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy;
- 13) wejścia do budynków na poziomie chodnika;
- 14) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową, od strony elewacji ulicznych kondygnacje parkingowe obudowane funkcjami usługowymi;
- 15) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L lub S.M.8066.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 51. Teren elementarny S.M.8052.MC powierzchnia 0,87 ha**

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

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo - usługowa i usługowa.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 9;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 6) minimalna wysokość zabudowy frontowej 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 7) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 8) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna; od strony ulicy S.M.8063.KD.L dopuszcza się jedną przerwę w zabudowie zwartej obrzeżnej jako podział na dwa mniejsze kwartały zabudowy;
- 9) w kompozycji pierzei i rozwiązaniach architektonicznych zróżnicowanie na segmenty frontowe kompozycyjne o maksymalnej szerokości frontu 20 m;
- 10) wejścia do budynków na poziomie chodnika;
- 11) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową; kondygnacje parkingowe kryte stropodachem zielonym;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- 13) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron wolnostojący przy ul. Bulwar Gdański 7.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8063.KD.L lub S.M.8064.KD.L, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działki oznaczonej na rysunku planu nr. 4/4 obręb 1086 z terenu S.M.8061.KD.Z;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację do 50% wymaganej liczby miejsc postojowych w granicach terenu S.M.8055.KS,U;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 8) ustala się likwidację pompowni wody „Bulwar Gdański”;

- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 10) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 52. Teren elementarny S.M.8053.ZP** (Bulwar Gdański) powierzchnia 1,11 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej w formie parku;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 3) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 80 %;
- 2) część linii brzegu w formie brzegu naturalnego lub uregulowanego naturalnie;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązuje:
  - a) realizacja terenu zieleni urządzonej w formie parku o charakterze naturalnym,
  - b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleni niską, średnią lub wysoką z wkomponowaniem drzew istniejących; w ramach podstawowego programu obowiązuje mała architektura, usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier,
  - c) realizacja ciągu pieszo-rowerowego o orientacyjnym przebiegu wskazanym na rysunku planu,
  - d) kontynuacja ciągu rowerowego, prowadzonego w terenie S.M.8063.KD.L;
- 2) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie i nabrzeże wielofunkcyjne; dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 3) dopuszcza się budowę i montaż obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających, w tym m.in. pomostów pływających oraz innych urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8063.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego i kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych.

**§ 53. Teren elementarny S.M.8054.UK** powierzchnia 0,38 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi sakralne – kościół wraz z funkcjami towarzyszącymi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 40 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych w rejestrze zabytków, oznaczone na rysunku planu R 20 i R 21;
- 2) obowiązuje utrzymanie parametrów obiektów o wartościach zabytkowych (w tym wysokość i formy dachu) wraz z oryginalnymi elementami zagospodarowania terenu (w tym ogrodzenia i obsadzenia dawnego cmentarza);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 50 % w granicach działki budowlanej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8064.KD.L;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, cieplnej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej.

**§ 54. Teren elementarny S.M.8055.KS,U** powierzchnia 1,24 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego U - teren usług;
- 3) dla samochodów osobowych dopuszcza się budowę parkingu wielokondygnacyjnego;
- 4) dopuszcza się usługi wbudowane w parking wielokondygnacyjny, związane z gastronomią, obsługą samochodów, z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dla parkingu wielokondygnacyjnego:
  - a) dopuszcza się budowę kubatury parkingu pod estakadą (teren S.M.8060.KD.G),
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - d) dachy płaskie, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
  - g) urządzenia techniczne, sanitarne np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wbudowane w zabudowę,
  - h) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1 pkt 4 sytuowane wyłącznie w parterze obiektu, mogą zajmować do 5 % powierzchni zabudowy parkingu wielokondygnacyjnego;
- 3) dla parkingu naziemnego:
  - a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod ww. funkcję pod estakadą (teren S.M.8060.KD.G),
  - b) dopuszcza się realizację obiektu do obsługi parkingu, dla którego obowiązuje:
    - maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy 1 % w granicach działki budowlanej;
- 4) dla zabudowy usługowej wskazanej w granicach wydzielenia wewnętrznego U obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
  - c) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8063.KD.L;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego U liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 55. Teren elementarny S.M.8056.P,U** powierzchnia 1,56 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, magazyny, składy, usługi;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 30 i R 31 oraz obszar - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;

- 2) obowiązuje utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Bytomskiej nr 14, 15;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 6) dachy dowolne;
- 7) zabudowa wolnostojąca;
- 8) utrzymanie co najmniej 60 % zabytkowego ogrodzenia terenu w oryginalnej lokalizacji i formie;
- 9) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8082.KD.D, S.M.8085.KDW lub poprzez jedno połączenie z S.M.8062.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 56. Teren elementarny S.M.8057.U** powierzchnia 0,36 ha

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

Przeznaczenie terenu: usługi.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 20 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu R 22 - zespół budynków Portowej Straży Pożarnej przy ul. Bytomskiej 1, wraz z przyległym terenem, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się nadbudowę schronu: do dwóch nowych kondygnacji, dach płaski, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 60 % w granicach działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 28 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub do najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 7) teren w granicach portu morskiego;
- 8) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron wolnostojący przy ul. Bytomskiej 1-2.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8062.KD.Z lub S.M.8063.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4 nie obowiązują dla funkcji ratowniczej i boksów garażowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 57. Teren elementarny S.M.8058.P,U** (N. Bulwar Śląski Północny) powierzchnia 2,09 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, magazyny i składy, usługi;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 4) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) dopuszcza się korekty linii brzegu/nabrzeża, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 6) dopuszcza się budowę i montaż obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża;
- 7) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 8) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8062.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 58. Teren elementarny S.M.8059.U** (N. Rosyjskie, N. Kubańskie, N. Jugosłowiańskie, N. Albańskie, N. Greckie) powierzchnia 11,36 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, usługi centrotwórcze, ogólnomiejskie, w tym obsługa zespołu portowo - śródmiejskiego, usługi administracyjno – biurowe, wystawiennictwo (targi);
- 2) usługi towarzyszące: hotelarstwo, zespoły apartamentowe, rozrywka, gastronomia, edukacja, ochrona zdrowia, odnowa biologiczna, sport, turystyka, usługi pobytu kwalifikowanego;
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 100 % powierzchni zabudowy istniejącej na terenie elementarnym,
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 20 m.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 10 %;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu R 26 i obszar - zespół dawnego Portu Wolnołowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) występuje obiekt o wartościach zabytkowych chroniony ustaleniami planu;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % w granicach działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 23 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- 6) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;
- 7) w wydzielaniu wewnętrznym 1.U, wyznaczonym liniami zabudowy, dla obiektu o wartościach zabytkowych (symbol R 26) dopuszcza się rozbudowę od strony wschodniej do wysokości 23 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
- 8) w wydzielaniu wewnętrznym 2.U, wyznaczonym liniami zabudowy, zabudowa:
  - a) o wysokości:
    - od strony wschodniej do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
    - od strony zachodniej od 12 m do 18,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - b) z dachem płaskim,
  - c) forma zabudowy nawiązująca do zabudowy portowej z elewacjami o podziale horyzontalnym,

- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 3.U, wyznaczonym liniami zabudowy:
- a) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych – hali na nabrzeżu Albańskim, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
    - zachowanie formy dachu i gabarytów,
    - rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych,
    - utrzymanie kompozycji elewacji,
    - zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz,
  - b) dla obiektu o wartościach zabytkowych dopuszcza się nową zabudowę, rozbudowę obiektu,
  - c) nowa zabudowa:
    - o wysokości od strony zachodniej do 6 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
    - o wysokości od strony wschodniej od 6 m do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej, zabudowa z dachem płaskim,
    - powiązany kondygnacją lub łącznikiem z obiektem o wartościach zabytkowych,
    - z dachem płaskim,
    - forma nawiązująca do zabudowy portowej z elewacjami o podziale horyzontalnym;
- 10) w wydzieleniach wewnętrznych 4.U i 5.U, wyznaczonymi liniami zabudowy, nowa zabudowa:
- a) o wysokości do 18,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej,
  - b) z dachem płaskim,
  - c) forma zabudowy nawiązująca do zabudowy portowej z elewacjami o podziale horyzontalnym,
- 11) obowiązuje utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego;
- 12) utrzymanie nabrzeża wraz z jego technologicznymi urządzeniami i instalacjami, m.in. zabytkowych dźwigów i ich ekspozycja, nawierzchni brukowych, dopuszcza się lokalizację urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla nowych funkcji;
- 13) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 14) teren w granicach portu morskiego;
- 15) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul Bytomskiej 14a.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8085.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 9) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 59. Teren elementarny S.M.8060.KD.G (Trasa Zamkowa im. Piotra Zaremby) powierzchnia 6,17 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna;
- 2) pod estakadą dopuszcza się parkingi naziemne lub wielokondygnacyjne, według ustaleń szczegółowych dla terenów: S.M.8021.KS, S.M.8039.KS, S.M.8073.KS, S.M.8055.KS,U, wydzielania KS w terenie S.M.8062.KD.Z.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się likwidację istniejącego połączenia (schodów) dla pieszych na warunkach określonych w ustaleniach dla terenu S.M.8021.KS;
- 2) część terenu w granicach portu morskiego;

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**



- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 42,9 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój ulicy: dwie jezdnie po 3 pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej.

**§ 60. Teren elementarny S.M.8061.KD.Z** (ul. Energetyków, most Długi, część Mostu Portowego) powierzchnia 5,28 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza wraz z trasą tramwajową.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się realizację minimum dwóch szpalerów;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 12;
- 2) nowe mosty przez Odrę Zachodnią i Parnicę realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych przepisami z zakresu żeglugi śródlądowej;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejącego mostu Portowego o ograniczonych parametrach technicznych w stosunku do parametrów eksploatacyjnych śródlądowej drogi wodnej, z możliwością przebudowy, rozbudowy, prowadzenia prac remontowych;
- 4) przy przebudowie istniejącego mostu Portowego obowiązuje usytuowanie, po obu jego stronach, ścieżki rowerowej;
- 5) dopuszcza się budowę nowego mostu dla przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego lub rowerowego po zachodniej stronie istniejącego mostu Portowego, przy czym prześwit pionowy pod nowym obiektem nie może być mniejszy niż prześwit istniejącego mostu drogowego;
- 6) prześwit pionowy pod nowym mostem Długim na Odrze Zachodniej nie powinien być większy niż 5,25 m ponad najwyższą wodę żeglowną;
- 7) przy przebudowie lub budowie nowego mostu Długiego uwzględnia się budowę pod nim ciągu pieszego (kontynuacja terenu S.M.8086.NW);
- 8) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się ciąg pieszy pod mostem Długim w formie pomostu pływającego;
- 9) obowiązuje utrzymanie jednolitych nawierzchni stanowiących kontynuację nabrzeża wielofunkcyjnego pomiędzy terenem S.M.8040.NW a mostem Długim;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 32,4 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, co najmniej jednostronna ścieżka rowerowa;
- 3) torowisko tramwajowe wydzielone;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektorów deszczowych oraz kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

**§ 61. Teren elementarny S.M.8062.KD.Z** (ul. Rybnicka, ul. Bytomska, ul. Władysława IV) powierzchnia 3,27 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego KS – parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 2) część terenu w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na odcinku od terenu S.M.8042.KD.L do terenu S.M.8032.KD.L dopuszcza się jezdnię o jednym pasie ruchu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektora sanitarnego oraz kolektorów deszczowych;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

#### **§ 62. Teren elementarny S.M.8063.KD.L (Bulwar Gdański, Bulwar Śląski) powierzchnia 1,88 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających, obsługa służb ratunkowych na styku z morskimi wodami wewnętrznymi.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) na odcinku od terenu S.M.8053.ZP do mostu nad Kanałem Zielonym kontynuacja ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających i nabrzeża turystyczno – sportowego;
- 3) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 5) część terenu w granicach portu morskiego.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa przynajmniej na odcinku od terenu S.M.8053.ZP do mostu nad Kanałem Zielonym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektorów deszczowych oraz kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych jako wbudowanych w terenach S.M.8050.MC i S.M.5052.MC;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

#### **§ 63. Teren elementarny S.M.8064.KD.L (ul. Św. Floriana) powierzchnia 0,31 ha**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązują jednolite nawierzchnie chodników.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,4 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych oraz kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN.

**§ 64. Teren elementarny S.M.8065.KD.D** powierzchnia 0,14 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa z nabrzeżem wielofunkcyjnym.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) od strony Odry Zachodniej w strefie nabrzeża obowiązuje utrzymanie jednolitych nawierzchni powiązanych kompozycyjnie i funkcjonalnie z nabrzeżem w terenie elementarnym S.M.8047.MC i S.M.8086.NW;
- 2) dopuszcza się budowę obiektu mostowego pieszo-rowerowego powiązanego z poziomem nabrzeża wielofunkcyjnego, orientacyjną lokalizację pokazano na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się korekty linii nabrzeża, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 2) ustala się przekrój minimum: jezdnia, chodnik;
- 3) droga stanowi trasę rowerową;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej oraz kolektorów deszczowych;
- 7) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 65. Teren elementarny S.M.8066.KD.D** powierzchnia 0,30 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązują jednolite nawierzchnie chodników.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 2) ustala się przekrój minimum: jezdnia, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 66. Teren elementarny S.M.8068.KDW** powierzchnia 0,15 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych.

**§ 67. Teren elementarny S.M.8070.KDW** powierzchnia 0,09 ha

**Teren elementarny S.M.8074.KDW** powierzchnia 0,09 ha  
**Teren elementarny S.M.8075.KDW** powierzchnia 0,07 ha  
**Teren elementarny S.M.8078.KDW** powierzchnia 0,05 ha  
**Teren elementarny S.M.8090.KDW** powierzchnia 0,05 ha  
**Teren elementarny S.M.8091.KDW** powierzchnia 0,07 ha  
**Teren elementarny S.M.8092.KDW** powierzchnia 0,07 ha

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) w terenach elementarnych: S.M.8078.KDW, S.M.8090.KDW, S.M.8091.KDW, S.M.8092.KDW do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - powierzchnia zabudowy do 90 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. 1084,
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - teren zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) zakaz stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;
- 3) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu:
  - a) S.M.8070.KDW, S.M.8074.KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 20 m;
  - b) S.M.8075.KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
  - c) S.M.8078.KDW, S.M.8090.KDW, S.M.8091.KDW, S.M.8092.KDW w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w terenie elementarnym S.M.8070.KDW;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę kanalizacji deszczowej w terenie elementarnym S.M.8074.KDW;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej w terenie elementarnym S.M.8075.KDW;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci elektroenergetycznej nn w terenie elementarnym S.M.8078.KDW;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie elementarnym S.M.8090.KDW;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie elementarnym S.M.8091.KDW;
- 9) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej w terenie S.M.8091.KDW; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 68. Teren elementarny S.M.8071.ZP** powierzchnia 0,29 ha

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona publicznie dostępna.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 80 %;
- 2) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury.

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

Obowiązuje zieleń zróżnicowana gatunkowo, mała architektura.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8084.KD.D;

- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej i kolektorów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

**§ 69. Teren elementarny S.M.8072.KPP** powierzchnia 0,29 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: plac miejski publicznie dostępny;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie i obiekty tymczasowe wskazane w ustaleniach ogólnych oraz:
  - a) obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu,
  - b) parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 15 %;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2;
- 2) obowiązuje mała architektura;
- 3) obowiązuje kamienna nawierzchnia placu;
- 4) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8032.KD.L lub S.M.8042.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej;
- 5) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 70. Teren elementarny S.M.8073.KS** powierzchnia 1,32 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów; dopuszcza się przeznaczenie do 10% pojemności parkingu na lokalizację miejsc postojowych dla autokarów;
- 2) dopuszcza się realizację obiektu do obsługi parkingu;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP – zieleń urządzona.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 10 % w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcje wymienione w ust. 1 pkt 1 pod estakadą (teren S.M.8060.KD.G);
- 2) dla obiektu do obsługi parkingu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 1 % w granicach działki budowlanej;
- 3) część terenu w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8032.KD.L lub S.M.8042.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji bilansowania ciepła.

**§ 71. Teren elementarny S.M.8076.KDW** powierzchnia 0,10 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna, obiekt mostowy.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu w granicach portu morskiego – obiekt mostowy.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,3 m;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) droga stanowi trasę rowerową;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.

**§ 72. Teren elementarny S.M.8077.NW** (Nabrzeże Starówka) powierzchnia 0,42 ha

**Teren elementarny S.M.8093.NW** (Nabrzeże Starówka) powierzchnia 0,26 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, w formie ciągu pieszo-rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolnostojących obiektów gospodarczych, usługowych – nie dotyczy zabytkowego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązuje ochrona i ekspozycja zabytkowego Nabrzeża Starówka z wykorzystaniem oryginalnych materiałów naturalnych oraz urządzeń: dźwigi portowe, torowisko dźwigowe, polery, kamienne umocnienia nabrzeży, itp.;
- 3) dopuszcza się obiekty, urządzenia i instalacje służące obsłudze jednostek pływających;
- 4) obowiązuje utrzymanie jednolitych nawierzchni stanowiących kontynuację sąsiadującego nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 5) zakaz zmiany przebiegu linii nabrzeża z dopuszczeniem korekt i budowy miejscowych obniżzeń do poziomu wody;
- 6) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu:
  - a) S.M.8077.NW z: S.M.8013.KDW, S.M.8074.KDW lub S.M.8075.KDW,
  - b) S.M.8093.NW z: S.M.8013.KDW, S.M.8029.KD.D lub S.M.8070.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp. oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i usług usytuowanych wzdłuż terenów S.M.8077.NW, S.M.8093.NW;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

**§ 73. Teren elementarny S.M.8079.MC** powierzchnia 1,82 ha

**Teren elementarny S.M.8080.MC** powierzchnia 1,90 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych - 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;
- 2) w granicach wydziałów wewnętrznych ZP – zieleni urządzona w formie skwerów;

- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
- prorowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:
    - maksymalnej wysokości nowej zabudowy 18 m,
    - powierzchnia zabudowy dla terenu S.M.8079.MC do 90 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 13/2 obr. 1084,
    - powierzchnia zabudowy dla terenu S.M.8080.MC do 50 % powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/4 obr. 1084.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 20 % w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP;
- w granicach wydzielenia wewnętrznego ZP obowiązuje realizacja zieleni niskiej i średniej;
- obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków oznaczone symbolami E 4, E5, E6, E 7 i chroniony ustaleniami planu;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu wskazanego pod zabudowę liniami zabudowy:
  - 100% dla zabudowy o wysokości do 8 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej),
  - 30% dla zabudowy o wysokości od 8 do 18 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej),
  - 25% dla zabudowy o wysokości od 18 do 24 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej),
- maksymalna wysokość nowej zabudowy, zmienna do 24 do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;
- dachy płaskie, w tym kaskadowe, tarasowe, stropodachy zielone; obowiązuje obudowa estetyczna;
- zasady kompozycji i formy zabudowy:
  - dla każdego z terenów wskazanego pod zabudowę liniami zabudowy obowiązuje odmienna kompozycja, forma zabudowy i główny materiał wykończenia elewacji,
  - w zabudowie od strony nabrzeża obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami z wejściami głównymi z poziomu chodnika,
  - zabudowa o wysokości powyżej 18 m sytuowana prostopadle do nabrzeża i drogi S.M.8032.KD.L;
- dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy;
- dla obiektów o wartościach zabytkowych – dawnych kantorów, oznaczonych na rysunku planu symbolem E obowiązuje ochrona i wkomponowanie w nową zabudowę;
- dla zabudowy wymienionej w ust. 1, pkt 3 obowiązuje:
  - maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - maksymalna wysokość zabudowy 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- teren w granicach portu morskiego.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- obsługa komunikacyjna terenów z: S.M.8032.KD.L, S.M.8083.KD.D lub terenu S.M.8079.MC z S.M.8082.KD.D;
- poprzez teren S.M.8009.NW dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż terenu S.M.8009.NW;
- liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;
- ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej w terenie S.M.8080.MC lub jej wbudowanie w nową zabudowę i realizację sieci inżynierskich; do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji i realizację sieci elektroenergetycznych;

7) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 74. Teren elementarny S.M.8082.KD.D** (Nabrzeże Tureckie Basenu Zachodniego) powierzchnia 0,42 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników;
- 3) zakaz zmiany przebiegu linii nabrzeża, dopuszcza się przebudowę nabrzeża,
- 4) dopuszcza się budowę i montaż obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa, zatoki postojowe; od strony Basenu Zachodniego nabrzeże o szerokości min. 5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 75. Teren elementarny S.M.8083.KD.D** powierzchnia 0,19 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem, zgodnie z § 73 ust 1 planu.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników;
- 3) dla zabudowy wymienionej w ust. 1 pkt 2 obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy do 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, obustronne zatoki postojowe;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 76. Teren elementarny SM.8084.KD.D** powierzchnia 0,41 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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



Obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18 m;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 5) ustala się realizację sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej.

### **§ 77. Teren elementarny S.M.8085.KDW (N. Egipskie) powierzchnia 1,13 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu R 34 i obszar- zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) utrzymanie nabrzeża wraz z jego technologicznymi historycznymi urządzeniami;
- 3) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników, ujednolicone z materiałem budowy nabrzeża;
- 4) dopuszcza się budowę i montaż obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;
- 5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik od strony zabudowy, ścieżka rowerowa; od strony Basenu Wschodniego nabrzeże o szerokości min. 5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, budowę kolektorów deszczowych.

### **§ 78. Teren elementarny S.M.8086.NW (Bulwar Gdynski) powierzchnia 0,40 ha**

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

- 1) przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne dostępne publicznie, w formie ciągu pieszo-rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego, urządzenia do obsługi jednostek pływających;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP – ciąg pieszy publicznie dostępny.

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

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje realizacja szpaleru w kierunku północnym od mostu Długiego.

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

- 1) zakaz nowej zabudowy kubaturowej i lokalizacji nowych wolnostojących obiektów;
- 2) obowiązuje utrzymanie jednolitych nawierzchni stanowiących kontynuację sąsiadującego nabrzeża wielofunkcyjnego w terenie elementarnym S.M.8040.NW;
- 3) dopuszcza się lokalizację części lądowych pomostów, montaż pomostów pływających, cumowanie obiektów mieszkalnych i usługowych, lokalizację urządzeń cumowniczych oraz innych obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 4) przy przebudowie lub budowie nowego mostu Długiego (teren elementarny S.M.8061.KD.Z) uwzględnia się przebieg pod nim ciągu pieszego np. w formie pomostu pływającego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, budowę obiektów mostowych;
- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego KP dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego zgodnie z ust. 4 pkt. 2.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8033.KD.L, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu z S.M.8043.KD.L zgodnie z pkt 3;
- 3) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, itp.;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich.

**§ 79. Teren elementarny S.M.8087.P,U (N. Węgierskie) powierzchnia 5,75 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: produkcja, magazyny, składy, usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %.

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

- 1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu - zespół dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy i budowli 50 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, wysokości urządzeń i obiektów według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy dowolne;
- 6) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego;
- 7) utrzymanie nabrzeża wraz z jego technologicznymi urządzeniami, ochronie podlega lokalizacja urządzeń, technologia i materiał zastosowany w konstrukcji nabrzeży, utrzymanie nawierzchni brukowych;
- 8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji przeładunkowo – składowej;
- 9) obowiązuje ochrona i utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, dopuszcza się przekształcenia według przepisów dotyczących ochrony i opieki nad zabytkami;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) teren w granicach portu morskiego.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: ulicy Hryniewieckiego (poza obszarem planu), S.M.8068.KDW lub S.M.8085.KDW poprzez teren S.M.8088.P,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) obsługa kolejną spoza obszaru planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 80. Teren elementarny S.M.8088.P,U (N. Rumuńskie) powierzchnia 6,10 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: produkcja, magazyny, składy, usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 5 %.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 23, R24, R 25 i obszar - zespół dawnego Portu Wolnościowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 80 % w granicach działki budowlanej;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy i budowli 30 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej; wysokości urządzeń i obiektów według potrzeb technologicznych;
- 5) dachy dowolne;
- 6) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego,
- 7) utrzymanie nabrzeża wraz z jego technologicznymi urządzeniami, ochronie podlega lokalizacja urządzeń, technologia i materiał zastosowany w konstrukcji nabrzeży, utrzymanie nawierzchni brukowych;
- 8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji przeładunkowo – składowej;
- 9) ochrona i utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, dopuszcza się przekształcenia według przepisów z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
- 11) teren w granicach portu morskiego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8068.KDW, S.M.8085.KDW lub ulicy Hryniewieckiego (poza obszarem planu) poprzez teren S.M.8087.P,U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) obsługa kolejną spoza obszaru planu;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 81. Teren elementarny S.M.8089.P,U powierzchnia 4 ha**

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

Przeznaczenie terenu: produkcja, magazyny, składy, usługi.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu R 27, R 28, R 29, R 32, R 33 i obszar - zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków oraz obiekt o wartościach zabytkowych chroniony ustaleniami planu;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 40 % w granicach działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy zmienna: 28 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu zabudowy estetycznej; wysokości urządzeń i obiektów według potrzeb technologicznych;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym 1.P,U, wyznaczonym liniami zabudowy, wysokość zabudowy od 18,5 m do 28 m najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu zabudowy estetycznej; elewacja symetryczna z alternacją kondygnacji, bez płaszczyzn oszklonych, z udziałem powierzchni ceramicznych co najmniej 25 %,
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym 2.P,U, wyznaczonym liniami zabudowy, wysokości zabudowy od 6 m do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu zabudowy estetycznej, zabudowa z dachami stromymi;
- 7) dachy dowolne;
- 8) teren w granicach portu morskiego;
- 9) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Bytomskiej 7.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: S.M.8068.KDW, S.M.8085.KDW lub S.M.8062.KD.Z poprzez jedno połączenie;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 82. Teren elementarny S.M.8094.ZP** powierzchnia 0,46 ha

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona publicznie dostępna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 80 %;
- 2) obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury.

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

- 1) obowiązuje zieleń zróżnicowana gatunkowo, mała architektura.
- 2) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8044.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu z S.M.8042.KD.L;
- 3) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i przeniesienie przepompowni ścieków sanitarnych w teren S.M.8039.KS.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 83.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**§ 84.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XII/270/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze – Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie (D. U. Woj. Zach. Nr 134 poz. 2418, z dnia 23 listopada 2011 roku).

**§ 85.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 86.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.