UCHWAŁA NR XLVII/1301/23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 7 marca 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **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 – nabrzeżem Polskim, ulicą Hryniewieckiego, granicą zachodnią terenów kolejowych Dworca Wrocławskiego;

3) od południa – środkiem rzeki Parnicy i Kanału Zielonego;

4) od zachodu – ulicą Bulwar Piastowski, nabrzeżem Pasażerskim.

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 inżynieryjna, zieleń urządzona 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 oraz wydzielenia wewnętrzne, oznaczono na załączniku graficznym oraz w tekście planu w sposób następujący:

1) S.M.8001.NW – oznaczenie terenu elementarnego;

2) symbol przeznaczenia terenu:

a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej,

b) U – teren usług,

c) UW – teren wielofunkcyjnej zabudowy usługowej, centrum usługowo-kongresowe,

d) UK – teren usług sakralnych,

e) P,U – teren produkcji, magazynów, składów, usług,

f) ZP – teren zieleni urządzonej,

g) ZP,USw – teren zieleni urządzonej, usługi sportu, rekreacji i turystyki, wykorzystujący dostęp do akwenów żeglownych,

h) NW – teren nabrzeża wielofunkcyjnego,

i) KPP – teren placu miejskiego,

j) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,

k) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

l) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,

m) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,

n) KDW – teren drogi wewnętrznej,

o) KS – teren parkingu,

p) KP – teren ciągu pieszego publicznie dostępnego,

r) WS – wody śródlądowe,

s) WM – morskie wody wewnętrzne;

3) oznaczenia wydzieleń wewnętrznych: 1.MC, 2.MC, 3.MC, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 1.P,U, 2.P,U, 1.ZP, 1.NW, 1.KPP, 1.KP.

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:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia w zakresie kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia komunikacyjne;

5) ustalenia inżynieryjne;

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 inżynieryjne.

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 są aktualne na dzień uchwalenia 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) **błękitno-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: wegetację zieleni, 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 wegetację roślinności 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) **inżynieryjne 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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

9) **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;

10) **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;

11) **nabrzeże -** budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę inżynieryjną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację drogową, pieszą i rowerową;

12) **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;

13) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

14) **obiekt o wartościach zabytkowych -** obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;

15) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

16) **obszar ruchu uspokojonego -** obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarzania dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

17) **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;

18) **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;

19) **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:

   a) 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.,

   b) 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,

   c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

20) **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;

21) **schron** - budowla ochronna, do ochrony mieszkańców w sytuacjach kryzysowych oraz zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;

22) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

23) **szpaler -** regularna forma przestrzenna składająca się z jednego rzędu drzew;

24) **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;

25) **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;

26) **urządzenia i instalacje służące obsłudze jednostek pływających** - ogólnodostępna infrastruktura inżynieryjna oraz obiekty tymczasowe, np. punkty poboru energii elektrycznej, wody, punkty odbioru ścieków i odpadów;

27) **wartościowy drzewostan -** pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) 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 pięciopręcikowa,
- minimum 250 cm: daglezja, 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 jednobarwna; sosny: żółta, Jeffreya i Banksa; świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy; klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański;

28) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa zlokalizowana w pierwszej linii od frontu działki budowalnej według określonych planem linii zabudowy;

29) **zieleń urządzona -** zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;

30) **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 zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m^2, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego teren rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

   a) 200 m^2, przy liczbie mieszkań do 15,

   b) 250 m^2, przy liczbie mieszkań do 75,

   c) 350 m^2, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,

   d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) zachodnią część obszaru planu przeznacza się na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską (tereny elementarne o symbolu 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, produkcję, planuje się do przekształcania na wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską w dalszej perspektywie;

2) 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;

3) plan realizuje cele rewitalizacji dzielnicy Śródmieście;

4) 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;

5) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:

   a) turystyka, sport, rekreacja,

   b) imprezy okolicznościowe (m.in. wystawy, kiermasze, targi itp.), na czas trwania imprezy,

   c) ogródki gastronomiczne, niebędące obiektami kubaturowymi,

   d) obsługa komunikacyjna,

   e) dostawy ciepła i chłodu,

   f) magazynowanie, składowanie, działalność portowa;

6) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania oraz obsługę komunikacyjną z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu lub rozbiórki, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej;

7) 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;

8) dla przeznaczenia terenu wskazanego do czasu realizacji ustaleń planu nie obowiązuje realizacja ustaleń szczegółowych ekologicznych, kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, komunikacyjnych i inżynieryjnych;

9) 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;

10) przeznaczenie terenu wskazane w planie nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynieryjnych urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania;

11) 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;

12) dopuszcza się likwidację obiektów przeznaczonych na potrzeby ochrony cywilnej, po wykreśleniu obiektu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;

13) na terenie objętym planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m^2,

b) 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 w terenach dróg publicznych, przy zachowaniu ich składu gatunkowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

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 przepisów odrębnych;

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) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

12) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, 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; dla obiektów o wartościach zabytkowych nieprzekraczalną linię zabudowy wyznacza lico budynku istniejącego od strony dróg i placów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się następujące 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 wchodzą 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 wchodzą 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 wchodzą 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 Ukraińskim (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. T. A. Wendy 8 (E 1),

   b) portiernia z dawnego zespołu rzeźni (obok ul. T. A. Wendy 8a) (E 2),

   c) bunkier - ul. Władysława IV (E 3),

   d) budynek na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 4),

   e) komin na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 5),

   f) budynek przemysłowy na terenie dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Władysława IV (E 6),

   g) budynek przemysłowy dawnego Portu Wolnocłowego - ul. Wadysława 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 wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów chronionych ustaleniami planu:

   a) obowiązuje, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:

      - wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połaci dachu, szerokością elewacji frontowej,

      - kompozycją obiektu;

   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 stanowisk 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 połaci 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 inżynieryjnych realizuje się według potrzeb technologicznych;

14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 8;

15) dla nowej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC) od strony ulic i placów obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; kompozycja wysokiego parteru z usługami wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń;

16) dopuszcza się realizację balkonów wyłącznie od strony wnętrz 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;

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, dalb, 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 dojść 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^2, w sposób nieprzesłaniający kompozycji obiektu 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 budowalnych;

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 zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;

42) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

43) ustala się pas techniczny infrastruktury stanowiący niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, 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 3 m 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 wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 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 cieplnej - 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.	kościoły, 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 m² pow. całkowitej
7.	kina, teatry, opera, itp.	nie więcej niż 1 mp/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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m² powierzchni użytkowej*
15.	biura, urzędy, banki	0,5-1 mp/100 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m² powierzchni użytkowej*
16.	sklepy	0,5-2 mp/100 m² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m² powierzchni sprzedaży	1 mp/50 m² powierzchni sprzedaży
17.	targowiska, hale targowe	nie więcej niż 1mp/100 m² powierzchni całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/100 m² powierzchni całkowitej
18.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m² powierzchni całkowitej
19.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 m/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 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m² 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	Minimalny wskaźnik liczby	Minimalny wskaźnik liczby

		miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	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 m² 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 m² 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m² powierzchni użytkowej*
13.	biura, urzędy, banki	2 mp/100 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m² powierzchni użytkowej*
14.	sklepy	2,5 mp/100 m² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m² powierzchni sprzedaży	1 mp/50 m² powierzchni sprzedaży
15.	targowiska, hale targowe	1 mp/100 m² powierzchni całkowitej	1 mp targowisko (halę targową)	1 mp/100 m² powierzchni całkowitej
16.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m² 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 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m² 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 niepowodowania 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 lit. a-f,

   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 został w ustaleniach szczegółowych;

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 przywodnych terenów elementarnych.

5. **Ustalenia inżynieryjne:**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych 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 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy istniejącej sieci cieplnej; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych 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 oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;

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 stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych); obowiązek ten nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,

b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,

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 lub poza obszarem planu; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;

7) zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci cieplnych wysoko oraz niskoparametrowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł niskoemisyjnych;

8) dopuszcza się budowę indywidulnych 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 przeznaczeniem terenu,

- dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), parkingu (KS) jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu,

- 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 podstawową,

- dopuszcza się lokalizację OZE w terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC), usług kultury (UK), wielofunkcyjnej zabudowy usługowej (UW), usług sportu, rekreacji i turystyki (USw), 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 nieprzekraczającej 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 cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;

17) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

18) obowiązują rozwiązania inżynieryjne 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. Pasażerskie) 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 jako zieleni średniej i wysokiej pomiędzy bulwarami 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 odniesieniu 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 z dachami płaskimi, o powierzchni nie większej niż 110 m² każdy i maksymalnej wysokości 4,5 m, wraz z ogródkami gastronomicznymi;

6) dopuszcza się lokalizację pawilonów, ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi w odległości minimum 9 m od linii nabrzeża;

7) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych.

§ 8. Teren elementarny S.M.8002.NW (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;

5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych.

§ 9. Teren elementarny S.M.8003.NW (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 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych.

§ 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,

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 inżynieryjne:**

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 inżynieryjnymi pod dnem akwenu.

6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia 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%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

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 zalądowienie 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 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 inżynieryjnymi 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%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

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 zalądowienie 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 tłocznych 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 połaci do 35 stopni lub płaski;

5) zabudowę sytuuje się w odległości minimum 6 m od brzegu;

6) obowiązuje brzeg naturalny lub uregulowany naturalnie, nabrzeże według potrzeb funkcjonalnych;

7) dopuszcza się korekty linii brzegu, budowę, przebudowę oraz lokalizację obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających – typ nabrzeża/brzegu dowolny;

8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych, urządzeń radio i telekomunikacji bez ograniczenia ich wysokości;

9) dopuszcza się budowę części lądowych obiektu mostowego;

10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

11) 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: zieleń urządzona 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, wypożyczalnie, 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 ustaleń 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 inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych 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 tłocznego 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 magazyny, składy, produkcję, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 90% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. 1084,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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 inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych.

§ 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 terenu elementarnego: 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 inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna terenu:

a) S.M.8010.KPP z terenu S.M.8029.KD.D,

b) S.M.8016.KPP z terenu 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 inżynieryjnych.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

   a) 100% dla zabudowy o wysokości do 8 m,

   b) 70% dla zabudowy o wysokości od 8 m do 18 m,

   c) 30% dla zabudowy o wysokości od 18 m do 24 m; zabudowa o maksymalnej wysokości lokalizowana prostopadle do linii nabrzeża i drogi (ul. Nad Duńczycą),

   d) w pasie terenu o szerokości 20 m przyległym do terenu nabrzeża, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy 8 m na minimum 40% powierzchni tego terenu;

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 inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna terenu:

   a) S.M.8011.MC z terenów: S.M.8029.KD.D, S.M.8033.KD.L lub S.M.8070.KDW,

   b) S.M.8012.MC z terenów: S.M.8033.KD.L lub S.M.8070.KDW,

   c) S.M.8014.MC z terenów: S.M.8033.KD.L lub S.M.8074.KDW,

d) S.M.8015.MC z terenów: 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 1.ZP - zieleń urządzona;

4) zakaz zabudowy kubaturowej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 80%;

2) w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP obowiązuje realizacja szpalerów oznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

5) 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 inżynieryjne:**

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 tłocznego 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:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;

2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084 oraz 1/6 i 2/7 obr. geodezyjny 1083,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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 inżynieryjne:**

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 tłocznego ścieków sanitarnych;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych;

5) ustala się realizacje sieci wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa usługowa, centrum usługowo-kongresowe;

2) nabrzeże wielofunkcyjne o dostępie ogólnym;

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 90% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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, z zastrzeżeniem pkt 5;

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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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 terenu elementarnego: 5%;

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, mała architektura;

3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się parking dla samochodów osobowych i zagospodarowanie tymczasowe wskazane w ustaleniach ogólnych.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 SN;

5) obowiązują szafki przyłączeniowe na potrzeby imprez plenerowych wbudowane w posadzkę placu;

6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu;

7) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 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) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

3) 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 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

4) dachy płaskie, tarasy użytkowe;

5) obowiązuje:

a) obudowa estetyczna,

b) wysoki standard wykończenia piątej elewacji;

6) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 tłocznego 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. **Ustalenia 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. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 0%, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla parkingu wielokondygnacyjnego minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5% w granicach działki budowlanej.

3. **Ustalenia 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,

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, nienawiązująca 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) dach płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% w granicach działki budowalnej;

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. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego 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 tłocznego ścieków sanitarnych;

6) ustala się lokalizacje przepompowni ścieków sanitarnych.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

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

2. **Ustalenia 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. **Ustalenia 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,
- dachy płaskie,
- 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, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95% 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 inżynieryjna:**

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 wydzieleń wewnętrznych 1.ZP - zieleń urządzona w formie skwerów z trawnikami.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP: 80% ;

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 wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu E 1 i E 2;

2) obowiązuje utrzymanie i rewaloryzacja obiektów o wartościach zabytkowych;

3) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania;

4) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;

5) utrzymanie i uzupełnienie nawierzchni kamiennej;

6) w wydzieleniach wewnętrznych 1.ZP:

   a) zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,

   b) obowiązuje mała architektura;

7) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 1.ZP - zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 80%;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.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) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania;

4) zakaz nowej zabudowy;

5) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego 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 przeszklone,
- dachy płaskie,
- wysokość zabudowy: 1 kondygnacja,
- 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.8022.MC, z zachowaniem prześwitu pomiędzy terenem a nadwieszeniem minimum 4,5 m;

4) dachy dla nowej zabudowy:

a) płaskie, stropodachy użytkowe lub strome,

b) obowiązuje obudowa estetyczna;

5) maksymalna wysokość nowej zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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, nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego 1.U;

10) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 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, cieplnej, 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 składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3, 12/2, 12/4 oraz 98/4 obr. 1084,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne,

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 Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;

2) zakazuje się stałej zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;

3) obowiązuje: mała architektura, kamienna nawierzchnia placu;

4) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna terenu:

a) S.M.8026.KPP z terenu S.M.8017.KD.L,

b) S.M.8069.KPP z terenu 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, cieplnej, 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 inżynieryjnych.

§ 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 1.ZP - zieleń urządzona w formie skweru.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:

a) 10% w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP obowiązuje realizacja podwójnego szpaleru oznaczonego na rysunku planu o składzie gatunkowym identycznym jak obsadzenia w terenie S.M.8030.KDW (w wydzieleniu 1.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:

a) zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1,3, wpisany do rejestru zabytków,

b) oznaczony na rysunku planu symbolem E, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% w granicach działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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,

      - dachy płaskie,

      - 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 schron obrony cywilnej wolnostojący przy ul. T. A. Wendy 1.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 1.ZP - zieleń urządzona;

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084 oraz 1/6 obr. 1083,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 80%;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.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, kamienna nawierzchnia placu;

4) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 inżynieryjnych.

§ 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) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne;

3) nabrzeże wielofunkcyjne, publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających;

4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP - zieleń urządzona w formie skweru.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP : 80%;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.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 1.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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna publicznie dostępna;

2) w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP - zieleń urządzona w formie skwerów.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP: 80%;

2) w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.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 1.ZP:

a) zakaz sytuowania miejsc postojowych dla samochodów,

b) obowiązuje mała architektura;

7) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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 Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;

2) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników;

3) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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:**

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna;

2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. geodezyjny 1084,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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) 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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego 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, cieplnej, 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 2,44 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) obowiązuje pas zieleni komponowanej wzdłuż terenu S.M.8034.MC;

2) 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 inżynieryjne:**

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 1;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, 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, cieplnej, 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 wysokiego napięcia WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

§ 36. Teren elementarny S.M.8034.MC powierzchnia 1,82 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 w granicach działki budowlanej: 10%;

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: 23 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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 (S.M.8033.KD.L) i Spichrzowej (S.M.8044.KD.D) obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji, na całej wysokości zabudowy, bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania balkonów, wykuszy, chyba że program architektoniczny jest nawiązaniem do historycznej kompozycji spichlerzy; dopuszcza się loggie o maksymalnej głębokości do 1m;

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; 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; dopuszcza się realizację części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w terenie S.M.8094.ZP – ale nie więcej niż 25% łącznego bilansu dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;

13) obowiązuje lokalizacja ciągów pieszych o minimalnej szerokości 8 m, orientacyjny przebieg ciągów przedstawiono na rysunku planu;

14) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 3 i 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) na działce 5/34 obr. 1085 dopuszcza się lokalizację dodatkowych maksymalnie 75 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ust. 3 pkt 10, ponad liczbę miejsc postojowych określoną na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4, służących obsłudze zabudowy w terenie S.M.8035.MC;

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, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;

7) 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, usługowo-mieszkaniowa;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP - zieleń urządzona z ciągiem pieszym.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia ternu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP 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;

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 balkonów, wykuszy, chyba że program architektoniczny jest nawiązaniem do historycznej kompozycji; dopuszcza się loggie o maksymalnej głębokości do 1m;

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;

10) ciąg pieszy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP należy realizować w nawiązaniu do historycznego śladu ul. Spichrzowej i rozwiązań materiałowych przyjętych w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP terenu elementarnego S.M.8038.MC; dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-rowerowego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 3;

3) dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych (maksymalnie 75) dla samochodów osobowych na działce 5/34 obr. 1085 w terenie elementarnym S.M.8034.MC;

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji 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.

§ 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;

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 inżynieryjne:**

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 lokalizację części wymaganej liczby 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 tłocznego 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 w granicach działki budowlanej: 30%;

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;

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 należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy jako wbudowaną, poza pierzejami z wysokim parterem z usługami od strony ulic i placu; kondygnacje parkingu kryte stropodachem zielonym;

10) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy; dopuszcza się realizację części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w terenie S.M.8071.ZP – ale nie więcej niż 25% łącznego bilansu dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 powierzchnia 2,87 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych - 60% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

2) w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP - zieleń urządzona z ciągami pieszymi;

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, z możliwością:

a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,

b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne,

- maksymalna powierzchnia nowej zabudowy: 50% działki budowlanej.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP;

2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP:

a) wzdłuż terenu S.M.8044.KD.D i S.M.8035.MC obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu,

b) wzdłuż terenu S.M.8042.KD.L obowiązuje podwójny szpaler oznaczony na rysunku planu;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

1) występuje obiekt o wartościach zabytkowych, wpisany do 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 zabudowy: 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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 obowiązującej linii zabudowy i ciągu pieszego 1.ZP obowiązuje wysoki parter z usługami i wejściami głównymi dostępnymi bezpośrednio z poziomu chodnika;

11) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu;

12) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy jako wbudowaną, poza pierzejami z wysokim parterem z usługami od strony ulic i placu; kondygnacje parkingu kryte stropodachem zielonym;

13) ciąg pieszy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP wzdłuż terenu S.M.8044.KD.D należy realizować w nawiązaniu do historycznego śladu ul. Spichrzowej i rozwiązań materiałowych przyjętych w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP terenu elementarnego S.M.8035.MC; dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-rowerowego;

14) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy; w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP wzdłuż terenu S.M.8044.KD.L realizacja nie więcej niż 25% zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wynikającego z łącznego bilansu dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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 usługi, wbudowane w parking wielokondygnacyjny związane z gastronomią, obsługą samochodów, z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych;

4) dopuszcza się realizację obiektu do obsługi parkingu;

5) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP – zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 80%;

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 oznaczone 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,

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) dach płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% w granicach działki budowalnej;

6) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

4) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego 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 Gdyński) powierzchnia 0,64 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne publicznie dostępne, w formie ciągu pieszo-rowerowego, z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego i urządzeń 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 pieszo-rowerowego powiązanego z poziomem nabrzeża wielofunkcyjnego, orientacyjną lokalizację obiektu w terenie S.M.8004.WS pokazano na rysunku planu;

4) dopuszcza się nowe pawilony gastronomiczno-usługowe, lokalizowane w odległości minimum 7 m od nabrzeża, jednorodne stylistycznie, jednokondygnacyjne, o powierzchni nie większej niż 150 m² każdy i maksymalnej wysokości 4,5 m, dachy płaskie, 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 w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

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 tłocznego 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 wysokiego napięcia 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 lokali mieszkalnych – 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 90% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3, 12/4 obr. 1084 oraz 1/6 obr. 1083,

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;

2) 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) 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, z zastrzeżeniem pkt 5;

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 należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy jako wbudowaną, poza pierzejami z wysokim parterem z usługami od strony ulic i placu; kondygnacje parkingu kryte stropodachem zielonym;

9) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

10) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 ul. Nabrzeże Wieleckie (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 inżynieryjne:**

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, cieplnej elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;

7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;

8) planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu;

9) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych 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 wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu E 11;

7) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej jako elementu zagospodarowania ulicy.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego 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 inżynieryjne:**

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 cieplnej 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 1.NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KPP - teren placu ogólnodostępnego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 13.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;

3) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

4) 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,

b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.MC, wysokość zabudowy do 27 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.MC, wysokość zabudowy do 31 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

d) na pozostałym terenie, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

6) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;

7) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta obrzeżna; na obowiązującej lini zabudowy od strony terenu elementarnego S.M.8043.KD.L 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) po przebudowie Mostu Długiego i ulicy S.M.8061.KD.Z dopuszcza się wejścia do zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC z poziomu chodnika ulicy Energetyków;

11) dla wydzieleń wewnętrznych oznaczonych 1.MC, 2.MC, 3.MC obowiązuje łączna minimalna powierzchnia zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 500 m^2;

12) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.NW obowiązuje:

a) nabrzeże wielofunkcyjne z ciągiem pieszo-rowerowym,

b) realizacja jednolitych nawierzchni powiązanych kompozycyjnie i funkcjonalnie z nabrzeżem w terenie elementarnym S.M.8086.NW i S.M.8065.KD.D;

13) część wydzielenia wewnętrznego 1.NW stanowi wydzielenie 1.KPP, w którym dopuszcza się zabudowę o wysokości wskazanej w wydzieleniach wewnętrznych 2.MC i 3.MC zgodnie z pkt 5.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 1.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;

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 ulic;

10) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 obowiązuje 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;

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;

10) 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 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, cieplnej, 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 lokali mieszkalnych - 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5;

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 wpisany do 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, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) dla działek: 13/1 i 13/18 obręb 1086 maksymalna powierzchnia zabudowy: 100%;

6) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 24 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

7) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

8) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;

9) na obowiązujących liniach zabudowy obowiązuje zabudowa zwarta obrzeżna;

10) 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;

11) od strony ulicy S.M.8061.KD.Z obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania balkonów, wykuszy; dopuszcza się loggie o maksymalnej głębokości do 1m;

12) wejścia do budynków na poziomie chodnika;

13) funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy, poza jej częścią frontową, od strony elewacji ulicznych kondygnacje parkingowe obudowane funkcjami usługowymi;

14) 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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego 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 wpisany do 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;

6) minimalna wysokość zabudowy frontowej: 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

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 parkingu 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 powierzchnia 1,11 ha

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona 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 zieleń 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, dopuszcza się 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 inżynieryjne:**

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 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) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) występują obiekty o wartościach zabytkowych w rejestrze zabytków, oznaczone na rysunku planu R 20 i R 21;

3) 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);

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% w granicach działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość nowej zabudowy 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 1.U - teren usług;

3) dopuszcza się budowę parkingu wielokondygnacyjnego dla samochodów osobowych;

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,

   d) dachy płaskie, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,

   e) urządzenia techniczne, sanitarne np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wbudowane w zabudowę,

   f) 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 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,

- dach plaski,

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% w granicach działki budowalnej;

4) dla zabudowy usługowej wskazanej w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U obowiązuje:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70% w granicach działki budowlanej;

b) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

c) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna terenu z S.M.8063.KD.L;

2) dla wydzielania wewnętrznego 1.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 tłocznego 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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

5) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego 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 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;

6) maksymalna wysokość zabudowy: 28 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

7) dach płaski;

8) teren w granicach portu morskiego;

9) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron wolnostojący przy ul. Bytomskiej 1-2.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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;

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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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. Ukraińskie, 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 składy, magazyny, usługi logistyczne, działalność portowa, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 70% działki budowlanej,
- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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 Wolnocłowego 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: 60% w granicach działki budowlanej;

5) maksymalna wysokość zabudowy, zmienna do 23 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem, pkt 8a, 9c oraz 10a;

6) dachy dowolne, obowiązuje obudowa estetyczna;

7) w wydzieleniu 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;

8) w wydzieleniu wewnętrznym 2.U, wyznaczonym liniami zabudowy, zabudowa:

a) o wysokości:

- od strony wschodniej do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- od strony zachodniej od 12 m do 18,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

b) z dachem płaskim,

c) o formie nawiązującej 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,
- o wysokości od strony wschodniej od 6 m do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, zabudowa z dachem płaskim,
- powiązana kondygnacją lub łącznikiem z obiektem o wartościach zabytkowych,
- z dachem płaskim,

- o formie nawiązującej 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,

b) z dachem płaskim,

c) o formie nawiązującej 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 w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

14) teren w granicach portu morskiego;

15) istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Bytomskiej 14a.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego 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 1.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 inżynieryjne:**

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 wpisany do 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, cieplnej, 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 wysokiego napięcia 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 1.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 inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,2 m;

2) ustala się przekrój: jezdnia 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, cieplnej, 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 tłocznego ścieków sanitarnych;

7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia WN o orientacyjnej trasie pokazanej na rysunku planu.

§ 62. Teren elementarny S.M.8063.KD.L (ul. Bulwar Gdański, ul. 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;

4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

5) część terenu w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, 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, cieplnej, 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 tłocznego ścieków sanitarnych;

7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa wysokiego napięcia 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 inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,4 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, cieplnej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego 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 realizacja 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 obiektu w terenie elementarnym S.M.8004.WS 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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego 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 inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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 Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków;

2) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników;

3) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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 składy, magazyny, usługi logistyczne, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, 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 nowej zabudowy: do 90% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/3 obr. 1084 oraz nr 1/6 obr. 1083,

      - maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne.

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 inżynieryjne:**

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 inżynieryjne:**

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 terenu elementarnego: 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, kamienna nawierzchnia placu;

3) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjna:**

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: cieplnej, 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 inżynieryjnych.

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

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów;

2) dopuszcza się przeznaczenie do 10% pojemności parkingu na lokalizację miejsc postojowych dla autokarów;

3) dopuszcza się realizację obiektu do obsługi parkingu;

4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP - zieleń urządzona.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: 80%;

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) dach płaski,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 1% w granicach działki budowalnej;

3) część terenu w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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:**

1) teren położony w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) 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 (N. Starówka) powierzchnia 0,42 ha

Teren elementarny S.M.8093.NW (N. 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 zabudowy kubaturowej;

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 urządzenia i instalacje służące obsłudze jednostek pływających;

4) obowiązuje utrzymanie jednolitych nawierzchni stanowiących kontynuację nabrzeża wielofunkcyjnego w terenie elementarnym S.M.8040.NW;

5) zakaz zmiany przebiegu linii nabrzeża z dopuszczeniem korekt i budowy miejscowych obniżeń 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 terenu: S.M.8013.KDW, S.M.8074.KDW lub S.M.8075.KDW,

b) S.M.8093.NW z terenu: 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-usługowai usługowa, ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych - 30% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;

2) w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP - zieleń urządzona w formie skwerów;

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się magazyny, składy, usługi logistyczne, produkcję, działalność portowa, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, z możliwością:

a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,

b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem o następujących parametrach:

- maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne,

- powierzchnia nowej zabudowy dla terenu S.M.8079.MC: do 90% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 13/2 obr. 1084,

- powierzchnia nowej zabudowy dla terenu S.M.8080.MC: do 50% powierzchni zabudowy istniejącej na działce nr 98/4 obr. 1084.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 20% w granicach działki budowlanej, 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP obowiązuje realizacja zieleni niskiej i średniej;

3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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, wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty o wartościach zabytkowych wpisany do gminnej ewidencji zabytków oznaczone symbolami E 4, E 5, E 6, E 7 i chronione ustaleniami planu;

2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

3) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;

4) maksymalna wysokość nowej zabudowy, zmienna do 24 do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach każdego terenu wskazanego pod zabudowę liniami zabudowy:

   a) 100% dla zabudowy o wysokości do 8 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu),

   b) 30% dla zabudowy o wysokości od 8 do 18 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu),

   c) 25% dla zabudowy o wysokości od 18 do 24 m (licząc do najwyższego punktu przekrycia dachu);

6) dachy płaskie, w tym kaskadowe, tarasowe, stropodachy zielone; obowiązuje obudowa estetyczna;

7) zasady kompozycji i formy zabudowy:

   a) dla każdego z terenów wskazanego pod zabudowę liniami zabudowy obowiązuje odmienna kompozycja, forma zabudowy i główny materiał wykończenia elewacji,

   b) w zabudowie od strony nabrzeża obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami z wejściami głównymi z poziomu chodnika,

   c) zabudowa o wysokości powyżej 18 m sytuowana prostopadle do nabrzeża i drogi S.M.8032.KD.L;

8) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy;

9) dla obiektów o wartościach zabytkowych - dawnych kantorów, czterech obiektów oznaczonych na rysunku planu obowiązuje ochrona i wkomponowanie w nową zabudowę;

10) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) obsługa komunikacyjna z terenów: S.M.8032.KD.L, S.M.8083.KD.D lub terenu S.M.8079.MC z S.M.8082.KD.D;

2) 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;

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, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej;

6) ustala się likwidację stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej w terenie S.M.8080.MC lub jej wbudowanie w nową zabudowę i realizację sieci inżynieryjnych; 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) obowiązuje utrzymanie nabrzeża;

4) dopuszcza się budowę i montaż obiektów, urządzeń i instalacji służących obsłudze jednostek pływających;

5) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

6) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;

4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, cieplnej, 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 magazyny, składy, usługi logistyczne, produkcję, obecne zagospodarowanie, zabudowę i sposób użytkowania terenu zgodnie z §6, z możliwością:

a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,

b) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, budowy nowej zabudowy związanej z obecnym użytkowaniem.

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: 18 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, dachy dowolne;

4) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, min. 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) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację, budowę sieci: cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;

4) 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) obowiązuje utrzymanie nabrzeża;

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, min. 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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej i sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, budowę kolektorów deszczowych.

§ 78. Teren elementarny S.M.8086.NW (Bulwar Gdyński) 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 1.KP - ciąg pieszy publicznie dostępny.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;

2) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodziąw tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

3) obowiązuje realizacja szpaleru wzdłuż terenu S.M.8036.U.

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 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 wydzielania wewnętrznego 1.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 i stacji redukcyjnej gazu;

8) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

§ 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 Wolnocłowego 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;

8) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń niezbędnych dla funkcji przeładunkowo-składowej;

9) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w tym także w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

10) teren w granicach portu morskiego.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjna:**

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 koleją 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 - R 25 i obszar - zespół dawnego Portu Wolnocłowego 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; wysokości urządzeń i obiektów według potrzeb technologicznych;

5) dachy dowolne;

6) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego;

7) utrzymanie nabrzeża;

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 inżynieryjne:**

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 koleją 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, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłocznego 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, z zastrzeżeniem pkt 5a i pkt 6a; wysokości urządzeń i obiektów według potrzeb technologicznych;

5) w wydzieleniu wewnętrznym 1.P,U, wyznaczonym liniami zabudowy ustala się:

   a) wysokość zabudowy od 6 m do 28 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

   b) 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 ustala się:

   a) wysokość zabudowy od 6 m do 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

   b) zabudowę z dachami stromymi;

7) dachy dowolne, z zastrzeżeniem pkt 6;

8) teren w granicach portu morskiego;

9) istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Bytomskiej 7.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, cieplnej, 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 0,41 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, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu;

3) dopuszcza się realizację części zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wynikającego z bilansu terenu S.M.8034.MC – ale nie więcej niż 25% łącznego bilansu dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

4. **Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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, elektroenergetycznej 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 i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

§ 84. Na obszarze objętym planem traci moc w całości 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 (Dz.Urz.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.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik nr 1 arkusz 1 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zgospodarowania przestrzennego "Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3" w Szczecinie

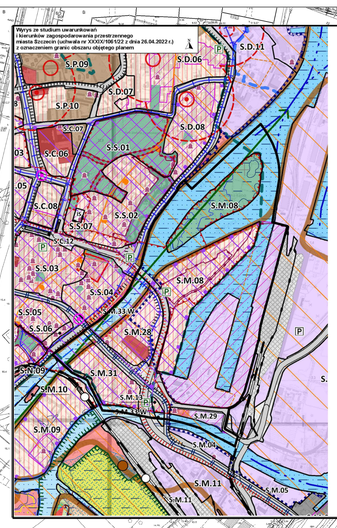
N

0 10 20 30 50 100 m

arkusz nr 3 | arkusz nr 1 | arkusz nr 2

SKALA 1:1 000

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



granica obszaru objętego planem

LEGENDA DO WYRYSU

- granica portu morskiego
- granica terenu zamkniętego
- granica jednostki planistycznej (S.S.01 – S. - symbol dzielnicy, S. - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej)
- morskie wody wewnętrzne
- pozostałe wody śródlądowe
- teren zieleni urządzonej - parki i skwery
- teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- teren usług
- teren, na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2
- teren produkcji, usług i składów
- teren kolejowy
- teren infrastruktury technicznej
- tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji
- obszar strategicznej interwencji (OSI)
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- strefa "E" ochrony ekspozycji
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%
- obszar o zdolności retencyjnej
- granica strefy I
- granica pomiędzy strefą II, a strefą III

L E G E N D A

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- CIĄGŁOŚĆ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY ELEMENTARNE W DRUGIM POZIOMIE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- S.M.8001.NW — OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.ZP — OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- dz. 98/3 — NUMER DZIAŁKI

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- MC — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- U — TEREN USŁUG
- UW — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, CENTRUM USŁUGOWO-KONGRESOWE
- UK — TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- P,U — TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW, USŁUG
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP,USw — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, USŁUGI SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
- NW — TEREN NABRZEŻA WIELOFUNKCYJNEGO
- KPP — TEREN PLACU MIEJSKIEGO
- KD.G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
- KD.Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD.L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KS — TEREN PARKINGU
- KP — TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO
- WS — WODY ŚRÓDLĄDOWE
- WM — MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA PORTU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU STRATEGICZNEJ INTERWENCJI (OSI)
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA WIII OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKT I OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA SEGMENTY FRONTOWE
- CIĄG PIESZY (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- ŚCIEŻKA ROWEROWA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- MOST PIESZO-ROWEROWY (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- SZPALER DRZEW (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
- SCHRON
- STANOWISKO FLORY CHRONIONEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA STUDNI AWARYJNEJ
- PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- PLANOWANA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

INFORMACJE NAWIGACYJNE

- OŚ TORU WODNEGO ŚWINOUJŚCIE-SZCZECIN
- OBROTNICE
- ŚWIATŁA NAWIGACYJNE

Mapa zasadnicza - nr licencji: MODGiK.BOI.353.2453.2022_3262_P

S.M.8008.ZP, USw
S.M.8007.U
S.M.8001.NW
S.M.8076.KDW
S.M.8018.UW
S.M.8087.P,U
S.M.8010.KPP
S.M.8011.MC
S.M.8093.NW
S.M.8070.KDW
S.M.8029.KD.D
S.M.8012.MC
S.M.8013.KDW
S.M.8069.KPP
S.M.8014.MC
S.M.8077.NW
S.M.8074.KDW
S.M.8024.U
S.M.8045.MC
S.M.8015.MC
S.M.8033.KD.L
S.M.8023.U
S.M.8075.KDW
S.M.8092.KDW
S.M.8017.KD.L
S.M.8016.KPP
S.M.8030.KDW
S.M.8046.MC
S.M.8020.U
S.M.8091.KDW
S.M.8067.MC
S.M.8022.U
S.M.8028.KPP
S.M.8009.NW
S.M.8025.U
S.M.8021.KS
S.M.8031.KD.D
S.M.8081.MC
S.M.8060.KD.G
S.M.8004.WS
S.M.8042.KD.L
WM
N.Bulwar Chrobrego
N.Pasażerskie
N.Anglelskie
N.Polskie
N.Malackie
N.Starówka
N.Węglerskie
N.Belgijskie

SKALA 1:1 000

arkusz nr 3 | arkusz nr 1 | arkusz nr 2

0 10 20 30 50 100 m

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- CIĄGŁOŚĆ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY ELEMENTARNE W DRUGIM POZIOMIE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- S.M.8001.NW — OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.ZP — OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- dz. 98/3 — NUMER DZIAŁKI

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- MC — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- U — TEREN USŁUG
- UW — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, CENTRUM USŁUGOWO-KONGRESOWE
- UK — TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- P,U — TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNÓW, SKŁADÓW, USŁUG
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP,USw — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, USŁUGI SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
- NW — TEREN NABRZEŻA WIELOFUNKCYJNEGO
- KPP — TEREN PLACU MIEJSKIEGO
- KD.G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
- KD.Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD.L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KS — TEREN PARKINGU
- KP — TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO
- WS — WODY ŚRÓDLĄDOWE
- WM — MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA PORTU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU STRATEGICZNEJ INTERWENCJI (OSI)
- K — STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- WIII — STREFA WIII OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- R — OBIEKT I OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- E — OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA SEGMENTY FRONTOWE
- CIĄG PIESZY (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- ŚCIEŻKA ROWEROWA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- MOST PIESZO-ROWEROWY (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- SZPALER DRZEW (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
- SCHRON
- STANOWISKO FLORY CHRONIONEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA STUDNI AWARYJNEJ
- PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- PLANOWANA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

INFORMACJE NAWIGACYJNE

- OŚ TORU WODNEGO ŚWINOUJŚCIE-SZCZECIN
- OBROTNICE
- ŚWIATŁA NAWIGACYJNE

Załącznik nr 1 arkusz 2 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zgospodarowania przestrzennego "Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3" w Szczecinie

Mapa zasadnicza - nr licencji: MODGiK.BOI.353.2453.2022_3262_P

Mapa zasadnicza - nr licencji: MODGiK.BOI.353.2453.2022_3262_P

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- CIĄGŁOŚĆ LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY ELEMENTARNE W DRUGIM POZIOMIE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- S.M.8001.NW — OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.ZP — OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
- dz. 98/3 — NUMER DZIAŁKI

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

- MC — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- U — TEREN USŁUG
- UW — TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY USŁUGOWEJ, CENTRUM USŁUGOWO-KONGRESOWE
- UK — TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- PU — TEREN PRODUKCJI, MAGAZYNÓW , SKŁADÓW , USŁUG
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP,US — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, USŁUGI SPORTU, REKREACJI I TURYSTYKI
- NW — TEREN NABRZEŻA WIELOFUNKCYJNEGO
- KPP — TEREN PLACU MIEJSKIEGO
- KD.G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
- KD.Z — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD.L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KS — TEREN PARKINGU
- KP — TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO
- WS — WODY ŚRÓDLĄDOWE
- WM — MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA PORTU MORSKIEGO
- GRANICA OBSZARU STRATEGICZNEJ INTERWENCJI (OSI)
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFA WIII OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKT I OBSZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- HISTORYCZNY PODZIAŁ NA SEGMENTY FRONTOWE
- CIĄG PIESZY (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- ŚCIEŻKA ROWEROWA (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- MOST PIESZO-ROWEROWY (LOKALIZACJA ORIENTACYJNA)
- SZPALER DRZEW (PRZEBIEG ORIENTACYJNY)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 1%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ 10%
- SCHRON
- STANOWISKO FLORY CHRONIONEJ
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA STUDNI AWARYJNEJ
- PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- PLANOWANA ELEKTROENERGETYCZNA LINIA KABLOWA WYSOKIEGO NAPIĘCIA

INFORMACJE NAWIGACYJNE

- OŚ TORU WODNEGO ŚWINOUJŚCIE-SZCZECIN
- OBROTNICE
- ŚWIATŁA NAWIGACYJNE

SKALA 1:1 000

arkusz nr 1 / arkusz nr 3 / arkusz nr 2

N — 0 10 20 30 50 100 m

**Załącznik nr 1 arkusz 3
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zgospodarowania
przestrzennego "Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3"
w Szczecinie**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII/1301/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 7 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	S.M.8004.WS	Budowa kładek pieszo-rowerowych nad rzeką Odrą Zachodnią.
2	S.M.8009.NW	Budowa ciągu pieszo-rowerowego. Budowa kanalizacji deszczowej.
3	S.M.8013.KDW	Droga wewnętrzna w formie placu miejskiego publicznie dostępnego. Budowa placu pieszo-jezdnego. Budowa kanalizacji deszczowej.
4	S.M.8016.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego.
5	S.M.8017.KD.L	Budowa ulicy lokalnej.
6	S.M.8019.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego. Realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową Mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia.
7	S.M.8021.KS	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
8	S.M.8023.U	Budowa studni awaryjnej.
9	S.M.8024.U	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
10	S.M.8026.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego.
11	S.M.8028.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego.
12	S.M.8029.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
13	S.M.8030.KDW	Droga wewnętrzna – zespół placów i pieszo-jezdni publicznie dostępnych. Budowa zespołu placów i pieszo-jezdni.
14	S.M.8031.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.
15	S.M.8032.KD.L	Budowa ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.
16	S.M.8033.KD.L	Budowa i przebudowa ulicy lokalnej. Realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz

		przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych. Budowa studni awaryjnej.
17	S.M.8039.KS	Budowa stacji prostownikowej dla zasilania trakcji tramwajowej, realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
18	S.M.8042.KD.L	Budowa ulicy lokalnej i mostu przez Odrę Zachodnią wraz z torowiskiem tramwajowym i trakcją tramwajową. Realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej i rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych.
19	S.M.8043.KD.L	Budowa odcinka ścieżki rowerowej, budowa mostu dla przeprowadzenia ciągu pieszo-rowerowego lub rowerowego przez Kanał Zielony. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
20	S.M.8044.KD.D	Budowa i przebudowa ulicy dojazdowej. Realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa kanalizacji deszczowej.
21	S.M.8053.ZP	Budowa ciągu pieszo-rowerowego.
22	S.M.8056.P,U	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
23	S.M.8061.KD.Z	Przebudowa ulicy Energetyków - realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa nowego mostu na Odrze Zachodniej.
24	S.M.8062.KD.Z	Budowa i przebudowa ciągu ulic: Rybnicka-Bytomska-Władysława IV, realizacja w trybie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie ulicy Władysława IV wraz z budową mostu Kłodnego nad rzeką Odrą Zachodnią oraz przebudowie układu komunikacyjnego w obrębie Starego Miasta i wyspy Łasztownia. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
25	S.M.8063.KD.L	Budowa odcinka ciągu pieszo-rowerowego. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
26	S.M.8064.KD.L	Budowa ścieżki rowerowej.
27	S.M.8065.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
28	S.M.8066.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
29	S.M.8069.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego.
30	S.M.8072.KPP	Budowa placu publicznie dostępnego. Budowa kanalizacji sanitarnej.
31	S.M.8082.KD.D	Budowa odcinka ulicy dojazdowej oraz ścieżki rowerowej i zatok postojowych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
32	S.M.8083.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej wraz z zatokami postojowymi. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

33	S.M.8084.KD.D	Budowa kanalizacji sanitarnej.
34	S.M.8086.NW	Budowa odcinka ciągu pieszo-rowerowego oraz ciągu pieszego.
35	S.M.8093.NW	Budowa odcinka ciągu pieszo-rowerowego.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII/1301/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 7 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 3" w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 11.08.2022 roku do 09.09.2022 roku. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 23.09.2022 roku wniesiono łącznie 12 pism z uwagami.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 11.10.2022 roku.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Postuluję wprowadzenie do nowego planu obowiązku odtworzenia spichlerzy, które na rysunku dotychczas obowiązującego planu oznaczone są symbolem F.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo

Uzasadnienie: w planie nałożono obowiązek interpretacji historycznych form spichlerzy, co oznacza realizację uwagi w zakresie wykorzystania historycznej kompozycji spichlerzy. Uwagi nie uwzględnia się w zakresie nałożenia obowiązku odtworzenia historycznej kompozycji spichlerzy. To kompetencja Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który uzgadniając projekt planu wyraził stanowisko, że zastosowane w nim ustalenia i wprowadzone zmiany w stosunku do planu obowiązującego są wystarczające.

2) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Postuluję zachowanie granic terenu elementarnego określonych na rysunku dotychczas obowiązującego planu.

Mają one swoje uzasadnienie historyczne i odstąpienie od nich (przesuwające ulicę na północ) nie ma uzasadnienia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie: Granica przebiegu terenu elementarnego S.M.8044.KD.D jest zgodna z wydaną decyzją ZRiD.

3) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8050.MC.**

Wnoszę o uzupełnienie w Rozdziale 1 § 5 szczegółowej definicji pojęcia zabudowa frontowa dla terenu elementarnego S.M.8050 MC.

Rozstrzygniecie: uwzględniona.

4) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8050.MC.**

Wnoszę o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na granicy działki budowlanej 8/1 (od strony frontowej ulicy S.M.8043.KD.L).

Rozstrzygniecie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wskazana na fragmencie pierzei linia obowiązująca ma za zadanie wykształcić front wodny Kanału Zielonego – to istotny element kompozycji krajobrazu od strony wody.

5) **Treść uwagi:** Szczecińska Energetyka Cieplna wnosi o zmianę zapisów.

W Rozdziale 2 Ustalenia ogólne dla obszaru planu, § 6 ust 1. Ustalenia funkcjonalne:

pkt 5) *dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie* i dodanie punktu:

f) dostawy ciepła i chłodu;

§ 6. ust 5. Ustalenia inżynieryjne: pkt 7) *zaopatrzenie w ciepło ustala się z sieci wysoko- oraz niskoparametrowych*;

Ponadto wnosimy o dodanie w zapisach szczegółowych we wszystkich terenach elementarnych, dopuszczenia przebudowy, rozbudowy, budowy nowych sieci ciepłowniczych oraz zaopatrzenia w ciepło. Zapisy szczegółowe w terenach elementarnych o charakterze wód śródlądowych, gdzie jest utrudnione prowadzenie sieci inżynieryjnych pozostawić bez zmian.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: nie uwzględniono w zakresie uzupełnienia zapisów szczegółowych w terenach elementarnych - zaopatrzenie terenów w ciepło oraz przebudowa, rozbudowa i budowa nowych sieci ciepłowniczych dopuszczone na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych.

6) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8018.UW – cypel Łasztowni.**

Budynek powinien mieć charakter elitarny. Jest to wyjątkowe miejsce - fenomenalne w architekturze miasta jak i na skalę Europy. Nie powinno być tutaj kolejnego budynku typu centrum handlowe z „pseudo funkcją kultury", którą w tej funkcję „kultury" zapewne będzie pełniło kolejne kino.

W takiej lokalizacji powinien powstać budynek charakterystyczny, który stanie się ikoną miasta! Jest to doskonałe miejsce do spełnienia się w tym miejscu funkcji kultury wysokiej, elitarnej - jak np. opera! (Nawiązując do budynku opery w Oslo) czy budynek tj. sala NOSPR w Katowicach, NFM we Wrocławiu. W takim miejscu może też powstać palmiarnia, oranżeria z roślinnością tropikalną, która znajdowałaby się pod ciekawą konstrukcją np. szklaną (w nawiązaniu do Floating Garden, które jeszcze nie objawiło się w przestrzeni publicznej).

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

Uzasadnienie: ustalenia funkcjonalne dla terenu elementarnego S.M.8018.UW umożliwiają realizację szerokiego zakresu usług, również tych wskazanych w złożonej uwadze. Podobnie ustalone parametry zabudowy i jej warunki ekspozycyjne w układzie przestrzennym wskazują wykształcenie formy stanowiącej dominantę wyspy.

7) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8038.MC,UC.**

Wnosimy o dopisanie do:

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla obszaru planu, § 6.1. Ustalenia funkcjonalne: pkt 6) o treści:

do czasu realizacji ustaleń planu, dla budynków i ich obsługi komunikacyjnej, dopuszcza się, obecny sposób zagospodarowania, zabudowy i użytkowania z możliwością: przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontu, montażu, również w postaci magazynów namiotowych. Nowa zabudowa, sąsiadująca z istniejącymi zakładami pracy, powinna uwzględniać uciążliwości związane z pracą ciągłą zakładów, ruchem kołowym pojazdów ciężarowych i hałasu wynikającego z pracy instalacji i urządzeń oraz uciążliwości zapachowych, chyba, że ustalenia szczegółowe mówią inaczej.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: uwzględniono w zakresie uciążliwości - sąsiedztwo nowej zabudowy z istniejącymi zakładami pracy uwzględniono w zakresie kompetencji planu miejscowego.

8) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8038.MC,UC.**

Wnosimy o usunięcie i w zamian wpisanie w:

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, § 40 Teren elementarny S.M.8038.MC,UC Ustalenia funkcjonalne, pkt 2) o treści:

„*dopuszcza się centrum usługowo-handlowe w formie galerii: obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z usługami kultury, rozrywki, sportu i rekreacji*"

zastąpić ustaleniem: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa. Całkowita powierzchnia lokali mieszkalnych do 60% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

9) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8038.MC,UC.**

Wnosimy o dopisanie nowego pkt 5 w Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych,

§ 40. Teren elementarny S.M.8038.MC,UC - 1. Ustalenia funkcjonalne o treści: 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:

- maksymalna wysokość nowej zabudowy 21 m,

- powierzchnia zabudowy do 45%.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

10) **Treść uwagi: Tereny elementarne S.M.8011.MC, S.M.8012.MC, S.M.8014.MC oraz S.M.8015.MC – Nabrzeże Starówka.**

W terenach elementarnych S.M.8011.MC (obręb: 1084, nr działki: 12/25), S.M.8012.MC (obręb: 1084, nr działki: 12/15), S.M.8014.MC (obręb: 1084, nr działki: 12/22), S.M.8015.MC (obręb: 1084, nr działki: 12/12), wnoszę o zmianę funkcji na funkcję związaną z obecną formą wykorzystania terenu tj. - teren wielofunkcyjny, ogólnodostępny, teren zieleni urządzonej, usługi sportu, rekreacji i turystyki lub teren placu miejskiego publicznie dostępnego.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Jednym z głównych zadań planu jest wykształcenie miejskiego frontu wodnego zabudowy wzdłuż Nabrzeża Starówka i odpowiedniej oprawy dla zabytkowego kompleksu dawnej rzeźni miejskiej. To zasadniczy element kompozycji urbanistycznej i krajobrazu wyspy. Pozostawienie wolnego placu na okazjonalne i sezonowe imprezy masowe z tymczasowym zagospodarowaniem nie realizuje wskazanego celu, nie daje szansy na pełną rewaloryzację. Zasady rewaloryzacji krajobrazu wyspy i kompozycji jej zabudowy wskazał Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków, który uzgadniając projekt planu potwierdził wykształcenie odpowiedniej kompozycji urbanistycznej i otoczenia zabytku.

11) **Treść uwagi: Tereny elementarne S.M.8045.MC, S.M.8046.MC, S.M.8067.MC, S.M.8081.MC, SM.8080.MC i SM.8079.MC, S.M.8059.U – Nabrzeże Bułgarskie (Basen Zachodni).**

W terenach elementarnych S.M.8045.MC, S.M.8046.MC, S.M.8067.MC, S.M.8081.MC (obręb 1084 działka nr 98/3) oraz SM.8080.MC i SM.8079.MC (obręb 1084 działka nr 98/4), S.M.8059.U (obręb 1084 działki nr 3/4 i 3/7) wnoszę o zmianę funkcji terenu na przeznaczenie związane z obecną formą wykorzystania terenu tj. teren przemysłowo-produkcyjny, oznaczony zgodnie z zasadami konstrukcji planu symbolem „P,U" (teren produkcji, magazynów, składów, usług).

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Plan dopuszcza utrzymanie i rozwój istniejącej funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej do czasu realizacji ustaleń planu, które nastąpią z inicjatywy właściciela nieruchomości. Właściciel terenu decyduje o rozpoczęciu przekształceń i zmianie funkcji. Plan daje szerokie możliwości realizacji i rozwoju istniejącego przeznaczenia terenu jako nabrzeża z dopuszczeniem przeładunków i składowania oraz produkcji i usług produkcyjnych lub jako wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej.

12) **Treść uwagi: teren elementarny S.M.8006.ZP,USw.**

Wyspa Grodzka (obręb: 1084, nr działki: 9/3) - wnoszę o zmianę funkcji na funkcję związaną z obecnym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu tj. – rodzinne ogrody działkowe, oznaczone zgodnie z zasadami konstrukcji planu symbolem „ZD" (tereny ogrodów działkowych).

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym istniejąca funkcja i zagospodarowanie terenu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego. Istniejące tereny ogrodów stanowią rezerwę na cel publiczny jakim jest zieleń urządzona dla mieszkańców Starego Miasta i Łasztowni.

13) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8009.NW – Nabrzeże Bułgarskie (Basen Zachodni).**

Ustalić powierzchnię terenu biologicznie czynnego np. 5%, a zamiast programu zieleni obowiązującej, wprowadzić pas zieleni lub trawnik. Występuje bowiem obawa, że zieleń uzupełniająca będzie jedynie w formie donic, a taka forma zieleni nie sprzyja wsiąkaniu wody w grunt, co w przy obecnych zmianach klimatycznych i ulewnych deszczach, jest zjawiskiem pożądanym.

Dodatkowo, skoro nabrzeże to nie jest nabrzeżem o funkcji reprezentacyjnej, jak np. nabrzeże przy Wałach Chrobrego, Bulwar Piastowski czy Nabrzeże Starówka, to nie stoi na przeszkodzie, aby wprowadzić na bulwar szpaler drzew. W kontekście opisywanych przeze mnie powyżej zmian klimatycznych, również będzie to rozwiązaniem pożądanym. Uważam, że ciekawym elementem byłoby określenie w planie, nie tylko w tym terenie elementarnym, a ale w całości planu, wysokości drzew czy też obwódu pnia, które należy posadzić. Ważne jest bowiem, aby drzewa jak najszybciej zaczęły dawać pożądany cień i miały większą szansę na zaadaptowanie się w nowym miejscu. Będzie to na pewno rozwiązanie ciekawe i unikatowe na skalę ogólnopolską, zatem sądzę, że jest warte rozważenia.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Minimalna powierzchnia biologicznie czynna została ustalona w oparciu o wielofunkcyjność nabrzeża oraz możliwy sposób jego zagospodarowania, w tym wykorzystanie dla prowadzonych funkcji produkcji, składów i magazynów. Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie pasa zieleni (w tym zieleni wysokiej) nie jest możliwe ze względu na możliwość kontynuacji funkcji produkcyjno-składowych i funkcji związanych z obsługą jednostek pływających. Szpaler drzew uniemożliwiłby prowadzenie działalności portowej na nabrzeżu. Program zieleni uzupełniającej w swojej definicji uwzględnia wprowadzenie różnych form zieleni dostosowanych do zagospodarowania i funkcji obszaru.

14) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8010.KPP oraz Teren elementarny S.M.8016.KPP.**

W terenach elementarnych wprowadzenie szpaleru drzew, przynajmniej od strony terenu S.M.8033.KD.L. Pomysł stworzenia sieci placów publicznych jest pomysłem bardzo dobrym, uważam zatem, że idąc tą dobrą ideą, powinno odejść się od idei tworzenia betonowych placów w Polsce, gdzie jedyną zielenią są rośliny w donicach bądź kilka krzewów w ziemi. Najbardziej efektywne są bowiem drzewa, głównie ze względu na to, że dają cień, co w gorące dni, spowoduje, że spacerując Nabrzeżem Starówka znajdzie się miejsce, gdzie będzie można uchronić się przed upałem.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Definicje programu zieleni uzupełniającej oraz błękitno-zielonej infrastruktury przewidują zastosowanie różnorodnych form zieleni. Dodatkowo ze względu na strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry, wprowadzenie zieleni wysokiej w granicach planu jest uzależnione od ograniczeń konserwatorskich. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w toku uzgadniania planu ograniczył zieleń wysoką od strony Wałów Chrobrego z uwagi na zakłócenie ekspozycji zabytkowego zespołu dawnej rzeźni.

15) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8022.U.**

Proponowałbym wprowadzenie obowiązku zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury. Tego typu zapis obowiązuje już w sąsiednim terenie elementarnym S.M.8023.U, a jest to teren bardzo podobny, ponieważ w nim także znajdują się obiekty zabytkowe.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia planu wprowadzają dopuszczenie zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury ze względu na wysoki wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy oraz niski wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, dostosowane do funkcji terenu.

16) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8048.MC.**

Zaproponowałbym, podobnie jak w sąsiednim terenie 8047, wprowadzenie wydzielenie wewnętrznego NW - nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne, w miejscu między rzeką, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren stanowi własność prywatną, posiada już prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, w ramach którego nabrzeże zostanie zagospodarowane zgodnie z projektem budowlanym. Z powodu tych uwarunkowań wykształcono drogę publiczną S.M.8065.KD.D, która integruje dostępy do nabrzeży Odry i Kanału Zielonego – teren S.M.8063.KD.L.

17) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8038.MC,UC.**

Wnosi się o likwidację możliwości realizacji centrum handlowego na Łasztowni.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

18) **Treść uwagi: Tereny elementarne S.M.8041.MC, S.M.8045.MC, S.M.8046.MC, S.M.8051.MC, S.M.8067.MC, S.M.8081.MC.**

Wnosi się o wprowadzenie obowiązku zastosowania zielono-błękitnej infrastruktury, jako kontynuacji zapisów proponowanych dla innych terenów elementarnych.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

19) **Treść uwagi:**

Proponowałbym, aby przy ulicach przy których przewidziano miejsca parkingowe oraz w terenach elementarnych na których ulokowano parkingi, ustalić, że nawierzchnia samego miejsca parkingowego powinna być częściowo przepuszczalna (np. poprzez kostkę z „dziurami", w których rośnie trawa bądź znajdują się kamienie).

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: W jednym z terenów elementarnych przeznaczonych na funkcję parkingową zastosowano obowiązek realizacji błękitno-zielonej infrastruktury, w której zawierają się nawierzchnie wodoprzepuszczalne, w pozostałych terenach ochrona konserwatorska obszaru planu determinuje zastosowanie możliwej nawierzchni, stąd plan nie uszczegóławia ustaleń kompozycyjnych w tym zakresie. W przypadku dróg publicznych zastosowanie nawierzchni na miejscach postojowych będzie rozstrzygane na etapie realizacyjnym z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

20) **Treść uwag:**

Zauważa się, że w „Projekcie" brak jest nawiązania do istotnych przepisów nadrzędnych między innymi:

- Ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.
- Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r o portach i przystaniach morskich (Dz.U. 2022 poz. 1624),
- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1315/2013 z dnia 11 grudnia 2013 r w sprawie unijnych wytycznych dotyczących rozwoju transeuropejskiej sieci transportowej, w której dla Portu w Szczecinie stosuje się przepisy rozporządzenia Parlamentu i Rady (UE) 2017/352 z dnia 15 lutego 2017 r. ustanawiającego ramy w zakresie świadczenia usług portowych.

„Projekt" w zakresie terenów ustawowych portu morskiego w Szczecinie a w szczególności w rejonach przyległych do nabrzeża Bułgarskiego likwiduje całkowicie funkcje zamkniętego portu handlowego, wprowadzając w ten obszar docelowo funkcje mieszkaniowe (patrz „Projekt" pkt § 6. 1.1 Ustalenia funkcjonalne).

Rola nabrzeża zostaje ograniczona do bulwaru pieszo - rowerowego z funkcją postojową jednostek przy nabrzeżu (patrz „Projekt" pkt § 15. 1.1 Ustalenia funkcjonalne).

Tym samym docelowo prowadzenie działalności składowej i przeładunkowej nie będzie możliwe przy ograniczeniach wynikających z uwarunkowań ogólnych i szczegółowych „Projektu".

Rozstrzygnięcie: uwzględnione.

Uzasadnienie: Plan uzyskał niezbędne uzgodnienie Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, któremu powierzono kompetencje z zakresu planowania na wodach morskich i w portach oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Ponadto plan był przekazany w celu zajęcia stanowiska do Zarządu Morskich Portów Szczecin-Świnoujście. Powiązanie ustaleń planu ze wszystkimi przepisami odrębnymi we wskazanym zakresie jest spełnione i adekwatne do zakresu stanowienia prawa miejscowego.

Przywołane ustalenia planu wraz z ustaleniami szczegółowymi utrzymują funkcjonowanie istniejących podmiotów gospodarczych i pozwalają na rozwój, co nie było dopuszczone w tak szerokim zakresie planem „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2".

21) **Treść uwag:** dotyczą ustaleń ogólnych

Określenie propozycji wprowadzenia zmian w „Projekcie", w części Zasady konstrukcji planu:

§ 5. *14 nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy*

§ 5. *16 obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;*

Przy braku definicji linii zabudowy, określenie lico budynku jest mało precyzyjne i może budzić różnice interpretacji przy niejednolinijnej formie elewacji. Tym samym konieczne jest doprecyzowanie pojęcia „linii zabudowy" z uwzględnieniem niejednolitej formy elewacji.

§ 6. 1. *6 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;*

Wnoszę o jednoznaczną interpretacją zapisu.

§ 6. *2.9 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 zapisami z Zakresu ochrony środowiska;*

Zdecydowana kolizja z funkcją portową (praca całodobowa) i potencjalna kolizja z działalnością przeładunkową i transportową.

§ 6. *2.9 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;*

Zbyt daleko idący zapis w Planie - brak uzasadnienia dla wykluczenia np. konstrukcji drewnianej.

§ 6. *2.33.d zakazuje się podpiwniczeń oraz kondygnacji podziemnych,*

Wystarczy zapis § 6.2.33.c (e)

§ 6. *2.33.f nakazuje się wyniesienie poziomu nawierzchni nowych dojazdów i dojść powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,*

Może zaistnieć kolizja z sąsiednią zabudową oraz infrastrukturą np. kolejową.

§ 6. *2.33.h zakazuje się lokalizacji zbiorników bezodpływowych,*

Wystarczą zabezpieczenia jak w pkt 9.5 — wykluczeniu podlegały by np. tymczasowe toalety typu TOI-TOI

§ 6. *2.34 zakazuje się lokalizacji ekranów akustycznych;*

Ścisły związek z pkt 9.3 - wymaga skorygowania z przywołanym zagadnieniem.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Proponowane zmiany dotyczą zmiany praktykowanego i ogólnie stosowanego w kraju warsztatu ustaleń planistycznych, które zostały wypracowane i są czytelne przy interpretacji prawa miejscowego. Podobnie kwestionowany zakres i szczegółowość ustaleń są niezasadne z uwagi na cele jakie ma realizować plan miejscowy oraz szczególna śródmiejska lokalizacja. Propozycje zmian odnoszące się do pkt 6.2.33 są niewystarczające w stosunku do ustaleń i warunków uzgodnień planu wypracowanych z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, w ramach kompetencji ustawy Prawo wodne.

22) **Treść uwag:**

Określenie propozycji wprowadzenia zmian w „Projekcie", w części szczegółowej: likwidacji zapisów:

1. Likwidację zapisów o ogólnej dostępności dla obszaru elementarnego S.M.8009.NW z ograniczeniem ruchu kołowego i przywrócenie funkcji zamkniętego portu handlowego.

2. Likwidację zapisów o przeznaczeniu pod funkcję mieszkaniową dla obszarów elementarnych: SM.8079.MC, SM.8080.MC, SM.8041.MC, SM.8051.MC, SM.8081.MC, SM.8067.MC, SM.8046.MC, SM.8045.MC, z zachowaniem funkcji portu handlowego (przeładunek, składowanie).

3. Likwidację zapisów o przeznaczeniu pod funkcję ogólnodostępnych dróg i placów lokalnych dla obszarów elementarnych: SM.8069.KPP, SM.8092.KWD, SM.8091.KWD, SM.8028.KPP, SM.8030.KWD, SM.8078.KWD, SM.8026.KPP, SM.8083.KDD, z zachowaniem funkcji magazynowych, składowych i przeładunkowych portu handlowego.

4. Likwidację zapisu o przeznaczeniu pod funkcję ogólnodostępnych dróg i placów lokalnych dla obszarów elementarnych: SM.8032.KDL, SM.8017.KDL, SM.8029.KDD (częściowo) z zachowaniem funkcji dojazdu i komunikacji wewnętrznej portu handlowego;

Zmiany rysunku poprzez scalenie obszarów elementarnych zgodnie z załącznikiem graficznym oraz poprzez ustalenie, że:

1. maksymalna powierzchnia zabudowy 90 % w granicach proponowanego scalonego (wg załącznika graficznego) terenu elementarnego, oraz dopuszczenie 0% powierzchni biologicznie czynnej;

2. dla wyznaczonych terenów komunikacyjnych obsługi portu (wg załącznika graficznego) wprowadzenie zapisu o utrzymaniu infrastruktury kolejowej i ciężkiego transportu kołowego (z wszelkimi konsekwencjami ochrony przed hałasem);

3. wprowadzenie do rysunku planu oznaczenia wydzielenia terenów portowych o ograniczonej (kontrolowanej) dostępności osób i pojazdów.

Wobec powyższego, mając na uwadze zapisy występujące w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3" w obrębie terenów elementarnych, stanowiących teren Portu Morskiego w Szczecinie i użytkowanych przez naszą spółkę oraz na terenach bezpośrednio z nimi sąsiadujących obejmujące:

- likwidację funkcji zamkniętego portu handlowego, wprowadzając w ten obszar docelowo funkcje mieszkaniowe;
- ograniczeniu funkcji nabrzeża Bułgarskiego do bulwaru pieszo - rowerowego z funkcją postojową jednostek przy nabrzeżu i ograniczonym ruchem kołowym;
- ograniczeń w użytkowaniu wynikających z zapisów ogólnych;

stwierdzić należy, że dalsze prowadzenie działalności składowej i przeładunkowej tak czasowo jak i docelowo nie będzie możliwe.

Przeszkodą prowadzenia dotychczasowej działalności magazynowo-składowej, będzie także lokalizacja na Łasztowni galerii handlowej, z uwagi na wzmożony ruch pojazdów zaopatrzenia, jak i osób prywatnych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględnione.

Uzasadnienie: Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu ustalony dla przywołanych terenów dotyczy przeznaczenia docelowego. Do czasu jego realizacji, co nastąpi z inicjatywy właściciela nieruchomości, plan utrzymuje możliwość funkcjonowania istniejących funkcji i podmiotów gospodarczych i pozwala na ich rozwój (rozbudowę, nadbudowę, budowę nowych kubatur), co nie było dopuszczone planem „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2" uchwalonym w 2011 roku. Do momentu uchwalenia przedmiotowego planu „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3", funkcjonujące podmioty kontynuują swoją działalność gospodarczą na bardziej restrykcyjnych ustaleniach planistycznych, niż to proponuje przedmiotowy plan. Twierdzenie o uniemożliwieniu kontynuacji działalności portowej jest więc nieuzasadnione.

23) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Dotyczy nieruchomości: działka gruntu nr 2/5 obręb 1083.

Wnosimy o zmianę zapisów i likwidację ustanowienia obszaru oznaczonego ZP (zieleń urządzona) pomiędzy budynkami R2 i R3 wraz z zakazem lokalizacji miejsc postojowych.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazana zabudowa jest chroniona wpisem do rejestru zabytków. To zespół dawnej rzeźni miejskiej, którego kompozycja polega na relacjach przestrzenno-krajobrazowych między wolnostojącymi obiektami – zabytkami. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w toku uzgodnienia projekt planu wyraził potrzebę ochrony wartości kompozycyjnych zespołu polegających na wskazanych relacjach przestrzennych. Plan utrzymuje kompozycję urbanistyczną zaproponowaną w planie „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2" oraz tereny zieleni urządzonej, które są niezbędne w kształtowaniu przestrzeni miejskiej.

24) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Dotyczy nieruchomości: działka gruntu nr 2/5 obręb 1083.

Wnosimy o zmianę zapisów i likwidację zakazu wprowadzania nowej zabudowy z jednoczesnym wprowadzeniem zapisu o możliwości rozbudowy.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazana zabudowa jest chroniona wpisem do rejestru zabytków. To zespół dawnej rzeźni miejskiej, którego kompozycja polega na relacjach przestrzenno-krajobrazowych między wolnostojącymi obiektami – zabytkami. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator

Zabytków w toku uzgodnienia projektu planu wyraził potrzebę ochrony wartości kompozycyjnych zespołu polegających na wskazanych relacjach przestrzennych. Plan utrzymuje kompozycję urbanistyczną zaproponowaną w planie „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2" oraz tereny zieleni urządzonej, które są niezbędne w kształtowaniu przestrzeni miejskiej.

25) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Dotyczy nieruchomości działka gruntu nr 12/35 obręb 1084 Śródmieście

Wnosimy o zmianę zapisów i wprowadzenie na terenie ZP w obrębie działki 12/35 funkcji ogródka gastronomicznego (§ 5, ust 19).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Wskazana zabudowa jest chroniona wpisem do rejestru zabytków. To zespół dawnej rzeźni miejskiej, którego kompozycja polega na relacjach przestrzenno-krajobrazowych między wolnostojącymi obiektami – zabytkami. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w toku uzgodnienia projekt planu wyraził potrzebę ochrony wartości kompozycyjnych zespołu polegających na wskazanych relacjach przestrzennych. Plan utrzymuje kompozycję urbanistyczną zaproponowaną w planie „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2" oraz tereny zieleni urządzonej, które są niezbędne w kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Plan dopuszcza realizację ogródków gastronomicznych na określonych zasadach na całym obszarze.

26) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Wnosimy o wykreślenie zapisu obowiązującego zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury.

Teren elementarny S.M.8023.U należy do zespołu „Starej Stajni" w zespole historycznej Rzeźni Miejskiej na terenie Łasztowni. W związku z tym proponujemy zachowanie kolorystyki wynikającej z kolorystyki historycznej zabudowy, dopasowanej do historycznego klimatu Starej Rzeźni lub zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, utrzymanie kolorystyki neutralnej w odcieniach szarości i grafitu.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Obowiązek zastosowania błękitno-zielonej infrastruktury stanowi ekologiczną rekompensatę przy intensywnym zasklepieniu nawierzchni. Powinien być realizowany na powierzchniach terenu wskazanych jako ZP. Ustalenie kolorystyki zabudowy pozostaje w kompetencjach organu ds. ochrony i opieki nad zabytkami.

27) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Wnosimy o wykreślenie zapisu dotyczącego likwidacji muru.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

28) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8023.U.**

Wnosimy o dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu lub likwidacji i budowy w nowej lokalizacji również: sieci kanalizacji sanitarnej, wodnej oraz telekomunikacyjnej.

Planu dopuszcza w terenie elementarnym S.M.8023.U przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej (§ 25, ust. 4. pkt 4).

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zapisy dotyczą sieci przebiegających przez teren elementarny. Ustalenia dotyczące sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej opisane zostały w ustaleniach ogólnych. Pozostałe uzbrojenie terenu stanowią przyłącza, o których plan nie wypowiada się.

29) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

W § 36. ust. 4 wnioskuje się o dodanie pkt 3) o treści: „*3. dopuszcza się lokalizację dodatkowych 75 miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ramach rozliczenia bilansu dla terenu elementarnego S.M.8035. MC”.*

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

30) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. ust. 3 pkt 13): *„obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu*;”

Zastąpić treścią: „*obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu; oś ciągu pieszego ogólnodostępnego równoległego do terenu S.M.8033.K.DL. zlokalizowana na granicy działek budowlanych*”

Dodatkowo należy nanieść korektę w załączniku graficznym planu.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

31) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Załącznik graficzny nr 1, ark. 3., korekta przebiegu obowiązującej linii zabudowy wyznaczającej pierzeję na terenie elementarnym S.M.8034.M.C. od strony terenu S.M.8033.K.DL polegająca na równoległym przesunięciu jej na granicę działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

32) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. ust. 3 pkt 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*;”

Zastąpić treścią: „*funkcję parkingową należy lokalizować wewnątrz kwartału zabudowy jako wbudowaną, poza pierzejami z wysokim parterem z usługami od strony ulic i placu; kondygnacje parkingu kryte stropodachem zielonym”.*

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

33) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. ust. 3. pkt 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*”

Zastąpić treścią: „*od strony ul. Zbożowej i Spichrzowej obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji, na całej wysokości zabudowy, bez możliwości nadwieszania zabudowy, wykonywania balkonów, wykuszy, chyba że program architektoniczny jest nawiązaniem do historycznej kompozycji spichlerzy*”.

Rozstrzygnięcie: uwzględnione częściowo.

Uzasadnienie: dopuszczalne parametry loggii ustalono w planie na głębokość do 1 m.

34) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 6. ust. 3. pkt 20): „*minimalna różnica wysokości zabudowy pomiędzy kolejnymi segmentami frontowymi zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych, wynosi 1,5 m*”

Zastąpić treścią: „*minimalna różnica wysokości zabudowy pomiędzy kolejnymi segmentami frontowymi zabudowy, określonymi w ustaleniach szczegółowych, wynosi 1,5 m z dokładnością do 1 m*”.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Plan określa realizację wysokości nowej zabudowy z dokładnością do 1 m, zmiana minimalnej różnicy wysokości zabudowy pomiędzy frontowymi segmentami jak proponuje wnoszący uwagę, nie wytworzy zamierzonego efektu formalnego zróżnicowania.

35) **Treść uwagi:**

Treść § 6. ust. 3. pkt 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, aluminiowej konstrukcji samonośnej,*

d) *zakazuje się przysłaniania nawierzchni ciągu pieszo-rowerowego, chodników i jezdni podestami, wykładzinami itp.;*

Zastąpić treścią: „*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, aluminiowej lub drewnianej konstrukcji samonośnej,*

d) *zakazuje się przysłaniania nawierzchni ciągu pieszo-rowerowego, podestami, wykładzinami itp.; w przypadku podestów nie dotyczy to chodników i jezdni”.*

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: drewniana konstrukcja ogródków gastronomicznych nie wytworzy oczekiwanego wielkomiejskiego charakteru przestrzeni.

36) **Treść uwagi:**

Załącznik graficzny nr 1, ark. 3, korekta przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz granicy terenu S.M.8094.ZP polegająca na równoległym przesunięciu jej na wierzchołek granicy działki budowlanej:

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

37) **Treść uwagi:**

Treść § 6. Ust. 3. pkt 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;”*

Zastąpić treścią:

„*dla nowej wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej (MC) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami w przebiegu zgodnym z zapisami szczegółowymi dla terenów elementarnych, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; Dopuszcza się wykonanie kondygnacji o wysokości dopuszczonej przepisami szczegółowymi pod warunkiem*

zachowania na elewacji frontowej kompozycji wysokiego parteru z usługami w postaci poziomych akcentów architektonicznych podkreślających wysoki parter;"

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: proponowana korekta ustaleń nie zapewni oczekiwanego wielkomiejskiego charakteru architektury i przestrzeni.

38) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. Ust. 3. pkt 3): „*maksymalna powierzchnia zabudowy 70% w granicach działki budowlanej"*

Zastąpić treścią: „*maksymalna powierzchnia zabudowy 85% w granicach działki budowlanej".*

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przyjęta intensywność zabudowy jest adekwatna do zakładanej struktury zabudowy terenu elementarnego.

39) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. Ust. 3. pkt 4): „*maksymalna wysokość zabudowy 21 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej;*"

Zastąpić treścią: „*maksymalna wysokość zabudowy 24.5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu lub najwyższego punktu obudowy estetycznej*;".

Rozstrzygnięcie: uwzględniona.

Uzasadnienie: Skorygowano wysokość zabudowy do parametru 23 m, co w kontekście ustalonej dokładności interpretacji ustaleń do 1 m daje łącznie wysokość 24 m.

40) **Treść uwagi: Teren elementarny S.M.8034.MC.**

Treść § 36. Ust. 3. pkt 12): „*dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy*;"

Zastąpić treścią: „*dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy; Teren ten może być zbilansowany w ramach terenu elementarnego S.M.8094.ZP w przypadku nieruchomości sąsiadujących z nim bezpośrednio*".

Rozstrzygnięcie: uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: Dopuszcza się częściowe bilansowanie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w ramach terenu elementarnego S.M.8094.ZP, ale nie większej niż 25% łącznego bilansowania dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków.

41) **Treść uwagi:**

W § 36. Ust. 3. dodać pkt 15): „*Dopuszcza się, aby teren rekreacyjno-wypoczynkowy realizowany w ramach terenu elementarnego miał mieć powierzchnię mniejszą niż wskazana w §. 5 pkt 34) MPZP, lecz nie mniejszą niż 100m^2.*"

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: rozstrzygnięcie uwagi numer 40 umożliwia pełną realizację wymaganego bilansu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

42) **Treść uwagi:**

Treść § 5. pkt 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 zwartego terenu*

rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200m2, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego teren rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:

a) *200 m^2, przy liczbie mieszkań do 15,*

b) *250 m^2, przy liczbie mieszkań do 75,*

c) *350 m^2, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,*

d) *po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c."*

Zastąpić treścią:

„*zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy – teren lub kilka terenów w ramach zamierzenia inwestycyjnego zieleni urządzonej z naturalnymi fragmentami powierzchni utwardzonej takimi jak dojścia, miejsca lokalizacji ławek, urządzeń sportowych etc., 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 zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno wypoczynkowego 100m^2, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego teren rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:*

a) *100 m^2, przy liczbie mieszkań do 15,*

b) *150 m^2, przy liczbie mieszkań do 75,*

c) *200 m^2, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,*

d) *po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c."*

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona.

Uzasadnienie: rozstrzygnięcie uwagi numer 40 umożliwia pełną realizację wymaganego bilansu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/1301/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 7 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę