

**UCHWAŁA NR XII/270/11  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 24 października 2011 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i pkt 13, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777) oraz art. 3 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LII/1376/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie, pod nazwą “Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie.

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

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

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, w skali 1 : 1 000, zwanym dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele: usług centrotwórczych o znaczeniu ponadlokalnym, usług związanych z dostępem do akwenów żeglownych, zabudowy wielofunkcyjnej z powierzchniami mieszkaniowymi i usługowymi oraz na cele portowe i produkcyjno - składowe wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, produkcyjno -składowo - bazowe i usługi logistyczne, tereny komunikacji i urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej i naturalnej oraz wód powierzchniowych.

**§ 3.** 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1 : 10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

**§ 4. 1.** Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca dzielnicę Śródmieście - S;
- 2) litera oznaczająca osiedle Międzyodrze - M;
- 3) 8 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu, po której następuje liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbol terenu oznaczający:
  - a) MC - śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z zakazem prowadzenia produkcji, usług produkcyjnych i składowania;
  - b) U – usługi, szeroko pojęte usługi nieuciążliwe;
  - c) UA - usługi użyteczności publicznej, zabudowa administracyjno - usługowa, biura (obiekty, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, obsługą, pośrednictwem, archiwizowaniem, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, itp.);
  - d) UC - centrum usługowo - handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> ,
  - e) UK - usługi kultury (teatr, opera, sala koncertowa lub widowiskowa, kino, klub muzyczny, kabaretowy, ośrodek kultury), obiekty wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, obiekty upowszechniania kultury (biblioteki, antykwarjaty, mediateki, centra informacyjne), studia i pracownie artystyczne, urządzone miejsca organizacji plenerowych wydarzeń kulturalnych, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego; usługi sakralne – świątynie i obiekty towarzyszące;
  - f) UW – centrum konferencyjno – kongresowe z obiektami towarzyszącymi;
  - g) USw - usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, np. ośrodki sportów wodnych, mariny, przystanie jachtowe, kajakowe, wioślarskie, motorowodne, z dopuszczeniem usług towarzyszących funkcji podstawowej (np. hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, kultura, działalność edukacyjna, usługi rzemieślnicze związane z turystyką i sportami wodnymi);
  - h) PU - funkcja produkcyjno – składowa z dopuszczeniem usług, m.in.: obiekty sortowni towarów; obiekty składów i magazynów handlu hurtowego; dopuszcza się usługi: dystrybucyjno - logistyczne, rzemiosło, składowanie (obiekty związane z prowadzeniem drobnej wytwórczości, obiekty służące do składowania, sortowania i konfekcjonowania towarów);

- i) PUw - funkcja przeładunkowa i produkcyjno - składowa z dostępem do akwenów żeglownych, z dopuszczeniem usług; (jw. ale z transportem wodnym);
  - j) ZP – zieleń urządzona, zieleń parkowa;
  - k) KN – urządzenia kanalizacyjne i oczyszczalnia ścieków;
  - l) KPS - przepompownia ścieków sanitarnych;
  - m) KD.G – droga publiczna – ulica główna;
  - n) KD.Z - droga publiczna - ulica zbiorcza;
  - o) KD.L - droga publiczna - ulica lokalna;
  - p) KD.D - droga publiczna - ulica dojazdowa;
  - q) KDW – droga wewnętrzna;
  - r) KPP – teren placu;
  - s) KPJ – ciąg pieszo jezdny;
  - t) KP – ciąg pieszy;
  - u) KS – tereny parkingów wydzielonych;
  - v) WS - wody powierzchniowe śródlądowe;
  - w) WM – morskie wody wewnętrzne;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych, oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w następujący sposób:
- a) KP – ciąg pieszy;
  - b) KT – korytarz infrastruktury technicznej;
  - c) SL - teren urządzeń do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających (slip);
  - d) ZZ – zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
  - e) i inne.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym;

- 1) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustalenia szczegółowe obowiązują dla konkretnego terenu elementarnego;
- 3) w przypadku odmienności ustalenia szczegółowego od ustalenia ogólnego obowiązuje, na przedmiotowym terenie, wyłącznie ustalenie szczegółowe;
- 4) ustalenia ogólne i szczegółowe oraz ustalenia zawarte na rysunku planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie obszaru w granicach planu.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach tematycznych:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady parcelacji;
- 4) ochrona środowiska i przyrody;
- 5) ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) komunikacja;

7) infrastruktura techniczna.

5. Na rysunku planu ustaleniem są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania (tereny elementarne) i linie rozgraniczające tereny o szczególnych zasadach zagospodarowania (wydzielenia wewnętrzne);
- 2) oznaczenia terenów elementarnych;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dominanty przestrzenne (lokalizacje orientacyjne);
- 6) akcenty przestrzenne (lokalizacje orientacyjne);
- 7) granice strefy „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granice strefy „W III” ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) zabytki chronione planem;
- 10) orientacyjny przebieg ścieżek rowerowych;
- 11) obowiązujące ciągi piesze o orientacyjnym przebiegu;
- 12) usytuowanie schronu na potrzeby ochrony ludności;
- 13) orientacyjny przebieg projektowanych sieci wodociągowych;
- 14) projektowane studnie awaryjne (lokalizacje orientacyjne);
- 15) orientacyjny przebieg projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 16) orientacyjny przebieg projektowanej sieci ciepłej;
- 17) projektowane przepompownie ścieków sanitarnych (lokalizacje orientacyjne);
- 18) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji sanitarnej;
- 19) orientacyjny przebieg rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 20) orientacyjny przebieg projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 21) orientacyjny przebieg planowanej elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV;
- 22) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 15 kV;
- 23) orientacyjny przebieg projektowanych sieci elektroenergetycznych 0,4 kV;
- 24) obszary zagrożone powodzią.

6. Jeżeli wymienione w § 4 ust. 4 grupy tematyczne nie występują w ustaleniach szczegółowych oznacza to, że w planie na terenie elementarnym nie wprowadza się szczególnych ustaleń z tego zakresu.

7. Część terenu o powierzchni 135,5 ha (z wodami powierzchniowymi) objętego planem, w zakresie oznaczonym na rysunku planu, położona w granicach portu morskiego. Granice obszaru portu morskiego, oznaczone w planie, są aktualne na dzień uchwalenia planu, obowiązujące granice regulują przepisy odrębne.

8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 64,9 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.

9. W obszarze planu występuje droga wodna morska. Parametry klasyfikacyjne morskich dróg wodnych określają przepisy odrębne.



10. W obszarze planu występują drogi wodne żeglugi śródlądowej. Parametry klasyfikacyjne śródlądowych dróg wodnych określają przepisy odrębne.

§ 5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) alternacja kondygnacji - zastosowanie różnych form detalu architektonicznego dla realizacji tej samej kompozycji na poszczególnych kondygnacjach budynku;
- 2) dach przestrzenny - różne formy dachów:
  - a) o co najmniej dwóch połaciach głównych symetrycznie pochylonych pod kątem min. 25 stopni lub jedną pulpitową,
  - b) dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łączącego najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni,
  - c) dach kaskadowy, w którym przekątna wyznaczona przez krawędzie kaskady, łącząca najniższy punkt na okapie z najwyższym punktem dachu, nachylona jest pod kątem 30 stopni – 45 stopni, przy czym krawędź pierwszej kaskady znajduje się w odległości min. 3,0 m od lica budynku,
  - d) dach stanowiący połączenie form wymienionych w pkt. a, b, c i dachów wysokich (spadzistych o kącie nachylenia od 33 stopni do 60 stopni;
- 3) dach wysoki - dach, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem min. 33 stopni; za formę dachu wysokiego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 33 stopni;
- 4) dostęp ogólny(dostępność ogólna) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) dostęp publiczny - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi, tj. zapewniony każdej osobie na podstawie określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 6) naturalne umocnienie brzegu - forma nabrzeża umożliwiająca wegetację roślinności brzegowej i przemieszczanie się zwierząt z wody na ląd, itp.; określana użytkowo w stosunku do długości całkowitej brzegu występującego w granicach terenu elementarnego;
- 7) intensywny zasób zieleni - zróżnicowana gatunkowo zieleń, dostosowana do możliwości technicznych miejsca, wypełniająca możliwe powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach, np. na dachach i tarasach, zieleń w donicach, pnącza na barierach przeciwhałasowych, ścianach, ogrodzeniach;
- 8) inżynierskie urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; w szczególności: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 9) kompozycja obiektu - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki, itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 11) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica podstawowej bryły budynku; szczególne warunki kształtowania obowiązującej linii zabudowy regulują ustalenia szczegółowe;
- 12) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę: a) obrys parteru, jeżeli jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo b) obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie 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, powierzchnię obiektów pomocniczych: budynki gospodarcze, garaże, szopy, szklarnie, altany, itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, powierzchni nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) przestrzeń publiczna - teren otwarty (niezabudowany), objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym, o funkcjach komunikacyjnych lub rekreacyjnych, umożliwiający spontaniczną lub zorganizowaną aktywność obywateli: indywidualną i zbiorową;
- 14) reklama wbudowana - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym, stanowiąca wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, jeżeli stanowi element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także sztyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> ;
- 15) reklama wolno stojąca - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 16) rewitalizacja - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze: materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 17) sezonowe usługi - forma zagospodarowania tymczasowego, dostosowana do zapotrzebowania związanego ze specyfiką kulturową, np. imprezy plenerowe typu „Dni Morza”, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
- 18) wartościowy drzewostan - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
  - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, choina, dagleżja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik;

- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych.” Instytutu Ochrony środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawułów i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistka i żywotników;
- 19) zabudowa obrzeżna - zabudowa zlokalizowana wzdłuż granicy działki (kwartału) na linii zabudowy pokrywającej się z linią rozgraniczającą ulicy, lub do niej równoległą, jako styczna (zwarta) lub wolno stojąca, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
- 20) zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne: obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką;
- 21) zieleń urządzona, zieleń parkowa - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną całość przestrzenną.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) Obszar planu przeznacza się na śródmiejską zabudowę wielofunkcyjną o charakterze centrotwórczym, z przestrzeniami publicznymi, m.in. nadwodnymi, o wysokim standardzie i szerokim spektrum usług, ze szczególnym uwzględnieniem usług publicznych, o znaczeniu ponadlokalnym. Wyspy obsługuje pętla dróg lokalnych z sześcioma przeprawami mostowymi, w tym dwoma mostami nowymi. We wschodniej części obszaru planu, na terenie „portu wolnocłowego” przeznaczanego na składy, przeładunek, usługi dystrybucyjne – logistyczne, przewiduje się sukcesywne przekształcanie w struktury wielofunkcyjne, w tym wprowadzanie usług wystawienniczo – handlowych, bussinesu, hotelarstwa, rozrywki, sportu, turystyki, zespoły apartamentowe i mieszkalnictwo.
- 2) Obszar objęty planem, objęty jest programem rewitalizacji. Przedmiotem rewitalizacji, realizowanej zarówno jako inwestycja komunalna jak i prywatna, są: budowa układu komunikacyjnego z przeprawami mostowymi, budowa infrastruktury technicznej, realizacja obiektów użyteczności publicznej, renowacja substancji budowlanej i zabytków, budowa przestrzeni publicznych wraz z wyposażeniem, w tym budowa/modernizacja nabrzeży dla jednostek pływających, tereny zieleni urządzonej, zagospodarowanie terenów na cele sportu, rekreacji i wypoczynku.
- 3) Na wyspach Łasztownia i Grodzka zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkaniowej, w kondygnacji przyziemia.
- 4) Lokalizacja usług ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz opieki nad dziećmi i młodzieżą na terenach w zabudowie wielofunkcyjnej oznaczonej symbolem MC i innych terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

#### **2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) Ustala się zasady likwidacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od planowanych zmian i występujących obiektów zabytkowych:
- a) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i nie występują zabytki – istniejąca zabudowa i uzbrojenie wraz z inżynierskimi urządzeniami sieciowymi do rozbiórki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i występują zabytki – istniejąca zabudowa zabytkowa, wskazana na rysunku planu, do utrzymania i adaptacji, pozostałe istniejące obiekty budowlane do likwidacji,

- c) na terenach, gdzie planowana jest nowa zabudowa i występują obiekty, które mogą zostać poddane adaptacji (np. hale, budynki administracyjne) – istniejąca zabudowa i zagospodarowanie terenu do likwidacji, dopuszcza się adaptację budynków na cele usług i wkomponowania ich w nową strukturę zabudowy.
- 2) Na całym obszarze planu, wysokość zabudowy, w tym obowiązujące wysokości kondygnacji, określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych, realizować z dokładnością  $\pm 0,5$  m.
- 3) Na całym obszarze planu, w przypadku realizacji dachu kaskadowego, dopuszcza się wykonanie kaskady maksymalnie z dwoma progami, dla zabudowy o wysokości do 24,0 m włącznie.
- 4) Jeżeli w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości np. do 30 m, to oznacza, że różnica wysokości pomiędzy kolejnymi segmentami powinna wynosić min. 1,5 m.
- 5) Najniższy poziom dostępu technicznego i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w nowej zabudowie, np. stacji transformatorowych, przepompowni, wentylatorni, itp.: 2,0 m n.p.m.
- 6) Dopuszczenie nadwieszenia zabudowy wzdłuż nabrzeża rzeki należy rozumieć jako konstrukcję wspornikową, bez zastosowania podpór.
- 7) Lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. wiaty przystankowe, kioskowiaty, budki telefoniczne, lampy oświetlenia ulicznego, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych. Zakaz lokalizowania kiosków wolno stojących.
- 8) Na obszarach oznaczonych symbolami: KD, KDW, KPP, KPJ, KP i obszarach zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP, zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem zagospodarowania związanego z imprezami publicznymi do 14 dni, ekspozycjami plenerowymi oraz wyposażeniem ruchomym likwidowanym na noc – gastronomia, ogródki gastronomiczne związane funkcjonalnie ze stałym obiektem usługowym w zabudowie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 9) Do czasu realizacji ustaleń planu, w celu zagospodarowania tymczasowego, dopuszcza się przekraczanie linii rozgraniczających tereny elementarne i linie zabudowy.
- 10) Dopuszcza się zwarte zespoły zieleni rekreacyjnej wewnątrz zabudowy kwartałów, bez styku z układem ulic lub na stropach zabudowy kubaturowej z wyłączeniem dachów budynków stycznych z drogami publicznymi.
- 11) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony nabrzeży rzeki, ulic, placów i mostów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku.
- 12) Zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych oraz na obiektach usytuowanych wzdłuż brzegów rzeki Odry Zachodniej, Kanału Zielonego, Parnicy, oraz na obiektach mostowych i w liniach rozgraniczających tereny komunikacyjne.
- 13) Zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych i nośników reklam wbudowanych, zrealizowanych jako część kompozycji budynku.
- 14) Zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych na elewacjach i dachach zabytków objętych ochroną konserwatorską, z zastrzeżeniem pkt 15.

- 15) Dopuszcza się reklamy wbudowane, o powierzchni do 1 m<sup>2</sup>, w sposób nie przesłaniający kompozycji i wystroju elewacji, zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą: logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności, w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona.
- 16) Zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach i ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych.
- 17) Niezależnie od ustaleń wysokościowych wynikających z planu, wszystkie obiekty o wysokości od 100,00 m nad poziom terenu, stanowią przeszkody lotnicze.
- 18) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych wg potrzeb, bez ograniczenia ich wysokości.
- 19) Wszystkie obiekty na obszarze portu morskiego, widoczne z wód morskich wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających. Ustalenie dotyczy także oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy.
- 20) Regulacje i zmiany linii nabrzeża, budowa obiektów na wodach morskich wymagają zastosowania procedur wynikających z przepisów odrębnych – zapisy planu dla wód morskich nie są ustaleniami prawa miejscowego.
- 21) W obszarze dróg wodnych: morskiej i żeglugi śródlądowej, w granicach rzek Odry Zachodniej, Parnicy wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z utrzymaniem należytego stanu technicznego koryt cieków naturalnych i kanałów oraz zapewnienia swobodnego spływu wód powodziowych oraz łodów. Na ww. rzekach, wraz z ich odgałęzieniami, dopuszcza się prowadzenie prac związanych z:
  - a) wystawieniem brzegowego i pływającego oznakowania nawigacyjnego,
  - b) budową, przebudową, remontem i modernizacją urządzeń wodnych służących korzystaniu z wód, m.in. bulwarów, nabrzeży, dalb, pomostów, przystani, budowli regulacyjnych, wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków lub wody do cieków,
  - c) ubezpieczeniem brzegów.

### 3. Zasady parcelacji:

- 1) Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2) Dopuszcza się dzielenie lub łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu realizacji ustaleń planu lub poprawy warunków zagospodarowania.
- 3) Przebieg linii podziałów dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

### 4. Ochrona środowiska i przyrody:

- 1) W obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu, dla nowej zabudowy o charakterze stałym nakazuje się podwyższenie poziomu terenu i wyniesienie posadzki parteru budynków ponad poziom wód powodziowych – najniższą rzędną terenów zabudowy i komunikacji podano w ustaleniach szczegółowych.

- 2) Rozwiązania techniczne zabudowy i kondygnacji podziemnych winny uwzględniać szczególne warunki geologiczno – inżynierskie.
- 3) Na Wyspie Grodzkiej dopuszcza się wykonanie kondygnacji suterenu na poziomie najwyższej wody gruntowej, realizowanej równocześnie z uzdatnianiem terenu.
- 4) Konstrukcje obiektów należy projektować w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi oraz stosować materiały budowlane o zwiększonej odporności na kontakt z wodą (np. cegła ceramiczna, beton, wyroby cementowe, klinkier, terakota, kamień, aluminium, PCV, itp.).
- 5) Przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy zastosować rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych.
- 6) Wszelkie uciążliwości wynikające z eksploatacji zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zamykać się w granicach działki przynależnej.
- 7) Na całym obszarze planu zaleca się retencję wód opadowych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni dachu powyżej 1 000 m<sup>2</sup>, zastosowanie retencji wód opadowych i po ich oczyszczeniu zastosowania do celów gospodarczych lub zrzutu do rzeki.

#### 5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) Ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej, obejmujące tereny wskazane na rysunku planu:
  - a) granice strefy A ochrony konserwatorskiej,
  - b) granice strefy W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych,
  - c) strefą E ochrony ekspozycji, objęto cały obszar planu.
- 2) W obszarze objętym strefą W III ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie i wykonywanie prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
- 3) Strefę E ochrony ekspozycji, ustalono dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, dla zagwarantowania w zagospodarowaniu terenów, w granicach strefy, bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe, tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną doliny. W strefie E istotne jest utrzymanie powiązań widokowych występujących poprzez wyspy: Grodzka, Łasztownia i obszar portu, z przestrzeni publicznych: z tarasów Nowego i Starego Miasta, dawnego Fortu Leopolda, terenów komunikacyjnych Międzyodrza, prawobrzeża i akwenów żeglownych. Ochronie podlegają:
  - a) dalekie widoki przez sylwetę planowanej zabudowy,
  - b) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, nabrzeży, placów, tarasów widokowych i przestrzeni zieleni urządzonej oraz mostów i szlaków wodnych, na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe,
  - c) widoki z punktów widokowych na panoramę miasta,
  - d) przedpole i tło widoku na wyspy.
- 4) Wskazane na rysunku planu nieruchomości lub obiekty budowlane, określone jako zabytki wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu, są chronione na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 5) Ustala się ochronę konserwatorską zabytków nie wpisanych do rejestru zabytków, objętych ewidencją konserwatorską, w tym obiektów i obszarów kwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu.

- 6) W przypadku konieczności rozbiórki zabytku, wskazanego w ustaleniach szczegółowych lub wynikającej ze zdarzenia losowego, obowiązuje wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej obiektu i przekazanie dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków.
- 7) W ustaleniach szczegółowych wybranych terenów elementarnych przywraca się i obejmuje ochroną: zabytki niematerialne, nazwy ulic, placów i mostów, zgodnie z tradycją historyczną.

#### 6. Komunikacja:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.
- 2) Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają następujące ulice:
  - a) S.M.8061.KD.G (ul. Energetyków) – powiązanie lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Szczecina,
  - b) S.M.8062.KD.Z (ul. Bytomska, ul. Władysława IV) – ulica stanowiąca fragment trasy pozwalającej na połączenie z centralnymi obszarami portowymi,
  - c) SM.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L i S.M.8042.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L – ulice stanowiące główny układ komunikacyjny Łasztowni, umożliwiające połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta.
- 3) Realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:
  - a) dla terenów elementarnych S.M.8020.UK, S.M.8022.UK, S.M.8023.U, S.M.8024.MC, S.M.8025.MC, S.M.8027.UK, S.M.8034.MC, S.M.8035.MC, S.M.8036.UA,U, S.M.8037.MC, S.M.8038.UC,MC, S.M.8045.UO, S.M.8046.MC, S.M.8072.KPP,U:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	4
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	nie mniej niż 3
5.	Gastronomia	10 miejsc konsump.	nie mniej niż 2
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	2
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	nie mniej niż 1
8.	Kina, teatry, opera, itp.	10 miejsc siedzących	1,5
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	1
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	nie mniej niż 1
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
12.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 1
13.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
14.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników jednocześnie	1
15.	Rzemiosło	5 zatrudnionych **	1
16.	Przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1

17.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno-handlowej	1
18.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
19.	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	1

\* 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

b) dla pozostałych terenów elementarnych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	nie mniej niż 1
2.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	nie mniej niż 5
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
4.	Gastronomia	10 miejsc konsump.	nie mniej niż 3
5.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	3
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	1 gabinet	nie mniej niż 1
7.	Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	2,5
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
9.	Szkoły podstawowe i gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	nie mniej niż 1
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	nie mniej niż 1
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
12.	Place składowe, hurtownie, magazyny	2 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
13.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	5 korzystających	nie mniej niż 1
15.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
16.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników jednocześnie	1
17.	Rzemiosło	5 zatrudnionych **	1
18.	Przystań żeglarska	2 miejsca do cumowania	1
19.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. ekspozycyjno - handlowej	1
20.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
21.	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	1
22.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5

\* 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) Realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.
- 5) W przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych.



6) Do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	nie mniej niż 2
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	nie mniej niż 1
5.	Gastronomia	nie określa się	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	nie określa się	
8.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	nie mniej niż 1
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
10.	Gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	nie mniej niż 2
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	nie mniej niż 2
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
14.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 1
15.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	nie mniej niż 1
16.	Usługi różne	nie określa się	
17.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
18.	Obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 0,5
19.	Salę konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie określa się	
20.	Rzemiosło	10 zatrudnionych **	nie mniej niż 0,5
21.	Przystań żeglarska	nie określa się	
22.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	nie mniej niż 0,5
	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 1
23.	Stacje paliw	nie określa się	

\* 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

7) W przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej.

8) Wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują:

- a) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), itp. wywołującego potrzeby do 1 miejsca postojowego,
  - b) w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) i ekspozycjami plenerowymi,
  - c) w przypadku gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.
- 9) Przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Doprecyzowanie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.
- 10) Oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych.
- 11) Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w formie ciągów pieszo rowerowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
- 12) Ustala się dostęp drogą wodną do przywodnych terenów elementarnych znajdujących się w obszarze planu.

#### 7. Infrastruktura techniczna:

- 1) Linie rozgraniczające ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo jezdnych, placów publicznych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.
- 2) Drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego - poza terenami wymienionymi w pkt 1 - wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego.
- 3) Dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.
- 4) Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu.
- 5) Zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 - 200 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 250 - 400 mm, w ulicach: Energetyków, Bulwar Gdański, Celna, Jana z Kolna.
- 6) System wodociagowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
- 7) Odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej i dalej do systemu kanalizacyjnego Międzyodrza.
- 8) Odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 1,0/0,7 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych poprzez istniejące i projektowane urządzenia podczyszczające do rzeki: Odry, Parnicy, Duńczycy lub kanałów portowych oraz bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi.
- 9) Odprowadzenie ścieków i wód zaolejonych ze statków poprzez jednostki pływające i transport drogowy do oczyszczalni ścieków „Ostrów Grabowski”. Dopuszcza się przekazywanie innych odpadów olejowych odbieranych ze statków do instalacji innych niż „Ostrów Grabowski”.

- 10) Do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci inżynierskich, dopuszcza się możliwość zastosowania tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych. W zakresie sieci: kanalizacyjnej (zbiorniki bezodpływowe) i wodociągowej obowiązuje szczegółowe rozpoznanie warunków hydrogeologicznych.
  - 11) Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 200 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 90 - 200 mm w ulicach: Energetyków, Bulwar Gdański, Bulwar Śląski, Bytomska, Rybnicka, Św. Floriana.
  - 12) Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej oraz z lokalnych źródeł ciepła, z preferencją dla źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energetyki wiatrowej. Dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną.
  - 13) Zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła.
  - 14) Zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV na potrzeby budowlane.
  - 15) Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych wraz z kanalizacją teletechniczną wspólną dla wszystkich operatorów oraz bezprzewodowej sieci telefonii komórkowej i innych publicznych telekomunikacyjnych urządzeń nadawczo - odbiorczych i teleinformatycznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - 16) Dopuszcza się budowę w/n budynków funkcji podstawowej, stacji bazowych telefonii komórkowej, jako wspólnych urządzeń dla wszystkich operatorów, urządzeń elektroenergetycznych i urządzeń radiowych nadawczo - odbiorczych na całym obszarze planu, wyłącznie w/n kubaturowych obiektach budowlanych, a na terenach produkcyjno – usługowych także na wieżach wolno stojących.
  - 17) Przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach jako wbudowane, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki.
  - 18) W terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej bądź w terenach przylegających do ulic lub korytarzy infrastruktury technicznej - gdzie nie obowiązuje zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje.
  - 19) Nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne.
  - 20) Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.
  - 21) Dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych.
  - 22) Na całym obszarze planu obowiązuje demontaż sieci, przyłączy i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji.
8. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:
- 1) Obowiązuje utrzymanie istniejących urządzeń i budowli ochronnych wskazanych na terenach elementarnych i oznaczonych na rysunku planu.
  - 2) Garaże wielopiętrowe nadziemne mogą być, w części niezbędnej, realizowane jako budowle ochronne, na potrzeby obrony cywilnej.

### **Rozdział 3.**

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

Dla terenów elementarnych w obszarze dzielnicy „Śródmieście”, osiedle „Międzyodrze” w rejonie: Wyspa Grodzka – Łasztownia płn. – Łasztownia Centrum, obowiązują następujące ustalenia:

**§ 7. Teren elementarny S.M.8001.KP (Nabrzeże Bulwar Chrobrego, Nabrzeże Wieleckie)**  
powierzchnia 0.12 ha

##### **1. przeznaczenie terenu**

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne sportowo - pasażerskie z dostępem ogólnym, w formie ciągu pieszego, urządzenia do obsługi jednostek pływających - inwestycja celu publicznego,
- 2) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji: przeładunkowej, składowej;

##### **2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przepraw promowych,
- 3) utrzymanie jednolitych nawierzchni,
- 4) dopuszcza się małą architekturę: oświetlenie, bariery bezpieczeństwa,
- 5) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
- 6) zakaz wygradzania terenu,
- 7) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- 8) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i wyposażenia niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego, do 10 m od nabrzeża,
- 9) dopuszcza się utrzymanie i przebudowę istniejącego dojazdu do zatoki parkingowej usytuowanej poza granicą opracowania;

##### **3. zasady parcelacji**

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu,
- 2) zalecana komunalizacja całości nabrzeża;

##### **4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

##### **5. komunikacja**

- 1) obsługa terenu z ulicy Jana z Kolna,
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;

##### **6. infrastruktura techniczna**

- 1) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 2) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji ściekowej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 3) istniejąca sieć: elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,

4) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - do przeniesienia na tereny sąsiadujące jako wbudowana w zabudowę.

#### **§ 8. Teren elementarny S.M.8002.KP (Nabrzeże Bulwar Piastowski) powierzchnia 0.04 ha**

##### **1. przeznaczenie terenu**

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne sportowo - pasażerskie i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej, ogólnodostępne, w formie ciągu pieszego, urządzenia do obsługi jednostek pływających – inwestycja celu publicznego,
- 2) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji: przeładunkowej, składowej;

##### **2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) utrzymanie jednolitych nawierzchni,
- 3) dopuszcza się małą architekturę: oświetlenie, bariery bezpieczeństwa,
- 4) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
- 5) zakaz wygradzania terenu,
- 6) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- 7) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i wyposażenia niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego;

##### **3. zasady parcelacji**

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

##### **5. komunikacja**

- 1) obsługa z ulicy Nabrzeże Wieleckie,
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;

##### **6. infrastruktura techniczna**

- 1) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 2) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji ściekowej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 3) istniejąca sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie,
- 4) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 9. Teren elementarny S.M.8003.KP (Nabrzeże Bulwar Piastowski) powierzchnia 0.06 ha**

##### **1. przeznaczenie terenu**

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne sportowo - pasażerskie i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej, ogólnodostępne, w formie ciągu pieszego, urządzenia do obsługi jednostek pływających – inwestycja celu publicznego,
  - 2) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
  - 3) zakaz lokalizacji funkcji: przeładunkowej, składowej;
    2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
  - 2) utrzymanie jednolitych nawierzchni,
  - 3) dopuszcza się małą architekturę: oświetlenie, bariery bezpieczeństwa,
  - 4) zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
  - 5) zakaz wygradzania terenu,
  - 6) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
  - 7) dopuszcza się budowę pomostów pływających oraz innych urządzeń i wyposażenia niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego, do 10 m od nabrzeża;
  3. zasady parcelacji
  - 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
    4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
  - 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;
  5. komunikacja
  - 1) obsługa terenu z ulicy Bulwar Piastowski,
  - 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
  6. infrastruktura techniczna
  - 1) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
  - 2) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji ściekowej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
  - 3) istniejąca sieć: elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym,
  - 4) istniejące kolektory deszczowe dn 1,0/1,5 m i dn 0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym.
- § 10. Teren elementarny S.M.8004.WS (rzeka Odra Zachodnia) powierzchnia 7.29 ha**
1. przeznaczenie terenu
  - 1) akwen żeglowny żeglugi śródlądowej,
  - 2) śródlądowa droga wodna,
  - 3) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe, postój taboru towarowego i technicznego żeglugi śródlądowej, bez prawa przeładunku;
  2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przepraw mostowych,

- 2) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża,
- 3) dopuszcza się lokalizację do 10 m od linii nabrzeża: urządzeń wodnych do cumowania i postoju jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych obiektów niezbędnych dla funkcji określonych dla terenów stycznych z akwenami;

### 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod wodą dla lokalizacji urządzeń technicznych i technologicznych związanych z obsługą żeglugi lub infrastruktury;

### 4. ochrona dziedzictwa

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

### 5. komunikacja

- 1) dostęp do terenu z przylegających terenów elementarnych,

- 2) obszar wodnego transportu osobowego;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynierskimi pod dnem akwenu,
- 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 3) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu,
- 4) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

## § 11. Teren elementarny S.M.8005.WS (rzeka Parnica ) powierzchnia 1.25 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) akwen żeglowny żeglugi śródlądowej,
- 2) śródlądowa droga wodna,
- 3) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe, postój taboru towarowego i technicznego żeglugi śródlądowej, bez prawa przeładunku;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przepraw mostowych,
- 2) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża,
- 3) dopuszcza się załadunek fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 4) dopuszcza się lokalizację do 10 m od linii nabrzeża: urządzeń wodnych do cumowania i postoju jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych obiektów niezbędnych dla funkcji określonych dla terenów stycznych z akwenami;

### 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod wodą dla lokalizacji urządzeń technicznych i technologicznych związanych z obsługą żeglugi;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

### 5. komunikacja

1) dostęp do terenu z przylegających terenów elementarnych;

6. infrastruktura techniczna

1) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu,

2) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 12.** Teren elementarny S.M.8006.WS (Kanał Zielony ) powierzchnia 0.79 ha

1. przeznaczenie terenu

1) akwen żeglowny żeglugi śródlądowej, kanał postojowy dla jednostek pływających,

2) dopuszcza się pływające obiekty mieszkalne i usługowe;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę przepraw mostowych,

2) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża,

3) dopuszcza się załadownienie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,

4) dopuszcza się lokalizację do 10 m od linii nabrzeża: urządzeń wodnych do cumowania i postoju jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych obiektów niezbędnych dla funkcji określonych dla terenów stycznych z akwenami;

3. zasady parcelacji

1) dopuszcza się wydzielenie działek gruntu pod wodą dla lokalizacji urządzeń technicznych i technologicznych związanych z obsługą żeglugi;

4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

5. komunikacja

1) dostęp do terenu z przyległych terenów elementarnych;

6. infrastruktura techniczna

1) dopuszcza się przejście instalacjami i budowlami inżynieryjnymi pod dnem akwenu,

2) istniejące sieci: gazowa, elektroenergetyczna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji,

3) istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji ogólnospławnej dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 13.** Teren elementarny S.M.8007.U (Wyspa Bielawa) powierzchnia 0.21 ha

1. przeznaczenie terenu

1) usługi użyteczności publicznej – usługi ratownictwa, zarządzanie bezpieczeństwem – inwestycja celu publicznego;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu,

2) wysokość zabudowy do 9,0 m n.p.t., dopuszczalna wysokość wieży obserwacyjnej do 12,0 m n.p.t.,



- 3) dach przestrzenny o nachyleniu połaci do 35 stopni,
- 4) najniższa rzędna terenów nowej zabudowy i komunikacji 2,2 m n.p.m.,
- 5) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża – typ nabrzeża dowolny,
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń nawigacyjnych, bez ograniczenia ich wysokości;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz parcelacji terenu;
  4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu,
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 50 % powierzchni terenu;
  5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;
  6. komunikacja
- 1) obsługa mostem pieszym z terenu S.M.8016.KD.D i/lub poprzez teren S.M.8008.ZP,USw i/lub drogą wodną,
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
  7. infrastruktura techniczna
- 1) projektowane niezbędne przyłącza do obiektów w oparciu o projektowane uzbrojenie terenów: S.M.8016.KD.D, S.M.8008.ZP,USw, w konstrukcji mostu pieszego lub prowadzone pod dnem,
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń radio - i telekomunikacji bez ograniczeń wysokościowych.

## § 14. Teren elementarny S.M.8008.ZP,USw (Wyspa Grodzka) powierzchnia 2.23 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) inwestycja celu publicznego - zieleń urządzona ogólnodostępna z terenowymi urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi np.: park golfa miniaturowego, skatepark, place zabaw dla dzieci, sztuczne oczko wodne – w zimie mini lodowisko, polana rekreacyjna, ścieżki rekreacyjne (spacerowo – rowerowe, w tym wzdłuż nabrzeża), itp., usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące także dostęp do akwenów żeglownych,
- 2) usługi towarzyszące: gastronomii, rozrywki, handlu, obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających i zespołu sanitarnego publicznego, w obszarze zabudowy wskazanym na rysunku planu,
- 3) zakaz lokalizacji: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku,
- 4) nabrzeże sportowo - rekreacyjne z dostępem ogólnym,
- 5) dopuszcza się cumowanie pływających obiektów mieszkalnych i usługowych przy nabrzeżu Duńczycy,
- 6) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych,
- 7) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki, z dopuszczeniem użytkowania dotychczasowego bez prawa rozbudowy,

c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 7 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) na całym terenie obowiązuje zieleni urządzona: otwarty teren z nawierzchnią trawiastą i zielenią wysoką, komponowaną swobodnie w grupach i/lub pojedynczo, zakaz stosowania obsadzeń szpalerowych,
- 2) zabudowa wolno stojąca w zieleni urządzonej wysokiej, od strony nabrzeża Duńczycy dopuszcza się: wiaty, hale, hangary dla jednostek pływających, jako wbudowane lub powiązane elementy zabudowy wielobryłowej,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 4) powierzchnia zabudowy do 10 % powierzchni terenu,
- 5) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego do 9,0 m n.p.t.,
- 6) dachy przestrzenne, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane – nie dotyczy przepompowni ścieków sanitarnych,
- 8) dostęp do usług bezpośrednio z poziomu nawierzchni pieszej,
- 9) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego terenu oraz małej architektury: siedziska, stoły, urządzenia sportowe i rekreacyjne,
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże typu mieszanego, nabrzeże utwardzone maksymalnie do ok. 40 % długości całego nabrzeża,
- 11) dopuszcza się załadunek fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 12) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu, m.in. z urządzeniami do cumowania jednostek pływających (w tym mieszkalnych i usługowych), od strony Duńczycy z pomostami do 20 m od nabrzeża,
- 13) obowiązuje urządzenie bulwaru ogólnodostępnego wzdłuż nabrzeża, strefa nabrzeża o szerokości min. 12 m z dostępem ogólnym,
- 14) najniższa rzędna zabudowy i urządzeń komunikacyjnych 2,2 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody,
- 15) dla zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt. 7 obowiązuje:
  - a) powierzchnia zabudowy do 20 % terenu elementarnego,
  - b) wysokość zabudowy do 2,0 m powyżej wysokości zabudowy ustalonej planem – nie dotyczy konstrukcji pneumatycznych i namiotowych;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz parcelacji terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu,

- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 80 % powierzchni terenu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8016.KD.D i/lub S.M.8041.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) sposób zagospodarowania terenu nie może ograniczać dojazdu i prowadzenia urządzeń inżynierskich do terenu S.M.8007.U;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8015.KD.D, S.M.8016.KD.D, S.M.8041.KD.D,
- 2) projektowana sieć elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków,
- 3) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
- 4) na nabrzeżu budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 15. Teren elementarny S.M.8009.ZP,USw (Wyspa Grodzka) powierzchnia 1.73 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) inwestycja celu publicznego - zieleń urządzona ogólnodostępna z terenowymi urządzeniami sportowo – rekreacyjnymi np.: park golfa miniaturowego, ściany wspinaczkowe, skatepark, place zabaw dla dzieci, sztuczne oczko wodne – w zimie mini lodowisko, polana rekreacyjna, ścieżki rekreacyjne (spacerowo – rowerowe, w tym wzdłuż nabrzeża), itp., usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące także dostęp do akwenów żeglownych,
- 2) usługi towarzyszące: gastronomii, rozrywki, handlu, obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających i zespołu sanitarnego publicznego, w obszarze zabudowy wskazanym na rysunku planu,
- 3) sezonowe usługi: gastronomii, kultury, rozrywki,
- 4) nabrzeże rekreacyjne,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
- a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
- b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
- c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeża, które winno być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) powierzchnia zabudowy do 10 % powierzchni terenu,
- 2) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego do 9,0 m n.p.t.,
- 3) dachy wysokie lub przestrzenne, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,

- 4) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane – nie dotyczy przepompowni ścieków sanitarnych i studni awaryjnej,
  - 5) dostęp do usług bezpośrednio z poziomu nawierzchni pieszej,
  - 6) obowiązuje zieleni urządzona: otwarty teren z nawierzchnią trawiastą i zielenią wysoką, komponowaną swobodnie w grupach i/lub pojedynczo, zakaz stosowania obsadzeń szpalerowych,
  - 7) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego terenu oraz małej architektury: siedziska, stoły, urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - 8) zakaz wygradzania terenu,
  - 9) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże typu mieszanego, nabrzeże utwardzone maksymalnie do ok. 20 % długości całego nabrzeża,
  - 10) dopuszcza się załadownienie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
  - 11) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża, do 10 m od linii nabrzeża,
  - 12) najniższa rzędna terenu pod zabudowę 2,2 m n.p.m.,
  - 13) dla zagospodarowania określonego w ust.1 pkt. 5 obowiązuje:
    - a) powierzchnia zabudowy do 20 % terenu elementarnego,
    - b) wysokość zabudowy do 2,0 m powyżej wysokości zabudowy ustalonej planem – nie dotyczy konstrukcji pneumatycznych i namiotowych;
3. zasady parcelacji
- 1) zakaz parcelacji terenu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
  - 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu,
  - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 60 % powierzchni terenu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8015.KD.D i/lub S.M.8016.KD.D i/lub S.M.8014.KPP,
  - 2) nie obowiązuje wymóg lokalizacji miejsc postojowych;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8015.KD.D, S.M.8014.KPP, S.M.8016.KD.D,
  - 2) dopuszcza się budowę przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
  - 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
  - 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
  - 5) projektowana studnia awaryjna,

6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 16. Teren elementarny S.M.8010.UK (Wyspa Grodzka) powierzchnia 2.53 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) centrum kultury – inwestycja celu publicznego - opera, scena rewiowa, teatr, sale koncertowe, sale widowiskowe, sale wystawowe, sale kinowe, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, np. mediateka, edukacja artystyczna, itp. z obiektami towarzyszącymi,
- 2) teren organizacji plenerowych imprez kulturalno – rozrywkowych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- 3) dopuszcza się usługi towarzyszące: gastronomia, rozrywka, handel,
- 4) nabrzeże rekreacyjne ogólnodostępne, ze sceną pływającą,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna do 50 m n.p.t. w najwyższym punkcie,
- 4) zabudowa wielobryłowa, forma ekspozycyjna, rzeźbiarska, stanowiąca dominantę przestrzenną i zamknięcie kompozycyjne ulicy S.M.8015.KD.D - realizacja projektu wykonanego w drodze konkursu architektonicznego,
- 5) od strony placu S.M.8014.KPP obowiązuje budowa tarasów na potrzeby imprez plenerowych, stanowiących integralną część wielobryłowego założenia,
- 6) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 8) parkingi dla samochodów osobowych, wbudowane w zabudowę,
- 9) obowiązuje zieleń urządzona ogólnodostępna: zieleń wysoka komponowana swobodnie w grupach i/lub pojedynczo, zakaz stosowania obsadzeń szpalerowych,
- 10) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy oraz małej architektury: siedziska, stoły, urządzenia rekreacyjne,
- 11) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże typu mieszanego: naturalne i utwardzone,
- 12) dopuszcza się załadunek fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 13) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu, w tym obsługi sceny pływającej,

14) najniższa rzędna zabudowy i urządzeń komunikacyjnych 2,2 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody;

3. zasady parcelacji

1) zakaz parcelacji terenu;

4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego,

2) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji, obowiązuje kształtowanie zabudowy tak, aby w widoku z rzeki Odry Zachodniej, w kierunku południowym, powstała „brama wodna do Miasta”, utworzona pomiędzy: zabudową Wałów Chrobrego, bryłą centrum kultury i ElewATOREM Ewa;

6. komunikacja

1) obsługa terenu z placu S.M.8014.KPP,

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,

3) dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych dla samochodów osobowych na przyległym placu – teren S.M.8014.KPP, lecz nie więcej niż 25% obliczonego zapotrzebowania;

7. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.M.8014.KPP,

2) zaopatrzenie nabrzeża w przyłącza energii elektrycznej dla sceny pływającej,

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 17. Teren elementarny S.M.8011.WM (Wyspa Grodzka) powierzchnia 0.77 ha**

1. przeznaczenie terenu

1) akwen żeglowny żegluga morskiej – inwestycja celu publicznego ponadlokalnego - teren przeznaczony do włączenia do toru wodnego jako część obrotnicy statkowej,

2) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:

a) lokalizację usług: gastronomii, sportu, rekreacji i rozrywki,

b) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) zakaz zabudowy;

3. zasady parcelacji

1) zakaz podziału terenu;

4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego;

5. komunikacja

1) dostęp poprzez teren S.M.8010.UK i/lub drogą wodną;

6. infrastruktura techniczna

1) zakaz lokalizacji i prowadzenia urządzeń i instalacji naziemnych i podziemnych.

**§ 18.** Teren elementarny S.M.8012.USw (Wyspa Grodzka) powierzchnia 2.44 ha

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) usługi sportu, rekreacji i turystyki w zieleni urządzonej, wykorzystujące m.in. dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, usługi gastronomii, rozrywki, kultury, edukacji, handlu, usługi biznesu, turystyczne, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 40 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach przyziemia,
- 2) nabrzeże sportowe o dostępie publicznym,
- 3) zakaz lokalizacji: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku,
- 4) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne nr 1 – wysokość zabudowy od 8,0 m n.p.t. do 18,0 m n.p.t.,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielienie wewnętrzne nr 2 – wysokość zabudowy do 12,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa wolno stojąca w zieleni urządzonej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy na obszarze wydzielienia nr 1:
  - a) wzdłuż ulicy i placu budynki o odmiennej kompozycji, bryła kaskadowa/tarasowa,
  - b) maksymalna długość elewacji budynku od strony ulicy, placu, nabrzeża – do 40 m,
  - c) odległości między budynkami zmienne, licząc wzdłuż ulicy, placu, nabrzeża – od 20 m,
  - d) kształtowanie bryły – relacje wysokości zabudowy do powierzchni zabudowy:
    - na poziomie terenu wysokość do 12,0 m n.p.t. - powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki,
    - na poziomie terenu wysokość od 12,0 do 18,0 m n.p.t. - powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki,

- 7) na obszarze wydzielienia wewnętrznego, oznaczonym na rysunku planu nr 2, dopuszcza się: wiaty, hale i hangary dla jednostek pływających,
- 8) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane, nie dotyczy zabudowy hangarowej,
- 9) usługi od strony ulicy dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika,
- 10) obowiązuje zieleń urządzona: zieleń wysoka komponowana swobodnie w grupach i/lub pojedynczo, zakaz stosowania obsadzeń szpalerowych,
- 11) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże typu mieszanego: naturalne i utwardzone,
- 12) dopuszcza się załadowanie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 13) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu,
- 14) najniższa rzędna zabudowy i urządzeń komunikacyjnych 2,2 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody;

### 3. zasady parcelacji

- 1) obowiązuje podział wg rysunku planu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu,
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 45 % powierzchni działki;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8015.KD.D i/lub placu S.M.8014.KPP,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8014.KPP, S.M.8015.KD.D,
- 2) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

## § 19. Teren elementarny S.M.8013.USw (Wyspa Grodzka) powierzchnia 1.35 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) usługi sportu, rekreacji i turystyki w zieleni urządzonej, wykorzystujące m.in. dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z eksploatacją i wyposażeniem jednostek pływających, usługi gastronomii, rozrywki, kultury, edukacji, handlu, businessu, usługi turystyczne, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 40 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach przyziemia,
- 2) zakaz lokalizacji: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku,



- 3) nabrzeże sportowo - rekreacyjne z dostępem ogólnym, dopuszcza się cumowanie jednostek pływających, pływających obiektów mieszkalnych i usługowych,
- 4) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego:
  - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne nr 1 – wysokość zabudowy do 18,0 m n.p.t.,
  - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu jako wydzielenie wewnętrzne nr 2 – wysokość zabudowy od 18,0 m do 24,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa w granicach działki wolno stojąca lub wielobryłowa rozbudowana w kierunku nabrzeża Duńczycy, od strony nabrzeża dopuszcza się: wiaty, hale, hangary dla jednostek pływających, jako wbudowane lub integralne elementy zabudowy wielobryłowej,
- 6) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) budynki sytuowane wzdłuż ulic publicznych, o odmiennej kompozycji,
  - b) maksymalna długość elewacji budynku od strony ulic publicznych – do 40 m,
  - c) wzdłuż ulicy S.M.8015.KD.D i nabrzeża odległości między budynkami zmienne – od 20 m,
- 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 8) usługi od strony ulicy dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika,
- 9) obowiązuje zielenie urządzone: zielenie wysoka komponowana swobodnie w grupach i/lub pojedynczo, zakaz stosowania obsadzeń szpalerowych,
- 10) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże o typie dowolnym,
- 11) dopuszcza się załadownienie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 12) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu, m.in. do cumowania jednostek pływających (w tym mieszkalnych i usługowych), pomostów sezonowych do 20 m od nabrzeża,
- 13) obowiązuje budowa bulwaru wzdłuż nabrzeża, strefa nabrzeża o szerokości min. 12 m z dostępem ogólnym,

- 14) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego nabrzeża,
- 15) najniższa rzędna zabudowy i urządzeń komunikacyjnych 2,2 m n.p.m., dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody,
- 16) dla zagospodarowania określonego w ust.1 pkt. 5 obowiązuje:
  - a) powierzchnia zabudowy do 20 % terenu elementarnego,
  - b) wysokość zabudowy do 2,0 m powyżej wysokości zabudowy ustalonej planem – nie dotyczy konstrukcji pneumatycznych i namiotowych;
3. zasady parcelacji
- 1) obowiązuje podział wg rysunku planu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu,
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 45 % powierzchni działki;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;
6. komunikacja
- 1) obsługa terenu od ulicy S.M.8015.KD.D i/lub S.M.8041.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8015.KD.D, S.M.8041.KD.D,
- 2) projektowane przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 20. Teren elementarny S.M.8014.KPP (Wyspa Grodzka) powierzchnia 1.16 ha**

1. przeznaczenie terenu
- 1) plac pieszo jezdny z przeznaczeniem na plenerowe imprezy kulturalno – rozrywkowe, z dostępem ogólnym - inwestycja celu publicznego,
- 2) nabrzeże pasażersko – sportowe z dostępem ogólnym,
- 3) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych,
- 4) zakaz lokalizacji: składowania i przeładunku,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) blokalizacja usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych

w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, obsługowych, które należy wbudować w zabudowę obrzeżnych terenów elementarnych,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych i imprez plenerowych,
- 3) zaleca się małą architekturę: fontanna, pomnik lub rzeźba, ławki na obrzeżach placu, zielen w donicach oraz inny mebel uliczny,
- 4) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego placu,
- 5) obowiązuje indywidualnie zaprojektowany rysunek kompozycyjny nawierzchni placu,
- 6) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, obsadzeń drzewami i krzewami,
- 7) dopuszcza się parkowanie samochodów bez wydzielania stałych miejsc postojowych,
- 8) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone z dopuszczeniem zróżnicowania poziomów pieszych wzdłuż nabrzeża np. poprzez zejścia schodami/pochylniami do poziomu wody na całej długości nabrzeża placu,
- 9) dopuszcza się załadowanie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 10) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji terenu, m.in. z urządzeniami do cumowania sceny pływającej, jednostek pływających, pomostami sezonowymi do 10 m od nabrzeża,
- 11) najniższa rzędna placu 2,2 m n.p.m. – nie dotyczy strefy wielopoziomowego nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działki pod plac;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

## 6. komunikacja

- 1) dostęp z terenu S.M.8015.KD.D,
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) dopuszcza się budowę przyłączy wodociagowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe obiektów pływających,
- 2) projektowane sieci: wodociagowa, gazowa, cieplna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

## § 21. Teren elementarny S.M.8015.KD.D (Wyspa Grodzka) powierzchnia 1.65 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna - ulica dojazdowa,

- 2) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki i organizację imprez plenerowych,
- 3) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) na osi podłużnej ulicy bulwar spacerowy szerokości min. 14,0 m, ze ścieżką rowerową i obustronnym szpalerem drzew, wg orientacyjnego schematu obsadzeń drzewami przedstawionym na rysunku planu,
- 2) po obu stronach bulwaru jezdnie z chodnikami i obustronnymi zatokami parkingowymi,
- 3) na zakończeniu osi bulwaru, po płd. - zach. stronie, rzeźbiarski akcent przestrzenny,
- 4) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
- 5) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego bulwaru, bulwar wyposażony w ławki i inny mebel uliczny, dopuszcza się ekspozycję sztuki,
- 6) najniższa rzędna drogi 2,2 m n.p.m.;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna od 50 m do 65 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

#### 6. komunikacja

- 1) każda z wymienionych jezdni w ust. 2 pkt 2 – dwupasowa;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

### § 22. Teren elementarny S.M.8016.KD.D (Wyspa Grodzka) powierzchnia 0.57 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
- 2) nabrzeże pasażersko – sportowe z dostępem ogólnym,
- 3) dopuszcza się sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki, organizację imprez plenerowych, dopuszcza się cumowanie pływających obiektów usługowych przy nabrzeżu,
- 4) zakaz lokalizacji: składowania i przeładunku,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizację usług: sportu, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Ustalenia w pkt. 5 nie dotyczą urządzenia nabrzeży i obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, które winny być wykonywane na warunkach określonych

w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, obsługowych, które należy wbudować w zabudowę terenów obrzeżnych,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych,
- 3) dopuszcza się elementy wyposażenia nabrzeża: ławki oraz inny mebel uliczny,
- 4) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego nabrzeża,
- 5) obowiązują jednolita nawierzchnia chodników,
- 6) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych obsadzeń drzewami i krzewami,
- 7) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone z dopuszczeniem zróżnicowania poziomów pieszych wzdłuż nabrzeża np. poprzez zejścia schodami/pochylniami do poziomu wody na całej długości nabrzeża,
- 8) dopuszcza się załadownienie fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 9) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji żeglownych i pasażerskich, m.in. urządzeń do cumowania pływającej sceny, jednostek pływających, pomostów sezonowych, do 10 m od nabrzeża,
- 10) najniższa rzędna placu 2,2 m n.p.m. – nie dotyczy strefy zejść do nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działki pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 23,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

## 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, od strony zabudowy chodnik i zatoka postojowa; od strony terenu WM nabrzeże o szerokości min. 5 m;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe obiektów pływających,
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

**§ 23.** Teren elementarny SM.8017.KD.L (Wyspa Grodzka, nowy Most Grodzki) powierzchnia 1.93 ha

## 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna - ulica lokalna, przeprawa mostowa,

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
- 2) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego mostu,
- 3) dopuszcza się oświetlenie ekspozycyjne zabudowy,
- 4) zakaz obsadzeń zielenią wysoką i krzewami, nie dotyczy pkt 5,
- 5) skrzyżowanie z ulicą S.M.8033.KD.L w formie prostokątnej wyspy/placu z nawierzchnią pieszą o indywidualnym rysunku, zielenią urządzoną i małą architekturą,
- 6) parametry mostu: minimalny prześwit pod mostem ponad najwyższą wodę żeglowną – 3,50 m, min. szerokość szlaku żeglownego 30,0 m,
- 7) pod mostem, wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WM, dopuszcza się usytuowanie ciągu pieszego o szerokości min. 5 m, łączącego tereny S.M.8012.USw i S.M.8013.USw,
- 8) dopuszcza się istniejącą rzędną nabrzeża pomiędzy terenem S.M.8029.KPP,U i S.M.8018.UW, do czasu budowy mostu przez rzekę Duńczyć;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działki pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 57 m, zgodnie z rysunkiem planu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren w granicach Wyspy Grodzkiej w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3, wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 5) ustala się nazwę dla przeprawy mostowej: „Most Grodzki”;

## 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne, ścieżka rowerowa,
- 2) wzdłuż terenu S.M.8028.KPP,USw, na odcinkach o szerokości w liniach rozgraniczających min. 19 m, obowiązuje lokalizacja zatok/zatok parkingowej,
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,
- 4) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu,
- 5) w przypadku prowadzenia ścieżki rowerowej łącznie z ciągiem pieszym szerokość ciągu pieszo rowerowego na moście – min. 4 m;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 3) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

**§ 24. Teren elementarny S.M.8018.UW (Łasztownia) powierzchnia 1.37 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) wielofunkcyjne centrum konferencyjno - kongresowe, usługi: rozrywki, sportu, rekreacji, wypoczynku, w tym np. sale sportowe do gier zespołowych i ćwiczeń indywidualnych, kręgielnie, tory wrotkarskie, pływalnia kryta, baseny kąpielowe i rekreacyjne, ośrodki fitness, odnowy biologicznej, rehabilitacji, itp.,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: bussines, hotelarstwo, gastronomia, handel,
- 3) nabrzeże rekreacyjne,
- 4) wyklucza się funkcje: produkcyjne, składowe, usługi produkcyjne,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi – letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, namiot widowiskowy, itp., dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego od 25 m do 45 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) obiekt jako dominanta przestrzenna o ekspozycyjnej, prestiżowej formie,
- 6) najwyższa kondygnacja obiektu z dostępem publicznym, z punktem widokowym na panoramę miasta,
- 7) utrzymanie i adaptacja zabytku oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się połączenie z nową kubaturą lub obudowę zabytku tak, aby stanowił eksponowany element przestrzeni wewnętrznej nowego obiektu kubaturowego,
- 8) utrzymanie i adaptacja zabytku oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się połączenie z nową kubaturą lub obudowę zabytku tak, aby stanowił eksponowany element przestrzeni wewnętrznej nowego obiektu kubaturowego,
- 9) parkingi wbudowane w bryłę obiektu,
- 10) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,
- 11) zakaz zmiany linii brzegowej, adaptacja nabrzeża wraz ekspozycją wyposażenia jako świadectwo portowych tradycji miejsca, likwidacja bocznic kolejowych;

**3. zasady parcelacji**

- 1) zakaz parcelacji terenu;

**4. ochrona środowiska i przyrody**

- 1) teren w granicach portu morskiego,
  - 2) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 25 % powierzchni działki;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 2) teren w granicach zabytkowego zespołu wpisanego do rejestru zabytków - dawny Port Wolnocłowy na Łasztowni; na terenie elementarnym w rejestrze zabytków znajdują się:
    - a) budynek oznaczony na rysunku planu symbolem R,
    - b) nabrzeże wraz z nawierzchniami i zamontowanymi urządzeniami,
  - 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L,
  - 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.M.8017.KD.L,
  - 2) istniejące sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna – z dopuszczeniem likwidacji,
  - 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV

**§ 25.** Tereny elementarne (Łasztownia –Nabrzeże Starówka) S.M.8019.MC powierzchnia 0.44 ha S.M.8069.MC powierzchnia 0.43 ha S.M.8070.MC powierzchnia 0.43 ha S.M.8071.MC powierzchnia 0.44 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, edukacji, handlu, usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 60 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) na obszarach wydzielen wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, na terenach: S.M.8019.MC i S.M.8071.MC, obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających, zespół o dostępie publicznym, wbudowany w zabudowę oznaczoną na rysunku planu,
- 3) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi – letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, namiot widowiskowy lub gastronomiczny, itp., dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,



- 2) powierzchnia zabudowy o wysokości:
  - a) na poziomie terenu do 8,0 m n.p.t. do 80 % powierzchni działki,
  - b) na poziomie terenu od 8,0 do 18,0 m n.p.t. do 50 % powierzchni działki,
  - c) na poziomie terenu od 18,0 do 24,0 m n.p.t. do 25 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, dla terenów:
  - a) S.M.8019.MC, S.M.8069.MC od 8,0 m n.p.t. do najwyższego poziomu dachu 24,0 m n.p.t.,
  - b) S.M.8070.MC, S.M.8071.MC od 8,0 m n.p.t. do okapu (gzymsu koronującego) frontowego 24,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa wolno stojąca, każdy budynek o odmiennej kompozycji, bryła kaskadowa/tarasowa o najwyższej wysokości sytuowanej prostopadłe do nabrzeża i drogi S.M.8033.KD.L,
- 6) zabudowa powyżej 8,0 m n.p.t. kształtowana w następujący sposób:
  - a) maksymalna długość elewacji od strony nabrzeża i ulicy – do 30 m,
  - b) odległości między budynkami zmienne, licząc wzdłuż nabrzeża i ulicy – min. 20 m,
- 7) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 8) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych na poziomie przyziemia, z wejściami głównymi od frontów zabudowy,
- 9) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa - zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 10) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową od strony ulicy i nabrzeża,
- 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 12) zakaz wygradzania własności,
- 13) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

### 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane z granicami prostopadłymi do linii rozgraniczających tereny S.M.8033.KD.L i S.M.8077.KP, oraz:

- a) o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>,
- b) min. szerokość frontu działki 45,0 m;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 20 % powierzchni działki;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu: S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8074.KD.D i/lub S.M.8075.KD.D i/lub S.M.8076.KD.D,
- 2) poprzez teren S.M.8077.KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż terenu S.M.8077.KP,
- 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8074.KD.D, S.M.8075.KD.D, S.M.8076.KD.D, S.M.8077.KP,
- 2) istniejąca kanalizacja deszczowa w terenie S.M.8019.MC - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,
- 3) istniejąca kanalizacja deszczowa w terenie S.M.8069.MC - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,
- 4) istniejąca sieć elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa w terenie S.M.8070.MC - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8074.KD.D, S.M.8075.KD.D, S.M.8077.KP,
- 5) istniejąca sieć elektroenergetyczna w terenie S.M.8071.MC - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8074.KD.D, S.M.8077.KP, S.M.8029.KPP,
- 6) istniejący kolektor deszczowy dn 0,5 m w terenie S.M.8070.MC – z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w teren S.M.8074.KD.D,
- 7) istniejąca w terenie S.M.8070.MC stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem likwidacji,
- 8) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

#### § 26. Teren elementarny S.M.8020.UK (Łasztownia) powierzchnia 0.86 ha

##### 1. przeznaczenie terenu

- 1) usługi kultury, wystawiennictwa – muzeum morskie - inwestycja celu publicznego,
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: gastronomia, handel, rozrywka,
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne m.in.: pasażerskie, turystyczne, sportowe, z dostępem publicznym,
- 4) usługi sezonowe m.in.: wystawienniczo – turystyczne, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym, sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki,
- 5) zakaz lokalizacji wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe:
  - a) związane z budową ekspozycji muzealnej,
  - b) sezonowymi imprezami plenerowymi – letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, kiermasze, gry sportowe,
  - c) obiekty gastronomiczne i handlowe,
  - d) sieci i urządzenia techniczne, obsługujące zagospodarowanie tymczasowe,
  - e) dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania,
  - f) dopuszcza się tymczasową zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na funkcje muzeum morskiego;

##### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 14,0 m n.p.t.,
- 4) dachy płaskie – tarasy użytkowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, obowiązuje wysoki standard wykończenia piątej elewacji,
- 5) nowa zabudowa w formie prostej bryły, z otwartym przyziemiem z obudową o powierzchni do 50 % powierzchni zabudowy - zabudowa wraz z zagospodarowaniem terenu zrealizowana w drodze konkursu architektonicznego,
- 6) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego budynku muzeum morskiego,
- 7) obowiązuje indywidualnie zaprojektowany rysunek kompozycyjny nawierzchni terenu, zachowanie odcinka torowiska dźwigów portowych i ekspozycja dźwigów,
- 8) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, obsadzeń drzewami i krzewami,
- 9) zakaz zmiany linii brzegowej z dopuszczeniem wyrównania uskoków i budowy miejscowych obniżzeń do poziomu wody dla cumowania jednostek pływających,
- 10) adaptacja zabytkowego Nabrzeża Starówka do funkcji określonej w ust. 1, z wykorzystaniem oryginalnych materiałów naturalnych oraz wyposażenia: dźwigi portowe, torowisko dźwigowe, polery, kamienne umocnienia nabrzeży, itp., w tym lokalizacja i ekspozycja ruchomych obiektów zabytkowych na terenach publicznych,
- 11) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, do 10 m od nabrzeża;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8033.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) lokalizacja wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS – z zastrzeżeniem pkt 4,
- 4) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację do 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,
- 2) wyposażenie nabrzeża w przyłącza wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej dla cumujących jednostek pływających,

- 3) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,
- 4) istniejący kolektor deszczowy dn 0,9 m – z dopuszczeniem likwidacji,
- 5) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem likwidacji,
- 6) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem likwidacji
- 7) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

§ 27. Teren elementarny S.M.8021.KS (Łasztownia) powierzchnia 1.51 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) wielokondygnacyjny parking dla samochodów osobowych wraz z obiektem sanitarnym,
- 2) dopuszcza się:
  - a) przeznaczenie do 25 % powierzchni terenu elementarnego na cele parkingu naziemnego dla samochodów osobowych oraz autokarów i rowerów,
  - b) wbudowanie w obiekt parkingowy usług towarzyszących związanych z obsługą samochodów z wyłączeniem usług blacharskich i malarskich,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) na całym terenie elementarnym budowę parkingu naziemnego dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów i budowę obiektu przeznaczonego do obsługi parkingu z ogólnodostępnym zespołem sanitarnym,
  - b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy,
  - c) zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 10,0 m n.p.t.,
- 4) dopuszcza się budowę kubatury parkingu pod estakadą ulicy S.M.8060.KD.G,
- 5) dach tarasowy, użytkowy, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 6) kompozycja elewacji z podziałem wertykalnym,
- 7) kondygnacje parkingów z elewacjami wypełnionymi drobnowymiarowym ażurem,
- 8) zespół sanitarny ogólnodostępny wbudowany w zabudowę parkingu wielokondygnacyjnego,
- 9) zespół sanitarny ogólnodostępny wbudowany w zabudowę parkingu wielokondygnacyjnego,
- 10) materiały wykończeniowe w przewadze tradycyjne, w tym cegła licowa, beton architektoniczny, itp.,
- 11) usługi wbudowane, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. b sytuowane wyłącznie w parterze parkingu wielopoziomowego, do 5 % jego powierzchni zabudowy,
- 12) tymczasowy obiekt wolno stojący, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, o wysokości zabudowy do 4,5 m n.p.t.,

- 13) dopuszcza się likwidację istniejącego połączenia dla pieszych z Trasy Zamkowej na teren Łasztowni, likwidacja uwarunkowana jest budową nowej komunikacji pionowej w granicach terenu elementarnego,
- 14) na północnym skraju terenu, w obszarze pomiędzy terenem S.M.8033.KD.L do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wykonać nawierzchnię z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa), jako kontynuację nawierzchni terenu S.M.8030.KPJ,
- 15) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych;
  3. zasady parcelacji
- 1) zakaz wtórnego podziału terenu,
- 2) dopuszcza się odrębną własność lokali i części powierzchni parkingowych;
  4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego;
  5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T. A. Wendy 1,3, wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
  6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8031.KD.D i/lub S.M.8033.KD.L;
  7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8031.KD.D, S.M.8042.KD.L,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem likwidacji lub do przeniesienia w tereny: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8031.KD.D, S.M.8042.KD.L,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV, zblokowana z projektowaną przepompownią ścieków sanitarnych.

**§ 28. Teren elementarny S.M.8022.UK (Łasztownia) powierzchnia 1.22 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) usługi kultury, w tym wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, upowszechniania kultury, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego, studia i pracownie artystyczne, usługi wystawienniczo – targowe, rozrywki, gastronomii,
- 2) usługi towarzyszące: turystyczne, hotelarstwa, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, handlu, bussinesu,
- 3) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję i składowanie,
- 4) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,

5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związaną z sezonowymi imprezami, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) utrzymanie i adaptacja zabudowy zabytkowej,
- 2) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
- 3) dopuszcza się zadaszenie przestrzeni pomiędzy budynkami – konstrukcja stalowa szkieletowa z przeszkleniem, nie przesłaniająca widoku na zabytki,
- 4) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 5) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,
- 6) dopuszcza się elementy wyposażenia terenu, mebel uliczny,
- 7) utrzymanie i kontynuacja nawierzchni z kostki kamiennej pomiędzy budynkami,
- 8) zakaz obsadzania zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych,
- 9) zakaz wygradzania terenu,
- 10) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;

## 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się podział na tereny przynależne poszczególnym budynkom, bez prawa grodzenia (współwłasność terenów komunikacji);

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, występują:

- a) hala uboju bydła (budynek oznaczony symbolem R1 na rysunku planu),
- b) obora dla bydła (symbol R2),
- c) hala uboju bydła (symbol R3),
- d) hala uboju świń (symbol R4),
- e) hala uboju nierogaczyny (symbol R5),
- f) obora dla nierogaczyny (symbol R6),
- g) chlewnia targowa (symbol R7),
- h) nawierzchnie brukowe sieci dróg i placów zespołu zabudowy,

- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8030.KPJ,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,

3) lokalizacja wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;

#### 7. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8031.KD.D, S.M.8030.KPJ,

2) istniejące sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren S.M.8030.KPJ.

### § 29. Teren elementarny S.M.8023.U (Łasztownia) powierzchnia 0.37 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

1) usługi kultury, w tym wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, upowszechniania kultury, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego, studia i pracownie artystyczne, usługi wystawienniczo – targowe, rozrywki,

2) usługi towarzyszące: turystyczne, hotelarstwa, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, gastronomii, handlu, bussinesu,

3) w nowej zabudowie zblokowane: stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV, przepompownia ścieków sanitarnych, zespół sanitarny ogólnodostępny, osłona śmietnikowa,

4) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję i składowanie,

5) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,

6) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) utrzymanie i adaptacja zabudowy zabytkowej,

2) powierzchnia nowej zabudowy do 5 % powierzchni terenu,

3) wysokość nowej zabudowy do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 6,0 m n.p.t.,

4) dach nowej zabudowy płaski z szerokim okapem, o wysięgu min. 80 cm,

5) zabudowa wolno stojąca,

6) wykończenie elewacji nowej zabudowy z cegły licowej,

7) dla zabytku przy ul. Wendy, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, obowiązuje:

a) zachowanie bryły budynku, zakaz nadbudowy,

b) utrzymanie kompozycji elewacji,

c) zachowanie liczby, rozmieszczenia i kształtu wykrojów otworów okiennych, utrzymanie/odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej o podziale symetrycznym ze szczeblinkami,

d) zakaz ocieplenie elewacji od zewnątrz – utrzymanie wykończenia elewacji z cegły licowej,

8) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,

9) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,

10) zakaz wygradzania własności – teren o dostępie ogólnym, likwidacja istniejącego muru i ogrodzeń,

- 11) utrzymanie i kontynuacja nawierzchni kamiennej,
  - 12) pomiędzy zabudową podwójny szpaler drzew - zieleń średniowysoka, wg orientacyjnego schematu obsadzeń przedstawionego na rysunku planu, obowiązuje jednnorodny gatunek i odmiana,
  - 13) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;
3. zasady parcelacji
- 1) dopuszcza się podział terenu na działki przynależne zabudowie istniejącej, o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - 2) granice podziału prostopadłe do osi ulic;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
  - 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, na terenie elementarnym występują:
    - a) budynek mieszkalny (budynek nr 8 na rysunku planu),
    - b) stajnia (nr 9),
    - c) budynek gospodarczy (nr 10),
    - d) nawierzchnie brukowe,
  - 2) ochrona zabytku przy ul. Wendy, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ujętego w ewidencji konserwatorskiej,
  - 3) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 4) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 5) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8030.KPJ,
  - 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
  - 3) wzdłuż terenu elementarnego dopuszcza się umieszczenie w zatokach parkingowych w terenie S.M.8033.KD.L do 25 % wymaganej ilości miejsc postojowych,
  - 4) lokalizacja wymaganej – z zastrzeżeniem pkt 3 - ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8030.KPJ,
  - 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji,
  - 3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – do przebudowy i rozbudowy,
  - 4) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV zblokowana z przepompownią ścieków sanitarnych,



- 5) projektowana studnia awaryjna,
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

**§ 30.** Teren elementarny S.M.8024.MC (Łasztownia) powierzchnia 1.04 ha

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, użyteczności publicznej, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, w tym wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, upowszechniania kultury, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego, studia i pracownie artystyczne, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, handel, dopuszcza się mieszkalnictwo w nowej zabudowie - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję i składowanie,
- 3) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi – letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, namiot widowiskowy lub gastronomiczny, itp., dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia nowej zabudowy do 15 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość nowej zabudowy zmienna, od 14,0 m do najwyższego poziomu dachu 24,0 m n.p.t.,
- 4) dachy nowej zabudowy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) nowa zabudowa wielobryłowa, o najwyższej wysokości sytuowanej od strony północnej terenu,
- 6) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych na poziomie przyziemia od strony frontowej, wejścia główne do funkcji od strony frontowej zabudowy,
- 7) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 8) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową, od strony elewacji ulicznych kondygnacje parkingowe obudowane funkcjami usługowymi,
- 9) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 10) utrzymanie i adaptacja zabudowy zabytkowej,
- 11) dopuszcza się zadaszenie przestrzeni pomiędzy zabytkami – konstrukcja stalowa szkieletowa z przeszkleniem, nie przesłaniająca widoku na zabytki,
- 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy i wnętrza zabudowy zabytkowej,
- 13) utrzymanie i kontynuacja nawierzchni kamiennej,
- 14) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;

**3. zasady parcelacji**

- 1) dopuszcza się podział na działki przynależne zabudowie istniejącej oraz dla zabudowy nowej, bez prawa grodzienia terenu (współwłasność terenów komunikacji);

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

##### 1) teren w granicach portu morskiego;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

##### 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1,3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, na terenie elementarnym występują:

a) chlewnia i hala sprzedaży świń (budynek oznaczony symbolem R11 na rysunku planu),

b) obora dla cieląt (symbol R12),

c) obora dla bydła (symbol R13),

d) nawierzchnie brukowe sieci dróg i placów zespołu,

##### 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

##### 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

##### 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

##### 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L i/lub S.M.8030.KPJ i/lub S.M.8033.KD.L,

##### 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,

##### 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;

#### 7. infrastruktura techniczna

##### 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8030.KPJ,

##### 2) istniejąca sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8030.KPJ,

##### 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,

##### 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,

##### 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

#### § 31. Teren elementarny S.M.8025.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.57 ha

##### 1. przeznaczenie terenu

##### 1) usługi kultury m.in.: wystawiennicze, wyspecjalizowane obiekty kulturalno – edukacyjne, upowszechniania kultury, obiekty nauki i szkolnictwa wyższego, studia i pracownie artystyczne, usługi wystawienniczo – targowe, rozrywki, gastronomii, dopuszcza się mieszkalnictwo w nowej zabudowie - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,

##### 2) usługi towarzyszące: turystyczne, hotelarstwa, handlu, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, fitness, bussines,

##### 3) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję i składowanie,

##### 4) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,

##### 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowania tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia nowej zabudowy do 25 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 14,0 m n.p.t.,
- 4) dachy nowej zabudowy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) nowa zabudowa wielobryłowa,
- 6) w przyziemiu obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych,
- 7) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika – nie dotyczy zabytków,
- 8) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy – terenów S.M.8030.KPJ i S.M.8017.KD.L,
- 9) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 10) utrzymanie i adaptacja zabudowy zabytkowej,
- 11) dopuszcza się łączenie zabudowy zabytkowej z nową zabudową na terenie S.M.8027.UK,
- 12) dopuszcza się zadaszenie przestrzeni pomiędzy zabytkami – konstrukcja stalowa szkieletowa z przeszkleniem, nie przesłaniająca widoku na zabytki,
- 13) zakaz wygradzania terenu,
- 14) utrzymanie i kontynuacja nawierzchni kamiennej,
- 15) zakaz obsadzania zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych,
- 16) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;

## 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się podział na działki przynależne zabudowie istniejącej oraz dla zabudowy nowej, bez prawa grodzienia terenu (współwłasność terenów komunikacji);

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1,3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, na terenie elementarnym występują:
  - a) myjnia flaków (budynek oznaczony na rysunku planu symbolem R14),
  - b) lodownia (symbol R15),
  - c) pomieszczenie na obornik (symbol R16),
  - d) ubikacja (symbol R17),
  - e) hala rzeźna / sanitarna (symbol R18),
  - f) nawierzchnie brukowe sieci dróg i placów zespołu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L i/lub S.M.8030.KPJ,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8030.KPJ,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### § 32. Teren elementarny S.M.8026.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.53 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalność edukacyjna, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), usługi ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 60 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki, organizacja imprez plenerowych,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z:
  - a) sezonowymi imprezami plenerowymi,
  - b) kontynuacją obecnego użytkowania terenu, w ramach której dopuszcza się: remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę, budowę nowych kubatur związanych z tymczasowym użytkowaniem - o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20 % powierzchni zabudowy istniejącej, liczonej łącznie na terenie S.M.8026.MC i wysokości nowej zabudowy nie wyższej niż 2,0 m od zabudowy istniejącej; zakaz nadbudowy istniejących budynków;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy:
  - a) na poziomie terenu do rzędnej 8,0 m n.p.t. do 70 % powierzchni terenu,
  - b) na poziomie terenu od 8,0 do 21,0 m n.p.t. do 40 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 8,0 m do 21,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa kaskadowa/tarasowa o najwyższej wysokości wzdłuż Basenu Zachodniego,
- 6) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 7) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych, od strony ulicy, placu i nabrzeża, na poziomie przyziemia,
- 8) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,

- 9) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 10) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową,
- 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

### 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się podział wtórny po zrealizowaniu inwestycji, dostosowany do struktury użytkowej terenu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 25 % powierzchni terenu;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren zabytkowego zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 5) rozbiórkę zabytków oznaczonych na rysunku planu, ujętych w ewidencji konserwatorskiej, poprzedzić wykonaniem pełnej inwentaryzacji konserwatorskiej;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8017.KD.L,
- 2) poprzez tereny S.M.8078.KPP i S.M.8084.KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż terenu S.M.8078.KPP i S.M.8084.KP,
- 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie: S.M.8017.KD.L, S.M.8032.KD.L, S.M.8084.KP,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna i kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### § 33. Teren elementarny S.M.8027.UK (Łasztownia) powierzchnia 1.26 ha

1. 1) zespół teatrów dramatycznych – inwestycja celu publicznego,
- 2) usługi towarzyszące funkcji podstawowej: gastronomia, rozrywka, handel, biura,
- 3) obszar niezabudowany jako przestrzeń organizacji plenerowych wydarzeń o charakterze kulturalno – rozrywkowym, sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki,

- 4) zmiana sposobu użytkowania budynku schronu obrony cywilnej z możliwością rozbudowy na usługi, m.in.: wystawienniczo – magazynowe, z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi – letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, namiot widowiskowy, gastronomiczny, itp., dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni terenu, łącznie z istniejącym schronem obrony cywilnej,
- 3) wysokość nowej zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 12,0 do 30,0 m n.p.t. – nie dotyczy budynku schronu, dla którego wysokość nowej zabudowy/rozbudowy nie większa niż wysokość schronu,
- 4) zabudowa wielobryłowa, forma ekspozycyjna, stanowiąca zamknięcie kompozycyjne placu S.M.8078.KPP i ulicy S.M.8032.KD.D – zabudowa wraz z zagospodarowaniem terenu zrealizowana w drodze konkursu architektonicznego,
- 5) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 6) obowiązuje budowa przestrzeni dla widowisk plenerowych, stanowiącej integralną część wielobryłowego założenia,
- 7) rozbudowa/obudowa budynku czynnego schronu obrony cywilnej - zalecana obudowa schronu: konstrukcja szkieletowa szklona, z częściową ekspozycją oryginalnej bryły schronu,
- 8) na obszarze wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu numerem 1, dopuszcza się łączenie budynków za pomocą obudowanych pomostów, nadwieszonych od 8,0 m nad poziomem pieszym w świetle płaszczyzny wykończonych,
- 9) dopuszcza się łączenie nowej zabudowy z zabudową zabytkową na terenie S.M.8025.MC,
- 10) parkingi dla samochodów osobowych wbudowane w nową zabudowę,
- 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,
- 13) obowiązuje indywidualnie zaprojektowany rysunek kompozycyjny nawierzchni, mała architektura,
- 14) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych i obsadzeń krzewami,
- 15) dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nawierzchni dla przestrzeni wymienionej w pkt 6,
- 16) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych i imprez plenerowych,
- 17) dopuszcza się parkowanie samochodów bez wydzielenia stałych miejsc postojowych,
- 18) zakaz wygradzania terenu,
- 19) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz parcelacji terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) zabytkowy zespół dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1,3, wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L i/lub S.M.8030.KPJ i/lub S.M.8031.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu S.M.8021.KS i/lub S.M.8039.KS;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8031.KD.D, S.M.8030.KPJ,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna oraz kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### § 34. Teren elementarny S.M.8028.KPP,USw (Łasztownia) powierzchnia 0.91 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) plac z nabrzeżem wielofunkcyjnym (m.in. pasażersko – sportowym ogólnodostępnym), usługi związane z transportem wodnym, turystyką i sportem, m.in. obsługa pasażerów wycieczkowców, promów, białej floty, itp.,
- 2) usługi towarzyszące: obsługa i informacja turystyczna, gastronomia, rozrywka, handel, usługi finansowe, obowiązuje budowa zespołów: dla obsługi załogantów jednostek pływających (o dostępie publicznym) i dla obsługi parkingu dla autobusów turystycznych, samochodów osobowych i rowerów na terenie S.M.8067.KS; dopuszcza się stację paliw płynnych i gazu płynnego dla pojazdów i/lub jednostek pływających,
- 3) wyklucza się: usługi produkcyjne, produkcję, składowanie, przeładunek,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 5) do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością:

a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,

b) przebudowy, rozbudowy, budowy nowych kubatur związanych z tymczasowym użytkowaniem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 90 % powierzchni zabudowy istniejącej, liczonej łącznie na terenach S.M.8028.KPP,USw, S.M.8067.KS i S.M.8081.MC,USw i wysokości nowej zabudowy nie wyższej niż 2,0 m od zabudowy istniejącej; zakaz nadbudowy istniejących budynków;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu,
- 2) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 12,0 m n.p.t.,

- 3) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 4) wymienione funkcje w ust.1 pkt 1, 2 lokalizowane we wspólnej kubaturze,
- 5) dopuszcza się małą architekturę i wyposażenie terenu w mebel uliczny,
- 6) urządzenia techniczne np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 7) plac manewrowy i parking o jednolitej nawierzchni,
- 8) zakaz zmiany linii brzegowej akwatorium portowego: Basenu Zachodniego,
- 9) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego zabytkowym wyposażeniem, likwidacja bocznic kolejowych,
- 10) zakaz stosowania: obsadzeń drzewami, krzewami i nawierzchni trawiastej,
- 11) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren zabytkowego zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe – Basen Zachodni,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8067.KS,
- 2) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska jednostek pływających,
- 3) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren S.M.8017.KD.L,
- 4) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem likwidacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych.

## § 35. Teren elementarny S.M.8029.KPP,U (Łasztownia) powierzchnia 0.42 ha

### 1. przeznaczenie terenu



- 1) plac z nabrzeżem wielofunkcyjnym (m.in. pasażersko – sportowym), plenerowe imprezy kulturalno – rozrywkowe, turystyki i sportu – inwestycja celu publicznego,
- 2) dopuszcza się zabudowę z usługami: kultury, rozrywki, gastronomii, handlu,
- 3) zakaz przeładunku i składowania,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 12,0 m n.p.t.,
- 4) zabudowa wolno stojąca o cechach indywidualnej formy artystycznej,
- 5) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 6) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych,
- 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 8) obowiązuje indywidualnie zaprojektowany rysunek kompozycyjny nawierzchni placu z dopuszczeniem ekspozycji dźwigów portowych,
- 9) zaleca się małą architekturę: ekspozycja stała lub sezonowa sztuki, rzeźba lub pomnik, zieleń w donicach, ławki i inny mebel uliczny,
- 10) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego placu,
- 11) zakaz obsadzeń: zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych,
- 12) zakaz wygradzania terenu,
- 13) utrzymanie linii brzegowej, adaptacja nabrzeża utwardzonego, na odcinkach dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża, np. pochylnie, zejścia schodami do poziomu wody,
- 14) dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania sceny pływającej, jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża pasażersko – sportowego, do 20 m od linii nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L i/lub S.M.8033.KD.L,
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych,

3) zakaz sytuowania miejsc postojowych,

4) ścieżka rowerowa;

#### 7. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,

2) istniejąca sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym lub przełożenia w tereny: S.M.8017.KD.L, S.M.8033.KD.L, S.M.8077.KP,

3) projektowane przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,

5) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

**§ 36.** Teren elementarny S.M.8030.KPJ (Łasztownia - ul. Wendy, ulice i place zespołu dawnej rzeźni) powierzchnia 1.68 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

1) zespół placów i pieszo jezdni – inwestycja celu publicznego,

2) zmiana sposobu użytkowania zabytku na usługi,

3) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,

4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, które należy wbudować w kubatury zabudowy na terenach sąsiednich,

2) utrzymanie i adaptacja zabytku – przepompowni dawnej rzeźni (budynek oznaczony na rysunku planu symbolem R19),

3) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych,

4) nawierzchnię placów i pieszo jezdni wykonać z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa),

5) zaleca się małą architekturę: sezonową ekspozycję sztuki, rzeźby, zieleni w donicach, ławki i inny mebel uliczny,

6) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego placów, oświetlenie ekspozycyjne zabudowy,

7) zakaz obsadzeń zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, zakaz nie dotyczy obszaru placu w północno - wschodniej części terenu,

8) zakaz wygradzania terenu,

9) obowiązuje likwidacja napowietrznych instalacji technologicznych;

#### 3. zasady parcelacji

1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;
  5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisanego do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków, na terenie elementarnym występują:
  - a) przepompownia (budynek oznaczony na rysunku planu symbolem R19),
  - b) nawierzchnie brukowe ulic i placów zespołu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
  6. komunikacja
- 1) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
  7. infrastruktura techniczna
- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) istniejące napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 3) istniejący kolektor sanitarny dn 0,6 – dn 0,8 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,
- 4) istniejący kolektor deszczowy dn 0,8 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,
- 5) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa,
- 6) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci ciepłej.

**§ 37. Teren elementarny S.M.8031.KD.D (Łasztownia) powierzchnia 0.24 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
- 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**
- 1) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
  - 2) nawierzchnię wzdłuż terenu S.M.8030.KPJ realizuje się na identycznej zasadzie i z tego samego materiału,
  - 3) zakaz obsadzania zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych;

**3. zasady parcelacji**

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;

**4. ochrona środowiska i przyrody**

- 1) teren w granicach portu morskiego;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu dawnej rzeźni miejskiej przy ul. T.A. Wendy 1, 3, wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 3) dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci ciepłej.

### § 38. Teren elementarny S.M.8032.KD.L (Łasztownia) powierzchnia 0.88 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica lokalna,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
- 2) wzdłuż terenów S.M.8079.MC i S.M.8080.MC obowiązuje budowa zatok parkingowych dla samochodów osobowych, co 5 stanowisk obsadzenie zielenią wysoką lub średniowysoką tworzącą szpaler jednostronny wzdłuż ulicy,
- 3) likwidacja bocznic kolejowych;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17 m do 22,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren w granicach zabytkowego zespołu Portu Wolnocłowego, wpisanego do rejestru zabytków,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, zatoki parkingowe jednostronne,
- 2) wzdłuż terenów: S.M.8039.KS, S.M.8072.KPP,U, S.M.8073.KS szerokość chodnika 2 m;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 3) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa,
- 4) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

**§ 39.** Teren elementarny S.M.8033.KD.L (Łasztownia - ul. Zbożowa, Nad Duńczycą) powierzchnia 1.91 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica lokalna;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
  - 1) nawierzchnia chodników wzdłuż terenów S.M.8034.MC, S.M.8035.MC, z płyt kamiennych z użyciem istniejących płyt, dopuszcza się uzupełnienie płyt kostką kamienną drobnowymiarową w układzie pasowym wzdłuż zabudowy lub/i krawężnika, krawężniki kamienne,
  - 2) nawierzchnię chodników wzdłuż innych terenów, nie wymienionych w pkt 1, realizuje się w nawiązaniu do przyjętego w przylegających terenach rysunku nawierzchni i rodzaju materiału,
  - 3) likwidacja bocznic kolejowych,
  - 4) zaleca się oświetlenie ekspozycyjne przyległej zabudowy,
  - 5) zakaz obsadzeń zielenią wysoką i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 18,9 m;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) część terenu w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
  - 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
  - 4) ustala się nazwę ulicy „Nad Duńczycą”, zgodnie z tradycją historyczną, ustalenie obowiązuje na odcinku: od północnego krańca ulicy Zbożowej do terenu S.M.8017.KD.L,
  - 5) obszar kwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu;

### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,
- 2) obowiązuje lokalizacja zatok postojowych wzdłuż terenu S.M.8023.U, na odcinkach drogi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 19 m,
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,

4) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) istniejące kolektory deszczowe dn 0,45 m – dn 0,8 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,
- 3) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm – z dopuszczeniem przebudowy, remontu,
- 5) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

### § 40. Teren elementarny S.M.8034.MC (Łasztownia) powierzchnia 2.79 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 70 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 m do 21,0 m n.p.t., w tym przyziemie o wysokości około 4,0 m, kondygnacja 1-go piętra 3,50 m, najwyższy poziom dachu kaskadowego 26,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach zmiennych na granicach własności historycznych (oznaczonych na rysunku planu), lub głębokości budynku – dachy przestrzenne, wysokie lub tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa obrzeżna, wzdłuż ulicy Zbożowej obowiązują podziały kompozycyjne elewacji wg historycznego podziału własnościowego, przedstawionego na rysunku planu, podziały poprzez zmianę/zróżnicowanie kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich elewacji,
- 6) obowiązuje odtworzenie lub wykorzystanie historycznej kompozycji spichlerzy, w budowie elewacji frontowej, zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem F,
- 7) od strony ul. Zbożowej i Spichrzowej obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy,
- 8) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych w przyziemiu od strony nabrzeża i dróg publicznych, wejścia główne do funkcji wymienionych w ust. 1 pkt 1 od strony frontowej zabudowy,
- 9) wejścia/wjazdy dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika/jezdni,

- 10) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza pierzejami od strony nabrzeża,
- 11) wjazd na teren poprzez przerwy w zabudowie, bramy przejazdowe i/lub drogi wewnętrzne, od strony ulicy Zbożowej (S.M.8033.KD.L) dopuszcza się wjazdy wyłącznie poprzez bramy przejazdowe,
- 12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 13) dopuszcza się kondygnacje podziemne w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od:
  - a) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy - dla zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego na całym terenie elementarnym, lub
  - b) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy i granic działek budowlanych – dla zabudowy realizowanej jako odrębne przedsięwzięcia różnych podmiotów, lub w różnym czasie,
- 14) dopuszcza się zwarte zespoły zieleni rekreacyjnej wewnątrz zabudowy kwartału, bez styku z układem komunikacyjnym lub na stropodachach zabudowy kubaturowej,
- 15) obowiązuje budowa ciągu pieszego ogólnodostępnego, na terenie otwartym lub w zabudowie, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu;

### 3. zasady parcelacji

- 1) od strony ul. Zbożowej (S.M.8033.KD.L) podział na działki wg archiwalnego podziału katastralnego, na głębokość minimum 50 m,
- 2) od strony ul. Władysława IV (S.M.8042.KD.L) nie reguluje się szerokości frontów i kąta nachylenia granic,
- 3) min. powierzchnia działki 4 000 m<sup>2</sup>,
- 4) dopuszcza się podział wtórny nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni terenu,
- 2) teren w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8042.KD.L i/lub S.M.8044.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6, ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8044.KD.D,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8044.KD.D,
- 3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – do przeniesienia w teren S.M.8039.KS, jako wbudowana,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

§ 41. Teren elementarny S.M.8035.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.69 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo – zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) sezonowe usługi: gastronomii, rozrywki, handlu, organizacja imprez plenerowych,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 65 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 m do 21,0 m n.p.t., w tym przyziemie o wysokości około 4,0 m, kondygnacja 1-go piętra 3,50 m, najwyższy poziom dachu kaskadowego 26,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach zmiennych na granicach własności historycznych (oznaczonych na rysunku planu), lub głębokości budynku – dachy przestrzenne, wysokie lub tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa obrzeżna, wzdłuż ulicy Zbożowej obowiązują podziały kompozycyjne elewacji wg historycznego podziału własnościowego, przedstawionego na rysunku planu, podziały poprzez zmianę/zróżnicowanie kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich elewacji,
- 6) zaleca się odtworzenie lub nawiązanie w kompozycji bryły i elewacjach frontowych ulicy Zbożowej do form historycznych spichlerzy,
- 7) od strony ul. Zbożowej i Spichrzowej obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy,
- 8) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych w przyziemiu od strony nabrzeża i dróg publicznych,
- 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
- 10) wejścia/wjazdy dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika/jezdni,
- 11) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza pierzeją od strony nabrzeża,
- 12) wjazd na teren poprzez przerwy w zabudowie, bramy przejazdowe i/lub drogi wewnętrzne, od strony ulicy Zbożowej (S.M.8033.KD.L) dopuszcza się wjazdy wyłącznie poprzez bramy przejazdowe,
- 13) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 14) dopuszcza się kondygnacje podziemne w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od:
  - a) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy - dla zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego na całym terenie elementarnym, lub
  - b) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy i granic działek budowlanych – dla zabudowy realizowanej jako odrębne przedsięwzięcia różnych podmiotów, lub w różnym czasie,



15) obowiązuje budowa ciągu pieszego ogólnodostępnego, na terenie otwartym lub w zabudowie, wg orientacyjnego schematu przedstawionego na rysunku planu,

16) dopuszcza się szpaler drzew wzdłuż wyznaczonego ciągu pieszego wymienionego w pkt 15;

### 3. zasady parcelacji

1) od strony ul. Zbożowej (S.M.8033.KD.L) podział na działki wg archiwalnego podziału katastralnego, na głębokość minimum 50 m,

2) od strony ulicy S.M.8043.KD.L i S.M.8044.KD.D nie reguluje się szerokości frontów i kąta nachylenia granic,

3) min. powierzchnia działki 4 000 m<sup>2</sup>,

4) dopuszcza się podział wtórny nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,

### 5. komunikacja

1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8043.KD.L i/lub S.M.8044.KD.D,

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6, ust. 6;

### 6. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8044.KD.D,

2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8033.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8044.KD.D,

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

## § 42. Teren elementarny S.M.8036.UA,U (Łasztownia) powierzchnia 0.59 ha

### 1. przeznaczenie terenu

1) usługi: administracji publicznej lub komercyjnej np. biurowe, finansowe, businessu, zarządzania, obsługi prawnej, usługi m.in.: hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, usługi związane z transportem wodnym, sportem, rekreacją i turystyką, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego),

2) zakaz lokalizacji: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i mieszkalnictwa,

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) obowiązujące linie zabudowy według linii zabudowy historycznej wyznaczonej zewnętrzną krawędzią muru fundamentowego,

2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu,

3) wysokość nowej zabudowy: 4 kondygnacje, do wysokości gzymsu koronującego budynku Urzędu Celnego, dopuszcza się poddasze użytkowe doświetlone lukarnami sytuowanymi na osiach okiennych elewacji,

- 4) dach kopertowy niski wg dokumentacji archiwalnej, ryzality na elewacjach podłużnych,
- 5) zabudowa wolno stojąca,
- 6) nowa zabudowa z alternacją kondygnacji, na elewacjach podłużnych ryzality, szeroki gzyms wieńczący, wystrój elewacji wg autorskiej interpretacji przekazów ikonograficznych,
- 7) w przyziemiu nowej zabudowy usługi dostępne z poziomu chodnika, wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1, 2 lokalizować od strony ulicy,
- 8) utrzymanie i adaptacja zabytku przy ulicy Energetyków 55 (Wielka Łasztowa) ze wskazaniem odtworzenia form historycznych,
- 9) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 10) zachowanie wartościowego drzewostanu oznaczonego na rysunku planu,
- 11) zakaz nowych obsadzeń drzewami i krzewami,
- 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża,
- 13) bulwaru od strony rzeki Odry o nawierzchni kamiennej;

### 3. zasady parcelacji

- 1) dopuszcza się wydzielenie terenu przynależnego nowej zabudowie po licu elewacji szczytowej budynku zabytkowego;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

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

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) zabytek przy ul. Energetyków (Wielka Łasztowa) 55 (Urząd Celny), wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8043.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) lokalizacja miejsc postojowych w terenie S.M.8043.KD.L w obszarze wydzielenia wewnętrznego KS, oznaczonego na rysunku planu,
- 4) dopuszcza się lokalizację brakującej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu: S.M.8039.KS lub/i S.M.8073.KS;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8033.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8086.KPJ,
- 2) istniejące sieć elektroenergetyczna oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji lub przełożenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8033.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8086.KPJ,
- 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,

- 4) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy przepompowni w nowej lokalizacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych,
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 43.** Teren elementarny S.M.8037.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.96 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i mieszkalnictwa, zawierająca m.in. usługi: administracji publicznej, biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, ochrony zdrowia, rozrywki, kultury, handlu, salony obsługi klientów,
- 2) poza linią zabudowy rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KT oraz parking naziemny dla samochodów osobowych dla obsługi terenu,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z budową hali widowiskowej z zapleczem techniczno socjalnym, oraz sezonowymi imprezami plenerowymi i parkingiem dla samochodów osobowych, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 18,0 do 20,0 m n.p.t., skraj południowo – wschodni zabudowy obrzeżnej z akcentem przestrzennym do wysokości 24,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 30,0 m,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,
- 6) dla zabudowy wzdłuż terenu S.M.8061.KD.G obowiązuje kształtowanie pierzei ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 30,0 m, poprzez zmianę kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich elewacji,
- 7) od strony ulicy S.M.8061.KD.G obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy,
- 8) w przyziemiu obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych dostępnych bezpośrednio z poziomu chodnika,
- 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy – terenu S.M.8061.KD.G,
- 10) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową, od strony elewacji ulicznych kondygnacje parkingowe obudowane funkcjami usługowymi,
- 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 12) na terenie, poza liniami zabudowy, parking dla samochodów osobowych:
  - a) nawierzchnia parkingu przepuszczalna, jednolita,

- b) narożnik południowo-wschodni terenu ze szpalerem zieleni średniowysokiej, wg orientacyjnego schematu przedstawionego na rysunku planu,
  - c) zakaz lokalizacji zieleni w pasie 12 m od rurociągów tłocznych kanalizacji ogólnospławnej,
  - d) dopuszcza się wyгородzenie terenu parkingu,
- 13) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony ulicy S.M.8061.KD.G,
- 14) ustalenia pkt. 1 – 12 nie dotyczą tymczasowej hali widowiskowej, która :
- a) winna stanowić jednolitą bryłę o wysokości do 24 m n.p.t., o dowolnym kształcie przekrycia,
  - b) o powierzchni zabudowy do 100 % terenu elementarnego.

### 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2 000 m<sup>2</sup> ,
- 2) granice wydzielanych działek prostopadłe do ulicy S.M.8061.KD.G,
- 3) min. szerokość frontu działki 30,0 m,
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 5. komunikacja

- 1) obsługa z ulicy S.M.8043.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6; dla tymczasowej hali widowiskowej dopuszcza się lokalizację dodatkowych miejsc postojowych w terenie S.M.8043.KD.L w obszarze wydzielenia wewnętrznego KS, oznaczonego na rysunku planu;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8062.KD.Z,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8062.KD.Z,
- 3) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm, z dopuszczeniem przebudowy i remontu,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

## § 44. Teren elementarny S.M.8038.UC,MC (Łasztownia) powierzchnia 1.55 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) centrum usługowo – handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> , zakaz lokalizacji branży budowlanej i ogrodniczej, maksymalna powierzchnia sprzedaży pojedynczego lokalu handlowego o branży spożywczej 400 m<sup>2</sup> , pozostałe dopuszczone branże o powierzchni sprzedaży do 1 800 m<sup>2</sup> dla pojedynczego lokalu handlowego,
- 2) usługi kultury, rozrywki, sportu i rekreacji wbudowane w centrum usługowo -handlowe: obowiązuje budowa pływalni/basenu krytego, dopuszcza się usługi towarzyszące, np. kręgielnie, tory wrotkarskie, ośrodki fitness, odnowy biologicznej, rehabilitacji, itp.,

- 3) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: mieszkalnictwa, produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, administracji, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, ochrony zdrowia, salony obsługi klientów,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 100 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego:
  - a) na terenie wydzielenia nr 1 wysokość do 12,0 m n.p.t.,
  - b) na terenie wydzielenia nr 2 wysokość od 18,0 do 20,0 m n.p.t.,
  - c) na terenie wydzielenia nr 3 akcent przestrzenny - wysokość od 20,0 do 24,0 m n.p.t.,
- 4) dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 20 m,
- 5) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 6) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa obrzeżna, zwarta,
- 7) elewacje centrum handlowo – usługowego z wertykalnym podziałem, wg zasad ustalonych w pkt 8,
- 8) ciągi elewacyjne zabudowy komponowane wg zasad:
  - a) zróżnicowanie na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 20 m, poprzez zmianę kompozycji i/lub materiału sąsiednich segmentów,
  - b) alternacja kondygnacji,
  - c) na elewacjach frontowych zakaz nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy;
- 9) usługi w kondygnacji przyziemia centrum handlowo - usługowego, dostępne od strony drogi na całej długości pierzei tak, aby wzdłuż ulic powstał ciąg usługowy,
- 10) obowiązuje budowa ciągu pieszego ogólnodostępnego w układzie funkcjonalno – przestrzennym obiektu, na terenie otwartym lub w zabudowie, orientacyjny przebieg ciągu przedstawiono na rysunku planu,
- 11) wjazd na teren z poziomu jezdni, poprzez bramy przejazdowe i drogi wewnętrzne,
- 12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 13) dopuszcza się kondygnacje podziemne w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od:
  - a) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy - dla zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego na całym terenie elementarnym, lub
  - b) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy, zabudowy zabytkowej (na terenie elementarnym S.M.8046.MC) i granic działek budowlanych – dla zabudowy realizowanej jako odrębne przedsięwzięcia różnych podmiotów, lub w różnym czasie;

## 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 3 000 m<sup>2</sup>,
- 2) granice wydzielanych działek prostopadłe do ulicy S.M.8043.KD.L,
- 3) min. szerokość frontu działki 30,0 m,

- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 10 % powierzchni terenu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) obsługa z ulicy S.M.8042.KD.L, i/lub S.M.8043.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8042.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8062.KD.Z,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem likwidacji lub przełożenia w tereny: S.M.8042.KD.L, S.M.8043.KD.L, S.M.8062.KD.Z,
- 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy na wbudowaną lub likwidacji,
- 4) istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

**§ 45. Teren elementarny S.M.8039.KS (Łasztownia) powierzchnia 1.34 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) wielokondygnacyjny parking dla samochodów osobowych wraz z obiektem sanitarnym,
- 2) dopuszcza się:
- a) przeznaczenie do 25 % powierzchni terenu elementarnego na cele parkingu naziemnego dla samochodów osobowych oraz autokarów i rowerów,
- b) wbudowane w obiekt parkingowy usługi towarzyszące związane z obsługą samochodów z wyłączeniem usług blacharskich i malarskich,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:
- a) na całym terenie elementarnym budowę parkingu naziemnego dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów oraz budowę obiektu przeznaczonego do obsługi parkingu z ogólnodostępnym zespołem sanitarnym,
- b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy,
- c) zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi;
- 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 10,0 m n.p.t.,

- 4) dopuszcza się budowę kubatury parkingu pod estakadę ulicy S.M.8060.KD.G,
- 5) dach tarasowy, użytkowy, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 6) kompozycja elewacji z podziałem wertykalnym,
- 7) kondygnacje parkingów z elewacjami wypełnionymi drobnowymiarowym ażurem,
- 8) zespół sanitarny ogólnodostępny wbudowany w zabudowę parkingu wielokondygnacyjnego,
- 9) urządzenia techniczne np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 10) materiały wykończeniowe w przewadze tradycyjne, w tym cegła licowa, beton architektoniczny, itp.,
- 11) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b mogą być sytuowane wyłącznie w parterze parkingu wielopoziomowego i zajmować do 5 % jego powierzchni zabudowy,
- 12) tymczasowy obiekt wolno stojący, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 lit. a, o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, wysokości zabudowy do 4,5 m n.p.t.;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnego podziału terenu,
- 2) dopuszcza się odrębną własność lokali i części powierzchni parkingowych;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8032.K.D.L i/lub S.M.8042.KD.L;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L, S.M.8032.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8072.KPP,U,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8017.KD.L, S.M.8032.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8072.KPP,U,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych jako wbudowana,
- 5) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

**§ 46.** Tereny elementarne S.M.8040.KP (Łasztownia - Bulwar Gdyński) powierzchnia 0.46 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie, ogólnodostępne, m.in. o funkcji turystyczno – sportowej, pasażerskiej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej, w formie ciągu pieszo rowerowego, z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego dla obsługi jednostek pływających - inwestycja celu publicznego,

- 2) sezonowe usługi: kultury, gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
- 3) zakaz przeładunku i składowania,
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, obsługą turystyki i rekreacji wodnej;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, obsługowych, które należy wbudować w kubatury zabudowy terenów sąsiadujących,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe na potrzeby usług sezonowych oraz do czasu powstania zabudowy trwałej, obiekty obsługi turystyki wodnej,
- 3) dopuszcza się elementy wyposażenia terenu i małej architektury, oświetlenie z ekspozycją nocną, dopuszcza się oświetlenie ekspozycyjne przyległej zabudowy,
- 4) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami,
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych związanych z obsługą jednostek pływających,
- 6) utrzymanie istniejącej linii brzegowej i nabrzeża utwardzonego, z dopuszczeniem budowy lokalnych obniżen nabrzeża,
- 7) dopuszcza się lokalizację pomostów sezonowych, wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego i pasażerskiego, do 10 m od linii nabrzeża;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

#### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 5. komunikacja

- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8033.KD.L i/lub S.M.8086.KPJ,
- 2) dopuszcza się obsługę przyległych terenów przez służby ratownicze i komunalne, dojazdy związane z obsługą jednostek pływających;

#### 6. infrastruktura techniczna

- 1) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 2) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 3) istniejące sieci: elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 4) istniejące kolektory deszczowe dn 0,6/0,9 m i dn 0,8 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,
- 5) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu,
- 6) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,



7) dopuszcza się prowadzenie sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej oraz kanalizacji sanitarnej.

§ 47. Teren elementarny S.M.8041.KD.D (Wyspa Grodzka) powierzchnia 0.17 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
- 2) nabrzeże turystyczno – sportowe z dostępem ogólnym,
- 3) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
- 4) zakaz przeładunku i składowania,
- 5) ustala się zagospodarowanie tymczasowe, do czasu realizacji ustaleń planu:
  - a) ochrona przeciwpowodziowa – uzdatnienie gruntu,
  - b) lokalizacja usług: sportu, rekreacji i rozrywki, z dopuszczeniem użytkowania dotychczasowego bez prawa rozbudowy,
  - c) montaż mostów pływających i innych urządzeń komunikacyjnych.

Zagospodarowanie tymczasowe nabrzeża i lokalizowanych na nim obiektów inżynierskich związanych z obsługą jednostek pływających, winno być wykonywane na warunkach określonych w planie; minimalna szerokość nabrzeża urządzonego uwarunkowana rozwiązaniami konstrukcyjnymi;

#### 2. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych,
- 3) od strony nabrzeża plac, zaleca się małą architekturę, ławki, oraz inny mebel uliczny, zielen w donicach,
- 4) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy i nabrzeża,
- 5) zakazuje się obsadzania zielenią wysoką i krzewami oraz stosowania nawierzchni trawiastej,
- 6) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone, dopuszcza się zróżnicowanie poziomów nabrzeża np. pochylnie, schody do poziomu wody,
- 7) dopuszcza się załadunek fragmentów akwenu w pasie do 1,5 m od istniejącej linii brzegowej, uzyskany teren powiększa teren elementarny przyległy do nabrzeża,
- 8) dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego, do 20 m od linii nabrzeża,
- 9) najniższa rzędna placu 2,2 m n.p.m. – nie dotyczy strefy wielopoziomowego nabrzeża;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 31,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) teren położony w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

#### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, od strony terenu S.M.8008.ZP,USw chodniki i zatoki postojowe; od strony terenu WM nabrzeże o szerokości min. 10 m;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa,
- 2) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

**§ 48.** Teren elementarny S.M.8042.KD.L (Łasztownia - ul. Władysława IV, nowy Most Kłodny) powierzchnia 2.04 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica lokalna, przeprawa mostowa,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 3) dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) most przez Odrę Zachodnią realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej,
- 2) niweletę mostu ustala się przy założeniu, że skrzyżowanie ulicy z Nabrzeżem Wieleckim będzie w jednym poziomie,
- 3) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
- 4) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami,
- 5) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego mostu,
- 6) do czasu budowy mostu przez Odrę Zachodnią dopuszcza się połączenie ulicy z terenem S.M.8033.KD.L;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25 m do 35 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) część terenu w granicach portu morskiego;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) ustala się nazwę mostu „Most Kłodny”, zgodnie z tradycją historyczną;

#### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa,
- 2) 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu,

4) w przypadku prowadzenia ścieżki rowerowej łącznie z ciągiem pieszym szerokość ciągu pieszorowerowego na moście - 5 m,

5) przebieg ulicy w drugim poziomie w stosunku do terenu S.M.8033.KD.L;

#### 7. infrastruktura techniczna

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,

2) istniejący kolektor deszczowy dn 1,0/0,7 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,

3) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych,

4) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV,

5) dopuszcza się prowadzenie sieci w konstrukcji mostu.

**§ 49.** Teren elementarny S.M.8043.KD.L (Łasztownia - ul. Celną, most nad Kanałem Zielonym) powierzchnia 1.58 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

1) droga publiczna – ulica lokalna, przeprawa mostowa,

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – parking naziemny dla samochodów osobowych, obsługujący teren S.M.8036.UA,U,

3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, w tym użytkowanie istniejącego mostu o ograniczonych parametrach technicznych w stosunku do parametrów eksploatacyjnych śródlądowej drogi wodnej, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) nowy most przez Kanał Zielony dostosowany do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej, określonych odrębnymi przepisami – z zastrzeżeniem pkt 2,

2) dopuszcza się minimalny prześwit pionowy pod nowym mostem – 3 m ponad najwyższą wodę żeglowną,

3) przy przebudowie istniejącego mostu obowiązuje usytuowanie na nowym obiekcie ścieżki rowerowej,

4) dopuszcza się budowę odrębnej kładki rowerowej lub pieszorowerowej po zachodniej stronie istniejącego mostu, przy czym prześwit pionowy pod kładką 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,

5) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy i mostu,

6) adaptacja betonowego schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej,

7) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,

8) zakaz obsadzania zielenią wysoką i krzewami,

9) dopuszcza się rozwiązania tymczasowe w zakresie geometrii jezdni i chodników ulicy oraz przebiegu ulicy do czasu przebudowy Mostu Długiego;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7 m do 35,7 m zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) część terenu kwalifikowana do wpisu do rejestru zabytków, oznaczona na rysunku planu,
- 5) ochrona schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej, ujętego w ewidencji konserwatorskiej;

### 5. komunikacja

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, zatoki parkingowe, obustronne - z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4 - chodniki, ścieżka rowerowa,
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu,
- 4) szerokość ciągu pieszo rowerowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 do 5 m,
- 5) docelowo przebieg ulicy w drugim poziomie w stosunku do terenu S.M.8061.KD.G;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) istniejące kolektory deszczowe dn 0,45 - dn 0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,
- 3) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu,
- 4) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 5) projektowana studnia awaryjna.

**§ 50.** Teren elementarny S.M.8044.KD.D (Łasztownia - ul. Spichrzowa) powierzchnia 0.26 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nawierzchnię chodników, ulicy oraz krawężniki wykonuje się z materiałów kamiennych (np. płyty granitowe, kostka granitowa),
- 2) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
5. komunikacja
- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik,
  - 2) w granicach terenu o poszerzonych do 18 m liniach rozgraniczających lokalizacja zatoki parkingowej;
6. infrastruktura techniczna
- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
  - 2) projektowane sieci: ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

**§ 51. Teren elementarny S.M.8045.UO (Łasztownia) powierzchnia 0.25 ha**

1. przeznaczenie terenu
- 1) usługi opieki nad dziećmi – przedszkole - inwestycja celu publicznego,
  - 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe:
    - a) ogródek jordanowski,
    - b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni terenu,
  - 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 9,0 do 12,0 m n.p.t.,
  - 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
  - 5) zabudowa wolno stojąca,
  - 6) dostęp bezpośrednio z poziomu chodnika,
  - 7) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
  - 8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy dla zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego na całym terenie elementarnym,
  - 9) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną średniowysoką;
3. zasady parcelacji
- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 50 % powierzchni terenu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8044.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6, ust. 6,
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zatoce parkingowej w granicach terenu S.M.8044.KD.D;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.M.8044.KD.D,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren S.M.8044.KD.D.

**§ 52. Teren elementarny S.M.8046.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.62 ha**

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia,
- 2) sezonowe usługi: gastronomii, rozrywki, handlu, organizacja imprez plenerowych,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, oraz dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy - zakaz rozbudowy nie dotyczy zabytku przy ul. Władysława IV nr 9b – budynek produkcyjny dawnej cukrowni;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość nowej zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 do 21,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) w przyziemiu usługi dostępne bezpośrednio z poziomu chodnika,
- 6) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,

7) dla zabytku przy ul. Władysława IV – budynku produkcyjnego dawnej cukrowni obowiązuje utrzymanie bryły budynku, z wystrojem architektonicznym wg dokumentacji archiwalnej; dopuszcza się:

- a) przebudowę struktury wewnętrznej budynku zabytkowego,
- b) rozbudowę zabytku oraz łączenie z nową zabudową,

8) dopuszcza się kondygnacje podziemne w odległości nie mniejszej niż 12,0 m od:

- a) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy i granic działek budowlanych - dla zabudowy realizowanej w ramach jednego przedsięwzięcia budowlanego na całym terenie elementarnym, lub
- b) linii rozgraniczających ulic, linii zabudowy, zabudowy zabytkowej i granic działek budowlanych – dla zabudowy realizowanej jako odrębne przedsięwzięcia różnych podmiotów, lub w różnym czasie;

### 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 500 m<sup>2</sup>,
- 2) granice wydzielonych działek prostopadle do osi ulicy,
- 3) minimalna szerokość frontu działki 30m,
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

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

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) ochrona zabytku przy ul. Władysława IV nr 9b – budynek produkcyjny dawnej cukrowni, ujętego w ewidencji konserwatorskiej, oznaczonego na rysunku planu symbolem E;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8042.KD.L i/lub S.M.8044.KD.D,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6, ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8042.KD.L, S.M.8044.KD.D,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w terenach: S.M.8042.KD.L, S.M.8044.KD.D,
- 3) istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji.

## § 53. Teren elementarny S.M.8047.MC (Łasztownia) powierzchnia 1.45 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa,

gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, usługi związane z transportem wodnym, sportem, rekreacją i turystyką, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), poza wydzieleniami wewnętrznymi nr 1 i nr 2 dopuszcza się mieszkalnictwo; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach przyziemia - zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,

- 2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem KP – nabrzeże wielofunkcyjne (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej) z dostępem ogólnym, w formie ciągu pieszo rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego,
- 3) sezonowe usługi: kultury, gastronomii, rozrywki, handlu, organizację imprez i ekspozycji plenerowych,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi, np. letnie kino, letnia scena, obiekty wesołego miasteczka, namiot widowiskowy, gastronomiczny, itp.;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, linie zabudowy od strony nabrzeża obowiązują dla kondygnacji przyziemia,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna:
  - a) w obszarze wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu nr 1, wysokość zabudowy od 12,0 m do najwyższego poziomu dachu 31,0 m n.p.t.,
  - b) na pozostałym obszarze, wskazanym pod zabudowę, wysokość zabudowy od 12,0 m do najwyższego poziomu dachu 24,0 m n.p.t.,
- 4) dachy przestrzenne, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta, dopuszcza się zabudowę wolno stojącą, wielobryłową, w obszarze wydzielenia wewnętrznego nr 2, w obszarze ograniczonym liniami zabudowy,
- 6) dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 35,0 m, obowiązuje kształtowanie ciągów elewacyjnych ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 35,0 m, poprzez zmianę kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich elewacji,
- 7) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy wzdłuż nabrzeża od wys. co najmniej 4,0 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych,
- 8) akcent przestrzenny na zamknięciu ulicy S.M.8066.KD.D, oznaczony na rysunku planu orientacyjnie,
- 9) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika, dopuszcza się wejścia do budynków z poziomu chodnika ulicy Energetyków (Wielka Łasztowa) – po przebudowie Mostu Długiego i ulicy S.M.8061.KD.G,
- 10) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy – placu, ulic lub nabrzeża,
- 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,
- 13) na obszarze wydzielenia wewnętrznego KP – nabrzeże z ciągiem pieszo rowerowym:
  - a) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,



- b) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych,
- c) obowiązują jednolite nawierzchnie,
- d) zakaz obsadzeń drzewami, krzewami i stosowania nawierzchni trawiastych,
- e) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- f) dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego, do 10 m od linii nabrzeża,
- g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych związanych z obsługą jednostek pływających;

### 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1 500 m<sup>2</sup>,
- 2) granice wydzielanych działek prostopadłe do osi ulic lub nabrzeża,
- 3) min. szerokość frontu działki 30,0 m,
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) likwiduje się nazwę placu „Baterii Laskowskiego” i zastępuje się ją, zgodnie z tradycją historyczną, nazwą „Plac Cieśli”, który lokalizuje się w granicach wydzielania wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu nr 2;

### 5. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8065.KD.D i/lub S.M.8043.KD.L,
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.M.8086.KPJ,
- 3) poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne, dojazdy związane z obsługą jednostek pływających oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż nabrzeża,
- 4) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8065.KD.D, S.M.8086.KPJ,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D, S.M.8086.KPJ,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV,
- 4) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

## § 54. Teren elementarny S.M.8048.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.81 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych, zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia - zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,
  - 2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem KP – nabrzeże wielofunkcyjne (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej) z dostępem ogólnym, w formie ciągu pieszo rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego, sezonowe usługi: kultury, gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,
  - 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, linie zabudowy od strony nabrzeża obowiązują dla kondygnacji przyziemia,
  - 2) powierzchnia zabudowy do 75 % powierzchni terenu,
  - 3) wysokość zabudowy zmienna od 12,0 m do najwyższego poziomu dachu 24,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 35,0 m,
  - 4) dachy przestrzenne, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
  - 5) na obowiązującej linii zabudowy zabudowa zwarta,
  - 6) obowiązuje kształtowanie ciągów elewacyjnych ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 35,0 m, poprzez zmianę kompozycji, materiału lub kolorystyki sąsiednich elewacji,
  - 7) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy wzdłuż nabrzeża od wys. co najmniej 4,0 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych,
  - 8) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
  - 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy – ulic i nabrzeży, chyba że zabudowa sytuowana jest na linii nabrzeża,
  - 10) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową od strony ulicy i nabrzeża,
  - 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
  - 12) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy,
  - 13) na terenie wydzielienia wewnętrznego KP – nabrzeże z ciągiem pieszym:
    - a) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,
    - b) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby usług sezonowych,
    - c) obowiązują jednolite nawierzchnie,
    - d) zakaz obsadzeń drzewami, krzewami i stosowania nawierzchni trawiastych,

- e) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- f) dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego, do 10 m od linii nabrzeża,
- g) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych związanych z obsługą jednostek pływających;

### 3. zasady parcelacji

- 1) parcelacja w kierunku prostopadłym do nabrzeża i osi ulic,
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1 800 m<sup>2</sup>,
- 3) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 5. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8065.KD.D i/lub S.M.8043.KD.L,
- 2) poprzez teren KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne, dojazdy związane z obsługą jednostek pływających oraz ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż nabrzeża,
- 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D,
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8065.KD.D,
- 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 4) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,
- 5) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

## **§ 55. Teren elementarny S.M.8049.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.52 ha**

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki, działalność edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia – zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy od strony nabrzeża obowiązuje dla kondygnacji przyziemia,
- 2) powierzchnia zabudowy do 85 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 10,0 do 21,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 25 m,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,
- 6) w kompozycji pierzei i rozwiązaniach architektonicznych zróżnicowanie na segmenty kompozycyjne o maksymalnej szerokości frontu 25 m,
- 7) wzdłuż nabrzeża dopuszcza się nadwieszenie zabudowy od wys. co najmniej 4,0 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych,
- 8) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
- 10) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 11) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową od strony ulicy i nabrzeża,
- 12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 13) wjazd na teren poprzez bramy przejazdowe lub przerwy w zabudowie,
- 14) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

- 1) parcelacja w kierunku prostopadłym do osi ulic,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
- 3) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

## 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 5. komunikacja

- 1) obsługa z terenu: S.M.8043.KD.L i/lub S.M.8066.KD.D i/lub S.M.8063.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

## 6. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L, S.M.8066.KD.D,

- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8063.KD.L, S.M.8066.KD.D,
- 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 4) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 56.** Teren elementarny S.M.8050.MC (Łasztownia) powierzchnia 1.34 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki, działalności edukacyjnej, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia – zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,
- 2) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku planu symbolem KP – ciąg pieszy z dostępem ogólnym,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 do 21,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 30 m,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,
- 6) dla zabudowy wzdłuż terenu S.M.8061.KD.G obowiązuje kształtowanie pierzei ze zróżnicowaniem na segmenty frontowe o maksymalnej długości do 30,0 m, poprzez zmianę kompozycji lub materiału sąsiednich elewacji,
- 7) od strony ulicy S.M.8061.KD.G obowiązuje jednolita płaszczyzna elewacji bez możliwości wycofywania i nadwieszania zabudowy, wykonywania loggii, balkonów, wykuszy,
- 8) dla zabudowy frontowej jednolita wysokość kondygnacji przyziemia - około 4,5 m brutto,
- 9) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 10) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
- 11) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 12) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową, od strony elewacji ulicznych kondygnacje parkingowe obudowane funkcjami usługowymi,
- 13) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 14) wjazd na teren poprzez bramy przejazdowe lub przerwy w zabudowie,

15) dopuszcza się place i drogi wewnętrzne o dostępie publicznym,

16) na terenie wydzielania wewnętrznego KP jednolite nawierzchnie ciągu pieszego;

### 3. zasady parcelacji

1) parcelacja w kierunku prostopadłym do osi ulic,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,

3) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,

4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

1) obsługa z terenu S.M.8066.KD.D,

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

### 7. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,

2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8043.KD.L, S.M.8061.KD.G, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,

3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy lub likwidacji,

4) istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,

5) istniejące stacje bazowe telefonii komórkowej – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu,

6) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV,

7) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.

## § 57. Teren elementarny S.M.8051.MC (Łasztownia) powierzchnia 1.90 ha

### 1. przeznaczenie terenu

1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwo, gastronomia, rozrywka, kultura, handel, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalność edukacyjna, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), usługi ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 50 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacjach przyziemia, nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy od strony nabrzeża obowiązuje dla kondygnacji przyziemia,

2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni działki,

3) wysokość zabudowy zmienna: do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 16,0 do 20,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 25 m,

4) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,

5) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,

6) w kompozycji pierzei i rozwiązaniach architektonicznych zróżnicowanie na segmenty kompozycyjne o maksymalnej szerokości frontu 25 m,

7) wzdłuż nabrzeża dopuszcza się nadwieszenie zabudowy od wys. co najmniej 4,0 m n.p.t., w świetle płaszczyzn wykończonych,

8) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,

9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,

10) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,

11) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową,

12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,

13) wjazd na teren poprzez bramy przejazdowe lub przerwy w zabudowie,

14) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

1) parcelacja w kierunku prostopadłym do osi ulic,

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,

3) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,

4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

1) powierzchnia biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,

4) przebudowę lub rozbiórkę zabytku przy ul. Bulwar Gdański 31, ujętego w ewidencji konserwatorskiej, poprzedzić wykonaniem pełnej inwentaryzacji konserwatorskiej; inwentaryzację konserwatorską przekazać organowi ds. ochrony zabytków;

## 6. komunikacja

1) obsługa z terenu: S.M.8063.KD.L i/lub S.M.8064.KD.L i/lub S.M.8066.KD.D,

2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

#### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,
- 2) istniejące sieci: ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L, S.M.8066.KD.D,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

### § 58. Teren elementarny S.M.8052.MC (Łasztownia) powierzchnia 0.85 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: mieszkalnictwa, produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, działalnością edukacyjną, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania schronu wolno stojącego obrony cywilnej, z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu, obowiązująca linia zabudowy od strony nabrzeża obowiązuje dla kondygnacji przyziemia,
- 2) powierzchnia zabudowy do 80 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna: do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 16,0 m n.p.t., dopuszcza się ciąg elewacyjny o tej samej wysokości na długości do 25 m,
- 4) dachy zabudowy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
- 5) na obowiązujących liniach zabudowy zabudowa zwarta, obrzeżna,
- 6) w kompozycji pierzei i rozwiązaniach architektonicznych zróżnicowanie na segmenty kompozycyjne o maksymalnej szerokości frontu 25 m,
- 7) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
- 8) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
- 9) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową,
- 10) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 11) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża;

#### 3. zasady parcelacji



- 1) parcelacja w kierunku prostopadłym do osi ulic,
  - 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalna szerokość frontu działki – 16,0 m,
  - 4) dopuszcza się podział nieruchomości, bez ograniczeń, po zakończeniu prac budowlanych;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 10 % powierzchni działki;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji, obowiązuje kształtowanie zabudowy nie przesłaniającej widoku na panoramę miasta z Estakady Pomorskiej (teren S.M.8060.KD.G),
  - 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
  - 4) przebudowę lub rozbiórkę zabytku przy ul. Św. Floriana 17/18, ujętego w ewidencji konserwatorskiej, poprzedzić wykonaniem pełnej inwentaryzacji konserwatorskiej; inwentaryzację konserwatorską przekazać organowi ds. ochrony zabytków;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu: S.M.8063.KD.L i/lub S.M.8064.KD.L,
  - 2) dopuszcza się jeden zjazd z terenu S.M.8061.KD.G dla obsługi działki oznaczonej na rysunku planu nr. 4/4 obręb 1086,
  - 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
  - 4) dopuszcza się lokalizację do 50% wymaganej liczby miejsc postojowych w granicach terenu S.M.8055.KS;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L,
  - 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L, S.M.8064.KD.L,
  - 3) istniejąca magistrala wodociągowa dn 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy magistrali w nowej lokalizacji,
  - 4) istniejąca pompownia wody „Bulwar Gdański” - do likwidacji,
  - 5) istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy lub likwidacji,
  - 6) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
  - 7) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
  - 8) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

**§ 59.** Teren elementarny S.M.8053.MC (Łasztownia - Bulwar Gdański) powierzchnia 1.15 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: mieszkalnictwa, produkcji, usług produkcyjnych, składowania i przeładunku, zawierająca m.in. usługi: sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą, usługi

- biurowe, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, handlu, działalności edukacyjnej, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej,
- 2) obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających, o dostępie publicznym – zespół wbudowany w zabudowę,
  - 3) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających z dopuszczeniem obsługi pojazdów – pomieszczenia dla obsługi wbudowane w zabudowę,
  - 4) sezonowe usługi: gastronomii, handlu, rozrywki, organizacja imprez plenerowych,
  - 5) nabrzeże wielofunkcyjne ogólnodostępne: turystyczne, sportowe, w formie ciągu pieszo jezdnego, rowerowego,
  - 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem KT – korytarz infrastruktury technicznej - rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej,
  - 7) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się:
    - a) zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
    - b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - 2) dopuszcza się nadwieszenie/połączenie terenów zabudowy od drugiej kondygnacji włącznie, w obszarze wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu nr 1,
  - 3) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni terenu,
  - 4) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego:
    - a) na terenach od strony ulicy S.M.8063.KD.L – od 9,0 do 16,0 m n.p.t.,
    - b) na terenie od strony nabrzeża – do 9,0 m n.p.t.,
  - 5) dachy o parametrach dowolnych, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
  - 6) funkcje wymienione w ust. 1 pkt 1, 2, 3 wbudowane w zabudowę spójną kompozycyjnie, wielobryłową,
  - 7) dopuszcza się przechowywanie jednostek pływających w hali stanowiącej część zabudowy wielobryłowej,
  - 8) dopuszcza się nadwieszenie zabudowy od strony rzeki – w pasie do 5,0 m od istniejącej linii brzegowej,
  - 9) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika,
  - 10) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 lokalizować od strony frontowej zabudowy,
  - 11) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
  - 12) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych,
  - 13) obowiązuje jednolita nawierzchnia pieszka i nawierzchnia ciągu rowerowego,
  - 14) kontynuacja ciągu rowerowego, prowadzonego w terenie S.M.8063.KD.L,
  - 15) zaleca się adaptację schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej,
  - 16) zaleca się małą architekturę: ławki, stoliki, zielen w donicach i inny mebel uliczny,

- 17) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy od strony nabrzeża,
- 18) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, zakaz obsadzeń drzewami i krzewami,
- 19) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych umożliwiających obsługę zabudowy i jednostek pływających,
- 20) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- 21) dopuszcza się budowę pomostów sezonowych, urządzeń i wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego, do 10 m od linii nabrzeża;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) w przypadku likwidacji schronu obserwatora obrony przeciwlotniczej, obowiązuje wykonanie inwentaryzacji i przekazanie organowi ds. ochrony zabytków;

### 5. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8063.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) dopuszcza się lokalizację wymaganej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zatoce parkingowej usytuowanej w granicach terenu S.M.8063.KD.L i/lub w granicach terenu S.M.8055.KS;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L,
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L,
- 3) istniejąca magistrala wodociągowa dn 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy magistrali w nowej lokalizacji,
- 4) istniejący kolektor deszczowy dn 0,7/1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy kolektora w nowej lokalizacji,
- 5) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy i remontu,
- 6) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 7) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających w oparciu o sieci uzbrojenia ulic obsługujących,
- 8) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 60. Teren elementarny S.M.8054.UK (Łasztownia) powierzchnia 0.38 ha**

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) usługi sakralne – kościół wraz z obiektami towarzyszącymi;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) trwała adaptacja zabudowy,
- 2) utrzymanie zabytku wraz z oryginalnymi elementami zagospodarowania terenu, w tym obsadzeniem parceli z ogrodzeniem, wg wymogów konserwatorskich;
3. zasady parcelacji
- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 60 % powierzchni terenu,
- 2) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) ochrona zabytku przy ul. Energetyków 8 – parceli kościelnej wraz z zabudową: kościołem ewangelickim, domem parafialnym i ogrodem, kwalifikowanego do wpisu do rejestrów zabytków, oznaczonego na rysunku planu;
6. komunikacja
- 1) obsługa z terenu S.M.8064.KD.L.,
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8064.KD.L.

**§ 61. Teren elementarny S.M.8055.KS (Łasztownia) powierzchnia 1.17 ha**

1. przeznaczenie terenu
- 1) parking dla samochodów osobowych, autokarów i rowerów,
- 2) dla samochodów osobowych dopuszcza się budowę parkingu jako obiektu wielopoziomowego,
- 3) dopuszcza się, wbudowane w parking wielopoziomowy, usługi towarzyszące związane z gastronomią, obsługą samochodów, z wyłączeniem usług blacharskich i malarskich,
- 4) obowiązuje budowa obiektu sanitarnego o dostępie publicznym,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) w przypadku budowy parkingu wielopoziomowego:
  - a) dopuszcza się budowę kubatury parkingu wielopoziomowego pod estakadą (teren S.M.8060.KD.G),
  - b) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni terenu,

- c) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 12,0 m n.p.t.,
  - d) dachy płaskie – taras użytkowy, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych, nie dotyczy anten,
  - e) kompozycja elewacji parkingu wielopoziomowego z podziałem wertykalnym,
  - f) kondygnacje parkingów z elewacjami wypełnionymi drobnowymiarowym ażurem,
  - g) urządzenia techniczne np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów oraz zespół sanitarny wbudowane w zabudowę,
  - h) usługi wbudowane, o których mowa w ust. 1 pkt 3 sytuowane wyłącznie w parterze obiektu, mogą zajmować do 5 % powierzchni zabudowy parkingu wielopoziomowego,
- 3) w przypadku budowy parkingu naziemnego:
- a) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod ww funkcję pod estakadę ulicy S.M.8060.KD.G,
  - b) obowiązuje budowa obiektu przeznaczonego na funkcje wymienioną w ust. 1 pkt 4 o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup>, o wysokości 4,5 m,
  - c) dopuszcza się przeznaczenie części obiektu, o którym mowa w lit. a na funkcję obsługi parkingu strzeżonego,
- 4) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynku przy ul. Energetyków 10 na funkcje usługowe wymienione w ust. 1 pkt 3, 4;
3. zasady parcelacji
- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu,
- 2) dopuszcza się wyodrębnienie własności lokali usługowych i części powierzchni parkingowych dla użytkowników zabudowy na terenach elementarnych: S.M.8053.MC, S.M.8052.MC;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
5. komunikacja
- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8063.KD.L;
6. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji lub przełożenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8063.KD.L,
- 3) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy przepompowni w nowej lokalizacji,
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 62.** Teren elementarny S.M.8056.PUw,U (Łasztownia) powierzchnia 1.56 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) obszar obsługi zespołu portowo - śródmiejskiego, usług administracyjno – biurowych, administracji publicznej, zarządzania i służb ratowniczych związanych z obsługą terenów portowych i miejskich, usługi: finansów, bussinesu, prawne,
- 2) usługi towarzyszące: usługi związane z żegluga i jej obsługą, garażowaniem pojazdów wodnych i samochodowych, usługi gastronomii, rozrywki, handlu, działalności edukacyjnej, dopuszcza się stację paliw płynnych i gazu płynnego dla pojazdów i/lub jednostek pływających,
- 3) zakaz lokalizacji funkcji: mieszkalnictwa, produkcji, usług produkcyjnych, przeładunku i składowania,
- 4) funkcja tymczasowa: imprezy rozrywkowo - sportowe, wystawiennictwo handlowe (targi),
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 18,0 m n.p.t.,
- 4) zabudowa wolno stojąca,
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy,
- 6) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 7) utrzymanie i adaptacja zabytków: budynków administracyjnych przy ul. Bytomskiej nr 14, 15 - zakaz zmiany kompozycji i formy budynków,
- 8) utrzymanie co najmniej 60 % zabytkowego ogrodzenia terenu w oryginalnej lokalizacji;

## 3. zasady parcelacji

- 1) podział terenu wg zapotrzebowania funkcjonalnego;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min. 25 % powierzchni działki,
- 3) utrzymanie wartościowego drzewostanu;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) na terenie zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują budynki administracyjne: przy ul. Bytomskiej nr 14, 15, oraz oryginalne, z początku wieku, elementy metalowe ogrodzenia terenu portu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8082.KD.D lub/i S.M.8085.KDW lub/i poprzez jedno połączenie z terenem S.M.8062.KD.Z,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8062.KD.Z, S.M.8032.KD.L, S.M.8082.KD.D, S.M.8085.KDW,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w tereny: S.M.8062.KD.Z, S.M.8032.KD.L, S.M.8082.KD.D, S.M.8085.KDW,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 4) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 63.** Teren elementarny S.M.8057.U (Łasztownia) powierzchnia 0.37 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) usługi administracyjno - biurowe, służby ratownicze,
- 2) na terenie schron obrony cywilnej i syrena miejskiego systemu alarmowego,
- 3) dopuszcza się wyodrębnienie z zespołu usług techniczno - organizacyjnych o charakterze ogólnomiejskim;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) trwała adaptacja zabudowy zabytkowej,
- 2) zakaz zmiany kompozycji i formy istniejącego zespołu zabudowy, nie dotyczy schronu,
- 3) dopuszcza się nadbudowę schronu: do dwóch nowych kondygnacji, dach płaski, z utrzymaniem syreny miejskiego systemu alarmowego;

3. zasady parcelacji

- 1) zakaz parcelacji terenu;

4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu,
- 2) zachowanie wartościowego drzewostanu,
- 3) teren w granicach portu morskiego;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) zabytkowy zespół wpisany do rejestru zabytków – zespół budynków Portowej Straży Pożarnej przy ul. Bytomskiej 1, wraz z przyległym terenem,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8062.KD.Z lub/i S.M.8063.KD.L,
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące miejsc postojowych pod warunkiem utrzymania funkcji ratowniczej i boksów garażowych;

7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8061.KD.G, S.M.8062.KD.Z, S.M.8063.KD.L.

**§ 64.** Teren elementarny S.M.8058.PU,U (Łasztownia) powierzchnia 2.06 ha

**1. przeznaczenie terenu**

- 1) obszar obsługi zespołu portowo - śródmiejskiego, usługi administracyjno – biurowe, administracji publicznej i zarządzania związanego z obsługą obrotu towarowego oraz terenów wód morskich i śródlądowych,
- 2) usługi towarzyszące: finansowe, prawne, hotelarstwo, gastronomia, handel, w tym specjalistyczny handel sprzętem pływającym, obsługa ruchu turystycznego i sportowego,
- 3) nabrzeże wielofunkcyjne,
- 4) zakaz lokalizacji funkcji: mieszkalnictwa, produkcji, usług produkcyjnych, przeładunku i składowania,
- 5) funkcja tymczasowa: imprezy rozrywkowe, wystawiennictwo handlowe (targi),
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

**2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu**

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 50 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 16,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych,
- 5) układ nowej zabudowy prostopadle do nabrzeża, z prześwitami 20 m pomiędzy zabudową, umożliwiającymi widok na portową zabudowę zabytkową,
- 6) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,
- 7) dopuszcza się budowę pomostów sezonowych, urządzeń i wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń technicznych niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża, do 10 m od linii nabrzeża;

**3. zasady parcelacji**

- 1) parcelacja z zachowaniem dostępu nowo wydzielonej działki do ulicy S.M.8062.KD.Z,
- 2) granice prostopadle do osi drogi S.M.8062.KD.Z,
- 3) minimalna powierzchnia działki – 3 000 m<sup>2</sup> ,
- 4) minimalna szerokość frontu działki - 60 m;

**4. ochrona środowiska i przyrody**

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynna min. 20 % powierzchni terenu,
- 2) teren w granicach portu morskiego;

**5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków**

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

**6. komunikacja**

- 1) obsługa z terenu S.M.8062.KD.Z,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;



## 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8062.KD.Z, S.M.8063.KD.L,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren S.M.8062.KD.Z,
- 3) istniejąca napowietrzna sieć ciepłna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy jako sieć podziemna lub budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 4) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji lub budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,
- 6) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 7) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających w oparciu o sieci uzbrojenia ulic obsługujących.

**§ 65.** Teren elementarny S.M.8059.PUw,MC (Łasztownia) powierzchnia 11.36 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, w tym obsługa zespołu portowo - śródmiejskiego, sukcesywne wprowadzanie usług administracyjno – biurowych, bussinesu, przedstawicielstw armatorskich, handlowych, podmiotów zarządzających terenami portowo - miejskimi, wystawiennictwo handlowe (targi),
- 2) usługi towarzyszące: hotelarstwo, zespoły apartamentowe, rozrywka, gastronomia, edukacja, ochrona zdrowia, odnowa biologiczna, sport, turystyka, usługi pobytu kwalifikowanego, obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1 600 m<sup>2</sup> pojedynczego sklepu w strukturze wielofunkcyjnej,
- 3) sukcesywna relokacja funkcji: produkcji, usług produkcyjnych, przeładunku i składowania,
- 4) funkcja tymczasowa: imprezy rozrywkowo - sportowe,
- 5) do czasu realizacji restrukturyzacji terenu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych i rozbudowy, w tym wprowadzanie nowych elementów układu komunikacyjnego, obsługi Inżynieryjnej i zagospodarowania zielenią;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 60 % powierzchni działki,
- 3) dachy o parametrach dowolnych,
- 4) dopuszcza się budowę nowych obiektów funkcji podstawowej i pomocniczej na wskazanych wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu kolejno numerami:
  - 1. zmiana sposobu użytkowania zabytkowego magazynu na funkcję hotelową lub/i apartamenty, z dopuszczeniem utworzenia w części środkowej magazynu studni komunikacyjnych i doświetlających nowe funkcje, oszklenie elewacji bez dodatkowych podziałów, balustrady ażurowe, zakaz lokalizowania urządzeń technicznych na dachu obiektu, rozbudowa od strony wsch. do wysokości 23,0 m n.p.t., utrzymanie schronu zgodnie z warunkami obrony cywilnej oznaczonego na rysunku planu, utrzymanie co najmniej jednego zabytkowego dźwigu i jego ekspozycja,

- 2. budynek (budynki) niepodpiwniczone, o wysokości od 6,0 do 12,0 m n.p.t. od strony wschodniej, a od strony zachodniej od 12,0 m do 18,5 m n.p.t., z dachem płaskim, o spadku do 10 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, z elewacjami o podziale horyzontalnym, z lokalizacją wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku,
  - 3. zmiana sposobu użytkowania budynku zabytkowego, z możliwością wprowadzenia stropów pośrednich, nowy budynek (budynki) niepodpiwniczony, powiązany kondygnacją lub łącznikiem z budynkiem zabytkowym, wysokość nowych budynków: od strony zach. zabytku do 6,0 m m.p.t., od strony wsch. od 6,0 do 12,0 m n.p.t., zabudowa z dachem płaskim, o spadku do 10 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, z elewacjami o podziale horyzontalnym, z lokalizacją wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku,
  - 4. budynek (budynki) niepodpiwniczony, z dopuszczeniem usytuowania elewacji na linii nabrzeża basenu wschodniego, o wysokości zmiennej: od 12,0 m do 18,5 m n.p.t., z dachem płaskim (tarasowym), o spadku do 5 %, z kondygnacją penthouse do 25 % powierzchni zabudowy, z niskim dachem przestrzennym, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, lokalizacja wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku,
  - 5. plac publiczny z zielenią niską i elementami wystroju architektonicznego: rzeźba, forma przestrzenna, fontanna, mebel uliczny,
  - 6. budynki niepodpiwniczone, o wysokości zmiennej od 12,0 m n.p.t. do 18,5 m n.p.t., z dachami płaskimi, o spadku do 10 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, z lokalizacją wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku, długość, wzdłuż nabrzeża pojedynczego budynku do 100 m, przerwy pomiędzy budynkami około 40 m, zalecane użycie detalu z ceramicznej cegły licowej, betonu architektonicznego,
  - 7. teren przestrzeni publicznej z dopuszczeniem organizacji imprez masowych i zagospodarowania tymczasowego, dopuszcza się nawierzchnie kamienne, trawiaste i drewniane, lokalizację portowych obiektów zabytkowych, inscenizacje i wystawy z elementami kubaturowymi form przestrzennych,
- 5) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych w przyziemiu zabudowy,
- 6) urządzenia techniczne obsługujące nową zabudowę np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 7) utrzymanie i adaptacja zabytku – hali na nabrzeżu Albańskim, oznaczonym na rysunku planu symbolem E, obowiązuje:
- a) zachowanie formy dachu i gabarytów hali z ryzalitami na osiach ścian szczytowych,
  - b) rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych,
  - c) zastosowanie stolarki okiennej z drobnym podziałem charakterystycznym dla architektury przemysłowej,
  - d) utrzymanie kompozycji elewacji z cegły licowej, z podziałem wertykalnym 2-kondygnacyjnych płycin okiennych i żelbetowymi elementami konstrukcji hali widocznymi w ścianach szczytowych,
  - e) utrzymanie wystroju elewacji z płycinami okiennymi zamkniętymi łukami odcinkowymi, okulusami w ścianach podłużnych hali, gzymsem koronującym,
  - f) zakaz ocieplania elewacji od zewnątrz,
- 8) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego,
- 9) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego technologicznym wyposażeniem, m.in. urządzeniami do przeładunku, cumowania, oczyszczania basenów, itp., ochronie podlega: geometria struktury basenów, lokalizacja obiektów budowlanych, utrzymanie nawierzchni brukowych, oraz urządzeń nie utrudniających nowego zagospodarowania obszaru, dopuszcza się lokalizację

wyposażenia do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych urządzeń niezbędnych dla nowych funkcji,

10) na terenie centralnym pirsu portowego, oznaczonego jako wydzielenie wewnętrzne KDW, ZP, lokalizuje się drogę wewnętrzną z zielenią urządzoną, o dostępie ogólnym i następujących parametrach:

- a) jezdnia o dwóch pasach ruchu, z pasami rowerowymi i zatokami postojowymi, pasami zieleni i chodnikami po obu stronach ulicy,
- b) zielenią niską średniowysoką styczną do zabudowy,
- c) ciągi pieszo jezdne, doprowadzające do nabrzeży i wjazdów do garaży wzdłuż elewacji bocznych zabudowy,
- d) wzdłuż ulicy, w pasach zieleni pomiędzy jezdnią i chodnikiem nasadzenia drzew ozdobnych;

11) ekspozycji dźwigów i elementów jednostek pływających bez ograniczeń;

### 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 6 000 m<sup>2</sup>,
- 2) nachylenia granic podziału poprzecznego do nabrzeża 90°,
- 3) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż nabrzeża 70 m;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) na terenie wydzielienia oznaczonego symbolem KDW, wymiana gruntu zanieczyszczonego pod planowane tereny zieleni;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) na terenie zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują:
  - a) akwatorium portowe: Basen Wschodni i Basen Zachodni,
  - b) magazyn nr 7 przy Nabrzeżu Rosyjskim,
  - c) urządzenia portowe, jak nabrzeża wraz z urządzeniami zamontowanymi,
- 2) ochrona zabytku ujętego w ewidencji konserwatorskiej - magazynu na nabrzeżu Albańskim, oznaczonego na rysunku planu,
- 3) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 4) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 5) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8085.KDW,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) likwidacja bocznic kolejowych;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.M.8085.KDW,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu,

likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji lub przełożenia w teren S.M.8085.KDW,

- 3) istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV zasilane linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 4) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy przepompowni w nowej lokalizacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV,
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych,
- 7) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

**§ 66.** Teren elementarny S.M.8060.KD.G (Łasztownia - Trasa Zamkowa) powierzchnia 6.20 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica główna,
- 2) pod estakadą dopuszcza się lokalizację parkingów naziemnych i/lub wielokondygnacyjnych, wg ustaleń szczegółowych dla terenów: S.M.8021.KS, S.M.8039.KS, S.M.8073.KS, S.M.8055.KS,
- 3) pod estakadą dopuszcza się lokalizację usług, m.in.: wystawienniczo – turystycznych, wg ustaleń szczegółowych dla terenu S.M.8020.UK,
- 4) pod estakadą dopuszcza się lokalizację placu targowego, pieszo jezdni wg ustaleń szczegółowych dla terenu S.M.8072.KPP,U;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zgodne z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych: S.M.8020.UK, S.M.8021.KS, S.M.8039.KS, S.M.8055.KS, S.M.8072.KPP,U, S.M.8073.KS,
- 2) dopuszcza się likwidację istniejącego połączenia (schodów) dla pieszych na warunkach określonych w ustaleniach dla terenu S.M.8021.KS,
- 3) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego mostu;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 43,1 m do 100,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dopuszcza się podział wg linii rozgraniczających tereny elementarne o różnym przeznaczeniu pod estakadą;

#### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) część terenu w granicach portu morskiego;

#### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji - zakaz lokalizacji ekranów akustycznych,
- 3) teren pod estakadą objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: dwie jezdnie po 3 pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

§ 67. Teren elementarny S.M.8061.KD.G (Łasztownia - ul. Energetyków, Most Długi, część Mostu Portowego ) powierzchnia 5.96 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica główna wraz z trasą tramwajową, przeprawy mostowe,
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego nr 1 i nr 2, oznaczonego na rysunku planu, lokalizacja parkingu naziemnego pod estakadą ulicy,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się:
  - a) lokalizację parkingu naziemnego w granicach wydzielenia wewnętrznego nr 1 o pojemności do 50 miejsc postojowych,
  - b) obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych i przebudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nowe mosty przez Odrę Zachodnią i Parnicę realizuje się w dostosowaniu do parametrów klasyfikacyjnych śródlądowej drogi wodnej,
- 2) dopuszcza się ograniczenie parametrów klasyfikacyjnych rzeki Parnicy pod mostem Portowym do parametrów wynikających z wartości istniejącego mostu,
- 3) przy przebudowie istniejącego mostu Portowego obowiązuje usytuowanie, po obu jego stronach, ciągu pieszo rowerowego,
- 4) dopuszcza się budowę nowego mostu pieszo rowerowego po zachodniej stronie istniejącego mostu Portowego, przy czym prześwit pionowy pod nowym obiektem nie może być mniejszy niż prześwit istniejącego mostu drogowego,
- 5) prześwit pionowy pod nowym mostem Długim na Odrze Zachodniej nie powinien być większy niż 5,25 m ponad najwyższą wodę żeglowną,
- 6) przy przebudowie mostu Długiego uwzględnia się przebieg pod nim ciągu pieszo jezdni ze ścieżką rowerową (kontynuacja terenu S.M.8086.KPJ),
- 7) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego mostów, dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy przyległej do ulicy;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną, ustalenie nie dotyczy terenów parkingów pod estakadą,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 26 m do 112,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji - zakaz lokalizacji ekranów akustycznych,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) likwiduje się nazwę ulicy „Energetyków” i zastępuje się ją, zgodnie z tradycją historyczną, nazwą „Wielka Łasztowa”;

## 5. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i co najmniej jednostronna ścieżka rowerowa,
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie między jezdniami,
- 3) skrzyżowanie z terenem S.M.8043.KD.L w drugim poziomie (pod estakadą ulicy),
- 4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami ulicy,
- 5) szerokość ciągu pieszo rowerowego, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 - 5,0 m,
- 6) dojazd do parkingu sytuowanego w granicach wydzielen wewnątrznych nr 1, 2 z terenu S.M.8086.KPJ i/lub S.M.8043.KD.L;

## 6. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) istniejąca magistrała wodociągowa dn 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym,
- 3) istniejący kolektor deszczowy dn 0,7/1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,
- 4) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, oraz budowy nowych rurociągów w terenie elementarnym,
- 5) projektowana sieć elektroenergetyczna,
- 6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

**§ 68.** Teren elementarny S.M.8062.KD.Z (Łasztownia - odcinek ul. Władysława IV, ul. Bytomska) powierzchnia 2.74 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica zbiorcza,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością prowadzenia prac remontowych i przebudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników,
- 2) wykorzystanie kamiennych krawężników,
- 3) likwidacja bocznic kolejowych;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,6 m do 37,7 m zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) część terenu w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 6. komunikacja

1) ustala się przekrój: min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa,

2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;

#### 7. infrastruktura techniczna

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,

2) istniejący kolektor deszczowy dn 0,7/1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,

3) istniejący rurociąg tłoczny kanalizacji ogólnospławnej dn 1000 mm - z dopuszczeniem przebudowy, remontu,

4) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji lub likwidacji,

5) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,

6) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV.

**§ 69.** Teren elementarny SM.8063.KD.L (Łasztownia - Bulwar Gdański, Bulwar Śląski) powierzchnia 1.86 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

1) droga publiczna – ulica lokalna,

2) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej) w formie ciągu pieszo rowerowego, sezonowe usługi: gastronomii, handlu, organizacja imprez plenerowych, obsługa służb ratunkowych na styku z wewnętrznymi wodami morskimi,

3) w granicach obszaru, oznaczonego na rysunku planu symbolem SL, dopuszcza się lokalizację urządzeń do wodowania lub wyciągania na brzeg niewielkich jednostek pływających (np. slip),

4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych i rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych,

2) kontynuacja ciągu pieszo rowerowego wzdłuż nabrzeża, prowadzonego w terenie S.M.8053.MC,

3) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników,

4) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy,

5) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone,

6) dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno - sportowego, do 10 m od linii nabrzeża,

7) przebudowa napowietrznej sieci ciepłowniczej;

#### 3. zasady parcelacji

1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,5 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) część terenu w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
- 4) likwiduje się nazwę ulicy „Bulwar Gdański” i zastępuje się ją, zgodnie z tradycją historyczną, nazwą: ulica „Wałowa”;
6. komunikacja
- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa,
- 2) dopuszcza się ograniczenie skrajni pod Mostem Portowym,
- 3) wzdłuż terenu S.M.8053.MC, na odcinku o szerokości w liniach rozgraniczających min. 22 m, obowiązuje lokalizacji zatok/zatok parkingowej;
7. infrastruktura techniczna
- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) istniejąca magistrala wodociągowa dn 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym,
- 3) istniejąca napowietrzna sieć ciepła – do przebudowy jako sieć podziemna, z dopuszczeniem rozbudowy, remontu i budowy oraz prowadzenia nowej sieci w terenie elementarnym,
- 4) istniejące kolektory deszczowe dn 0,5 m, dn 0,8 m i dn 0,7/1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,
- 5) istniejące przepompownie ścieków sanitarnych – do przełożenia w teren S.M.8051.MC i S.M.8052.MC, jako wbudowane,
- 6) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, oraz budowy nowych rurociągów w terenie elementarnym,
- 7) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych,
- 8) planowana elektroenergetyczna linia kablowa 110 kV,
- 9) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających w oparciu o sieci uzbrojenia ulic obsługujących.
- § 70.** Teren elementarny S.M.8064.KD.L (Łasztownia - ul. Św. Floriana) powierzchnia 0.33 ha
1. przeznaczenie terenu
- 1) droga publiczna – ulica lokalna;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników,
- 2) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy;



### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,4 m do 29,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 5. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik, ścieżka rowerowa,
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu;

### 6. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) istniejący kolektor deszczowy dn 0,7/1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,
- 3) istniejące rurociągi tłoczne kanalizacji ogólnospławnej 2 x dn 1000 mm z korytarzem infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem KT - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, oraz budowy nowych rurociągów w terenie elementarnym,
- 4) projektowane sieci: gazowa, elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa.

## § 71. Teren elementarny S.M.8065.KD.D (Łasztownia) powierzchnia 0.13 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa z nabrzeżem,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy,
- 2) zakaz obsadzania zielenią wysoką i krzewami,
- 3) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych,
- 4) od strony Odry Zachodniej sytuuje się nabrzeże powiązane kompozycyjnie z obszarami KP w terenach S.M.8047.MC i S.M.8048.MC,
- 5) dopuszcza się korekty linii brzegowej, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża - nabrzeże utwardzone;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 5. komunikacja

- 1) ulica w formie ciągu pieszo jezdni z ścieżką rowerową,
- 2) ścieżkę rowerową sytuuje się poza ciągiem pieszo jezdni od strony terenu S.M.8047.MC,
- 3) szerokość ścieżki rowerowej min. 2 m;

#### 6. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) projektowane sieci: ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa,
- 3) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

### § 72. Teren elementarny S.M.8066.KD.D (Łasztownia) powierzchnia 0.59 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników,
- 2) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy;

#### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,8 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### 4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

#### 5. komunikacja

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronny chodnik;

#### 6. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

### § 73. Teren elementarny S.M.8067.KS (Łasztownia) powierzchnia 0.91 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) naziemny parking dla autobusów turystycznych, samochodów osobowych i rowerów, dla autobusów ustala się min. 20 miejsc postojowych,
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej) w formie ciągu pieszego, ogólnodostępne,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 4) do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, budowy nowych kubatur związanych z tymczasowym użytkowaniem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 90 % powierzchni zabudowy istniejącej, liczonej łącznie na terenach S.M.8028.KPP,USw, S.M.8067.KS i S.M.8081.MC,USw i wysokości nowej zabudowy nie wyższej niż 2,0 m od zabudowy istniejącej; zakaz nadbudowy istniejących budynków;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 2) obsługa parkingu i zespół sanitarny ogólnodostępny - wbudowane w zabudowę terenu S.M.8028.KPP,USw,
- 3) parking w formie placu o jednolitej nawierzchni, bez wydzielania miejsc postojowych,
- 4) zakaz wygradzania terenu,
- 5) zakaz zmiany linii brzegowej akwatorium portowego: Basenu Zachodniego,
- 6) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego zabytkowym wyposażeniem, likwidacja bocznic kolejowych,
- 7) zakaz stosowania: obsadzeń drzewami, krzewami i nawierzchni trawiastej;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnego podziału terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8017.KD.L,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,

3) projektowana kanalizacja deszczowa.

**§ 74.** Teren elementarny SM.8068.KDW (Łasztownia) powierzchnia 0.15 ha

1. przeznaczenie terenu

1) droga wewnętrzna o dostępie ogólnym,

2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu i sposób użytkowania, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa zabudowy;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników, zakaz stosowania nawierzchni trawiastych,

2) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami;

3. zasady parcelacji

1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m;

4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji;

6. komunikacja

1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa,

2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy,

3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu;

7. infrastruktura techniczna

1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa i sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,

2) istniejące kolektory deszczowe dn 0,6 m i dn 1,0/0,7 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,

**§ 75.** Teren elementarny S.M.8072.KPP,U (Łasztownia) powierzchnia 0.48 ha

1. przeznaczenie terenu

1) plac pieszo jezdny – inwestycja celu publicznego,

2) dopuszcza się plac targowy z usługami m.in.: wystawiennictwa, turystyki, gastronomii, handlu, rozrywki,

3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi i/lub zagospodarowanie na cele tymczasowego parkingu naziemnego,

4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa zabudowy;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcje wymienione w ust. 1 pod estakadę ulicy S.M.8060.KD.G,

- 2) ustawianie obiektów handlowo – usługowych wyłącznie niezwiązanych z gruntem, z podłączeniem do sieci poprzez szafki przyłączeniowe stanowisk,
- 3) obiekt techniczno - gospodarczy i publiczny zespół sanitarny placu targowego wbudowany w zabudowę sąsiednią – teren S.M.8039.KS,
- 4) jednolita nawierzchnia placu z elementów drobnowymiarowych,
- 5) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, obsadzeń drzewami i krzewami;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8032.KD.L i/lub S.M.8042.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 3) wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych sytuuje się w granicach terenu S.M.8039.KS lub/i S.M.8073.KS;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8032.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8039.KS,
- 2) istniejące sieci: ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji,
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna,
- 4) na placu dopuszcza się budowę szafek przyłączeniowych z instalacjami dla ruchomych obiektów handlowo - usługowych.

## § 76. Teren elementarny S.M.8073.KS (Łasztownia) powierzchnia 1.36 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) parking dla samochodów osobowych i rowerów; dopuszcza się przeznaczenie do 10 % pojemności parkingu na lokalizację miejsc postojowych dla autokarów,
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 3) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa zabudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu pod funkcje wymienione w ust. 1 pod estakadę ulicy S.M.8060.KD.G,

- 3) obowiązują jednolite nawierzchnie,
- 4) w przypadku parkingu naziemnego strzeżonego dopuszcza się jeden obiekt tymczasowy o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, o wysokości zabudowy do 4,5 m;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
- 4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego;
- 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8032.K.D.L i/lub S.M.8042.KD.L;
- 7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8032.KD.L, S.M.8042.KD.L, S.M.8062.KD.Z,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci i rurociągu w nowej lokalizacji.

§ 77. Tereny elementarne (Łasztownia) S.M.8074.KD.D powierzchnia 0.07 ha S.M.8075.KD.D powierzchnia 0.07 ha S.M.8076.KD.D powierzchnia 0.08 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
- 2) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu i organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,
- 3) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 4) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby imprez plenerowych,
- 3) zakaz obsadzeń drzewami, krzewami;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnego podziału terenu,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających terenów S.M.8074.KD.D i S.M.8075.KD.D - 16 m; szerokość w liniach rozgraniczających terenu S.M.8076.KD.D - 18 m;
- 4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) dla terenu S.M.8074.KD.D i S.M.8075.KD.D ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
- 2) dla terenu S.M.8076.KD.D ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa; przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy – z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu,
- 4) obowiązuje lokalizacja min. jednostronnej zatoki parkingowej;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejąca sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - do przełożenia w teren S.M.8077.KP lub likwidacji,
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa,
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej.

## § 78. Tereny elementarne S.M.8077.KP (Łasztownia - Nabrzeże Starówka) powierzchnia 0.52 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie o dostępie ogólnym (m.in. funkcja turystyczno – sportowa, pasażerska) w formie ciągu pieszo rowerowego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego – inwestycja celu publicznego,
- 2) dopuszcza się cumowanie pływających obiektów mieszkalnych i usługowych oraz jednostek pływających,
- 3) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu i organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,
- 4) zakaz składowania i przeładunku,
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 6) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością prowadzenia prac remontowych, bez prawa zabudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, usługowych, które należy wbudować w kubatury zabudowy terenów sąsiadujących – nie dotyczy zabytkowego zagospodarowania terenu,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych,
- 3) dopuszcza się elementy małej architektury i wyposażenia nabrzeża, oświetlenie z ekspozycją nocną, dopuszcza się oświetlenie ekspozycyjne przyległej zabudowy,
- 4) dopuszcza się ekspozycję dźwigów portowych i innego wyposażenia portowego o wartościach zabytkowych,

- 5) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami, zakaz stosowania nawierzchni trawiastej,
- 6) zakaz wygradzania terenu,
- 7) zakaz zmiany linii brzegowej, adaptacja zabytkowego Nabrzeża Starówka z kamiennym umocnieniem nabrzeży, itp., likwidacja bocznice kolejowych,
- 8) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych dla funkcji żeglownych, m.in. urządzeń do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, itp., maksymalnie 20 m od nabrzeża,
- 9) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych związanych z obsługą jednostek pływających;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8074.KD.D i/lub S.M.8075.KD.D i/lub S.M.8076.KD.D,
- 2) 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.8077.KP;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) istniejący kolektor deszczowy dn 0,5 m – z dopuszczeniem zmiany lokalizacji lub likwidacji,
- 3) projektowana sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa,
- 4) projektowane przyłącza: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających, pływających obiektów mieszkalnych i usługowych,
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci: gazowej, ciepłej oraz kanalizacji sanitarnej.

**§ 79.** Teren elementarny S.M.8078.KPP (Łasztownia - Nabrzeże Bułgarskie Basenu Zachodniego) powierzchnia 0.39 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) plac pieszny, z przeznaczeniem na plenerowe imprezy kulturalno – rozrywkowe – inwestycja celu publicznego,
- 2) nabrzeże wielofunkcyjne m.in.: pasażerskie, turystyczne, sportowe, z dostępem ogólnym,
- 3) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu, rozrywki,
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na obrzeżu placu wzdłuż terenu S.M.8017.KD.L,
- 5) zakaz składowania i przeładunku,
- 6) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,



7) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa zabudowy;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, obsługowych, które należy wbudować w zabudowę terenów obrzeżnych,

2) dopuszcza się: obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez plenerowych, ustawianie obiektów handlowo – usługowych wyłącznie niezwiązanych z gruntem, z podłączeniem do sieci poprzez szafki przyłączeniowe stanowisk,

3) dopuszcza się małą architekturę: fontanna, pomnik lub rzeźba, zieleń w donicach, ławki i inny mebel uliczny,

4) obowiązuje budowa oświetlenia ekspozycyjnego obudowy placu,

5) zakaz stosowania nawierzchni trawiastych, obsadzeń krzewami,

6) zakaz zmiany linii brzegowej, adaptacja nabrzeża wraz z wyposażeniem, likwidacja bocznic kolejowych,

7) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, do 10 m od nabrzeża;

## 3. zasady parcelacji

1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,

2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

1) obsługa z terenu S.M.8017.KD.L;

## 7. infrastruktura techniczna

1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym lub przeniesienia w teren S.M.8017.KD.L,

2) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,

3) projektowana sieć elektroenergetyczna i kanalizacja deszczowa,

4) dopuszcza się budowę przyłączy wody, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej dla cumujących jednostek pływających,

5) na placu dopuszcza się budowę szafek przyłączeniowych z instalacjami dla ruchomych obiektów handlowo - usługowych.

**§ 80.** Tereny elementarne(Łasztownia) S.M.8079.MC powierzchnia 1.83 ha S.M.8080.MC powierzchnia 1.73 ha

## 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, działalności edukacyjnej, pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 60 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych; zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia – zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,
- 2) usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą,
- 3) na obszarach wydzielen wewnątrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających, o dostępie publicznym,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z:
  - a) sezonowymi imprezami plenerowymi,
  - b) kontynuacją obecnego użytkowania terenu, w ramach której dopuszcza się: remont, zmianę sposobu użytkowania, przebudowę, rozbudowę, budowę nowych kubatur związanych z tymczasowym użytkowaniem - o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10 % powierzchni zabudowy istniejącej, liczonej łącznie na terenie elementarnym: odpowiednio S.M.8079.MC lub S.M.8080.MC i wysokości nowej zabudowy nie wyższej niż 2,0 m od zabudowy istniejącej; zakaz nadbudowy istniejących budynków;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy działki o wysokości zabudowy:
  - a) do 8,0 m n.p.t. do 40 % powierzchni działki,
  - b) od 8,0 do 18,0 m n.p.t. do 30 % powierzchni działki,
  - c) od 18,0 do 24,0 m n.p.t. do 25 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, do 24,0 m n.p.t., przy czym zabudowa najwyższa, wymieniona w pkt 2 lit c, obowiązuje od strony nabrzeża,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) na poszczególnych działkach zabudowa wolno stojąca, każdy budynek o odmiennej kompozycji, bryła kaskadowa/tarasowa,
- 6) wkomponowanie w nową zabudowę zabytków – dawnych kantorów, oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- 7) powyżej 8,0 m n.p.t. maksymalna długość elewacji o tej samej wysokości, od strony nabrzeża i ulicy S.M.8032.KD.L – do 35,0 m,
- 8) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika/nabrzeża,
- 9) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1, 2, 3 lokalizować od strony frontowej zabudowy – ulicy S.M.8032.KD.L i nabrzeża,
- 10) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 11) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową,

- 12) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 13) ochrona i adaptacja zabytków – dawnych kantorów, oznaczonych na rysunku planu symbolem E, dla każdego obowiązuje:
  - a) zachowanie bryły budynku i części dachu mansardowego ze szczytami,
  - b) obowiązuje dobudowa do zabytku nowej substancji budowlanej,
  - c) utrzymanie oryginalnych wystawek – rozstawu i gabarytów, zakaz rozbudowy i budowy nowych wystawek,
  - d) utrzymanie pokrycia dachówką,
  - e) utrzymanie/przywrócenie kompozycji elewacji: rozmieszczenia i liczby osi okiennych, wykroju otworów okiennych, oryginalnej drewnianej stolarki okiennej, dużych okien parteru z drobnym podziałem charakterystycznym dla architektury przemysłowej, okien 6-polowych ze słupkiem i śłemeniem w 2/3 wysokości, okulusów w ścianach szczytowych,
  - f) przywrócenie stolarki drzwiowej zewnętrznej budynku, wg dokumentacji archiwalnej,
  - g) dopuszcza się przebudowę lub likwidację rampy i podestu,
  - h) utrzymanie ceglanych elewacji budynku, zakaz ocieplania i malowania elewacji od zewnątrz;
3. zasady parcelacji
  - 1) obowiązują podziały wg rysunku planu;
4. ochrona środowiska i przyrody
  - 1) teren w granicach portu morskiego,
  - 2) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 25 % powierzchni działki;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
  - 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
  - 2) ochrona zabytków ujętych w ewidencji konserwatorskiej, oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
  - 3) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 4) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 5) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych,
  - 6) rozbiórkę zabytku zlokalizowanego na granicy terenu elementarnego S.M.8080.MC, oznaczonego na rysunku planu, ujętego w ewidencji konserwatorskiej, poprzedzić wykonaniem pełnej inwentaryzacji konserwatorskiej;
6. komunikacja
  - 1) obsługa terenów z ulicy S.M.8032.KD.L i/lub S.M.8082.KD.D i/lub S.M.8083.KD.D,
  - 2) poprzez teren S.M.8084.KP dopuszcza się obsługę przez służby ratownicze, komunalne oraz dojazdy związane z obsługą jednostek pływających i ruch dostawczy do usług usytuowanych wzdłuż terenu S.M.8084.KP,
  - 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8032.KD.L, S.M.8082.KD.D, S.M.8083.KD.D, S.M.8084.KP,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w tereny: S.M.8032.KD.L, S.M.8082.KD.D, S.M.8083.KD.D, S.M.8084.KP,
- 3) w terenie S.M.8080.MC istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 4) w terenie S.M.8080.MC istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem likwidacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

**§ 81.** Tereny elementarne S.M.8081.USw,MC (Łasztownia) powierzchnia 0.65 ha

#### 1. przeznaczenie terenu

- 1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna z wyłączeniem: produkcji, usług produkcyjnych i składowania, zawierająca m.in. usługi: biurowe, finansowe, businessu, prawne, hotelarstwa, gastronomii, rozrywki, kultury, handlu, działalności edukacyjnej, usługi pobytu kwalifikowanego (klubowego), ochrony zdrowia – gabinety lekarskie, ośrodki pielęgnacyjne, rehabilitacji, odnowy biologicznej, małe ośrodki opieki nad dziećmi i osobami starszymi, mieszkalnictwo - dopuszczalny udział powierzchni mieszkalnej do 60 % powierzchni całkowitej obiektów kubaturowych, zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej w kondygnacji przyziemia - zakaz nie dotyczy przestrzeni recepcyjnych,
- 2) usługi sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, usługi związane z żeglugą i jej obsługą,
- 3) na obszarze wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ, obowiązuje budowa zespołu obsługi załogantów jednostek pływających, o dostępie publicznym – zespół wbudowany w zabudowę,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi,
- 5) do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością:
  - a) prowadzenia prac remontowych i zmiany sposobu użytkowania,
  - b) przebudowy, rozbudowy, budowy nowych kubatur związanych z tymczasowym użytkowaniem, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 90 % powierzchni zabudowy istniejącej, liczonej łącznie na terenach S.M.8028.KPP,USw, S.M.8067.KS i S.M.8081.MC,USw i wysokości nowej zabudowy nie wyższej niż 2,0 m od zabudowy istniejącej; zakaz nadbudowy istniejących budynków;

#### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy 50 % powierzchni terenu,
- 3) wysokość zabudowy zmienna, do okapu (gzymsu koronującego) frontowego, od 12,0 m do 21,0 m n.p.t.,
- 4) dachy o parametrach dowolnych, zalecane dachy tarasowe, lokalizacja urządzeń technicznych w kondygnacjach zamkniętych,
- 5) zabudowa wielobryłowa, na każdej działce budynek o odmiennej kompozycji,

- 6) wejścia i wjazdy do budynków na poziomie chodnika / nabrzeża,
- 7) wejścia główne do funkcji określonych w ust. 1 pkt 1, 2 lokalizować od strony frontowej zabudowy – ulicy / nabrzeża,
- 8) zakaz łączenia komunikacji pionowej i poziomej funkcji usług i mieszkalnictwa, zakaz nie dotyczy przestrzeni garażowej i recepcyjnej,
- 9) funkcję parkingową lokalizować wewnątrz zabudowy, poza jej częścią frontową od strony ulicy i nabrzeża,
- 10) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 11) zakaz zmiany linii brzegowej, adaptacja nabrzeża wraz z wyposażeniem, likwidacja bocznic kolejowych,
- 12) przy nabrzeżu budowa urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów, 10 m od nabrzeża;

### 3. zasady parcelacji

- 1) obowiązuje podział wg rysunku planu;
  4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) obowiązuje intensywny zasób zieleni min. 25 % powierzchni działki;
  5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
  6. komunikacja
- 1) obsługa z ulicy S.M.8017.KD.L,
- 2) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6;
  7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie S.M.8017.KD.L,
- 2) istniejące sieci: ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji lub przeniesienia w teren S.M.8017.KD.L,
- 3) istniejąca napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do skablowania, z dopuszczeniem likwidacji,
- 4) budowa przyłączy: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych linią kablową 15 kV.

**§ 82.** Teren elementarny S.M.8082.KD.D (Łasztownia - Nabrzeże Tureckie Basenu Zachodniego) powierzchnia 0.42 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - 2) nabrzeże turystyczno – sportowe z dostępem ogólnym,
  - 3) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników,
  - 2) zakaz zmiany linii brzegowej, adaptacja nabrzeża, likwidacja bocznic kolejowych,
  - 3) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, itp.;
3. zasady parcelacji
- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
  - 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, od strony zabudowy chodniki, ścieżka rowerowa i zatoki parkingowe; od strony Basenu Zachodniego nabrzeże o szerokości min. 5 m;
7. infrastruktura techniczna
- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
  - 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa,
  - 3) budowa przyłączy: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

**§ 83.** Teren elementarny S.M.8083.KD.D(Łasztownia) powierzchnia 0.19 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) droga publiczna – ulica dojazdowa,
  - 2) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy, prowadzenia prac remontowych, bez prawa rozbudowy;
2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu
- 1) obowiązuje jednolita nawierzchnia chodników,
  - 2) likwidacja bocznic kolejowych;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 22 m, zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki i zatoki parkingowe obustronne;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) projektowane sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa.

**§ 84.** Teren elementarny S.M.8084.KP (Łasztownia - Basen Zachodni – Nabrzeże Bułgarskie) powierzchnia 0.61 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie o dostępie ogólnym (m.in. funkcja turystyczno – sportowa, pasażerska) w formie ciągu pieszego z dopuszczeniem ograniczonego ruchu kołowego – inwestycja celu publicznego,
- 2) sezonowe usługi: wystawienniczo – turystyczne, gastronomii, handlu i organizacja imprez publicznych o charakterze kulturalno – rozrywkowym,
- 3) zakaz składowania i przeładunku,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się:

- a) obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy, bez prawa zabudowy,
- b) zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, usługowych,
- 2) dopuszcza się obiekty tymczasowe wyłącznie na potrzeby sezonowych imprez i ekspozycji plenerowych, gastronomii, handlu,
- 3) obowiązuje jednolita nawierzchnia pieszka, z materiałów kamiennych,
- 4) dopuszcza się budowę oświetlenia ekspozycyjnego przyległej zabudowy,

- 5) zakaz zmiany linii brzegowej, utrzymanie i adaptacja zabytkowego nabrzeża,
- 6) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, 10 m od nabrzeża,
- 7) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych związanych z obsługą jednostek pływających;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego;
- ### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występuje akwatorium portowe - Basen Zachodni,
  - 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
  - 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
  - 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

- 1) obsługa terenu z ulicy: S.M.8082.KD.D i/lub S.M.8083.KD.D oraz terenu S.M.8078.KPP,
- 2) 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.8078.KPP;

### 7. infrastruktura techniczna

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym,
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa,
- 3) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

## **§ 85. Teren elementarny S.M.8085.KDW (Łasztownia) powierzchnia 1.14 ha**

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) droga wewnętrzna o dostępie ogólnym,
- 2) nabrzeże turystyczno – sportowe,
- 3) dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością prowadzenia prac remontowych, przebudowy, bez prawa zabudowy;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązują jednolite nawierzchnie chodników z płyt granitowych, ujednolicone z materiałem budowy nabrzeża, nawierzchnie jezdni bitumiczne,
- 2) oświetlenie latarniami wolno stojącymi,
- 3) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego technologicznym wyposażeniem nie kolidującym z funkcją komunikacyjną, utrzymanie m.in. urządzeń do cumowania, oczyszczania basenów, itp., ochronie podlega lokalizacja urządzeń, technologia i materiał zastosowany w konstrukcji nabrzeży,



4) przy nabrzeżu dopuszcza się budowę urządzeń i budowli niezbędnych do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych, itp.;

### 3. zasady parcelacji

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 m do 24,5 m zgodnie z rysunkiem planu;

### 4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego;

### 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) teren stanowi część zabytkowego zespołu dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują: zespół obiektów bramy głównej u zbiegu ulic Bytomskiej i Władysława IV i akwatorium portowe - Basen Wschodni,

2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 6. komunikacja

1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, od strony Basenu Wschodniego nabrzeże o szerokości min. 5m,

2) likwidacja torowisk kolejowych;

### 7. infrastruktura techniczna

1) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,

2) istniejące kolektory deszczowe dn 0,5 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych kolektorów w terenie elementarnym,

3) dopuszcza się prowadzenie sieci gazowej,

4) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

## **§ 86. Teren elementarny S.M.8086.KPJ (Łasztownia - Bulwar Gdyński) powierzchnia 0.42 ha**

### 1. przeznaczenie terenu

1) nabrzeże wielofunkcyjne śródmiejskie, ogólnodostępne, (m.in. o funkcji turystyczno – sportowej, pasażerskiej i dla jednostek pływających żeglugi śródlądowej), w formie ciągu pieszo jezdnego ze ścieżką rowerową - inwestycja celu publicznego,

2) zakaz składowania i przeładunku,

3) sezonowe usługi: kultury, rozrywki, gastronomii, handlu, organizacja imprez i ekspozycji plenerowych,

4) dopuszcza się funkcję tymczasową: obsługa turystyki, rekreacji i załóg jednostek pływających;

### 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

1) zakaz stałej zabudowy kubaturowej i lokalizacji wolno stojących urządzeń technicznych, gospodarczych, usługowych, które należy wbudować w kubatury zabudowy terenów sąsiadujących,

2) dopuszcza się obiekty tymczasowe na potrzeby sezonowych imprez plenerowych, obsługi turystyki i załóg jednostek pływających,

- 3) dopuszcza się elementy małej architektury oraz wyposażenia nabrzeża, oświetlenie z ekspozycją nocną, dopuszcza się oświetlenie ekspozycyjne przyległej zabudowy,
- 4) zakaz obsadzeń drzewami i krzewami,
- 5) zakaz wygradzania terenu,
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych umożliwiających krótkotrwały postój związany z obsługą jednostek pływających,
- 7) utrzymanie istniejącej linii brzegowej i nabrzeża utwardzonego, z dopuszczeniem budowy lokalnego obniżenia nabrzeża z dostępem pieszym, na odcinku do 60 mb,
- 8) dopuszcza się lokalizację pomostów sezonowych, wyposażenia do cumowania jednostek pływających oraz innych urządzeń niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża turystyczno – sportowego i pasażerskiego, do 10 m od linii nabrzeża,
- 9) połączenie terenów pod Mostem Długim (teren S.M.8061.KD.G) przy przebudowie mostu,
- 10) zakaz lokalizacji urządzeń przeładunkowych;

### 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;
4. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 2) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 3) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

### 5. komunikacja

- 1) obsługa z terenu S.M.8033.KD.L;
6. infrastruktura techniczna
- 1) dopuszcza się budowę sieci kablowych zasilania i obsługi urządzeń nawigacyjnych,
- 2) istniejące sieci: elektroenergetyczna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 3) budowa przyłączy: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających,
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 5) do czasu pełnego uzbrojenia terenu dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych.

## § 87. Teren elementarny S.M.8087.PUw (Łasztownia) powierzchnia 5.75 ha

### 1. przeznaczenie terenu

- 1) funkcja przeładunkowa, produkcyjno – składowa z dostępem do akwenów żeglownych, usługi logistyczne,
- 2) dopuszcza się usługi produkcyjne,
- 3) nabrzeża przeładunkowo – składowe,
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z sezonowymi imprezami plenerowymi i wystawiennictwem (targi);

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki,
- 3) wysokość zabudowy i budowli do 50,0 m n.p.t., wysokości urządzeń i obiektów wg potrzeb technologicznych,
- 4) dachy o parametrach dowolnych,
- 5) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego,
- 6) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego technologicznym wyposażeniem, m.in. urządzeniami do przeładunku, cumowania, oczyszczania basenów, itp., ochronie podlega lokalizacja urządzeń, technologia i materiał zastosowany w konstrukcji nabrzeży, utrzymanie istniejących nawierzchni brukowych oraz urządzeń,
- 7) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń w strefie przybrzeżnej niezbędnych dla funkcji przeładunkowo – składowej;

## 3. zasady parcelacji

- 1) zakaz wtórnej parcelacji terenu;

## 4. ochrona środowiska i przyrody

- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) zachowanie wartościowego drzewostanu;

## 5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

- 1) na terenie zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują:
  - a) akwatorium portowe: Basen Wschodni i Basen Zachodni,
  - b) urządzenia portowe, jak nabrzeża wraz z urządzeniami zamontowanymi, zachowane odcinki płotu otaczającego teren portu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

## 6. komunikacja

- 1) obsługa drogowa i kolejowa obszaru z ul. Hryniewieckiego (poza obszarem planu),
- 2) do czasu realizacji relokacji funkcji portowych z terenu S.M.8088.PUw,U dostęp drogowy i kolejowy również od ulicy S.M.8062.KD.Z i/lub S.M.8085.KDW;

## 7. infrastruktura techniczna

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8085.KDW, S.M.8087.PUw, S.M.8088.PUw,U,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 3) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy stacji w nowej lokalizacji,

- 4) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy przepompowni w nowej lokalizacji,
- 5) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

**§ 88.** Teren elementarny S.M.8088.PUw,U (Łasztownia) powierzchnia 6.10 ha

1. przeznaczenie terenu

- 1) obszar obsługi zespołu portowo - śródmiejskiego, usług administracyjno – biurowych, wystawienniczych i muzealnych, widowiskowych,
- 2) usługi towarzyszące: rozrywka, sport, turystyka, gastronomia, edukacja, kultura, obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1 600 m<sup>2</sup>,
- 3) relokacja funkcji: produkcji, usług produkcyjnych, przeładunku i składowania,
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością prowadzenia prac remontowych i rozbudowy, w tym wprowadzanie nowych elementów układu komunikacyjnego, obsługi inżynierskiej i zagospodarowania zieleni;

2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki,
- 3) nowe obiekty funkcji podstawowej i pomocniczej na wskazanych wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu kolejno numerami:
  - 1. budynek (budynki) niepodpiwniczone, z dachem przestrzennym, o spadku do 100 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, lokalizacja wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku, wskazane użycie elewacyjnych materiałów ceramicznych, wysokość zabudowy, od 18,5 m do okapu (gzymsy koronującego) frontowego 30,0 m n.p.t,
  - 2. teren ekspozycji plenerowej i/lub zieleni urządzonej,
- 4) dachy przestrzenne, kryte ceramicznie, nie dotyczy obiektów zabytkowych,
- 5) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i/lub recepcyjnych w przyziemiu zabudowy,
- 6) urządzenia techniczne obsługujące nową zabudowę np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 7) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego,
- 8) utrzymanie (konserwacja i naprawa) nabrzeża wraz z jego technologicznym wyposażeniem, m.in. urządzeniami do przeładunku, cumowania, oczyszczania basenów, itp., ochronie podlega lokalizacja urządzeń, technologia i materiał zastosowany w konstrukcji nabrzeży, utrzymanie istniejących nawierzchni brukowych, dopuszcza się lokalizację wyposażenia do cumowania jednostek pływających, pomostów sezonowych oraz innych urządzeń niezbędnych dla nowych funkcji,
- 9) utrzymanie: zabytkowych obiektów budowlanych, zmiana sposobu użytkowania dla nowych funkcji wg zaleceń konserwatorskich,
- 10) ekspozycja dźwigów i elementów jednostek pływających bez ograniczeń,
- 11) pozostały teren zagospodarowany nawierzchniami utwardzonymi dla ekspozycji, z możliwością lokalizacji parkingów naziemnych, podjazdów do budynków zabytkowych, lokalizacji ogródków gastronomicznych stałych i czasowych, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi;

3. zasady parcelacji

- 1) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej 5 000 m<sup>2</sup>,
- 2) granice działek prostopadłe do nabrzeża basenu,

3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, bez wydzielania terenów przynależnych;

4. ochrona środowiska i przyrody

1) teren w granicach portu morskiego,

2) zachowanie i uzupełnienie wartościowego drzewostanu;

5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

1) na terenie zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują:

a) akwatorium portowe: Basen Wschodni i Basen Zachodni,

b) magazyny nr 9, 10, 44 przy Nabrzeżu Rumuńskim,

c) urządzenia portowe, jak nabrzeża wraz z urządzeniami zamontowanymi, zachowane odcinki płotu otaczającego teren portu,

2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,

3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,

4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;

6. komunikacja

1) teren dostępny z ulicy wewnętrznej S.M.8085.KDW i/lub S.M.8068.KDW,

2) likwidacja bocznic kolejowych;

7. infrastruktura techniczna

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8085.KDW, S.M.8087.PUw,

2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,

3) istniejący kolektor deszczowy dn 0,5 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,

4) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy stacji w nowej lokalizacji,

5) istniejąca przepompownia ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy przepompowni w nowej lokalizacji,

6) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV,

7) budowa przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i energii elektrycznej obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

**§ 89.** Teren elementarny S.M.8089.PUw,MC (Łasztownia) powierzchnia 4.00 ha

1. przeznaczenie terenu

1) śródmiejska zabudowa wielofunkcyjna, w tym obsługa zespołu portowo - śródmiejskiego, usług administracyjno – biurowych, bussinesu, przedstawicielstw armatorskich, handlowych, siedziby podmiotów zarządzających żegluga, budową statków, obsługą terenów portowych i miejskich,

- 2) usługi towarzyszące: hotelarstwo, zespoły apartamentowe, rozrywka, gastronomia, turystyka, sport, edukacja, ochrona zdrowia, odnowa biologiczna, usługi pobytu kwalifikowanego, obiekty handlowe o pow. sprzedaży do 1 600 m<sup>2</sup> pojedynczego sklepu w strukturze wielofunkcyjnej,
- 3) relokacja funkcji: produkcji, usług produkcyjnych, przeładunku i składowania,
- 4) funkcja tymczasowa: imprezy rozrywkowe, wystawiennictwo handlowe (targi),
- 5) do czasu realizacji restrukturyzacji terenu, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu, z możliwością przebudowy na cele zgodne z docelową funkcją, prowadzenia prac remontowych i rozbudowę, w tym wprowadzanie nowych struktur drogowych, obsługi Inżynierskiej i zagospodarowania zielenią,
- 6) schron obrony cywilnej, zlokalizowany pod budynkami, do utrzymania, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania z uwzględnieniem wymogów obrony cywilnej;

## 2. kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki,
- 3) nowe obiekty funkcji podstawowej i pomocniczej na wskazanych wydzieleniach wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu kolejno numerami:
  - 1. budynek (budynki) o wysokości od 18,5 m do najwyższego poziomu dachu 28,0 m n.p.t., dach o spadku do 100 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, lokalizacja wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku; elewacja symetryczna z alternacją kondygnacji, bez płaszczyzn oszklonych, z udziałem powierzchni ceramicznych co najmniej 25 %,
  - 2. teren ekspozycji plenerowej lub/i zieleni urządzonej związanej ze zmianą sposobu użytkowania d. zabytkowej kotłowni i maszynowni,
  - 3. budynki niepodpiwniczone, o wysokości zmiennej: od 6,0 m do okapu (gzymsu koronującego) frontowego 12,0 m n.p.t., zabudowa z dachami przestrzennymi, o spadku do 100 %, bez prawa lokalizacji na dachu urządzeń technicznych, z lokalizacją wszystkich funkcji pomocniczych w zwartej bryle budynku,
- 4) dachy przestrzenne, o nachyleniu połaci od 50 do 100 %,
- 5) urządzenia techniczne obsługujące nową zabudowę, np. stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatornie, itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów wyłącznie wbudowane,
- 6) obowiązuje lokalizacja funkcji usługowych i recepcyjnych w przyziemiu, od strony frontowej kwartału zabudowy,
- 7) utrzymanie geometrii akwatorium portowego: Basenu Zachodniego i Wschodniego, utrzymanie: zabytkowych obiektów budowlanych: biurowo - administracyjnych, maszynowni, kotłowni i lokomotywni, zabytkowego ogrodzenia, zmiana sposobu użytkowania dla nowych funkcji wg zaleceń konserwatorskich,
- 8) ekspozycja dźwigów i elementów z jednostek pływających bez ograniczeń,
- 9) niezabudowany teren zagospodarowany zielenią z lokalizacją parkingów naziemnych, podjazdów do budynków zabytkowych, lokalizacji ogródków gastronomicznych stałych i czasowych, obiektów architektury parkowej, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi;

## 3. zasady parcelacji

- 1) minimalna wielkość wydzielanej działki budowlanej 5 000 m<sup>2</sup>,
- 2) granice działek prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi S.M.8062.KD.Z dla strony południowej i S.M.8085.KDW dla strony północnej,

- 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu, bez wydzielania terenów przynależnych;
4. ochrona środowiska i przyrody
- 1) teren w granicach portu morskiego,
- 2) zachowanie i uzupełnienie wartościowego drzewostanu;
5. ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków
- 1) na terenie zabytkowy zespół dawnego Portu Wolnocłowego na Łasztowni, wpisany do rejestru zabytków; w rejestrze zabytków występują:
- a) budynki administracyjne: przy ul. Bytomskiej nr 7 (zarząd portu), nr 9 i 10 (dawne warsztaty),
- b) budynek dawnej maszynowni i kotłowni a obecnie kotłownia centralna wraz z budynkiem dawnej lokomotywni na zapleczu ww. kotłowni,
- c) budynek przy ul. Bytomskiej 7a, dawnych odpraw celnych, obecnie centrala telefoniczna,
- d) zachowane odcinki ogrodzenia terenu portu,
- 2) teren objęty strefą „A” ochrony konserwatorskiej,
- 3) teren objęty strefą „E” ochrony ekspozycji,
- 4) teren objęty strefą „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych;
6. komunikacja
- 1) obsługa terenu z ulicy S.M.8085.KDW lub/i S.M.8068.KDW,
- 2) dopuszcza się jedno połączenie terenu z ulicą S.M.8062.KD.Z,
- 3) ilość miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 6,
- 4) likwidacja bocznic kolejowych;
7. infrastruktura techniczna
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: S.M.8062.KD.Z, S.M.8068.KDW, S.M.8085.KDW,
- 2) istniejące sieci: wodociągowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci i rurociągów w terenie elementarnym,
- 3) istniejący kolektor deszczowy dn 0,5 – 0,6 m – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym,
- 4) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy stacji w nowej lokalizacji,
- 5) istniejące przepompownie ścieków sanitarnych – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz likwidacji i budowy przepompowni w nowej lokalizacji,
- 6) dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

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

1. 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: S.M.8018.UW, S.M.8026.MC, S.M.8034.MC, S.M.8035.MC, S.M.8036.UA,U, S.M.8038.UC,MC, S.M.8047.MC, S.M.8048.MC, S.M.8049.MC, S.M.8050.MC, S.M.8051.MC, S.M.8052.MC, S.M.8056.PUw,U, S.M.8058.PU,U, S.M.8059.PUw,MC, S.M.8079.MC, S.M.8080.MC, S.M.8081.MC,USw, S.M.8088.PUw,U, S.M.8089.PUw,MC,

2. 0 % dla pozostałych terenów elementarnych.

**§ 91.** Uchyla się plan „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia” w Szczecinie uchwalony dnia 26 października 2009 r. Uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr XL/994/09 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia” w Szczecinie.

**§ 92.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 93.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Jan Stopyra**



## **Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

**§ 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; zm. z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; zm. z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; zm. z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; zm. z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; zm. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; zm. z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241; zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675; zm. z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679, Nr 134 poz. 777) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 2.** Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	S.M.8001.KP	Likwidacja stacji transformatorowej.
2	S.M.8004.WS	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
3	S.M.8008.ZP,USw	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
4	S.M.8009.ZP,USw	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa studni awaryjnej.
5	S.M.8014.KPP,	Plac publiczny pieszo jezdny. Budowa placu o powierzchni ok. 1,16 ha łącznie z nabrzeżem umocnionym o długości ok. 90 m. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
6	S.M.8016.KD.D	Ulica dojazdowa budowa jezdni, chodników i bulwaru wzdłuż nabrzeża - budowa jezdni 250 m x 5 m = 1250 m <sup>2</sup> - budowa zatoki parkingowej 190 m x 5 m = 950 m <sup>2</sup> - budowa chodników 250 m x 4 m + 250 m x 6 m = 2500 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

7	S.M.8015.KD.D	Ulica lokalna – budowa bulwaru spacerowego i ścieżki rowerowej, jezdni z obustronnymi zatokami parkingowymi mostu przez Odrę Zachodnią oraz odcinka ulicy. - budowa jezdni – 300 m x 6 m = 1800 m <sup>2</sup> - budowa obustronnych przy każdej z jezdni zatok parkingowych – 2x2x5 m x 300 m = 6000 m <sup>2</sup> - budowa bulwaru spacerowego łącznie ze ścieżką rowerową – 8 m x 300 m = 2400 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
8	S.M.8017.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowego mostu na Wyspę Grodzką, budowa jezdni ulicy z obustronnymi chodnikami. Budowa ścieżki rowerowej przynajmniej na odcinku wskazanym na rysunku planu. - budowa jezdni – 1000 m x 7 m = 7000 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 1000 = 6000 m <sup>2</sup> - budowa ścieżki rowerowej – 100 m x 3 m = 300 m <sup>2</sup> - budowa mostu na Wyspę Grodzką – 130 m x 15 m = 1950 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
9	S.M.8020.UK	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
10	S.M.8021.KS	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa stacji transformatorowej. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
11	S.M.8023.U	Budowa stacji transformatorowej. Przebudowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa studni awaryjnej.
12	S.M.8024.MC	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
13	S.M.8029.KPP,U	Plac publiczny pieszy ze ścieżką rowerową. Budowa placu o powierzchni ok. 4 200 m <sup>2</sup>
14	S.M.8030.KPJ	Ciąg pieszo jezdny. Budowa ciągu pieszo jezdni o powierzchni ok. 1,72 ha. Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
15	S.M.8031.KD.D	Ulica dojazdowa budowa jezdni i obustronnych chodników. - budowa jezdni 190 m x 7 m = 1330 m - budowa jednostronnego chodnika – 4 m x 190 m = 760 m Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
16	S.M.8032.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej jezdni i obustronnych chodników. - budowa jezdni – 480 m x 7 m = 3360 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 480 m = 2880 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
17	S.M.8033.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy wraz z obustronnymi chodnikami oraz ścieżką rowerową. - budowa jezdni – 1050 m x 7 m = 7350 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 1050 m = 6 300 m <sup>2</sup> - budowa ścieżki rowerowej – 250 m x 3 m = 750 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
18	S.M.8034.MC	Likwidacja przepompowni ścieków sanitarnych.
19	S.M.8039.KS	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
20	S.M.8040.KP	Wielofunkcyjne nabrzeże śródmiejskie. - budowa nabrzeża wielofunkcyjnego w formie ciągu pieszo rowerowego o powierzchni ok. 4 800 m <sup>2</sup> Budowa rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
21	S.M.8041.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa nowej ulicy wraz z chodnikiem i zatoką parkingową i placem od strony nabrzeża. - budowa jezdni – 100 m x 5 m = 500 m <sup>2</sup> - budowa zatok parkingowych - 2 x 40 m x 5 m = 400 m <sup>2</sup> - budowa chodników i placu – 100 m x 3 m + 60 m x 12 m = ok. 1 000 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
22	S.M.8042.KD.L	Ulica lokalna – budowa nowej ulicy wraz z obustronnymi chodnikami oraz mostu przez Odrę Zachodnią. - budowa jezdni – 500 m x 7 m = 3500 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 500 m = 3 000 m <sup>2</sup> - budowa ścieżki rowerowej - 3 m x 500 m = 1500 m <sup>2</sup> - budowa mostu – 150 m x 15 m = 2250 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych. Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
23	S.M.8043.KD.L	Ulica lokalna - budowa i przebudowa ulicy na odcinku ok. 200 m wraz z obustronnymi chodnikami Na fragmencie ulicy ścieżka rowerowa. Budowa nowego mostu pieszo rowerowego przez Kanał Zielony. - budowa jezdni – 200 m x 7 m = 1400 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 200 m = 1200 m <sup>2</sup> - budowa ścieżki rowerowej – 40 m x 3 m = 120 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa studni awaryjnej.
24	S.M.8044.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa jezdni i obustronnych chodników. - budowa jezdni – 160 m x 5 m = 800 m <sup>2</sup> - budowa zatoki parkingowej 80 m x 5 m = 400 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x2 m x 150 m = 600 m <sup>2</sup> Budowa sieci: elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
25	S.M.8051.MC	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
26	S.M.8052.MC	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych. Likwidacja pompowni wody „Bulwar Gdański”.
27	S.M.8055.KS	Parking strategiczny – rozbudowa istniejącego parkingu - pow. ok.7700 m <sup>2</sup>

28	S.M.8056.PUw,U	Budowa kanalizacji sanitarnej. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
29	S.M.8060.KD.G	Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
30	S.M.8061.KD.G	Ulica główna – budowa nowego mostu na Odrze Zachodniej oraz wiaduktu nad ulicą S.M.8043.KD.L - budowa mostu – 120 m x 30 m = 3 600 m <sup>2</sup> - budowa wiaduktu nad ulicą lokalną – 20 m x 30 m = 600 m <sup>2</sup> Budowa sieci elektroenergetycznej. Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
31	S.M.8062.KD.Z	Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej. Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
32	S.M.8063.KD.L	Ulica lokalna – budowa zatoki parkingowej i ciągu pieszo rowerowego wzdłuż nabrzeża na fragmencie ulicy. - budowa zatoki parkingowej – 140 m x 5 m = 700 m <sup>2</sup> - budowa ciągu pieszo rowerowego o powierzchni ok. 1500 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych. Likwidacja przepompowni ścieków sanitarnych. Budowa elektroenergetycznej linii kablowej 110 kV.
33	S.M.8064.KD.L	Budowa ścieżki rowerowej – 150 m x 3 m = 450 m <sup>2</sup> Budowa sieci elektroenergetycznej i kanalizacji deszczowej.
34	S.M.8065.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa jezdni z obustronnymi chodnikami ścieżką rowerową i zatokami parkingowymi. - budowa jezdni z zatokami parkingowymi – 100 m x 12,5 m = 1250 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x2 m x 120 m = 480 m <sup>2</sup> - budowa ścieżki rowerowej – 120 m x 3,5 m = 420 m <sup>2</sup> Budowa sieci: elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
35	S.M.8066.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa jezdni z obustronnymi chodnikami. - budowa jezdni – 150 m x 6 m = 900 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3 m x 150 m = 900 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
36	S.M.8067.KS,	Budowa kanalizacji deszczowej.
37	S.M.8068.KP	Wielofunkcyjne nabrzeże śródmiejskie. - budowa nabrzeża wielofunkcyjnego w formie ciągu pieszo rowerowego o powierzchni ok. 4 400 m <sup>2</sup>
38	S.M.8072.KPP,U	Plac targowy o powierzchni 4780 m <sup>2</sup> Budowa kanalizacji sanitarnej.
39	S.M.8074.KD.D, S.M.8075.KD.D, S.M.8076.KD.D	Ulice dojazdowe – budowa ulic w formie ciągów pieszo jezdnych z parkingami o powierzchni ok. 2200 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
40	S.M.8077.KP	Wielofunkcyjne nabrzeże śródmiejskie. - budowa nabrzeża wielofunkcyjnego w formie ciągu pieszo rowerowego o powierzchni ok. 5 200 m <sup>2</sup> Budowa kanalizacji deszczowej.
41	S.M.8078.KPP	Plac publiczny o powierzchni ok. 3 800 m <sup>2</sup> Budowa sieci elektroenergetycznej i kanalizacji deszczowej.
42	S.M.8082.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa jezdni z chodnikami i zatokami parkingowymi od strony zabudowy i nabrzeżem od strony Basenu Zachodniego. - budowa jezdni z parkingami – 190 m x 15 m = 2850 m <sup>2</sup> - budowa chodników + nabrzeże – 7 m x 190 m = 1330 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
43	S.M.8083.KD.D	Ulica dojazdowa – budowa jezdni wraz z obustronnymi chodnikami i zatokami parkingowymi. - budowa jezdni z parkingami – 90 m x 15 m = 1350 m <sup>2</sup> - budowa chodników – 2x3,5 m x 90 m = 630 m <sup>2</sup> Budowa sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
44	S.M.8084.KP	Wielofunkcyjne nabrzeże śródmiejskie. - budowa nabrzeża wielofunkcyjnego w formie ciągu pieszo rowerowego o powierzchni ok. 6 150 m <sup>2</sup> Budowa kanalizacji deszczowej.
45	S.M.8086.KPJ	Ciąg pieszo jezdny - budowa ciągu pieszo jezdny o powierzchni ok. 4 000 m <sup>2</sup>

### § 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111 poz. 708, Nr 138 poz. 865, Nr 154 poz. 958, Nr 171 poz. 1056, Nr 199 poz. 1227, Nr 223 poz. 1464, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 19 poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57 poz. 780, Nr 79 poz. 666, Nr 130 poz. 1070, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 28 poz. 145, Nr 40 poz. 227, Nr 76 poz. 489, Nr 119 poz. 804, Nr 152 poz. 1018, Nr 152 poz. 1019, Nr 182 poz. 1228, Nr 229 poz. 1498, Nr 249 poz. 1657, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159, Nr 63 poz. 322, Nr 99 poz. 569, Nr 122 poz. 695), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. . Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007 r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530, zm. z 2011 r. Nr 135 poz. 789).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28 poz. 146, Nr 96 poz. 620, Nr 123 poz. 835, Nr 152 poz. 1020, Nr 238 poz. 1578, Nr 257 poz. 1726) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, Nr 104 poz. 708, Nr 158 poz. 1123, Nr 170 poz. 1217, zm. z 2007 r. Nr 21 poz. 124, Nr 52 poz. 343, Nr 115 poz. 790, Nr 130 poz. 905, zm. z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 227 poz. 1505, zm. z 2009 r. Nr 3 poz. 11, Nr 69 poz. 586, Nr 165 poz. 1316, Nr 215 poz. 1664, zm. z 2010 r. Nr 21 poz. 104, Nr 81 poz. 530, zm. z 2011 r. Nr 135 poz. 789).

**Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego "Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 2" w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 8 czerwca 2011 r. do dnia 29 czerwca 2011 r., wniesiono w ustalonym terminie 2 uwagi stanowiące integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 20 lipca 2011 r.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. 1) Wniesiono o wprowadzenie zapisu w rozdziale 1, § 5, hasło – zagospodarowanie tymczasowe z określeniem sformułowanej poniżej jego definicji. Zagospodarowanie tymczasowe – sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowo mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane.

- Uwaga nie uwzględniona. Prawo definiuje zagospodarowanie tymczasowe, w związku z czym akt prawny niższego rzędu nie może tego regulować.

2) Wniesiono o wprowadzenie zapisu w § 43. Teren elementarny S.M.8037.MC: ust. 1. przeznaczenie terenu, pkt 3. Do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wraz z realizacją obiektów tymczasowych związanych z funkcją kultury, sportu, rozrywki, oraz sezonowymi imprezami plenerowymi i parkingiem dla samochodów osobowych, dopuszcza się obecne zagospodarowanie i sposób użytkowania terenu.

- Uwaga nie uwzględniona. Funkcja pod zagospodarowanie tymczasowe była przedmiotem konkretnego wniosku złożonego przez inwestora.

3) Wniesiono o wprowadzenie zapisów w § 43. Teren elementarny S.M.8037.MC: - ust. 2, pkt 3 zapis o treści: wysokość zabudowy do 30 m; - wykreślić zapisy ust. 2 pkt 6, pkt 10.

- Uwaga nie uwzględniona. Istniejący zapis kształtowania wysokości zabudowy jest wynikiem analizy bardzo skomplikowanej struktury przestrzennej, w której ulegać zmianie będą wszystkie elementy a zakładana skala założenia jest ograniczona tradycją i elementami zabytkowymi.

4) Wniesiono o wprowadzenie zapisu w § 53. Teren elementarny S.M.8047.MC. - doprowadzenie do spójności zapisów treści planu i rysunku z wyrokiem WSA w Szczecinie z dnia 23.06.2010; - doprowadzenie zapisów treści planu z pismem WO-I/AS/0155-192/09 z dnia 30.12.2009 w sprawie procedury nadawania i zmian nazw ulic i placów publicznych w Szczecinie; - zlikwidowanie wydzielenia kompozycyjnego placu na rysunku planu.

- Uwaga nie uwzględniona. Wyrok NSA jest lakoniczny, ale wskazuje na przedmiot sporu i jasne rozstrzygnięcie bez ingerencji w ustalenia urbanistyczne, których jednorodne standardy obowiązują na całym obszarze planu.

5) Wniesiono o § 53. Teren elementarny S.M.8047.MC. W zapisach treści planu pozostawiono: - zapis ust. 4, pkt 4 przywołujący Plac Cieśli. Pismem WO-I/AS/0155-192/09 z dnia 30.12.2009 w sprawie procedury nadawania i zmian nazw ulic i placów publicznych w Szczecinie, Wydział Organizacyjny poinformował BPPM o procedurze m.in. zmiany nazw placów publicznych. Niezrozumiałe jest wprowadzenie do zapisów treści planu nazwy placu „Baterii Laskowskiego”, - który urbanistycznie nie istnieje (uległ likwidacji w latach sześćdziesiątych podczas przebudowy i poszerzeniu ul. Łasztowej), również nie ma takiej nazwy placu w alfabetycznym spisie urzędowym nazw ulic i placów i istniejącej nazwy w treści planu wprowadza nową nazwę. W załączniku graficznym pozostawiono bez zmian: - oznaczenie i wydzielenie kompozycyjne placu Cieśli. Niezrozumiałe jest cel wprowadzenia oznaczenia „szrafem” na rysunku planu obszaru placu Cieśli (historycznie istniał plac Ciesielski, przestrzennie wyznaczony o innym kształcie i różnej lokalizacji). Oznaczenie to nie ma uzasadnienia przestrzennego, historycznego, funkcjonalnego. Wprowadza chaos i dezinformację. Brak spójności zapisów treści planu z załącznikiem graficznym. Wyzaczenie kompozycyjne placu na załączniku graficznym nie ma żadnego uzasadnienia funkcjonalno – przestrzennego, jest narzuceniem inwestorowi sztucznej formy zabudowy, ograniczeniem wartości inwestycyjnej działki, parametrów funkcjonalnych i ekonomicznych inwestycji, również w znacznym stopniu ogranicza wartość ekonomiczną i inwestycyjną działki nr 7/4 obręb 1086, będącą we władaniu Gminy Miasto Szczecin.

- Uwaga nie uwzględniona. W główce Uchwały jest zawarta podstawa do zmiany nazw – odpowiednia Uchwała. Ponadto wniosek WKZ zezwala, a wręcz nakazuje przywrócenie historycznych nazw przestrzeni.

6) Wniesiono o wprowadzenie w terenach elementarnych S.M.8042.KDL i S.M.8060.KD.G: - ujednolicenie zapisów przeznaczenia terenu w obrębie wyznaczenia S.M.8033.KDL w obszarze wydzielenia S.M.8042.KDL i S.M.8060.KD.G, - doprowadzenie do zgodności rysunku planu (nazewnictwa terenów elementarnych) z legendą.

- Uwaga nie uwzględniona. Jednorodne standardy obowiązują na całym obszarze planu.

2. 1) Wniesiono o wprowadzenie zapisów w treści planu w rozdziale 2 w punkcie 7 dotyczącym infrastruktury technicznej należy usunąć sformułowanie „z istniejącej sieci cieplnej o przekroju 2x250 mm”.

- Uwaga uwzględniona.

2) W rozdziale 2 w punkcie 7 należy dopisać, że w przypadku braku podłączenia do m.s.c zaopatrzenie w ciepło należy ustalić z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze np. na paliwo gazowe, olej opałowy.

- Uwaga uwzględniona.

3) W rozdziale 3 dla poniższych terenów elementarnych należy: S.M.8001.KP, S.M. 8002 KP, S.M. 8003 KP – wprowadzić możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci cieplnych na przedmiotowym terenie elementarnym

- Uwaga nie uwzględniona. Na wskazanych terenach nie ma sieci cieplnej i nie planuje się na wąskich pasach nabrzeży bez zabudowy.

4) S.M. 8008.ZP, USw – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8015.KD.D

- Uwaga uwzględniona.

5) S.M.8010.UK – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8012.USw

- Uwaga nie uwzględniona. Ze względu do bardzo trudne warunki gruntowe Wysp Grodzkiej i jej sukcesywne uzdatnianie nie jest możliwe i racjonalne wprowadzenie sieci ciepłej dla nielicznej zabudowy planowanej.
- 6) S.M.8012.USw – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8017.KD.L
  - Uwaga nie uwzględniona. Ze względu do bardzo trudne warunki gruntowe Wysp Grodzkiej i jej sukcesywne uzdatnianie nie jest możliwe i racjonalne wprowadzenie sieci ciepłej dla nielicznej zabudowy planowanej.
- 7) S.M.8013.USw – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8017.KD.L
  - Uwaga nie uwzględniona. Ze względu do bardzo trudne warunki gruntowe Wysp Grodzkiej i jej sukcesywne uzdatnianie nie jest możliwe i racjonalne wprowadzenie sieci ciepłej dla nielicznej zabudowy planowanej.
- 8) S.M.8022.UK – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8017.KD.L, S.M. 8031.KD.D.
  - Uwaga uwzględniona.
- 9) S.M.8028.KPP,USw – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8081.USw,MC.
  - Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.
- 10) S.M.8029.KPP,U- wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8071.MC.
  - Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.
- 11) 2.11. S.M. 8037.MC – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego .SM. 8036.UA,U.
  - Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.
- 12) S.M. 8038.UC,MC – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8046.MC, S.M. 8045.UO, S.M. 8035.MC
  - Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.
- 13) S.M.. 8043.KD.L, S.M. 8044.KD.D. – wprowadzić możliwość lokalizacji ciepłociągu.
  - Uwaga częściowo uwzględniona. Na terenie S.M.. 8043.KD.L istnieje ciepłociąg.
- 14) S.M. 8045.UO – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8044.KD.D, S.M.8046.MC, S.M.8035.MC, S.M.8038.UC.MC.
  - Uwaga częściowo uwzględniona. Tylko z terenu S.M. 8044.KD.D.
- 15) S.M. 8046.MC – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M.8045.UO, S.M. 8038.UC.MC.
  - Uwaga uwzględniona.
- 16) S.M.8054.UK. – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8052.MC.
  - Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.
- 17) S.M. 8060.KD.G, S.M.8064.KD.L, S.M.8065.KD.D, S.M. 8066KD.D – wprowadzić możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci ciepłych na przedmiotowym terenie elementarnym.

- Uwaga częściowo uwzględniona. W zakresie terenów S.M. 8060.KD.G, S.M.8064.KD.L, S.M. 8066KD.D.

18) S.M. 8067.KS – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8018.UW.

- Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.

19) S.M. 8068.KDW, S.M. 8074.KD.D, S.M.8075.KD.D, S.M. 8076.KD.D – wprowadzić możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci ciepłych na przedmiotowym terenie elementarnym.

- Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.

20) S.M. 8081.USw,MC – wprowadzić możliwość zaopatrzenia w ciepło również z terenu elementarnego S.M. 8028.KPP, USw.

- Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.

21) S.M. 8083.KD.D – wprowadzić możliwość przebudowy, rozbudowy, remontu. Likwidacji i budowy nowych sieci ciepłych na przedmiotowym terenie elementarnym.

- Uwaga nie uwzględniona. Nie ma możliwości technicznych.

22) Celem zabezpieczenia pasa technicznego istniejących ciepłociągów oraz nowoprojektowanych:

a) zabrania się budowy obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem bezpośrednio nad ciepłociągami oraz odległości 1m od skraju pasa technicznego,

b) zabrania się projektowania i wykonywania nasadzeń drzew i krzewów nad pasem technicznym.

- Uwaga uwzględniona.



## **Załączniki binarne**

---

Załącznik nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr XII/270/11 z dnia 24 października 2011 r.

*Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000*

Zalacznik1 arkusz 1.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr XII/270/11 z dnia 24 października 2011 r.

*Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000*

Zalacznik1 arkusz 2.jpg

Załącznik nr 1 arkusz 3 do Uchwały Nr XII/270/11 z dnia 24 października 2011 r.

*Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka – Łasztownia 2” w Szczecinie w skali 1 : 1 000*

Zalacznik1 arkusz 3.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XII/270/11 z dnia 24 października 2011 r.

*Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina*

Zalacznik2.jpg