

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/zróźnicowanie 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 tereny: 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.