

Rozdział 1 – parametry ogólne :

1. Akty prawne:

- a. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Prawo budowlane (tj. Dz. U. 2023 Nr 89 poz. 4682 ze zm.) zwana dalej „**Prawo Budowlane**”
- b. Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (tj. Dz. U. 2022 poz. 1225 ze zm.) zwana dalej „**Rozporządzenie**”
- c. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. 2021 poz. 1538 wraz ze zm.) zwana dalej „**Ustawa**”

2. Określenia stosowane w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej oznaczają:

- a. Akcent architektoniczny – część obiektu budowlanego, o wysokości do XIV kondygnacji,
- b. Dominanta urbanistyczna – obiekt budowlany lub jego część, o wysokości XIV kondygnacji,
- c. Linia rozgraniczająca terenu – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
- d. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca obszar, w którym dopuszcza się wznoszenie budynków i obiektów budowlanych określonych w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej, linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, wystroju elewacji, schodów i pochylni i innych podobnych drugorzędnych elementów, których zasięg może być ograniczony
- e. Usługi – część inwestycji mieszkaniowej np. jako lokale wbudowane w kondygnacje nadziemne budynków lub jako samodzielne obiekty budowlane, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej mieszkań; na terenie inwestycji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu opisanym w pkt. 3b i c.
- f. Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które dopuszczone na danym terenie
- g. Przestrzeń publiczna- ogólnodostępne tereny (np. placów, skwerów, terenów zieleni), wyposażone w elementy małej architektury, posadzkę o szczególnym opracowaniu, elementy wyposażenia służące rekreacji, zieleni urządzoną i place zabaw; w części graficznej charakterystyki wskazano maksymalny obszar zajęty przez przestrzeń publiczną,
- h. UTWORS – urządzone terenu wypoczynku oraz rekreacji i sportu wyposażone w elementy małej architektury lub urządzenia umożliwiające wypoczynek, uprawianie sportu oraz rekreację wraz z przestrzeniami zaaranżowanymi na ten cel; przy czym za rekreację uważa się - formę działania wybraną dobrowolnie przez człowieka ze względu na osobiste zainteresowania i dla odpoczynku, rozrywki lub rozwoju własnej osobowości; podejmowana poza obowiązkami zawodowymi, społ. i domowymi, w czasie wolnym od pracy (zgodnie z definicją zawartą w słowniku języka polskiego PWN).

3. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

- a. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne albo więcej niż jeden lokal mieszkalny i lokal użytkowy,
- b. Usługi nieuciążliwe – m. in. takie jak:
 - usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - usługi rzemiosła,

- drobne lokale usługowe,
- usługi gastronomii,
- usługi społeczne,
- usługi wystawiennictwa,
- usługi turystyczne po za udzielaniem noclegów,
- usługi zamieszkania zbiorowego,
- usługi edukacji,
- usługi ochrony zdrowia,

lub inne do nich podobne

c. Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty napraw jednostek pływających.

d. Tereny zieleni – m. in. takie jak:

- Porty rzeczne,
- Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
- Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,
- Zieleń parkowa;
- Skwery;
- Place,
- Place zabaw;
- Kąpieliska,
- Plaże,
- siłownie plenerowe,
- urządzenia do street workout i kalisteniki,
- Polany rekreacyjne,
- Osiedlowa zieleń urządzona,

lub inne do nich podobne

e. Wody powierzchniowe – m. in. takie jak:

- Urządzenia wodne,
- Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
- Porty rzeczne,
- Wszelkie obiekty wodne służące z rekreacji,
- Plaże

f. Przestrzenie publiczne i komunikacji – m.in. takie jak:

- Przystanie - dla nie więcej niż 10 jednostek pływających lub wykorzystujące nie więcej niż 20 m linii brzegowej lub pomostu,
- Drogi wewnętrzne,
- Ciągi pieszce,
- Ciągi pieszo-rowerowe,

Dopuszcza się na terenie:

- Stacje transformatorowe,
- Sieci i przyłącza elektroenergetyczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,

- Sieci i przyłącza teletechniczne, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Sieci i przyłącza gazowe, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Sieci i przyłącza ciepłownicze, wraz z związanymi z nimi urządzeniami,
 - Obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć urządzenia służące do przesyłu, ujmowania, i magazynowania wód, przepompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, hydranty zewnętrzne (w tym służące 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ZR i WS) lub inne do nich podobne, należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
 - Obiekty infrastruktury kanalizacyjnej sanitarnej– należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służących do wprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji , urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczeni terenu,
 - Obiekty infrastruktury kanalizacji deszczowej – należy przez to rozumieć urządzenia kanalizacyjne służące do magazynowania, podczyszczania i oczyszczania wody deszczowej oraz odprowadzania wody deszczowej do kanalizacji, ziemi lub zbiorników wodnych, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu.
4. Oznaczenia graficzne oraz parametry zagospodarowania terenów przedstawione w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej - załącznik graficzny nr. 5A – mają charakter informacyjny.

Rozdział 2 – ustalenia dla wszystkich inwestycji towarzyszących :

5. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. A Ustawy, **zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzenia lub oczyszczenia ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych jak również sposobu zagospodarowania odpadów:**
- i. Planowane zapotrzebowanie na wodę budynków inwestycji mieszkaniowej:
- Ilościowe:
 - Teren oznaczony symbolem **1MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe 605 m³/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm³/s i wewnętrzne 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **2MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 92 m³/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm³/s i wewnętrzne 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **3MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 60 m³/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm³/s i wewnętrzne - 10 dm³/s,

- Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – śr. Dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 223 m³/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm³/s i wewnętrzne - 10 dm³/s,
 - Teren oznaczony symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
 - Teren oznaczony symbolem **ZR** – nie dotyczy,
 - Teren oznaczony symbolem **WS** – nie dotyczy,
 - Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Przyłączenie do następujących sieci wodociągowych: poprzez planowaną jako inwestycja towarzyszącą sieć wodociągową łączącą inwestycję z siecią wodociągową Ø280mm PEHD zlokalizowaną w ul. Kwidzyńskiej
 - Ewentualne kolizje zostaną usunięte na podstawie odrębnej procedury administracyjnej
- ii. Planowane zapotrzebowanie na energię:
- Ilościowe
 - Teren oznaczony symbolem **1MW/U** – moc przyłączeniowa 4 318 kW,
 - Teren oznaczony symbolem **2MW/U** – moc przyłączeniowa 940,0 kW,
 - Teren oznaczony symbolem **3MW/U** – moc przyłączeniowa 570,0 kW,
 - Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – moc przyłączeniowa 1910,0 KW
 - Teren oznaczony symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu,
 - Teren oznaczony symbolem **ZR** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu,
 - Teren oznaczony symbolem **WS** - w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu,
 - Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Przyłączenie do stacji transformatorowych planowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej.
- iii. Planowane odprowadzenie ścieków bytowych:
- Ilość ścieków bytowych:
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 605 m³/d,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 92 m³/d,

- Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 60 m³/d,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 620 m³/d,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **ZR** – nie dotyczy,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** – nie dotyczy,
 - Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Przyłączenie do następujących istniejących sieci kanalizacji sanitarnej: poprzez planowaną jako inwestycja towarzysząca sieci kanalizacji sanitarnej łączącą inwestycję z siecią kanalizacji sanitarnej Ø0,2m kam. zlokalizowanej w ul. Kwidzyńskiej.
- iv. Planowany sposób odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- Ilość wód opadowych:
 - Dla terenów oznaczonych symbolem
 - **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, ZR:**
 - Odprowadzenie wód do zbiorników retencyjnych w celu ich czasowego retencjonowania i zagospodarowania na terenie inwestycji mieszkaniowej,
 - Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych pochodzących z odwodnienia terenu nieruchomości do Kanału Żeglugowego i Portowego w ilości: 16,5 m³/d istniejącym kanałem o średnicy Ø300 oraz 20,80 m³/d istniejącym kanałem o średnicy Ø200 zgodnie z decyzją z dnia 04 lipca 2017 r. wydaną przez Dyrektora zarządu zlewni we Wrocławiu państwowego gospodarstwa wodnego Wody Polskie (znak pisma WSR-E.6341.682017.AW),
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **WS:** nie dotyczy
 - Ww. zapotrzebowanie może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Szczegółowe usytuowanie zbiorników retencyjnych dla inwestycji mieszkaniowej oraz przebieg wewnętrznych sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej nastąpi na etapie projektu budowlanego.
- v. Inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu:
- ciepło:
 - z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych kotłowni gazowych lub z indywidualnych kotłowni gazowych w połączeniu z Odnawialnymi Źródłami Energii lub z samych Odnawialnych Źródeł Energii,

- Przydział mocy cieplnej: zgodnie z zapewnieniami o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci ciepłowniczej wydanym na etapie procedowania pozwolenia na budowę lub gazowej (opisane w tiret dwa),
 - Przyłączenie do następujących sieci ciepłowniczych: zostanie określone na podstawie zapewnień o możliwości przyłączenia do sieci ciepłowniczej oraz warunkami technicznymi wydanymi przez gestora sieci ciepłowniczej na etapie procedowania pozwolenia na budowę lub gazowej (opisane w tiret dwa),,
 - Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
- sieci gazowa:
- Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 370 m³/h,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 60 m³/h,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 40 m³/h,
 - Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 170 m³/h,
 - Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP**: nie dotyczy
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**: nie dotyczy
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**: nie dotyczy
- vi. Planowana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**:
 - Funkcja mieszkalna wielorodzinna – min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkaniowy, max. 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, tj. 605 miejsc postojowych minimalnie i 2 175 miejsc postojowych maksymalnie,
 - Funkcje usługowe – max. 1,0 miejsca postojowego na każde 100 m² lokali usługowych, tj. minimum 1 miejsce postojowe i maksymalnie 144,
 - Miejsca, o których mowa w tiret 1,
 - dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne garaży oraz maksymalnie jedną kondygnację nadziemną,
 - dopuszcza się lokalizowanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych

- symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, PP, KD.
- miejsca postojowe, o których mowa w tiret 2, należy:
 - usytuować na terenie inwestycji mieszkaniowej,
 - rozwiązywać jako miejsca postojowe włączone w powierzchnię garaży budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - dopuszcza się rozwiązywanie części miejsc postojowych jako parkingów terenowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP.
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP**:
 - Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla pojazdów komunalnych lub pojazdów uprzywilejowanych,
 - Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania,
 - Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych obsługujących tereny oznaczone symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U.
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych, wymienionych w tiret 1, 2 i 3 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**:
 - Dopuszcza się dojazd pojazdów służb komunalnych oraz innych uprzywilejowanych,
 - Zakaz wjazdu innych pojazdów samochodowych,
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**:
 - Dopuszcza się maksymalnie 4 miejsca czasowego postoju dla samochodów transportujących jednostkę pływającą celem jej slipowania (miejsca realizowane na terenie oznaczonym 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP).
- vii. Planowana liczba miejsc postojowych dla rowerów towarzyszących poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**:
 - Funkcja mieszkalna wielorodzinna - min. nie mniej niż 0,5 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, nie mniej niż połowa miejsc dostępna z poziomu terenu lub wewnętrznych dziedzińców,
 - Funkcje usługowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,

- szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 i 2 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP**:
 - Dopuszcza się lokalizowanie na terenie miejsc postojowych dla rowerów obsługujących tereny oznaczone symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, ZR, WS,
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego.
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**:
 - Funkcja ogólnodostępnej zieleni urządzonej – min. 5 mp / 500 m² powierzchni terenu zieleni urządzonej i jednocześnie nie mniej niż 5 mp. tj. 5 miejsc minimalnie oraz 87 miejsc maksymalnie,
 - miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:
 - sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków terenowych lokalizowanych w sąsiedztwie ścieżek rowerowych lub miejsc rekreacji,
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
 - Dla terenów oznaczonych symbolem **WS**:
 - Dla mariny, przystani pasażerskiej i portów - min. 2 mp i jednocześnie nie więcej niż 10 mp.
 - miejsca, o których mowa w tiret 1 należy:
 - sytuować w poziomie terenu w postaci wolnostojących stojaków rowerowych lokalizowanych na terenie inwestycji mieszkaniowej,
 - szczegółowe usytuowanie miejsc postojowych wymienionych w tiret 1 nastąpi na etapie projektu budowlanego,
- viii. Planowany sposób zagospodarowania odpadów:
- Dla terenów oznaczonych symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**:
 - planowane są jako wyodrębnione pomieszczenia w budynkach,
 - gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych, dojść do klatek schodowych, terenów wspólnych
 - odpady będą segregowane i zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia.

- Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP, KD, ZR**:
 - Gromadzenie odpadów stałych w planowanych koszach na odpady (elementach małej architektury) rozmieszczonych wzdłuż ciągów komunikacyjnych i pieszych, pobliżu miejsc postojowych jednostek pływających mariny lub przystani pasażerskiej lub portu,
 - Odpady będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Wrocławia,
- 6. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. C Ustawy, **charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.**
 - a. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
 - Powierzchnia terenu inwestycji (dalej PTIM): 92 885 m²:
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek o nr. ew 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 z obrębu AM-22 Kowale,
 - W przypadku podziału działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku i pozwolenie na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
 - wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu: min. 0,18, max. 0,27
 - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: ok. 40% PTIM, przy czym nie mniej niż 25% PTIM
 - powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 60 800 m², max. 72 000 m²
 - max. liczba kondygnacji nadziemnych: 14 kondygnacji
 - max. liczba kondygnacji podziemnych: 2 kondygnacje
 -
 - b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:

Decyzja środowiskowa będzie przedmiotem uzupełnienia.

W toku postępowania mającego na celu uzyskanie Decyzji o Środowiskowych Uwarunkowaniach uzyskano:

- postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 17 marca 2023 roku (znak sprawy: WOŚ.4220.163.2023.PK.2) o braku konieczności przeprowadzenia oceny – załącznik nr. 43.1
- opinie Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu z dnia 25 kwietnia 2023 r. (znak sprawy WR.ZZŚ.1.4901.66.2023.BM) o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – załącznik nr 43.2.

Rozdział 3 – ustalenia dla poszczególnych jednostek terenowych:

7. na podstawie Art. 7 ust. 7 pkt. 7 lit. B Ustawy, **planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:**

a. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MWU, 4MW/U** zostaną zrealizowane budynki inwestycji mieszkaniowej spełniające poniższe charakterystyczne parametry:

i. Przeznaczenie zabudowy:

- Podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3a,
- Uzupełniające – usługi nieuciążliwe i uciążliwe, (zgodnie ze wskazaniami w pkt. 3 b i c), tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d) oraz przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)

ii. kształtowanie zabudowy:

- obrys ścian zewnętrznych budynków inwestycji mieszkaniowej zostanie zawarty w sposób określony przez nieprzekraczalne i linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:
określają płaszczyznę usytuowania płaszczyzny elewacji

Przebieg linii zabudowy zgodnie z częścią graficzną charakterystyki – załącznik nr 5A.

Nowa zabudowa powinna tworzyć wzdłuż głównych ciągów pieszych z zielenią urządzoną uporządkowaną pierzeję z lokalami przeznaczonymi na działalność handlowo-usługową lub społeczną.

iii. Wysokość zabudowy (górnej krawędzi elewacji frontowej):

Ze względu na skalę przedsięwzięcia należy zastosować strefy wysokości o zróżnicowanych parametrach. Możliwe są dwie dominanty urbanistyczne – o wysokości XIV kondygnacji oraz cztery akcenty architektoniczne – o wysokości do XIV kondygnacji. Najniższa strefa wysokości będzie zlokalizowana nad basenem portowym.

Zakłada się wydzielenie stref zabudowy:

- Na terenie opisanym symbolem **1MW/U** oraz **4MW/U** - budynki o wysokości do VII kondygnacji, z wyjątkiem akcentów i dominant,
- Na terenie opisanym symbolem **2MW/U** – budynki o wysokości do VI kondygnacji,
- Na terenie opisanym symbolem **3MW/U** – budynki o wysokości do V kondygnacji,
- Akcent architektoniczny – o wysokości do XIV kondygnacji powinien posiadać charakter punktowy tj. nie powinien przekraczać w rzucie wymiarów 26,5 x 36,5 m, przy czym może łączyć się swoją kubaturą i układem funkcjonalnym z sąsiednimi niższymi

budynkami, rzutu poziomy projektowanego akcentu nie musi zawierać w sobie oznaczenia akcentu architektonicznego.

- Dominanta urbanistyczna – o wysokości XIV kondygnacji powinna posiadać charakter punktowy tj. nie powinien przekraczać w rzucie wymiarów 24,5 x 39,5 m, przy czym: może łączyć się swoją kubaturą i układem funkcjonalnym z sąsiednimi niższymi budynkami, rzutu poziomy projektowanej dominaty nie musi zawierać w sobie oznaczenia dominanty urbanistycznej.

W charakterystyce inwestycji mieszkaniowej podano maksymalne wysokości zabudowy, szczegółowe wysokości zostaną określone w projekcie budowlanym.

Orientacyjne strefy wysokości możliwe do wpisania w teren przeznaczony pod zabudowę przedstawia załącznik graficzny nr 5A. Dopuszcza się zmianę lokalizacji orientacyjnych linii planowanej zabudowy w obrębie terenów wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na załączniku graficznym nr 5A i może ulec na etapie Projektu Budowlanego.

- iv. Geometria dachu: dachy płaskie, ze spadkami technicznymi do 3% z wyłączeniem zadaszeń elementów drugorzędnych takich jak zadaszenia szklarni, loggii, balkonów, wejść do budynków i lokali usługowych oraz innych do nich podobnych elementów.

v. Inne ustalenia

Z uwagi na znaczną powierzchnię terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej, planowana forma urbanistyczna powinna być czytelna i skomponowana z oddzielnych kwartałów połączonych strefami przeznaczonymi do ruchu pieszego i rowerowego, uzupełnionych o strefy zieleni urządzonej. Strefy te łączą planowaną inwestycję z ciągami pieszymi zlokalizowanymi wzdłuż ul. Kwidzyńskiej, Kochanowskiego.

Strefy przestrzeni publicznych (np. skwery i place) oraz wewnętrzne dziedzińce zostaną wyposażone w elementy małej architektury, posadzkę o szczególnym opracowaniu, elementy wyposażenia służące rekreacji, zieleni urządzoną i place zabaw.

Orientacyjny przebieg stref komunikacji pieszej i rowerowej, osiedlowych ciągów pieszych oraz przestrzeni publicznych został przedstawiony na załączniku graficznym nr 5A i może ulec na etapie Projektu Budowlanego.

Usługi

- partery budynków, od strony głównych przestrzeni publicznych (strefy komunikacji pieszej i rowerowej, skwery i place miejskie, osiedlowych ciągów pieszych) powinny być przeznaczone pod lokale usługowe, handlowe i społeczne (rodzaj usług zgodnie z

rozdziałem 1 pkt. 3.b). Dopuszcza się lokalizowanie mieszkań na 1-szej kondygnacji nadziemnej. Dopuszcza się lokalizowane lokali usługowych na 2-iej kondygnacji nadziemnej.

- Łączna powierzchnia lokali usługowych nie może przekraczać 20% powierzchni użytkowej mieszkań.
- Powierzchnia sprzedaży dla funkcji usługowo-handlowej nie może przekraczać 2000 m² w jednym lokalu

Zieleń

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany lub przesadzony zgodnie z gospodarką drzewostanem.

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- zakaz wprowadzania ruchu samochodów osobowych na teren przestrzeni publicznej z wyłączeniem wprowadzenia ruchu samochodów ochrony p.poż, pojazdów komunalnych i innych uprzywilejowanych itp. oraz samochodów dostawczych do lokali usługowych,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe.

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie wewnętrznych dziedzińców lub w pobliżu zabudowy mieszkaniowej.

Garaże podziemne

- Linie garażu podziemnego mogą przekraczać wskazane w załączniku graficznym linie nieprzekraczalne zabudowy, przy czym powinny umożliwiać uzyskanie określonego wyżej współczynnika powierzchni biologicznie czynnej na gruncie rodzimym w celu odprowadzenia wód opadowych i umożliwiać nasadzenia zieleni wysokiej;
- Garaże powinny być zaprojektowane w taki sposób aby umożliwić podział terenu inwestycji na oddzielne działki budowlane lub etapy realizacyjne, Wjazdy/wyjazdy do garażu podziemnego w obrysie kubatury budynków lub po przez zajazdy terenowe i pochylni (w tym zewnętrzne), przy czym w takim przypadku ograniczające je elementy powinny być estetycznie opracowane a nawierzchnia powinna korespondować z nawierzchnią otaczającą je przestrzeni publicznej,
- Dojazd do garaży z terenów oznaczonych symbolem 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w PrBud. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.
- b. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **ZR** zostaną zrealizowane przestrzenie terenów zieleni oraz zostaną zrealizowane tereny zieleni nadrzecznej:
 - i. Przeznaczenie terenu:
 - Przeznaczenie podstawowe - Tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d),
 - Przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3e), przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)
 - ii. kształtowanie zagospodarowania:
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - elementy małej architektury, w tym elementy służące wypoczynkowi i rekreacji oraz sportu wymienione w pkt. 3 lit. d,
 - infrastruktura techniczna (np. oświetlenie, przejście na moło),
 - miejsca postojowe dla rowerów do obsługi tego terenu.
 - iii. Inne ustalenia

Zielen

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz poddany niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym,
- Dopuszcza się lokalizowanie na terenie placów zabaw dla dzieci i wyposażenia umożliwiającego wypoczynek i rekreację, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych oraz z poszanowaniem istniejącej zieleni,

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- ścieżki i ciągi piesze będą łączyły teren zieleni z pozostałą częścią miasta oraz terenem inwestycji mieszkaniowej,
- dokładny przebieg ścieżek pieszych zostanie przedstawiony na etapie Pozwolenia na Budowę,
- zakaz wprowadzania ruchu kołowego, samochodowego w głąb terenu ZR,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów realizowanych jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe,

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie zieleni nadrzecznej; przy czym lokalizacja ww. terenów musi być zgodna z

wytocznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych w porozumieniu z ich właścicielami
- c. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** zostaną zbudowane:
- i. Przeznaczenie terenu:
 - Podstawowe – przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f),
 - Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3d), dopuszcza się lokalizowanie usługi uciążliwej (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3c).
 - ii. kształtowanie zagospodarowania:
 - drogi dojazdowe do terenów oznaczonych na części graficznej symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - elementy małej architektury, w tym elementy służące wypoczynkowi i rekreacji oraz sportu,
 - infrastruktura techniczna (np. oświetlenie, elementy uzbrojenia terenu),
 - dopuszcza się lokalizowanie nasadzeń zieleni wysokiej – w tym szpalerów drzew,
 - miejsca postojowe dla rowerów,
 - dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych dla mieszkańców lub lokali usługowych,
 - dopuszcza się wyznaczenie miejsc czasowego postoju dla kurierów oraz dostawców dla lokali usługowych a także dla innych pojazdów uprzywilejowanych.
 - iii. Inne ustalenia

W obrębie stanowiska archeologicznego nr 15/101/79-29 - ślad osadniczy z neolitu należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

Zieleń

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz poddany niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym,
- Dopuszcza się lokalizowanie na terenie placów zabaw dla dzieci i wyposażenia umożliwiającego wypoczynek i rekreację, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych oraz z poszanowaniem istniejącej zieleni,

- Dopuszcza się lokalizowanie zieleni przydrożnej izolacyjnej, dokładna lokalizacja planowanych nasadzeń zostanie określona na etapie projektu budowlanego.

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- przestrzenie publiczne będą łączyły teren inwestycji mieszkaniowej z pozostałą częścią miasta oraz z pozostałymi terenem inwestycji mieszkaniowej,
- dokładna lokalizacja przestrzeni pieszych zostanie przedstawiona na etapie Pozwolenia na Budowę,
- dopuszcza się realizację na terenie dróg dla rowerów realizowanych jako wydzielone ścieżki lub ciągi pieszo-rowerowe,

UTWORS

- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie przestrzeni publicznych i komunikacji; przy czym lokalizacja ww. terenów musi być zgodna z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych oraz spełniać wymogi Prawa Budowlanego i Rozporządzenia.

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w projekcie budowlanym. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.

d. W ramach inwestycji mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem **WS** zostaną zbudowane:

- Przeznaczenie terenów:
 - Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3e),
 - Przeznaczenie uzupełniające - przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami pkt. 3f)
- kształtowania zagospodarowania:
 - pomost / molo połączony z ciągami pieszymi na terenie ZR,
 - dopuszcza się lokalizowanie na terenie plaży, kąpieliska lub innych urządzeń wodnych służących wypoczynkowi i rekreacji lub cumowaniu jednostek pływających,
 - miejsca postojowe dla jednostek pływających zlokalizowane wzdłuż części linii brzegowej basenu portowego
 - dopuszcza się przebudowę nabrzeża realizowaną na podstawie oddzielnych postępowań administracyjnych.

iii. Inne ustalenia

UTWORS

- mała architektura będzie towarzyszyła strefom do parkowania jednostek pływających,
- dopuszcza się lokalizację urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu (UTWORS) na terenie wód powierzchniowych.

Komunikacja piesza, rowerowa oraz przestrzenie o charakterze publicznym

- zakaz wprowadzania ruchu kołowego, samochodowego w głąb mariny z wyłączeniem pojazdów komunalnych i uprzywilejowanych itp. oraz samochodów z przyczepami dostosowanymi do przewozu jednostek pływających, w celu ich wodowania na terenie portu / przystani (dojazd do wyznaczonych miejsc postojowych na czasowy postój),

Infrastruktura

- W przypadku kolizji z infrastrukturą techniczną, zostanie ona przebudowana na podstawie oddzielnych procedur administracyjnych określonych w projekcie budowlanym. w porozumieniu z ich właścicielami lub gestorami.