

**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**”
- d. **Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022 r., poz. 840 ze zm.) zwana dalej „Prawo ochrony zabytków”**

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. Jednostka pływająca – statek, statek przeznaczony lub używany wyłącznie do uprawiania sportu lub rekreacji, jacht rekreacyjny, jacht komercyjny, tradycyjna jednostka pływająca, replika tradycyjnej jednostki pływającej – zgodnie z definicjami zawartymi w Ustawie z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej (Dz. U. Nr 5 poz. 43)
- d. Linia rozgraniczająca terenu – linia rozgraniczająca tereny o różnym sposobie przeznaczenia,
- e. Marina – znajdujące się w graniach portu lub przystani ogólnodostępne obiekty, urządzenia i instalacje związane z funkcjonowaniem portu takie jak: slip. Pomosty i/lub urządzenia służące do cumowania, bosmanat, warsztat naprawczy, zaplecze higieniczno / sanitarne i socjalne,
- f. 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,
- g. Przeznaczenie terenu – funkcje podstawowe i uzupełniające, które dopuszczone na danym terenie,
- h. 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,
- i. 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.
- j. UTWORS – urządzone tereny 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 m<sup>2</sup>,
  - usługi rzemiosła,
  - drobne lokale usługowe,
  - usługi gastronomii,
  - usługi społeczne,
  - usługi wystawiennictwa,
  - usługi turystyczne poza udzielaniem noclegów,
  - usługi zamieszkania zbiorowego,
  - usługi edukacji,
  - usługi ochrony zdrowia,

lub inne do nich podobne

- c. Usługi uciążliwe – m. in. takie jak punkty serwisowe jednostek pływających nie będących stoczniami produkcyjnymi lub remontowymi a tym samym nie będącym przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; punkt rozumiany jest jako warsztat umożliwiający bieżące drobne naprawy związane z eksploatacją jednostek pływających i umożliwiającym ich utrzymanie w stanie pozywającym na korzystanie z nich na szlaku żeglownym w myśl przepisów szeregówowych – ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o żegludze śródlądowej.

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 piesze,
  - 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 i basenów portowych lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia 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:

- a. Graficzne oznaczenia oraz parametry zagospodarowania terenów przedstawione w charakterystyce inwestycji mieszkaniowej - załącznik graficzny nr. 5A – mają charakter informacyjny.
- b. Przeznaczenia terenów na rysunku planu wskazano symbolem liczbowo-literowym, składającym się:

- i. Liczby zapisanej cyframi arabskimi, określającymi kolejne fragmenty terenu inwestycji mieszkaniowej,
- ii. Wielkich liter alfabetu określających nazwę przeznaczenia terenu:
  - MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - KPP – przestrzeń publiczną i komunikacji
  - ZR – zieleni nadzeczna
  - WS – wody powierzchniowe

## 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 m<sup>3</sup>/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm<sup>3</sup>/s i wewnętrzne 10 dm<sup>3</sup>/s,
    - Teren oznaczony symbolem **2MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 92 m<sup>3</sup>/d oraz na cele pożarowe – zewnętrzne 20 dm<sup>3</sup>/s i wewnętrzne 10 dm<sup>3</sup>/s,
    - Teren oznaczony symbolem **3MW/U** - śr. dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 60 m<sup>3</sup>/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm<sup>3</sup>/s i wewnętrzne - 10 dm<sup>3</sup>/s,
    - Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – śr. Dobowe zapotrzebowanie na cele socjalno-bytowe – 223 m<sup>3</sup>/d oraz na cele pożarowe: zewnętrzne - 20 dm<sup>3</sup>/s i wewnętrzne - 10 dm<sup>3</sup>/s,
    - Teren oznaczony symbolem **1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
    - Teren oznaczony symbolem ZR – ewentualne zasilanie terenów wodę poprzez przyłącze zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 3MW/U; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
    - Teren oznaczony symbolem WS – ewentualne zasilanie terenów wodę poprzez przyłącze zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
  - 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 zlokalizowaną w ul. Kwidzyńskiej

- Ewentualne kolizje zostaną usunięte na podstawie odrębnej procedury administracyjnej

ii. Planowane zapotrzebowanie na energię:

- Ilościowe

- o Teren oznaczony symbolem **1MW/U** – moc przyłączeniowa 4 318 kW,
- o Teren oznaczony symbolem **2MW/U, 2KPP** – moc przyłączeniowa 940,0 kW,
- o Teren oznaczony symbolem **3MW/U** – moc przyłączeniowa 570,0 kW,
- o Teren oznaczony symbolem **4MW/U** – moc przyłączeniowa 1910,0 kW
- o Teren oznaczony symbolem **1KPP, 3KPP, 4KPP** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu,
- o Teren oznaczony symbolem **ZR** – w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu; teren zasilany z stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; dopuszcza się wzrost zapotrzebowania na moc przyłączeniową dla ww. terenów o 15%,
- o Teren oznaczony symbolem **WS** - w oparciu o obecny bilans zapotrzebowania na energię elektryczną – oświetlenie terenu; teren zasilany z stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; dopuszcza się wzrost zapotrzebowania na moc przyłączeniową dla ww. terenów o 15%,

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:

- o Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 605 m<sup>3</sup>/d,
- o Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U, 2KPP** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 92 m<sup>3</sup>/d,

- Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 60 m<sup>3</sup>/d,
  - Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. dobowe odprowadzenie ścieków o charakterze bytowym – 620 m<sup>3</sup>/d,
  - Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPP, 3KPP, 4KPP** – nie dotyczy,
  - Dla terenu oznaczonego symbolem **ZR** – ewentualny odbiór ścieków z terenu, poprzez przyłączenie się do trasy przyłączy na terenie oznaczanym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%
  - Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** – ewentualny odbiór ścieków z terenu, poprzez przyłączenie się do trasy przyłączy na terenie oznaczanym symbolem 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 1KPP, 2KPP, 3KPP, 4KPP; zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%,
  - 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 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 m<sup>3</sup>/d istniejącym kanałem o średnicy Ø300 oraz 20,80 m<sup>3</sup>/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,
  - Ilość oraz sposób odprowadzanej wody deszczowej musi być zgodny z Decyzją o Środowiskowych Uwarunkowaniach z dnia 17.05.2023 r.



- 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:
  - o 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,
  - o 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),
  - o 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),
  - o Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
- sieci gazowa: dla zapewnienia ciepła oraz ciepłej wody użytkowej,
  - o Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 370 m<sup>3</sup>/h,
  - o Dla terenu oznaczonego symbolem **2MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 60 m<sup>3</sup>/h,
  - o Dla terenu oznaczonego symbolem **3MW/U** – śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 40 m<sup>3</sup>/h,
  - o Dla terenu oznaczonego symbolem **4MW/U** - śr. ciśnienie – nie więcej niż ok. 170 m<sup>3</sup>/h,
  - o Ww. ilość może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego nie przekraczając 25% ww. wartości,
  - o Dla terenów oznaczonych symbolem **1KPP**, **3KPP**, **4KPP**: nie dotyczy
  - o Dla terenów oznaczonych symbolem **2KPP**: ewentualne zapewnienie ciepłej wody użytkowej oraz ciepła, poprzez kotłownię zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **2MW/U**; zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową oraz ciepło może spowodować wzrost zapotrzebowania dla ww. terenów o 15%,
  - o Dla terenów oznaczonych symbolem **ZR**: ewentualny zapewnienie ciepłej wody użytkowej oraz ciepła, poprzez kotłownię zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**;

- zapotrzebowanie na wodę może spowodować wzrost zapotrzebowania wodę dla ww. terenów o 15%
- 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 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> 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 dojazd pojazdów służb komunalnych oraz 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 pojazdów 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, поблизу 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 m<sup>2</sup>:
  - 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. 0,1, max. 0,3**



- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: ok. 40% PTIM, przy czym nie mniej niż 25% PTIM
- powierzchnia użytkowa mieszkań: min. 60 800 m<sup>2</sup>, max. 72 000 m<sup>2</sup>
- max. liczba kondygnacji nadziemnych: 14 kondygnacji
- max. liczba kondygnacji podziemnych: 2 kondygnacje

**b. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:**

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, art. 84 ust. 1, 1a i 2, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.), zwana dalej ustawą ooś, §3 ust. 1 pkt. 58 lit. B oraz pkt. 55 lit. B tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), zwanego dalej rozporządzeniem, art. 27 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 zm.), zwanej dalej: „uchwałą Lex deweloper” oraz art. 104 i art. 108 § 1 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku z dnia 31.10.2022 r. (data wpływu: 2.11.2022 r.) spółki EDO Sp. z o.o., ul. Pretficzka 21/18, 53-328 Wrocław, reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Wojciechowską – Świergoń, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze, garażami, zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą, przy ul. Kościerzyńskiej we Wrocławiu”, przewidzianego do realizacji na działkach nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM 22 obręb Kowale, z dnia 17 maja 2023 r. (znak sprawy WSR-OS.6220.127.2022.BD) – załącznik nr 43.

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: WOOS.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 rozdziale 1 pkt. 3a),
- Uzupełniające – usługi nieuciążliwe i uciążliwe, (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3 b i c), tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3d) oraz przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale pkt. 3f)

ii. kształtowanie zabudowy:

- obrys ścian zewnętrznych budynków inwestycji mieszkaniowej zostanie zawarty w sposób określony przez nieprzekraczalne i linie zabudowy,
- nieprzekraczalne linie zabudowy:

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** - budynki o wysokości do VII kondygnacji, z wyjątkiem akcentów i dominant,
- **Na terenie opisanym symbolem 4MW/U - budynki o wysokości do VII kondygnacji i maksymalnej wysokości 22,0 m, z wyjątkiem części działki nr 6/33, AR\_22, obręb Kowale, gdzie od strony nabrzeża zachowana zostanie zabudowa dawnego warsztatu o wysokości 10 i 5,5 metra (dokładne wysokości zachowywanego obiektu zostaną wskazane po opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej obiektu).**
- Na terenie opisanym symbolem **2MW/U** – budynki o wysokości do VI kondygnacji, **przy czym dla budynków objętych ochroną konserwatorską należy zachować istniejące wysokości budynków,**



- Na terenie opisanym symbolem **3MW/U** – budynki o wysokości **do III kondygnacji i maksymalnej wysokości do 10 m, przy czym wskazaną wysokość należy liczyć od poziomu terenu wraz z ewentualnymi instalacjami, które mogłyby pojawić się w obrębie stropodachu (budynek jak i umieszczone na dachu instalacje nie mogą przekraczać wysokości 10 m licząc od poziomu terenu).**
- 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. Ochrona konserwatorska**

**Dla znajdujących się na terenie jednostki oznaczonej symbolem 2 MW/U i 2KPP obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ochronie będą podlegać: gabaryty i bryła tych obiektów, forma i sposób zadaszenia układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny oraz ich wnętrza. Wobec obiektów ujętych w gminnej ewidencji budynków znajdujących się na terenach 1AG i 1WS (zgodnie z Miejscowym Planem**



Zagospodarowania Przestrzennego przyjętym uchwałą nr XIV/379/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Kwidzyńskiej i stoczni rzecznej Zacisze we Wrocławiu, Dz. Urz. Woj. Dol. z 2019 r., poz. 6087), ochronie będą podlegać: forma, w tym forma budowli hydrotechnicznych, sposób zadaszenia, artykulacja i sposób opracowania elewacji oraz detal architektoniczny. Nie przewiduje się nadbudowy, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych. Budynki te zostaną poddane adaptacji do nowych funkcji. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 4MW/U znajduje się budynek dawnych warsztatów wyposażenia, którego bryła w części frontowej od strony basenu portowego zostanie zachowana i odnowiona. Nie przewiduje się nadbudowy budynku (konieczność zachowania wysokości istniejącej budynku tj. ok. 10,0 m oraz 5,5m – wyznaczonej po opracowaniu inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej obiektu). Budynek zostanie poddany adaptacji do nowych funkcji. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 3MW/U znajduje wpisany do gminnej ewidencji zabytków suchy dok, który zostanie zachowany oraz poddany renowacji.

Wszelkie prace budowlane dotyczące zlokalizowanych na terenie Inwestycji mieszkaniowej obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uzgodnić z właściwym organem konserwatorskim.

#### vi. 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 urządzonej 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 m<sup>2</sup> w jednym lokalu

### Zieleni

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany lub przesadzony zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach – załącznik nr 43
- Wokół drzew przeznaczonych do zachowania, należy wyznaczyć strefę ochronną korzeni,
- Pnie drzew należy zabezpieczyć za pomocą szczelnego oszalowania deskami do wysokości 2,0 m (do wysokości pierwszych gałęzi), zdystansowanych od pnia drzewa za pomocą elastycznych elementów takie jak np. rury drenarskie,
- Należy wykluczyć możliwość operowania w zasięgu koron sprzętu budowlanego mogącego doprowadzić do uszkodzenia korony, ewentualnie w przypadku kolizji zaleca się stosowanie podwiązania narażonych na uszkodzenia konarów i gałęzi,
- w przypadku wystąpienia konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa wokół drzew – należy wykonywać je metodą przecisku na głębokości co najmniej 1,2 m poniżej poziomu gruntu,
- wykonanie nasadzeń zastępczych ze względu na planowane do wycinki drzewa – zgodnie z gospodarką drzewostanem,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów owocowych, łąk kwietnych oraz dachów z zielenią kserotermiczną wprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych ograniczających spadek bioróżnorodności,

Budynki stanowiące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zostaną poddane gruntownej renowacji, tak aby mogły być w nich zlokalizowane nowe miastotwórcze funkcje takie jak galeria sztuki w budynku śrubowni, eko market z bosmanatem w budynku warsztatu silnikowego. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych.
- Nie należy dopuszczać do nadbudowy obiektów, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach.
- Należy zachować gabaryty i bryły, formę, formę i sposób zadaszenia, układ, artykulację i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny.

Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### **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 poprzez zajazdy terenowe i pochylnie (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 Prawie Budowlanym 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 w rozdziale 1 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

#### Zieleń

- Istniejący, wartościowy drzewostan będzie zachowany zgodnie z gospodarką drzewostanem oraz poddany niezbędnym zabiegom pielęgnacyjnym,
- Pozostawienie rozmieszczonych w obrębie terenu kłód drzew, które ze względu na swój stan fototechniczny zostały wskazane jako drzewa do usunięcia,
- Stosowanie oświetlenia minimalizujące na obszarze zanieczyszczenie światłem,
- Stosowanie na ścieżkach pieszych i pieszo-rowerowych, materiałów pozwalających na filtrowanie wody opadowej bezpośrednio do gruntu,
- Skład gatunkowy nowych nasadzeń uzupełniających istniejącą roślinność powinien stanowić kontynuację istniejących na terenie siedlisk a w szczególności powinien uwzględniać gatunki typowe dla łęgu i niskiego grądu oraz stref o charakterze okrajkowym,
- Odtworzenie i kształtowanie zbiorowisk roślin wodnych i przywodnych w miejscu styku linii brzegowej z wodą (tereny oznaczone symbolem 1WS), wprowadzanie roślinności charakterystycznej dla szuwarów jak również wprowadzanie zbiorowiska roślinności wodnej,

- Uwzględnienie sukcesyjno/kolonizacyjne właściwości gatunków porastających teren,
- Dopuszcza się lokalizowanie na terenie placów zabaw dla dzieci i wyposażenia umożliwiającego wypoczynek i rekreację, zgodnie z wytycznymi zawartymi w Decyzji o Uwarunkowania Środowiskowych – załącznik nr 43 - 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 wytycznymi 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 w rozdziale 1 pkt. 3f),
- Uzupełniające – tereny zieleni (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 pkt. 3d), dopuszcza się lokalizowanie usługi uciążliwej (zgodnie ze wskazaniami w rozdziale 1 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. Ochrona konserwatorska

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 1KPP znajduje się stanowisko archeologiczne o nr 15/101/79-29 AZP (ślad osadnictwa neolitycznego). Przed uzyskaniem wszelkich pozwoleń oraz rozpoczęciem prac ziemnych w jego obszarze, należy wykonać ratownicze badania archeologiczne.

Na terenie jednostki oznaczonej symbolem 2KPP znajduje się budynek dawnej kotłowni, który jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W związku z tym ochronie będzie podlegać: gabaryt i bryła tego obiektu, jego forma, forma i sposób zadaszenia układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny oraz wnętrze. Nie przewiduje się nadbudowy, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach. Dopuszczalne są działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych. Budynek ten zostanie poddany adaptacji do nowych funkcji i zostanie zachowany i odnowiony. Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w tym w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Wszelkie prace budowlane dotyczące zlokalizowanych na terenie Inwestycji mieszkaniowej obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków należy uzgodnić z właściwym organem konserwatorskim.

### iv. 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.

### 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 – załącznik nr 43 - oraz z poszanowaniem istniejącej zieleni,
- Dopuszcza się lokalizowanie zieleni przydrożnej izolacyjnej, dokładna lokalizacja planowanych nasadzeń zostanie określona na etapie projektu budowlanego,
- Wokół drzew przeznaczonych do zachowania, należy wyznaczyć strefę ochronną korzeni,
- Pnie drzew należy zabezpieczyć za pomocą szczelnego oszalowania deskami do wysokości 2,0 m (do wysokości pierwszych gałęzi), zdystansowanych od pnia drzewa za pomocą elastycznych elementów takie jak np. rury drenarskie,
- Należy wykluczyć możliwość operowania w zasięgu koron sprzętu budowlanego mogącego doprowadzić do uszkodzenia korony, ewentualnie w przypadku kolizji zaleca się stosowanie podwiązania narażonych na uszkodzenia konarów i gałęzi,
- w przypadku wystąpienia konieczności układania projektowanych instalacji podziemnych w obrębie strefy bezpieczeństwa wokół drzew – należy wykonywać je metodą przecisku na głębokości co najmniej 1,2 m poniżej poziomu gruntu.
- wykonanie nasadzeń zastępczych ze względu na planowane do wycinki drzewa – zgodnie z gospodarką drzewostanem,
- wprowadzanie gatunków drzew i krzewów owocowych, łąk kwietnych oraz dachów z zielenią kserotermiczną
- wprowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych ograniczających spadek bioróżnorodności,

**Budynki stanowiące zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków:**

- Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków zostaną poddane gruntownej renowacji, tak aby mogły być w nich zlokalizowane nowe miastotwórcze funkcje takie jak galeria sztuki w budynku śrubowni, eko market z bosmanatem w budynku warsztatu silnikowego. Dopuszcza się działania odtworzeniowe, sporządzone na podstawie źródeł historycznych.
- Nie należy dopuszczać do nadbudowy obiektów, montażu urządzeń technicznych na elewacji oraz na dachach.
- Należy zachować gabaryty i bryły, formę, formę i sposób zadaszenia, układ, artykulację i sposób opracowania elewacji, detal architektoniczny.

Ewentualne niezbędne do wprowadzenia zmiany, wynikające z adaptacji do nowych funkcji i konieczności spełnienia obowiązujących w momencie składania wniosku o pozwolenie na budowę przepisów będą podlegały uzgodnieniu z właściwymi organami, w szczególności z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

**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 – załącznik nr 43 - 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:

i. Przeznaczenie terenów:

- Przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3e),
- Przeznaczenie uzupełniające - przestrzenie publiczne i komunikacji (zgodnie ze wskazaniem w rozdziale 1 pkt. 3f)

ii. 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.