

§ 37. Teren elementarny P.T.9018.USw – powierzchnia 2,6749 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu usługi, w tym m.in. usługi edukacji, rehabilitacji, sportu, rekreacji i turystyki wykorzystujące dostęp do akwenów żeglownych, hangary, place postojowe dla łodzi, usługi rzemieślnicze związane z eksploatacją sprzętu pływającego, sportami wodnymi i rybactwem, zespół obsługi załogantów jednostek pływających;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji podstawowej: hotelarstwo, handel, gastronomia, rozrywka, usługi rzemieślnicze, wypożyczalnie związane m.in. z turystyką i sportami wodnymi, itp.;
- 3) nabrzeże sportowe, rekreacyjne, pasażerskie;
- 4) dopuszcza się punkt dystrybucji paliwa dla jednostek pływających i/lub pojazdów;
- 5) do czasu zagospodarowania na cele określone w pkt 1, 2 dopuszcza się funkcję mieszkaniową istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu; dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i przebudowy, bez prawa powiększenia powierzchni mieszkaniowej;
- 6) dopuszcza się usługi sezonowe: gastronomii, kultury, rozrywki, rekreacji, sportu, handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wkomponowanie istniejącej zieleni wysokiej w zagospodarowanie terenu, z możliwością wycinki istniejących drzew pod nową zabudowę i uzbrojenie terenu, obowiązuje uzupełnienie zieleni w części północnej i południowej terenu;
- 3) teren w granicach portu morskiego;
- 4) część terenu położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, najniższy poziom terenu nowej zabudowy, komunikacji i nabrzeży 1,70 m n.p.m.;
- 5) część terenu położona w obszarze o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat), oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,2;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy do gzymsu wieńczącego do 15,0 m n.p.t.;
- 5) dachy nowej zabudowy przestrzenne – dla budynków o rozpiętości konstrukcji powyżej 15,0 m dachy dowolne;
- 6) nowa zabudowa wolno stojąca o szerokości frontu do 25,0 m;
- 7) zabudowa hotelowa wraz z dojazdem i zagospodarowaniem towarzyszącym funkcji lokalizowana poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) stacje transformatorowe, przepompownie, wentylatorownie itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane;

- 9) dla budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Nad Odrą 60, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie gabarytów bryły budynku i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie ilości, rozmieszczenia, kształtu i wymiarów otworów okiennych i drzwiowych, utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o podziale symetrycznym,
 - c) utrzymanie i przywrócenie kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej z zastrzeżeniem pkt 9 d,
 - d) dopuszcza się ocieplenie elewacji frontowej od zewnątrz pod warunkiem przywrócenia kompozycji elewacji z wykończeniem z cegły licowej;
- 10) dopuszcza się budowę punktu dystrybucji paliwa w formie wolno stojącego dystrybutora lub kioskwiaty z dystrybutorem, powierzchnia zabudowy do 20 m²;
- 11) obowiązuje zachowanie i utrzymanie nawierzchni brukowej ulicy Łowieckiej na całej długości;
- 12) obowiązuje realizacja pasażu pieszego łączącego ulice: Łowiecką i Nad Odrą z nabrzeżem;
- 13) obowiązuje utrzymanie i adaptacja basenu Rybackiego z dopuszczeniem rozbudowy;
- 14) dopuszcza się zmiany linii brzegu, budowę, rozbudowę, przebudowę nabrzeża, kanałów i basenów wg potrzeb funkcjonalnych z uwzględnieniem toru wodnego;
- 15) obowiązuje brzeg naturalny na 25 % długości całkowitej brzegu w terenie elementarnym, pozostały brzeg i nabrzeże wg potrzeb funkcjonalnych;
- 16) dopuszcza się budowę i eksploatację budowli i urządzeń nawigacyjnych oraz umocnienie brzegów związane z lokalizacją tych budowli i urządzeń, wg zapotrzebowania, bez ograniczenia ich wysokości;
- 17) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu – zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy i nowych sieci inżynierskich;
- 18) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego dawnej osady rybackiej Glinki;
- 19) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny Odry;
- 20) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony zabytków archeologicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Łowieckiej planowanego układu drogowego (poza granicami planu); do czasu budowy planowanego układu drogowego dopuszcza się obsługę z istniejącego układu drogowego i poprzez tereny przyległe (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu P.T.9011.P,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu oraz w terenie P.T.9018.USw, P.T.9011.P,U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w osadnikach i separatorach substancji ropopochodnych do rzeki Odry;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się realizację przyłączy infrastruktury technicznej do nabrzeży dla jednostek pływających;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych.