Lubus.03.64.1010

UCHWAŁA Nr X/96/03 Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą

z dnia 10 lipca 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą

(Gorzów Wielkopolski, dnia 4 września 2003 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j. t. z 2001 r. Dz. U Nr 142 poz. 1591 oraz z 2002 Dz. U. Nr 23 poz. 220; Dz. U Nr 62 poz. 558; Dz. U. Nr 113, poz. 984; Dz. U. Nr 214, poz.1806) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. z 1999r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 oraz: z 1997r. Dz. U. Nr 141, poz. 943; z 1999r. Dz. U. Nr 41, poz. 412; Dz. U. Nr 111, poz. 1279; z 2000r. Dz. U Nr 12 poz.136 ; Dz. U. Nr 109, poz. 1157; Dz. U. Nr 120, poz.1268; z 2001r. Dz. U. Nr 5, poz. 42; Dz. U. Nr 14, poz. 124; Dz. U.Nr 100, poz. 1085, Dz. U. Nr 115, poz. 1229; Dz. U. Nr 154, poz. 1804; z 2002r. Dz. U. Nr 25, poz. 253; Dz. U. Nr 113, poz.984; Dz. U. Nr 130, poz. 1112),

uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu Starego Miasta w Kostrzynie nad Odrą.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1 składa się z ustaleń zawartych w § 2 do § 5 oraz z rysunku w skali 1: 1.000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia ogólne

1. Ustala się, z uwagi na położenie na Obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP (Nr 137 ONO), gdzie obowiązuje najwyższa ochrona wód podziemnych:

1) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do wód i gruntu,
2) ochronę całego obszaru przed zrzutem zanieczyszczeń,
3) wykonanie zabezpieczeń przed skażeniem wód podziemnych,
4) ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin.

2. Ustala się, z uwagi na zabytkowy charakter obiektów (fortyfikacje w Kostrzynie wpisane do rejestru pod Nr KOK-1-81/76 z dnia 2 listopada 1976r., zamek 599/63 z dnia 20 czerwca 1963r.), zachowanych w formie reliktowej na fragmentach nad i podziemnych oraz położenia w strefach ochrony konserwatorskiej i obserwacji archeologicznej utworzonych na i wokół Starego Miasta i Twierdzy:

1) w obiektach fortyfikacji i zamku obowiązek uzyskania zezwoleń Konserwatora Zabytków na wszelkie planowane prace oraz możliwość wprowadzenia dodatkowych warunków konserwatorskich dla tych prac, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
2) w granicach obszaru oznaczonego jako strefa konserwatorska, konieczność uzyskiwania uzgodnień Konserwatora Zabytków (WKZ) na wszelkie prace planowane oraz możliwość

wprowadzenia dodatkowych warunków konserwatorskich dla tych prac, zgodnie z przepisami szczegółowymi,

3) w granicach obszaru oznaczonego jako strefa konserwatorska (strefa obserwacji archeologicznej) prowadzenie prac ziemnych w tym odgruzowywania, w oparciu o zezwalające decyzje WKZ, prowadzenia wyprzedzających badań i nadzoru archeologicznego, zgodnie z przepisami szczegółowymi:
   a) obowiązek wyprzedzających badań i nadzoru archeologicznego dotyczy terenów: 1- Tmk, U- Tmk, U- Tmk- 1, U- TbK, U-TbF, U-TbB, U-TbP, U-TbPa, I-TbKa, UH, Uj., Kx -R, Kx - Z, Kx -K, Kx - S, U-K oraz U we fragmentach: w pierzei Kx-K (przy KL-1) na odcinku między KD. we wschodniej pierzei Kx-K, przyległych do KL-3 i Kx-z, przyległych do Kx (dawny Zaułek Aptekarski), przyległych do KD i KL-2 (narożnik pierzei przy Kx-R dawny ratusz), dawnych pojedynczych kamienic przy KL -2 i na wysokości Kx-R,
   b) obowiązek nadzoru archeologicznego dotyczy obszarów wyżej nie wymienionych.

3. Ustala się, z uwagi na zakwalifikowanie terenu jako szczególnie zagrożonego skutkami powodzi:

1) przy inwestycjach związanych z gospodarką wodną (urządzenia wodne i szczególnego korzystania z wód) obowiązek uzyskania wymaganego pozwolenia wodnoprawnego,
2) kwalifikację obszarów przepływu 1% wielkiej wody do rzędnej 14,80m n.p.m., jako obszarów oddziaływania rzeki Warty, do rzędnych 16,24m n.p.m na granicy z gminą Górzyca i 15,77m n.p.m. w sąsiedztwie kołowego mostu granicznego, jako obszarów oddziaływania rzeki Odry, a w przypadku przerwania wałów, obszarów zagrożenia powodziowego,
3) w obszarach zagrożenia powodziowego obowiązuje art. 122 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 200 lr. prawo wodne,
4) przy modernizacji oznaczonych odcinków dróg, przebudowę, budowę z zapewnieniem wyniesienia jezdni uwzględniającego zagrożenie powodziowe od rzeki Odry,
5) utrzymanie, odbudowę, zabezpieczenie konstrukcji i uszczelnienie bastionów, murów kurtynowych oraz grodzi (w tym bram wlotowych do fos przy U-TbK i U-TbF).

4. W obszarze oznaczonej strefy ochrony pośredniej obowiązują warunki decyzji OS-G WS- 62 1 6/40/04/01/96 z dnia 28 marca 1996r. (w sprawie strefy ochronnej ujęć wód podziemnych dla miasta) tj:

1) zakaz lokalizowania nowych ujęć wody, budowy dróg publicznych bez zabezpieczeń, budowy nowych osiedli bez uprzedniego wykonania sieci kanalizacyjnej, parkingów bez zabezpieczeń, nowych cmentarzy, wysypisk i wylewisk komunalnych,
2) obowiązek zabezpieczenia terenów parkingów szczelnym podłożem z zapewnieniem odprowadzenia wód opadowych do kanalizacji burzowej poprzez separator piasku i oleju,
3) obowiązek odprowadzenia ścieków z urządzeń sanitarnych oraz wód opadowych poza granicę strefy w taki sposób, aby nie mogły przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
4) obowiązek prowadzenia badań monitoringowych na ujęciu wody.

5. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu na terenach nie kolidujących z projektowaną i istniejącą zabudową w tym z obiektami historycznymi.

6. Ustala się na terenach oznaczonych obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody (WKP):

1) projektów w celu zapewnienia wydzielenia pomieszczeń przystosowanych i umożliwiających nietoperzom hibernację,

2) prac budowlanych w celu określenia terminu i sposobu ich prowadzenia z uwzględnieniem okresu hibernacji nietoperzy.

7. Ustala się cele planu którymi są:

1) ochrona i ekspozycja zachowanych elementów twierdzy, uczytelnienie przebiegu zniszczonych fragmentów fortyfikacji i przywrócenie historycznej kompozycji urbanistycznej oraz częściowo historycznej zabudowy,
2) dostarczenie miastu instrumentu, służącego do prowadzenia prawidłowej polityki obrotu gruntami,
3) zapewnienie ładu przestrzennego i odpowiedniego standardu zamieszkania,
4) zapewnienie rozwoju szeroko pojętych funkcji usługowych w tym również komercyjnych,
5) ochrona terenów publicznych.

§ 3. Ustalenia szczegółowe

1. Ustala się podział na następujące tereny:

1) EE,
2) I (z elementami twierdzy zachowanymi nad i pod ziemią tj. rawelinami I-TrA - Albrecht i I- TrCl - Chrystian Ludwik, bastionem 1- TbKa -Królowa, murem kurtynowym I-Tmk),
3) KGP (z podziemnymi fragmentami bastionów KGP- TbP -Książę, KGP-PbPa - Księżniczka i muru KGP- Tmk-I),
4) KK,
5) KL, (KL-I, KL-2, KL-3, KL-4), KD, KW
6) KS
7) KS, U (z KS, U- TbPa tj. podziemnym fragmentem bastionu - Księżniczka),
8) Kx,
9) Kx-R, Kx-Z, Kx-K, Kx-S,
10) MPU,
11) MZ,
12) NOp,
13) U(UA, UH, UG, UE, M, MP, UD, UN, UZ, UL, ZP,U), U-I,
14) UH, VI,
15) Ul,
16)
16) U-TbB, U-TbF, U-TbK, U-TbP, U-TbPa (z bastionami częściowo zachowanymi w partiach naziemnych U-TbK - Król, UTbF - Filip, U- TbB - Brandenburgia i poddziemnych w TbP - Książę, U-TbPa - Księżniczka),
17) U -Tmk, U -Tmk-1 (z murami kurtynowymi zachowanymi w partiach naziemnych U-Tmk i podziemnych U -Tmk-1),
18) Ux,Ux-l,Ux-2,
19) Ws2,
20) WZ (z fragmentem rawelinu WZ-TrA -Albrecht),
21) Zn,
22) ZP,
23) ZP, W,
24) ZP-TbO, ZP-TbS, ZP-r (ZP-TbO bastion Odrzański, ZP-TbS bastion Strzelecki, ZP- r redan Górzyński),
25) ZP- TrAW (z fragmentem rawelinu TrA W- August Wilhelm),
26) ZP-TW.

2. Na terenach oznaczonych symbolami EE obowiązuje przeznaczenie pod stacje elektroenergetyczne.

3. Na terenie oznaczonym symbolem I (w tym I- TrA, I- TrCl, I- TbKa, I- Tmk):

1) obowiązuje wykorzystanie pod przejście graniczne (z obiektami obsługującymi przejście, odpraw, administracją przejścia granicznego, zatokami do parkowania, z kontenerową oczyszczalnią ścieków i zielenią niską), z warunkami § 2 ust. 4 pkt 2 i pkt 3,
2) przy likwidacji obecnego przejścia granicznego obowiązuje:
   a) przeznaczenie pod parkingi (z wykluczeniem parkingów z terenów I- TrA, 1- TrCL, I- TbKa, 1-Tmk) oraz pod zieleń,
   b) usunięcie zabudowy w pierwszym rzędzie kontenerowej i zlokalizowanej w I-Tmk i I- TbKa (w zarysie muru kurtynowego I-Tmk i bastionu Królowa I-TbKa),
   c) wprowadzenie zieleni niskiej lub średniej dla uczytelnienia przebiegu muru kurtynowego, obrysu bastionów i rawelinów w przypadku zaniechania ich odtworzenia,
   d) prowadzenie ciągów pieszych dla podkreślenia rysunku fortyfikacji (po obrysie i w zwieńczeniu),
3) obowiązuje wykluczenie:
   a) przekształceń na I-TrA (rawelin Albrecht) i fragmencie I oznaczonym jako rezerwa pod ulicę dojazdową (na przedłużeniu KL-I (ul. Berlińskiej), KL-4 oraz nowego przebiegu ul. Granicznej) nie związanych z drogą i z odwodnieniami zapewniającymi warunki zagospodarowania strefy ochrony ujęć wody,
   b) nowej zabudowy z I-TbKa, I-Tmk, I-TrA, I-TrCl (z bastionu, muru kurtynowego, oraz rawelinów), innej niż w obrysie historycznej kubatury do konkretyzacji wg badań archeologicznych,
4) obowiązuje utrzymanie podziału terenu z obrysem dostosowanym do konturów historycznych (granic bastionu I-TbKa, rawelinu Albrecht I-TrA, rawelinu Chrystian Ludwik 1-TrCL),
5) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
6) obowiązuje rezerwa terenu dla zabudowy przeciwpowodziowej (elementy zabudowy przeciwpowodziowej lub wał o rzędnej 15,80m n.p.m.),
7) obowiązuje wprowadzenie czytelnego obrysu fortyfikacji z wyeksponowaniem zarysów murów kurtynowych i bastionów z zastosowaniem zmiany barwy nawierzchni, faktury.

4. Na terenach oznaczonych symbolem KGP (z zachowanymi w części podziemnej fragmentami bastionów i muru KGP- TbPa, KGP-TbP, KGP-Tmk-1):

1) obowiązuje aktualne przeznaczenie pod drogi krajowe (Nr 22 i Nr 31), a przy modernizacjach na fragmentach oznaczonych symbolami KGP-TbPa, KGP-TbP, KGP-Tmk- 1 warunek wyeksponowania zarysów fortyfikacji np. przez zmianę barwy nawierzchni utwardzonych oraz ochronę fragmentów podziemnych np. przez zakaz zadrzewień,
2) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
3) w ulicy Granicznej, na odcinku od ul. Sikorskiego do granicy z Gminą Górzyca, obowiązuje utrzymanie istniejących dróg krajowych (Nr 22 i Nr 31) w parametrach dróg głównych,
4) przy granicy z Gminą Górzyca obowiązuje przebudowa istniejącego węzła obu dróg krajowych (Nr 22 i Nr 31) z warunkami:
   a) utrzymania zjazdu i istniejącej KL-2 - ulicy prowadzącej do Starego Miasta w parametrach drogi lokalnej,
   b) uwzględnienia rezerwy terenu pod drogę na ZP, W na przedłużeniu KL prowadzącej do istniejącego zjazdu przy KS),
   c) zapewnienia rzędnej co najmniej 15,74m n. p. m.,

d) na odcinku do U-TbPa przesunięcia osi drogi, dla wprowadzenia zabezpieczeń przeciwpowodziowych,

5) obowiązuje utrzymanie istniejących węzłów i skrzyżowania oraz zjazdów w tym:
   a) dwóch zjazdów, na KL i KL -4, na wysokości terenów KS,
   b) prowadzącego z i na obszar Starego Miasta, ulicą KL-2 na przedłużeniu KGP (Nr 31 tJ. ul. Sikorskiego),
6) obowiązuje utrzymanie istniejącej szerokości w liniach rozgraniczenia,
7) obowiązuje utrzymanie i wprowadzenie zieleni niskiej z uzupełnieniem drzewostanu i krzewów poza obrysem twierdzy, jezdniami, ciągami uzbrojenia, zabezpieczeniami przeciwpowodziowymi,
8) obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie ciągów infrastruktury technicznej z zasadą przebudowy odcinków kolidujących z odtwarzanymi obiektami zabytkowymi na terenach przyległych.

5. Na terenach oznaczonych symbolami KK obowiązuje:

1) aktualne zagospodarowanie i przeznaczenie pod urządzenia kolejowe,
2) utrzymanie rzędnej na co najmniej istniejącym poziomie.

6. Dla terenów oznaczonych symbolami KL (w tym KL-I,KL-2, KL-3, KL-4), KD, KW:

1) ustala się przeznaczenie:
   a) KL pod ulice lokalne,
   b) KD pod ulice dojazdowe,
   c) KW pod prywatne dojazdy wewnętrzne,
2) ustala się zachowanie dawnego przebiegu ulic, z wyjątkami:
   a) ulicy KL-2 na odcinku istniejącego wjazdu z KGP przy terenie U- TbP,
   b) ulicy KD wyprowadzonej z narożnika KxK w kierunku I-Tmk (nowa ulica),
   c) ulicy KD wyprowadzonej z KL-2 (Kx-R) w kierunku U-TbB (nowa ulica),
3) obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie ciągów infrastruktury technicznej,
4) obowiązuje zachowanie szerokości w liniach rozgraniczenia (wg historycznej siatki ulic oznaczonych geodezyjnie z zawężeniami na KL-1, KL-2 na odcinkach historycznego przebiegu), wg oznaczeń w załączniku, a jezdni w KL-1, KL-2, KL-3, KL-4 co najmniej o szerokości 5,5m,
5) obowiązują nawierzchnie z materia/ów naturalnych na KL, z dopuszczeniem nawierzchni betonowych na KD i KW,
6) ustala się indywidualny charakter takich urządzeń jak latarnie, kosze, ławki, pompy, słupy ogłoszeniowe, poidełka itp.,
7) na fragmentach oznaczonych, zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
8) dopuszcza się odstąpienie od pełnej rekonstrukcji włazów kanalizacyjnych i kratek ściekowych w ulicach nie posiadających warunków normatywnych do rozmieszczenia sieci technicznych. Rekonstrukcja wymagana jest w placach Kx-R, Kx-Z, Kx-K, Kx-S i stosownie do zachowanych fragmentów w ulicach KL (Berlińskiej - Długiej, Chyżańskiej).

7. Na terenach oznaczonych symbolami KS:

1) obowiązuje zagospodarowanie i aktualne przeznaczenie pod urządzenia obsługi podróżnych oraz pojazdów (stacje paliw, obiekty handlowe i gastronomiczne), dopuszczenie wprowadzenia zieleni, ścieżek rowerowych, parkingów przy zachowaniu warunków § 2 ust. 4 pkt 2 i pkt 3,
2) na fragmencie oznaczonym jako korytarz techniczny linii elektroenergetycznych, obowiązują warunki właściciela linii stosownie do przepisów szczegółowych,
3) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

8. Na terenach oznaczonych symbolami KS, U w tym KS, U-TbPa:

1) obowiązuje utrzymanie funkcji usługowych, handlowych, gastronomicznych, parkingowych z warunkami § 2 ust. 4 pkt 2 i pkt 3 i wprowadzenie zieleni,
2) na KS, U-TbPa obowiązuje wprowadzenie czytelnego obrysu bastionu Księżniczka z wyeksponowaniem zarysów partii naziemnych oraz:
   a) wprowadzenie zieleni niskiej bądź obwałowań ziemnych, a w przypadku utwardzenia nawierzchni, zmiana barwy, lub rekonstrukcja bastionu ze ściśle określoną linią zabudowy i wg szczegółowych warunków konserwatorskich,
   b) ochrona części podziemnych wg warunków WKZ i udokumentowania archeologicznego.
   c) jako możliwe wydzielenie dróg wewnętrznych z warunkiem utrzymania obrysu bastionu bez dokonywania podziału własności,
   d) linia zabudowy wg rysunku i z uwzględnieniem korytarza technicznego linii elektroenergetycznych na którym obowiązują warunki właściciela sieci,
3) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych wzdłuż KK (linii kolejowej), na szerokości 20m, obowiązują warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
4) obowiązuje poprzedzenie posadowienia budynku wykonaniem szczegółowych badań technicznych podłoża gruntowego,
5) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
6) dopuszcza się łączenie wytyczonych działek i zniesienie wewnętrznego podziału,
7) zaleca się sukcesywne wprowadzenie zieleni.

9. Na terenach oznaczonych symbolami Kx-R, Kx-z, Kx-K, Kx-S:

1) ustala się przeznaczenie pod place Kx-R, Kx-Z, Kx-K, Kx-S (Rynek, Zamkowy, Kawaleryjski, Suchy) z zachowaniem historycznego charakteru (linii regulacyjnych, niwelety i przekroju),
2) ustala się nawierzchnie z materiałów naturalnych w tym z zastosowaniem zachowanych,
3) ustala się indywidualny charakter takich urządzeń jak latarnie, kosze, ławki, pompy, słupy ogłoszeniowe, poidełka itp.,
4) na Kx-I< obowiązuje zachowanie zieleni wysokiej z uzupełnieniem układu geometrycznego,
5) na Kx-R dopuszcza się awaryjne ujęcie - studnię publiczną,
6) na Kx~Z, w otoczeniu Ul, dopuszcza się elementy małej architektury (np. zbiornik wodny w granicach fosy, fontanny itp.),
7) na Kx-R dopuszcza się obiekt (z lokalizacją wg danych historycznych) odpowiadający warunkom:
   a) obiekt publiczny o funkcji ratusz, siedziba władz samorządowych, pałac ślubów itp.,
   b) gabaryty obiektu - forma dominanty,
   c) obiekt zharmonizowany z pierzejami placu,
   d) barwy elewacji stonowane,
8) na fragmentach oznaczonych, zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
9) preferuje się wprowadzenie zieleni w sąsiedztwie U-K

10.Na terenach oznaczonych symbolami Xx:

1) obowiązuje przeznaczenie pod ciągi piesze,
2) obowiązuje wprowadzenie i utrzymanie ciągów infrastruktury technicznej i zieleni niskiej, >
3) obowiązuje szerokość wg rysunku,
4) na fragmentach oznaczonych, zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

11. Dla terenu oznaczonego symbolami MPU:

1) ustala się przeznaczenie pod zabudowę pensjonatową - mieszkaniową- handel i gastronomię, z dopuszczeniem urządzenia nabrzeża dla ruchu wodnego stosownie do warunków RZGW i Urzędu Żeglugi Śródlądowej w Szczecinie,
2) obowiązuje zabudowa o alternatywnych warunkach:
   a) nawiązująca charakterem do budynków mieszkalnych, o wysokości 2 kondygnacji w tym jednej w poddaszu użytkowym, pokryciu dachem dwuspadowym, mansardowym i z naczółkami z dopuszczonymi lukarnami, z połaciami dachu i daszków lukarn o pochyleniu 40° - 50°, w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu,
   b) w formie współczesnej z zachowaniem tendencji do maksymalnego zbliżenia ustawienia płaszczyzn bryły współczesnej i U-TbF, z zaleceniem zastosowaniem połączenia powierzchni przeszklonych z wymurowaniami z cegły,
3) wysokość zabudowy nie wyższa niż 18m,
4) obowiązuje zabudowa na udokumentowanej badaniami archeologicznymi powierzchni lecz nie więcej niż na 50% z zalecanym wykorzystaniem zachowanych fundamentów,
5) barwy obiektów wymagają nawiązania do zachowanych fragmentów U-TbF,
6) obowiązuje ogrodzenie działki nie wyższe niż 0,8m z wykluczeniem pełnego, z odsunięciem od wód publicznych, stosownie do przepisów szczególnych i z zapewnieniem warunków dla nieruchomości przyległych do wód powierzchniowych,
7) obowiązuje zapewnienie dostępu do wód publicznych Wsi dla celów: konserwacji, żeglugi i urządzeń pomiarowych oraz odbudowy grodzi,
8) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

12. Dla terenu oznaczonego symbolami MZ:

1) obowiązuje przeznaczenie pod hotel z dopuszczeniem alternatywnego wykorzystania pod handel, gastronomię lub parking z warunkami § 2 ust. lpkt 1-3, ust. 4 pkt 1-3,
2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie zieleni co najmniej na 20% powierzchni,
3) zagrożenie powodziowe wg § 2 ust. 3 pkt 2,
4) obowiązują nie przekraczalne linie zabudowy 4,Om od granicy,
5) obowiązuje wysokość obiektu do 3 kondygnacji, --- £>r
6) obowiązuje zastosowanie formy zabudowy:
   a) nie kontrastującej z XVIII w. zabudową terenów U w zakresie podziałów elewacji, konstrukcji dachu, kolorystyki, materiałów lub,
   b) łączącej duże przeszklone powierzchnie z elementami ceramicznymi,
7) obowiązuje poprzedzenie posadowienia budynku wykonaniem szczegółowych badań technicznych podłoża gruntowego

13. Dla terenu istniejącej oczyszczalni oznaczonej symbolem NOp:

1) docelowo, obowiązuje przeznaczenie pod przepompownię oraz zieleń,
2) w korytarzu technicznym linii elektroenergetycznych obowiązują warunki właściciela linii,
3) obowiązuje ograniczenie uciążliwości do granic działki,
4) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

14. Na terenach oznaczonych symbolami U - Tmk:

1) ustala się zachowanie i konserwację murów zachowanych w partii nadziemnej,
2) ustala się przeznaczenie pod obiekty noclegowe, galerie, pracownie, wysttawy, handel, usługi, rzemiosło i gastronomię mieszczące się w granicach określonej (stosownie do występowania) linii zabudowy murów z dopuszczeniem wykorzystania pod garaże i parkingi w ilości zapewniającej ograniczenie uciążliwości do granicy drogi dojazdowej i z warunkami:
   a) nie naruszania podziemnych reliktów wskazanych przez WKZ,

b) określonymi w § 2 ust.l,
c) określonymi w § 2 ust. 4 pkt 2 i pkt 3,

3) ustala się linię murów, która stanowi stosownie do przeznaczenia:
a) dla obiektów, nie przekraczalną lub ściśle określoną linię zabudowy,
b) dla obwałowań ziemnych, linię krawędzi,
c) dla terenu, linię zmiany barwy oraz faktury,
4) obowiązuje wykonanie koncepcji architektonicznej (obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej) stanowiącej też podstawę dla zalecanego dostosowania podziału terenu,
5) w odbudowie ustala się:
a) zastosowanie kolorów zbliżonych do zachowanej cegły,
b) zastosowanie otworów i przeszkleń stosownie do funkcji wprowadzonej w przestrzeniach między murami,
c) wysokość do 16m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
6) obowiązuje zachowanie, poddanie konserwacji oznaczonych w załączniku bram: Nr 3 (Berlińska) i Nr 2 (Chyżańska) wraz z rekonstrukcją zniszczonych elementów,
7) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p. 2,
8) dopuszcza się wjazd z poziomu piętra na teren UH, Ui w przypadku przeznaczania tego terenu na wielopoziomowy garaż.

15. Dla terenów oznaczonych symbolem U - Tmk-1 (z reliktami murów kurtynowych zachowanych w częściach podziemnych):

1) obowiązuje przeznaczenie pod obiekty noclegowe, galerie, pracownie, wystawy, handel, usługi, rzemiosło i gastronomię, mieszczące się w granicach linii zabudowy oznaczonej w załączniku, z dopuszczeniem wykorzystania pod garaże i parkingi oraz stację benzynową w sąsiedztwie KGP z warunkami:
a) nie naruszania podziemnych reliktów, wskazanych przez WKZ,
b) ograniczenia uciążliwości do granic własnych iprzyległych ulic,
c) określonymi w § 2 ust. 1,
d) określonymi w § 2 ust. 4 pkt 2 i pkt 3,
2) ustala się obowiązek oznaczenia przebiegu murów:
a) przez zastosowanie nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy dla obiektów lub,
b) przez zastosowanie w poziomie terenu w linii murów zmiany barwy, faktury, nawierzchni itp.,
3) obowiązuje wykonanie koncepcji architektonicznej stanowiącej też podstawę dla zalecanego dostosowania podziału terenu (obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej), z wyprzedzającymi badaniami archeologicznymi i geodezyjnym oznaczeniem reliktów,
4) w obiektach ustala się:
a) zastosowanie kolorów zbliżonych do zachowanej cegły,
b) zastosowanie otworów i przeszkleń stosownie do wprowadzonej funkcji,
c) zaakcentowanie dawnego wjazdu (brama Sarbinowska - oznaczona w załączniku nr 1), przez oznaczenie w poziomie terenu lub w obiekcie,
d) wysokość do 16m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
5) obowiązuje wykorzystanie terenu niezabudowanego pod zieleń niską z dopuszczeniem przejazdów wewnętrznych i ewentualnych miejsc parkowania w ilości nie powodującej uciążliwości wykraczającej poza granicę działki,
6) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

16.Na terenach oznaczonych symbolami U (UA, UH, UG, UE, M, MP, UO, UN, UZ, UŁ, ZP,U):

1) obowiązuje przeznaczenie w całości lub części pod funkcje usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowych na kondygnacjach powyżej przyziemia,
2) preferuje się rozmieszczenie funkcji wg załącznika (o symbolach w odniesieniu do usług administracyjnych oraz obsługi ogólnej jak banki i finanse - UA, handlu - UH, gastronomii, pubów i klubów - UG, galerii i wystaw - UE, oświaty - UD, nauki - UN, zdrowia - UZ, łączności - UŁ, usług z zielenią towarzyszącą - ZP, U, domu parafialnego w pobliżu UK, a w odniesieniu do mieszkalnictwa - M, mieszkalnictwa zbiorowego jak pensjonaty i baza hotelowa - MP),
3) obowiązują podziały wg linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach (odpowiadających historycznemu układowi, podziałowi na kwartały) i linii wewnętrznego podziału (odpowiadających historycznemu podziałowi parcelacyjnemu), które mogą być zniesione na warunkach § 3 ust. 16 pkt 10 lit. k oraz w przypadku braku potrzeby ustanowienia służebności przejścia, przejazdu na rzecz terenu z tą zabudową
4) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
5) granicach kwartału wymagane jest wykonanie koncepcji architektonicznej, teren traktowany jest jako obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
6) na ZP, U obowiązuje wprowadzenie zieleni co najmniej na 30% powierzchni,
7) obowiązuje ochrona, zachowanie i uzupełnienia zieleni wysokiej o ile nie koliduje z zabudową
8) na fragmentach przy Kx-Z oznaczonych w załączniku obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
9) dopuszcza się wydzielenie wewnętrznych dróg nie publicznych o symbolach KW wg załącznika,
10) przy kształtowaniu zabudowy i zagospodarowaniu terenu:
    a) obowiązuje wprowadzenie zabudowy pierzejowej,
    b) w oznaczonych do odbudowy obiektach obowiązuje zachowanie XVIII w. historycznych gabarytów i kompozycji elewacji.
    c) obowiązuje zastosowanie budynków o wysokościach lOm do 18m,
    d) w zabudowie pierzejowej obowiązują przekrycia dachami 2, 3. 4 spadowymi i mansardowymi w zalecanym układzie kalenicowym, w zabudowie pozostałej tj. wewnętrznej, przekrycia dachami dowolnymi pod warunkiem nie eksponowania obiektów od strony ciągów komunikacyjnych,
    e) w zabudowie pierzejowej obowiązuje zastosowanie pochylenia połaci dachowych pod kątem 40°-50°, a w pozostałej dowolne z warunkiem nie eksponowania obiektów od strony ciągów komunikacyjnych,
    f) w zabudowie pierzejowej obowiązuje zastosowanie w pokryciach barw ciepłych i ciemnych w kolorach brązu lub czerwieni oraz materiałów ceramicznych,
    g) obowiązują wejścia do budynków od strony ciągów komunikacyjnych, jednak zastosowanie ganków, werand, zewnętrznych schodów oraz podestów, dopuszcza się jedynie przy braku kolizji z projektowanym uzbrojeniem,
    h) obowiązuje umieszczanie budynków wg ściśle określonej linii wyznaczonej murami piwnic historycznej zabudowy kurtynowej (do ustalenia w oparciu o pomiary zewnętrznego obrysu murów przyziemia), a inne dopuszcza się na fragmentach oznaczonych nie przekraczalnymi liniami zabudowy, wewnątrz granic oznaczonych, z zapewnieniem jednakowej linii zabudowy w całej pierzei między ulicami poprzecznymi,

i) w zabudowie pierzejowej preferuje się zastosowanie elewacji tynkowanych z oznaczeniem bram, okien, lizen, płycin itp., w pozostałej dowolne, j) w zabudowie pierzejowej preferuje się zastosowanie prostokątnych otworów okiennych o symetrycznym układzie szprosów, w wewnętrznej nie określa się preferencji, k) dopuszcza się pełną zabudowę kwartału przy zniesieniu podziałów parcelacyjnych z warunkiem zaakcentowania rytmu podziałów wewnętrznych w elewacjach pierzejowych (frontowych) zabudowy przez zróżnicowanie poszczególnych fragmentów fasad (wprowadzenie drobnego podziału, zróżnicowanie detalu, wysokości linii kalenicy i gzymsów), z zaleceniem zastosowania w elewacjach frontowych (od strony ciągów komunikacyjnych) dachów lub attyk spełniających warunki lit. c, d, e, f,

1) w piwnicach obiektów przy ulicach dopuszcza się wprowadzenie uzbrojenia technicznego, m)w zabudowie przy KL i KD nie zaleca się stosowania podcieni.

17. Na terenie oznaczonym symbolem U-l:

1) ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową w tym utrzymanie istniejącej, z dopuszczeniem budowy, przebudowy, modernizacji wg § 3 ust. 16, pkt 1 pkt 5, pkt 6, pkt 10 lit. a. lit. c-k,
2) w poziomie co najmniej parterów dopuszcza się wbudowanie nieuciążliwych usług towarzyszących mieszkalnictwu,
3) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

18. Na terenie oznaczonym symbolami UH,U:

1) obowiązuje odtworzenie obiektu (dawny magazyn prowiantu) z zapewnieniem:
   a) wysokości do 16m i 3 kondygnacji w tym jednej w poddaszu użytkowym;
   b) dachU ceramicznego dwuspadowego lub czterospadowego,
   c) osiowego rozmieszczenia otworów okiennych we wszystkich poziomach,
   d) zaakcentowania i dopuszczenia przejazdów przez bramy zwieńczone lukami w miejscach oznaczonych w osi ulic KD i KW i podziału obiektu na trzy części,
2) dopuszcza się poniższe funkcje z warunkiem jednolitego wykorzystania całych kondygnacji lub wydzielonych części obiektu:
   a) usługowe typu bazar, hala targowa,
   b) mieszkalnictwa zbiorowego tj hotelu z gastronomią i handlem,
   c) parkingowe w tym garaż wielopoziomowy z warunkiem nie powodowania uciążliwości poza granicami przyległych ulic dojazdowych KD,
3) w przypadku przeznaczania obiektu na wielopoziomowy garaż dopuszcza się wjazd z U- TbPa i U-TmK,
4) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
5) dopuszcza się podział budynku na segmenty zabudowy z wykluczeniem ich ogrodzeń.

19. Na terenie oznaczonym symbolem Ul:

1) obowiązuje odtworzenie obiektu zamku w zakresie historycznych gabarytów i kompozycji elewacji,
2) ustala się przeznaczenie pod usługi, takie jak: administracja samorządowa, filia uczelni np. Uniwersytetu Europejskiego Viadrina, centrum szkoleniowo - konferencyjne z hotelem z salami konferencyjnymi, dyrekcja parku narodowego, kasyno gry, itp.,
3) obowiązuje zakaz ogrodzeń,
4) obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
5) dopuszcza się wydzielenie działki po granicach dawnej fosy i wprowadzenie elementów małej architektury np. fontann w rejonie oznaczonym symbolem Ws3,

6) dopuszcza się oznaczenie własności przez zmianę barwy nawierzchni placu z utrzymaniem stonowanych barw nawierzchni naturalnych (dotyczy fragmentu dawnego placu Zamkowego).

20. Na terenie oznaczonym symbolem U-K obowiązuje odtworzenie obiektu kościoła w zakresie historycznych gabarytów i kompozycji elewacji. Dopuszcza się cylindryczny kształt
wieży o ile taki kształt wieży wystąpi w zabudowie terenu Ul.

21. Na terenie oznaczonym symbolami U-TbB:

1) obowiązuje zachowanie, odbudowa i konserwacja istniejącego obiektu (bastion - Brandenburgia, częściowo zachowany w partiach naziemnych),
2) ustala się przeznaczenie pod usługi typu galerie, wystawy, pracownie, handel z dopuszczeniem alternatywy zachowania zabezpieczonych murów jako trwałej ruiny,
3) linię zabudowy ściśle określoną wyznacza zarys murów bastionu,
4) ustala się wysokość obiektów do 14m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
5) obowiązuje wykluczenie zieleni wysokiej naruszającej konstrukcję bastionu,
6) ustala się zachowanie szczelnego muru, w kolorach cegły, w zewnętrznym obrysie do rzędnej ca 16,00m n.p.m., (granica zalewu wód powodziowych Odry o prawdopodobieństwie 1%), a dopuszczenie otworów i przeszkleń powyżej tej rzędnej, stosownie do funkcji wprowadzonej w przestrzeniach między murami,
7) obowiązują ustalenia § 2 ust 6,
8) dopuszcza się zagospodarowanie zwieńczeń zielenią niską i wprowadzenie ciągów spacerowych.

22. Na terenie oznaczonym symbolami U-TbF:

1) obowiązuje zachowanie i konserwacja istniejącego obiektu (bastion - Filip zachowany w partiach naziemnych),
2) ustala się przeznaczenie pod usługi typu galerie, wystawy, pracownie, handel, miejsca noclegowe, schroniska turystyczne, siedziby związków, stowarzyszeń, administracji itp., z dopuszczeniem alternatywy zachowania zabezpieczonych murów jako trwałej ruiny,
3) linię zabudowy ściśle określoną wyznacza zarys murów bastionu,
4) obowiązuje wykluczenie zieleni wysokiej naruszającej konstrukcję bastionu,
5) ustala się zachowanie szczelnego muru w kolorach cegły, w zewnętrznym obrysie do rzędnej ca 16,24m n.p.m, a dopuszczenie otworów i przeszkleń powyżej tej rzędnej, stosownie do funkcji wprowadzonej w przestrzeniach między murami,
6) ustala się wysokość obiektów do 14m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
7) ustala się wykonanie rekonstrukcji bramy wlotowej (grodzi) do fosy Ws2,
8) obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
9) dopuszcza się zagospodarowanie zwieńczeń zielenią niską i wprowadzenie ciągów spacerowych.

23. Na terenie oznaczonym symbolami U-TbK:

1) obowiązuje zachowanie i konserwacja istniejącego obiektu (bastion - Król, zachowany w partiach naziemnych),
2) ustala się przeznaczenie pod usługi typu galerie, wystawy, muzea, pracownie, handel, miejsca noclegowe, schroniska turystyczne, siedziby związków, stowarzyszeń, administracji itp., dopuszcza się utrzymanie miejsc pochówku w zwieńczeniu, a jako alternatywy zieleni i oznaczenia tablicą pamiątkową historycznego miejsca, z zachowaniem obowiązujących przepisów,
3) obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
4) obowiązuje linia zabudowy ściśle określona wyznaczona przez zarysy murów bastionu,

5) obowiązuje wykluczenie zieleni wysokiej naruszającej konstrukcję bastionu,
6) ustala się zachowanie szczelnego muru w kolorach cegły, w zewnętrznym obrysie do rzędnej 15,77m n.p.m. (granica zalewu wód powodziowych Odry o prawdopodobieństwie 1%), a dopuszczenie otworów i przeszkleń powyżej tej rzędnej, stosownie do funkcji wprowadzonej w przestrzeniach między murami,
7) ustala się wykonanie rekonstrukcji bramy wlotowej do fosy Ws2,
8) ustala się zakaz nasadzeń drzew i krzewów wysokopiennych i mocno ukorzeniających się,
9) na zwieńczeniu bastionu, dopuszcza się utrzymanie zieleni i ciągów pieszych.

24. Dla terenu oznaczonego symbolami U-TbP:

1) ustala się przeznaczenie pod usługi typu motel, galerie, wystawy, pracownie, handel, gastronomia, sale klubowe, konferencyjne itp.,
2) obowiązuje oznaczenia historycznego obrysu bastionu (bastion - Książę, z fragmentami zachowanymi tylko w częściach podziemnych):
   a) przez zastosowanie nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy dla obiektów lub,
   b) przez zastosowanie w poziomie terenu zmiany barwy, faktury, nawierzchni itp.,
3) ustala się linię zabudowy nie przekraczalną wyznaczoną przez zarysy murów bastionu i granicę z KGP,
4) obowiązuje zabezpieczenie reliktów wskazanych przez WKZ,
5) ustala się wysokość obiektów do 14m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
6) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
7) przy realizacji zabudowy obowiązuje eliminowanie kolizji z istniejącym uzbrojeniem przez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub przez przełożenie sieci.

25. Na terenie oznaczonym symbolami U-TbPa:

1) ustala się przeznaczenie pod usługi typu galerie, wystawy, pracownie, handel, miejsca noclegowe, schroniska turystyczne, siedziby związków, stowarzyszeń, administracji itp.,
2) obowiązuje oznaczenie historycznego obrysu bastionu Księżniczka, zachowanego tylko w częściach podziemnych:
   a) przez zastosowanie nieprzekraczalnej lub ściśle określonej linii zabudowy dla obiektów lub,
   b) przez zastosowanie w poziomie terenu zmiany barwy, faktury, nawierzchni itp.,
3) obowiązuje zabezpieczenie reliktów wskazanych przez WKZ,
4) obowiązuje nie przekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zarysy murów bastionu i granicę z KGP,
5) ustala się wysokość obiektów do 14m licząc od poziomu terenu Starego Miasta, z dopuszczeniem alternatywy zachowania zabezpieczonych murów jako trwałej ruiny,
6) obowiązuje wydzielenie działki w granicach skonkretyzowanych badaniami archeologicznymi,
7) zagrożenie powodziowe od rzeki Odry w razie przerwania wału występuje na i poniżej rzędnej zwierciadła wody ca 16,00m n.p.m.,
8) dopuszcza się zagospodarowania zwieńczeń zielenią niską i wprowadzenie ciągów spacerowych,
9) dopuszcza się wjazdy w poziomie piętra w przypadku przeznaczania terenu UH, Ui, na garaż wielopoziomowy.

26. Na terenie oznaczonym symbolami Ux:

1) obowiązuje przeznaczenie pod usługi handlu, ekspozycje (z preferowaną branżą typu salon samochodowy), parking z warunkami § 2 ust. 1 pkt 1-3, ust. 4 pkt 1, pkt 2, pkt 3,

2) obowiązuje wysokość nie więcej niż 2 kondygnacje i nawiązująca do wysokości sąsiednich budynków,
3) obowiązuje poprzedzenie posadowienia budynków wykonaniem szczegółowych badań technicznych podłoża gruntowego,
4) obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem linii elektroenergetycznych i warunków właściciela linii,
5) obowiązuje przeznaczenie pod zieleń terenu niewykorzystanego pod obiekty,
6) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

27. Na terenach oznaczonych symbolami Ux-1:

1) obowiązuje przeznaczenie pod funkcje handlowo - usługowe (rozpoczęte realizacje) i parkingi,
2) przy modernizacjach, przebudowach i budowach:
   a) zastosowanie formy zabudowy nie kontrastującej z zabudową terenów U w zakresie konstrukcji dachu oraz kolorystyki lub
   b) zastosowanie dużych powierzchni przeszklonych łączonych z elementami ceramicznymi,
3) obowiązują warunki § 2 ust. 4 pkt 1-3,
4) obowiązuje wysokość budynków wg realizacji tj. nie wyższa niż 12m nad poziom terenu,
5) obowiązuje wykonanie szczegółowych badań technicznych podłoża gruntowego,
6) w pasie przyległym do KK na szerokości 20m, obowiązują warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej oraz uwzględnienie docelowej klasy linii,
7) obowiązuje wprowadzenie zieleni w tym wysokiej przy granicach północnej i wschodniej, gdzie dopuszcza się również budowę ekranów akustycznych z zastosowaniem zieleni, skarp, palisad i ewentualnie przezroczystych ekranów,
8) obowiązuje obsadzenie skarp roślinnością mocno ukorzeniającą się oraz wprowadzenie zieleni dla ocieniania miejsc parkowania,
9) dopuszcza się zniesienie podziałów wewnętrznych i łączenie działek,
10) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

28. Na terenach oznaczonych symbolami Ux-2:

1) obowiązuje przeznaczenie pod usługi handlu, rzemiosła, parkingi,
2) obowiązują warunki § 2 ust. 4 pkt 1-3,
3) wyklucza się ogrodzenia w granicach terenu i działek,
4) obowiązuje zniesienie podziałów wewnętrznych dla zapewnienia bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z KD na działkach sąsiadujących z KGP; dopuszcza się całkowite zniesienie podziału wewnętrznego na pozostałym fragmencie,
5) obowiązuje wysokość budynków nie wyższa niż obiektów na terenie U- TbP,
6) obowiązują formy zabudowy nie kontrastujące z XVIII w. zabudową terenów U w zakresie podziałów elewacji, konstrukcji dachu, kolorystyki lub połączenia dużych powierzchni przeszklonych z elementami ceramicznymi,
7) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

29. Na terenie oznaczonym symbolami Ws2 obowiązują:

1) utrzymanie wody z pozostawieniem jej w obrysie dawnej fosy z dopuszczeniem zmian obrysu w sąsiedztwie KS, U dla prowadzenia drogi publicznej (KL) oznaczonej w załączniku jako rezerwa terenu pod drogę,
2) w pasie przyległym do KK na szerokości 20m warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
3) utrzymanie publicznego charakteru,
4) rekonstrukcja bram wlotowych (grodzi) do fosy przy U-TbF oraz U-TbK

30. Dla terenu oznaczonego symbolami WZ z fragmentem rawelinu Albrecht oznaczonym WZ-TrA:

1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i przeznaczenie pod ujęcie wody, stację elektroenergetyczną
2) obowiązuje zabezpieczenie wygrodzonych stref ochrony bezpośredniej ujęć wody,
3) na fragmentach oznaczonych jako rezerwa terenu, obowiązuje zakaz zabudowy i zadrzewiania, a po zniesieniu przejścia granicznego, dopuszczenie przeznaczenia pod drogi,
4) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejącego drzewostanu o ile nie występuje na WZ-TrA, na którym dla oznaczenia konturów rawelinu, wymagane jest utrzymanie zieleni niskiej,
5) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2,
6) po zniesieniu przejścia granicznego, preferuje się zmianę ogrodzenia na niższe do 0,8m i kryte w zieleni.

31. Dla terenów oznaczonych symbolami Zn:

1) ustala się przeznaczenie pod zieleń niską z dopuszczeniem parkingów wg warunków § 2 ust. 1 pkt 1-3, ust. 4 pkt 1-3 oraz sezonowych obiektów wystawowych lub handlowych nietrwale związanych z gruntem,
2) ustala się zakaz przekształceń zmieniających istniejące skarpy i krawędzie,
3) ustala się zapewnienie charakteru publicznego,
4) zagrożenie powodziowe od rzeki Odry występuje na i poniżej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 15,77m n.p.m.,
5) ustala się warunek wprowadzenia układu zieleni zapewniającego z KL-4 otwarcie widokowe na Wsi (rzekę Odrę).

32. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP:

1) obowiązuje przeznaczenie pod zieleń w przewadze wysoką i ochrona istniejącego drzewostanu (poprzedzone inwentaryzacją zieleni),
2) obowiązuje zakaz przekształceń zmieniających istniejące skarpy i krawędzie,
3) na szerokości 20m przy granicy z KK obowiązują warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
4) ustala się zapewnienie publicznego charakteru,
5) dopuszcza się ścieżki spacerowe i sprawnościowe z nawierzchniami gruntowymi z uwzględnieniem zachowania zieleni wysokiej,
6) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury,
7) w sąsiedztwie KL-4 dopuszcza się miejsca parkowania z zapewnieniem warunków § 2 ust. 4 pkt 2, pkt 3.

33. Na terenie oznaczonym symbolami ZP, W obowiązuje utrzymanie zieleni łęgowej z uwzględnieniem rezerwy pod drogę publiczną (KL) w sąsiedztwie KS, U z przebiegiem wg załącznika.

34. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP-TbO (Bastion Odrzański), ZP-TbS (Bastion Strzelecki ZP-r (Redan Górzyński):

1) ustala się przeznaczenie pod zieleń z elementami twierdzy (Bastion Odrzański, Bastion Strzelecki, Redan Górzyński),
2) ustala się zakaz prowadzenia prac ziemnych zmieniających historyczne ukształtowanie terenu,
3) obowiązuje zabezpieczenie terenu przed rozmywaniem, zachowanie i wyeksponowanie zarysów naziemnych elementów fortyfikacji,
4) ustala się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem wykorzystania istniejących pomieszczeń z warunkami:

a) określonymi w § 2 ust. 2, pkt 2, ust. 3, pkt 2, pkt 4, pkt 5, ust. 4 pkt 3,
b) zabezpieczenia i uszczelnienia pomieszczeń,

5) w wypadku udokumentowania występowania nietoperzy w istniejących pomieszczeniach obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
6) ustala się na fragmencie oznaczonym, przeprowadzenie drogi w kategorii co najmniej dojazdowej (KD),
7) na szerokości 20m przy granicy z KK obowiązują warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
8) dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodów działkowych do czasu przeniesienia na tereny zastępcze,
9) dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej, żywopłotów o wysokości do 80cm dla wyeksponowania zarysów parti naziemnych (bastionu),
10) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

35. Na terenie oznaczonym symbolami ZP-TrAW:

1) ustala się przeznaczenie pod zieleń z dopuszczonym obiektem gastronomiczno (kawiarnia) - wystawowym spełniającym warunki:
a) zastosowania materiałów ceramicznych w kolorze murów twierdzy w licowaniu ścian i w pokryciu dachu,
b) wysokości do 9m,
c) przekrycia dachem dwuspadowym,
2) obowiązuje zabezpieczenie terenu przed rozmywaniem, maksymalna ochrona ukształtowania z wyeksponowaniem zarysów naziemnych elementów fortyfikacji (rawelin August Wilhelm),
3) obowiązują ustalenia § 2 ust. 6,
4) obowiązują warunki określone dla nieruchomości przyległych do wód publicznych (wg prawa wodnego), w tym między innymi zapewnienie dostępu do wód publicznych dla celów konserwacji zbiornika,
5) ustala się dojazd przepustem na Ws2 (fosie),
6) obowiązuje uzupełnienie, uporządkowanie i ochrona zieleni, nie naruszającej konstrukcji bastionu,
7) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 pkt 2.

36. Na terenie oznaczonym symbolami ZP-TW:

1) obowiązuje oznaczenie historycznego przebiegu muru przez wprowadzenie małej architektury jak ławki, murki, przegrody, a wprowadzenie uzupełniającej zieleni wysokiej dla podkreślenia układ bulwaru,
2) obowiązuje zachowanie publicznego charakteru nabrzeża,
3) dopuszcza się zabudowę w obrysie historycznej kubatury wyznaczającym nie przekraczalne linie zabudowy, do ustalenia w oparciu o pomiary zewnętrznego obrysu murów przyziemia i spełniającej warunki:
a) wysokość 2 kondygnacji w tym jednej w poddaszu użytkowym i nie wyższej niż 9m,
b) pokrycia dachem ceramicznym, dwuspadowym z dopuszczonymi lukarnami,
c) pochylenia połaci dachu i daszków lukarn pod kątem 40° - 50° w kolorze ciemnej czerwieni lub brązu,
d) zastosowania elewacji innych niż białe,
4) dopuszcza się wprowadzenie nabrzeża "Marina") dla obsługi żeglugi pasażerskiej i wodnego ruchu turystycznego stosownie do warunków RZGW i Urzędu żeglugi Śródlądowej w Szczecinie.

§ 4. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:

1. **Neutralizacja odpadów płynnych:**

1) obowiązuje obsługa z rozdzielczym systemem zbiorowym kanalizacji: sanitarnej i deszczowej i neutralizacją na istniejącej oczyszczalni (poza obszarem opracowania),
2) obowiązuje umieszczanie sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczenia ulic z określonymi kierunkami doprowadzenia i odprowadzania sieci technicznych oraz dopuszczenia w obszarze Starego Miasta zastosowania kanałów i prowadzenia sieci w budynkach w poziomie piwnic,
3) obowiązuje odprowadzenie ścieków do sieci komunalnej przez przepompownię zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem NOp i w dostosowaniu do potrzeb systemu,

2. **Obowiązuje zaopatrzenie w wodę:**

1) z grupowego systemu zaopatrzenia z lokalizacją ujęcia wody na terenie WZ,
2) z umieszczaniem sieci wodociągowej w liniach rozgraniczenia ulic z określonymi kierunkami doprowadzenia i odprowadzania sieci technicznych, oraz dopuszczenia w obszarze Starego Miasta zastosowania kanałów i prowadzenia sieci w budynkach w poziomie piwnic,
3) niezależnie od zasilania w wodę z sieci, zaopatrzenie z awaryjnych studni publicznych, (zgodnie z rozporządzeniem RM z dnia 28 września 1993r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Szefa Obrony Cywilnej Kraju, szefów obrony cywilnej województw i gmin - Dz. U Nr 91 poz. 420), dopuszczenie studni publicznej na terenie Kx-R.

3. **Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

1) obowiązuje zaopatrzenie z istniejących stacji 15/04kV (ZE: S-2554 "Graniczna Pompy", S- 2616 - "Przejście Graniczne", S-2633-"Statoil", S-2656 - "Forteczna", odbiorców SO-2884 - "MC Donald's", SO - PKP - Chyżyno", SO-2874-"MZK", S02854-"MZK", SO-2865- "Kostrzyn Stifex") i projektowanych stacji (3 stacje, szacuje się zapotrzebowanie w obszarze na 2.500 kW, w tym ca 1.000 kW istniejące, z rezerwami mocy 600kW) typu miejskiego, zasilanych liniami kablowym 15 kV,
2) dopuszcza się zastosowanie stacji wbudowanych z lokalizacjami do uszczegółowienia w projekcie budowlanym,
3) obowiązuje zasilanie poszczególnych odbiorców liniami kablowymi wyprowadzonymi ze stacji, umieszczonymi w ciągach ulic,
4) obowiązują przepisy szczegółowe i warunki właściciela linii w korytarzu technicznym napowietrznych linii 110 kV (relacji GPZ Kostrzyn - GPZ Górzyca) po 14 m od osi na stronę i dla linii 15 kV po 6m na stronę,
5) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych na kablowe doziemne z utrzymaniem ich trasy lub prowadzenia w terenach dróg i ulic i na warunkach właściciela linii,
6) dopuszcza się w obszarze Starego Miasta zastosowanie kanałów i prowadzenia sieci w budynkach w poziomie piwnic.

4. **Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło przy zastosowaniu paliw płynnych, gazu i energii** elektrycznej.

5. **Obowiązuje obsługa telekomunikacyjna:**

1) w oparciu o sieć kablową wprowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic (z rezerwą l,5m dla sieci teletechnicznej),
2) z wykluczeniem, z obszaru planu, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej.

6. **Obsługa inżynieryjna wymaga opracowania programów uzbrojenia dla poszczególnych systemów.**

7. Przy realizacji zabudowy obowiązuje eliminowanie kolizji z istniejącym uzbrojeniem przez stosowanie przepustów w formie podcieni, przejść bramowych lub przez przełożenie sieci.

§ 5. Skutki prawne uchwalenia planu Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36. ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę uiszczaną w wypadku zbycia:
1) działek o Nr 86/1 (MPU), 76/53 (U-Tmk-1) w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości,
2) działek pozostałych w wysokości 0% wzrostu wartości nieruchomości.

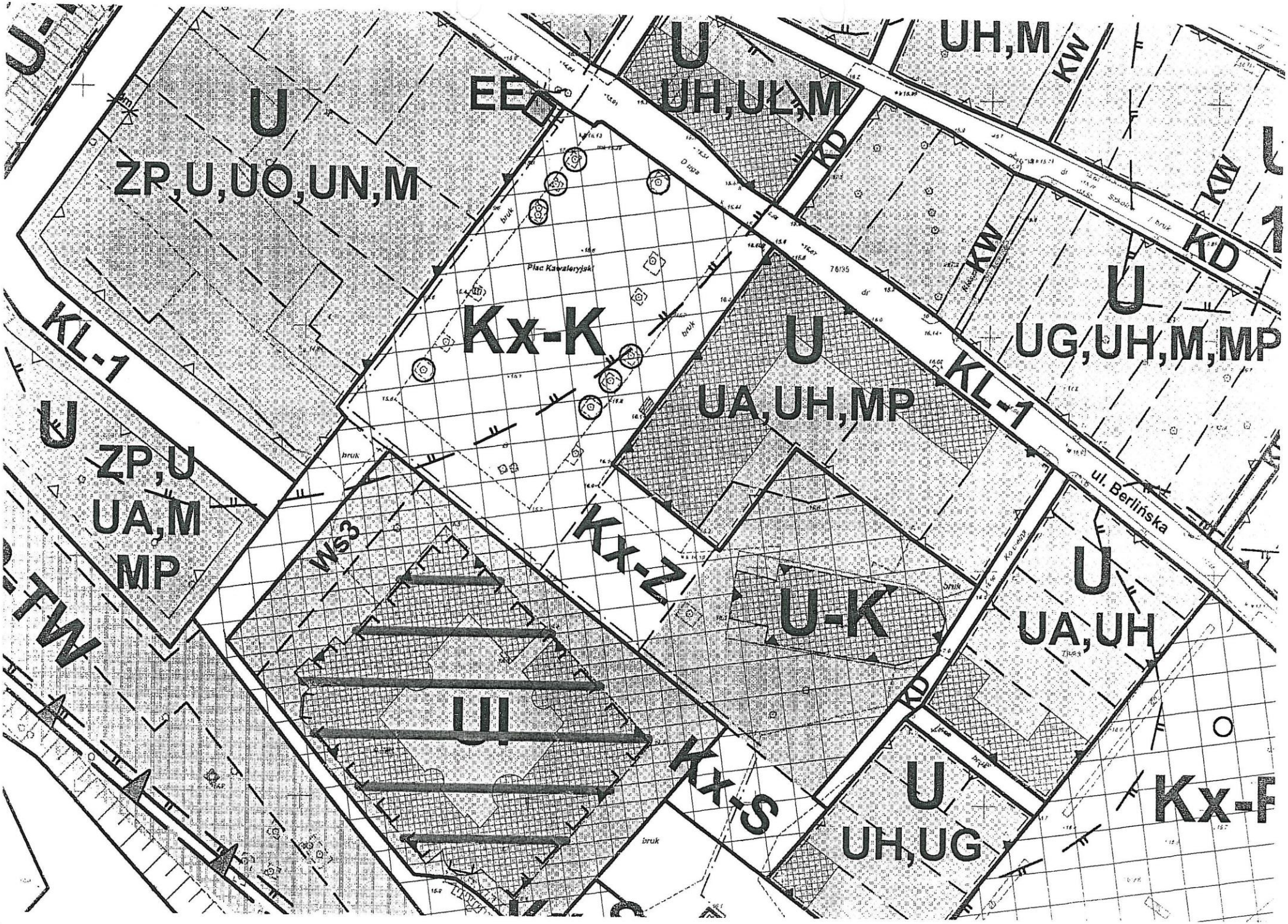
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kostrzyna nad Odrą.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU STAREGO MIASTA W KOSTRZYNIE NAD ODRĄ

(grafikę pominięto)



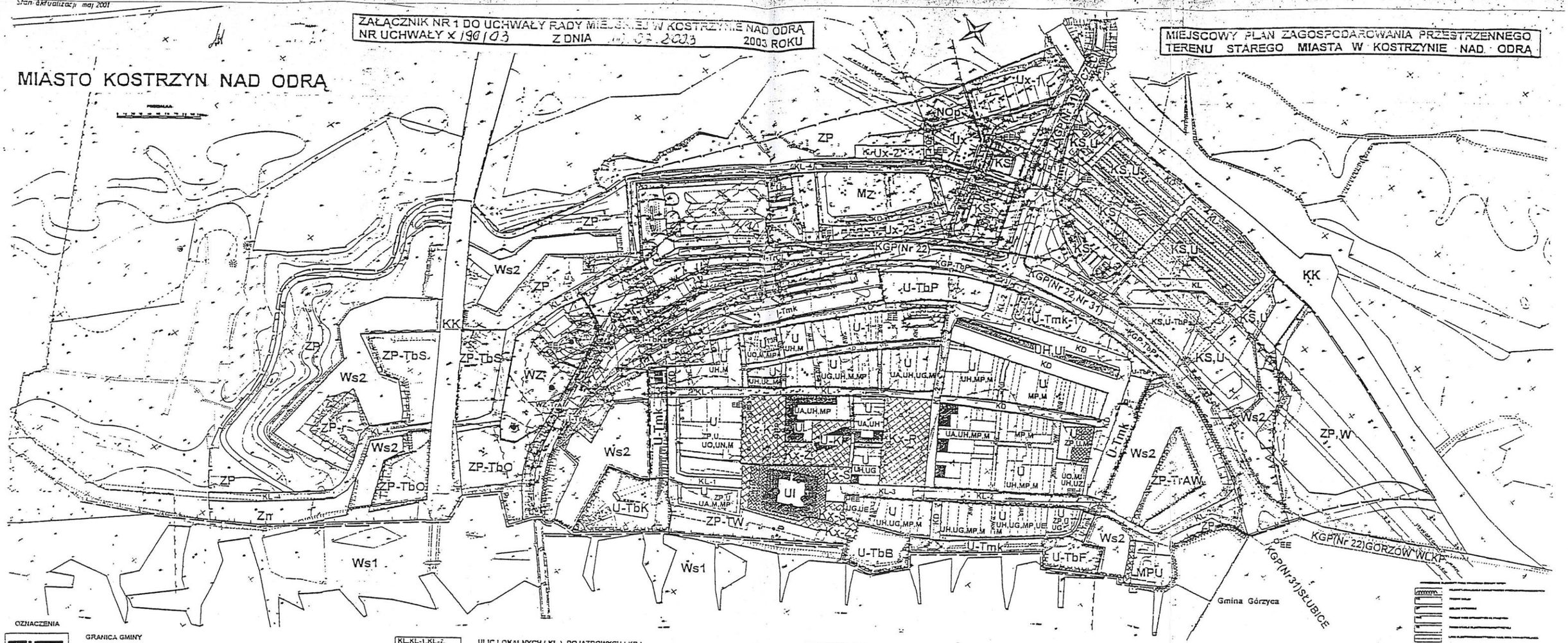
U
ZP,U,UO,UN,M
EE
U
UH,UŁ,M
UH,M
KW
KD
KW
KD
U
UG,UH,M,MP
Plac Kawaleryjski
Kx-K
U
UA,UH,MP
KL-1
KL-1
U
ZP,U
UA,M
MP
ul. Berlińska
Ws3
Kx-Z
U-K
U
UA,UH
KD
Kx-S
U
UH,UG
Kx-F

Stan aktualizacji maj 2001

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W KOSTRZYNIE NAD ODRĄ
NR UCHWAŁY X/190/03 Z DNIA 30.07.2003 2003 ROKU

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU STAREGO MIASTA W KOSTRZYNIE NAD ODRĄ

MIASTO KOSTRZYN NAD ODRĄ



OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- GRANICE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (MPZP)
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - ŚCIŚLE OKREŚLONE (PODZIAŁU PARCELACYJNEGO)
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO - ORIENTACYJNE
- a) b) OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY: a) USTALONE, b) DO USTALENIA W OPARCIU O POMIARY ZEWNĘTRZNEGO OBRYSU MUROW PODZIEMIA
- a) b) NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY: a) USTALONE, b) DO USTALENIA W OPARCIU O POMIARY ZEWNĘTRZNEGO OBRYSU MUROW PODZIEMIA
- a) GRANICA STREFY OCHRONY BEZPOSREDNIEJ UJĘCIA WODY b) STUDNIE ISTNIEJĄCE
- GRANICA STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY
- GRANICA ZALEWU WÓD POWODZIOWYCH (RZEKI WARTY) O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1% - RZĘDNA 14,80 m.n.p.m.
- GRANICA ZALEWU WOD POWODZIOWYCH (RZEKI ODRY) O PRAWDOPODOBIENSTWIE 1% - RZĘDNA 15,77 m.n.p.m. , 16,24 m.n.p.m.
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- TERENY WYMAGAJĄCE UZGODNIEŃ Z WKP

WYRÓŻNIONE TERENY:

- EE STACJI ELEKTROENERGETYCZNYCH
- I (I-TrA, I-TrCL, I-TbKa, I-Tmk) PRZEJŚCIA GRANICZNEGO (Z RAWELINAMI: TrA - ALBRECHT, TrCL - CHRYSTIAN LUDWIK, BASTIONEM TbKA - KRÓLOWA I MUREM KURTYNOWYM Tmk)
- KGP (Nr 22) KGP (Nr 31) (KGP-TbP, KGP-TbPa, KGP-Tmk-1) DROG KRAJOWYCH (Z FRAGMENTEM BASTIONOW: TbP - KSIĄŻĘ, TbPa - KSIĘŻNICZKA I MURU KURTYNOWEGO Tmk-1 ZACHOWANYCH W CZĘŚCI PODZIEMNEJ)
- KK KOLEI

- KL,KL-1,KL-2, KL-3,KL-4,KD,KW ULIC LOKALNYCH (KL), DOJAZDOWYCH (KD) I DRÓG WEWNĘTRNYCH NIEPUBLICZNYCH (KW)
- KS URZĄDZEŃ OBSŁUGI PODRÓŻNYCH I POJAZDÓW
- KS,U (KS,U-TbPa) USŁUG (BAZARU) I PARKINGÓW (Z FRAGMENTEM BASTIONU TbPa – KSIĘŻNICZKA ZACHOWANYM W CZĘŚCI PODZIEMNEJ)
- a)Kx-R,Kx-Z,Kx-K,Kx-S b) PLACÓW, SKWERÓW: a) Kx-R - RYNEK, Kx-Z - ZAMKOWY, Kx-K - KAWALERYJSKI, Kx-S - SOLNY, b) PLACÓW PRYWATNYCH, DOSTĘPNYCH - NIEPUBLICZNYCH
- Kx CIĄGÓW PIESZYCH
- MPU MIESZKALNICTWA PENSJONATOWEGO, USŁUG
- MZ MIESZKALNICTWA ZBIOROWEGO - HOTEL
- NOo URZĄDZEŃ OCZYSZCZANIA
- U-Tmk USŁUG W MURACH KURTYNOWYCH
- U-Tmk-1 USŁUG NA TERENACH MUROW KURTYNOWYCH ZACHOWANYCH W CZĘŚCI PODZIEMNEJ
- U.... ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA. USŁUGI: UA - ADMINISTRACYJNE, BANKOWE, UH - HANDLU, UG - GASTRONOMII, UE - GALERII, WYSTAW, UO - OŚWIATY, UN - NAUKI, UZ - ZDROWIA, UC - ŁĄCZNOŚCI, ZP,U - USŁUGI Z ZIELENIĄ TOWARZYSZĄCĄ, MIESZKALNICTWO: M - RODZINNE, MP - ZBIOROWE (PENSJONATY I BAZA HOTELOWA)
- U-1 ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ W TYM ISTNIEJĄCEJ
- UH,UI USŁUG LUB GARAŻY
- UI USŁUG - ZAMEK
- U-A USŁUG SAKRALNYCH - KOŚCIÓŁ
- U-TbB USŁUG W BASTIONIE TbB - BRANDENBURGIA, CZĘŚCIOWO ZACHOWANYM W PARTIACH NADZIEMNYCH
- U-TbF USŁUG W BASTIONIE TbF - FILIP, ZACHOWANYM W PARTIACH NADZIEMNYCH
- U-TbK USŁUG W BASTIONIE TbK - KRÓL, ZACHOWANYM W PARTIACH NADZIEMNYCH
- U-TbP USŁUG Z PODZIEMNYMI FRAGMENTAMI BASTIONU TbP - KSIĄŻĘ
- U-TbPa USŁUG Z PODZIEMNYMI FRAGMENTAMI BASTIONU TbPa - KSIĘŻNICZKA
- Ux USŁUG HANDLU I EKSPOZYCJI
- Ux-1 USŁUG HANDLU (W REALIZACJI), PARKINGÓW
- Ux-2 USŁUG HANDLU, RZEMIOSŁA I PARKINGOW
- Ws2 WOD OTWARTYCH
- WZ (WZ-TrA) UJĘCIA WODY (Z FRAGMENTEM RAWELINU TrA - ALBRECHT)
- Zn ZIELENI NISKIEJ
- ZP ZIELENI WYSOKIEJ
- ZP,W TERENY ZIELENI LĘGOWEJ
- ZP-TbO, ZP-TbS, ZP-r ZIELENI (Z ELEMENTAMI TWIERDZY: ZP-TbO - BASTION ODRZAŃSKI, ZP-TbS - BASTION STRZELECKI, ZP-r - REDAN GORZYŃSKI GORIN)
- ZP-TrAW ZIELENI W RAWELINIE TrAW - AUGUST WILHELM
- ZP-TW ZIELENI I USŁUG TURYSTYCZNYCH, NABRZEŻA („MARINA"), ŻEGLUGI PASAŻERSKIEJ

USTALENIA RÓŻNE:

- Ws1 OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
- 10m ODLEGŁOŚCI W METRACH
- REJON LOKALIZACJI STUDNI PUBLICZNYCH
- KORYTARZE TECHNICZNE LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

- REZERWY TERENU POD DROGI
- REJONY LOKALIZACJI ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOWODZIOWYCH
- BRAMY,PRZEJAZDY,PRZEJŚCIA (W TYM: 1 - BRAMA SARBINOWSKA, 2 - BRAMA CHYŻAŃSKA, 3 - BRAMA BERLIŃSKA)
- WYRÓŻNIONE OBIEKTY DO ODBUDOWY
- WYRÓŻNIONE LOKALIZACJE DRZEW
- 110 kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA 110kV - ISTNIEJĄCA
- 15kV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA 15kV - ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA 15kV - ISTNIEJĄCA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA 15kV - PROJEKTOWANA
- ODCINEK KOLIZYJNY KABLOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- KIERUNKI DO I ODPROWADZANIA SIECI TECHNICZNYCH
- GRODZIE (BRAMY WLOTOWE) DO ODBUDOWY I ZACHOWANIA

WYRÓŻNIONE ELEMENTY POZA GRANICAMI ZMIANY MPZP:

- REJONY LOKALIZACJI ZABEZPIECZEŃ PRZECIWPOWODZIOWYCH
- KK TERENY KOLEI
- ZP ZIELENI WYSOKIEJ
- Ws1 TERENY WÓD OTWARTYCH PŁYNĄCYCH
- EE TEREN STACJI ELEKTROENERGETYCZNEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA KABLOWA 15kV-ISTNIEJĄCA