

UCHWAŁA Nr X/96/03
Rady Miejskiej Kostrzyna nad Odrą
z dnia 10 lipca 2003 roku

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. z 2001r. 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 (j.t. z 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139 oraz : z 1997 r. Dz.U. Nr 141, poz. 943; z 1999 r. Dz.U. Nr 41, poz. 412; Dz.U. Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Dz.U Nr 12 poz.136 ; Dz.U. Nr 109, poz. 1157; Dz.U. Nr 120, poz.1268; z 2001 r. 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 2002 r. Dz.U.Nr 25, poz. 253 ; Dz.U.Nr 113, poz.984 ; Dz.U.Nr 130, poz. 1112), uchwała się co następuje:

§ 1

1. Uchwała 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: 1000 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-I-81/76 z dnia 2.11.1976 r., zamek 599/63 z dnia 20.06.1963 r.), zachowanych w formie reliktovej 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: I-Tmk, U-Tmk, U-Tmk-1, U-TbK, U-TbF, U-TbB, U-TbP, U-TbPa, I-TbKa, UH,UI, 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 szczególniego korzystania z wód) obowiązek uzyskania wymaganego pozwolenia wodnoprawnego,
 - 2) kwalifikację obszarów przepływu 1% wielkiej wody do rzędnej 14,80 m n.p.m., jako obszarów oddziaływania rzeki Warty, do rzędnych 16,24 m n.p.m. na granicy z gminą Górzycza i 15,77 m 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 2001 r. 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-GWS-6216/40/04/01/96 z dnia 28.03.1996r. (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, uczynienie 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 ład 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 t.j. rawelinami I-TrA – Albrecht i I-TrCL -Chrystian Ludwik, bastionem I-TbKa –Królowa, murem kurtynowym I-Tmk),
 - 3) KGP (z podziemnymi fragmentami bastionów KGP- TbP –Książę, KGP-PbPa – Książniczka i muru KGP-Tmk-1),
 - 4) KK,
 - 5) KL, (KL-1, KL-2, KL-3, KL-4), KD, KW
 - 6) KS
 - 7) KS, U (z KS, U-TbPa tj. podziemnym fragmentem bastionu – Książniczka),
 - 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, UO, UN, UZ, UŁ, ZP,U), U-1
 - 14) UH,Ui
 - 15) UI,
 - 16) U-K,
 - 17) U-TbB, U-TbF, U-TbK, U-TbP, U-TbPa (z bastionami częściowo zachowanymi w partiach naziemnych U-TbK - Król, U-TbF – Filip, U-TbB - Brandenburgia i podziemnych w TbP –Książę, U-TbPa – Książniczka),
 - 18) U –Tmk, U -Tmk-1 (z murami kurtynowymi zachowanymi w partiach naziemnych U–Tmk i podziemnych U -Tmk-1),
 - 19) Ux, Ux-1, Ux-2,
 - 20) Ws2,
 - 21) WZ (z fragmentem rawelinu WZ -TrA –Albrecht),
 - 22) Zn,
 - 23) ZP,
 - 24) ZP, W,
 - 25) ZP-TbO, ZP-TbS, ZP-r (ZP-TbO bastion Odrzański, ZP-TbS bastion Strzelecki, ZP- r redan Gorzyński),
 - 26) ZP- TrAW (z fragmentem rawelinu TrAW- August Wilhelm),
 - 27) 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 p. 2 i p.3,
 - 2) przy likwidacji obecnego przejścia granicznego obowiązuje:
 - a) przeznaczenie pod parkingi (z wykluczeniem parkingów z terenów I-TrA, I-TrCL, I-TbKa, I-Tmk) oraz pod zieleń,

-
- b) usunięcie zabudowy w pierwszym rzędzie kontenerowej i zlokalizowanej w I-Tmk i I-TbKa (w narysie muru kurtynowego I-Tmk i bastionu Królowa I-TbKa),
 - c) wprowadzenie zieleni niskiej lub średniej dla uczynienia 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-1 (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 I- TrCL),
- 5) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.2,
- 6) obowiązuje rezerwa terenu dla zabudowy przeciwpowodziowej (elementy zabudowy przeciwpowodziowej lub wał o rzędnej 15,80 m 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 p.2,
 - 3) w ulicy Granicznej, na odcinku od ul. Sikorskiego do granicy z gminą Górzycza, obowiązuje utrzymanie istniejących dróg krajowych (nr 22 i nr 31) w parametrach dróg głównych,
 - 4) przy granicy z gminą Górzycza 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 W,ZP na przedłużeniu KL prowadzącej do istniejącego zjazdu przy KS,
 - c) zapewnienia rzędnej co najmniej 15,74 m 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 t.j. 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-1, 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 5,5 m,
 - 5) obowiązuja nawierzchnie z materiałów 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, poidelka itp.,
 - 7) na fragmentach oznaczonych, zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.2,
-

- 8) dopuszcza się odstępianie od pełnej rekonstrukcji włączów kanalizacyjnych i kratki 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 podróży oraz pojazdów (stacje paliw, obiekty handlowe i gastronomiczne), dopuszczenie wprowadzenia zieleni, ścieżek rowerowych, parkingów przy zachowaniu warunków § 2 ust.4 p.2 i p.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 p.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 p.2 i p.3 i wprowadzenie zieleni,
 - 2) na KS, U-TbPa obowiązuje wprowadzenie czytelnego obrysu bastionu Książniczka 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 20 m, 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 p.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-K obowiązuje zachowanie zieleni wysokiej z uzupełnieniem układu geometrycznego,
 - 5) na Kx-R dopuszcza się awaryjne ujęcie – studnię publiczną,
 - 6) na Kx-Z, w otoczeniu UI, 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 p.2,
 - 9) preferuje się wprowadzenie zieleni w sąsiedztwie U-K.
10. Na terenach oznaczonych symbolami Kx:
- 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 p.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 Żegluga 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 naczólkami 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 18 m,
 - 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 0,8 m 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 Ws1 dla celów: konserwacji, żeglugi i urządzeń pomiarowych oraz odbudowy grodzi,
 - 8) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.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.1 p. 1-3, ust. 4 p. 1-3,
 - 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie zieleni co najmniej na 20% powierzchni,
 - 3) zagrożenie powodziowe wg § 2 ust. 3 p.2,
 - 4) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m od granicy,
 - 5) obowiązuje wysokość obiektu do 3 kondygnacji,
 - 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 p.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, wystawy, 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 reliktyw wskazanych przez WKZ,
 - b) określonymi w § 2 ust. 1,
 - c) określonymi w § 2 ust. 4 p.2 i p.3,
 - 3) ustala się linię murów, która stanowi stosownie do przeznaczenia:
 - a) dla obiektów, nieprzekraczalną 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 16 m 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 reliktyw 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 reliktyw wskazanych przez WKZ,
 - b) ograniczenia uciążliwości do granic własnych i przyległych ulic,
 - c) określonymi w § 2 ust. 1,
 - d) określonymi w § 2 ust. 4 p.2 i p.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 reliktyw,
- 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 16 m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
- 5) obowiązuje wykorzystanie terenu niezabudowanego pod zielenią 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 p.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 - UO, 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 p.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 p.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 niepublicznych 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 10 m do 18 m,
 - 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^o-50^o, a w pozostałej dowolnie 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 pomiarzy zewnętrzny obrys murów przyziemia), a inne dopuszcza się na fragmentach oznaczonych nieprzekraczalnymi 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 dowolnie,
 - 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,
 - l) 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-1**:
-

-
- 1) ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową i usługową w tym utrzymanie istniejącej, z dopuszczeniem budowy, przebudowy, modernizacji wg § 3 ust. 16, p.1, p.5, p.6, p.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 p.2.
18. Na terenie oznaczonym symbolami **UH,Ui**:
- 1) obowiązuje odtworzenie obiektu (dawny magazyn prowiantu) z zapewnieniem:
 - a) wysokości do 16 m 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 łukami 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 p.2,
 - 5) dopuszcza się podział budynku na segmenty zabudowy z wykluczeniem ich ogrodzeń.
19. Na terenie oznaczonym symbolem **UI**:
- 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) obowiązuja ustalenia § 2 ust 6,
 - 5) dopuszcza się wydzielenie działki po granicach dawnej fosi 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 UI.
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 14 m 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 16,00 m 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) obowiązuja 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 16,24 m 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 14 m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
 - 7) ustala się wykonanie rekonstrukcji bramy wlotowej (grodzi) do fosi Ws2,
 - 8) obowiązuja 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 15,77 m 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 nieprzekraczalną wyznaczoną przez zarysy murów bastionu i granicę z KGP,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie reliktyw wskazywanych przez WKZ,
- 5) ustala się wysokość obiektów do 14 m licząc od poziomu terenu Starego Miasta,
- 6) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.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 Książniczka, 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 reliktyw wskazywanych przez WKZ,
- 4) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona przez zarysy murów bastionu i granicę z KGP,
- 5) ustala się wysokość obiektów do 14 m 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 16,00 m 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 wielopiętrowy.

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 p.1-3, ust.4 p.1, p.2, p.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 zielen terenu niewykorzystanego pod obiekty,
- 6) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.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 p.1-3,
- 4) obowiązuje wysokość budynków wg realizacji tj. nie wyższa niż 12 m nad poziom terenu,
- 5) obowiązuje wykonanie szczegółowych badań technicznych podłoża gruntowego,

-
- 6) w pasie przyległym do KK na szerokości 20 m, 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 mocnoukorzeniającą 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 p.2.
28. Na terenach oznaczonych symbolami **Ux-2**:
- 1) obowiązuje przeznaczenie pod usługi handlu, rzemiosła, parkingi,
 - 2) obowiązują warunki § 2 ust.4 p.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 p.2.
29. Na terenie oznaczonym symbolami **Ws2** obowiązują:
- 1) utrzymanie wody z pozostawieniem jej w obrysie dawnej fosi 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 20 m warunki rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej,
 - 3) utrzymanie publicznego charakteru,
 - 4) rekonstrukcja bram wlotowych (grodzi) do fosi 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 p.2,
 - 6) po zniesieniu przejścia granicznego, preferuje się zmianę ogrodzenia na niższe do 0,8 m 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 p. 1-3, ust. 4 p. 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 15,77 m n.p.m.,
 - 5) ustala się warunek wprowadzenia układu zieleni zapewniającego z KL-4 otwarcie widokowe na Ws1 (rzekę Odre).
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 20 m 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 p.2, p.3.
33. Na terenie oznaczonym symbolami **ZP, W** obowiązuje utrzymanie zieleni łąkowej 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 Gorzyński):
-

-
- 1) ustala się przeznaczenie pod zieleń z elementami twierdzy (Bastion Odrzański, Bastion Strzelecki, Redan Gorzyński),
 - 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, p.2, ust.3, p.2, p.4, p.5, ust.4 p.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 20 m 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 80 cm dla wyeksponowania zarysów parti naziemnych (bastionu),
 - 10) zagrożenie powodziowe wg ustaleń § 2 ust. 3 p.2.
35. Na terenie oznaczonym symbolami ZP-TrAW:
- 1) ustala się przeznaczenie pod zieleń z dopuszczonym obiektem gastronomicznym (kawiarnia) - wystawowym spełniającym warunki:
 - a) zastosowania materiałów ceramicznych w kolorze murów twierdzy w licowaniu ścian i w pokryciu dachu,
 - b) wysokości do 9 m,
 - 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 p.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 układu bulwaru,
 - 2) obowiązuje zachowanie publicznego charakteru nabrzeża,
 - 3) dopuszcza się zabudowę w obrysie historycznej kubatury wyznaczającą nieprzekraczalną linię 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 9 m,
 - 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 N0p 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 28.09.1993 r. 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”, SO-2854-„MZK”, SO-2865-„Kostrzyn Stifex”) i projektowanych stacji (3 stacje, szacuje się zapotrzebowanie w obszarze na 2500 kW, w tym ca 1000 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 Gorzyca) po 14 m od osi na stronę i dla linii 15 kV po 6 m 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 1,5m dla sieci teletechnicznej),
 - 2) z wykluczeniem, z obszaru planu, stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej.
 6. Obsługa inżynierska 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Kail