

**UCHWAŁA Nr XLIII/479/2005
Rady Miasta Gorzowa Wlkp.**

z dnia 5 stycznia 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gorzowa Wlkp.
w rejonie ulic Grobla, Woskowa, Przemysłowa**

(Gorzów Wielkopolski, dnia 24 stycznia 2005 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999r. z późn. zm.) art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r. ze zmianą) oraz uchwały Nr LXXV/738/2002 Rady Miejskiej w Gorzowie Wlkp. z dnia 5 czerwca 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. w rejonie ul. Grobla, Woskowa, Przemysłowa,

uchwała się co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, który obejmuje obszar w rejonie ulicy Grobla, Woskowa, Przemysłowa zgodnie z rysunkiem planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) planie - należy rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1,
- 2) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które dopuszcza się na danym terenie na czas określony w decyzji administracyjnej,
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie docelowe na danym terenie, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych,
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię regulującą zewnętrzną ścianę zabudowy, zgodnie z którą należy realizować obiekty kubaturowe, chyba że ustalenia szczegółowe określą inaczej,
- 7) terenie jednostki - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na załączniku liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem,
- 8) ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno - gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną,
- 10) elementach kompozycji urbanistycznej:
 - dominancie architektonicznej - obiekt budowlany lub jego część, wyróżniająca się w przestrzeni, o formie koncentrującej uwagę, stanowiąca dzięki temu punkt orientacyjny w przestrzeni miejskiej, która wymaga indywidualnego rozwiązania architektonicznego,
 - akcencie architektonicznym - część obiektu budowlanego, o formie koncentrującej uwagę, ale nie wyróżniająca się w przestrzeni, która wymaga indywidualnego rozwiązania architektonicznego,
 - osi widokowej - linia prosta widokowa nakierowana na dominantę przestrzenną lub akcent urbanistyczny, służąca do ich wyeksponowania,
- 11) strefie ochrony pośredniej "B" - teren na którym obowiązują wymagania związane z ochroną konserwatorską historycznej

struktury przestrzennej miasta, w której obowiązują przepisy § 8 ust. 2,

- 12) strefie konserwatorskiej "W1" - teren na którym obowiązują wymagania przepisy § 8 ust. 3, związane z ochroną archeologiczną,
- 13) stanowisku archeologicznym - ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności, teren ochrony konserwatorskiej archeologicznej, na którym obowiązują wymagania § 8 ust. 4,
- 14) budynkach o wartościach historycznych - zabudowa podlegająca ochronie konserwatorskiej oraz wymaganiom określonym w ustaleniach § 8 ust. 2 pkt 2).

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyjątek stanowią linie rozgraniczające tereny przeznaczone na infrastrukturę energetyczną, które są obowiązujące w zakresie określonym w ustaleniach szczegółowych,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) obowiązujące linie zabudowy, jeżeli ustalenia szczegółowe nie określają inaczej,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 5) strefa konserwatorska - W1,
- 6) stanowisko archeologiczne do ochrony konserwatorskiej,
- 7) budynki o wartościach historycznych do ochrony konserwatorskiej,
- 8) historyczna ulica do ochrony konserwatorskiej,
- 9) obszar lokalizacji funkcji tymczasowej - usług handlu hurtowego i detalicznego,
- 10) obszar lokalizacji parkingów wielopoziomowych,
- 11) oznaczenia dotyczące ochrony konserwatorskiej:
 - stanowisko archeologiczne do ochrony konserwatorskiej,
 - strefa konserwatorska W1,
 - budynki o wartościach historycznych do ochrony konserwatorskiej,
 - historyczne ulice do ochrony konserwatorskiej,
- 12) oznaczenia dotyczące kompozycji architektoniczno - urbanistycznej:
 - dominanta architektoniczna,
 - osie widokowe,
 - akcent architektoniczny,
- 13) rezerwa terenu na funkcje komunikacyjne.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1 elementy rysunku planu, jak np. treść podkładu mapowego, przebieg jezdni mają charakter informacyjny lub orientacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ogólne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowa na obszarze objętym planem powinna być kształtowana zgodnie z zasadami ładu przestrzennego,
- 2) zagospodarowanie ciągów komunikacji kołowej wymaga zachowania warunków p. poz.,
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia dojazdu z drogi publicznej,
- 4) ze względu na występowanie w granicach wyznaczonych w planie, znacznej liczby nieregularnych działek gruntu, dopuszcza się w obrębie terenu jednostki (wydzielonej liniami rozgraniczenia funkcji) sytuowanie obiektów budowlanych na granicy działek, a także na granicach kilku działek jednocześnie bez konieczności ich łączenia, z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe określają inaczej.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz bezpośredniego odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do ziemi,
- 2) odprowadzenie wód opadowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg i stacji benzynowej do kanalizacji deszczowej poprzez separatory substancji ropopochodnych zabezpieczających przed przenikaniem do ziemi,
- 3) stosowanie ekologicznych źródeł ciepła w realizowanych obiektach budowlanych.

§ 6. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1) terenach, za zgodą właściciela terenu i o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów,
- 3) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,

- 4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci,
- 5) zabrania się realizacji naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym oraz infrastruktury oświetleniowej.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę - dostawę ustala się z istniejącej najbliższej sieci wodociągowej prowadzonej w ulicach - główny wodociąg w ul. Wał Okrężny (KDd/KDX) i Grobla (KDd/KDX i 2KDg/KDz), na zasadach określonych w ust. 1, po uzgodnieniu z dysponentem sieci.
 3. Odprowadzenie ścieków bytowych:
 - 1) planowana sieć prowadzona na zasadach określonych w ust. 1,
 - 2) do istniejącej sieci w ulicach Wał Okrężny, Grobla, Przemysłowa, Woskowa.
 4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:
 - 1) rozdzielność planowanych sieci deszczowej i sieci ścieków bytowych,
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanej na zasadach określonych w ust. 1, sieci deszczowej lub istniejącej w ul. Przemysłowej, Wał Okrężny, Świętego Jerzego, Grobli z dopuszczeniem odprowadzenia wód opadowych również do sieci na terenie o symbolu KX/U/KS w granicach rezerwy terenu na funkcje komunikacji oraz terenów o symbolu 1ZP i 2ZP,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg i stacji benzynowej do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych.
 5. Zaopatrzenie w gaz na warunkach dysponenta, z sieci istniejącej w ulicach Wał Okrężny, Grobla, Przemysłowa, Woskowa lub ul. Św. Jerzego i na zasadach określonych w ust. 1.
 6. Zaopatrzenie w sieci telekomunikacyjne - ustala się podłączenie do istniejących miejskich sieci prowadzonych w ulicach i na zasadach określonych w ust. 1.
 7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem na zasadach określonych w ust. 1:
 - a) z istniejącej wbudowanej stacji transformatorowej na terenie 2U - "Targi S₀ - 1965" lub,
 - b) z istniejącej stacji transformatorowej znajdującej się na terenach w kierunku północnego wschodu, poza obszarem opracowania planu- "Cygarniczki S-1814",
 - c) planowanych stacji transformatorowych na terenach o symbolu 1E, 2E i 3E,
 - 2) ustala się likwidację istniejącej stacji transformatorowej "Grobla S-1964" na terenie planowanej ulicy o symbolu 2KDg /KDz,
 - 3) ustala się zmianę lokalizacji istniejącej stacji transformatorowej "Nomi S-1949", na teren oznaczony symbolem 2E, na zasadach określonych w ust. 1,
 - 4) w zakresie istniejącej sieci oświetleniowej ustala się przebudowę z dopuszczeniem zachowania infrastruktury, jeżeli nie spowoduje kolizji z planowanym zagospodarowaniem.
 8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) preferuje się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci ciepłowniczej z dopuszczeniem wykorzystania istniejącej infrastruktury i dostosowania do planowanych funkcji,
 - 2) w przypadku indywidualnych źródeł ciepła, zakaz wykorzystania urządzeń i paliw powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń.
 9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów:
 - 1) przewidzieć miejsce na lokalizację wolnostojących pojemników na odpady stałe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację miejsc gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych, wentylowanych.

§ 7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu - obowiązek zapewnienia dostępności terenów i obiektów osobom niepełnosprawnym:

- 1) na projektowanych przejściach pieszych przewidzieć pochylnie niwelujące różnice poziomów jezdni i dróg pieszych, z wyłączeniem przejść podziemnych rozwiązywanych indywidualnie z uwzględnieniem ruchu i możliwości poruszania się osób niepełnosprawnych,
- 2) w zależności od intensywności ruchu, przejścia powinny być wyposażone w sygnalizację wizualną, akustyczną i świetlną, zapewniającą poprawną orientację przechodnia,
- 3) stosowanie pochylni lub wind w strefach wejściowych obiektów usługowych, handlowych.

§ 8. Ustala się w zakresie ochrony konserwatorskiej.

1. W przypadku ujawnienia podczas robót budowlanych i ziemnych przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy:

- 1) niezwłocznie zawiadomić Prezydenta Miasta oraz powiadomić organ Służby Ochrony Zabytków,
- 2) zabezpieczyć odkryty przedmiot,

- 3) wstrzymać roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

2. Cały obszar planu objęty jest pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej "B", w której głównym celem jest ochrona najcenniejszych elementów struktury przestrzennej miasta (historycznej kompozycji przestrzennej, historycznego układu zabudowy, historycznych budynków i innych elementów o wartościach historycznych w części nadziemnej i podziemnej), w związku, z czym ustala się przy zagospodarowaniu terenu objętego planem następujące zasady:

- 1) zachować relikty ulicy Św. Jerzego, zaś na nie zachowanym jej odcinku uczelnić lub dokonać rekonstrukcji jej przebiegu:
 - a) wszelkie prace ziemne wymagają zezwoleń i uzgodnień Konserwatora Zabytków,
- 2) w stosunku do budynków o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) należy dążyć do rewitalizacji zabudowy o wartościach historycznych, jeżeli nie ma zastosowania lit. e, f.
 - b) prace budowlane przeprowadzić w poszanowaniu:
 - historycznej formy architektonicznej,
 - skali,
 - wystroju elewacji z założeniem jej rekonstrukcji w oparciu o materiały archiwalne,
 - stolarki okiennej i drzwiowej - zakaz wprowadzania w elewacji innych proporcji i podziałów okien i drzwi,
 - c) zastosować kolorystykę elewacji w nawiązaniu do historycznej, ustalonej w oparciu o badania zachowanych fragmentów elewacji lub analizę porównawczą:
 - jasne kolory pastelowe: morelowe, kremowe również łączenie faktury cegły czerwonej lub żółtej z elementami otynkowanymi w kolorach białych,
 - dachy czerwone kryte podwójną dachówką karpiówką,
 - d) wszelkie prace związane z zabudową o wartościach historycznych wymagają zezwoleń i uzgodnień Konserwatora Zabytków,
 - e) dopuszcza się ich rozbiórkę w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby uprawnione oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, a w szczególnych przypadkach również po wykonaniu oddzielnej dokumentacji historycznej,
 - f) dopuszcza się ich rozbiórkę, przy niemożności nawiązania do skali obiektów bądź ich charakteru przy nowych akceptowalnych przez Konserwatora Zabytków rozwiązaniach przestrzenno - kompozycyjnych i architektonicznych,
- 3) w stosunku do nowej zabudowy:
 - a) powinna respektować historyczną kompozycję przestrzenną, w tym historyczną linię zabudowy w ciągach ulic Św. Jerzego, Grobla, Wał Okrężny, Przemysłowa i Woskowa,
 - b) zachować skalę i charakter zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy - nie wyższa niż 3 - 4 kondygnacje naziemne, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych obowiązujących na terenie,
 - d) formę architektoniczną wykorzystywać do harmonijnego łączenia współczesności z zachowanymi wartościami historycznymi,
 - e) zabudowa o wysokim standardzie materiałowym i technologicznym,
 - f) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych według dokumentacji typowej i powtarzalnej oraz typu "pawilon handlowy",
 - g) kolorystykę elewacji zharmonizować z kolorystyką właściwą dla cech stylowych obiektów historycznych,
 - h) w sposób harmonijny kształtować współczesne elementy zabudowy z przestrzenno - architektonicznymi wartościami historycznymi,
 - i) uwzględnić w zagospodarowaniu historyczną nawierzchnię,
- 4) w stosunku do elementów małej architektury oraz elementów wystroju wnętrz urbanistycznych - należy je dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz,
- 5) ustala się równorzędność priorytetów konserwatorskich z innymi priorytetami,
- 6) ustala się obowiązek uzyskania uzgodnienia na wszelkie prace w danej strefie "B" ochrony konserwatorskiej.

3. Północna część obszaru planu, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, objęta jest strefą ochrony archeologiczną "W1", w której obowiązują następujące wymogi:

- 1) obowiązek poprzedzenia prac ziemnych realizowanych w obszarze strefy wyprzedzającymi ratowniczymi badaniami archeologicznymi,
- 2) obowiązek uzyskania na badania archeologiczne decyzji zezwalającej od Konserwatora Zabytków,
- 3) obowiązek uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków prowadzenia wszelkich prac.

4. W granicach planu występuje, stanowisko archeologiczne Nr 44 (Nr 109 na obszarze AZP 45-12) - ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza i nowożytności, teren ochrony archeologicznej, na którym obowiązują następujące wymagania:

- 1) zapewnić nadzór archeologiczny w trakcie realizacji prac ziemnych w granicach i sąsiedztwie terenu określonego na rysunku planu,
- 2) uzyskać na badania archeologiczne decyzję zezwalającą Konserwatora Zabytków.

§ 9. Na całym terenie objętym planem obowiązują przepisy § 8 ust. 1 i 2 - zachodzi obowiązek uzyskania uzgodnienia Konserwatora Zabytków na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, remontowych oraz rozbiórkowych na terenach.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenu o symbolu UC/U/KS/MW:

- 1) ustala się przeznaczenie na usługi:
 - a) usługi komercyjne w tym handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2.000m²,
 - b) usługi celu publicznego i kultury - w wielkości minimum 3.000m²,
 - c) parkingi wielopoziomowe dla samochodów osobowych zapewniające obsługę terenu,
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa wielorodzinnego jako funkcji towarzyszącej usługom.
 2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem UC/U/KS/MW:
 - 1) w stosunku do istniejącej zabudowy na terenie działki nr 1820 w przypadku rozdzielnego zagospodarowania w stosunku do pozostałego terenu w obrębie jednostki:
 - a) obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) dopuszcza się nadbudowę istniejącego obiektu o jedną kondygnację,
 - c) dopuszcza się rozbudowę w granicach własności z zachowaniem prawa budowlanego,
 - 2) w stosunku do istniejącej zabudowy na terenie działki nr 1820 w przypadku kompleksowego zagospodarowania w obrębie jednostki:
 - wyburzenie istniejącej zabudowy,
 - realizację nowej zabudowy zgodnie z przepisami pkt 4 i 5,
 - traktowanie obowiązującej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem,
 - 3) w stosunku do istniejącej zabudowy historycznej zlokalizowanej w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy i zalecanej linii zabudowy:
 - a) pozostawienie budynku o wartościach historycznych, jako reliktu historii tego miejsca z możliwością wkomponowania go w planowaną zabudowę:
 - zakaz przebudowy budynku bez zgody Konserwatora Zabytków, dobudowa dopuszczona na krótszych bokach elewacji,
 - b) zalecane uświetnienie obiektu - obłożenie klinkierem, zastosowanie detali nawiązujących do charakteru miejsca - rewaloryzację obiektu, należy uzgodnić z Konserwatorem Zabytków,
 - 4) na całym terenie - zakaz lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej,
 - 5) w stosunku do nowej zabudowy zlokalizowanej w ramach obowiązującej i zalecanej linii zabudowy obowiązuje:
 - a) forma zwarta z wyłączeniem strefy pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, nawiązująca do zabudowy:
 - przemysłowej historycznej z motywami architektury nowoczesnej lub
 - architektury nowoczesnej z motywami zabudowy przemysłowej historycznej,
 - b) zakaz zabudowy poza obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy odpowiadająca minimum 3 kondygnacjom naziemnym - 15,0m od poziomu terenu z tolerancją do 2m, z wyłączeniem dominant i akcentów architektonicznych kształtowanych indywidualnie, ale nie wyższych niż 20m,
 - d) zapewnić szczególną dbałość przy projektowaniu i realizacji sylwetki nowej zabudowy ze względu na ekspozycję terenu z nabrzeża z przeciwnego brzegu rzeki Warty,
 - e) należy wykorzystać motywy historyczne - płaski dach, osłonięty zwieńczeniem górnej krawędzi elewacji attyką - opaską wysoką na 1/4 wysokości elewacji oraz motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 (lub okien pozornych - zaślepionych) i płycin ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - f) uwzględnić elementy kompozycji w nowej zabudowie w miejscach wskazanych - akcenty i dominanty stanowiących zakończenie znaczących dla wizerunku miasta ciągów widokowych oraz osi widokowych z przeciwnego brzegu rzeki Warty,
 - g) dopuszcza się korektę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy położonych przy osi widokowej na Katedrę, jeżeli będzie tego wymagała ekspozycja katedry, przy zachowaniu minimalnej odległości pomiędzy tymi liniami 10m,
 - h) dopuszcza się za zgodą Konserwatora Zabytków, inne ukształtowanie nowej zabudowy zlokalizowanej w ramach zalecanej, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy przy zachowaniu wymagań lit. c,
 - 6) w stosunku do nowej zabudowy lokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy (poza obowiązującą i zalecaną linią zabudowy) ustala się:
 - a) zachowanie zasad określonych w pkt 1 lub 2 lecz z dopuszczeniem niższej zabudowy - odpowiadającej 2 kondygnacjom naziemnym - 10m z tolerancją do 2m,
 - b) zakaz zabudowy pomiędzy zielenią a budynkiem o wartościach historycznych,

- c) uwzględnienie i zachowanie zieleni oznaczonej na rysunku planu,
- d) uwzględnienie budynku o wartościach historycznych, jako reliktu historii.

3. Inne uwarunkowania kształtowania terenu oznaczonego symbolem UC/U/KS/ -MW:

- 1) zaleca się pozostawienie obszaru w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (poza obowiązującą i zalecaną linią zabudowy) bez zabudowy - teren do imprez otwartych i ekspozycji obiektu o wartościach historycznych,
- 2) dopuszcza się w obrębie funkcji łączenie działek,
- 3) zakaz wtórnego podziału na działki,
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej W1 wyznaczonej na rysunku planu - w jego obrębie, zastosować się do przepisów § 8 ust. 3,
- 5) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wyznaczone na rysunku planu - w jego obrębie, zastosować się do przepisów § 8 ust. 4,
- 6) likwidacja ogrodzenia jako dysharmonijnego z otoczeniem,
- 7) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki,
- 8) dojazd do terenu kształtować:
 - a) dla klientów od strony ulicy 1KDI i 4KDd,
 - b) dla dostawców od strony ulicy 3KDd i 2KDd
 - c) dla użytkowników działki nr 1820 od strony 2KDd,
- 9) zakaz obsługi terenu z drogi 1KDg/KDz i 2KDg/KDz,
- 10) lokalizacja parkingów wielopoziomowych dla obiektu handlowego powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży ustala się wyłącznie w obrębie obszaru wskazanego na rysunku planu,
- 11) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla obsługi klientów poza obszarem wyznaczonym na rysunku planu - obszarem lokalizacji parkingów wielopoziomowych - przepis nie dotyczy działki Nr 1820 i 1819.

§ 11. 1. Dla terenu o symbolu 1U/MW i 2U/MW:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego w tym zamieszkania zbiorowego,
 - 2) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w tym warsztatów samochodowych.
2. Zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 1U/MW i 2U/MW:
- 1) zapewnić szczególną dbałość przy projektowaniu i realizacji elewacji od strony Warty, placu - węzła komunikacyjnego - 1KDg/KDz i ulicy 2KDg/KDz ze względu na ekspozycję terenu - wymagane uzgodnienie projektu zabudowy z Konserwatorem Zabytków,
 - 2) w stosunku do istniejącej zabudowy ustala się:
 - a) zakaz nadbudowy i przebudowy, zmieniającej wygląd budynków o wartościach historycznych,
 - b) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby uprawnione oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, a w szczególnych przypadkach również po wykonaniu oddzielnej dokumentacji historycznej,
 - c) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych, przy niemożności nawiązania do skali obiektów bądź ich charakteru przy nowych akceptowalnych przez Konserwatora Zabytków rozwiązaniach przestrzenno - kompozycyjnych i architektonicznych,
 - 3) w stosunku do nowej zabudowy:
 - a) nowa zabudowa o charakterze nawiązującym do historycznej zabudowy (przy ul. Wał Okrężny 6) z akcentami architektury nowoczesnej, sytuowanej zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - b) ustala się lokalizację zwartej zabudowy na granicy działek, w formie pierzei i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów lit. c,
 - c) w przypadku pozostawienia zabudowy historycznej i budowy nowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie:
 - w sytuacji braku możliwości prawnej kontynuacji zabudowy (np. ze względu na obecność w ścianach otworów) działają przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości nowej zabudowy od istniejącej,
 - w sytuacji zaistnienia możliwości prawnej ustala się kontynuację zabudowy w formie zwartej,
 - d) wysokość zabudowy - 15m z tolerancją 2m,
 - e) dachy:
 - spadziste o nachyleniu 35 - 40°, kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni, lub,
 - mansardowe połąć frontowa około 55° nachylenia,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,

- kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - f) w elewacji wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płycin ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - g) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej,
 - h) przy kształtowaniu elewacji uwzględnić elementy kompozycji - akcenty architektoniczne,
 - i) długości poszczególnych segmentów zabudowy, dostosowane do istniejącego podziału własnościowego - przepis obowiązuje również połączeniu działek - zachować historyczny podział pierzei,
 - j) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej,
- 4) wskazane ukształtowanie wewnętrzznego dziedzińca ogólnie - dostępnego na terenach 1U/MW i 2U/MW w powiązaniu z terenem 1KX, z możliwością przykrycia na poziomie najwyższych kondygnacji szkłem, jeżeli nie zakłóci to ekspozycji katedry wzdłuż osi widokowej z ul. Św. Jerzego,
 - 5) dopuszcza się zabudowę dziedzińca terenów 1U/MW i 2U/MW płytą umożliwiającą jednocześnie rekreację nad płytą oraz lokalizację parkingu pod płytą,
3. Inne uwarunkowania kształtowania terenów oznaczonych symbolem 1U/MW i 2U/MW:
- 1) dojazd do terenu dla użytkowników terenu wyłącznie od strony ulicy dojazdowej 1KDd oraz KDd/KDX,
 - 2) dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych w przypadkach koniecznych od strony ulicy dojazdowej 1KDd, KDd/KDX, od ciągu pieszego o symbolu 1KX, oraz placu - węzła komunikacyjnego 1KDg/KDz,
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów od strony obowiązującej linii zabudowy,
 - 4) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice terenu,
 - 5) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem substancji ropopochodnych do wód gruntowych,
 - 6) na terenie znajduje się strefa ochrony archeologicznej W1 wyznaczonej na rysunku planu - w jego obrębie, zastosować się do przepisów § 8 ust. 3,
 - 7) ustala się utrzymanie istniejącego podziału,
 - 8) dopuszcza się łączenie działek w celu zapewnienia dostępu z drogi KDd/KDX lub realizacji jednej inwestycji na całej powierzchni jednostki terenu.

§ 12. 1. Dla terenów o symbolu 3U/MW, 4U/MW, 5U/MW:

- 1) ustala się jako przeznaczenie docelowe - przeznaczenie podstawowe na usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 - 2) ustala się funkcję tymczasową do czasu zaistnienia możliwości prawnych wprowadzenia funkcji usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa:
 - a) na terenie 3U/MW - funkcji mieszkalnej wielorodzinnnej,
 - b) na terenie 4U/MW - przemysł i usługi,
 - c) na terenie 5U/MW - usługi oświaty,
 - 3) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
2. Zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 3U/MW, 4U/MW, 5U/MW:
- 1) w stosunku do zabudowy istniejącej:
 - a) wszelkie roboty budowlane i remontowe należy zgłaszać do Konserwatora Zabytków i uzyskać uzgodnienie w stosunku do obiektów o wartościach historycznych,
 - b) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby uprawnione oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, a w szczególnych przypadkach również po wykonaniu oddzielnej dokumentacji historycznej,
 - c) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych, przy niemożności nawiązania do skali obiektów bądź ich charakteru przy nowych akceptowalnych przez Konserwatora Zabytków rozwiązaniach przestrzenno - kompozycyjnych i architektonicznych,
 - 2) zasady wprowadzania nowej zabudowy:
 - a) ustala się lokalizację zwartej zabudowy w formie pierzei, sytuowanej na granicy działek i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, o charakterze nawiązującym do historycznej zabudowy (przy ul. Wał Okrężny 6 lub po przeciwnej stronie ulicy 2KDg/KDz: budynki przy ul. Grobla 8) z akcentami architektury nowoczesnej, z zastrzeżeniem przepisów lit. c,
 - b) w przypadku pozostawienia zabudowy historycznej i budowy nowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie:
 - w sytuacji braku możliwości prawnej kontynuacji zabudowy (np. ze względu na obecność w ścianach otworów) działają przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości nowej zabudowy od istniejącej,

- w sytuacji zaistnienia możliwości prawnej ustala się kontynuację zabudowy w formie zwartej,
 - c) ze względu na występowanie w granicach wyznaczonych w planie, znacznej liczby nieregularnych działek gruntu, dopuszcza się w obrębie terenu jednostki (wydzielonej liniami rozgraniczenia funkcji) sytuowanie obiektów budowlanych na granicy działek, a także na granicach kilku działek jednocześnie bez konieczności ich łączenia, z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy,
 - d) wysokość zabudowy -15m z tolerancją 2m,
 - e) dachy spadziste o nachyleniu:
 - 35 - 40°, kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni, lub,
 - mansardowe połać frontowa około 55° nachylenia,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - f) w elewacji wprowadzić motywy wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płytyn ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - g) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej,
 - h) przy kształtowaniu elewacji uwzględnić elementy kompozycji - akcenty architektoniczne,
 - i) zapewnić szczególną dbałość przy realizacji i projektowaniu elewacji od strony ulicy 2KDg/KDz ze względu na ekspozycję terenu - wymagane uzgodnienie projektu zabudowy z Konserwatorem Zabytków,
 - j) długości poszczególnych segmentów zabudowy, dostosowane do podziału własnościowego po przeciwnej stronie ulicy 2KDg/KDz - maksymalna szerokość frontów 18,0m, minimalna 9,0m.
3. Inne uwarunkowania kształtowania terenów oznaczonych symbolami 3-5U/MW:
- 1) możliwość łączenia działek w obrębie linii rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o ile przepisy prawa na taki podział pozwalają na następujących zasadach:
 - a) linie podziału prowadzone będą pod kątem 90° do obowiązującej linii zabudowy z tolerancją odchylenia do 5°,
 - b) zostanie zapewniony dostęp z drogi 2KDd, 3KDd lub 2KDI.
 - 3) dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń znajdujących się na wskazanych terenach,
 - 4) na terenie 3U/MW ustala się w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz nadbudowy i dobudowy, adaptacji dachu na mieszkania zmieniające wygląd kamienicy,
 - b) dopuszcza się wykonywanie okien dachowych w celu adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - c) dopuszcza się wyburzenie budynków przy kompleksowym zagospodarowaniu terenu nową docelową funkcją, po uzyskaniu uzgodnienia Konserwatora Zabytków,
 - d) w przypadku pozostawienia istniejącej zabudowy teren od ulicy 2KDg/KDz, zagospodarować na rekreację dla mieszkańców z zielenią zimozieloną, przesłaniającą i elementami małej architektury - przy zagospodarowywaniu terenu funkcją tymczasową,
 - e) przewidzieć budowę muru pełnego, stanowiącego ekran akustyczny, w formie nawiązującej do parteru elewacji, jeżeli odległość od jezdni ulicy 2KDg/KDz będzie mniejsza niż 20,0m lub jeżeli przekroczone zostaną normy hałasu, po wybudowaniu ulicy na terenie oznaczonym symbolem 2KDg/KDz, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - f) teren położony w strefie ochrony archeologicznej W1 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3,
 - 5) na terenie 4U/MW ustala się w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się dla istniejącej zabudowy, jej modernizację bez prawa jej nadbudowy i rozbudowy, z zaleceniem uporządkowania, i likwidacji zabudowy w złym stanie technicznym,
 - b) elewacje zabudowy utrzymać w jednakowej tonacji - zalecany kolor piaskowy i ceglany lub imitację cegły,
 - c) dopuszcza się wyburzenie budynków przy kompleksowym zagospodarowaniu terenu nową docelową funkcją, po uzyskaniu uzgodnienia Konserwatora Zabytków,
 - 6) na terenie 5U/MW ustala się w stosunku do zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy,
 - b) dopuszczona rozbudowa zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - c) zakaz nadbudowy i dobudowy, zmieniającej wygląd obiektu głównego szkoły - 3 kondygnacyjnego, od strony ulicy 2 KDI,
 - d) zaleca się likwidację zabudowy w złym stanie technicznym,
 - e) zachować zieleń wysoką,
 - f) dopuszcza się budowę na obowiązującej linii zabudowy, w formie ogrodzenia, nawiązującego do elewacji, muru pełnego stanowiącego ekran akustyczny jeżeli odległość od jezdni ulicy 2KDg/KDz będzie mniejsza niż 20,0 m lub jeżeli przekroczone zostaną normy hałasu, po wybudowaniu ulicy na terenie oznaczonym symbolem 2KDg/KDz, zgodnie z przepisami szczególnymi, który może być wykorzystany jako ściana nowej zabudowy,
 - 7) dojazd do terenów dla użytkowników terenu wyłącznie od strony ulic dojazdowych:

- a) dla 3U/MW - ulicą 2KDd,
 - b) dla 4U/MW - ulicą 2KDd lub 3KDd,
 - c) dla 5U/MW - ulicą 3KDd lub 2KDI,
- 8) dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych w przypadkach koniecznych zapewnić z dróg dojazdowych jak w pkt 7), oprócz tego ulicą 2KDg/KDz oraz poprzez drogę pieszą o symbolu 4KX,
 - 9) zakaz dojazdu dla użytkowników terenów od ulicy o symbolu 2KDg/KDz,
 - 10) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice terenów,
 - 11) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem substancji ropopochodnych do wód gruntowych.

§ 13. 1. Dla terenu o symbolu 6U/MW:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe na usługi z dopuszczeniem mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 - 2) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.
2. Zasady kształtowania zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 6U/MW:
- 1) lokalizacja zabudowy na granicy działek, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - 2) zabudowa o charakterze nawiązującym do historycznej zabudowy (przy ul. Wał Okrężny 6 lub po przeciwnej stronie ulicy 2KDg/KDz - budynki przy ul. Grobla 8, Woskowej 1a) z akcentami architektury nowoczesnej,
 - 3) ustala się lokalizację zwartej zabudowy w formie pierzei, sytuowanej na granicy działek i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wg zasad:
 - a) zabudowa lokalizowana zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy - 15m z tolerancją 2m,
 - c) dachy spadziste o nachyleniu:
 - 35 - 40°, kryte dachówką karpiołką lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni lub
 - mansardowe połać frontowa około 55° nachylenia,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - kryte dachówką karpiołką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - d) w elewacji wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płyt ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - e) przy kształtowaniu elewacji uwzględnić elementy kompozycji - akcenty architektoniczne,
 - 4) zapewnić szczególną dbałość przy realizacji i projektowaniu elewacji od strony ulicy 2KDg/KDz ze względu na ekspozycję terenu - wymagane uzgodnienie projektu zabudowy z Konserwatorem Zabytków,
 - 5) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej,
 - 6) długości poszczególnych segmentów zabudowy dostosowane do podziału własnościowego po przeciwnej stronie ulicy 2KDg/KDz, oraz frontów działek według ust. 3 pkt 7.
3. Inne uwarunkowania kształtowania terenów oznaczonych symbolami 6U/MW:
- 1) dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń znajdujących się na wskazanych terenach,
 - 2) dojazd do terenów dla użytkowników terenu wyłącznie od strony ulicy lokalnej 2KDI,
 - 3) dojazd do terenów dla pojazdów uprzywilejowanych od strony ulicy lokalnej 2KDI i ulicy 2KDg/KDz,
 - 4) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki,
 - 5) miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidzieć na terenie własnym oraz z wykorzystaniem ulicy 2KDI,
 - 6) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem substancji ropopochodnych do wód gruntowych,
 - 7) dopuszcza się łączenie działek,
 - 8) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o ile przepisy prawa na taki podział pozwalają na następujących zasadach:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 400m²,
 - b) linie podziału prowadzone będą pod kątem 90° do ulicy 2KDg/KDz z tolerancją odchylenia do 5°,
 - c) zostanie zapewniony dostęp z drogi 2KDI.

§ 14. 1. Dla terenu o symbolu 7U/MW:

- 1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu na usługi,
- 2) dopuszcza się mieszkalnictwo wielorodzinnie w tym zamieszkania zbiorowego, jako uzupełniające funkcję usługową,
- 3) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w tym warsztatów samochodowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 7U/MW:

- 1) ustala się lokalizację zwartej zabudowy w formie pierzei, sytuowanej na granicy działek i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów pkt 2,
- 2) w przypadku pozostawienia zabudowy istniejącej i budowy nowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie w sytuacji braku możliwości prawnej likwidacji istniejącej zabudowy działają przepisy prawa budowlanego,
- 3) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy,
- 4) rozbudowa możliwa wyłącznie na obowiązującej linii zabudowy według poniższych ustaleń:
 - a) wysokość zabudowy 15,0 m z tolerancją do 2 m,
 - b) lokalizacja według obowiązujących linii zabudowy,
 - c) dachy spadziste,
 - 35 - 40°, kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni, lub
 - mansardowe połac frontowa około 55° nachylenia,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie - w takim przypadku nawiązać charakterem zabudowy do historycznej zabudowy przemysłowej, w elewacji wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płycin ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej,

3. Inne uwarunkowania kształtowania terenu oznaczonego symbolem 7U/MW:

- 1) dojazd do obiektu dla użytkowników, dostawa towarowa od strony ulicy 4KDd oraz parkingu KS,
- 2) dojazd do obiektu pojazdów uprzywilejowanych od strony ulicy 1KDI lub 4KDd oraz parkingu KS,
- 3) należy zapewnić miejsca postojowe dla klientów na terenie własności,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie na miejsca parkingowe terenu KS,
- 5) zalecana nawierzchnia wokół budynku - kostka brukowa lub cegła klinkierowa układana w jodełkę.
- 6) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki,
- 7) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 8) dopuszcza się łączenie działek,
- 9) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o ile przepisy prawa na taki podział pozwalają na następujących zasadach:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 500 m²,
 - b) linie podziału prowadzone będą pod kątem 90° do obowiązującej linii zabudowy z tolerancją odchylenia do 5°,
 - c) zostanie zapewniony dostęp z drogi 4KDd lub KS.

§ 15. 1. Dla terenu o symbolu 8U/MW:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na usługi, w tym usługi publiczne,
 - 2) dopuszcza się mieszkalnictwo wielorodzinne w tym zamieszkania zbiorowego, jako uzupełniające funkcję usługową,
 - 3) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku ustala się lokalizację funkcji tymczasowej - usług handlu hurtowego i detalicznego,
- ## 2. Zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 8U/MW:
- 1) w stosunku do obiektów o wartościach historycznych, wszelkie roboty budowlane i remontowe należy zgłaszać do Konserwatora Zabytków i uzyskać uzgodnienie - obiekt o wartościach historycznych,
 - 2) zakaz nadbudowy i przebudowy, zmieniające wygląd budynku o wartościach historycznych,
 - 3) zasady wprowadzania nowej zabudowy:
 - a) ustala się lokalizację zwartej zabudowy w formie pierzei, sytuowanej na granicy działek i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, o charakterze nawiązującym do historycznej zabudowy (budynki przy Przemysłowa 14) z akcentami architektury nowoczesnej, z zastrzeżeniem przepisów lit. b,
 - b) w przypadku pozostawienia zabudowy historycznej i budowy nowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie:
 - w sytuacji braku możliwości prawnej kontynuacji zabudowy (np. ze względu na obecność w ścianach otworów) działają przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości nowej zabudowy od istniejącej,
 - w sytuacji zaistnienia możliwości prawnej ustala się kontynuację zabudowy w formie zwartej,
 - c) wysokość zabudowy 15,0m, z tolerancją do 2m,
 - d) dachy spadziste:
 - 35 - 40°, kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni, lub
 - mansardowe połac frontowa około 55° nachylenia,

- dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - e) w elewacji wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płycin ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej,
- 4) na terenie wyznaczonym na lokalizację funkcji tymczasowej - usług handlu hurtowego i detalicznego ustala się możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obiektami budowlanymi o lekkiej konstrukcji:
 - o wysokości do 4m z tolerancją 1m,
 - w odległości minimum 6m od jezdni ulicy 1KDI, 2KDI i 4KDd,
 - b) utwardzenia nawierzchni w obrębie terenu wskazanego na rysunku planu,
 - c) wprowadzenia na teren zieleni wysokiej w odległości nie mniejszej niż 5m ciągu 5KX.
3. Inne uwarunkowania kształtowania terenów oznaczonych symbolem 8U/MW:
- 1) dojazd do terenu dla użytkowników terenu wyłącznie od strony ulicy dojazdowej 4KDd oraz 1KDI,
 - 2) dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych w przypadkach koniecznych od strony ulicy dojazdowej 4KDd oraz 1KDI,
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów od strony obowiązującej linii zabudowy,
 - 4) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki,
 - 5) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
 - 6) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o ile przepisy prawa na taki podział pozwalają na następujących zasadach:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 500m²,
 - b) linie podziału prowadzone będą pod kątem 90^o lub 180^o do obowiązującej linii zabudowy z tolerancją odchylenia do 5^o,
 - c) zostaną zachowane długości poszczególnych segmentów zabudowy, na zasadzie kontynuacji podziału w obrębie jednostki - szerokość frontów 20,0m z tolerancją 1,0m lub dostosowane do podziału własnościowego po przeciwnej stronie ulicy 1KDI - szerokość frontów 14,5m z tolerancją 1,0m,
 - d) do każdej nowo wydzielonej działki zostanie zapewniony dostęp z drogi 4KDd, 1KDI lub 2 KDI.

§ 16. 1. Dla terenów o symbolu 1MW/U i 2MW/U:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu na mieszkalnictwo wielorodzinne w tym zamieszkania zbiorowego,
 - 2) dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję usługową,
 - 3) wyklucza się lokalizację usług uciążliwych mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
 - 4) na terenie oznaczonym na rysunku ustala się lokalizację funkcji tymczasowej - usług handlu hurtowego i detalicznego.
2. Zasady kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1MW/U i 2MW/U:
- 1) w stosunku do zabudowy istniejącej:
 - a) wszelkie roboty budowlane i remontowe należy zgłaszać do Konserwatora Zabytków i uzyskać uzgodnienie w stosunku do obiektów o wartościach historycznych,
 - b) zakaz nadbudowy i przebudowy, zmieniające wygląd budynków o wartościach historycznych,
 - c) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby uprawnione oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, a w szczególnych przypadkach również po wykonaniu oddzielnej dokumentacji historycznej,
 - d) dopuszcza się po uprzednim uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków, rozbiórkę budynku o wartościach historycznych, przy niemożności nawiązania do skali obiektów bądź ich charakteru przy nowych akceptowalnych przez Konserwatora Zabytków rozwiązaniach przestrzenno - kompozycyjnych i architektonicznych,
 - e) dopuszcza się budowę okien dachowych i adaptacji strychu na lokale mieszkalne po uzyskaniu akceptacji Konserwatora Zabytków,
 - 2) zasady wprowadzania nowej zabudowy:
 - a) ustala się lokalizację zwartej zabudowy, sytuowanej na granicy działek w formie pierzei i zgodnie z obowiązującą linią zabudowy, z zastrzeżeniem przepisów lit. b,
 - b) w przypadku pozostawienia zabudowy historycznej i budowy nowej w jej bezpośrednim sąsiedztwie:
 - w sytuacji braku możliwości prawnej kontynuacji zabudowy (np. ze względu na obecność w ścianach otworów) działają przepisy prawa budowlanego dotyczące odległości nowej zabudowy od istniejącej,
 - w sytuacji zaistnienia możliwości prawnej ustala się kontynuację zabudowy w formie zwartej,

- c) wysokość zabudowy - 15m z tolerancją 2m,
 - d) dachy spadziste o nachyleniu:
 - 35 - 40°, kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni, lub
 - mansardowe połać frontowa około 55° nachylenia,
 - dopuszcza się lukarny i okna połaciowe,
 - kryte dachówką karpiówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
 - e) w elewacji wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płytyn ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
 - f) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej wolnostojącej lub dobudowanej.
 - g) przy kształtowaniu elewacji uwzględnić elementy kompozycji - akcenty architektoniczne,
- 3) na terenie określonym w załączniku jako tereny funkcji tymczasowej - usług handlu hurtowego i detalicznego ustala się możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obiektami budowlanymi o lekkiej konstrukcji:
 - o wysokości do 4m z tolerancją 1m,
 - w odległości minimum 6m od jezdni ulicy 2KDI i 4KDd,
 - b) utwardzenia nawierzchni w obrębie terenu wskazanego na rysunku planu,
 - c) wprowadzenia na teren zieleni wysokiej w odległości nie mniejszej niż 5m od ciągu 5KX.
3. Inne uwarunkowania kształtowania terenów oznaczonych symbolem 1MW/U i 2MW/U:
- 1) dojazd do terenu dla użytkowników terenu:
 - a) 1MW/U z ulicy 2KDI lub drogi niepublicznej KDW,
 - b) 2MW/U z ulicy 1KDI lub 2KDI,
 - 2) dojazd dla pojazdów uprzywilejowanych w przypadkach koniecznych od strony ulicy z ulicy 1KDI, 2KDI lub drogi niepublicznej KDW,
 - 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidzieć na terenie własnym oraz z wykorzystaniem ulicy 2KDI,
 - 4) zakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów od strony obowiązującej linii zabudowy,
 - 5) wszelkie uciążliwości nie mogą wykraczać poza granice działki,
 - 6) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
 - 7) dopuszcza się łączenie działek,
 - 8) dopuszcza się podział działek na działki budowlane o ile przepisy prawa na taki podział pozwalają na następujących zasadach:
 - a) front działki 15 - 18m,
 - b) linie podziału prowadzone będą pod kątem 90° do obowiązującej linii zabudowy z tolerancją odchylenia do 5°,
 - c) zostanie zapewniony dostęp z drogi 2KDI, a dla terenu 2MW/U również z drogi 1KDI.

§ 17. 1. Dla terenu o symbolu MN/ZP:

- 1) ustala się przeznaczenie na mieszkalnictwo jednorodzinne jako funkcja tymczasowa,
 - 2) ustala się funkcję docelową - zielen parkowa po zaistnieniu możliwości jej realizacji.
2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MN/ZP:
- 1) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej w odrębnych budynkach,
 - 2) ustala się na etapie zagospodarowania tymczasowego:
 - a) dopuszczenie rozbudowy istniejącej kubatury bez możliwości nadbudowy, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
 - b) utrzymać istniejące rowy,
 - c) odprowadzanie wód deszczowych do występujących w terenie rowów,
 - 3) ustala się na etapie wykorzystania podstawowe go:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz grodzienia,
 - c) dopuszcza się lokalizację małej architektury,
 - d) odprowadzanie wód deszczowych do występujących w terenie rowów,
 - 4) dojazd do terenu od strony ulicy lokalnej 1KDI.

§ 18. 1. Dla terenu o symbolu 1U:

- 1) ustala się przeznaczenie na usługi,
- 2) utrzymanie istniejącego zagospodarowania, z dopuszczeniem budowy lub rozbudowy usług, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy,

- 3) wyklucza się lokalizację nowych usług uciążliwych - mogących wymagać raportu lub wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- 4) od strony skrzyżowania ulicy 2KDG/KDz z KDd/KDX, zabudowa w formie pierzejowej o charakterze nowoczesnym, ale nawiązującym do historycznej zabudowy (przy ul. Wał Okrężny 6) lub z akcentami architektury nowoczesnej,
 - a) stanowiąca przesłonięcie istniejącego dysharmonijnego obiektu usług komunikacji - stacji paliw,
 - b) ukształtowana tak, żeby odzwierciedlała planowany układ drogo- wy - zjazd z ulicy 2KDG/KDz w ulicę KDd/KDX, wskazując obowiązujące linie zabudowy,
 - c) wysokość zabudowy nie niższa niż 3 - 4 kondygnacje naziemne - minimalna wysokość zabudowy 12,0m, maksymalna 15,0m, w obrębie obowiązujących linii zabudowy,
 - d) dachy spadziste o nachyleniu jednakowym dla terenów: 35 - 40°, kryty dachówką lub materiałem dachówko - podobnym w odcieniach czerwieni,
- 5) od strony ulicy 1KDd dopuszcza się zabudowę lub rozbudowę w formie nawiązującej pod względem materiału, kolorystyki i wysokości do istniejącej zabudowy stacji paliw na terenie 1U, z zaleceniem kształtowania zabudowy w formie muru ogrodzeniowego z uwzględnieniem wymogów konserwatorskich,
- 6) dojazd do terenu od strony ulicy KDd/KDX oraz 2KDg/KDz,
- 7) zakaz włączenia do ruchu w ulicy 2KDg/KDz bezpośrednio z terenu 1U,
- 8) dopuszcza się zjazd bezpośrednio z terenu 1U na ulicę 2KDg/KDz w przypadku zmiany jej klasy z głównej na zbiorczą oraz kategorii z krajowej na niższą kategorię, po wybudowaniu zachodniej obwodnicy Gorzowa,
- 9) miejsca postojowe przewidzieć na własnej działce,
- 10) odprowadzanie wód deszczowych z terenu do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem substancji ropopochodnych do wód gruntowych,
- 11) zakaz podziału na działki,
- 12) teren położony w strefie ochrony archeologicznej W1 - obowiązują ustalenia § 8 ust. 3.

§ 19. Dla terenu o symbolu 2U:

- 1) ustala się przeznaczenie na usługi,
- 2) ustala się utrzymanie usług o łącznej powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² w istniejących budynkach historycznych,
- 3) utrzymanie istniejącej zabudowy - wszelkie roboty budowlane i remontowe należy zgłaszać do Konserwatora Zabytków i uzyskać akceptację w stosunku do budynków o wartościach historycznych,
- 4) zakaz nadbudowy, rozbudowy istniejących kubatur,
- 5) zaleca się adaptację zabudowy hali po stronie północno wschodniej terenu i jej odnowienie, po uprzednim uzyskaniu uzgodnienia Konserwatora Zabytków,
- 6) dojazd dla Klientów od strony terenu KX/U/KS poprzez ulicę dojazdową 4KDd lub 2KDI,
- 7) dojazd dla dostawców od ulicy o symbolu 4KDd i 3KDd,
- 8) miejsca postojowe dla samochodów dostawczych przewidzieć na terenie własnym,
- 9) miejsca postojowe dla samochodów osobowych przewidziane na terenie KS oraz KX/U/KS,
- 10) przy modernizacji zabudowy w elewacji budynku 4 kondygnacyjnego wprowadzić motyw wysokich wertykalnych okien i o proporcjach 1 x 6 lub okien pozornych (zaślepionych) i płycin ściennych pomiędzy oknami na wysokość minimum 2 kondygnacji,
- 11) utrzymanie istniejącego podziału na działki,
- 12) dopuszcza się łączenie działek,
- 13) dopuszcza się wydzielenie terenów pod budynkami istniejących hal jako odrębne działki pod warunkiem, że każdy z budynków stanowi odrębną całość techniczno - użytkową,
- 14) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne wyznaczone na rysunku planu - w jego obrębie, zastosować się do przepisów § 8 ust. 4.

§ 20. 1. Dla terenu o symbolu KX/U/KS:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe na plac miejski łączący funkcje: usług, rekreacji, parkowania oraz komunikacji pieszej i jezdnej,
 - 2) ustala się przeznaczenie tymczasowe na usługi handlu hurtowego i detalicznego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy związanej z przeznaczeniem tymczasowym na terenie oznaczonym symbolem KX/U/KS:
- 1) uciążliwość usług wynikających z tymczasowego przeznaczenia ograniczyć do linii rozgraniczenia funkcji,
 - 2) zakaz zabudowy na terenie określonym jako rezerwa terenu na funkcje komunikacji,
 - 3) możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu wskazanego na tymczasową funkcję obiektami budowlanymi o lekkiej konstrukcji, z wyłączeniem terenu wyznaczonego na rysunku jako rezerwa terenu na funkcje komunikacji, na zasadach:
 - a) obiekty o lekkiej konstrukcji o wysokości do 4m z tolerancją 1m,

- b) usytuowanie obiektów w odległości minimum 6m od jezdni ulicy 2KDI i 4KDd,
- c) utwardzenie nawierzchni w obrębie terenu wskazanego na rysunku planu.

3. Zasady zagospodarowania związanej z przeznaczeniem docelowym na terenie oznaczonym symbolem KX/U/KS:

- 1) zakaz zabudowy,
 - 2) dopuszcza się wymianę nawierzchni placu utworzonego na cele funkcji tymczasowej w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,
 - 3) zakaz grodzienia,
 - 4) przewidzieć lokalizację małej architektury w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KX/U/KS:
- 1) odprowadzenie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów, z dróg wewnętrznych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
 - 2) dojazd do terenu od strony ulic: 2KDI i 4KDd,
 - 3) utrzymanie istniejącego podziału na działki z możliwością ich łączenia,
 - 4) zakaz wprowadzenia na teren zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 5m od ciągu 5KX.

§ 21. Dla terenu o symbolu KS:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu na parking dla samochodów osobowych dla obsługi sąsiadujących funkcji usługowych oraz hali wystawowej na terenie 2U,
- 2) ustala się zagospodarowanie:
 - a) zagospodarowanie dwoma rzędami stanowisk postojowych oraz pasem zieleni dekoracyjnej średniej i niskiej, rozdzielającej układ parkingu z ulicą dojazdową 4KDd,
 - b) ustala się możliwość wprowadzenia małej architektury w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,
 - c) zakaz zabudowy i lokalizacji zieleni wysokiej ze względu na ekspozycję obiektu na terenie UC/U/KS/MW, oraz oś widokową na kościół katedralny,
 - d) zapewnić nawierzchnię nawiązującą do historycznego pokrycia dróg to jest cegła klinkierowa układana w jodełkę,
 - e) dopuszcza się krycie nawierzchni kostką brukową lub kostką granitową,
 - f) rozwiązania nawierzchni oraz małej architektury musi zapewnić obsługę ruchu pieszego w ulicy 4KDd i jednocześnie podkreślać obecność osi widokowej,
- 3) utrzymanie istniejącego podziału na działki z możliwością ich łączenia.

§ 22. Dla terenu o symbolu 1ZP

- 1) ustala się przeznaczenie terenów na zieleni parkową - skwery,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) zakaz grodzienia,
- 4) przewidzieć lokalizację małej architektury, umożliwiającą korzystanie z terenu przez osoby starsze, niepełnosprawne, matki z dziećmi.
- 5) dojazd do terenu od strony 2KDI,
- 6) utrzymać istniejące rowy oraz urządzenia nad nimi (przejścia, mostki),
- 7) odprowadzanie wód deszczowych do istniejących rowów,
- 8) utrzymanie istniejącego podziału na działki z możliwością ich łączenia,
- 9) dopuszcza się wydzielenie terenu pod korektę pasa drogowego ulicy 2KDI.

§ 23. Dla terenu o symbolu 2ZP

- 1) ustala się przeznaczenie terenów na zieleni parkową - skwery oraz jako rezerwa terenu na przebudowę istniejącej ulicy lokalnej - 2KDI,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) zakaz grodzienia,
- 4) dopuszcza się lokalizację małej architektury,
- 5) dojazd do terenu od strony 2KDI,
- 6) utrzymać istniejące rowy,
- 7) odprowadzanie wód deszczowych do istniejących rowów,
- 8) do czasu realizacji ulicy wprowadzanie zieleni wysokiej wzdłuż linii rozgraniczenia z ulicą lokalną 2KDI, w odległości minimum 4,0m od krawędzi jezdni,
- 9) utrzymanie istniejącego podziału na działki z możliwością ich łączenia,
- 10) dopuszcza się wydzielenie terenu pod korektę pasa drogowego ulicy 2KDI.

§ 24. Dla terenów o symbolu: 1E, 2E, 3E

- 1) 1E ustala się zagospodarowanie stacją transformatorową wbudowaną z dojazdem od ulicy 1KDI, z dopuszczeniem wchłonięcia stacji w zabudowę terenu UC/U/KS/MW, zgodnie z wymogami § 10 ust. 2 i 3, po uzgodnieniu z zarządzającym urządzeniem elektroenergetycznym,
- 2) 2E ustala się zagospodarowanie stacją transformatorową wolnostojącą, kontenerową z dojazdem od placu ulicy 3KDd,
- 3) 3E ustala się zagospodarowanie stacją transformatorową wbudowaną z dojazdem od ulicy 4KDd, z dopuszczeniem wchłonięcia stacji w zabudowę terenu 8U/MW, zgodnie z wymogami § 15 ust. 2 i 3, po uzgodnieniu z zarządzającym urządzeniem elektroenergetycznym,
- 4) ustala się możliwość przesunięcia terenu 1E w granicy terenu UC/U/KS/MW wzdłuż linii rozgraniczenia tej funkcji z ulicą 1KDI maksymalnie 10,0m w obie strony, w celu dostosowania do przewidywanego rozmieszczenia funkcji w budynku na terenie UC/U/KS/MW.

Rozdział III

Komunikacja

§ 25. Dla terenu o symbolu 1KDg/KDz ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczną ulicę krajową klasy głównej z dopuszczeniem zmiany kategorii drogi na zbiorczą po oddaniu do użytku zachodniej obwodnicy - skrzyżowanie ulicy głównej z ulicami lokalnymi,
- 2) lokalizację pieszego placu publicznego z dopuszczeniem, przejścia pieszego podziemnego pod ulicą główną, łączącego tereny obrzeża Warty z terenem UC/U/KS/MW,
- 3) ulicę główną jako dwupasmową, dwujezdniową 2x2,
- 4) konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu dojazdu, drogi gruntowej do rzeki Warty przy wjeździe na most,
- 5) zachowanie jako zieleni niska terenów przy Warcie - korytarz ekologiczny doliny Warty, teren okresowo zalewany, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz zakaz grodzenia terenu,
- 6) lokalizację małej architektury, na terenach dostępnych dla pieszych, z zastrzeżeniem pkt 7),
- 7) zakaz uprawiania gruntu, sadzenia drzew i krzewów, zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości mniejszej niż 3,0m od stopy wału,
- 8) odprowadzanie wód deszczowych z placów i dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 9) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 10) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3.

§ 26. Dla terenu o symbolu 2KDg/KDz ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczną krajową ulicę główną,
- 2) dopuszczenie zmiany klasy ulicy na zbiorczą oraz zmiany kategorii na niższą niż krajowa,
- 3) zagospodarowanie ulicą dwupasmową, dwujezdniową 2x2,
- 4) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) możliwość zjazdu prawo-skrętu z ulicy 2KDg/KDz na:
 - a) ul. Grobla - KDd/KDX,
 - b) ulicę dojazdową 1KDd,
 - c) ulicę Św. Jerzego - 2KDd,
- 6) pełne skrzyżowanie z ulicą Zieloną i ulicą lokalną 2KDI,
- 7) włączenie na zasadzie prawoskrętu ulicy 1KDd do ulicy 2KDg/KDz,
- 8) możliwość zjazdu z terenów sąsiadujących z ulicą 2KDg/KDz za zgodą zarządcy drogi, po zmianie jej klasyfikacji z drogi krajowej, głównej na zbiorczą o niższej kategorii,
- 9) odprowadzanie wód deszczowych z placów i dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 10) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 11) lokalizacja małej architektury, na terenach dostępnych dla pieszych, z zastrzeżeniem pkt 12),
- 12) zakaz uprawiania gruntu, sadzenia drzew i krzewów, zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości mniejszej niż 3,0m od stopy wału,
- 13) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3.

§ 27. Dla terenów o symbolu 1KDI, 2KDI ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczne gminne ulice lokalne,

- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zakaz włączenia ulicy o symbolu 2KDI na odcinku ul. Woskowej w ulicę 2KDg/KDz,
- 4) korektę przebiegu ulicy Woskowej - 2KDI i skrzyżowania z ulicą 1KDI z wykorzystaniem terenów o symbolu 1ZP i 2ZP,
- 5) odprowadzanie wód deszczowych z placów postojowych dla samochodów i z dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 6) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż drogi 2KDI i na granicy z ulicą 2KDg/KDz,
- 7) zachowanie w rozwiązaniach przebiegu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą 2KDg/KDz - w stopniu maksymalnym istniejącej zieleni wysokiej,
- 8) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 9) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3.

§ 28. Dla terenu o symbolu 1KDd, 2KDd, 3KDd, 4KDd ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczne ulice gminne dojazdowe,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczenia zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) przebudowę urządzeń i sieci w celu usunięcia kolizji z zagospodarowaniem - likwidację na terenie 3KDd stacji transformatorowej,
- 4) wyburzenie zabudowy o wartościach historycznych wchodzącej w linie rozgraniczenia terenu 2KDd po uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków,
- 5) zagospodarowanie ulicy 3KDd jako jednoprzestrzenny teren utwardzony, w rejonie ul. Św. Jerzego przeznaczony na plac manewrowy dla pojazdów dostawczych,
- 6) zakaz lokalizacji wzdłuż ulicy 3KDd miejsc postojowych dla samochodów,
- 7) zakaz zjazdu z ulicy 2KDd do ulicy 2KDg/KDz,
- 8) dopuszczenie zjazdu z ulicy 2KDg/KDz do ulicy 2KDd,
- 9) przewidzieć zjazdy z ulicy 4KDd na teren KS oraz tereny parkingów wielopoziomowych na terenie UC/U/KS/MW,
- 10) docelowo możliwość połączenia ulicy 4KDd z ulicą 2KDI poprzez rezerwę terenu na funkcje komunikacji w terenie KX/U/KS,
- 11) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3,
- 12) obowiązek na terenie położonym na stanowisku archeologicznym wyznaczonym na rysunku planu - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 4 - dotyczy terenu 3KDd i 4KDd,
- 13) obowiązek uzyskania akceptacji na wszelkie roboty budowlane i remontowe Konserwatora Zabytków na terenie ulic 2KDd i 3KDd - relikty ulicy Św. Jerzego, uczytelnic w nawierzchni lub dokonać rekonstrukcji przebiegu historycznej ulicy,
- 14) nawierzchnię nawiązującą do historycznego pokrycia ulic w formie cegły klinkierowej układanej w jodełkę lub kostki betonowej lub kostki granitowej,
- 15) dopuszcza się nawierzchnię innego typu na terenie ulic z wyłączeniem ul. Św. Jerzego,
- 16) na projektowanej ulicy 4KDd - zagospodarowanie w przekroju: ciąg pieszy - 5,0m, ulica - 7,0m, licząc od strony linii rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach z terenem 2U,
- 17) rozwiązania w zakresie nawierzchni oraz małej architektury w liniach rozgraniczenia ulicy 4KDd zapewniające obsługę ruchu pieszego i kołowego i jednocześnie podkreślające obecność osi widokowej,
- 18) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 19) odprowadzanie wód deszczowych z placów i dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych.

§ 29. Dla terenu o symbolu KDd/KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczną gminną ulicę dojazdową, z dopuszczeniem zmiany klasyfikacji na publiczną ulicę pieszo - jezdnią o szerokości zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) zachowanie jako zieleni niska terenów przy Warcie - korytarz ekologiczny doliny Warty, teren okresowo zalewany, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy oraz zakaz grodzenia terenu,
- 3) lokalizację małej architektury, na terenach dostępnych dla pieszych, z zastrzeżeniem pkt 6),
- 4) zakaz uprawiania gruntu, sadzenia drzew i krzewów, zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów i rowów w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
- 5) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 6) odprowadzanie wód deszczowych z placów i dróg do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 7) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3.

§ 30. Dla terenu o symbolu KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie na ulicę wewnętrzną, niepubliczną, stanowiącą dojazd konieczny do posesji,
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 3) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych.

§ 31. Dla terenów o symbolu: 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, ustala się:

- 1) przeznaczenie na publiczne drogi piesze, stanowiące drogi dla pojazdów uprzywilejowanych,
- 2) dla terenu o symbolu 5KX docelowo teren wolny od zabudowy ustala się funkcję tymczasową - usługi handlu hurtowego i detalicznego z możliwością lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiektami budowlanymi o lekkiej konstrukcji:
 - o wysokości do 4m z tolerancją 1m, w odległości minimum 6m od jezdni ulicy 2KDI i 4KDd,
 - b) utwardzenia nawierzchni w obrębie terenu wskazanego na rysunku planu,
 - c) zakaz wprowadzania na teren zieleni wysokiej,
- 3) odprowadzanie wód deszczowych do kanalizacji deszczowej po wstępnym podczyszczeniu przez separatory substancji ropopochodnych, zabezpieczających przed przenikaniem tych substancji do wód gruntowych,
- 4) obowiązek uwzględnienia wymagań przeciwpożarowych,
- 5) lokalizację małej architektury, przy uwzględnieniu konieczności spełniania funkcji określonej w pkt 1),
- 6) obowiązek na terenie położonym w strefie ochrony archeologicznej W1 - uwzględnienia ustaleń § 8 ust. 3,
- 7) obowiązek uzyskania akceptacji na wszelkie roboty budowlane i remontowe Konserwatora Zabytków na terenie dróg o symbolach 1KX i 4KX- relikty ulicy Św. Jerzego, uczytelnic w nawierzchni lub dokonać rekonstrukcji przebiegu historycznej ulicy,
- 8) nawierzchnię dróg o symbolach 1KX i 4KX nawiązującą do historycznego pokrycia ulic w formie kamienia, cegły klinkierowej układanej w jodełkę lub kostki granitowej,
- 9) zakaz lokalizacji przeszkód widokowych na terenie 1KX, docelowo - po likwidacji funkcji tymczasowej również na terenie 5KX,
- 10) w przypadku kompleksowego zagospodarowania terenów 1U/MW i 2U/MW:
 - a) dopuszczenie zamknięcia drogi 1KX od strony rz. Warty jedną ścianą przeszkloną na wysokości 3 - go lub 4 - go pięta zabudowy terenów 1U/MW i 2U/MW,
 - b) dopuszczenie wyburzenia zabudowy o wartościach historycznych po uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków.

Rozdział IV

Postanowienia końcowe

§ 32. Uchwała się stawkę 30% dla wszystkich terenów w granicy opracowania planu, z wyłączeniem terenów komunalnych, dla których ustala się stawkę 0%, służącą naliczeniu opłaty, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości objętych planem.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wlkp.

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

Przewodniczący Rady Miasta
(-)
Mieczysław Kędziński