

OPIS DO KONCEPCJI PROGRAMOWO-PRZESTRZENNEJ ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OSTROWIE TUMSKIM W GŁOGOWIE.

1. LOKALIZACJA.

Teren opracowania zgodnie z wyznaczonymi granicami opracowania ma powierzchnię ok. 43,0 ha, położony jest w północnej części miasta na Ostrowie Tumskim i obejmuje: kanał rzeki Odry, zatokę za LOK-iem, część łęgów nadodrzańskich między fortem wodnym "Ober-Redute" a działką PWiK przy ul. Łąkowej 52, tereny położone po wschodniej stronie Kamiennej Drogi – od ul. Łąkowej do zabudowań LOK-u oraz tereny położone po zachodniej stronie Kamiennej Drogi - nabrzeże przy zabudowaniach dawnego LO nr 3, "port katedralny" i przylegający do niego od północy teren między ulicami Obozową i ks. Prałata Luigi Novarese. Obszar opracowania objęty jest strefami ochrony konserwatorskiej, wschodnia niewielka część terenu opracowania zawiera się w obszarze natura 2000 Łęgi Nadodrzańskie. Granice stref jak i granice opracowania pokazano na rysunku nr 2 koncepcji programowo-przestrzennej w skali 1:1000.

2. OPIS STANU ISTNIEJĄCEGO.

Teren częściowo zainwestowany posiadający uzbrojenie techniczne w ulicach (Kamienna Droga, Dzieci Głogowskich, Łąkowa, ks. Prałata Luigi Novarese i Obozowa) oraz przyłącza do istniejących w rejonie tych ulic obiektów usługowych. i jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Dzieci Głogowskich 1. Po wschodniej stronie Kamiennej Drogi występują liczne wygrodzienia dzierżawionych terenów (komisy samochodowe, tymczasowe parkingi). Przekształcenia funkcjonalno-przestrzenne ostatnich kilkunastu lat zmieniły mapę ewidencyjną tego terenu i krajobraz wschodniej części Ostrowa Tumskiego. Wzdłuż Kamiennej Drog zrealizowano nowoczesną architekturę salonów samochodowych (Renault i Skody), a w sąsiedztwie budynku przy Kamiennej Drodze 46 powstała enklawa działalności gospodarczych - firm usługowych, transportowych, motoryzacyjnych, budowlanych i hurtowni, które funkcjonują w istniejących jak i nowopowstałych obiektach na wydzielonych w latach 90-tych pod ten cel działkach. Dojazd do usług na tych prywatnych terenach zapewnia urządzony bezpośrednio z Kamiennej Drogi zjazd na teren salonu sprzedaży "Renault" oraz ułożona przed laty z betonowych płyt drogowych tymczasowa droga dojazdowa, potocznie zwana "obwiednią". Uwolniony został położony w bezpośrednim sąsiedztwie zatoki zabudowany teren wieloletniej dzierżawy firmy zajmującej się wulkanizacją opon do samochodów ciężarowych, którą przeniesiono w inną część miasta, do wschodniej dzielnicy przemysłowej. Teren po wschodniej stronie "obwiedni" został częściowo podniesiony przy wykorzystaniu mas gruzowo-ziemnych pochodzących z prac ziemnych na Starym Mieście. Duży stopień zadrzewienia uniemożliwił dalszą zmianę rzędnej terenu. Również obszar wewnątrz tzw. "obwiedni" jest od lat zarośnięty samosiejkami. Teren wymaga niwelacji z uwagi na zgromadzenie dużych ilości odpadów poprodukcyjnych z niegdyś istniejących wytwórni materiałów budowlanych, a także innych odpadów zwożonych na ten teren.

Istniejąca zieleń wysoka występuje w postaci szpalerów wzdłuż istniejących ulic, jak również w formie skupin i pojedynczych drzew. Większość zieleni stanowią samosiejki o niskiej wartości gatunkowej. Od strony kanału występuje duże zagęszczenie krzewów rosnących bezpośrednio na nabrzeżu. Zachowały się relikty przedwojennego nabrzeża w postaci fragmentów brukowej nawierzchni bulwaru spacerowego oraz elementów cumowniczych. Po wschodniej stronie mostu funkcjonują do dziś schody prowadzące nad wodę kanału i zejście do wodowskazu. Zarówno kanał jak i zatoka od lat nie są czyszczone, wymagają pogłębienia i ukształtowania linii brzegowej w północno-wschodniej części akwenu. Również pozostałe brzegi zatoki porośnięte są gęstą zielenią co w efekcie daje wrażenie że mamy do czynienia z naturalnym akwenu a nie zbiornikiem wodnym wybudowanym dla potrzeb niemieckiej stoczni w czasie II wojny światowej. Zarośnięte zielenią są pozostałości betonowego nabrzeża (pochylni), które do lat 70-tych wykorzystywane było dla potrzeb nauki żeglarstwa prowadzonej przez szereg harcerski. Trudno dostrzec relikty budowli fortecznej (szczeliny przeciwlotniczej) znajdującej się między ul. Dzieci Głogowskich a zachodnim brzegiem zatoki. Nabrzeże katedralne po zachodniej stronie mostu było remontowane po powodzi w 1997 roku. Jest sporadycznie, przy odpowiednim stanie wody na rzece, wykorzystywane jako przystań dla statków pasażerskich i turystycznych, które odwiedzają Głogów. Komunikację pieszą między nabrzeżem a mostem umożliwiają schody zlokalizowane po zachodniej stronie północnego przyczółka mostu. Niezabudowany w rejonie ulic Obozowej i ks. Prałata Luigi Novarese teren porośnięty jest pojedynczymi drzewami, oddziela go od Kamiennej Drogi szpaler kasztanowców.

Kamienna Droga, historyczny trakt przeprawy na Odrze, dzisiaj w ciągu drogi krajowej nr 12, jest główną arterią komunikacji samochodowej dla ruchu lokalnego i tranzytowego na osi północ- południe (wylot na Leszno i Poznań). Most jest w tej chwili także jedynym pieszym przejściem, łączącym części miasta położone po obu stronach rzeki Odry. Intensywność występującego tu ruchu czyni z mostu "wąskie gardło" i utrudnia komunikację Ostrowa Tumskiego z miastem oraz lokalny ruch między obszarami położonymi po obu stronach Kamiennej Drogi. Budowa drugiej przeprawy mostowej jest kluczowa dla poprawy tej trudnej sytuacji.

W obszarze opracowania występuje zróżnicowana struktura własności, tereny prywatne w kompleksie usługowym przy Kamiennej Drodze 46, pojedyncze działki usługowe w użytkowaniu wieczystym firm (salony Renault i Skody, hurtownia VOX), grunty stanowiące własność Skarbu Państwa – pas drogowy Kamiennej Drogi, nabrzeże katedralne, kanał i zatoka oraz część działki międzywala przy forcie wodnym. Pozostały teren, stanowiący większość obszaru, jest własnością GMG.

Otoczenie obszaru opracowania stanowią od wschodu: zwarty kompleks starodrzewu otaczający relikty fortu wodnego "Ober - Redute" oraz rozległe międzywale cenne przyrodniczo i krajobrazowo, włączone w obszar Natura 2000 – Łęgi Nadodrzańskie, od północy zabudowania PWiK w Gogowie przy ul. Łąkowej, stare koryto Odry – tzw. kanał ulgi, od zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej (wielo- i jednorodzinnej) oraz usługowej z dominującą nad Ostrowem Tumskim wieżą odbudowanej Kolegiaty, nowoczesna postmodernistyczna architektura "Domu Uzdrawienia Chorych im. Jana Pawła II" oraz zlokalizowany nad nabrzeżem kompleks zabudowań dawnego LO nr 3, obecnie we władaniu Instytutu Postępowania Twórczego Sp. z o.o. i Głogowskiego Centrum Kształcenia Praktycznego. Od południa obszar opracowania graniczy z rzeką Odrą i położonymi na jej lewym brzegu terenami odbudowywanego Starego Miasta.

3. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE.

- a) Wytyczne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa.
- b) Analiza układu urbanistycznego Ostrowa Tumskiego z okresu międzywojennego i wcześniejszego.
- c) Układ własności.
- d) Dotychczasowe zainwestowanie oraz analiza architektury współczesnej i zabytkowej.
- e) Wnioski z analiz układu komunikacyjnego, stanu zieleni i ukształtowania terenu.
- f) Rozwiązania konkursu na urządzenie bulwaru nadodrzańskiego na Starym Mieście (kładka pieszo-rowerowa)
- g) Zatwierdzone główne założenia koncepcji wstępnej opracowanej wariantowo w I etapie.

Opracowana koncepcja programowo-przestrzenna obrazuje wielki potencjał Ostrowa Tumskiego jako nowego przedmieścia miasta, walory jego lokalizacji nad kanałem i zatoką, wynikające z kontekstu wizualnego - widoku panoramy miasta postrzeganej z rzeki Odry oraz kontekstu funkcjonalnego – sąsiedztwa nowego centrum miasta, po drugiej stronie rzeki na odbudowanej Starówce. Określone w koncepcji nowe zagospodarowanie terenów Ostrowa ma na celu wprowadzenie nowych wartości celem podniesienia jego atrakcyjności dla przyszłych inwestorów i mieszkańców. Nadzędnym celem jest połączenie leżących nad brzegiem rzeki części Głogowa, tak aby tworzyły one wspólną tkankę miejską. Kładka pieszo-rowerowa (alternatywna lokalizacja zgodnie z projektem zmiany planu miejscowego Starego Miasta) łączy nową projektowaną nad brzegiem kanału zabudowę Ostrowa Tumskiego z nowym bulwarem nadodrzańskim Starego Miasta. W efekcie Odra znów stanie się "rzeką w mieście" a życie miasta będzie tętnić nad jej brzegiem.

Proponowane w koncepcji nowe tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno- usługowej i usługowej wraz z rozbudowanym o nowe ulice układem drogowym, tworzą nowe przedmieście. W koncepcji inspiracją projektową był historyczny "targ rybny" oraz, związana z rozbudową twierdzy Głogów, planowaną przez niemieckiego urbanistę - Stubeną, rozbudowa przedmieścia na rzucie promieniście rozchodzących się na wschód dróg ukierunkowanych na Kolegiatę. Przyjęto podział na kwartały w taki sposób, aby uzyskać plac nawiązujący do idei „Wolnego Miasta”, które występowało na Ostrowie. Urbanistykę jak i architekturę projektowanego założenia oparto o tradycyjne zasady podziału przestrzeni miejskiej na prywatną – wnętrza kwartałów i działek usługowych oraz przestrzeń publiczną – ulice, place, aleje i bulwary. Wprowadzona zasada zachowania/tworzenia układu pierzei ulicznych najlepiej odzwierciedla ten podział i umożliwia czytelny odczyt relacji zabudowy z przestrzenią publiczną. Układ przestrzenny podporządkowany został osiom widokowym i naprowadzającym na Kolegiatę. Zróżnicowanie ukształtowania przestrzeni miejskiej na ulice, place, aleje i bulwary, wyznaczenia w nich miejsc charakterystycznych – pozwala na identyfikację miejsca w nowozabudowanym obszarze przedmieścia. Zakłada się, że budynki będą miały od ulicy swoje fronty – elewacje uprzywilejowane i wejścia główne do obiektu. Wprowadza się formy bram przechodnich i wjazdowych jako nawiązujący do tradycji element swoistego przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych .

Przywrócono zabudowę nad brzegiem. Zaprojektowano kubaturę i przestrzenie publiczne tak, aby wykorzystać walory bliskości wody (kanału rzeki i zatoki). Rozwiązania kompozycyjne jak i funkcjonalne zbliżają przedmieście do rzeki. Elementami zachęcającymi do odwiedzania Ostrowa Tumskiego są istniejące i projektowane obiekty oraz trasy spacerowe. Elementem głównym, dla którego podporządkowano ciągi piesze i osie widokowe jest Kolegiata wraz z jej otoczeniem (miejsce uroczystości religijnych, państwowych i festynów). Drugim elementem jest zespół fortyfikacji, ogniwo Twierdzy Głogów, m.in. położony od wschodu fort wodny "Ober-Redute" i wysunięta na zachód Wyspy Katedralnej wieża artyleryjska "Malakoff".

Układ funkcjonalny zabudowy oparto o schemat; w którym pasmo usług wzdłuż Kamiennej Drogi (nowe działki pod projektowane usługi między istniejącymi zabudowanymi parcelami) tworzy strefę buforową izolującą od hałasu położone wewnątrz tereny mieszkaniowe i mieszkalno - usługowe. Zrezygnowano z wydzielania dużych powierzchniowo działek pod usługi, gdyż z dotychczasowych doświadczeń (przykład salonu sprzedaży Skody) wynika, że inwestycje realizowane są etapowo bez gwarancji ukończenia, co skutkuje niską intensywnością zabudowy. Wprowadza się zabudowę mieszkalno-usługową wzdłuż ciągów pieszych i w miejscach publicznych – nowoprojektowanych placach. Wyznaczono dwa place, większy z otwarciem widokowym na zatokę i mniejszy z otwarciem widokowym na Stare Miasto przy północnym naczółku kładki pieszo-rowerowej łączącej Ostrów ze centrum na Starówce (lokalizacja placu alternatywna związana z przyjętymi rozwiązaniami konkursu na urządzenie bulwaru nadodrzańskiego na Starówce). Nad brzegiem zatoki planuje się lokalizację usług związanych z rekreacją i turystyką wodną o nowoczesnej, indywidualnej architekturze na zamknięciu osi widokowej ulicy Dzieci Głogowskich (Marina ze stacją wodną). Dla potrzeb białej floty utrzymuje się wykorzystanie nabrzeża katedralnego po zachodniej stronie mostu.

Zabudowę należy kształtować w formie kwartałów zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie zagospodarowania i użytkowania z uwzględnieniem linii zabudowy oraz pozostałych szczegółowych wytycznych wynikających z rysunku koncepcji. Zabudowa od strony nabrzeża powinna być szczytowa z podziałem traktu o szerokości 6 – 12 m. Pozostała zabudowa ukształtowana w formie kalenicowio-szczytowej o kącie nachylenia dachu 35 – 55 stopni. Dla usług dopuszcza się zastosowanie nowoczesnych przekryć dostosowanych do skali budynku. Dla zabudowy jednorodzinnej ustala się dachy spadziste symetryczne o kącie nachylenia 45 – 55 stopni. Forma architektoniczna projektowanych obiektów powinna być podporządkowana architekturze Kolegiaty i nie konkurująca z nią. Zaleca się stosowanie rozwiązań materiałowych nawiązujących do lokalnej tradycji budowlanej z uwzględnieniem nowoczesnych technologii. Wysokość zabudowy wielorodzinnej - maksymalnie trzy kondygnacje plus poddasze użytkowe, dla zabudowy jednorodzinnej - jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe, dla zabudowy usługowej - dwie lub trzy kondygnacje. Szczegółowe zasady podano w wytycznych kształtowania terenu.

Usługi w parterach zabudowy wielorodzinnej lokalizowane są wzdłuż głównych ciągów i w przy placach.

Zieleń wysoką urządzoną zaprojektowano między obszarem zabudowy wielorodzinnej i usługowej a kompleksem zabudowy jednorodzinnej planowanej n w zagospodarowaniu terenu a przedłużeniu fosi wodnej łączącej zachodnie tereny Ostrowa Tumskiego z kanałem portowym. Pozostałe tereny zieleni w rejonie fortu wodnego utrzymuje się w formie naturalistycznej – zieleni nieurządzonej,

W obszarze terenów zielonych zaprojektowano teren pod usługi turystyczne (pole namiotowe). W przypadku podjęcia decyzji o budowie w tym miejscu kopca widokowego wyznacza się alternatywną lokalizację pola namiotowego w sąsiedztwie. Układ komunikacyjny zaprojektowano z podziałem na kategorie dróg (zbiorcza, lokalna, dojazdowa i wewnętrzna). Dwa bezkolizyjne skrzyżowania zaprojektowane w Kamiennej Drodze - ronda łączy z drogą krajową wewnętrznym układem komunikacyjnym obsługującym projektowaną zabudowę. Przyjęte rozwiązanie umożliwi zachowanie płynności ruchu w obszarze Ostrowa Tumskiego. Dla mieszkańców przyjmuje się miejsca postojowe na wydzielonych parkingach wewnątrz kwartałów i wzdłuż ulic (parkowanie liniowe, "skośne" pod kątem i w zatokach). W obszarze kwartałów zabudowy wielorodzinnej przewidziano dodatkowe parkingi ogólnodostępne dla mieszkańców. Wyznaczony nad zachodnim brzegiem zatoki wielofunkcyjny teren wykorzystywany może być jako pas parkingów ogólnodostępnych w czasie imprez masowych organizowanych nad zatoką. Dla terenów usług komercyjnych przyjęto, iż parkingi są lokalizowane na terenie inwestora dla potrzeb związanych z obsługą prowadzonej działalności.

Projektowany teren zabudowy po zachodniej stronie mostu ma charakter wielofunkcyjny, w zależności od potrzeb inwestycyjnych przeznaczony może być pod lokalizację zabudowy mieszkań-usługowej lub usługowej.

Akwen kanału i zatoki należy przygotować pod potrzeby sportów i rekreacji wodnej w zakresie pogłębienia i regulacji linii brzegowej. Należy wyremontować nabrzeża. Istniejącą wokół akwenu i kanału zieleń należy uporządkować poprzez wycinkę kolidującego z projektowym zagospodarowaniem terenu drzewostanu porastającego nabrzeże. W celu otwarcia panoramy na Stare Miasto proponuje się wycinkę drzewostanu porastającego wał oddzielający kanał i zatokę od nurtu rzeki Odry. Pozostałą zieleń rosnącą w międzywalu przyciąć selektywnie tworząc skupiny. Prace prowadzić w taki sposób, aby uzyskać widok na panoramę Starego Miasta. Projektując nasadzenia należy wprowadzić nowe gatunki dendrologiczne przy jednoczesnym zmniejszeniu istniejącej populacji wierzby.

4. SZCZEGÓŁOWE ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW.

1KZ – część Kamiennej Drogi - przeznaczenie na ulicę zbiorczą jednojezdniową o dwóch poszerzonych pasach ruchu, szerokość jezdni 7.0-8.0 m., z dwoma bezkolizyjnymi skrzyżowaniami – ronda w miejscach określonych w koncepcji zagospodarowania terenu (wpięcie ulic; Dzieci Głogowskich i 2KL). Należy rozebrać oznaczone na rysunku obiekty i dostosować parametry Kamiennej Drogi do parametrów ulicy klasy zbiorczej. Przejścia dla pieszych w miejscach oznaczonych przy rondach. Pozostałe wpięcia zgodnie z rysunkiem planu, organizacja ciągu pieszego i ścieżki rowerowej wg. projektów branżowych. Pow. 24 673,8 m².

2KL - projektowana ulica lokalna jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 8.0 m. / ze względu na przewidywane objęcie komunikacją miejską i ruchem samochodów ciężarowych/ Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 15 387,9 m².

3KD- ul. Dzieci Głogowskich - ulica dojazdowa , jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, zachować parametry i nawierzchnię istniejącej ulicy (jezdni szer. 8,5 m) i Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 2778,3 m².

4KD- teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Pow. 673,5 m².

5 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu wraz z sięgaczem dojazdowym, szerokość jezdni 6 m. Pow. 1175,7 m².

6 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 8 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 4816,6 m².

7 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 7 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 1724,0 m².

8 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 7 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 1914,0 m².

9 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 7 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 2020,6 m².

10 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 8 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 10758,5 m².

11KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 7 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 1963,3 m².

12 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 2048,8 m².

13 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych. Pow. 944,4 m².

14 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych, a także parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 1101,1 m².

15 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Pow. 2220,5 m².

16 KD – część ul. Łąkowej - ulica dojazdowa , jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu, zachować parametry ulicy i nasadzenia drzew, (jezdni szer. 6 m) Pow. 1697,6 m².

16.1 KD – projektowane przedłużenie ul. Łąkowej – przeznaczenie pod ulicę dojazdową, jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, (jezdni szer. 6 m) Pow. 1873,2 m².

17 KDW - przeznaczenie na wewnętrzną drogę dojazdową do przyległych działek zabudowy jednorodzinnej i skweru zieleni, szerokość jezdni 6 m. Pow. 409,8 m².

18 KDW - przeznaczenie na wewnętrzną drogę dojazdową do przyległych działek zabudowy jednorodzinnej, szerokość jezdni 6 m. Pow. 309,0 m².

19 KD - część ul. Obozowej i ks. Prałata Luigi Novarese - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych. Pow. 4344,4 m².

20 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalne parkowanie liniowe / oznakowane/. Pow. 2157,6 m².

21 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Dopuszczalna organizacja zatok postojowych. Pow. 1211,7 m².

22 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu, szerokość jezdni 6 m. Pow. 3957,0 m².

22.1 KD - teren przeznaczony pod drogę dojazdową jednojezdniową o dwóch pasach ruchu wraz z pętlą zawracającą, szerokość jezdni 6 m. Pow. 1151,0 m².

23 KP- teren przeznaczony pod plac publiczny z zielenią urządzoną, oświetleniem i elementami małej architektury, nawierzchnia z kostki granitowej. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL bramami przejazdowymi w projektowanej zabudowie na terenie 34MW-U/U. Pow. 1231,7 m².

24 KP - teren przeznaczony pod plac publiczny z zielenią urządzoną, oświetleniem i elementami małej architektury, nawierzchnia z kostki granitowej płyt granitowych. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 10KD, 12KD i 14KD. Pow. 2780,1 m².

25 KSP – teren parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych z udziałem min. 15% zieleni w tym 5% zieleni wysokiej. Zalecane oświetlenie parkingu. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL. Pow. 636,0 m².

26 KP/KSP – teren bulwaru nad zatoką, nawierzchnia z kostki granitowej, oświetlony, urządzonej zielenią wysoką i elementami małej architektury, dopuszcza się użytkowanie czasowe terenu pod parking związany z imprezami masowymi organizowanymi nad brzegiem zatoki. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 10KD. Pow. 1845,7 m²

27 KSP - teren parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych z udziałem min. 15% zieleni w tym 5% zieleni wysokiej. Zalecane oświetlenie parkingu. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 10KD. Pow. 894,4 m².

28 KSP - teren parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych z udziałem zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy jednorodzinnej . Zalecane oświetlenie parkingu. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6.1KD. Pow. 909,3 m².

29 KSP - teren parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych i dostawczych do 3,5 t, z udziałem min. 15% zieleni w tym 5% zieleni wysokiej. Zalecane oświetlenie parkingu. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KD. Pow. . 2475,6 m²

30 KSP - teren parkingu ogólnodostępnego dla samochodów osobowych i dostawczych do 3,5 t, z udziałem min. 15% zieleni w tym 5% zieleni wysokiej. Zalecane oświetlenie parkingu. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 20KD. Pow. 2164,9 m².

31 KP - teren dawnego portu katedralnego, przeznaczony pod przystań białej floty, dopuszcza się czasowe użytkowanie terenu pod parking ogólnodostępny i imprezy masowe. Nawierzchnia z kostki granitowej, teren oświetlony i urządzony elementami małej architektury. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 19KD. Pow. 2556,4 m².

32 MW-U/UC – tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo - szczytowym, dopuszcza się możliwość innych rozwiązań. Nieuciążliwe usługi w parterach budynków. Architektura współczesna , parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych /liniowe i w zatokach/. W zależności od potrzeb inwestycyjnych dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenu pod usługi o max, wysokości zabudowy 3 kondygnacje, forma obiektów winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym dopuszcza się dachy płaskie. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 19KD i 20KD. Pow. 1205,1 m²

33 MW-U/UC - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo - szczytowym, dopuszcza się możliwość innych rozwiązań. Nieuciążliwe usługi w parterach budynków. Architektura współczesna , parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych /liniowe i w zatokach/. W zależności od potrzeb inwestycyjnych dopuszcza się alternatywne przeznaczenie terenu pod usługi o max, wysokości zabudowy 3 kondygnacje, forma obiektów winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym dopuszcza się dachy płaskie. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 19KD i 20KD. Pow. 1359,7 m².

34 MW-U - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym, od strony nabrzeża zabudowa szczytowa o szer. traktu 6-12 m. Nieuciążliwe usługi w parterach budynków od strony nabrzeża. Architektura współczesna. Istniejący budynek LOK-u do adaptacji na cele mieszkalno-usługowe. Pozostałe istniejące objekty przeznacza się do rozbiórki parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 2KL i 21KD. Pow. 9256,7 m².

35 UC – teren istniejącej zabudowy usługowej (salon SKODY) Należy uzupełnić zabudowę zgodnie z oznaczonymi na rysunku obowiązującymi liniami zabudowy. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 3KD. Pow. 5926,5 m².

36 UC – teren usług komercyjnych, lokalizacja obiektu budowlanego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz o elewacjach uprzywilejowanych według rysunku. Max. wysokość zabudowy 3 kondygnacje. Forma obiektów winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym. Dopuszcza się dachy płaskie. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 3KD, 4KD i 3KD. Pow. 3771,5 m².

37 UC – teren usług komercyjnych, lokalizacja obiektu budowlanego zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz o elewacjach uprzywilejowanych według rysunku. Max. wysokość zabudowy 3 kondygnacje. Forma obiektów winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym. Dopuszcza się dachy płaskie. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 4KD i 3KD. Pow. 2548,1 m².

38 MW-U - istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny dopuszcza się wprowadzenie usług nieuciążliwych w parterze, docelowo obiekt winien być przekształcony na administracyjno - usługowy bez zmian wystroju zewnętrznego / budynek o walorach kulturowych/. Pow. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 3KD i 5KD. Pow. 676,1.

39 EE - /oznaczony w planie miejscowym jako 45EE/ teren istniejącej stacji transformatorowej. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 3 KD. Pow. 85,9 m².

40 UT – teren usług z zakresu turystyki i wypoczynku przeznaczenie pod przystań kajakową i żeglarską wraz z zapleczem. Wysokość 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe. Dopuszcza się dachy płaskie i nowoczesną architekturę obiektu. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić relikty szczeliny przeciwlotniczej. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL. Pow. 4265,2 m².

41 MW-U - teren istniejącej zabudowy magazynowo-składowej i administracyjnej, docelowo teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach. maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo - szczytowym, dopuszcza się możliwość innych rozwiązań. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i ulic dojazdowych /liniowe i w zatokach/. Należy dokonać rozbiórki istniejących obiektów. Konieczność regulacji prawnej granic działki. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 7KD. Pow. 4699,7 m².

42 UC - teren istniejącej zabudowy magazynowo-składowej i administracyjnej, docelowo teren usług komercyjnych, dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów oraz postuluje się „przebicie” równoległe do Kamiennej Drogi łączące ulicę dojazdową 6KD z 3KD, w tym celu należy dokonać rozbiórki części istniejącego obiektu. Wysokość zabudowy 2 kondygnacje dachy płaskie. Konieczność regulacji prawnej granic działki. Należy zapewnić miejsca

parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6 KD. Pow. 3299,9 m².

43 UC - teren istniejącej zabudowy magazynowo-składowej, docelowo teren usług komercyjnych, dopuszcza się przebudowę, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów. Należy dokonać rozbiórki części istniejącego obiektu oraz budynku magazynowego. Max. wysokość zabudowy 2 kondygnacje, dachy płaskie. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6 KD. Pow. 3401,7 m².

44 UC - teren projektowanych usług komercyjnych, lokalizacja obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy oraz o elewacjach uprzywilejowanych wg. oznaczeń na rysunku koncepcji. Maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje. Forma obiektu winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6 KD. Pow. 1590,0 m².

45 UC – teren istniejącej zabudowy usługowej (salon Renault). Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Konieczność regulacji prawnej granic działki. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL i 6KD. Pow. 5968,6 m².

46 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony ciągu pieszego (teren 68KP). Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KD. Pow. 2142,9 m².

47 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony ciągu pieszego (teren 69KP). Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 10KD. Pow. 4043,7 m².

48 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony ciągu pieszego (teren 68KP). Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 9KD. Pow. 3139,9 m².

49 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony ciągu pieszego (teren 69KP). Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i

dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 11KD. Pow. 3333,7 m².

50 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi dopuszcza się w parterach budynków od strony drogi 2KL. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 8KD i 9KD. Pow. 5588,8 m².

51 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony placu 24KP. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 11KD . Pow. 1867,2 m².

52 MW - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulic dojazdowych /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 10KD . Pow. 2572,0 m².

53 MW - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulic dojazdowych /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 10KD . Pow. 4280,3 m².

54 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym. Nieuciążliwe usługi dopuszcza się w parterach budynków od strony drogi 10KD. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulic dojazdowych j /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 13KD. Pow. 1160,3 m².

55 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony placu 24KP. Architektura współczesna. Parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych j /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 12KD. Pow. 844,5 m².

56 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym. Nieuciążliwe usługi należy lokalizować w parterach budynków od strony placu 24KP. Architektura współczesna. Parkowanie wzdłuż ulic dojazdowych j /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 14KD. Pow. 844,5 m².

57 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym. Nieuciążliwe usługi dopuszcza się w parterach budynków od strony drogi 10KD Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału i wzdłuż ulicy lokalnej i ulic dojazdowych j /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL i 10KD. Pow. 1506,9 m².

58 MW-U - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy kryte dachówką w układzie kalenicowo – szczytowym,. Nieuciążliwe usługi dopuszcza się w parterach budynków od strony drogi 2KL. Architektura współczesna. Parkowanie wewnątrz kwartału, wzdłuż ulicy lokalnej i dojazdowej /liniowe i w zatokach/. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 8KD. Pow. 4576,6 m².

59 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynki garażowe i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przęsłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzenia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej 17KDW. Pow. 2884,4 m².

60 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynki garażowe i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przęsłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzenia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi wewnętrznej 18KDW. Pow. 4213,1 m².

61 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynki garażowe i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przęsłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzenia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 22KD. Pow. 4179,3 m².

62 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynki garażowe i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przęsłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzenia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 22KD. Pow. 4888,6 m².

63 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne

kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynek garażowy i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przeszłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzienia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 22KD. Pow. 8168,3 m².

64 MN - teren projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dachy symetryczne kryte dachówką w układzie kalenicowym. Architektura nawiązująca do lokalnej tradycji budowlanej. Budynek garażowy i gospodarcze 1 kondygnacyjne o formie architektonicznej nawiązującej do budynku mieszkalnego, dopuszcza się garaże wbudowane. Ogrodzenia przeszłowe o wys. max. 1,5 m. Zakaz grodzienia z siatki i prefabrykatów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 22.1KD. Pow. 1664,3 m².

65 UC – teren istniejącej zabudowy usługowej. Dachy symetryczne dwuspadowe (kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym) lub płaskie. zakaz składowania materiałów poza obiektami magazynowymi. Wysokość zabudowy od 1 – 3 kondygnacji. Należy zapewnić miejsca parkingowe związane z obsługą klientów. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 2KL i 15KD. Pow. 10730,2 m².

66EE- teren istniejącej stacji transformatorowej. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 2KL Pow.134,6 m².

67 KP – teren projektowanego ciągu pieszego w osi widokowo- kompozycyjnej na Kolegiatę, nawierzchnia z kostki granitowej i płyt granitowych. Teren oświetlony, urządzone zielenią wysoką i elementami małej architektury. Dopuszcza się incydentalny ruch kołowy związany z obsługą sąsiadujących kwartałów. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 6KD. Pow. 776,9 m².

68 KP – teren projektowanego ciągu pieszego w osi widokowo- kompozycyjnej na Kolegiatę, nawierzchnia z kostki granitowej i płyt granitowych. Teren oświetlony, urządzone zielenią wysoką i elementami małej architektury. Dopuszcza się incydentalny ruch kołowy związany z obsługą lokali usługowych w parterach przyległej zabudowy wielorodzinnej. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 6KD i 2KL. Pow. 1471,5 m².

69 KP – teren projektowanego ciągu pieszego w osi widokowo- kompozycyjnej na Kolegiatę, nawierzchnia z kostki granitowej i płyt granitowych. Teren oświetlony, urządzone zielenią wysoką i elementami małej architektury. Dopuszcza się incydentalny ruch kołowy związany z obsługą lokali usługowych w parterach przyległej zabudowy wielorodzinnej. Obsługa komunikacyjna od strony dróg 2KL i 10KD. Pow.1408,0 m².

70 KP – teren projektowanego ciągu pieszego nad brzegiem kanału. Nawierzchnia z kostki i płyt granitowych. Teren oświetlony z elementami małej architektury, od strony nabrzeża trwałe ogrodzenie uniemożliwiające zejście do wody. W miejscu naczółka kładki pieszo-rowerowej ustawić szyskany uniemożliwiające wjazd pojazdów. Pow. 3248,0 m².

71 KP-US – teren nabrzeża zatoki urządzonej zielenią wysoką, elementami małej architektury oraz elementami infrastruktury rzecznej (pomosty, slipy, itp.) Pow. 9314,8 m².

72 ZN – teren zieleni nieurządzonej, nabrzeże kanału. Dopuszcza się lokalizację urządzeń cumowniczych. Pow. 1856,9 m².

73 ZN – teren zieleni nieurządzonej, skarpa nadodrzańska z zielenią niską. Pow. 3150,9 m².

74 ZN - teren nabrzeża kanału (zieleni niska) z wydzielonym utwardzonym ciągiem pieszo-rowerowym, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury. Pow. 8503,1 m².

75 ZP – teren publicznej zieleni urządzonej (wysokiej, średniej i niskiej) - park z wydzielonym oświetlonym ciągiem pieszo-rowerowym o utwardzonej nawierzchni oraz placem zabaw dla dzieci. Pow. 5656,8 m².

76 ZP - teren publicznej zieleni urządzonej (wysokiej, średniej i niskiej) - park z wydzielonym oświetlonym ciągiem pieszo-rowerowym o utwardzonej nawierzchni stanowiącym przedłużenie osi widokowo-kompozycyjnej alei (69KP). należy zlokalizować plac zabaw dla dzieci oraz inne urządzenia sportu i rekreacji dla młodzieży. Pow.25 518,8 m².

77 ZN/UT – teren zieleni nieurządzonej (naturalistyczna flora międzywala), z utwardzonymi ciągami pieszymi i pieszo-jezdnymi, prowadzącymi do relikwów fortu wodnego "Ober-Redute". Obsługa komunikacyjna od strony drogi 16.1 KD. Możliwość wykorzystania terenu pod potrzeby pola namiotowego. Pow.22 391 m².

78 ZP/UT – teren przeznaczony pod budowę kopca widokowego (część kopca poza granicami opracowania) upamiętniającego 900 - ą rocznicę obrony Głogowa, z ciągami pieszo-rowerowymi. Jako alternatywę, w przypadku odstąpienia od budowy kopca, teren przeznacza się pod pole namiotowe. Pow. 27550,0m².

79 ZP – teren publicznej zieleni urządzonej – skwer, zachować istniejący starodrzew, alejki i ścieżkę rowerową oświetlić, teren urządzić elementami małej architektury. Pow. 1379,1 m².

80 ZP - teren publicznej zieleni urządzonej – skwer, zachować istniejący starodrzew, alejki i ścieżkę rowerową oświetlić, teren urządzić elementami małej architektury. Pow. 1601,3 m².

81 W – teren wód stojących – kanał rzeki Odry i zatoka. Akweny należy pogłębić i oczyścić. ukształtować linie brzegowa zatoki zgodnie z oznaczeniem na rysunku koncepcji. Pow. 78 064,9 m².

UWAGI KOŃCOWE.

Ze względu na lokalizację terenu objętego koncepcją architektoniczno - urbanistyczną w strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej / w granicy zespołu obszaru zabytkowego / ustala się stosowanie materiałów szlachetnych w pokryciach

dachowych i na elewacjach budynków. Zaleca się obudowywanie elementów technicznych lokowanych na dachach budynków usługowych i magazynowych. Zakazuje się prowadzenia działalności na działce, której uciążliwość wykraczałaby poza jej granice. Forma dachów winna być dostosowana do wielkości i formy obiektu. Architektura projektowanych obiektów swoją skalą i formą winna być podporządkowana architekturze Kolegiaty. Projektowaną zabudowę należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy oraz wzbogacić jej formę o akcenty i dominanty architektoniczne zgodnie z rysunkiem koncepcji. W ustaleniach szczegółowych przewidziano parkowanie przy ulicach. Szerokość wyznaczonych pasów drogowych zgodna z rysunkiem koncepcji. Podano parametry ulic, przyjmując obligatoryjny układ obustronnych chodników, charakterystyczny dla staromiejskiej i śródmiejskiej zabudowy.

BILANS TERENÓW ZDEFINIOWANYCH W KONCEPCJI.

UC -	4,15 ha
MW, MW-U -	5,31 ha
MN -	2,31 ha
ZP,ZN-	9,76 ha
DROGI KZ,KL,KD, KDW-	9,32 ha
PLACE, ALEJE, PARKINGI-	3,16 ha
W-	7,81 ha
POW. OBSZARU OPRACOWANIA	41,82 ha