

KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

REJONU ULIC POTOKOWEJ I JULIUSZA SŁOWACKIEGO

0907

1. KARTA TERENU NUMER 001

2. POWIERZCHNIA 11,65 ha

3. STREFA LUB FUNKCJA

Nr strefy 33	Usługi tworzące- wraz z terenem 002-34- tzw. Centrum Czasu Wolnego: 1) sport rekreacyjny, 2) rekreacja, rozrywka, wypoczynek, 3) kultura, 4) edukacja- eksperymentatoria, 5) obiekty hotelarskie, 6) gastronomia, 7) parkingi i garaże dla samochodów osobowych i autokarów, 8) pozostałe ze strefy zajmujące łącznie mniej niż 20% powierzchni użytkowej.
-----------------	---

4. FUNKCJE WYŁĄCZONE

- 1) salony samochodowe (z serwisem),
- 2) małe hurtownie do 2000 m2 powierzchni,
- 3) pozostałe budynki zamieszkania zbiorowego,
- 4) domy opieki społecznej,
- 5) szpitale,
- 6) budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży z zastrzeżeniem punktu 11.3,
- 7) obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m2,
- 8) sale widowiskowe o widowni więcej niż 1 000 miejsc w obiekcie.

5. ISTNIEJĄCY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA UZNANY ZA ZGODNY Z PLANEM

Nie ustala się.

6. WARUNKI URBANISTYCZNE

- 1) intensywność zabudowy, minimalna: nie ustala się, maksymalna: 1,0,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej- dla terenów w granicach Ogólnomiejskiego Systemu Terenów Aktywnych Biologicznie (obszar oznaczony na rysunku planu) 50% powierzchni działki, dla pozostałego terenu 30% powierzchni działki,
- 3) maksymalny procent pokrycia działki zabudową – 40%,
- 4) wielkość działki- nie ustala się,
- 5) inne zasady i warunki podziałów terenu- nie ustala się,
- 6) inne:
 - a) ustala się wloty ogólnodostępnych ciągów pieszych,
 - b) ustala się ścieżki rowerowe (wraz z parkingami dla rowerów) łączące ścieżki prowadzące z terenów 003-62 (z kierunku ulicy Potokowej i skrzyżowania Potokowa-Słowackiego) i 002-34 (z kierunku ulicy Potokowej i lasu),
 - c) ustala się dojazd do terenu 002-34 ulicą wewnętrzną obsługującą cały teren tzw. Centrum Czasu Wolnego łączącą wjazdy od ulic Potokowej i J. Słowackiego (poza granicami planu),
 - d) należy zapewnić dojazd do terenów położonych przy ulicy J. Słowackiego poza granicami planu.

7. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I KRAJOBRAZU

- 1) linie zabudowy- nie ustala się,
- 2) wysokość zabudowy, minimalna: dla dominanty przestrzennej 18,0 m, dla pozostałej zabudowy nie ustala się, maksymalna: w polu ekspozycji punktu widokowego związanego z dominantą przestrzenną o którym mowa w punkcie 5 a do wysokości bezwzględnej wyznaczonej poziomem górnej krawędzi podłogi punktu widokowego, na pozostałym obszarze maksymalna wysokość bezwzględna obiektów budowlanych 200m nad poziom morza,
- 3) formy zabudowy- nie ustala się,
- 4) kształt dachu- nie ustala się,
- 5) inne:
 - a) ustala się dominantę przestrzenną wraz z punktem widokowym na morze oraz związane z nim pole ekspozycji. Dominanta może być sytuowana w odległości do 20,0 m od dowolnego punktu osi widokowej z ulicy F. Rakoczego oznaczonej na rysunku planu. Pole ekspozycji należy dostosować do lokalizacji dominanty przestrzennej,

b) ustala się pierzeję eksponowaną- od strony ulic J. Słowackiego i Potokowej uwzględniającą zaakcentowanie wejść na wlotach ciągów pieszych.

8. PARKINGI

Zgodnie z § 4 uchwały. Dla eksperymentatorów, basenów pływackich i kąpielisk wyliczoną powierzchnię parkingową należy powiększyć minimum o 10% z przeznaczeniem na miejsca postojowe dla autokarów. Dopuszcza się lokalizację części miejsc postojowych na terenie 002-34.

9. ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) dostępność drogowa- od ulicy J. Słowackiego ulicą dojazdową- wydzieloną z działek nr 55/8 i 60/2 Obręb 38 (poza granicami planu) oraz od ulicy Potokowej (poza granicami planu) ulicami: dojazdową 013-81 i wewnętrzną na terenie 002-34,
- 2) zaopatrzenie w wodę- z sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych- do kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzenie wód opadowych- do kanalizacji deszczowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną- z sieci elektroenergetycznej,
- 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy,
- 7) zaopatrzenie w ciepło- z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych,
- 8) gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na składowisko miejskie.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Nie ustala się.

11. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- 1) zabezpieczenie terenu przed uruchomieniem procesów erozyjnych poprzez zastosowanie odpowiednich sposobów posadowienia budynków i budowli oraz zabezpieczających technologii budowlanych w trakcie budowy i po realizacji inwestycji,
- 2) w pomieszczeniach przewidzianych na stały pobyt ludzi położonych w strefie uciążliwości ulicy J. Słowackiego zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami,
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określonego dla tego rodzaju terenu,
- 4) północno- zachodnia część terenu oznaczona na rysunku planu objęta Ogólnomiejskim Systemem Terenów Aktywnych Biologicznie (OSTAB).

12. ZAGROŻENIA I OGRANICZENIA

- 1) skarpy zagrożone uruchomieniem procesów erozyjnych- zarówno na obszarze strefy jak i na terenach przyległych,
- 2) północno- zachodnia część terenu w strefie uciążliwości komunikacyjnej ulicy J. Słowackiego.

13. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TYMCZASOWEGO

Nie ustala się

14. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ, REHABILITACJI, PRZEKSZTAŁCENŃ OBSZARÓW ZDEGRADOWANYCH

Teren w granicach obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej oznaczonych na rysunku planu (łącznie z terenami 002-34, 003-62 i 013-81 oraz częścią terenu 005- 41).

15. STAWKA PROCENTOWA

0%

16. POSTANOWIENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

Teren znajduje się w granicach otuliny Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.

17. INNE ZAPISY STANOWIĄCE

Wspólna koncepcja architektoniczno- urbanistyczna dla terenów w granicach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

18. ZALECENIA I INFORMACJE NIE BĘDĄCE PODSTAWĄ WYDAWANIA DECYZJI ADMINISTRACYJNYCH

- 1) zaleca się oparcie rozwiązań projektowych o konkurs architektoniczno- urbanistyczny przeprowadzony dla całego terenu objętego zorganizowaną działalnością inwestycyjną,
- 2) zaleca się scalenie nieruchomości w obrębie całego obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Po realizacji inwestycji dopuszcza się wtórny podział,
- 3) zaleca się wykonanie inwestycji na terenie tzw. Centrum Czasu Wolnego przez jednego operatora lub inwestora strategicznego,
- 4) preferowane podstawowe elementy programu tzw. Centrum Czasu Wolnego: sporty rekreacyjne wodne, w tym wodne, edukacyjne- eksperymentatoria, hotel średniej klasy na około 200 miejsc,

- 5) zaleca się lokalizację hotelu w rejonie wjazdu od ulicy J. Słowackiego,
- 6) zalecany przebieg ulicy wewnętrznej na rysunku planu oznaczono liniami podziału wewnętrznego,
- 7) zaleca się przeprowadzenie ulicy wewnętrznej i lokalizację parkingów częściowo pod poziomem terenu, oraz pionową segregację ruchu kołowego i parkingów od ruchu pieszego,
- 8) zalecany przebieg ścieżki rowerowej jak na rysunku planu,
- 9) zalecane wloty ciągów pieszych jak na rysunku planu,
- 10) zalecana lokalizacja pierzei eksponowanej jak na rysunku planu,
- 11) preferuje się formy zabudowy maksymalizujące bezpośredni kontakt obiektów z otaczającą zielenią,
- 12) zaleca się lokalizowanie obiektów kubaturowych oraz zieleni wysokiej w sposób nie ograniczający swobodnego przewietrzania terenu i jednocześnie nie tworzący tuneli aerodynamicznych przy dominujących kierunkach wiatru z sektora zachodniego,
- 13) zaleca się wprowadzenie zieleni w formie grup drzew i krzewów o powierzchni nie większej niż 50 m² każda,
- 14) zaleca się ogrzewanie z ogólnomiejskiej sieci ciepłowniczej.