

§ 12. Ustalenia dla terenu elementarnego Z.K.07.US

1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) Przeznaczenie terenu: sport i rekreacja. Dopuszcza się organizację imprez masowych w zakresie widowiskowo - sportowym.
- 2) Zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej z wyjątkiem mieszkań funkcyjnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów dla funkcji towarzyszących, z zakresu gastronomii, kultury, handlu, turystyki i nauki. Dopuszcza się mieszkania funkcyjne.
- 4) Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) Ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni zielonych na tarasach i stropodachach oraz bez murawy wewnątrz toru kolarskiego oznaczonego na rysunku zmiany planu: min. 40 %.
- 2) Nowe i modernizowane place parkingowe naziemne realizuje się z udziałem zieleni wysokiej.
- 3) Zakazuje się cięć technicznych kandelabrowych koron kasztanowców, stanowiących zorganizowaną zielen publiczną w al. Wojska Polskiego, w sąsiedztwie terenu elementarnego Z.K.07.US. Dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne.
- 4) Nakazuje się utrzymanie powierzchni przepuszczalnej w przypadku modernizacji kortów tenisowych wzdłuż al. Wojska Polskiego.
- 5) Przy wartościowaniu zasobu zieleni korzysta się ze stosowanych przez służby ochrony środowiska materiałów pomocniczych np. tabel opłat za usuwanie drzew i krzewów.

3. Ustalenia kompozycji urbanistycznej, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) Obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu.
- 2) Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu. Nie dotyczą sezonowych przykryć boisk i urządzeń do rekreacji i gier terenowych.
- 3) Obiekty gospodarcze i techniczne wbudowuje się w budynki podstawowe lub sytuuje się w otoczeniu zieleni parawanowej.
- 4) Na terenie Z.K.07.US, objętym strefą K ochrony krajobrazu kulturowego obowiązuje wymóg zachowania harmonijnej sylwety. Elementy układu urbanistycznego podlegające ochronie: zagospodarowanie istniejącego historycznego zespołu sportowego powstałego w latach trzydziestych oznaczonego na rysunku zmiany planu, ukształtowanie terenu, kompozycja zieleni.
- 5) Dopuszcza się przebudowę lub zadaszenie toru kolarskiego oznaczonego na rysunku zmiany planu, a także budowę nowego obiektu w miejscu istniejącego, uwarunkowane zachowaniem skali i formy zabudowy oraz konfiguracji terenu:
 - maksymalna wysokość obiektu – jedna kondygnacja nadziemna
 - układ poziomy rzutu obecnej budowli w kształcie owalu,
 - zachowanie skarpy i ekspozycja obiektu na skarpie.
- 6) Dopuszcza się - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 5 - zabudowę do 3 kondygnacji nadziemnych. Wysokość zabudowy do 12,0 m liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi dachu. Ustalenie dotyczy obiektów dla wszystkich funkcji dopuszczonych na terenie elementarnym Z.K.07.US. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki historycznego zespołu sportowego 0,4, pozostałych działek budowlanych 0,8.
- 7) Na terenie historycznego zespołu sportowego dopuszcza się do 40 % powierzchni zabudowy kubaturowej wraz z torem kolarskim, w tym 10 % dla obiektów dla funkcji towarzyszących ustalonych w ust. 1 pkt 3.
- 8) Na działkach poza terenem historycznego zespołu sportowego dopuszcza się do 45 % powierzchni zabudowy kubaturowej dla funkcji w zakresie sportu, rekreacji i dla funkcji towarzyszących ustalonych w ust. 1 pkt 3.
- 9) Hotel kolarski przy al. Wojska Polskiego i zblokowane baraki przy ul. A. Zawadzkiego oznaczone na rysunku zmiany planu, a także pozostałe istniejące zagospodarowanie

tymczasowe, z wyjątkiem sezonowych przykryć boisk i urządzeń do rekreacji i gier terenowych, niezgodne z planem, przeznaczone do likwidacji.

- 10) Zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony al. Wojska Polskiego i ul. A. Zawadzkiego. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków.
- 11) Zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) Zakazuje się wydzielania z historycznego zespołu sportowego oznaczonego na rysunku planu, działek gruntu pod istniejącymi budynkami, budowlami oraz częściami tych budynków i budowli, a także drogami dojazdowymi.
- 2) Dopuszcza się podział terenu – z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 4 pkt 1 – pod warunkiem zapewnienia dojazdu do historycznego zespołu sportowego od ulicy A. Zawadzkiego, w sposób umożliwiający kontynuację drogi dojazdowej w obszarze pomiędzy obiektem toru kolarskiego a kortami tenisowymi. Dla nowej zabudowy ustala się minimalną wielkość działki budowlanej 1000 m².
- 3) Dopuszcza się podział terenu – z zastrzeżeniem ustalenia w ust. 4 pkt 1 – dla potrzeb inżynierskich urządzeń sieciowych.
- 4) Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych
- 5) Placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych.

5. Inne ustalenia planistyczne

- 1) Zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem sezonowego przykrycia boisk i urządzeń do rekreacji i gier terenowych, zagospodarowania likwidowanego na noc, krótkoterminowych imprez okolicznościowych (jarmarki, festyny, kiermasze świąteczne, wystawy itp.), użytkowania sezonowego (letnie ogródki gastronomiczne) i toalet.
- 2) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów o ochronie cywilnej.
- 3) Przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej oraz zadaszeniu lub przebudowie istniejącego obiektu toru kolarskiego - w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów bezpieczeństwa pożarowego.
- 4) Teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
- 5) Wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

- 1) Dojazd do terenu Z.K.07.US z ulicy A. Zawadzkiego i ulicy lokalnej Z.K.09.L.
- 2) Zakaz dojazdu do terenu Z.K.07.US. z alei Wojska Polskiego.
- 3) Zakazuje się parkowania samochodów ciężarowych nie związanych z obsługą imprez widowiskowo - sportowych.
- 4) Obsługę parkingową funkcji sportowej i rekreacyjnej na terenie elementarnym Z.K.07.US dopuszcza się na parkingach zlokalizowanych na terenach elementarnych Z.K.01.KS, Z.K.02.KS i Z.K.05.KS.
- 5) Realizację obiektów dla funkcji towarzyszących, o których mowa w ust. 1 pkt 3 warunkuje się umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla ich funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

- 6) Jeżeli umieszczenie odpowiedniej ilości miejsc postojowych jest niemożliwe na terenie inwestycji - dopuszcza się inne rozwiązania w trybie umowy inwestora z Zarządem Miasta.

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej

- 1) Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w ulicach: Szafera, Z.K.09.L i al. Wojska Polskiego.
- 2) Na terenie Z.K.07.US dopuszcza się lokalizację lokalnej kotłowni opalanej paliwem gazowym.
- 3) Na terenie Z.K.07.US istniejąca lub projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV.
- 4) Nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne.