

## KARTA TERENU DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR P-1/01

---

1. NUMER TERENU: **02**

2. POWIERZCHNIA: 3,24 ha.

3. PRZEZNACZENIE TERENU: **US** - teren sportu i rekreacji – fragment zespołu hipodromu, ośrodka sportów konnych z towarzyszącą zabudową usługową; dopuszcza się incydentalne wykorzystywanie terenu hipodromu dla organizacji imprez masowych nie związanych z główną funkcją terenu;  
- część terenu wzdłuż terenu zamkniętego, jak na rysunku planu rezerwuje się dla Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w tunelu, jako ulicy głównej G2/2 (dopuszcza się klasę główną przyspieszoną Gp2/3).

4. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO:

4.1 zespół hipodromu stanowi istotny element w układzie kompozycyjnym miasta i pozostaje w ścisłym związku przestrzennym z korytarzem ekologicznym Świemirowsko – Karlikowskim łączącym dolinę Świemirowską z pasem nadmorskim; zagospodarowanie terenu musi być zharmonizowane pod względem zasad zabudowy oraz proporcji powierzchni zabudowanej do terenów otwartych, a także podporządkować się celowi uzyskania harmonijnej całości zespołu sportowo-rekreacyjnego,  
4.2 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określają ustalenia zawarte w punktach 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

5.1 linie zabudowy – nową zabudowę dopuszcza się jako odtworzeniową w miejscu istniejących budynków oraz dopuszcza się odtworzenie zabudowy likwidowanej w związku z budową drogi 08.KDG(KDGp) w miejscu nie kolidującym z drzewostanem; w granicach terenu rezerwowanego dla Trasy Średnicowej (Drogi Czerwonej) w tunelu obowiązuje zakaz zabudowy, z wyjątkiem budynków tymczasowych; dopuszcza się odtworzenie zabytkowego budynku wagi z 1921 r.,

5.2 wysokość zabudowy – jak w stanie istniejącym + 2m, wysokość obiektów wpisanych do rejestru zabytków – bez zmian,

5.3 maksymalna wielkość terenu przeznaczonego pod zabudowę – jak w stanie istniejącym,

5.4 minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% powierzchni terenu,

5.5 forma zabudowy – wolnostojąca,

5.6 geometria dachu – indywidualna forma dachów; w przypadku dachów spadzistych kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,

5.7 intensywność zabudowy określają ustalenia zawarte w pkt. 5.2 i 5.3,

5.8 inne:

- wyklucza się pokrycie dachów blachodachówką i dachówką bitumiczną,
- wymaga się wysokiego standardu zabudowy i wysokiej jakości rozwiązań architektonicznych.

6. ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI:

6.1 wielkość działki – zakaz wydzielania nowych działek budowlanych,

6.2 szerokość frontu działek – nie dotyczy,

6.3 kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie dotyczy,

6.4 obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – nie ustala się.

7. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY:

7.1 zaleca się ochronę przed uciążliwościami od kolei (hałas, wibracje) poprzez zastosowanie stref zieleni izolacyjnej lub rozwiązań technicznych, w tym stolarki okiennej o zwiększonej izolacyjności akustycznej,

7.2 ochrona i rewitalizacja zieleni, w tym pielęgnacja, uzupełnienie i wymiana drzewostanu i pielęgnacja zieleni niskiej,

7.3 wprowadzenie biogrup krzewów wzdłuż granic Hipodromu.

8. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO, ZABYTEKÓW, DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO:

8.1 obszar objęty planem położony jest w zasięgu strefy ochronnej krajobrazu zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu wpisanego do rejestru zabytków województwa decyzją nr 771 z dnia 12.02.1979 r.,

8.2 teren 02 położony jest w zasięgu, wyznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, strefy „B” ochrony zachowanych elementów zabytkowych – przedmiot ochrony stanowią:

- historyczny zespół Hipodromu - Sopot ul. Polna, obiekt wpisany do rejestru zabytków, nr decyzji A - 1163 z 25.03.1997 r. wraz z obiektami objętymi wpisem do rejestru zabytków:

1 – budynek wagi z 1921 r. (już nieistniejący),

2 – kasy totalizatora z 1935 r.,

- 3 – trybuna I z 1898 r.,
- 4 – trybuna II z 1928 r.,

ochrona pełna,

- przedpole widokowe południowej sylwety miasta,
- historyczny układ przestrzenny, czyli w sytuacji terenu 02 otwarta przestrzeń zespołu hipodromu,

#### 8.3 warunki konserwatorskie dla obiektów projektowanych:

- obowiązuje wymóg sporządzania i uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków studiów krajobrazowo – architektonicznych, których zadaniem jest uzasadnienie koncepcji architektonicznej w kontekście krajobrazu otoczenia,

#### 8.4 warunki inne:

- zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,
- zakaz realizacji obiektów substandardowych.

### 9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH:

9.1 zakaz stosowania reklam stałych na obiektach budowlanych i reklam wolnostojących,

9.2 zakaz realizacji obiektów substandardowych.

### 10. SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW:

10.1 obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, jak w pkt. 8 – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu,

10.2 teren położony jest w zasięgu obszaru „B” i „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Sopot (granice między obszarami, jak na rysunku planu) – sposób zagospodarowania określają ustalenia zawarte w niniejszej karcie terenu.

### 11. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU: zagospodarowanie zgodne z przepisami szczególnymi dotyczącymi terenów i obiektów wyszczególnionych w pkt.10.

### 12. ZASADY DOTYCZĄCE SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

12.1 dostępność drogowa – od ul. Polnej i od ul. Łokietka poza granicami planu,

12.2 parkingi - min.2,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług w granicach działki; parkowanie dla widzów imprez sportowych i imprez masowych poza granicą planu,

12.3 zaopatrzenie w wodę – z ogólnomiejskiej sieci na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

12.4 odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku organizacji na terenie hipodromu imprez masowych dopuszcza się na czas imprezy stosowanie przenośnych WC,

12.5 odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej kanalizacji deszczowej i powierzchniowo,

12.6 zaopatrzenie w energię elektryczną – z ogólnomiejskiej sieci elektroenergetycznej,

12.7 zaopatrzenie w gaz – z sieci rozdzielczej,

12.8 zaopatrzenie w ciepło – indywidualne – elektryczne, gazowe, olejowe lub inne proekologiczne,

12.9 gospodarka odpadami – po segregacji wywóz na zorganizowane składowisko odpadów, nawóz koński powinien być gromadzony w szczelnym zbiorniku i wykorzystywany rolniczo jako nawóz.

### 13. SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

13.1 dopuszcza się istniejący sposób użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego,

13.3 w przypadku organizacji na terenie hipodromu imprez masowych dopuszcza się na czas imprezy lokalizację obiektów tymczasowych typu mała gastronomia, przenośne WC, estrada itp.,

13.4 zakazuje się organizacji parkingów tymczasowych związanych z organizacją na terenie hipodromu imprez masowych.

### 14. STAWKA PROCENTOWA: 0%.

### 15. INNE ZAPISY:

15.2 ustala się możliwość budowy i modernizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej, sieci teletechnicznych, informatycznych,

15.3 dopuszcza się możliwość budowy niewielkich obiektów infrastruktury technicznej,

15.4 zakaz budowy garaży naziemnych jako odrębnych, niezależnych budowli,

15.5 garaże podziemne nie mogą wykraczać poza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; dopuszcza się realizację garaży podziemnych poza obrysem rzutu budynku, nie większych jednak niż 30% powierzchni zabudowanej pod warunkiem całkowitego zagłębienia w gruncie,

15.6 posadowienie budynków zaprojektować w oparciu o wyniki badań geologicznych; w przypadku, gdy roboty budowlane będą powodowały wytworzenie leja depresyjnego, powstanie naprężeń dynamicznych w podłożu gruntowym lub obniżenie lustra wody podziemnej mogącego powodować

dodatkowe osiadanie, należy wcześniej, tj. przed przystąpieniem do projektowania, wykonać ekspertyzę geotechniczną przewidującą skutki planowanych robót w stosunku do obiektów sąsiednich, oraz wskazującą sposób uniknięcia zagrożeń,  
15.7 w planowanych do realizacji budynkach użyteczności publicznej uwzględnić lokalizację ukryć zgodnie z wymogami obrony cywilnej;