

S O P O T

studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego



Załącznik nr 1

do Uchwały Nr Rady Miasta
Sopotu z dnia w sprawie
uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta
Sopotu

PREZYDENT MIASTA SOPOTU

**STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOPOTU**



Sopot, kwiecień 2017 r.

WSTĘP

Zrównoważony rozwój - tym jednym słowem można określić przemiany, jakie nastąpiły w Sopocie w ciągu ostatnich kilkunastu lat. Z jednej strony bowiem miasto realizowało i realizuje innowacyjne projekty społeczne nakierowane na pomoc i aktywizację seniorów czy osób wykluczonych, wspiera finansowo mieszkańców w remontach sopockich kamienic, czy rewitalizuje tereny zielone i wyposaża je w place zabaw czy siłownie na świeżym powietrzu. Z drugiej - wykorzystując ogromną szansę, jaką stworzył dostęp do funduszy europejskich - miasto zmodernizowało sieci podziemne i infrastrukturę drogową oraz kluczowe obiekty kultury, sportowe, o znaczeniu turystycznym i uzdrowiskowym. Sopot jest prekursorem w Polsce budżetu obywatelskiego oraz inwestycji realizowanych w formule partnerstwa publiczno – prywatnego (ppp). Ten model współpracy pomiędzy sektorem publicznym i prywatnym jest jedyną alternatywą rozwojową dla miast w sytuacji, kiedy skończy się tak duże dofinansowanie unijne. To w oparciu o model ppp udało się zrewitalizować tereny przydworcowe. Powstało centrum usługowo - handlowe z ofertą gastronomiczną, biura, hotel, 240 miejsc w parkingu podziemnym i 30 w parkingu naziemnym oraz cała infrastruktura drogowa, nowe skwery i otwarta przestrzeń publiczna.

Sopot - **bezpieczne miasto uzdrowiskowe o wysokim standardzie usług turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych i kongresowych** – taki cel zapisany został w Strategii Rozwoju Miasta, wypracowanej w konsultacji z wieloma środowiskami i przyjętej w 1996 roku. Kolejne lata, aż do dnia dzisiejszego to konsekwentne dążenie do wyznaczonego wtedy celu. Pomimo dużego zainteresowania, jakim cieszyły i cieszą się sopockie grunty, polityka prywatyzacyjna, planistyczna i inwestycyjna miasta prowadzona jest w sposób przemyślany i kompleksowy, zgodny z zapisami Strategii. Podstawowym dążeniem samorządu jest utworzenie całorocznego kurortu z bogatą ofertą kulturalną, rekreacyjną i turystyczną, z jednoczesną dbałością o zwiększanie komfortu życia oraz szeroko pojętego bezpieczeństwa mieszkańców.

Mieszkańcy Sopotu tworzą bardzo świadomą i aktywną lokalną wspólnotę, są społeczeństwem obywatelskim. Angażują się w liczne na terenie Sopotu organizacje pozarządowe, z dużym zaangażowaniem uczestniczą w Sopockim Budżecie Obywatelskim, który miasto – jako pierwsze w kraju – realizuje od 6 lat. Frekwencja wyborcza w Sopocie zawsze należy do najwyższych w kraju i to zarówno przy okazji wyborów do władz państwowych jak i lokalnych. Rekordowa była także frekwencja referendum w sprawie przystąpienia Polski do Unii Europejskiej.

Zresztą Sopot i Sopocianie są wielkimi beneficjentami naszej akcesji do UE. Miasto jest liderem w pozyskiwaniu środków unijnych – do tej pory pozyskało około 350 mln złotych na sopockie inwestycje i projekty, czyli tyle, ile wynosi cały roczny budżet miasta.

Zielony Sopot

W początkach lat 90. XX wieku sytuacja ekologiczna w Sopocie była katastrofalna. Brudne i zamknięte plaże, zanieczyszczone powietrze przez ponad 400 kotłowni węglowych, przestarzała sieć wodno – kanalizacyjna, zanieczyszczone potoki, niewykorzystane i zaczopowane źródła solanki. Przez pierwsze lata wysiłki samorządu skupione były w działaniach mających poprawić stan środowiska naturalnego (m.in.: monitoring i modernizacja kanalizacji wymiana kotłowni węglowych na ekologiczne źródła ogrzewania). Ich uwieńczeniem było w 1999 roku uzyskanie przez Sopot statusu uzdrowiska. Nie zatrzymało to jednak prac związanych z poprawą wskaźników środowiskowych w kurorcie. Wręcz przeciwnie - spełnienie wysokich normy uzdrowiskowych wymagało zakrojonych na szeroką skalę inwestycji proekologicznych

Czyste potoki i czyste plaże

Przez teren Sopotu przepływa jedenaście niewielkich potoków (o łącznej długości ok. 21 km), w ich zlewniach znajduje się siedemnaście stawów. Betonowe wyloty tych potoków znajdowały się bezpośrednio na sopockiej plaży. Potoki sopockie od dawna są połączone z systemem kanalizacji deszczowej, stanowią odbiornik wód opadowych. Dawniej podczas opadów wody opadowe spłukiwały zanieczyszczenia z ulic i odprowadzały je bezpośrednio wylotami zlokalizowanymi na sopockich plażach, co w połączeniu z przestarzałą i nieszczelną kanalizacją sanitarną prowadziło do okresowych przekroczeń norm jakości wody wymaganej dla kąpielisk i konieczności ich zamykania. Drugim negatywnym zjawiskiem było podtapianie ulic i posesji położonych na dolnym tarasie Sopotu, występujące w związku ze zbyt małą przepustowością kanałów deszczowych i koryt potoków odprowadzających wody opadowe, oraz brakiem odpowiedniej retencji. Zjawisko podtapiania dolnego tarasu było potęgowane poprzez zjawisko samoistnego zasypywania/zamulania istniejących wylotów potoków na plaży, szczególnie w okresach sztormowych. Aby zapobiec tym niekorzystnym sytuacjom, miasto, korzystając ze środków unijnych pochodzących z Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko, zrealizowało w latach 2018 – 2015 kompleksowy projekt pn. „Ochrona wód Zatoki Gdańskiej – budowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w Sopocie”, o wartości ponad 102 mln złotych z dofinansowaniem na poziomie 68,2 mln.

Projekt obejmował wyprowadzenie wód sopockich potoków w głąb Zatoki Gdańskiej na odległość 345-375 m od brzegu poprzez układ kolektorów zrzutowych, biegnących pod dnem Zatoki. Powstały trzy wyloty – A, B i C (wylot C w ramach innego projektu unijnego NEFA-BALT II). W ramach projektu zamontowano również urządzenia podczyszczające wody potoków i wody opadowe odprowadzane do potoków, zmodernizowano system miejskiej kanalizacji deszczowej, rozbudowano system retencji wód opadowych w całym mieście. Wybudowano podziemne zbiorniki retencyjne oraz zbiorniki otwarte wokół których dodatkowo utworzono rekreacyjne tereny zielone, jak np. przy ul. Okrzei, czy przy ul. Obodrzyków. Najważniejszym jednak efektem projektu jest obniżenie wpływu potoków na stan jakości wód przybrzeżnych oraz wyeliminowanie podtopień w dolnym tarasie miasta.

Parki – dla aktywnych i dla kuracjuszy

Ponad 60 procent powierzchni Sopotu zajmują tereny zielone, Ich rewitalizacja oraz udostępnianie mieszkańcom gościom jest jednym z priorytetów sopockiego samorządu. W 2009 roku zakończono rewitalizację 15,5 ha **Parku Północnego**. Powstały nowe ścieżki spacerowe, rowerowe i rolkowe, trasa edukacyjna dla dorosłych i interaktywna ścieżka przyrodnicza dla dzieci, zamontowano także oświetlenie, drewniane mostki nad terenami podmokłymi oraz dokonano wielu nowych nasadzeń – ponad 3 tys. krzewów i drzew.

W odniesieniu do założenia historycznego z 1924 roku natomiast, został zrewitalizowany **Park Południowy** w sąsiedztwie Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego. Powstały nowe ścieżki i drogi dojazdowe, przebudowano dwa grzybki inhalacyjne, postawiono fontannę oraz replikę historycznego zegara - barometru, zmodernizowano plac zabaw dla dzieci i zamontowano wiele elementów stylizowanej małej architektury. Na terenie parku dokonano także wielu ciekawych nasadzeń krzewów oraz kwiatów.

Sopockie błonia coraz popularniejsze

Terenem odzyskiwanym sukcesywnie dla rekreacji i spacerów, porządkowanym przez młodych ludzi pod opieką Caritasu są **sopockie błonia**. W ramach Sopockiego Budżetu Obywatelskiego powstał wybieg dla psów, zielony teren do rekreacji, tradycyjny plac zabaw. Natomiast na niemal 3 tys. m kw. utworzono ekologiczny plac zabaw. Posadzone zostały tunele z gałązek wierzbowych, powstały płotki do przeskoków, równoważnie, głązy

do wspinaczki, labirynt z żywopłotu, hamaki, podest – domek na drzewie, pomosty i wiele innych elementów z pni i drewna.

W ramach drobnych inwestycji miejskich, jak i tych zgłaszanych do realizacji przez mieszkańców do Sopockiego Budżetu Obywatelskiego, modernizowane są skwery i tereny zielone w mieście, jak np. uczęszczane przejście wzdłuż Potoku Elizy przy Urzędzie Miasta, Las Robiniowy pomiędzy ul. Malczewskiego a Kamiennym Potokiem czy oczko wodne na osiedlu Brodwin.

Kultura z dużym wsparciem miasta

Sopot przeznacza rekordowe w skali kraju środki na kulturę. Co roku sopocki samorząd wspiera rozmaite przejawy działalności kulturalno – artystycznej kwotą stanowiącą 4 – 5 proc. miejskiego budżetu, co stawia miasto na podium miast pod względem wydatków na kulturę ogólnie, jak i per capita.

Sopocka kultura to zarówno wydarzenia rangi międzynarodowej, ciekawe festiwale i koncerty jak i warsztaty dla dzieci, spotkania dla seniorów czy kino i teatr offowy. Bazą do tych działań są w dużej mierze miejskie instytucje kultury.

Sukces dworcowej SOPOTEKI

Niezwykle istotną dla mieszkańców Sopotu placówką o charakterze kulturalnym jest **Miejska Biblioteka Publiczna im. Józefa Wybickiego**. W roku 1997 roku rozpoczęto komputeryzację biblioteki, a w połowie 2005 roku sopocka biblioteka, jako pierwsza w Polsce zapewniła dostęp do Internetu we wszystkich swoich filiach. Od grudnia 2015 roku Sopocianie i goście mogą korzystać z nowoczesnej SOPOTEKI, czyli mediateki zlokalizowanej w budynkach Sopot Centrum. Miejsce od początku stało się bardzo popularne – dziennie odwiedza je około 700 osób, nie licząc publiczności wernisaży, wystaw, czy spotkań literackich. Na niemal 700 m kw. Sopoteki zaaranżowano strefy dla dzieci, seniorów, osób czytających książki tradycyjne, korzystających z nowych technologii czy słuchających muzyki. Wystrój utrzymany jest w klimacie kurortowym, łącznie z kosztami plażowymi.

W trosce o świadectwa historii

Działalność badawcza i dokumentacyjna sopockiej biblioteki stała się zaczątkiem kolejnej kulturalnej instytucji samorządowej w Sopocie – **Muzeum Sopotu**. **Muzeum** mieści się w zabytkowej willi, atrakcyjnie usytuowanej przy nadmorskiej promenadzie, tuż przy sopockiej plaży. Willa wybudowana została w 1903 r. dla gdańskiego kupca Ernsta Augusta Claaszena. Obiekt wpisany jest do rejestru zabytków. Jesienią roku 2001 w siedzibie muzeum rozpoczęły się prace remontowo-konserwatorskie finansowane przez Gminę Miasta Sopotu, których celem było z jednej strony dostosowanie budynku do nowych funkcji, a z drugiej przywrócenie pierwotnego wyglądu budowli. Prace we wnętrzach willi zakończone zostały w 2003 roku, a renowacja fasad w 2005. Po zakończeniu prac wewnętrznych remontowych, na parterze willi otwarto ekspozycję stałą - wystawę wnętrz historycznych z początku XX w. Muzeum organizuje też wiele wystaw czasowych.

W 2011 roku **sopockie Grodzisko**, stanowiące oddział Muzeum Archeologicznego w Gdańsku, wzbogaciło się o nowoczesny pawilon edukacyjno wstawienniczy oraz teren rekreacyjny poza samym obszarem średniowiecznego grodu.

Miejscem spotkań w zabytkowym, najstarszym sopockim budynku jest **także Dworek Sierakowskich**, siedziba Towarzystwa Przyjaciół Sopotu, a od 2015 roku również dom sąsiedzki, gruntownie zrewitalizowany w latach 2009 – 2010.

Galeria z wysoką frekwencją

Sopot już krótko po wojnie był miejscem działania wielu ciekawych artystów. Tutaj sięgają korzenie gdańskiej ASP. **Państwowa Galeria Sztuki** była zawsze bardzo ważnym miejscem

na kulturalnej mapie miasta, a w ramach inwestycji Centrum Haffnera otrzymała nową, imponującą siedzibę w Domu Zdrojowym. W trzech salach wystawienniczych o łącznej powierzchni 1,5 tys. m. kw. Państwowa Galeria Sztuki realizuje rocznie około dwudziestu pięciu wystaw sztuki współczesnej i tradycyjnej, prezentujących różnorodne zjawiska artystyczne. W rankingu tygodnika „Polityka” w 2015 roku Państwowa Galeria Sztuki zajęła 4. miejsce spośród galerii sztuki współczesnej w Polsce, może się także poszczycić bardzo wysoką frekwencją – w 2015 roku wystawy obejrzało ponad 20 tys. osób.

W 2010 roku wspólnym wysiłkiem Urzędu Marszałkowskiego i Miasta Sopotu oddano do użytku nową siedzibę **Sceny Kameralnej Teatru Wybrzeże**. Nowoczesny budynek powstał w miejscu dawnego kina Bałtyk. To obecnie jeden z najnowocześniejszych obiektów teatralnych w kraju. Scena Kameralna została uznana przez architektów za jeden z najpiękniejszych współczesnych budynków w Trójmieście, który doskonale wpisuje się w otoczenie ul. Bohaterów Monte Cassino.

Nowa Opera z długą historią

Od ponad 100 lat ikoną sopockiej kultury, jest **Opera Leśna**. Sopocki amfiteatr, który gościł gwiazdy muzyki poważnej i rozrywkowej, po wielu latach użytkowania przestał spełniać oczekiwania co do komfortu artystów i widzów. Miasto chciało także zmienić konstrukcję dachu na całoroczną, aby nieco wydłużyć sezon w Operze. W 2009 roku podpisana została umowa o dofinansowanie dla projektu w kwocie ponad 28 mln złotych z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Przebudowa obiektu trwała 3 lata. W wyniku tych prac powstała nowa Opera Leśna, z nowoczesną infrastrukturą zarówno dla widzów jak i artystów, przy zachowaniu jej unikalnego klimatu. Liczba miejsc na widowni zwiększyła się o ponad 1000 i wynosi obecnie 5047, ale możliwe jest zwiększenie ilości miejsc dla widzów po złożeniu 4 pierwszych sektorów do 5579. 113 miejsc dostosowanych jest dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Nową widownię, z drewnianymi krzeselkami przykrywa całoroczny dach o powierzchni 3600 m kw., podtrzymywany przez konstrukcję złożoną z rur stalowych o przekroju 1,3 m. To niezwykle innowacyjna konstrukcja w skali Europy, której wysokość od poziomu posadzki widowni w najwyższym punkcie wynosi 32 m. Zmodernizowano także zaplecze zasceniczne, z którego korzystają artyści występujący w Operze Leśnej. W najbliższym czasie planowane jest stworzenie multimedialnej ścieżki edukacyjnej na terenie Opery Leśnej.

Sport i rekreacja dla wszystkich

Infrastrukturą sportową, jaką dysponuje niewielki Sopot mogłaby pochwalić się dużo większe miasto. To przekłada się na wyniki – np. na Igrzyskach Olimpijskich w Londynie w reprezentacji Polski było 5 sportowców z Sopotu, a w corocznej rywalizacji w krajowym sporcie młodzieżowych Sopot zawsze jest na podium. W sopockich szkołach uczniowie mają lekcje pływania i żeglarstwa, a wszystkie szkoły posiadają sale gimnastyczne i boiska. Wybudowana w 2001 roku Hala 100-lecia Sopotu im. Haffnera, z salą konferencyjną, treningową i centrum fitness wykorzystywana jest – szczególnie po powstaniu ERGO Areny – głównie na zajęcia sportowe dla uczniów sopockich szkół.

Na terenie Sopotu działają bardzo prężnie kluby sportowe, które dzierżawią od miasta grunty na realizację zadań z zakresu sportu wyczynowego, jak i edukacji sportowej i rekreacji.

Sukcesy na fali

Międzynarodowe sukcesy osiągają od wielu lat windsurferzy, zawodnicy Sopockiego Klubu Żeglarskiego. W latach 2000 – 2001 siedziba klubu została gruntownie zmodernizowana. Powstały nowe budynki z zapleczem hotelowym, biurowym i gastronomicznym, nowe szatnie oraz hangary. SKŻ stał się jednym z najnowocześniejszych klubów windsurfingowych w Europie, a powstała infrastruktura, wzbogacona w 2004 roku o slip, umożliwiła organizację

w Sopocie zawodów żeglarskich rangi Mistrzostw Świata i Europy. Równolegle do windsurfingu, rozpoczął się w Sopocie dynamiczny rozwój żeglarstwa katamaranowego, i szybko okazało się, że zmodernizowany klub jest zbyt mały jak na potrzeby sopockiego środowiska żeglarskiego. W latach 2011 – 2013, przy wykorzystaniu środków unijnych miasto zrealizowało projekt budowy nowego Centrum Żeglarstwa i Ratownictwa. Na terenach sąsiadujących z SKŻ i plażą powstała nowoczesna siedziba sopockiego WOPR, zaplecze żeglarskie i szkoleniowe dla klubu katamaranów UKS Navigo oraz pokoje hotelowe i basen solankowy z zapleczem gabinetowym.

Jednocześnie, przy sopockim moło wybudowana została sezonowa przystań jachtowa na około 100 jednostek, z kameralnym budynkiem bosmanatu i gastronomią. Budowa mariny przyczyniła się także do dużo lepszego zabezpieczenia sopockiego mola, głównie bocznej ostrogi – przed działaniem niszczycielskich sztormów.

Sopocka marina nie tylko stanowi razem z klubami – doskonałą bazę dla realizowanego w sopockich szkołach programu szkolenia żeglarskiego, ale jest także dodatkową atrakcją turystyczną, ulubionym miejscem spacerowym oraz zapleczem dla międzynarodowych wydarzeń żeglarskich

Stadiony od nowa

Zabytkowy Sopocki Stadion Leśny, siedziba Sopockiego Klubu Lekkoatletycznego, który wychował całe pokolenia mistrzów przeszedł gruntowną przebudowę w latach 1999 – 2002. Powstały wtedy trybuny na około 4 tys. widzów, nowe zaplecze z szatniami, pomieszczeniami do rekreacji, biurami i pokojami hotelowymi. W późniejszych latach nastąpiła wymiana nawierzchni tartanowej na bieżnię, a na górnym tarasie powstała ścianka wspinaczkowa oraz boisko do mini futbolu ze sztuczną trawą oraz oświetleniem.

Przebudowy i modernizacji doczekał się także po wielu latach stadion rugby klubu Ogniwo. W 2015 roku rozegrano pierwszy mecz na nowej nawierzchni. Boisko zyskało także nowe bramki, ławki dla zawodników, trenerów i sędziów, tablicę wyników, ogrodzenie wraz z piłką – chwytną i oświetlenie. Powstał także nowy budynek z zapleczem sanitarno – szatniowym.

Skoki i gonitwy

Kolejny zabytkowy obiekt sportowy – sopocki hipodrom został najpierw odkupiony przez miasto, a niedawno przeszedł gruntowną modernizację i przebudowę. Powstały nowoczesne stajnie sportowe i rekreacyjne, ośrodek hipoterapii, kryta hala ujeżdżalni – największa w Polsce północnej, mniejsze hale, zaplecze biurowe i hotelowe. Zrewitalizowano także zabytkową trybunę sędziowską. Sopocki hipodrom codziennie odwiedza kilkaset osób uprawiających jazdę konną sportowo lub rekreacyjnie, w tym wiele dzieci. Jest to także miejsce prestiżowych wydarzeń, w tym zawodów najwyższej rangi w kraju – Międzynarodowych Zawodów w Skokach przez Przeszkody CSIO 5 ****.

Rowerem po plaży i po lesie

Sopot pochwalić się może jednym z najwyższych w Polsce, procentem udziału dróg rowerowych w stosunku do całej długości sieci drogowej. Ponad 20 km istniejących obecnie dróg rowerowych stanowi 32% całej sieci drogowej, a w najbliższym czasie planowana jest dalsza rozbudowa kolejnych dróg, także leśnych. Wiele ścieżek rowerowych zrealizowanych zostało w ramach projektów unijnych oraz przy okazji modernizacji i przebudowy sopockich ulic. Na Kamiennym Potoku powstał parking bike & ride przy stacji SKM Sopot Kamienny Potok, a na terenie całego miasta – w 21 miejscach – stojaki rowerowe.

Ponad 95 proc. sopockich ulic (138 ze 144) objętych jest strefą Tempo 30, co znacznie poprawia bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów. W ramach pracy w ZIT, po dobrych doświadczeniach z pilotażowym projektem Roweru Trójmiejskiego, Sopot planuje wspólnie z kilkunastoma gminami Pomorza wprowadzenie **Roweru Metropolitalnego**, który

umożliwiałby mieszkańcom Sopotu i całego województwa korzystanie z systemu roweru publicznego. Sopot to także wytyczone trasy rowerowe w lasach. Wszystkie nowe oraz już istniejące trasy zostały oznakowane. Wśród cieszących się największą popularnością ścieżek leśnych jest oddana w 2014 roku Pętla Reja, czyli 5-cio kilometrowy odcinek utwardzonych dróg leśnych na przedłużeniu ul. Reja. Różnica wysokości terenu na trasie przekracza 50 m., co czyni ją doskonałym miejscem treningu. Przeznaczona jest dla rowerzystów i biegaczy i stanowi doskonałą alternatywę dla bardzo uczęszczanej trasy nadmorskiej.

Atrakcyjny kurort całoroczny

Budowa całorocznej oferty Sopotu musiała bazować na poszukiwaniu nowych trendów w turystyce, tych, które nie są uzależnione od pogody i letniej plaży. Było to zadanie istotne zarówno z punktu widzenia mieszkańców, gdyż pozwalało bardziej równomiernie rozłożyć natężenie ruchu turystycznego, jak i lokalnego biznesu opartego na turystyce – gdyż zapewniało całoroczne dochody dla branży i pozwalało na bardziej perspektywiczne myślenie i długofalowe inwestycje.

Solanka i SPA

Naturalnym kierunkiem było **uzdrowisko**. Sopotkie sanatoria modernizowały swoją bazę zabiegową i noclegową oraz zabiegały o gości z Polski jak i z zagranicy. Szerokie wykorzystanie sopockiej solanki (m.in. w formie tężni w sanatorium Leśnik, grzybków inhalacyjnych w parkach sopockich czy basenu solankowego w Balneologii czy w Sopockim Klubie Żeglarskim) przyczyniło się do znacznego wzrostu zainteresowania ofertą leczniczą Sopotu.

Jednak od początku uzdrowisko Sopot patrzyło mocno w stronę **oferty SPA**. Czyli nie tylko turnusy i zabiegi stricte lecznicze, ale także pełna oferta rekreacji, relaksacji i odnowy. Niemal każdy powstający nowy hotel, szczególnie w strefie uzdrowiskowej A, musiał posiadać zaplecze SPA and Wellness.

Ważną z punktu widzenia strategii rozwoju miasta inwestycją było wybudowanie przez prywatnego inwestora w 2002 roku **sopockiego Aquaparku**. Do tej pory jest to jedyny tego typu obiekt w Trójmieście. Stanowi magnes przyciągający do Sopotu przez cały rok gości z regionu pomorskiego, jest dużą atrakcją dla gości z obwodu kaliningradzkiego i niewątpliwie gra znaczącą rolę w uzupełnieniu turystycznej oferty Sopotu, zarówno w sezonie letnim jak i poza nim. Aquapark to nie tylko strefa basenów i saun, ale także restauracja, bowling i scena zewnętrzna, które umożliwiają organizację wydarzeń kulturalnych i biznesowych nie tylko w sezonie letnim.

Dzięki tym inwestycjom Sopot może dzisiaj pochwalić się bardzo bogatą ofertą zabiegową i medycyny estetycznej. Doskonała baza, w połączeniu z nowopowstałymi hotelami 3, 4 i 5 gwiazdkowymi (Haffner, Rezydent, Villa Baltica, Mera, Bayonne, Sheraton) sprawia, że Sopot jest atrakcyjnym kierunkiem na weekendowe wypady dla turystów z Warszawy i Skandynawii. Ten ostatni kierunek jest szczególnie popularny dzięki dynamicznemu rozwojowi Lotniska im. Lecha Wałęsy, którego Sopot jest udziałowcem, oraz bogatej siatce połączeń tanimi liniami z całą Skandynawią.

Plan dyscyplinuje inwestorów

Hotele to oczywiście inwestycje prywatne, jednak realizowane często na gruntach zakupionych od miasta i w oparciu o precyzyjne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Fakt, że Sopot niemal w 100 procentach pokryty jest planami sprawił, że inwestycje powstały w sposób zaplanowany i przemyślany, zgodnie ze strategią przyjętą przez miasto. Dzięki temu m.in.: Sopot zachował zielony waterfront, a w strefie nadmorskiej nie ma apartamentowców. Dzięki odpowiednim zapisom w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego udało się także uniknąć

przekształcenia prestiżowej ulicy miasta, ul. Bohaterów Monte Cassino, w wymarłą wieczorem ulicę banków i innych firm ubezpieczeniowych czy finansowych. Rada Miasta Sopotu wprowadziła bowiem zapis uniemożliwiający lokowanie instytucji finansowych przy tej reprezentacyjnej ulicy Sopotu. Jednocześnie, w sytuacji, kiedy z innej funkcji dany lokal przekształca się w gastronomiczny, to nie ma już drogi powrotu wykorzystania innego niż na restaurację kawiarnię czy pub. Dzięki temu centrum Sopotu nie stało się martwą ulicą banków, tylko tętniącym życiem deptakiem.

Kongres z widokiem na morze

Turystyka biznesowa to druga noga – obok spa and wellness, na której Sopot buduje swoją całoroczną ofertę. Kongresy, konferencje czy inne spotkania biznesowe to wydarzenia, które organizowane są zawsze poza wakacyjnym sezonem letnim. Ich uczestnicy to klienci sopockich hoteli czy restauracji – bardzo wielu z nich albo powraca do Sopotu na prywatny wypoczynek, albo podejmuje decyzję o organizacji w kurorcie własnych wydarzeń biznesowych.

W drugiej połowie lat 90. miastu doskwierał brak centrum kongresowego na minimum 600 osób. Sale konferencyjne w sopockich hotelach umożliwiały organizację wydarzeń na 100 – 200 osób. Aby startować w krajowej i międzynarodowej konkurencji o organizację dużych i prestiżowych imprez biznesowych i politycznych, miasto musiało podjąć decyzję o budowie nowoczesnego centrum konferencyjnego oraz o rozwoju bazy hotelowej w najwyższym – 4 i 5 gwiazdkowym segmencie.

W 1997 roku sopoccy radni podjęli uchwałę w sprawie wyłonienia w drodze konkursu dewelopera projektu budowy nowego centrum Sopotu. Projekt – pionierski w skali kraju i realizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego – zakładał przebudowę serca Sopotu – dolnego odcinka ul. Bohaterów Monte Cassino i terenów graniczących z mołem.

Proces przygotowania tej skomplikowanej inwestycji, zarówno pod względem prawnym, finansowym jak i projektowym trwał niemal 9 lat. Od 1999 roku deweloperem i inwestorem wyłonionym w drodze konkursu została firma NDI SA, a w 2001 roku firma i gmina podpisała umowę spółki Centrum Haffnera. Rozpoczął się proces projektowania oraz poszukiwania partnera finansowego. W założeniu bowiem, całość procesu inwestycyjnego realizował i finansował podmiot prywatny. Gmina jako swój wkład do spółki wniosła ziemię, a miała otrzymać nową przestrzeń publiczną w formie placu, tunel samochodowy w ciągu ul. Grunwaldzkiej, który umożliwił bezkolizyjny ruch pieszych z ul. Bohaterów Monte Cassino na molo, sale wystawiennicze dla Państwowej Galerii Sztuki oraz nową siedzibę dla Informacji Turystycznej i pijalni wody solankowej. Deweloper miał natomiast wybudować poza przestrzenią i obiektami publicznymi: centrum kongresowe z salą na 650 osób, centrum spa, hotel 5 gwiazdkowy (Sheraton), centrum usługowe z salami kinowymi i gastronomią oraz centrum biurowe z parkingami podziemnymi.

W 2006 roku podpisana została umowa o finansowanie pomiędzy Centrum Haffnera a Bankiem PKO BP SA i w październiku tego roku oficjalnie ruszyła budowa nowego centrum Sopotu w ramach partnerstwa prywatno-publicznego.

W ciągu trzech lat powstała zaplanowana infrastruktura, która w połączeniu z pozostałymi sopockimi hotelami, w sposób bardzo znaczący zmieniła wizerunek centrum. I pomimo wielu dyskusji na temat architektury nowych budynków, bezsporny jest fakt, że Centrum Haffnera w sposób zasadniczy poszerzyło ofertę miasta i pozwoliło na organizację ważnych wydarzeń poza sezonem letnim. Dzięki niemu m.in.: Sopot w 2011 roku wybrany został jako miasto gospodarz polskiej prezydencji w Radzie Unii Europejskiej, a w 2012 gościliśmy podczas EURO władze UEFA i drużynę Irlandii. Sopot stał się miejscem ważnych spotkań politycznych i biznesowych, jak Europejskie Forum Nowych Idei czy Europejski Kongres Finansowy.

Plac Przyjaciół Sopotu, wyłożony granitem i obsadzony platanami, wzbogacił się w 2014 roku o nową podświetlaną fontannę, a figura Jasia Rybaka, która wcześniej znajdowała się przed budynkiem Algi, stała się ozdobą kameralnego placu przylegającego do Placu Przyjaciół Sopotu, który – z ogródkami gastronomicznymi i siedzibą teatru BOTO stał się ciekawą alternatywą dla gwarnego Monciaka.

Hala na granicy

Wydarzenia koncertowe i sportowe na najwyższym światowym poziomie z kolei gości Ergo Arena. U podstaw decyzji o jej budowie – wspólnie z miastem Gdańsk, także leżała chęć walki z sezonowością i możliwość przyciągania gości przez cały rok. Hala, która powstała w 2010 na granicy Sopotu i Gdańska, finansowana ze środków Ministerstwa Sportu, funduszy unijnych oraz budżetów obu miast jest jednym z najnowocześniejszych obiektów tego typu w Europie i bezprecedensowym przykładem współpracy dwóch miast w ramach jednej metropolii. Jej konstrukcja umożliwia rozgrywanie zawodów w randze mistrzowskiej w bardzo wielu dyscyplinach, oraz organizację wymagających widowisk i koncertów, a na widowni zmieści się do 11 tys. osób. To dzięki Ergo Arenie, w połączeniu z bogatym zapleczem hotelowym i ciekawą ofertą miasta, Sopot wygrał starania o organizację w 2014 roku Halowych Mistrzostw Świata w Lekkoatletyce. Ergo Arena gości także targi i wydarzenia konferencyjne, a na co dzień jest domem dla drużyn grupy TREFL (koszykówka i siatkówka). O popularności Ergo Areny świadczą najlepiej liczby – od 2010 do końca 2015 roku odwiedziło ją 2 mln osób!

Wokół Ergo Areny powstała także nowa infrastruktura drogowa, która również jest bardzo dobrym przykładem współpracy dwóch miast w ramach jednej metropolii – Odcinek tzw. Drogi Zielonej oraz nowa ulica Łokietka, stanowiąca obecnie kolejny, trzeci – obok Alei Niepodległości i ul. Bitwy pod Płowcami wjazd do Sopotu.

Rozwój infrastruktury turystycznej, zarówno hotelowej, jak i spa oraz konferencyjnej i, co za tym idzie, znaczące wydłużenie sezonu sprawia, że rośnie liczba miejsc pracy oraz wpływy do budżetu miasta. Dzięki temu miasto ma środki na realizację projektów rewitalizacyjnych, inwestycji adresowanych do osób potrzebujących – seniorów, chorych czy wykluczonych oraz wszelkich działań skierowanych na podniesienie jakości życia w Sopocie.

Rewitalizacja, bezpieczeństwo i działania społeczne

Dużym problemem Sopotu w latach 90. XX wieku była zdewastowana po latach komunizmu stara zabudowa miasta, pochodząca nierzadko jeszcze z XIX wieku. Wzorcowy w skali kraju **projekt rewitalizacji** zakładający rewitalizację całych kwartałów miasta przy pomocy inwestora zewnętrznego oraz wsparcie przez Gminę wspólnot mieszkaniowych przy modernizacji budynków przyniósł wymierne efekty, podobnie jak realizowana konsekwentnie prywatyzacja mienia komunalnego.

Program, wielokrotnie modyfikowany tak, aby mógł objąć jak największą liczbę wspólnot jest realizowany od 1997 roku do dnia dzisiejszego. Jego realizacja znacząco wpłynęła na wygląd miasta, gdyż udało się wyremontować 394 budynki na łączną kwotę ponad 65 mln złotych. Udział wspólnot mieszkaniowych w ogólnych kosztach remontu wyniósł 70%, pozostałe 30% to środki gminne.

Partycypacja finansowa oraz zaangażowanie w sam proces przygotowania i realizacji remontu przyczyniają się do umocnienia lokalnej tożsamości mieszkańców oraz wzrostu odpowiedzialności za wspólną przestrzeń miejską. Widocznym rezultatem sopockiego programu – poza odnowioną zabytkową zabudową – jest spadek przypadków wandalizmu oraz widoczny wzrost dbałości o estetykę otoczenia.

W trosce o poprawę bezpieczeństwa i warunków pracy sopockich rybaków, oraz w ramach działań estetyzujących miasto, przy wsparciu środków unijnych wybudowano w latach 2006 - 2007 **nową przystań**, z pawilonami wyposażonymi w chłodnie i nowoczesne zaplecze.

Nowa komenda od miasta

Od początku także sopocki samorząd realizował inwestycje mające poprawić bezpieczeństwo mieszkańców i gości.

Od 1998 roku sukcesywnie instalowany i modernizowany jest system **monitoringu wizyjnego miasta**, który posiada dwa centra obsługi – na dyżurce Straży Miejskiej oraz w Komendzie Miejskiej Policji. Pionierskim w skali kraju przedsięwzięciem było także utworzenie w Sopocie „**Centrum Koordynacji Ratownictwa Wodnego WOPR**”. Odbierając telefony alarmowe z całego Wybrzeża, koordynuje akcjami ratowniczymi i decyduje o najlepszym wykorzystaniu posiadanych sił i środków. W 2003 roku WOPR otrzymał siedzibę w zmodernizowanym Sopockim Klubie Żeglarskim, a od 2013 roku samodzielną i nowoczesną siedzibę w Centrum Windsurfingu i Ratownictwa.

Miasto Sopot zdecydowało także o samodzielnej budowie **nowoczesnej siedziby Komendy Miejskiej Policji**. Budynek, oddany do użytku w 2005 roku spełnia najnowsze wymogi europejskie dotyczące zarówno warunków pracy funkcjonariuszy jak i przyjmowania poszkodowanych. Stworzono m.in. odpowiednie warunki do rozmów z dziećmi – ofiarami przestępstw.

Mieszkania dla młodych

W Sopocie jest niewiele terenów inwestycyjnych, na których mogłyby powstać osiedla mieszkaniowe z tańszymi mieszkaniami dla ludzi młodych. Wysoki popyt na mieszkania w kurorcie oraz realizacja kameralnych inwestycji plombowych doprowadziły do wzrostu cen mieszkań i spowodowała, że młodzi sopocianie kupowali mieszkania w sąsiednich miastach. Aby tę tendencję odwrócić, w 2000 roku Rada Miasta zaakceptowała decyzję Zarządu o **realizacji budownictwa komunalnego**. Do tej pory w ramach tego programu miasto przekazało sopocianom łącznie 164 mieszkania komunalne.

W pierwszym etapie wybudowano budynek przy ul. Malczewskiego, w którym zlokalizowano 39 mieszkań. 10 mieszkań o podwyższonym standardzie przeznaczono na sprzedaż, w celu odzyskania części środków finansowych poniesionych na inwestycję.

W grudniu 2009 roku miasto oddało do użytku kolejnych 75 mieszkań komunalnych - 59 przy al. Niepodległości 650-656, 16 przy ul. Zacisze 30, a w 2010 wytypowano sześć kolejnych lokalizacji. Kolejne budynki z 50 mieszkaniami głównie dla młodych sopockich rodzin już powstały przy ul. Rzemieślniczej, Niepodległości i 3 Maja. Miasto rozpoczęło budowę budynków komunalnych. W ciągu najbliższych lat ma powstać 76 mieszkań przy ul. Świeмиrowskiej i Malczewskiego. Kolejne inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym np. przy Al. Niepodległości, przy ul. 3 Maja, są w przygotowaniu.

W trosce o seniorów i wykluczonych

Sopot jest od wielu lat prekursorem szeregu działań adresowanych do osób potrzebujących – seniorów, którzy stanowią bardzo liczną grupę mieszkańców, oraz osób wykluczonych, bezrobotnych i bezdomnych.

W 2010 r. otwarto przy ul. Mickiewicza Sopockie Centrum Seniora, które łączy funkcje domu opieki i klubu seniora. Inwestycja kosztowała 16 mln zł i w całości została sfinansowana z miejskiego budżetu. W skład centrum przy ul. Mickiewicza wchodzi dom opieki, w którym zamieszkują 83 osoby, a także dom dzienny, ośrodek rehabilitacji, klub seniora oraz dostępne dla każdego tereny rekreacyjne. W części otwartej znajdują się gabinet zabiegowo-pielęgniarski, biblioteka z czytelnią, kawiarenka oraz kawiarenka internetowa, sala do gimnastyki i rehabilitacji, a także kaplica. Centrum ma za zadanie nie tylko opiekę, ale też aktywizację sopockich seniorów. W najbliższych latach, odpowiadając na potrzeby

mieszkańców, miasto planuje rozbudowę Domu Seniora o część dla osób starszych, przewlekle chorych.

Biorąc pod uwagę potrzeby osób wykluczonych, bezdomnych i bezrobotnych miasto zdecydowało o powstaniu **Sopockiego Inkubatora Przedsiębiorczości** – miejsca, które ma służyć osobom bezrobotnym, niepełnosprawnym, bezdomnym, ubogim, a także starszym i wykluczonym społecznie. Inkubator powstał w 2015 roku w budynku dawnego młyna papierniczego, przy ulicy Młyńskiej 11. Zabytkowy obiekt działał tu od połowy XVII do początku XX w. W pracach związanych z jego przebudową i rozbudową brały udział osoby w trudnej sytuacji życiowej. Część z nich znalazła potem zatrudnienie w jednostkach miejskich czy prywatnych firmach.

Jakie plany ma Sopot na najbliższe lata?

To na pewno budowa szpitala geriatrycznego, rozbudowa Domu Seniora o część dla osób przewlekle chorych, budowa przez prywatnego inwestora Europejskiego Centrum Rodziny, w skład którego wejdą laboratoria i kliniki, w tym szpital położniczy, kontynuacja budownictwa komunalnego, doprowadzenie sieci ciepłowniczej do sopockich osiedli we współpracy gminy z firmą GPEC - co już dobiega końca, budowa rond na Brodwinie i Kamiennym Potoku, nowe hotele oraz – wspólnie z Gdańskiem - budowa Drogi Zielonej z tunelem pod Pachółkiem. Plany bardzo ambitne, ale jak pokazują minione lata - Sopot potrafi realizować swoje zamierzenia.

Rzecznik Prasowy Urzędu Miasta Sopotu

Magdalena Czarzyńska - Jachim

ZESPÓŁ AUTORSKI:

**Pracownia Prac Projektowych
„PLAN PROJEKT” s. c. Peszkowski-Daniell
81-782 Sopot, ul. Chopina 26A**

**zagadnienia funkcjonalno przestrzenne
i prowadzenie tematu:**

mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski - gł. projektant
mgr Elżbieta Daniell

ochrona środowiska:
mgr Bogusław Grechuta

komunikacja:
dr inż. Lech Michalski

infrastruktura techniczna:
mgr inż. Ryszard Musiał

opracowanie graficzne;
mgr inż. arch. Łukasz Górczyński

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE.....	17
1. TREŚĆ I ZAKRES STUDIUM.....	18
2. CHARAKTERYSTYKA MIASTA – PODSTAWOWE DANE	18
II. UWARUNKOWANIA	21
1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE, SYTUACJA MIASTA W REGIONIE	22
1.1. Uwarunkowania wynikające z położenia Sopotu w regionie, w tym z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	22
1.2. Uwarunkowania wynikające z położenia Sopotu w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot	25
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII MIASTA SOPOTU.....	29
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU I BIEŻĄCA POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY.....	31
3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) - obowiązujące.....	31
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – w opracowaniu	39
3.3. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – w opracowaniu	39
3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu	40
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU	45
4.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta.....	46
4.2. Ludność i zatrudnienie.....	47
4.3. Zasoby mieszkaniowe.....	49
4.4. Infrastruktura społeczna.....	50
4.5. Obsługa turystyki.....	54
4.6. Produkcja, składy, rzemiosło.....	55
4.7. Zieleni.....	55
4.8. Uzbrojenie terenu	56
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY	57
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	59
6.1. Zarys historii rozwoju przestrzennego miasta	60
6.2. Historyczna struktura miasta	62
6.3. Uwarunkowania prawne	73
6.4. Dobra kultury współczesnej	82
6.5. Postulaty i wnioski do ochrony historycznej struktury przestrzennej.....	82
6.6. Krajobraz miasta – analizy i uwarunkowania	84
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	93
7.1. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego	93
7.2. Kształtowanie terenów zieleni	136
7.3. Rewaloryzacja ekologicznych warunków życia ludzi	138
7.4. Kształtowanie nowego zainwestowania kubaturowego.....	139
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA	140
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROZEŃ BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	140
9.1. Zagrożenie powodzią.....	140
9.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych.....	141
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH	141
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ	142
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	145

13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	148
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	149
14.1. Uwarunkowania wynikające ze statusu miasta jako uzdrowiska	150
14.2. Uwarunkowania wynikające z ochrony pasa nadbrzeżnego	155
15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA	156
16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	156
17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	156
17.1. Zewnętrzne powiązania transportowe	156
17.2. Transport drogowy	157
17.3. Transport zbiorowy	158
17.4. System parkowania	160
17.5. Infrastruktura dla ruchu pieszego i rowerowego	160
17.6. Główne problemy transportowe	160
17.7. Prognozy ruchu	161
17.8. Uwarunkowania regionalne	166
18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNOŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	168
18.1. Gospodarka wodno-ściekowa	168
18.2. Gospodarka odpadami	173
18.3. Gospodarka energetyczna	173
III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	176
1. CELE STRATEGICZNE OKREŚLAJĄCE POLITYKĘ ROZWOJU MIASTA	177
2. GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA	178
3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	178
3.1. Podział miasta na jednostki strukturalne.	180
3.2. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej	182
3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	183
3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy	184
3.5. Obszar zabudowy śródmiejskiej	184
4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I UZDROWISK	185
4.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody	185
4.2. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk	188
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	188
5.1 Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz krajobrazu kulturowego.	188
5.2 Obszary oraz zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.	190
6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, OBSZARY ZDEGRADOWANE	190
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM	191
8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	191
9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	191
10. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	192
11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH	192
12. OCHRONA PASA NADBRZEŻNEGO	192

13. POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE	193
13.1 Plany miejscowe uchwalone.	193
13.2 Plany miejscowe w opracowaniu.	193
13.3 Obszary, dla których sporządzenie mpzp jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych.	193
13.4 Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.	194
13.5 Obszary przestrzeni publicznej.	194
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	195
15. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM	196
16. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	196
16.1. Cele rozwoju infrastruktury transportowej miasta	196
16.2. Rozwój infrastruktury dla powiązań zewnętrznych	197
16.3. Rozwój układu ulicznego	198
16.4. Rozwój transportu zbiorowego	199
16.5. Rozwój stref i infrastruktury dla ruchu pieszego	200
16.6. Rozwój infrastruktury dla ruchu rowerowego	200
16.7. Polityka parkingowa	201
17. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	203
17.1. Cele i zasady rozwoju systemów	203
17.2. Gospodarka wodno-ściekowa	204
17.3. Gospodarka energetyczna	205
18. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH	212
18.1 Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji rekreacyjnych.	213
18.2 Jednostki wielofunkcyjne tworzące centrum miasta	221
18.3 Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych	225
18.4 Jednostki wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z otoczenia biznesu.	232
IV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ	235
1. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ	236
2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	243
SPIS TABEL	248
SPIS RYSUNKÓW W CZĘŚCI TEKSTOWEJ STUDIUM	248
MATERIAŁY WYJŚCIOWE	251
V. RYSUNKI STUDIUM	253
1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, SKALA 1: 10 000	RYS. 1
2. UWARUNKOWANIA, SKALA 1: 10 000	RYS. 2
3. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE, SKALA 1: 10 000	RYS. 3
VI. ZAŁĄCZNIK NR 1	254
GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW MIASTA SOPOTU	254

I. WPROWADZENIE



1. TREŚĆ I ZAKRES STUDIUM

Dnia 17 lipca 2015 r. Rada Miasta Sopotu podjęła Uchwałę Nr X/124/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu. W uzasadnieniu uchwały powołano się na wnioski z opracowania pt. „Analiza aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, stan na dzień 30 kwietnia 2015 r.”, z których jednoznacznie wynika, że Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu przyjęte Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., stało się w nieaktualne w znacznej części i wymaga dokonania zmian w zakresie zarówno uwarunkowań, jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Studium jest opracowaniem planistycznym wprowadzonym ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym w 1994 r. Aktualne przepisy dotyczące zakresu i trybu sporządzania studium zawiera ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 26 maja 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium opracowuje się dla obszaru gminy w granicach administracyjnych. Studium jest jedynym opracowaniem planistycznym, w którym określa się zasady polityki przestrzennej gminy jako całości. Studium uwzględnia zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Opracowanie projektu studium zostało powierzone zespołowi autorskiemu firmy „Plan Projekt” s.c. Peszkowski-Daniell w Sopocie. W opracowaniu wykorzystano materiały ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu uchwalonego Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., przygotowane przez Pracownię Prac Projektowych „Plan Projekt” ul. Fryderyka Chopina 26A, 81-782 Sopot, gł. projektant mgr inż. arch. Wojciech Peszkowski.

2. CHARAKTERYSTYKA MIASTA PODSTAWOWE DANE

Sopot jest miastem, które w początkach ubiegłego stulecia uzyskało rangę jednego z najelegantszych i najbardziej odwiedzanych uzdrowisk europejskich. Uzyskanie tak wysokiej rangi Sopot zawdzięczał specyfice położenia, walorom środowiska naturalnego i kulturowego, oraz ciągłości tradycji jego funkcji jako miejsca rekreacji i wypoczynku.

Sopot jest gminą miejską na prawach powiatu położoną w województwie pomorskim.

Miasto Sopot położone jest w odległości 15 km od historycznego centrum Gdańska, 8 km od centrum Gdyni, w bezpośrednim sąsiedztwie Zatoki Gdańskiej i rozciąga się między morzem a zalesionymi wzgórzami Wysoczyzny Gdańskiej, na wąskiej przestrzeni, o długości około 4,5 km; sąsiaduje:

- od północy i zachodu z miastem Gdynią,
- od południa z miastem Gdańsk,
- od wschodu z wodami Zatoki Gdańskiej.

Sopot zajmuje obszar o powierzchni 17,4 km². Ponad połowę tego obszaru, tj. około 61,2% zajmują lasy, parki i zieleńce. Pod względem morfologicznym Sopot dzieli się na dwie części:

- pas terenu pomiędzy morzem a skarpą (tzw. Dolny Sopot),
- teren pomiędzy skarpą a lasami Wysoczyzny Gdańskiej (tzw. Górny Sopot).

Rzeźbę terenu urozmaica szereg dolin ukształtowanych przez potoki, o kierunku prostopadłym do brzegu morskiego, których ujściem jest Zatoka Gdańska. Wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej rozciąga się plaża oddzielona od zainwestowania miejskiego terenami parkowymi i pasem wydm. Sopockie lasy wchodzą w zasięg Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Sopot posiada duże zasoby wysokiej jakości wody pitnej, źródła wód mineralnych, korzystny klimat i walory uzdrowiskowe. Z uwagi na atrakcyjne, nadmorskie położenie oraz znaczny udział terenów leśnych jest jedną z najbardziej popularnych miejscowości wypoczynkowych na polskim wybrzeżu.

Liczba mieszkańców Sopotu wynosi obecnie (koniec 2015 r.) ok. 36 200 osób, w tym ok. 1500 zamieszkałych czasowo. Zabudowa Sopotu, której przeważająca część powstała na przełomie XIX i XX wieku, charakteryzuje się w większości wysokimi walorami architektury i starannością wykonawstwa.

Sopot posiada ponadto szereg obiektów o wyjątkowej atrakcyjności, do których zaliczyć należy przede wszystkim:

- **Operę Leśną;**
- **zespół kuracyjny** z Grand Hotelem, mołem spacerowym, obiektami leczniczymi i Domem Zdrojowym;
- **plaże nadmorskie** z przyległymi terenami parkowymi;
- **obiekty sportowe**, w tym między innymi: ośrodek sportów jeździeckich, zespół kortów tenisowych, stadion lekkoatletyczny, hala sportowa 100-lecia Sopotu, Aqua Park, wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena na granicy z Gdańskiem, kluby żeglarskie, marina – przystań jachtowa przy Molo.

Sopot uniknął, poza nielicznymi wyjątkami, zniszczeń wojennych. Jednak od momentu zakończenia wojny do początku lat 90-tych ubiegłego wieku postępowała stopniowa degradacja podstawowych walorów miasta, decydujących o jego atrakcyjności – walorów środowiska naturalnego (zanieczyszczenie wody morskiej, zanieczyszczenia powietrza, degradacja zieleni miejskiej i strefy krawędziowej lasów) oraz kulturowego, w tym krajobrazu miasta (realizacja w latach 70-tych zespołów mieszkaniowych o skali znacznie przekraczającej gabaryty zabudowy historycznej). Brak właściwej konserwacji starej zabudowy spowodował często nieodwracalne zniszczenia wielu cennych budynków, których architektura stanowiła jeden z najistotniejszych elementów oblicza miasta. Mimo jednak znacznej degradacji Sopotu, która nastąpiła w latach powojennych, miasto przetrwało ten trudny okres, zachowując swój odrębny charakter i pełniąc w układzie Trójmiasta tradycyjne funkcje ośrodka rekreacji, turystyki i rozrywki o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i krajowym, a nawet międzynarodowym.

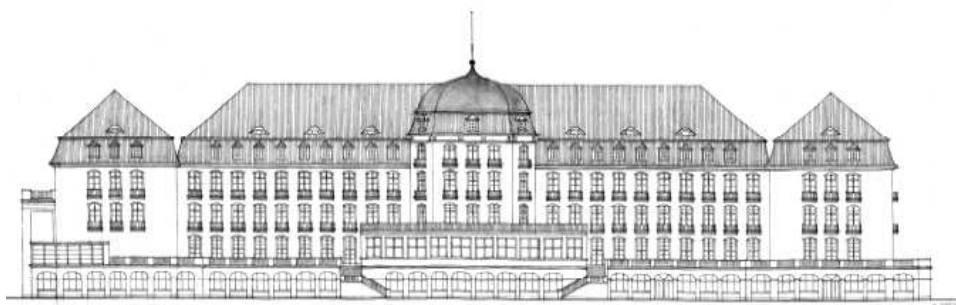
Pierwszy okres boomu inwestycyjnego po wojnie to lata sześćdziesiąte i siedemdziesiąte, okres „gierkowski”, wielka płyta i w konsekwencji realizacja zabudowa budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego w trzech sopockich dolinach. Wtedy powstały pierwsze w Sopocie budynki wysokie, XI kondygnacyjne w nowych osiedlach - Mickiewicza, Przylesie, Brodwinio, Kamienny Potok, a także tzw. „szafy” przy ul. Bitwy pod Płowcami.

Początek lat osiemdziesiątych to kolejny czas zastoju inwestycyjnego, pogłębiające się zaniedbania historycznej zabudowy, zanieczyszczone plaże i stopniowa utrata atrakcyjności turystycznej. Ruch budowlany w Sopocie zaczął stopniowo nabierać tempa dopiero w nowych warunkach ustrojowych, począwszy od 1989 r. Drugi, prawdziwy boom

inwestycyjny nastąpił w pierwszej dekadzie obecnego stulecia. Przełom XX i XXI wieku można pod tym względem porównać jedynie z początkiem XX wieku, z okresem budowy nowego miasta. W początkowych latach XXI wieku i w ostatnim czasie powstały inwestycje, dzięki którym Sopot stał się symbolem sukcesu gospodarczego – centrum przy Placu Przyjaciół Sopotu, marina przy Molo, Opera Leśna, Hala Widowiskowo Sportowa, centrum na terenach przydworcowych oraz szereg inwestycji komunalnych, zadbane parki, ścieżki rowerowe itd.

Sopot staje się coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów, którzy szukają terenów pod zabudowę nie tylko mieszkaniową. Ma znakomite położenie. Zajmuje część Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, sąsiadując bezpośrednio z Zatoką Gdańską. Powiązany jest połączeniami wysokiej rangi z całym obszarem metropolii. W związku z tak korzystnym położeniem w układzie Trójmiasta, posiada szczególne predyspozycje do rozwoju swoich wyspecjalizowanych funkcji. Nie ma jednak terenów rozwojowych. Jest ograniczony z jednej strony lasami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, z drugiej wodami Zatoki Gdańskiej. Ponadto większość terenu miasta objęta jest ochroną konserwatorską. A zatem, jak ma się rozwijać to miasto? Odpowiedź jest jedna – rozwój przestrzenny może się odbywać tylko „do wewnątrz”, jako przebudowa, czyli poprzez przekształcenia funkcjonalne i intensyfikację zabudowy, w tym niewielką rozbudowę budynków i „plombowe” uzupełnienia. Od dwóch dekad realizowana jest filozofia rozwoju miasta polegająca na **przechodzeniu z etapu zachowawczego**, który wynikał z wieloletniego okresu biedy i braku perspektyw, **w etap przebudowy**. Wyrazem tej filozofii w przestrzeni jest widoczna, rzadko spotykana w innych miastach o skali Sopotu, mnogość nowych zrealizowanych i planowanych inwestycji, odrestaurowanych budynków, zadbanych ulic i parków.

Sopot, żeby utrzymać i wzmacniać swoje walory, musi zachować charakter, na który składają się oprócz wyjątkowego położenia – tradycje przedwojenne, jako letniego kurortu i powojenne, jako centrum awangardy w różnych dziedzinach sztuki. Ponadto zachowana historyczna, bajkowa zabudowa o specyficznej architekturze, duża ilość zieleni i potoków oraz znaczący w porównaniu do innych miast, odsetek zamożnych i wykształconych mieszkańców.



II. UWARUNKOWANIA



1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE, SYTUACJA MIASTA W REGIONIE

1.1. Uwarunkowania wynikające z położenia Sopotu w regionie, w tym z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa

Podstawą kształtowania przyjętego w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego*¹ modelu **policentryczno-pasmowego** jest między innymi wielofunkcyjny węzłowo-pasmowy układ osadniczy rozciągający się od Tczewa po Wejherowo, na który składają się różne struktury wymagające zróżnicowanych działań, w tym **rdzeń Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot**.

Teren miasta położony jest w zurbanizowanej strefie, w obrębie złożonej wielofunkcyjnej struktury metropolii, o specyficznych warunkach przyrodniczych i funkcjonalno-przestrzennych. Miasto zajmuje część rdzenia Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, graniczy bezpośrednio z Gdańskiem i Gdynią i znajduje się w dwóch, nakładających się tu obszarach funkcjonalnych – Obszaru Metropolitalnego oraz Wybrzeża Bałtyku, stanowiących jednocześnie dwa wydzielone obszary problemowe. Teren miasta Sopotu powiązany jest połączeniami w randze wysokiej z całym obszarem metropolii oraz z ośrodkami: podregionalnym głównym – Słupskiem, podregionalnym alternatywnym – Tczewem, a także z południem kraju.

Dynamizacja oddziaływania Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot na cały region kształtować powinna otwarty system współdziałania funkcjonalno – przestrzennego. Zasadniczy nurt działań zmierzających do metropolizacji Trójmiasta powinien koncentrować się na przedsięwzięciach inwestycyjnych, dzięki którym następowałoby dynamiczne kształtowanie cech charakterystycznych dla metropolii europejskich oraz intensyfikacja powiązań sieciowych metropolii trójmiejskiej z przestrzenią europejską (w tym głównie z siecią metropolii i miast bałtyckich).

Rola w sieci osadniczej

Miasto Sopot jest częścią największej w strefie południowego Bałtyku metropolii portowo-przemysłowo-miejskiej. Współtworzy **ośrodek ponadregionalny**, jako element **rdzenia metropolii** obok Gdańska i Gdyni. Należy do miejscowości nadmorskich proponowanych do rewitalizacji, posiada również status uzdrowiska.

Głównym elementem funkcjonalnym struktury sieci osadniczej Trójmiasta, w tym obszaru miasta Sopotu, jest centrum usługowo – portowe oparte na dwóch kompleksach portowo – przemysłowych Gdańska i Gdyni oraz śródmieściu ukształtowanym pasmowo wzdłuż trasy średnicowej, głównej osi komunikacyjnej Trójmiasta jako **Centralne Pasma Usługowe (CPU)**.

Poza niezbędną restrukturyzacją i umacnianiem tradycyjnych funkcji związanych z nadmorskim położeniem, ważne jest wzbogacenie struktury funkcjonalnej, między innymi poprzez dynamizowanie funkcji metropolitalnych i turystycznych (wraz ze znaczącym rozszerzeniem oferty). Wymaga to tworzenia warunków między innymi w sferze przestrzennej, pozwalających na zachowanie obecnych walorów przestrzeni, ich wzbogacenie, pokonywanie licznych dysproporcji i braków oraz unikanie zagrożeń.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, do obszarów strategicznych rozwoju funkcji metropolitalnych zalicza w szczególności:

¹ Załącznik do uchwały nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r.

- ukształtowane struktury miejskie, na ogół o wysokich walorach kulturowych i historycznych o wyraźnych granicach i przejrzystej konstrukcji systemu przestrzeni publicznych, w tym w odniesieniu do Sopotu – *oś kultury i rozrywki obejmująca unikatowy zespół zabudowy ul. Bohaterów Monte Cassino zakończony molo na wschodzie i Operą Leśną na zachodzie oraz strefa „A” ochrony uzdrowskiej, obejmująca obszar przybrzeżny Zatoki Gdańskiej z plażami, zabudową kuracyjną i parkami uzdrowskowymi na skrzyżowaniu z osią kultury i rozrywki ul. Bohaterów Monte Cassino i Mola;*
- struktury przestrzenne ukształtowane w głównych zarysach, ale mające rezerwy terenowe w sąsiedztwie ważnej istniejącej lub potencjalnej przestrzeni publicznej, w tym w odniesieniu do Sopotu – *strefa obejmująca teren wyścigów Konnych oraz wielofunkcyjnej hali sportowo-widowskiej na granicy z Gdańskiem, z rozszerzeniem we kierunku wschodnim oraz Kampus Ekonomiczny Uniwersytetu Gdańskiego.*

Wśród najważniejszych kierunków działań, dotyczących kształtowania metropolii (w tym jej obszaru centralnego - Trójmiasta), równoważenia jej struktury przestrzennej, do terenu miasta Sopotu odnoszą się między innymi:

- ochrona i kształtowanie osnowy ekologicznej,
- kształtowanie policentrycznej struktury centrum metropolitalnego (centralnego pasma usługowego) ze wzbogacaniem obszarów śródmiejskich,
- kształtowanie zwartych przestrzennie jednostek osadniczych, minimalizacja terenochłonności i negatywnego wpływu na środowisko,
- zwiększenie wielofunkcyjności rejonów koncentracji miejsc pracy, osiedli mieszkaniowych, „starych” mieszkaniowo – usługowych struktur miejskich; ograniczanie transportochłonności struktury funkcjonalno – przestrzennej; przeciwdziałanie degradacji społecznej ww. struktur mieszkaniowych,
- kształtowanie zintegrowanego systemu transportowego z uwzględnieniem kształtowania całości relacji wpływających na transportochłonność.

Infrastruktura transportowa

Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot jako całość, stanowi węzeł transportowy koncentrujący funkcje transportowe o znaczeniu międzynarodowym, regionalnym i lokalnym, obejmujący wszystkie zasadnicze gałęzie transportu lądowego, wodnego i lotniczego. Jako potencjalna metropolia europejska i centrum administracyjno – gospodarcze województwa pomorskiego ma szczególnie wysokie potrzeby transportowe, co wymaga dobrze rozwiniętej infrastruktury o dużej sprawności ruchowej i zdolności przewozowej, przy jednoczesnym obniżeniu wysokiej obecnie uciążliwości dla otoczenia.

Rozwój infrastruktury transportowej o charakterze ponadregionalnym będzie miał miejsce przede wszystkim w przebiegających przez województwo i obejmujących również miasto Sopot korytarzach transportowych, stanowiących przyszłościowe rozszerzenie Transeuropejskiej Sieci Transportowej Unii Europejskiej. Teren miasta znajduje się w zasięgu międzyregionalnego korytarza transportowego. Do jego głównych elementów należą: autostrada A-1, droga krajowa nr 6 oraz linia kolejowa nr 202. Posiada dobrze funkcjonujące połączenia z portami i lotniskiem.

Rozstrzygnięcia i uzgodnień międzygminnych wymagają techniczne rozwiązania i możliwości realizacji planowanej Drogi Czerwonej, a także zasady polityki transportowej Trójmiasta, określające rolę transportu indywidualnego i zbiorowego w metropolitalnych przewozach pasażerskich.

Pośród głównych celów i kierunków rozwoju infrastruktury transportowej województwa, do terenu miasta odnoszą się między innymi poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego i zmniejszenie uciążliwości oraz szkodliwego oddziaływania na otoczenie poprzez tworzenie

zhierarchizowanych sieci drogowych regionalnych i miejskich oraz struktur przestrzennych minimalizujących ryzyko występowania konfliktów pomiędzy różnymi użytkownikami infrastruktury transportowej, zmotoryzowanymi i niezmotoryzowanymi.

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego* ustalono funkcjonowanie kilkunastu pasażerskich węzłów integracyjnych o znaczeniu regionalnym i metropolitalnym. Na terenie Sopotu węzeł integracyjny przewidziano w rejonie dworca kolejowego.

Infrastruktura techniczna

Teren miasta znajduje się w zasięgu zintegrowanych, ponadlokalnych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, a także w zasięgu ponadlokalnego systemu zaopatrzenia w wodę.

W zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych z terenu miasta Sopotu, w wojewódzkim planie gospodarki odpadami dla województwa pomorskiego przyjęto planowaną realizację rozbudowy i modernizacji Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów „Eko Dolina”.

Wschodnia część terenu miasta przylega do brzegu morskiego z ustalonym pasem nadbrzeżnym służącym ochronie brzegu i bezpieczeństwu, w skład którego wchodzi pas techniczny i pas ochronny. Występują tu zagrożenia powodzią morską oraz podtapianiem wynikającym ze wzrostu poziomu wód gruntowych podczas długotrwałych podwyższonych stanów wody w morzu. Zapewnienie właściwego poziomu bezpieczeństwa przed oddziaływaniem morza, w tym zdarzeniami sztormowymi i skutkami wzrostu poziomu morza oraz przed powodzią jest podstawowym warunkiem trwałego rozwoju miasta. W pasie nadbrzeżnym powinny być realizowane zadania przewidziane ogólnym programem technicznym ochrony brzegów morskich dla okresu 2000 – 2050 (podanym w tablicach opracowania „Strategia ochrony brzegów morskich” opracowanych przez Instytut Morski) oraz ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o ustanowieniu programu wieloletniego „Programu ochrony brzegów morskich”. Działania wynikające z „Programu...”, obejmują obszary pasa technicznego i ochronnego brzegu morskiego. W Sopocie nakładami na realizację „Programu...” objęto strefę brzegową, z uwagi na zagrożenie erozją i zatapianiem zaplecza. Zadania dotyczą przede wszystkim sztucznego zasilania² w rejonie Zatoki Gdańskiej w celu utrzymania właściwego bezpieczeństwa zaplecza brzegu morskiego odpowiadającego występującym i przewidywanym zagrożeniom.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

W **Rejestrze Zadań Rządowych** nie figurują zadania zlokalizowane na terenie miasta Sopotu. Z innych programów rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, zapisanych w programach uchwalonych przez Radę Ministrów, ale nie wpisanych do rejestru programów zawierających zadania rządowe, Sopotu dotyczą: Program Ochrony Brzegów Morskich (patrz wyżej – Infrastruktura techniczna) i Master plan dla transportu kolejowego w Polsce do 2030 r.³ w zakresie modernizacji linii kolejowej E65/CE65 na odcinku Warszawa – Gdynia.

Z czynników zewnętrznych dla rozwoju przestrzennego miasta największe znaczenie mają:

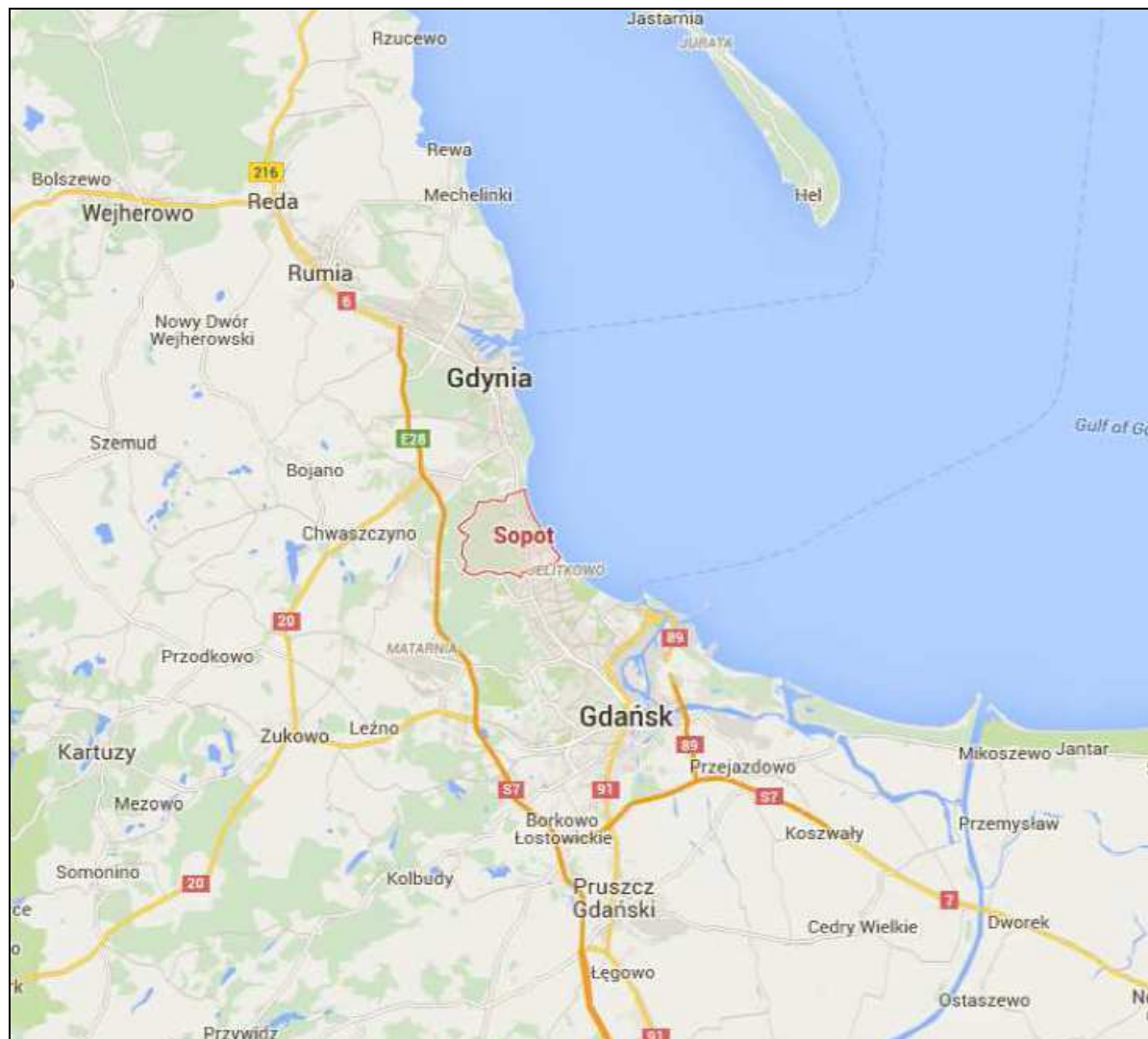
- planowana trasa Drogi Zielonej (Nowej Spacerowej) na granicy Sopotu, Gdańska i Gdyni, częściowo w przebiegu tunelowym, inwestycja o dużym znaczeniu dla usprawnienia transportu samochodowego w kierunku Obwodnicy Zachodniej,

² Sztuczne zasilanie brzegu - pobór piasku z obszaru lądowego lub morskiego, transport do zasilanego odcinka brzegu i złożenie na tym odcinku w celu poszerzenia plaży, spłycenia podbrzeża, lub budowy wydmy

³ Przyjęty uchwałą Nr 277/2008 Rady Ministrów z dnia 19 grudnia 2008 r.

- trasa średnicowa, tzw. Droga Czerwona prowadzona wg aktualnych koncepcji w tunelu, wzdłuż linii kolejowej, inwestycja o dużym znaczeniu dla Sopotu, której realizacja pozwoliłaby na wyeliminowanie z centrum Sopotu tranzytu samochodowego na kierunku Gdańsk – Gdynia.

Szanse budowy Drogi Czerwonej w dającej się przewidzieć perspektywie, są na tyle nikłe ze względu na koszty realizacji, że w pracach nad nowym planem województwa rozważane jest wyeliminowanie tej trasy z inwestycji drogowych lub zmiana jej charakteru.



1. Sopot - położenie w regionie⁴

1.2. Uwarunkowania wynikające z położenia Sopotu w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot

Sopot położony jest w centrum Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, graniczy z miastami Gdańskiem i Gdynią, które posiadają **uchwalone studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego**:

- 1) **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska** uchwalone Uchwałą Nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia z dnia 20.12.2007 r.,

⁴ źródło: <http://www.sopot.net/mapa.htm>

- 2) **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni** uchwalone Uchwałą Nr XVII/400/08 Rady Miasta Gdyni z dnia 27 lutego 2008 r., zmiany: Uchwała Nr XXXVIII/799/14 Rady Miasta Gdyni z dnia 15 stycznia 2014 r., Uchwała Nr XI/190/15 z dnia 26 sierpnia 2015 r.

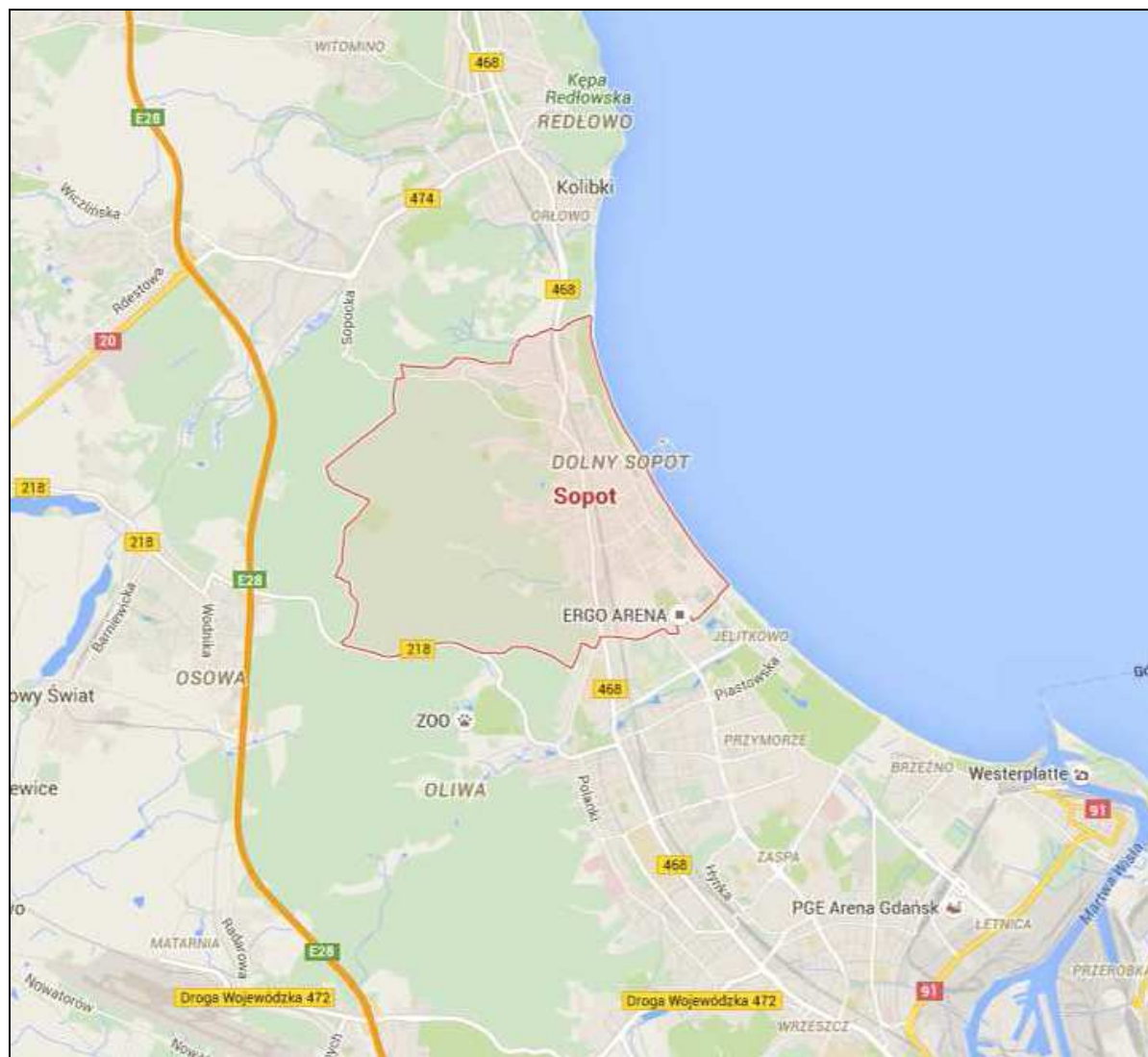
Trzecim sąsiadem Sopotu są wody morskie Zatoki Gdańskiej. Rejony styku Sopotu z Gdańskiem i Gdynią wymagają koordynacji sposobu zagospodarowania przede wszystkim w zakresie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej:

- 1) planowanej rozbudowy podstawowego układu drogowego i tras rowerowych, w tym przebiegu:
 - trasy komunikacyjnej łączącej dolny taras Gdańska, Oliwy i Sopotu z Obwodową Trójmiasta – tzw. „Nowa Spacerowa”, „Droga Zielona”,
 - trasy średnicowej przebiegającej równolegle do linii kolejowej – tzw. „Drogi Czerwonej”,
 - tras rowerowych wzdłuż głównych ciągów drogowych oraz wzdłuż nadmorskiego ciągu spacerowego;
- 2) przestrzeni publicznych, w tym zagospodarowania plaż i bulwaru przyplażowego, rejonu wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena na granicy z Gdańskiem;
- 3) systemów osnowy przyrodniczej;
- 4) systemów infrastruktury technicznej.

Sopot jest ważnym ogniwem Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, a jednocześnie odrębnym, specyficznym organizmem miejskim. Ponosi wszystkie, zarówno pozytywne, jak i negatywne konsekwencje położenia geograficznego. Sopot od strony północnej graniczy z Gdynią, z projektowanymi terenami rekreacji i wypoczynku (Orłowo – Kolibki), od południa styka się bezpośrednio z zainwestowanymi terenami Gdańska w dzielnicy Oliwa (osiedla - Żabianka, Wejhera, Bitwy Oliwskiej, Czyżewskiego). Zabudowa Sopotu rozdzielona jest od terenów zainwestowanych Gdańska i Gdyni pasem terenów zieleni i rekreacji.

Sopot jest jednym z rejonów koncentracji usług Centralnego Pasma Usługowego, stanowiąc tradycyjny ośrodek rekreacji, rozrywki, sportu i kultury jej mieszkańców, o odrębnym, specyficznym klimacie zabudowy. Bezpośrednie związki z metropolią zapewniają połączenia drogowe i kolejowe w postaci szybkiej kolei miejskiej i regionalnej. Dotychczasowy i spodziewany rozwój mieszkalnictwa w Gdańsku i w Gdyni zwiększa pulę ruchów rekreacyjnych wykorzystujących łatwo dostępne walory Sopotu. Zjawisko to ma tendencję narastającą, ponieważ wraz z rozwojem mieszkalnictwa nie następuje równolegle rozbudowa sieci drogowej, która usprawniłaby wyjazdy na cotygodniowy wypoczynek w rejon Pojezierza Kaszubskiego. Dlatego należy się spodziewać, że Sopot przejmować będzie w dalszym ciągu znaczną część ruchu sobotnio-niedzielnego mieszkańców Trójmiasta. Jednocześnie rozwój mieszkalnictwa w północnej części Gdańska przyczynił się do powstania nowej tradycji spacerów wzdłuż linii brzegowej od Brzeźna do Sopotu (do mola, ulicy Bohaterów Monte Cassino i dalej aż do potoku Swelinia). Zjawisko to świadczy między innymi **o rozwoju całorocznego wykorzystania walorów Sopotu.** Pas nadmorski rozciąga się wzdłuż linii brzegowej zarówno Gdańska, jak i Sopotu i Gdyni. Atrakcyjność odcinka sopockiego wzmacnia jego łatwy dostęp oraz fakt, że centrum Sopotu jest bezpośrednio związane z morzem.

Miasto przyciąga i przyciągać będzie rzesze turystów. Doskonałe połączenia kolejowe (w tym pociągi Pendolino) i bliskie sąsiedztwo lotniska są kolejnym powodem stałego wzrostu zainteresowania Sopotem zarówno wśród turystów krajowych jak i zagranicznych.



2. Sytuacja⁵

Poszczególne systemy uzbrojenia inżynierskiego łączą dodatkowo Sopot z sąsiednimi gminami:

- odbiornikiem sopockich ścieków jest oczyszczalnia „Wschód”, zlokalizowana na terenie miasta Gdańska;
- nadwyżki wody pitnej z sopockich ujęć służą do zaopatrzenia w wodę mieszkańców Gdańska;
- nośniki energii (elektryczność, gaz) rozprawdzają sieci ponadlokalne; w celu poprawy zaopatrzenia w energię elektryczną Sopotu i Gdyni zrealizowano w ostatnim czasie Główny Punkt Zasilania (GPZ) w Kamiennym Potoku;
- ciepło dla części zabudowy dolnego i górnego tarasu miasta dostarczane jest z elektrociepłowni gdańskiej;
- odpady z Sopotu wywozi się do zagospodarowania w Zakładzie Unieszkodliwiania Odpadów „Eko Dolina” zlokalizowanym na terenie gminy Wejherowo.

Ponadto miejsca pracy części mieszkańców Sopotu znajdują się poza jego granicami, głównie w Gdańsku i Gdyni i odwrotnie, wiele osób z Gdańska i Gdyni pracuje właśnie

⁵ źródło: <http://www.sopot.net/mapa.htm>

w Sopocie, co stanowi kolejny przykład zależności między trzema sąsiadującymi ze sobą miastami. Opisane wyżej powiązania w układzie metropolii stawiają Sopot w roli ogniwa, o wyspecjalizowanych funkcjach w systemie wzajemnych świadczeń.



3. Fragment Rysunku Studium Gdyni – rejon przy granicy z Sopotem



4. Fragment Rysunku Studium Gdańska – rejon przy granicy z Sopotem

Główne determinanty rozwoju Sopotu wynikające z położenia w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot, są związane:

- z jego położeniem pomiędzy dwoma dynamicznie rozwijającymi się największymi miastami metropolii na głównym jej szlaku komunikacyjnym oraz w bezpośredniej bliskości morza – co może stanowić podstawę rozwoju takich funkcji, jak: rekreacja, wypoczynek, sport – w korelacji z niezbędnymi inwestycjami usprawniającymi połączenia między Gdańskiem i Gdynią, przede wszystkim w zakresie komunikacji drogowej;
- z tradycjami historycznymi Sopotu jako znanego uzdrowiska, a także ośrodka kultury i rozrywki – co może stanowić podstawę dalszego rozwoju tych funkcji.

Planowana rozbudowa zewnętrznego układu drogowego, w tym przede wszystkim połączenie miasta z trasą obwodową i Pomorską Koleją Metropolitalną poprzez „Nową Spacerową”, „Nową Kielnińską”, ulice Malczewskiego i Sopocką oraz węzły integracyjne „Sopot-Kamienny Potok” i „Gdynia-Karwiny” - usprawni relacje z zachodnimi dzielnicami Gdańska (Osowa) i Gdyni, również z Portem Lotniczym im. Lecha Wałęsy w Rębiechowie. „Nowa Spacerowa” i dalej Droga Zielona to również połączenie w kierunku Warszawy

poprzez tunel pod Martwą Wisłą. W powiązaniu z odrębnością, specyfiką i atrakcyjnością Sopotu planowana rozbudowa zewnętrznego układu drogowego wzmocni rozwój takich funkcji, jak: obsługa kongresów i sympozjów, a także budowę siedzib znanych firm, hoteli, apartamentów itp.

Sopot graniczy z wodami morskimi Zatoki Gdańskiej. Jest to jeden z najważniejszych atutów miasta. Zabudowa Sopotu zwrócona jest do morza. Plaże nadmorskie sąsiadują poprzez alejkę spacerową z zabudową miejską i parkami. Uwarunkowania wynikające z tego sąsiedztwa to przede wszystkim wymogi ochrony brzegu morskiego przed zagrożeniem powodziowym.

Wnioskiem do planu zagospodarowania obszarów morskich ze strony miasta jest lokalizacja portu jachtowego (mariny) w formie wyspy, której rejon lokalizacji określono na Rysunku Studium Nr 1.



5. Wizualizacja koncepcji mariny w formie wyspy, Biuro Architektoniczne „Bosiaccy”, Sopot 2008 r.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STRATEGII MIASTA SOPOTU

Pierwszy Plan Strategiczny Miasta Sopotu został przyjęty uchwałą Nr XX/232/96 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 kwietnia 1996 r. Powołana w dniu 30 marca 2001 r. przez Radę Miasta Sopotu Komisja Strategii przeprowadziła aktualizację planu, która została zatwierdzona uchwałą nr XXXIII/523/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 czerwca 2002 r.

Ostatnia aktualizacja Strategii Miasta Sopotu na lata 2014 - 2020 została przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/533/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 czerwca 2014 r.

Sopot w 2020 roku – szczęśliwi i aktywni mieszkańcy, prężna gospodarka, zadowoleni goście

Strategia określa:

Wizję – Sopot to wspaniały kurort – miejsce, w który chcemy mieszkać, pracować i tworzyć, aktywnie spędzić czas oraz wypoczywać;

Misję – nadrzędnym kierunkowskazem naszych działań jest wysoka jakość życia mieszkańców Sopotu;

Wartości – jesteśmy prawdziwą wspólnotą opartą na empatii i współpracy, zaangażowaniu obywatelskim i odpowiedzialności.

Osiągnięcie wizji będzie możliwe dzięki realizacji **celu horyzontalnego i sześciu celów strategicznych.**

CEL HORYZONTALNY:

Zielony i obywatelski Sopot – lider ochrony środowiska i obywatelskiego zaangażowania.

CELE STRATEGICZNE:

- 1- **zdrowi i sprawni sopocianie** – profilaktyka zdrowotna; ochrona zdrowia i środowiska przyrodniczego (w tym edukacja ekologiczna); aktywność fizyczna dla wszystkich grup wiekowych; pomoc społeczna;
- 2- **aktywni i zaangażowani sopocianie** – kultura; kapitał społeczny; samopomoc i wolontariat; ekonomia społeczna; integracja społeczna i zawodowa; edukacja całościowa; aktywizacja zawodowa; polityka senioralna; obywatelskość; planowanie przestrzenne uwzględniające specyfikę miasta i jego osiedli;
- 3- **Sopot magnesem dla młodych** – edukacja; żłobki i przedszkola; budownictwo komunalne; stypendia i staże; programy profilaktyki zdrowotnej dla dzieci; oferta czasu wolnego; kultura i rozrywka; sport i rekreacja – w tym żeglarstwo;
- 4- **Sopot dobrze skomunikowany** – transport publiczny; drogi, trasy rowerowe i ścieżki piesze; polityka i infrastruktura parkingowa; sieci teleinformatyczne; transport lotniczy, kolejowy i morski;
- 5- **Sopot – miasto atrakcji** – architektura i przestrzeń publiczna; infrastruktura i wydarzenia kongresowe, kulturalne, sportowe; atrakcje turystyczne; infrastruktura i oferta uzdrowskowa oraz turystyczna; promocja miasta;
- 6- **Sopot – tu warto być przedsiębiorczym** – przedsiębiorczość sopocian; infrastruktura biznesu i planowanie przestrzenne; współpraca z edukacją; promocja inwestycyjna; marka miasta.



3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENU I BIEŻĄCA POLITYKA PLANISTYCZNA GMINY

Dokumentem, który określa przeznaczenie terenu, a jednocześnie stanowi podstawę formalno – prawną prowadzenia gospodarki przestrzennej w mieście jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Sopot posiada dynamicznie rozwijającą się politykę planistyczną. Jednostki strukturalne miasta podzielone zostały na fragmenty, dla których sukcesywnie sporządzane są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp).

Plany oznaczone zostały w sposób następujący: pierwszy człon (literowo-cyfrowy) oznacza symbol jednostki strukturalnej miasta, drugi człon (cyfrowy) jest kolejnym numerem planu w jednostce. Przykładowe oznaczenie planu miejscowego:

M-2/04 – pierwszy człon (M-2) jest symbolem jednostki strukturalnej M-2 „Kamienny Potok”, drugi człon (04) oznacza, że jest to kolejny, czwarty plan w jednostce M-2.

Poniżej przedstawiono wykazy planów obowiązujących i w opracowaniu wg stanu na dzień 20 lutego 2016 r.

3.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp) - obowiązujące

- 1) **R-1/01** mpzp terenu projektowanego parkingu przy ul. Haffnera w Sopocie, uchwała Nr XXIII/273/96 Rady Miasta Sopotu z dn. 26.09.1996 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 1 z dn. 31 stycznia 1997 r., poz. 2);
- 2) **R-1/02** mpzp rejonu grodziska i ulic Goyki, Haffnera, Sępia, uchwała Nr XXXVII/526/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 kwietnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 14.05.2014 r., poz. 1861);
- 3) **R-1/03** mpzp rejonu kortów tenisowych i ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza w mieście Sopocie, uchwała Nr IV/35/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 05 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 87 z dn. 27 kwietnia 2007 r., poz. 1374), w części uchylony;
- 4) **R-1/04** mpzp rejonu ulicy Zamkowa Góra w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIV/312/09 Rady Miasta Sopotu z dnia 06 marca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dn. 9 czerwca 2009 r., poz. 1525);
- 5) **R-1/05** mpzp rejonu ulicy Sępiej w mieście Sopocie, uchwała Nr XXVIII/476/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 70 z dn. 19 lipca 2005 r., poz. 1342), **ze zmianą:**
 - a) zmiana mpzp rejonu ulicy Sępiej, w zakresie karty terenu 02, uchwała Nr X/91/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 95 z dn. 23 sierpnia 2011 r., poz. 1919);
- 6) **R-1/06** mpzp rejonu Jaru Swelinii w mieście Sopocie, uchwała Nr XXVIII/477/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 70 z dn. 19 lipca 2005 r. poz. 1343);
- 7) **R-1/07** mpzp dla rejonu ulic Haffnera, Powstańców Warszawy, Wosia Budzysza, uchwała Nr IX/106/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 19 sierpnia 2015 r., poz. 2645);
- 8) **R-2/01** mpzp północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/190/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20 lutego 2004 r., poz. 438), **ze zmianą:**

- a) zmiana mpzp północnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie w granicach określonych dla karty terenu 08, uchwała Nr X/133/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 14 z dn. 22 lutego 2008 r., poz. 355);
- 9) **R-2/02** mpzp obszaru Parku Północnego po północnej stronie potoku Kamiennego, uchwała Nr XXXII/397/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 października 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 15 z dn. 03 lutego 2010 r., poz. 258);
- 10) **R-2/03, R-3/08** mpzp dla obszaru plaż miejskich obejmującego fragment północnego pasa nadmorskiego (R-2/03) i południowego pasa nadmorskiego (R-3/08), uchwała Nr X/122/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 lipca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 3.09.2015 r., poz. 2771);
- 11) **R-3/01** mpzp terenu przy ulicy Bitwy pod Płowcami 69-71 w Sopocie, uchwała Nr XXXIX/481/98 Rady Miasta Sopotu z dnia 14.V.1998 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego Nr 43 z dn. 15 lipca 1998 r., poz. 157);
- 12) **R-3/02** mpzp terenu działek nr 92,93/1, 93/2, 94/1, 98/9, 99, 100, 101/2 w obrębie ulic Parkowej, Wojska Polskiego, Poniatowskiego, Traugutta, uchwała Nr XII/176/2000 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 stycznia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 25 z dn. 10 marca 2000 r., poz. 129);
- 13) **R-3/03** mpzp terenu działki nr 3 przy ul. Bitwy pod Płowcami 60, uchwała Nr XII/177/2000 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 stycznia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 25 z dnia 10.03.2000 r. poz. 130);
- 14) **R-3/04** mpzp obszaru strefy ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami” w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/424/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn. 8 marca 2005 r. poz. 438);
- 15) **R-3/05** mpzp południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/187/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20.02.04 r., poz. 436), **ze zmianami:**
- a) zmiana mpzp południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w mieście Sopocie, uchwała Nr XIX/259/2008 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 września 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 13 lutego 2009 r., poz. 474),
- b) zmiana mpzp południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej, w zakresie karty terenu 09, uchwała Nr VI/49/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 20 kwietnia 2015 r., poz. 1312);
- 16) **R-3/06** mpzp centralnej części obszaru A1 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/189/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 20 z dn. 20 lutego 2004 r., poz. 437) w części uchylony, **ze zmianą:**
- a) **R-3/07** mpzp Placu Rybaków z otuliną w obszarze od ulicy Bitwy pod Płowcami do ulicy Emilii Plater i od granicy z Laskiem Karlikowskim do wnętrza placu wraz z północnymi pierzejami uliczek dojazdowych w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/576/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 37 z dn. 5 kwietnia 2006 r., poz. 751);
- 17) **R-4/01** mpzp terenu przy ul. Łokietka 63 w Sopocie, uchwała Nr XXVI/440/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 7 z dn. 31 stycznia 2002 r., poz. 107);
- 18) **R-4/02** mpzp fragmentu trasy Drogi Zielonej w rejonie granicy z Gdańskiem w mieście Sopocie, uchwała Nr X/151/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 137 z dn. 06 listopada 2003 r., poz. 2437)⁶;

⁶ Po zmianie granicy miasta, częściowo w granicach Gdańska

- 19) **R-4/03** mpzp rejonu ul. Łokietka między hipodromem, strefą ochrony wewnętrznej ujść wody „Bitwy pod Płowcami” i ogrodami działkowymi w Sopocie, uchwała Nr XII/186/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 25 lutego 2004 r., poz. 474)⁷;
- 20) **R-4/04** mpzp rejonu ulicy Władysława Łokietka na odcinku od nr 47-53 i 52-62, uchwała Nr XXXIII/460/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 8 listopada 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 6 grudnia 2013 r., poz. 4344);
- 21) **R-4/05** mpzp rejonu ogrodów działkowych przy ul. Łokietka w Sopocie, uchwała Nr XII/185/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 25 lutego 2004 r., poz. 473);
- 22) **R-4/06** mpzp rejonu Hipodromu w mieście Sopocie, uchwała Nr XXVIII/479/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 70 z dn. 19 lipca 2005 r. poz. 1345);
- 23) **R-5/01** mpzp Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w Sopocie, uchwała Nr XXII/356/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 maja 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 54 z dn. 28 czerwca 2001 r., poz. 607), **ze zmianami:**
- a) zmiana mpzp Parku Stawowie przy Al. Niepodległości w mieście Sopocie, uchwała Nr V/53/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 80 z dn. 18 kwietnia 2007 r., poz. 1193),
- b) jak w pkt. 80;
- 24) **R-5/02** mpzp rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie, uchwała Nr XVI/311/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dn. 23 czerwca 2004 r. poz. 1439), **ze zmianami:**
- a) jak w pkt. 78,
- b) zmiana mpzp rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie w zakresie obszaru położonego między ulicami Al. Niepodległości, Smolną i Świemirowską, uchwała Nr VI/51/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 kwietnia 2015 r., poz. 1268),
- c) zmiana mpzp rejonu ulicy Świemirowskiej w mieście Sopocie w zakresie karty terenu 16.KP, uchwała Nr VI/52/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 6 lutego 2017 r., poz. 489);
- 25) **R-6/01** mpzp fragmentu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego - Lasy Komunalne w mieście Sopocie, uchwała Nr XIII/181/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 23 listopada 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 7 z dn. 29 grudnia 2015 r., poz. 4542);
- 26) **R-6/02** mpzp połączenia drogowego dolnego tarasu Gdańsk – Oliwa – Sopot z obwodową Trójmiasta – „Nowa Spacerowa”, uchwała Nr XXVI/439/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 7 z dn. 31 stycznia 2002 r., poz. 106);
- 27) **R-6/03** mpzp obszaru A2 ochrony uzdrowiskowej w Sopocie, uchwała Nr XII/191/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 25 lutego 2004 r., poz. 475);
- 28) **R-6/04** mpzp rejonu Cmentarza Katolickiego, uchwała Nr XVII/216/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 r., poz. 1841), **ze zmianą:**
- a) zmiana mpzp rejonu Cmentarza Katolickiego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/299/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 7 listopada 2016 r. (Dz. U. Woj. Pom. z dn. 27 grudnia 2016 r. poz. 4630);

⁷ Po zmianie granic miasta, częściowo w granicach Gdańska

- 29) **R-6/05** mpzp rejonu Cmentarza Komunalnego, uchwała Nr XXI/283/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3197);
- 30) **R-6/07** mpzp rezerwatu przyrody „Zajęcze Wzgórze” w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIV/325/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 31 stycznia 2017 r., poz. 428);
- 31) **C-1/01** mpzp dla ulicy Bohaterów Monte Cassino oraz Placu Konstytucji 3 Maja w mieście Sopocie, uchwała Nr V/52/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 9 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 73 z dn. 2 kwietnia 2007 r., poz. 1091), **ze zmianą:**
- a) C-1/01 zmiana mpzp dla ulicy Bohaterów Monte Cassino oraz placu Konstytucji 3 Maja, w zakresie kart terenu 08, 14 i 09, uchwała Nr VI/50/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 24 marca 2015 r., poz. 972);
- 32) **C-1/02** mpzp dla terenu przy ul. Grunwaldzkiej 8-16, ograniczonego ulicami Ogrodową i Grunwaldzką w Sopocie, uchwała Nr XXXIII/530/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50 z dn. 01 sierpnia 2002 r., poz. 1215);
- 33) **C-1/03** mpzp terenu przy ulicy Bohaterów Monte Cassino 45 w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/575/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 77, poz. 1597 z dn. 24 lipca 2006);
- 34) **C-1/04** mpzp dla terenu przy ul. Obrońców Westerplatte 2-4, uchwała Nr VI/53/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 2 marca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 9 kwietnia 2015 r., poz. 1171);
- 35) **C-1/05** mpzp rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/423/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 11 marca 2005 r., poz. 453), **ze zmianą:**
- a) zmiana mpzp rejonu ulic Królowej Jadwigi i Haffnera w mieście Sopocie dla terenu oznaczonego symbolem 01, uchwała Nr XXII/293/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 09 stycznia 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67 z dn. 21 maja 2009 r. poz. 1338);
- 36) **C-1/06** mpzp rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszer w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/580/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 46, poz. 937 z dn. 2 maja 2006 r.), **ze zmianami:**
- a) zmiana mpzp rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszer w mieście Sopocie (posesja przy ul. Pułaskiego 6), uchwała Nr XIX/261/2008 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 września 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 13 lutego 2009 r., poz. 475);
- b) zmiana mpzp rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszer w mieście Sopocie (posesja przy ul. Chopina 29), uchwała Nr XXXI/374/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 04 września 2009 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 146 z dn. 29 października 2009 r., poz. 2715),
- c) zmiana mpzp rejonu ulic Pułaskiego, Chopina, Sobieskiego, Fiszer, w zakresie karty terenu 08, uchwała Nr XXV/341/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 13 marca 2013 r., poz. 1365);
- 37) **C-1/07** mpzp rejonu ulic Bema, Sobieskiego, Ogrodowej w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVI/624/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74, poz. 1522 z dn. 14 lipca 2006 r.);

- 38) **C-1/08** mpzp rejonu ulic Obrońców Westerplatte, Czyżewskiego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/579/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67, poz. 1404 z dn. 22 czerwca 2006 r.)
- 39) **C-1/09** mpzp obszaru centrum, rejon ulic Chmielewskiego, Haffnera, Kubacza w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/578/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67, poz. 1405 z dn. 22 czerwca 2006 r.);
- 40) **C-1/10** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Winieckiego i Goyki oraz terenami kolejowymi i wąwozem na przedłużeniu ulicy Majkowskiego w mieście Sopocie, uchwała Nr IV/36/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 5 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 87 z dn. 27 kwietnia 2007 r., poz. 1372);
- 41) **C-1/11** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Winieckiego, Haffnera, Goyki w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/582/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 67, poz. 1406 z dn. 22 czerwca 2006 r.);
- 42) **C-1/12** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVI/622/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72, poz. 1501 z dn. 10 lipca 2006 r.), **ze zmianami:**
 - a) zmiana mpzp obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w zakresie karty terenu 12.U/M, uchwała Nr XIII/151/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 95 z dn. 25 listopada 2011 r., poz. 1918),
 - b) mpzp obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Ceynowy, Powstańców Warszawy i Morską w zakresie karty terenu 09, uchwała Nr XLI/528/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 3 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 20 października 2010 r., poz. 330);
- 43) **C-1/13** mpzp centrum, rejonu ulic Kościuszki, Jagiełły, Chopina, Sobieskiego w mieście Sopocie, uchwała Nr XI/161/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 28 z dn. 16 kwietnia 2008 r., poz. 828);
- 44) **C-2/01** mpzp terenu działek nr 110/5, 100/1 i 111/3 przy ul. Armii Krajowej 137/139 w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVIII/644/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 104 z dn. 13 października 2006 r., poz. 2118);
- 45) **C-2/02** mpzp terenu przy Al. Niepodległości 836-840 oraz narożnika ulic Al. Niepodległości i Armii Krajowej w mieście Sopocie, uchwała Nr X/152/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 137 z dn. 6 listopada 2003 r., poz. 2438), **ze zmianą:**
 - a) jak w pkt. 80;
- 46) **C-2/03** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Moniuszki, Piaskową, 23 Marca i Armii Krajowej w Sopocie, uchwała Nr XII/196/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 25 lutego 2004 r., poz. 476) **ze zmianą:**
 - a) zmiana mpzp obszaru ograniczonego ulicami Moniuszki, Piaskową, 23 Marca i Armii Krajowej, w zakresie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 02.U, uchwała Nr XXXIX/567/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 5 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 17 października 2014 r., poz. 3509);
- 47) **C-2/04** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Sikorskiego, Al. Niepodległości i Krasickiego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/425/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn. 8 marca 2005 r. poz. 439), **ze zmianą:**
 - a) jak w pkt. 80;

- 48) **C-2/05** mpzp rejonu ulic Armii Krajowej, Sikorskiego, 23 Marca i Al. Niepodległości w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/427/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn. 8 marca 2005 r. poz. 441), **ze zmianą:**
a) jak w pkt. 80,
b) mpzp rejonu ulic Armii Krajowej, Sikorskiego, 23 Marca i Al. Niepodległości w zakresie karty terenu 08 uchwała Nr XLI/527/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 3 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 128 z dn. 20 października 2010 r. poz. 2446);
- 49) **C-2/06** mpzp centralnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/422/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 11 marca 2005 r., poz. 452), **ze zmianą:**
a) jak w pkt. 80;
- 50) **C-2/07** mpzp rejonu punktu widokowego przy ulicy Okrężnej i północnego fragmentu ulicy Armii Krajowej w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVIII/646/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 104 z dn. 13 października 2006 r., poz. 2119);
- 51) **M-1/01** mpzp osiedla „Brodwino”, uchwała Nr XXI/281/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3196);
- 52) **M-2/01** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Obodrzyców i Mazowiecką oraz lasem i terenami kolejowymi w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXI/498/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 50 z dn. 1 sierpnia 2002 r., poz. 1214), **ze zmianą:**
a) zmiana mpzp obszaru ograniczonego ulicami Obodrzyców i Mazowiecką oraz lasem i terenami kolejowymi w mieście Sopocie, uchwała Nr X/134/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 12 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 3 z dn. 17 stycznia 2008 r., poz. 95);
- 53) **M-2/02** mpzp rejonu ulicy Kraszewskiego, uchwała Nr XXI/285/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3140);
- 54) **M-2/03** mpzp rejonu ulicy Mazowieckiej, uchwała Nr XX/259/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 czerwca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2012 r., poz. 2504);
- 55) **M-3/01** mpzp terenu w ulicach 23 Marca, Zacisze, Piaskowa, Okrężna, Księżycowa w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXI/499/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 kwietnia 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 62 z dn. 18 września 2002 r., poz. 1429), **ze zmianą:**
a) jak w pkt. 80;
- 56) **M-3/02** mpzp rejonu ulic Malczewskiego, Al. Niepodległości, Chodowieckiego, uchwała Nr XXI/282/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3118);
- 57) **M-3/03** mpzp rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie, uchwała Nr XII/168/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 12 z dn. 15 lutego 2008 r., poz. 333), **ze zmianami:**
a) zmiana mpzp rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze”, w zakresie karty terenu nr 11, uchwała Nr XXVIII/392/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 17 maja 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 5 lipca 2013 r., poz. 2728),
b) zmiana mpzp rejonu Opery Leśnej, osiedli „Przylesie” i „Zacisze” w mieście Sopocie w zakresie terenu 09 U, uchwała Nr XXI/280/2016 Rady Miasta Sopotu z dn. 12 września 2016 r.; (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 24 października 2016 r., poz. 3486);

- 58) **M-3/04** mpzp terenu przy ul. 1 Maja (dz. nr 9/12 karta mapy 21 oraz działka nr 63/5 karta mapy 22) w Sopocie, uchwała Nr VII/107/99 Rady Miasta Sopotu z dnia 14 maja 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 77 z dn. 23 lipca 1999 r., poz. 442);
- 59) **M-4/01** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Wybickiego, Armii Krajowej, Moniuszki oraz lasem i terenami zabudowy wielorodzinnej, uchwała Nr XIX/356/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 118 z dn. 20 września 2004 poz. 2073);
- 60) **M-4/02** mpzp osiedla „Mickiewicza” w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/574/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 68, poz. 1431 z dn. 26 czerwca 2006 r.), **ze zmianą:**
a) mpzp osiedla „Mickiewicza” dla terenów oznaczonych symbolami 05 i 08, uchwała Nr XLI/529/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 3 września 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 128 z dn. 20 października 2010 r., poz. 2448);
- 61) **M-5/01** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Wybickiego, Armii Krajowej, Reja i terenami lasu w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIII/536/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 czerwca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 78 z dn. 22 listopada 2002 r., poz. 1707);
- 62) **M-5/02** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Krasickiego, Kochanowskiego i Al. Niepodległości w mieście Sopocie, uchwała Nr XXVIII/478/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 20 maja 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 70 z dn. 19 lipca 2005 r., poz. 1344), **ze zmianą:**
a) jak w pkt. 80;
- 63) **M-5/03** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Armii Krajowej, Reja, Kochanowskiego i Al. Niepodległości w mieście Sopocie, uchwała Nr XXIII/426/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 lutego 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 21 z dn. 8 marca 2005 r. poz. 440), **ze zmianą:**
a) jak w pkt. 80;
- 64) **M-5/04** mpzp stadionu i ulicy Wybickiego, uchwała Nr XXI/284/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 31 sierpnia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 15 października 2012 r., poz. 3119);
- 65) **M-6/01** mpzp terenu działki nr 140/5 przy ul. Polnej 58-60 oraz działek 161/7, 161/2, 161/4, 140/3, 21/1, 86/6, karta mapy 34 w Sopocie, uchwała Nr XX/318/2001 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 stycznia 2001 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 26 z dn. 21 marca 2001 r., poz. 258);
- 66) **M-6/02** mpzp rejonu zbiegu ulic Polnej i Bitwy pod Płowcami w mieście Sopocie, uchwała Nr X/150/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 sierpnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 137 z dn. 6 listopada 2003 r., poz. 2436);
- 67) **M-6/03** mpzp obszaru ograniczonego: od zachodu ulicami: Bartosza Głowackiego, Jana z Kolna, Króla Jana Kazimierza; od północy 3 Maja, od wschodu skarpą martwego klifu, od południa sięgaczem ulicy Władysława Łokietka i terenami Hipodromu, uchwała Nr XV/174/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 3 stycznia 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 21 lutego 2012 r., poz. 739);
- 68) **M-6/04** mpzp rejonu ulic Okrzei, Karlikowskiej, Grunwaldzkiej i 3 Maja w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/577/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 68, poz. 1432 z dn. 26 czerwca 2006 r.);
- 69) **M-6/05** mpzp rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVIII/645/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 30 stycznia 2007 r., poz. 505), **ze zmianami:**

- a) zmiana mpzp rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w zakresie regulacji dotyczących karty terenu 05, uchwała Nr X/90/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 95 z dn. 23 sierpnia 2011 r., poz. 1918),
- b) zmiana mpzp rejonu targowiska i stadionu przy ul. Jana z Kolna w zakresie regulacji dotyczących karty terenu 02.US, uchwała Nr XXXI/349/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 6 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 1 października 2013 r., poz. 3444);
- 70) **M-7/02** mpzp dla terenu posesji przy ul. Chrobrego 1-7 w Sopocie, uchwała Nr VI/97/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 21 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 74 z dn. 4 czerwca 2003 r., poz. 1198);
- 71) **M-7/03** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Chopina, Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/581/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 78 z dn. 26 lipca 2006 r., poz. 1609);
- 72) **M-7/04** mpzp rejonu ulic Kościuszki, Sobieskiego, 3 Maja, uchwała Nr XXV/340/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 18 marca 2013 r., poz. 1452);
- 73) **M-7/05** mpzp rejonu ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXVI/623/06 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 kwietnia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 72 z dn. 10 lipca 2006 r., poz. 1502),
ze zmianą:
 - a) zmiana mpzp obszaru ograniczonego ulicami Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego i 3 Maja (posesja przy ul. Książąt Pomorskich 3), uchwała Nr XXVIII/344/2009 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 maja 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 109 z dn. 19 sierpnia 2009 r., poz. 2167);
- 74) **M-7/06** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Chopina, Sobieskiego, Grunwaldzką, Chrobrego, uchwała Nr XXV/343/2013 Rady Miasta Sopotu z dnia 1 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dn. 6 marca 2013 r., poz. 1291);
- 75) **P-1/01** mpzp południowej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXIV/573/2006 Rady Miasta Sopotu z dnia 27 stycznia 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 59 z dn. 5 czerwca 2006 r., poz. 1203);
- 76) **P-1/02** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Jana z Kolna, Nowa Spacerowa i terenami kolejowymi w Sopocie, uchwała Nr XII/195/2003 Rady Miasta Sopotu z dnia 28 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 49 z dn. 22 kwietnia 2004 r., poz. 981), **ze zmianą:**
 - a) jak w pkt. 80;
- 77) **P-1/03** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, 3 Maja, Jana z Kolna i terenami kolejowymi w mieście Sopocie, uchwała Nr XVI/308/2004 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 kwietnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 76 z dn. 26 czerwca 2004 r., poz. 1437), **ze zmianami:**
 - a) zmiana mpzp obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, 3 Maja, Jana z Kolna i terenami kolejowymi w mieście Sopocie, uchwała Nr XIX/258/2008 Rady Miasta Sopotu z dnia 26 września 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 22 z dn. 13 lutego 2009 r., poz. 473),
 - b) jak w pkt. 80;
- 78) **P-2/01** mpzp północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, uchwała Nr XXXI/538/2005 Rady Miasta Sopotu z dnia 4 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 4 z dn. 9 stycznia 2006 r., poz. 42);

- 79) **P-2/02** mpzp północnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie, w zakresie terenu od wiaduktu nad torami PKP do przystanku SKM w Kamiennym Potoku, uchwała Nr XXI/281/2016 Rady Miasta Sopotu z 12 września 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pom. z dn. 24 października 2016 r., poz. 3488);

oraz:

- 80) zmiana mpzp na obszarach przyległych do Al. Niepodległości lub obejmujących tę ulicę, oznaczonych w strukturze planów jako: R-5/01, M-3/01, C-2/02, P-1/02, P-1/03, R-5/02, C-2/06, C-2/04, M-5/03, C-2/05, R-5/02 w mieście Sopocie, uchwała Nr XI/162/2007 Rady Miasta Sopotu z dnia 30 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 30 z dn. 23 kwietnia 2008 r. poz. 905).

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego - w opracowaniu

- 1) **R-1/08** mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami Haffnera, Goyki, Winieckiego i Wosia Budzysza w mieście Sopocie;
- 2) **R-3/09** mpzp południowej części obszaru A1 ochrony uzdrowskiej dla terenu basenów solankowych w Sopocie;
- 3) **R-4/06** mpzp rejonu Hipodromu;
- 4) **R-5/03** mpzp rejonu doliny Świemirowskiej, ul. Reja;
- 5) **R-5/04** mpzp wschodniego fragmentu ulicy Smolnej w mieście Sopocie;
- 6) **M-2/01** mpzp obszaru ograniczonego ulicami Obodrzyców i Mazowiecką oraz lasem i terenami kolejowymi w mieście Sopocie;
- 7) **M-3/03a** mpzp terenu po byłej kotłowni w rejonie ul. 23 Marca i ul. Zacisze w mieście Sopocie;
- 8) **M-6/03a** mpzp dla nieruchomości nr 93/1 uzupełniającej plan o symbolu M-6/03, w mieście Sopocie;
- 9) **M-6/07** mpzp obszaru ograniczonego od południa i wschodu ulicami Polną i Bitwy pod Płowcami, od zachodu skarpą, od północy granicą Łącznika pomiędzy ulicami Karlikowską i Stefana Okrzei w mieście Sopocie;
- 10) **P-1/01** mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Marynarzy, 3 Maja i wschodnią granicą terenów kolejowych;
- 11) **P-1/02** mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, Jana z Kolna, Nową Spacerową i terenami Hipodromu;
- 12) **P-1/03** mpzp dla obszaru ograniczonego ulicami Al. Niepodległości, 3 Maja, Jana z Kolna i wschodnią granicą terenów kolejowych.

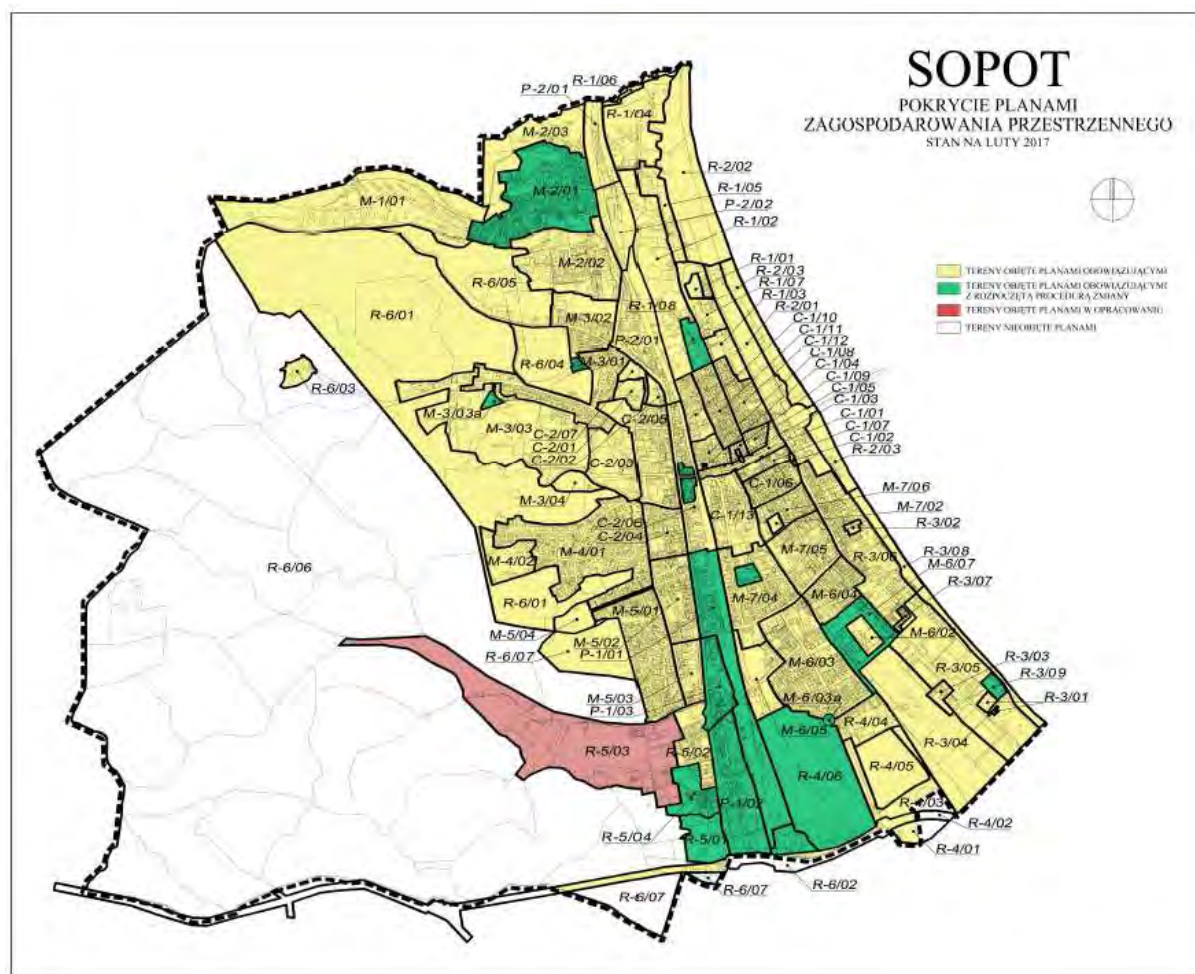
3.3. Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - w opracowaniu

- 1) **C-2/06** zmiana mpzp centralnej części pasa przykolejowego w mieście Sopocie w zakresie kart terenu 02 i 04;
- 2) **R-5/01** zmiana mpzp rejonu Parku Stawowie przy Al. Niepodległości dla zespołu pałacowego;
- 3) **M-3/01** zmiana mpzp rejonu ulic 23 Marca, Zacisze, Piaskowa, Okrężna, Księżycowa w zakresie objętym kartą terenu nr 13;
- 4) **M-7/04** zmiana mpzp rejonu ulic Tadeusza Kościuszki, Jana Sobieskiego, 3 Maja, w mieście Sopocie, w zakresie terenu położonego między ulicami Lipową, Władysława IV i Tadeusza Kościuszki.

Na dzień 20 lutego 2017 r. obowiązywało 79 mpzp oraz 27 zmian mpzp. Plany obowiązujące w Sopocie zajmują łącznie 892 ha, to jest:

- 51,3% całkowitej powierzchni miasta (aktualna, całkowita powierzchnia miasta - 1739 ha),
- 88,2% powierzchni miasta z wyłączeniem gruntów PGL Lasy Państwowe (powierzchnia miasta z wyłączeniem gruntów Lasów Państwowych – 1011 ha).

Rozpoczęte procedury: 16 mpzp i zmian mpzp. Blisko 100% powierzchni terenów zainwestowanych Sopotu jest pokryta planami miejscowymi.



6. Sopot, pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp); żółtym kolorem oznaczono tereny objęte planami obowiązującymi, zielonym - tereny objęte planami z rozpoczętą procedurą zmiany, różowym - tereny nieobjęte planami z rozpoczętą procedurą sporządzania planu, białym - tereny nieobjęte planami z nierozpoczętą procedurą sporządzania planu⁸

3.4. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu

Pierwsze Studium Sopotu uchwalone Uchwałą Nr XXXV/581/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 04.10.2002 r. opierało się na rozwiązaniach, obowiązującego do końca 2002 r. **miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego** zatwierdzonego Uchwałą nr LII/491/94 Rady Miasta Sopotu z dnia 19 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Gdańskiego z dnia

⁸ Stan na luty 2017 r.

9.08.1994 r. nr 16, poz. 74) wraz z sukcesywnie wprowadzanymi zmianami. Proces przygotowania **planu ogólnego miasta Sopotu** przebiegał w czasie dyskusji nad ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta weszła w życie z początkiem 1995 r. W związku z tym w metodologii i sposobie zapisu planu ogólnego odczuwało się wpływ nowych trendów i nawiązanie do treści projektowanej wówczas ustawy, w szczególności do koncepcji nowego typu opracowania, które miało zastąpić plan ogólny - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

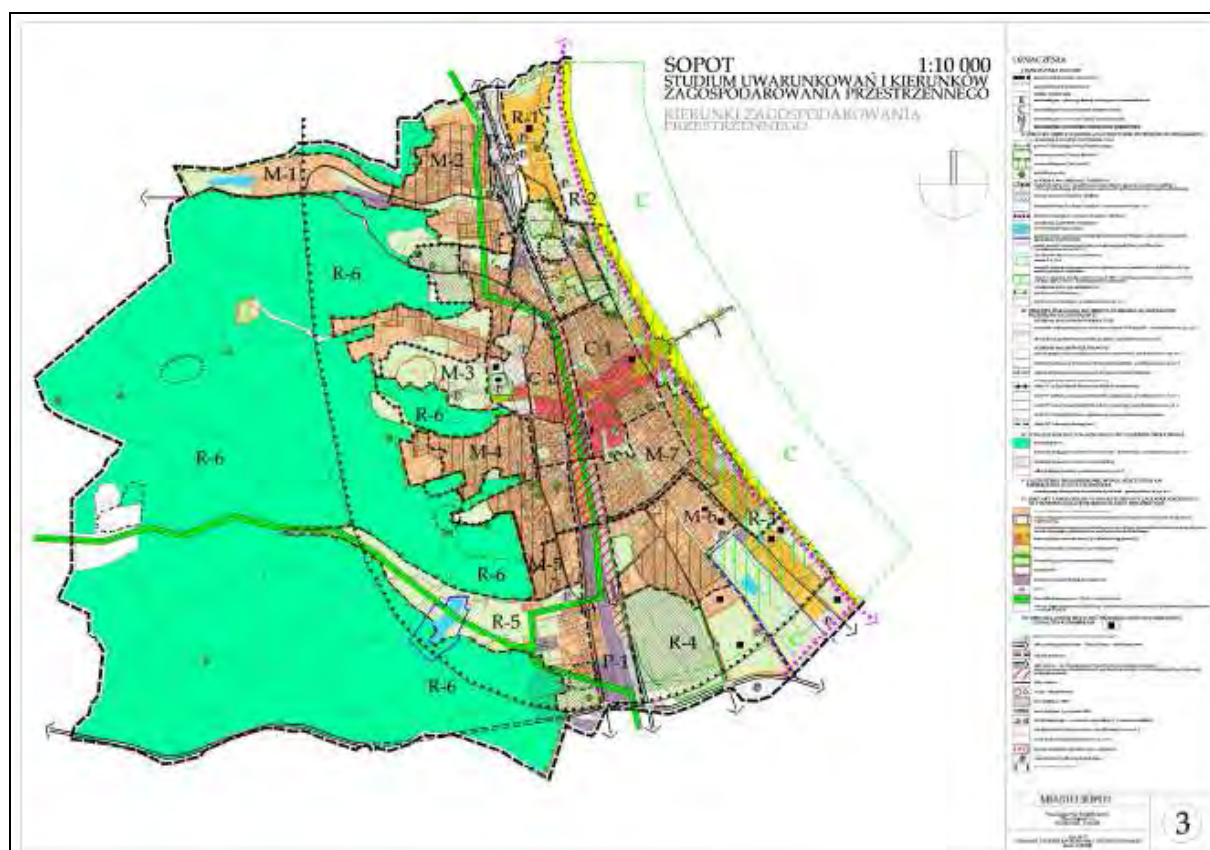


7. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 1994 r.

Drugie Studium Sopotu w formie kompleksowej zmiany uchwalone zostało Uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r.

Polityka przestrzenna prowadzona w oparciu o wyżej omówione dokumenty - **plan ogólny, a następnie Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu z 2002 r. i 2010 r.** sprawdziła się w realizacji w sensie pozytywnym. Miasto rozwija się harmonijnie. Zapisy planistyczne kontynuujące od ponad dwudziestu pięciu lat, w zasadzie stałą filozofię rozwoju miasta przyjmowaną w kolejnych planach miejscowych, utrwaliły się w świadomości zarówno kadry urzędniczej, architektów jak i społeczności lokalnej. Zapisy planu ogólnego, a następnie Studium stały się merytoryczną podstawą przygotowania obowiązujących obecnie planów miejscowych.





8. Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 2002 r.



9. Drugie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 2010 r.

Po zastoju inwestycyjnym minionego okresu, w ostatnich dwóch dekadach następuje gwałtowny rozwój Sopotu wyrażający się w szeregu działań, między innymi:

- przekształceniach funkcjonalnych,
- podnoszeniu standardu zagospodarowania terenów i budynków,
- uzupełnianiu zabudowy,
- budowie urządzeń komunalnych,
- realizacji inwestycji z zakresu ochrony środowiska i modernizacji infrastruktury technicznej.

Koncentracja nowych inwestycji występuje w czterech rejonach:

- centrum – usługi (w tym zagospodarowanie terenów przydworcowych), mieszkalnictwo,
- pas nadmorski - usługi, rewitalizacja parków,
- Kamienny Potok - zabudowa jednorodzinna,
- Leśna - Smolna - mieszkalnictwo.

Zmianom nie uległo zainwestowanie dużych osiedli mieszkaniowych:

- Brodwinio,
- Kamienny Potok,
- 23 Marca (Przylesie),
- Mickiewicza,
- Reja - Kochanowskiego.

Powstająca zabudowa mieszkaniowa podnosi estetykę i standard miasta, jest dużym krokiem w procesie rewaloryzacji istniejących zasobów. Wymiana substandardowej zabudowy jest właściwą metodą przywracania walorów przestrzennych miastu. Przyrost zasobów mieszkaniowych nie zakłócił sieci usług infrastruktury społecznej.

Znacznemu wzbogaceniu uległa sieć usług infrastruktury społecznej, rozwinął się handel i gastronomia, podnosi się atrakcyjność miasta, w tym głównych ciągów spacerowych. Oblicze i charakter Sopotu wzbogacają inwestycje z zakresu sportu i rekreacji. Rozwinęły się usługi kultury, oświaty i ochrony zdrowia. Ważną pozycją są tu inwestycje związane z funkcją uzdrowiskową Sopotu, w tym zarówno inwestycje z lat ubiegłych - źródło Św. Wojciecha, modernizacja szpitala balneologicznego, budowa basenu rehabilitacyjnego, jak i z ostatnich lat, w tym rozwój bazy noclegowej. Zrealizowany w ostatnich latach system wodny „Wyprowadzenie wód potoków w głąb Zatoki Gdańskiej” wpłynął w znaczący sposób na czystość plaż.

Rozwija się baza hotelowa. W sąsiedztwie plaży funkcjonują duże obiekty hotelowe – „Sheraton”, „Mera”, „Hotel Sopot” przy ul. Haffnera 88. W budowie jest nowy duży hotel przy ul. Bitwy pod Płowcami 54-56-58. Hotele znajdują się również w centrum miasta – „Molo” w kompleksie przydworcowym Sopot Centrum i „Bayonne” przy placu Przyjaciół Sopotu.

Na korzyść zmienia się krajobraz miasta. Modernizowane są domy, odnawia się fasady, pokrycia dachów, detale architektoniczne takie jak wieżyczki, werandy, witraże itp. Dużą popularnością cieszą się parki - Północny ze ścieżką rowerową, torem dla rolkarzy i szlakiem edukacyjnym oraz Południowy z odtworzonym ogrodem różanym, fontanną i pijalnią wód solankowych.

Usunięto z tkanki miejskiej zakłady produkcyjne. Zlikwidowano wiele uciążliwych zakładów rzemieślniczych. Na terenach poprzemysłowych powstały osiedla mieszkaniowe, między innymi przy ul. Armii Krajowej, przy ul. 3 Maja, przy ul. Władysława Łokietka.

Powstały znaczące inwestycje, które tworzą nowe oblicze miasta – centrum usługowe przy placu Przyjaciół Sopotu z siedzibą Państwowej Galerii Sztuki, pijalnią wód i Informacją Turystyczną oraz w kompleksie przydworcowym Sopot Centrum z Sopoteką i hotelem „Molo”. Znakomicie funkcjonuje nowa hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena na granicy z

miastem Gdańskiem. Przebudowana została Opera Leśna i zabudowa Hipodromu, nową siedzibę zyskała Państwowa Galeria Sztuki, powstała marina - przystań jachtowa przy moło.

Następnym etapem przebudowy miasta ma być tzw. Oś Administracji i Biznesu jako aktywizacja inwestycyjna pasa terenu między Al. Niepodległości i linią kolejową, głównie w kierunku usług administracyjnych, biurowych.

Przebudowane zostały wszystkie trzy przystanki SKM oraz peron dalekobieżny stacji Sopot. Na tzw. terenach przydworcowych położonych w sąsiedztwie byłego budynku dworca PKP, powstał zespół usługowy Sopot Centrum z dużym zapleczem parkingowym i przejściem tunelowym w osi ul. Chopina. Prowadzone prace modernizacyjne istniejącego układu ulic sukcesywnie usprawniają istniejący system komunikacyjny. Nie zastąpią jednak konieczności budowy tras układu zewnętrznego Drogi Zielonej i Drogi Czerwonej. Powstały opracowania koncepcyjne obu tych tras. Zrealizowano fragment trasy Nowej Spacerowej łączący Al. Niepodległości i halę widowiskowo-sportową Ergo Arenę z tunelem pod linią kolejową. W ramach budowy centrum przy Placu Przyjaciół Sopotu, wybudowany został tunel w ciągu ulic Grunwaldzka - Powstańców Warszawy.

Poważnym problemem systemu transportowego miasta są w dalszym ciągu parkingi. Prowadzona modernizacja ulic jest okazją do wykorzystywania każdego wolnego fragmentu pasa drogowego dla budowy zatok postojowych. Przykładem mogą być ulice Haffnera, Polna, Powstańców W-wy, Grunwaldzka, Chopina. Przy realizacji większości nowych inwestycji wymagane jest zabezpieczenie potrzeb parkingowych w obrębie własnej działki. Przyjmowane wskaźniki powodują często konieczność budowy parkingów podziemnych, których realizacja staje coraz bardziej powszechna. Sukcesywnie rozbudowywany jest system dróg rowerowych. Ogromną popularnością cieszy się nadmorska trasa rowerowa.

Prowadzona jest modernizacja i przebudowa sieci infrastruktury technicznej. Okazją do przebudowy, często zużytych sieci jest wymiana nawierzchni ulic. Prace drogowe poprzedza zwykle przebudowa sieci. Największym osiągnięciem ostatnich lat w tym zakresie jest:

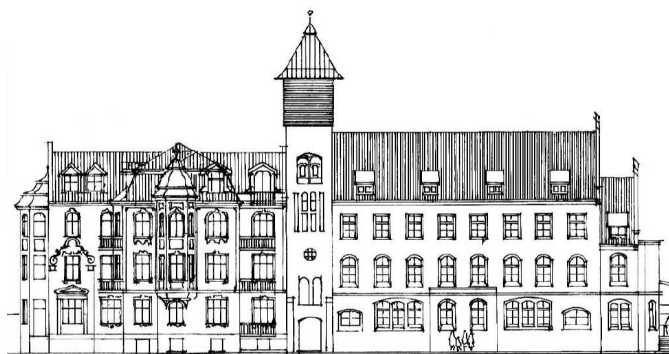
- zmiana systemów grzewczych wielu dużych i małych kotłowni na proekologiczne, podłączenia do sieci ciepłowniczej największych inwestycji w mieście takich jak Centrum Haffnera czy kompleks przydworcowy Sopot Centrum, a także osiedli mieszkaniowych na górnym i dolnym tarasie miasta, czego efektem jest znaczna poprawa czystości powietrza atmosferycznego,
- budowa systemu odprowadzenia wód opadowych w ramach kontynuacji programu ochrony wód Zatoki Gdańskiej, polegającego na wyprowadzeniu potoków w głąb Zatoki, który poprawił w znaczącym stopniu czystość wód przybrzeżnych w rejonie Sopotu oraz ograniczył zagrożenie powodziowe w dolnym tarasie miasta,
- modernizacja systemu odprowadzania wód deszczowych; między innymi przebudowane zostały zbiorniki retencyjne u zbiegu ulic Kochanowskiego i Al. Niepodległości, między ulicami Krasickiego i Wybickiego, przy ul. Reja i ul. Władysława IV; powstały nowe zbiorniki na Potoku Karlikowskim w rejonie ul. Okrzei i na Potoku Kuźniczym u zbiegu ulic 23 Marca i Armii Krajowej (zbiornik podziemny), na potoku Babidolskim (podziemny) na Potoku Kamiennym (podziemny) u zbiegu ulic. Obodrzyców i Wejherowskiej.

Pomimo pozytywnej oceny rezultatów polityki przestrzennej miasta, w dniu 17 lipca 2015 r. Rada Miasta Sopotu podjęła uchwałę Nr X/124/2015 **w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sopotu**. W uzasadnieniu do uchwały powołano się na wnioski z „Analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, stan na dzień 30 kwietnia 2015 r.”. Analiza ta wykazała, że Studium przyjęte uchwałą Nr XL/476/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 25 czerwca 2010 r., stało się nieaktualne w znacznej części i wymaga dokonania zmian w zakresie zarówno uwarunkowań,

jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyczyną tego stanu rzeczy jest szereg czynników, które wyznaczają nowe kierunki polityce przestrzennej gminy. Są to między innymi:

- 1) uchwała Rady Miasta Sopotu Nr XXXVIII/533/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Miasta Sopotu;
- 2) uchwała Nr XIX/232/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 maja 2012 r. w sprawie aktualizacji Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasta Sopotu;
- 3) uchwała Nr XII/125/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 7 października 2011 r. w sprawie przyjęcia „Aktualizacji Programu ochrony środowiska dla miasta Sopotu na prawach powiatu na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2015-2020”;
- 4) uchwała Nr IX/110/2015 Rady Miasta Sopotu z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Miasta Sopotu do roku 2020;
- 5) prace nad Planem Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta oraz Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 prowadzone przez Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku;
- 6) prace nad planem zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich prowadzone przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni;
- 7) mapy określające strefy zagrożenia powodziowego ze strony morza oraz mapy stref ochronnych wokół ujęć wody opracowane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
- 8) Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 przyjęta przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 458/XXII/12 z dnia 24 września 2012 r.;
- 9) wnioski o zmianę Studium.

Stwierdzono, że uwarunkowania wynikające z ww. dokumentów oraz wniosków powinny znaleźć swoje odzwierciedlenie w studium.



4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU

4.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta

Sopot leży na głównym ciągu komunikacji drogowej i kolejowej Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot w jej centralnym paśmie, pełniąc przede wszystkim funkcje ośrodka rekreacji, turystyki, mieszkalnictwa i usług.

Funkcje wiodące miasta:

- mieszkalnictwo,
- usługi centrotwórcze (wykraczające swoim zasięgiem poza granice miasta), w tym kultura, rozrywka,
- obsługa rekreacji i turystyki (hotele, pensjonaty),
- funkcje lecznictwa uzdrowiskowego.

Funkcje uzupełniające:

- sport,
- nauka,
- usługi otoczenia biznesu i administracja.

Tereny mieszkaniowe zlokalizowane są w centralnej części dolnego tarasu oraz na górnym tarasie, wchodząc w głąb trzech dolin.

Centrum usługowe zlokalizowane jest na terenach otaczających ulicę Bohaterów Monte Cassino wzdłuż głównego ciągu pieszego, osi funkcjonalnej miasta Molo – Opera Leśna.

Tereny rekreacji i funkcja uzdrowiskowa przenikają się na dwóch obszarach:

- wschodnim: dominującym, związanym z plażą (z bazą hotelową, obiektami lecznictwa uzdrowiskowego oraz obiektami sportowymi), położonym na styku z miejskim centrum usługowym,
- zachodnim: opartym o kompleksy leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z rozproszonymi obiektami kultury, sportu, wypoczynku i lecznictwa uzdrowiskowego.

Tereny sportu, w tym przede wszystkim hipodrom, korty tenisowe, zespół basenów, dwa stadiony, ośrodek sportów wodnych, ośrodek sportów zimowych, hala widowiskowo - sportowa, zlokalizowane są w większości na obrzeżach terenów zainwestowanych.

Tereny nauki koncentrują się przy ul. Armii Krajowej w bezpośrednim sąsiedztwie centrum (obiekty uniwersyteckie).

Nieliczne jeszcze pozostałe w Sopocie obiekty drobnej **produkcji, rzemiosła** uciążliwego i funkcji gospodarczych z zakresu obsługi miasta, występują głównie w południowym (od ul. 3 Maja do granicy z miastem Gdańskiem) i częściowo w północnym rejonie pasa przykolejowego.

Obszar miasta Sopotu obejmuje teren o powierzchni 1739 ha, czyli 17,39 km². Granica miasta w części południowej została zmieniona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2008 r. (Dz. U. Nr 232 z dnia 29 grudnia 2008 r., poz 1563) poprzez odłączenie od Sopotu i włączenie do Gdańska terenu o powierzchni 4,55 ha w rejonie Hali Widowiskowo – Sportowej „Ergo Arena”. Rozporządzeniem Nr ZG-JS-8104-3/16 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dn. 30 czerwca 2016 r. o ustaleniu linii brzegu dla morskich wód wewnętrznych zmieniona została obecna linia brzegowa. Tym samym w granice miasta włączony został obszar o łącznej powierzchni 11,6562 ha. Przebieg granicy administracyjnej Sopotu od strony południowej (granica z m. Gdańskiem) w wielu miejscach nie odpowiada dzisiejszej rzeczywistości, częściowo jest pokłosiem nieaktualnej koncepcji drogowej z lat 70-tych ubiegłego wieku tzw. Bulwaru Akademickiego, trasy równoległej do Al. Grunwaldzkiej w Gdańsku, prowadzącej w

sąsiedztwie Sopotu ulicą Czyżewskiego. Szerokie linie rozgraniczające tej trasy stanowiące obecną granicę miasta przecinają istniejące budynki, które w chwili obecnej znajdują się częściowo na terenie Gdańska, częściowo na terenie Sopotu. Granica prowadząca wzdłuż nowo wybudowanego odcinka trasy Zielonej Drogi ma z kolei przebieg, który nie odpowiada istniejącemu sposobowi zagospodarowania, podobnie jak granica wzdłuż ul. Spacerowej.

Bilans użytkowania gruntów⁹:

• grunty zabudowane i zurbanizowane		– 677 ha
w tym:		
– tereny mieszkaniowe	242 ha	
– tereny przemysłowe	3 ha	
– inne tereny zabudowane	120 ha	
– zurbanizowane tereny niezabudowane	32 ha	
– tereny rekreacyjno – wypoczynkowe	159 ha	
– drogi	113 ha	
– koleje	19 ha	
• lasy		- 932 ha
w tym:		
– lasy państwowe	728 ha	
– lasy komunalne	203 ha	
– lasy prywatne	2 ha	
• użytki rolne		- 67 ha
• wody		- 3 ha
• inne		- 49 ha
		ogółem - 1739 ha

4.2. Ludność i zatrudnienie

Liczba mieszkańców¹⁰ Sopotu wynosi obecnie ok. 36 200 osób, w tym ok. 1500 zamieszkałych czasowo.

Od 1992 r. obserwuje się spadek liczby stałych mieszkańców miasta Sopotu z 48 620 osób (stan na 31.12.1992 r.) do 34 685 osób (stan na 31.12.2015 r.). Liczbę mieszkańców stałych w poszczególnych latach przedstawia następujące zestawienie:

1990 r. – 47 172 mieszkańców,
 1991 r. – 48 068 mieszkańców,
 1992 r. – 48 620 mieszkańców,
 1993 r. – 47 466 mieszkańców,
 1994 r. – 46 372 mieszkańców,
 1995 r. – 45 374 mieszkańców,
 1996 r. – 44 229 mieszkańców,
 1997 r. – 43 068 mieszkańców,
 1998 r. – 43 076 mieszkańców,
 1999 r. – 42 050 mieszkańców,

⁹ źródło: wykaz gruntów 2015, UM Sopot

¹⁰ źródło: Rejestr Mieszkańców, UM Sopot, stan na dzień 2015.12.31

2000 r. – 42 802 mieszkańców,
 2001 r. – 41 009 mieszkańców,
 2002 r. – 40 698 mieszkańców,
 2005 r. – 39 273 mieszkańców
 2007 r. – 39 154 mieszkańców,
 2008 r. – 37 658 mieszkańców,
 2009 r. – 37 341 mieszkańców,
 2010 r. – 36 970 mieszkańców,
 2011 r. – 36 605 mieszkańców,
 2012 r. – 36 247 mieszkańców,
 2013 r. – 35 843 mieszkańców,
 2014 r. – 35 349 mieszkańców,
 2015 r. – 34 685 mieszkańców.

Liczba czasowo mieszkających w Sopocie w roku 2015 wynosiła 1538 osób.

Struktura wieku mieszkańców - porównanie stanu na dzień 31.12.2008 r. i na dzień 07.10.2015 r.:

wiek	stan na dzień 31.12.2008 r. ¹¹	stan na dzień 07.10.2015 r. ¹²
0 – 6 lat	– 1 862 osób (4,9 %)	1 994 osób (5,7 %)
7 – 15 lat	– 2 344 osób (6,2 %)	2 126 osób (6,1 %)
16 – 18 lat	– 1 076 osób (2,9 %)	685 osób (2,0 %)
19 – 65 lat mężczyźni	– 11 729 osób (31,2 %)	10 396 osób (29,9 %)
19 – 60 lat kobiety	– 11 662 osób (31,0 %)	9 717 osób (27,9 %)
powyżej 65 lat mężczyźni	– 2 804 osób (7,4 %)	3 093 osób (8,9 %)
powyżej 60 lat kobiety	– 6 181 osób (16,4 %)	6 807 osób (19,6 %)
razem	37 658 osób (100 %)	34 818 osób (100%)

Z powyższego zestawienia wynika, że w Sopocie w ciągu siedmiu lat ubyło 2 840 mieszkańców stałych, wzrósł odsetek ludzi w wieku poprodukcyjnym: mężczyzn o 1,5%, kobiet o 3,2%, jednocześnie zmalała ilość mieszkańców Sopotu w wieku produkcyjnym: mężczyzn o 1,3%, kobiet o 3,1%.

Struktura wieku (rok 2015) mieszkańców miasta Sopotu w porównaniu do struktury wieku mieszkańców województwa kształtuje się następująco:

	m. Sopot (rok 2015)	województwo pomorskie (rok 2014)
wiek przedprodukcyjny	- 13,8 %	19,5 %
produkcyjny	- 57,7 %	62,8 %
poprodukcyjny	- 28,5 %	17,7 %

Oznacza to, że w Sopocie, w stosunku do średniej województwa pomorskiego występuje niższy procent udziału mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym i jednocześnie wyższy w wieku poprodukcyjnym.

Na terenie miasta następuje wzrost liczby pracujących z 10 612 osób (dane na koniec 2004 r.), 11 171 osób (dane na koniec 2007 r.) do 12 269 (dane na koniec 2014 r.)

¹¹ źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 2010 r.

¹² źródło: Rejestr Mieszkańców, UM Sopot, stan na dzień 2015.10.07

bez uwzględnienia podmiotów gospodarczych do 9 osób. Następuje również wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej (zarejestrowanych w rejestrze REGON):

- 7311 w 2004 r.,
- 7599 w 2007 r.,
- 7744 w 2008 r.
- 8645 w 2013 r.
- 8681 w 2014 r.

Na terenie miasta nie występują obiekty przemysłowe, znajdują się jedynie drobne zakłady produkcyjne, zaplecze budownictwa i motoryzacji, składy, rzemiosło produkcyjne i usługowe.

Liczba bezrobotnych na koniec 2014 r. na terenie miasta wynosiła 766 osób – 4,1% zawodowo czynnych, co stanowi dużo niższy wskaźnik od średniej województwa 11,1 %.

4.3. Zasoby mieszkaniowe

Po okresie zastoju w budownictwie mieszkaniowym, jaki nastąpił w latach osiemdziesiątych XX wieku, w ostatniej dekadzie obserwuje się znaczny wzrost zainteresowania inwestorów budową domów mieszkalnych.

W okresie objętym analizą, to znaczy w okresie ostatniego dziesięciolecia, zrealizowano szereg budynków mieszkalnych, i tak:

- nowe budynki jednorodzinne powstały jako zabudowa uzupełniająca, wypełniająca istniejące luki w postaci nielicznych, dotychczas nie zainwestowanych działek; obserwuje się duże zainteresowanie budownictwem jednorodzinnym i każda możliwość zostaje wykorzystana; nowa zabudowa jednorodzinna charakteryzuje się różnorodnością form, utrzymuje jednak skalę zabudowy sąsiadującej;
- największy jednak przyrost mieszkań nastąpił w budownictwie wielorodzinnym rozproszonym, głównie w postaci budynków plombowych i zespołów zabudowy uzupełniającej istniejącą strukturę miasta.

Część zabudowy uległa rozbiórce, głównie w centralnej części miasta. Były to budynki substandardowe, nie spełniające norm użytkowych i bezpieczeństwa.

Zasoby mieszkaniowe ogółem w mieście:

- stan na czerwiec 1994 – ok. 15 800 mieszkań,
- stan na grudzień 1999 – ok. 16 500 mieszkań,
- stan na grudzień 2004 – ok. 17 400 mieszkań,
- stan na grudzień 2008 – ok. 18 150 mieszkań,
- stan na grudzień 2013 – ok. 18 960 mieszkań,
- stan na grudzień 2014 – ok. 19 065 mieszkań.

Powstała zabudowa charakteryzuje się wysokim standardem technicznym, wyposażenia i wykończenia, a także w większości wysoką jakością architektury. Ogólnie należy stwierdzić, że powstająca w ostatnim okresie zabudowa zmienia na korzyść oblicze miasta, podnosi jego estetykę i poprawia wyraz przestrzenny.

Prowadzoną politykę polegającą między innymi na uzupełnianiu i wymianie istniejących zasobów (budowa nowych obiektów w miejscu zużytych pod względem technicznym budynków) ocenić należy wysoko. Jest to bowiem metoda na przywrócenie walorów przestrzennych miastu, uwzględniająca nie tylko zachowanie specyfiki architektury Sopotu, ale również obecne standardy techniczne i użytkowe.

Powstająca zabudowa mieszkaniowa zgodna była z założeniami Studium, które zakładało zasadę stagnacji funkcji mieszkaniowej, dopuszczając jednak niewielki wzrost zasobów

w zabudowie plombowej i uzupełniającej. Spadek liczby ludności powoduje zmianę polityki miasta między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Zakłada się wzrost zasobów, w tym komunalnych. W rozproszeniu na nielicznych wolnych terenach szacuje się możliwość budowy ok. 250 mieszkań oraz przy granicy z Gdańskiem na terenie położonym w sąsiedztwie Ergo Areny ok. 500 mieszkań.

Stwierdzić należy, że przyrost zasobów mieszkaniowych, jaki nastąpił w analizowanym okresie, nie zakłócił sieci usług infrastruktury społecznej. **Mimo bowiem wzrostu ilości mieszkań, obserwuje się systematyczny spadek liczby ludności Sopotu.**

Średni wskaźnik zagęszczenia:

- 1994 r. – 2,8 osób na mieszkanie,
- 1999 r. – 2,6 osób na mieszkanie,
- 2000 r. – 2,5 osób na mieszkanie,
- 2004 r. – 2,3 osób na mieszkanie,
- 2007 r. – 2,2 osób na mieszkanie,
- 2013 r. – 1,8 osób na mieszkanie,
- 2014 r. – 2,0 osób na mieszkanie.

4.4. Infrastruktura społeczna

Na terenie miasta Sopotu występują zarówno usługi podstawowe, służące głównie mieszkańcom miasta (z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, kultury, administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu), jak i wykraczające swoim zasięgiem poza granice miasta (z zakresu kultury, handlu, gastronomii, lecznictwa uzdrowiskowego, nauki, sportu). Urządzenia usługowe tzw. centrotwórcze (handel, gastronomia, kultura) zlokalizowane są głównie wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino, Al. Niepodległości, ul. Grunwaldzkiej, placu Przyjaciół Sopotu i w kompleksie przydworcowym Sopot Centrum.

Zorganizowane ośrodki usług podstawowej obsługi mieszkańców znajdują się:

- w osiedlu Brodwin,
- w osiedlu Przylesie,
- w rejonie skrzyżowania Al. Niepodległości i ul. Kochanowskiego.

Poza tym występują urządzenia usługowe rozproszone, zarówno o charakterze centrotwórczym, jak i o swobodnej lokalizacji (np. oświata, zdrowie). W ciągu ostatnich lat obserwuje się znaczną poprawę standardów obiektów usługowych (szczególnie w zakresie handlu i gastronomii, w rejonie głównych ciągów pieszych) oraz wymianę funkcji powodowaną aktualną koniunkturą (np. zmiana obiektów handlowych na gastronomiczne w rejonie ciągów pieszych).

Wyposażenie miasta w infrastrukturę społeczną:

A. OŚWIATA I WYCHOWANIE

Lp.	Szkoła/Placówka	Adres
1	Przedszkole Miejskie Nr 1	Sopot, ul Armii Krajowej 58
2	Przedszkole Miejskie Nr 2	Sopot, ul. 23 Marca 90
3	Przedszkole Niepubliczne Anglojęzyczne	Sopot, ul. M. Skłodowskiej-Curie 10
4	Przedszkole Miejskie Nr 4	Sopot, ul. Obodrzyców 20
5	Przedszkole Miejskie Nr 5	Sopot, ul. Haffnera 72
6	Przedszkole Miejskie Nr 8	Sopot, ul. Jana z Kolna 3
7	Przedszkole Miejskie Nr 10	Sopot, ul. Kościuszki 31
8	Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr 12	Sopot, ul. Kolberga 10

9	Sopockie Przedszkole Niepubliczne	Sopot, ul. Księżycowa 3b
10	Przedszkole Niepubliczne	Sopot, ul. Jana z Kolna 35
11	Sopockie Przedszkole Niepubliczne	Sopot, ul. Tatrzańska 11
12	Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 1	Sopot, ul. Armii Krajowej 50/54
13	Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 8	Sopot, ul. 3 Maja 41
14	Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 9	Sopot, ul. Kolberga 15
15	Sopocka Autonomiczna Szkoła Podstawowa, Gimnazjum, Liceum	Sopot, Al. Niepodległości 739a
16	Zespół Szkół Nr 1 (Gimnazjum Nr 1 I LO, I Liceum Profilowane, V LOMS)	Sopot, ul. Książąt Pomorskich 16/18
17	Gimnazjum z Oddz. Integracyjnymi Nr 2	Sopot, ul. Wejherowska 1
18	Zespół Szkół Nr 3 (Szkoła Podstawowa z Oddziałami Sportowymi Nr 7, Gimnazjum Sportowe	Sopot, ul. Haffnera 55
19	Zespół Szkół Specjalnych Nr 4, Szkoła Podstawowa Specjalna Nr 11, Gimnazjum Specjalne Nr 4	Sopot, ul. 23 Marca 93
20	Zespół Szkół Specjalnych Nr 5 (Szkoła Podst. Spec. Nr 5, Gimnazjum Spec. Nr 5, Zasadnicza Szkoła Zawod. Spec. Nr 2, Szkoła Spec., Przedszkole Spec. Nr 14)	Sopot, ul. Kazimierza Wielkiego 14
21	II Liceum Ogólnokształcące	Sopot, Al. Niepodległości 751
22	III Liceum Ogólnokształcące	Sopot, ul. Kolberga 15
23	Zespół Szkół Handlowych	Sopot, ul. Kościuszki 18/20
24	Centrum Kształcenia Ustawicznego	Sopot, ul. Kościuszki 22/24
25	Sopocka Szkoła Muzyczna I st.	Sopot, ul. Obr. Westerplatte 18/20
26	Sopockie Ognisko Plastyczne	Sopot, ul. Księżycowa 3b
27	Młodzieżowy Dom Kultury	Sopot, Al. Niepodległości 763
28	Poradnia Psych.-Pedagog.	Sopot, ul. Władysława IV 23/25
29	Sopocka Akademia Tenisowa, Prywatne Gimnazjum, Prywatne LO	Sopot, ul. 3 Maja 73
30	Niepubliczna Szkoła Podstawowa	Sopot, ul. Tatrzańska 19
31	Niepubliczna Szkoła Podstawowa	Sopot, ul. Jana z Kolna 35
32	Liceum Ogólnokształcące Zaoczne	Sopot, Al. Niepodległości 751
33	Sopockie Szkoły Medyczne, Szkoła Ponadgimnazjalna, Niepubliczna Szkoła Policealna dla Dorosłych	Sopot, ul. Kolberga 15

Biorąc pod uwagę niski procent dzieci w wieku 4 – 19 lat, wyposażenie miasta w obiekty z zakresu oświaty i wychowania uznać należy za wystarczające.

B. OCHRONA ZDROWIA I OPIEKA SPOŁECZNA

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące obiekty z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, w tym:

- Miejska Stacja Pogotowia Ratunkowego z Przychodnią,
- Wojewódzki Zespół Reumatologiczny,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Uzdrowisko Sopot”,
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Sanatorium MSWiA,
- Sanatorium Uzdrowiskowe „Leśnik”,
- 21 Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej,
- Niepubliczny Zakład Diagnostyki Obrazowej,
- Niepubliczny Zakład Opieki Medycznej,
- 2 Niepubliczne Zakłady Opiekuńczo Lecznicze Caritas,

- 4 Zakłady Opieki Zdrowotnej (ZOZ),
- Przychodnia Lekarska,
- Przedsiębiorstwo Podmiotu Leczniczego,
- Centrum Dermatologiczno Alergiczne,
- Centrum Dializa,
- Centrum Logopedii, Uzależnień i Mediacji Sądowych,
- Sopotki Zakład Opieki Stomatologicznej,
- indywidualne specjalistyczne praktyki lekarskie,
- Hospicyjny Zakład opieki Zdrowotnej,
- apteki,
- Spółdzielnia Lekarska,
- Ośrodek PCK, Caritas,
- Sopotkie Centrum Seniora, w tym Dom Pomocy Społecznej, Dzienny Dom Pobytu i Klub Seniora,
- Centrum Integracji Społecznej przy ul. Młyńskiej 11,
- Dom Dziecka przy ul. 23 Marca 6.

C. KULTURA

Na terenie Sopotu działalność z zakresu kultury prowadzi szereg placówek, są to:

- Opera Leśna,
- Sala Koncertowa przy Operze Leśnej,
- Scena kameralna Teatru „Wybrzeże” (na 310 miejsc),
- Teatr Atelier im. Agnieszki Osieckiej,
- Teatr na Plaży,
- Teatr BOTO,
- Sopotki Teatr Tańca,
- Multikino w nowym centrum Sopotu,
- Państwowa Galeria Sztuki, centrum konferencyjne, punkt informacji turystycznej wraz z przyległą pijalnią wód solankowych w nowym Domu Zdrojowym,
- galerie,
- Muzeum Sopotu,
- Oddział Muzeum „Stutthof”,
- Skansen Archeologiczny „Grodzisko”,
- Miejska Biblioteka Publiczna oraz 6 filii bibliotecznych, w tym „Sopoteka”,
- Galeria Kultury Multimedialnej „Sopoteka”,
- 5 klubów osiedlowych: „Przylesie”, „Potok”, „Alejka”, „Brodwino”, „Swelinia”,
- Klub Środowisk Twórczych SPATiF,
- Klub Nauczyciela „Belfer”,
- Klub Seniora,
- Klub, galeria Dwie Zmiany,
- Dworek Sierakowskich -Towarzystwo Przyjaciół Sopotu, galeria i centrum kultury,
- Fundacja „Sfinks” – Pawilon Sztuki,
- Polskie Stowarzyszenie Jazzowe,
- Towarzystwo Przyjaźni Polsko - Francuskiej,
- Antykwariaty,
- Bałtycka Agencja Artystyczna.

Na terenie Sopotu znajduje się 7 kościołów oraz obiekty sakralne przy ul. Obrońców Westerplatte i przy ul. Chopina.

D. HANDEL I GASTRONOMIA

Obiekty handlowe znajdujące się na terenie miasta występują głównie jako obiekty wbudowane w budynki mieszkalne wzdłuż głównych ciągów pieszych..

Z większych obiektów wolnostojących wyróżnić należy:

- 2 domy handlowe przy ul. Boh. Monte Cassino,
- dom handlowy „Alma” przy ul. Sikorskiego,
- dom handlowy przy ul. Haffnera,
- pawilon handlowy „Carrefour” przy ul. Kościuszki,
- 2 pawilony handlowe „Lidl” (Al. Niepodległości),
- 3 pawilony handlowe „Biedronka” (Kamienny Potok i Al. Niepodległości),
- 3 ośrodki osiedlowe (os. Brodwin, os. 23 Marca, ośrodek przy Al. Niepodległości róg ul. Kochanowskiego),
- zespół obiektów handlowych przy Al. Niepodległości w rejonie przystanku SKM Kamienny Potok,
- obiekty handlowe i gastronomiczne w kompleksie przydworcowym Sopot Centrum.

Ponadto obiekty niewielkie handlowe występują w sąsiedztwie osiedli mieszkaniowych.

Gastronomia, ze względu na charakter rekreacyjny Sopotu, stanowi jedną z głównych, rozwijających się funkcji w mieście. W ostatnich latach powstało szereg nowych lokali gastronomicznych, istniejące ulegają modernizacji, poprawia się standard. Ostatnie realizacje, szczególnie w nowym centrum Sopotu na terenach nowego Centrum Sopotu, podnoszą atrakcyjność miasta. W pasie nadmorskim istnieje szereg sezonowych obiektów gastronomicznych, które podbudowują funkcjonalnie główny, przyplażowy ciąg spacerowy miasta. W okresie sezonu letniego następuje intensywny wzrost ilości ogródków gastronomicznych wzdłuż głównego ciągu pieszego – ul. Bohaterów Monte Cassino, rejonu mola i plaż.

E. SPORT

Na terenie Sopotu zlokalizowanych jest wiele obiektów sportowych, w tym wykraczających swoim zasięgiem obsługi poza teren miasta:

- Tory Wyścigów Konnych (powierzchnia terenu około 38 ha),
- wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena na granicy z Gdańskiem,
- zespół kortów tenisowych oraz 2 hale tenisowe (SKT),
- zespół kortów tenisowych (MOSiR),
- ośrodek żeglarski (SKŻ),
- Centrum Windsurfingu i Ratownictwa,
- Klub Żeglarski UKS Navigo,
- stadion lekkoatletyczny przy ul. Wybickiego (SKL),
- stadion rugby „Ogniwo”,
- stok narciarski,
- baseny kryte - przy ul. Haffnera, przy ul. Zacisze, w hotelach „Haffner”, „Mera”, „Sheraton”, dwa baseny solankowe w Wojewódzkim Zespole Reumatologicznym oraz w budynku SKŻ,
- zespół basenów – Aquapark Sopot,
- hala sportowa 100-lecia Sopotu przy ul. Goyki,
- zespół sportowy przy ul. 23 Marca,
- siłownie, kluby fitness.

W obrębie większości osiedli mieszkaniowych zlokalizowane są boiska, z których mogą korzystać mieszkańcy, w tym zespół boisk „Orlik” w osiedlu Brodwin i boisko przy

ul. 23 Marca. Boiska sportowe znajdują się również przy obiektach szkolnych, Uniwersytecie Gdańskim i w rejonie ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, tzw. Sopotkie Błonia.

F. ADMINISTRACJA

Administracja występująca na terenie Sopotu to głównie administracja samorządowa i państwowa (Urząd Miasta, Sąd, Urząd Skarbowy, ZUS). Na terenie miasta zlokalizowanych jest szereg banków, firmy ubezpieczeniowe oraz zarządy przedsiębiorstw.

U wylotu Doliny Świemirowskiej, przy ul. Reja zlokalizowany jest największy w Sopocie budynek biurowy o powierzchni użytkowej ok. 14 000 m², gdzie znajdują się: bank, zarządy spółek, biura projektów. Przy ul. Bitwy pod Płowcami znajduje się siedziba firmy ubezpieczeniowej „Hestia” o pow. użytkowej ok. 9100 m². Jest to jeden z najbardziej okazałych budynków biurowych Sopotu. Powyższe obiekty dysponują powierzchnią użytkową ok. 42000 m², w tym: ok. 40% powierzchni zlokalizowanej jest w centrum miasta.

Ponadto szereg budynków biurowych powstało w ostatnich latach przy ul. Rzemieślniczej.

G. USŁUGI INNE

Na terenie miasta występują poza opisanymi uprzednio usługami pojedyncze obiekty, takie jak:

- Komenda Rejonowa Państwowej Straży Pożarnej,
- Komenda Rejonowa Policji,
- Urząd Pocztowy oraz 3 urzędy filialne,
- cmentarze (komunalny o pow. ok. 13 ha, katolicki, żydowski, wojenny),
- schronisko dla zwierząt.

H. NAUKA

Z zakresu nauki na terenie Sopotu znajdują się:

- Uniwersytet Gdański - Wydziały Zarządzania i Ekonomii,
- Sopotcka Szkoła Wyższa w Sopocie,
- Europejska Szkoła Hotelarstwa, Turystyki i Przedsiębiorczości – Szkoła Wyższa w Sopocie,
- filia Szkoły Wyższej Psychologii Społecznej w Warszawie,
- Uniwersytet Trzeciego Wieku,
- Instytut Oceanologii Polskiej Akademii Nauk,
- domy akademickie.

4.5. Obsługa turystyki

Na terenie Sopotu, na koniec 2014 r.¹³ baza noclegowa turystyki kształtowała się następująco:

- 33 obiekty turystyczne (powyżej 10 miejsc noclegowych), łącznie ok. 3 500 miejsc noclegowych, w tym w obiektach całorocznych ok. 3 400,
- 3 campingi oraz domki campingowe przy hotelu „Maryla” – ok. 850 miejsc noclegowych.

W 2016 r. oddano do użytku hotel „Molo” w kompleksie przydworcowym Sopot Centrum i „Hotel Sopot” przy ul. Haffnera (dawny „Jantar”). W budowie jest hotel przy ul. Bitwy pod Płowcami. Znaczna ilość miejsc noclegowych znajduje się w tzw. kwaterach prywatnych. Jest to wielkość trudna do określenia i zmienna w czasie. W centrum miasta znajdują się biura Informacji Turystycznej, w tym w Domu Zdrojowym i przy ul. Dworcowej.

¹³ Wg danych Urzędu Statystycznego, Gdańsk 2015

W Sopocie, w 2014 r.¹⁴ skorzystało z noclegów ok. 251 000 osób, w tym ok. 70 000 turystów zagranicznych.

Sopot posiada plażę o powierzchni około 23 ha (chłonność plaż około 2 000 osób na hektar).

4.6. Produkcja, składy, rzemiosło

W ostatnich latach obserwuje się w mieście tendencje zanikowe w zakresie funkcji produkcyjnej i usług uciążliwych. W przeciągu ostatnich dwóch dekad zlikwidowane zostały duże obiekty przemysłowe zlokalizowane w obrębie terenów mieszkaniowo – usługowych, w tym między innymi:

- Zakłady Mięsne przy ul. Władysława Łokietka,
- Zakłady Zbożowe przy ul. 3 Maja,
- Polsrebro przy ul. Władysława Łokietka,
- Przedsiębiorstwo Budowlane przy ul. Polnej, później firma „Best”,
- Sp-nia „Śnieżka” przy ul. Okrzei,
- Zakład Garmazeryjny przy ul. Pułaskiego,
- Centrostal przy Al. Niepodległości,
- Trefl przy ul. Armii Krajowej.

Uzyskane tereny przeznaczone zostały na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Jako teren częściowo o charakterze rzemieślniczo-usługowym i składowym z rzemiosłem uciążliwym i produkcyjnym funkcjonuje jeszcze pas przykolejowy (teren położony pomiędzy Al. Niepodległości i linią kolejową, głównie w częściach północnej i południowej).

Tendencja zaniku uciążliwych zakładów produkcyjnych i rzemieślniczych – wydaje się procesem jak najbardziej właściwym z punktu widzenia zakładanych kierunków rozwoju miasta.

4.7. Zieleń

W granicach administracyjnych miasta Sopotu znajduje się 933 ha lasów (co stanowi około 54 % jego powierzchni), w tym:

- | | |
|------------------|---------|
| – lasy komunalne | 203 ha, |
| – lasy państwowe | 728 ha, |
| – lasy prywatne | 2 ha. |

Lasy komunalne składają się z trzech kompleksów i graniczą z lasami państwowymi, tworząc jeden duży obszar leśny, który wchodzi w zasięg Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Bezpośrednie sąsiedztwo lasów komunalnych z zabudową miejską i dobrze zorganizowana sieć dróg, ścieżek i schodów spacerowych stwarzają dogodne warunki do wypoczynku czynnego i biernego.

Istotnym elementem zieleni są drzewa i krzewy. Sopot posiada bardzo cenny, zabytkowy drzewostan parkowy i uliczny, wymagający systematycznej pielęgnacji. Najbardziej narażone na zniszczenia są drzewa przyuliczne, w przeciwieństwie do drzew parkowych i rosnących na zieleńcach oddalonych od tras komunikacyjnych.

W ostatnich latach po pracach rewaloryzacyjnych oddany został do użytku Park Północny, gdzie zrealizowano między innymi trasy spacerowe i rowerowe oraz jedyną w Trójmieście trasę dla rolkarzy. Urządzony został również Park Południowy, znajdują się tu alejki, ogród różany, plac zabaw dla dzieci oraz fontanna, pijalnia wód solankowych ujmowanych w źródle Św. Wojciecha - cieszący się dużą popularnością wśród mieszkańców

¹⁴ J.w.

Sopotu i turystów. Nadmorski ciąg pieszo – rowerowy, stymulujący rekreacyjny ruch spacerowy między Sopotem i Jelitkowem stał się nową tradycją wypoczynku sobotnio – niedzielnego, a nawet codziennego mieszkańców. Powstały nowe place zabaw dla dzieci.

Ważnym elementem zieleni są tzw. Błonia Sopotkie – tereny ochronne ujść wody „Bitwy pod Płowcami” oraz liczne w mieście tereny sportowe. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że większość zabudowy miasta osadzona jest w zieleni (wlnostojące budynki z przyległymi ogrodami).

Powierzchnia terenów zielonych była jednym z czynników decydujących o nadaniu miastu statusu uzdrowiska. Wg szacunkowych danych:

- w granicach stref A1 i A2 ochrony uzdrowiskowej znajduje się 130 ha terenów zieleni co stanowi 87% ich łącznej powierzchni,
- w granicach stref B1 i B2 ochrony uzdrowiskowej znajduje się 900 ha terenów zieleni co stanowi 83% ich łącznej powierzchni.

Na terenie miasta znajduje się 37 pomników przyrody (w tym 2 głazy narzutowe, 35 drzew i grup drzew, 1 aleja), rezerwat przyrody – „Zajęcze Wzgórze” (w sąsiedztwie stadionu przy ul. Wybickiego) oraz dwa użytki ekologiczne „Wąwozy Grodowe” oraz „Jar Swelinii”. Lista pomników przyrody została poszerzona w ciągu ostatnich lat, wciąż jednak jest na terenie miasta wiele pięknych okazów drzew, które czekają na objęcie ochroną pomnikową.

4.8. Uzbrojenie terenu

Uwarunkowania wynikające z uzbrojenia terenu omówiono w pkt 18 niniejszego rozdziału.



5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY¹⁵

Pod pojęciem „ładu przestrzennego”, zgodnie z art. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy rozumieć takie *uksztaltowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne*. Należy zwrócić uwagę na fakt, że ustawodawca już w art. 1, ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określił ład przestrzenny za jedną z dwóch obok zrównoważonego rozwoju, podstaw zasad kształtowania polityki przestrzennej i zasad zagospodarowania terenów.

Ład przestrzenny w skali makro oznacza harmonijne zespalandzie elementów środowiska przyrodniczego z antropogenną infrastrukturą. Inaczej mówiąc, jest to zgodna symbioza przyrodniczego otoczenia człowieka z wytworami cywilizacji. Pojęcie ładu przestrzennego dotyczy każdej skali działalności człowieka i wiąże się nierozdzielnie z procesami rozwoju struktur przestrzennych. Narzędziem sterowania tego rozwoju jest:

- 1) planowanie przestrzenne,
- 2) polityka przestrzenna, w tym mechanizm podejmowania decyzji przestrzennych.

Zaburzenia ładu przestrzennego wywoływane dysproporcjami w zagospodarowaniu zaostrzają dodatkowo takie przyczyny jak błędne, często zmienne koncepcje zagospodarowania przestrzennego miasta, błędne decyzje lokalizacyjne, przewlekła realizacja inwestycji, żywiołowa urbanizacja, powszechna realizacja tzw. obiektów tymczasowych, a także brak poczucia ładu i porządku w świadomości społecznej oraz dyscypliny w działaniu. W historii rozwoju Sopotu, dotyczy to okresu powojennego do końca lat 70-tych, a przykładem są XI-kondygnacyjne budynki plombowe zlokalizowane w historycznej strukturze miasta. Jednocześnie postępująca w tym okresie degradacja środowiska naturalnego wpływała na stopniowe obniżanie walorów krajobrazu i warunków życia społecznego.

Obecnie, najogólniejszą wizję miasta określa dokument **Strategii Miasta Sopotu na lata 2014 - 2020** (pkt 2 niniejszego rozdziału).

Doskonalenie narzędzi służących bezpośredniemu sterowaniu procesami rozwoju struktur przestrzennych, czyli planowania przestrzennego, jest środkiem prowadzącym do poprawy estetyki bezpośredniego otoczenia człowieka (ład przestrzenny najbliższego otoczenia). Podstawowym elementem kształtowania środowiska człowieka w jego bezpośrednim otoczeniu, jest planowanie przestrzenne w formule planów miejscowych. Planowanie przestrzenne przeszło poważną transformację. Od roku 1995, po przemianach ustrojowych, obowiązują nowe przepisy w tym zakresie. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku została zastąpiona Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. Nowe przepisy, w swoich założeniach, prowadzą do takiego formułowania planów miejscowych, żeby stały się one skutecznym narzędziem polityki przestrzennej, której najbardziej spektakularnym wyrazem jest efekt w postaci ładu przestrzennego. Nowe przepisy obligatoryjnie wymagają określenia w planach miejscowych podstawowych regulacji przestrzennych porządkujących formę projektowanych struktur, co musi w konsekwencji zaowocować ładem przestrzennym zespołów urbanistycznych i pojedynczych obiektów oraz harmonijnym wpisaniu ich w krajobraz.

Bo czym jest w istocie ład przestrzenny? Jest to przede wszystkim porządek urbanistyczny, poczynając od małej architektury, poprzez estetykę pojedynczych budynków,

¹⁵ wykorzystano: J. Kołodziejski – Hipoteza rozwoju zrównoważonego w polityce przestrzennej państwa, S. Kozłowski – Hipoteza ekorozwoju w warunkach polskiej transformacji systemowej

ich zespołów, osiedla, miasta, systemu osadniczego aż do generalnych dyspozycji w skali kraju.

Najistotniejsze problemy w zakresie porządku urbanistycznego w Sopocie dotyczą:

- 1) **błędnych decyzji z lat 70-tych ubiegłego wieku**, które zaowocowały obiektami i zespołami zabudowy jaskrawo zakłócającymi charakter Sopotu np. tzw. „szafy” przy ul. Bitwy pod Płowcami, psujące panoramę miasta widzianą z Mola i z wód Zatoki Gdańskiej, czy biurowiec przy ul. Reja - jak zneutralizować ich negatywne oddziaływanie na krajobraz miasta?
- 2) **nielicznych rejonów dotychczas jeszcze zaniedbanych**, do których zaliczyć należy np. niektóre fragmenty „pasa przykolejowego”, obszaru między zabudową Al. Niepodległości i terenami kolejowymi, które wymagają w większości drobnych działań w kierunku porządkowania (nawierzchnie, krawężniki, zieleń itp.);
- 3) **przywrócenia wartości estetycznych nielicznych, jeszcze zaniedbanych detali historycznych** takich jak: charakterystyczne dla Sopotu drewniane werandy, wieżyczki, wykusze, witraże itp., a także ogrodzeń i organizacji zieleni, w tym odtworzenia tzw. przedogródków;
- 4) **ochrony i wyeksponowania walorów krajobrazowych** cennych widokowo fragmentów miasta, w tym:
 - zespołu krajobrazowego Ergo Areny i jednego z najpiękniejszych w Europie, nadmorskich torów wyścigów konnych, jakim jest sopocki Hipodrom,
 - Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, jako miejsca lokalizacji atrakcyjnych punktów widokowych z ekspozycją na Zatokę Gdańską;
 - dotychczas pomijanych, wyróżniających się obiektów modernizmu powojennego;
- 5) **ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń**; uchwała Rady Miasta Sopotu w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obecnie (kwiecień 2017 r.) jest w trakcie przygotowywania.



6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Dzisiejsza zabudowa Sopotu to w większości efekt żywiołowej urbanizacji schyłku XIX i początku XX wieku, czego efektem było przekształcenie podmiejskiej osady - kąpieliska w modne uzdrowisko. Stara wieś Sopot w końcu XIX wieku staje się miastem, a u progu XX wieku jest to już duże, modne i tłoczne uzdrowisko. Druga wojna światowa nie spowodowała dużych zniszczeń, w związku z czym miasto zachowało niepowtarzalny urok uzdrowiska z przełomu wieku, ze specyficzną zabudową letniskową, willami i kamienicami wśród bogatej roślinności.

Walory krajobrazowe Sopotu są wartością bezdyskusyjną, stanowią efekt skali i charakteru architektury z przełomu wieku, zachowanego historycznego układu urbanistycznego, dużej ilości zieleni oraz położenia w bezpośrednim sąsiedztwie morza, u stóp Wysoczyzny Gdańskiej. Krajobraz miejski i jego wartości kulturowe są jednym z najważniejszych walorów Sopotu, decydujących o jego atrakcyjności. Jednym z najistotniejszych elementów krajobrazu miejskiego jest jego sylweta widziana od strony morza, także z głowicy mola. Jest ona zakłócona niefortunną formą zabudowy mieszkaniowej z lat 70-tych ubiegłego wieku, zlokalizowanej przy ul. Bitwy pod Płowcami.

Miasto podlega ochronie konserwatorskiej jako zabytkowy zespół architektoniczno-krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków województwa pomorskiego. Obecnie, w rejestrze zabytków figuruje 88 obiektów, w tym układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta (tab. 1) - stan na kwiecień 2017 r. Ponadto ponad tysiąc budynków z końca XIX i początku XX wieku ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków (Załącznik Nr 1), stanowi świadectwo tradycji kulturowej Sopotu.

Jednym z najcenniejszych zabytków jest grodzisko wczesnośredniowieczne przy ul. Haffnera wpisane do rejestru zabytków w dziale archeologii. Obiekt ten został przekazany Muzeum Archeologicznemu w Gdańsku w celu zabezpieczenia właściwej ochrony i dostosowania do możliwości użytkowych jako miejsce o dużym znaczeniu poznawczym i rekreacyjnym. Osobnym zagadnieniem są zabytki ruchome wpisane do oddzielnego rejestru. W Sopocie największe rozeznanie w tym zakresie dotyczy elementów wyposażenia mieszkań, jak piece i witraże. Brak właściwej konserwacji historycznej zabudowy w okresie powojennym spowodował degradację techniczną wielu cennych budynków, których architektura stanowi jeden z najistotniejszych elementów oblicza miasta. Pensjonaty, domy letniskowe budowane jako domy sezonowe, po II wojnie światowej zostały przekształcone na funkcje mieszkalne, użytkowane przez cały rok. Przez wiele lat w okresie powojennym przeprowadzano jedynie remonty w sytuacjach awaryjnych.

Rezultatem wzrostu zamożności społeczeństwa w ostatnich latach i pomocy finansowej samorządu jest sukcesywna, widoczna poprawa wizerunku miasta, wyrażająca się w profesjonalnych remontach elewacji, wymianie pokrycia dachów przez wspólnoty mieszkaniowe i indywidualnych właścicieli budynków, urządzaniu podwórek¹⁶.

Głównymi zagrożeniami walorów krajobrazowych i kulturowych Sopotu są przede wszystkim:

- tendencje inwestorów do pretensjonalnych rozwiązań architektonicznych oraz do budowy dużych obiektów, o skali przekraczającej gabaryty charakterystyczne dla miasta;

¹⁶ między innymi w oparciu o Zarządzenie Nr 28/2014 Prezydenta Miasta Sopotu z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie ustalenia zasad programu dotyczącego przyznawania refundacji części kosztów zagospodarowania posesji wspólnot mieszkaniowych

- dążenie do obniżenia kosztów realizacji inwestycji, co zwykle obniża jakość architektury.

Wyodrębnia się następujące dominanty stylu architektonicznego w historycznej zabudowie Sopotu:

- eklektyzm,
- secesja,
- modernizm do 1918 r.,
- modernizm międzywojenny,
- modernizm powojenny.

W Sopocie występują również obiekty bezstylowe z różnych okresów historycznych. Obiekty te z reguły nie przedstawiają większej wartości estetycznej, często rażą swoją formą lub gabarytami w kontekście historycznego otoczenia. Przykładem są XI kondygnacyjne budynki, sytuowane w latach 60-tych i 70-tych XX wieku w obrębie historycznej zabudowy, między innymi wspomniane wyżej, tzw. „szafy” przy ul. Bitwy pod Płowcami widoczne z mola, zakłócające sylwetę Sopotu od strony morza, biurowiec przy ul. Reja, budynek przy ul. Kościuszki 33A.

Budynki modernistyczne jak „Alga”, „Meduza” i nie istniejący już „Miramar” w Kamiennym Potoku, obiekty modernizmu powojennego, aspirowały niegdyś nawet do rangi symbolu Sopotu. Uległy jednak degradacji pod względem zarówno technicznym jak i estetycznym. Z kolei wyróżnić należy, powstałe w tym okresie (jako wynik konkursu architektonicznego) osiedle „Brodwino” będące jednorodnym założeniem urbanistycznym, przykładem tzw. „jednostki sąsiedzkiej” na ok. 5000 mieszkańców z kompletem usług podstawowych.

6.1. Zarys historii rozwoju przestrzennego miasta

Okres średniowieczny

Wczesnośredniowieczny gród słowiański usytuowany był na tarasie górnym nad krawędzią skarpy. Przeprowadzone badania archeologiczne potwierdzają istnienie w tym miejscu grodziska. Grodzisko usytuowane jest w północno – wschodniej części miasta w odległości ok. 400 m od morza. Odnaleziona ceramika pozwala je datować na VIII – X w. Pierwsza wzmianka o wsi Sopot pochodzi z roku 1283 i wiąże się z oddaniem jej wraz z kilkunastoma innymi wsiami, przez księcia gdańskiego Mściwoja II, konwentowi cystersów w Oliwie, jako odszkodowanie za dobra na ziemi gniewskiej, zagarnięte przez Krzyżaków. Wzmianki wcześniejsze dotyczą wsi Świemirowo, Karlikowo i Brodwino leżących w okolicy Sopotu, dzisiaj znajdujących się w granicach administracyjnych miasta.

Najstarszy opis kartograficzny pochodzi z roku 1714. Z dokumentu tego odczytać można charakterystyczną formę wydłużonego, owalnego placu wiejskiego (o długości około 200 m i szerokości około 60 m), usytuowanego we wschodniej części obecnej ulicy 1 Maja. W części wschodniej tego placu znajdował się staw nawadniany przez potok Wiejski. Plac wiązał się z brzegiem morza drogą przebiegającą w miejscu dzisiejszej ulicy Bohaterów Monte Cassino. Ważnym elementem w/w dokumentu była droga biegnąca z południa na północ ciągiem obecnej Al. Niepodległości. Istotnym problemem związanym z genezą układu przestrzennego miasta jest zagadnienie nadmorskiej osady rybackiej w rejonie obecnej ul. Ogrodowej.

Sopot od połowy XVI w. do początku XIX w.

Ok. 1550 r. powstały w Sopocie pierwsze letnie rezydencje patrycjatu gdańskiego. W roku 1550 do sołectwa sopockiego przyłączono wieś Brodwino. Tereny poniżej skarpy były jeszcze nie zasiedlone. W połowie XVI w. podjęto pierwsze próby osuszenia tych

terenów. Powstała wówczas sieć kanałów odwadniających. Niektóre z kanałów i kanały zbiorcze wzdłużne były odpowiednio szersze i otrzymały status kanałów stałych, wyraźnie czytelnych i powtarzających się na wszystkich planach aż do wieku XX. Siatka kanałów podkreślona została zasadzeniem drzew wzdłuż brzegów. Drzewami obsadzono również skarpe, co ożywiło w znacznym stopniu krajobraz dolnego tarasu.

Widoczna na planie z 1714 r. skarpa dzieliła Sopot na wieś górną z dworami i dolną, gdzie znajdowały się chaty rybaków. Dwory skupiały się na górnym tarasie powyżej skarpy, wokół placu wiejskiego i wzdłuż drogi wiodącej ku morzu (dzisiejsza ulica Bohaterów Monte Cassino). Na ich tyłach znajdowały się założenia ogrodowe.

Ok. 1700 r. część rybaków osiadła przy obecnej ulicy Ogrodowej (charakterystyczna owalnica), gdyż teren ten nie należał do żadnego dworu.

Elementem ważnym w krajobrazie sopockim był las, pokrywający wschodnie stoki krawędzi morenowej wysoczyzny i w niemałym stopniu wpływający na atrakcyjność miasta, które poczynając od w. XVI, pełnić zaczął funkcje letniskowe. Pożar w 1734 r. strawił większość zabudowań Sopotu i upłynęło wiele lat nim przystąpiono do odbudowy dworów sopockich.

Przedłużanie się tego procesu, zmieniona sytuacja własnościowa, sprzyjały kształtowaniu się nowego układu przestrzennego wsi. Z czasem dwory i grunty przeszły w ręce polskich, pomorskich rodów szlacheckich – Szewalskich, Sierakowskich, później hrabiego Przebendowskiego. W konsekwencji pierwszego rozbioru Polski, Sopot znalazł się w granicach państwa pruskiego, co nie pozostało bez wpływu na stosunki narodowościowe w mieście. W roku 1804 dobra Przebendowskich (zatem prawie cały Sopot) nabył kupiec Karol Krzysztof Wagner.

W ślad za zmianami własnościowymi następują zmiany w charakterze przestrzennym. Dopiero początek XIX wieku okazuje się łaskawy dla rozwoju miasta – już jako znanego kąpieliska.

Okres kształtowania się uzdrowiska 1820 – 1900 r.

Inicjatorem rozbudowy miasta jako uzdrowiska był dr Jan Jerzy Haffner, który docenił kąpieliskowe, uzdrowiskowe, krajobrazowe i rekreacyjne walory Sopotu. W nowym układzie administracyjnym Sopot został włączony do powiatu wejherowskiego i stał się siedzibą Intendentury. W latach 1820 – 1823 bita droga połączyła Sopot z Gdańskiem, zastępując piaszczysty trakt i rozpoczynając nowy okres w dziejach osady. W 1823 r. powstał zakład kąpieliskowy założony przez dr Haffnera, a obok niego w 1824 r. pierwszy Dom Zdrojowy. Wokół nowopowstałych obiektów założony został park. Ok. 1840 r. rozbudowano molo, które liczyło już wówczas 40 m długości.

Aktem symbolicznym mającym nadać dawnej wsi rangę osady o charakterze miejskim było usankcjonowanie przez Królewski Urząd Domenalny, pismem Intendenta z dn. 2 maja 1824 r., używanych przedtem nazw dróg jako nazw ulic.

Sopot pierwszej połowy XIX w. wykorzystywał przede wszystkim swoje walory krajobrazowe, kąpieliskowe i rekreacyjne. Dzięki szeregowi inwestycji uzyskał korzystny punkt wyjściowy do rozwoju w tym kierunku, otrzymując przy tym jednorodny, zestrojony skalą z krajobrazem – wyraz architektoniczny. W roku 1870 liczba mieszkańców Sopotu wynosiła ok. 1000.

Okolo 1860 roku powstał istniejący do dzisiaj w nieco zmienionej formie dwór w Stawowiu (do końca XX w. szpital przeciwgruźliczy).

W roku 1870 przez środek osady na zachód od skarpy przeprowadzono linię kolejową z Gdańska przez Słupsk do Koszalina. W związku z budową dworca zmianie uległ układ ulic. Wprowadzenie kolei w centrum Sopotu ukierunkowało rozwój przestrzenny miasta. Pogłębiał się podział na wieś górną i dolną. Dotychczasowy kierunek komunikacyjny wschód – zachód stracił znaczenie na rzecz kierunku północ – południe.

W 1874 r. administracja sopocka objęła okoliczne sołectwo Karlikowskie. W 1897 r. na południowym skraju Sopotu w pobliżu torów kolejowych wybudowano hipodrom.

Pomyślna koniunktura lat sześćdziesiątych XIX wieku sprzyjała żywiołowej urbanizacji, czego efektem było przekształcenie półmiejskiej osady – kąpieliska w modne uzdrowisko. Dekretem cesarskim z dn. 8 października 1901 r. Sopot otrzymał prawa miejskie.

W końcu XIX wieku działalność budowlana koncentrowała się na obszarach położonych najbliżej morza, poniżej skarpy.

Sopot jako miasto uzdrowiskowe 1902 – 1939 r.

W wyniku działalności władz gminy na przełomie wieku Sopot posiadał prawie wszystkie urządzenia komunalne potrzebne do funkcjonowania miasta. Miasto liczyło ok. 10 tys. mieszkańców, a kąpielisko obsługiwało ponad 12,5 tys. gości.

W pierwszym dziesięcioleciu XX wieku najintensywniej zabudowywał się Dolny Sopot. Powstały letniskowe domy z werandami oraz okazałe wielorodzinne kamienice czynszowe. W architekturze pojawiła się secesja. W Dolnym Sopocie powstała regularna siatka ulic, przy których realizowano zabudowę pensjonatów.

W 1909 roku powstał pierwszy plan miasta, w którym tereny u podnóża Wysoczyzny morenowej przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową. Na górnym tarasie powstawały eleganckie wille jedno lub dwurodzinne. Większość tej zabudowy pochodzi z lat 1910 – 1928. Rozwój kąpieliska przerwała I wojna światowa. Miasto wstrzymało wszelkie inwestycje. Po wojnie, w 1919 roku Sopot znalazł się w granicach Wolnego Miasta Gdańska. Wówczas powstało kasyno i hotel kasyna, obecny „Grand Hotel”.

W okresie II wojny światowej działalność budowlana zamarła. Wojna nie spowodowała dużych zniszczeń. Zniszczeniu uległo zaledwie ok. 10% budynków i urządzeń komunalnych.

Sopot po 1945 roku

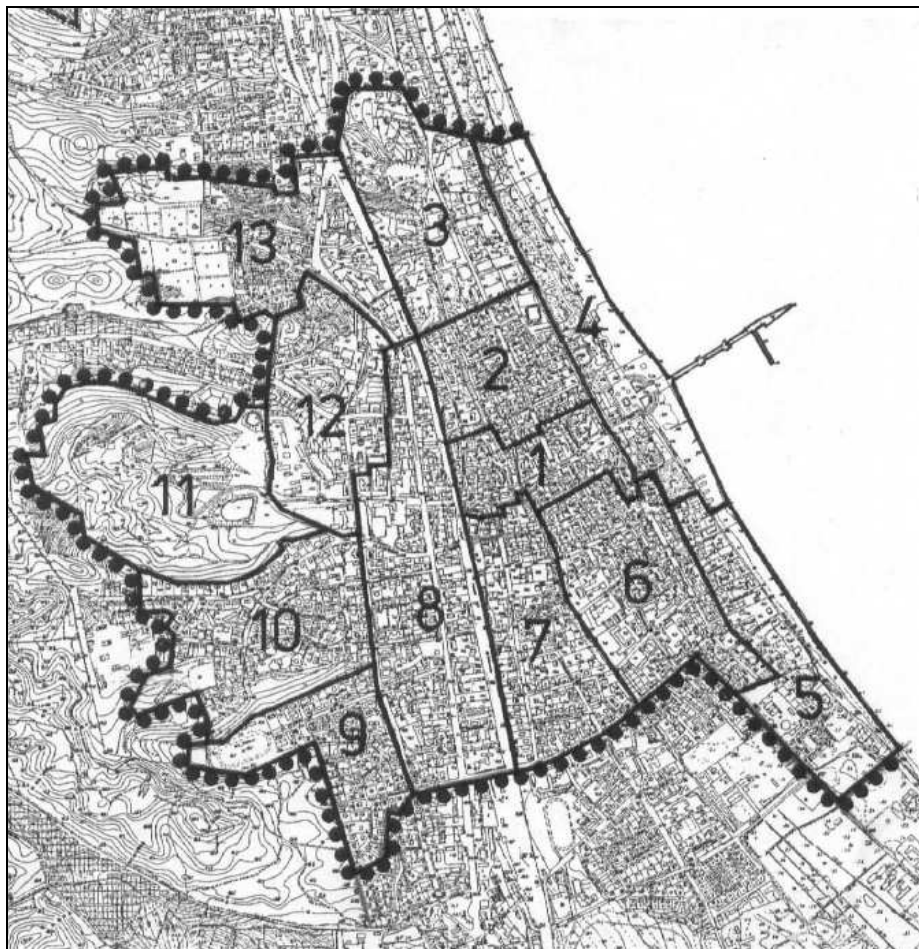
W 1945 roku Sopot wrócił do Polski. Pierwsze powojenne lata nie przyniosły zmian w układzie przestrzennym miasta. Postępował proces przekształcania większości pensjonatów i hoteli na funkcje mieszkaniowe. Zaniedbywano remonty i modernizację zabudowy. W latach 1950 – 1970 rozwijała się funkcja mieszkaniowa, zajmując między innymi doliny i tereny międzyleśne. W roku 1960 rozpoczęto budowę zespołu obiektów sanatoryjno – wypoczynkowych wzdłuż ulicy Bitwy pod Płowcami.

Obecnie Sopot głównie przebudowuje się i modernizuje obiekty istniejące. Możliwości lokalizacji nowej zabudowy są niewielkie. Miasto nie posiada dużych terenów rozwojowych, może zmieniać swoje oblicze w wyniku przekształceń i uzupełnień stanu istniejącego.

Miasto Sopot ze względu na harmonijne powiązanie elementów krajobrazu naturalnego i architektury ukształtowanej na przełomie XIX i XX wieku zostało wpisane do rejestru zabytków województwa i od tego czasu podlega ochronie konserwatorskiej (pkt 6.3 niniejszego rozdziału).

6.2. Historyczna struktura miasta

Tereny zainwestowane Sopotu są w dużym stopniu nasycone wartościami kulturowymi. Przeprowadzone analizy w ramach prac planistycznych nad Sopotem prowadzonych w latach ubiegłych pozwoliły na określenie zasięgu **obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej** Sopotu i jego podział na 13 jednostek morfogenetycznych, charakteryzujących się zbliżoną, możliwie jednorodną strukturą zabudowy i wspólnym okresem powstania większości budynków. Poszczególne jednostki wymagają zróżnicowanej polityki przestrzennej w dostosowaniu do indywidualnych cech obszarów, których charakterystykę zawiera niniejszy punkt części tekstowej studium.



10. Obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej miasta Sopotu
– podział na jednostki morfogenetyczne

Jednostka Nr 1 - zespół zabudowy rejonu ul. Bohaterów Monte Cassino

Jednostka nr 1 położona jest w centralnej części Sopotu i jednocześnie w centrum obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej miasta. Jej kręgosłup stanowi ulica Bohaterów Monte Cassino, główny śródmiejski ciąg pieszy molo - Opera Leśna. Ograniczona jest od północy ulicami: Morską i Kubacza, od wschodu ul. Grunwaldzką, od południa ulicami Ogrodową, Pułaskiego z zapleczem zabudowy ul. Bohaterów Monte Cassino.

Oś kompozycyjną jednostki stanowi główny ciąg pieszy miasta - ulica Bohaterów Monte Cassino, której przypuszczalny okres powstania określa się na XIII - XIV wiek. Ulica ta, obok Al. Niepodległości należy do najstarszych dróg w mieście. Jako wnętrze urbanistyczne posiada wybitne walory kulturowe. Większość istniejących budynków, stanowiących pierzeje ulicy, jak też i zabudowa na terenie całej jednostki to obiekty z przełomu XIX i XX wieku objęte ochroną konserwatorską. Najcenniejsze obiekty to: kościół pw. Św. Jerzego, dwór Sierakowskich (obecnie siedziba Towarzystwa Przyjaciół Sopotu), kamienica czynszowa ul. Czyżewskiego 13, trzy kamienice przy ul. Królowej Jadwigi.

Intensywne zainwestowanie terenu sprawia, że jednostka należy do najuboższych w zielen, co nie znaczy, że jest jej pozbawiona zupełnie. Główne jej skupisko występuje w rejonie Placu Konstytucji 3 Maja i otoczenia kościoła Św. Jerzego oraz częściowo we wnętrzach bloków zabudowy. Centralna oś jednostki i zarazem całego dolnego tarasu - ul. Bohaterów Monte Cassino wznosi się łagodnie od poziomu bliskiego poziomowi morza,

pokonując rejon skarpy martwego klifu. Stanowi ona w zasadzie wnętrze proste, z całym szeregiem szczelin, prostopadłych uliczek oraz bram dających wgląd we wnętrza bloków. Ciąg ten zakończony jest dwoma otwarciami - placami na wschodnim i zachodnim jego krańcu. Szerokie, otwarte w kierunku mola i Zatoki Gdańskiej zakończenie wschodnie (plac dolny – Pl. Przyjaciół Sopotu) i zachodnie (plac górny – Pl. Konstytucji 3 Maja), z dominującą w panoramie bryłą kościoła Św. Jerzego.

Ciąg ten jest niezwykle atrakcyjny nie tylko z uwagi na układ urbanistyczny i architekturę, lecz również ze względu na zlokalizowane tu funkcje. Wszystkie partery wykorzystane są na usługi, głównie z zakresu Gastronomii, handlu i kultury. W zasadzie cały ten obszar to dość jednorodny zespół zabudowy, uformowanej na przełomie XIX i XX wieku, stanowiący konglomerat eklektyzmu, modernizmu i secesji z całym bogactwem elewacji i detali architektonicznych. Rozplanowanie, wnętrza urbanistyczne i architektura budynków wytwarzają system związków, dając w sumie walor zabytkowy miasta i niepowtarzalny nastrój. Sylwety są spokojne. Jedyny akcent wysokościowy stanowi bryła i wieża kościoła Św. Jerzego. Cała jednostka leży w obszarze, wykształconego historycznie i usankcjonowanego tradycją – centrum miasta. Zlokalizowane są tu usługi ogólnomiejskie z zakresu: kultury, handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi turystów.

Tradycja placu u zbiegu ulic Bohaterów Monte Cassino i Powstańców W-wy, jest tradycją stosunkowo nową, ukształtowaną dopiero po wojnie w wyniku zniszczeń wojennych. Przez kilka dekad przestrzeń placu organizowały w sposób bezładny niskie pawilony powstałe w okresie powojennym jako obiekty tymczasowe. Historyczna zabudowa, zniszczona w wyniku działań wojennych była tu zupełnie inna – wysokie kamienice z ograniczoną do minimum przestrzenią publiczną. Powstałe centrum jako efekt ogólnopolskiego konkursu urbanistyczno architektonicznego jest kompromisem zakładającym intensywną zabudowę otaczającą łukiem obszerną przestrzeń Placu Przyjaciół Sopotu.

Teren jednostki należy do jednego z najintensywniej zainwestowanych w mieście, stąd nowe inwestycje są tu bardzo ograniczone. Podstawową zasadą, którą należy się kierować przy prowadzeniu polityki przestrzennej na tym obszarze, powinno być szanowanie istniejącego układu, ostrożne korygowanie istniejących elementów tego niewątpliwie najatrakcyjniejszego (obok pasa nadmorskiego i plaż) fragmentu miasta.

Jednostka Nr 2 - zespół zabudowy rejonu ul. Goyki - Morska

Jednostka położona jest w przeważającej części na tzw. dolnym tarasie, w centralnej części obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej Sopotu. Jest to zespół zabudowy, którego granicę wschodnią stanowi ul. Powstańców Warszawy, północną ul. Goyki, południową ul. Morska, ul. Kubacza oraz skarpa martwego klifu. Od zachodu granicę stanowią tory kolejowe.

Na terenie jednostki wyróżnić można trzy formy zainwestowania, które poprzez kumulację wspólnych cech i elementów tworzą charakterystyczne kompozycje przestrzenne. Są to:

- tereny pełnego zainwestowania miejskiego;
- tereny zabudowy z zielenią towarzyszącą;
- tereny urządzonej zieleni.

Tereny pełnego zainwestowania miejskiego skupiają się na obszarze leżącym w sąsiedztwie osi centrum (ul. Bohaterów Monte Cassino), w północnej części ul. Haffnera. Tereny zabudowy z zielenią towarzyszącą to w zasadzie cała reszta obszarów zainwestowanych, z charakterystycznym zespołem willowym przy ul. Obrońców Westerplatte. Tereny zwartej zieleni to zespół skarpy martwego klifu i doliny erozyjnej oraz zespół zieleni związany z kortami tenisowymi. Wymienione trzy główne obszary składają się z drobniejszych elementów struktury przestrzennej, które decydują w każdym przypadku o charakterze i kompozycji przestrzennej starego układu urbanistycznego.

W zasadzie jednak cały obszar jednostki stanowi dość jednorodny zespół zabudowy, uformowany na przełomie XIX i XX wieku jako konglomerat eklektyzmu, modernizmu i secesji z bogactwem architektury i detalu. Sylweta jest spokojna, bez akcentów wysokościowych. Od zachodu zamyka ją skarpa martwego klifu z bujną zielenią wysoką, tworzącą wyraźną ścianę. Cały zespół to założenie oparte właśnie o skarpe, z siecią uliczek o układzie geometrycznym.

Zasadnicze elementy struktury przestrzennej, które decydują o charakterze i kompozycji układu, to przede wszystkim podstawowe ciągi komunikacyjne, stanowiące wnętrze zespołu. Są to właściwie wszystkie uliczki omawianej jednostki, tworzące proste wnętrza, różne ze względu na swoją strukturę. Posiadają różnego rodzaju otwarcia: proste, szczelinowe i krajobrazowe, wszystkie ulice o kierunku wschód - zachód posiadają otwarcia na skarpe martwego klifu i dolinę erozyjną - z jednej i na park nadmorski z potężną bryłą Grand Hotelu - z drugiej strony. Szczególnie ważną rolę w powyższych ekspozycjach ciągów ulicznych pełnią przedogródki, stanowiące ich podbudowę i oprawę.

Jednostka stanowi obszar funkcjonalnie i przestrzennie związany z całością organizmu miejskiego. Ostatnia duża realizacja to zespół usługowy na terenie byłego zespołu garaży naprzeciw Grand Hotelu. Wielkość i gabaryty tego zespołu nawiązują do zabudowy sąsiadującej.

Jednostka Nr 3 - rejon Grodziska

Jednostka nr 3 położona jest w północnej części miasta Sopotu. Ograniczona jest od południa ul. Goyki, od wschodu ul. Powstańców Warszawy, od północy granicą terenów zielonych skarpy martwego klifu i od zachodu terenami kolejowymi. Obecne użytkowanie jest bardzo zróżnicowane. Na całym niemal obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa z głównym skupiskiem w rejonie ul. Powstańców Warszawy. Tereny sportowe i użyteczności publicznej wypełniają część południowo-wschodnią, w części zachodniej natomiast dominuje zieleń.

Jednostka leży na pograniczu dolnego i górnego tarasu. Różnice wysokości pomiędzy poszczególnymi punktami dochodzą do 20 m. Zarówno teren, jak i układ uliczny układa się w sposób pasmowy (równolegle do brzegu Zatoki Gdańskiej), z nielicznymi uliczkami o kierunku wschód - zachód. Nad całą jednostką wznosi się położony nad skarpe teren o bujnej roślinności, zamknięty od zachodu torami kolejowymi.

Przeprowadzone badania archeologiczne oraz znalezione przedmioty kultury pozwalają stwierdzić, że na omawianym terenie istniał wczesnośredniowieczny gród słowiański (VIII-X w.) na wysuniętym na wschód cyplu wysoczyzny.

Tak zwany dolny taras, jeszcze około 1400 roku zajmowały rozlewiska z ujściem w kierunku Zatoki Gdańskiej. Pierwsza zabudowa pojawiła się na dolnym tarasie w drugiej połowie XIX wieku, kształtując się na siatce ulic, która praktycznie w niezmienionym stanie przetrwała do dzisiaj.

W granicach jednostki przeważa zabudowa pensjonatowa z końca XIX wieku, położona przy ul. Powstańców Warszawy, a stanowią ją w większości trzykondygnacyjne budynki z werandami (w przewadze eklektyzm z elementami secesyjnego wystroju).

Znaczna część obszaru jednostki to tereny chronione - skarpa i górny taras (założenie willowo-ogrodowe przy ul. Goyki 1/3, grodzisko, założenie ogrodowe dawnego Młyna Dolinnego, założenie parkowo-ogrodowe dawnego folwarku Kamienny Potok), tereny posesji wzdłuż ul. Powstańców Warszawy oraz aleja ul. Powstańców Warszawy.

Jednym z istotniejszych elementów kształtujących krajobraz jest zieleń, w którą jednostka jest niezwykle bogato wyposażona. Na dolnym tarasie - tereny sportowe, aleja uliczna, zieleń na posesjach i oprawa Potoku Kamiennego. Część tzw. górnego tarasu to zbiorowisko semileśne klifu i rozcinających go dolin erozyjnych, siedliska lasów łęgowych, siedliska lasu dębowo-grabowego oraz zadrzewienia i zakrzewienia spontaniczne. Szczególnie cenne ze względów przyrodniczych obiekty to:

- fragment martwego klifu wzdłuż ul. Winieckiego do Grodziska; wysoka i stroma skarpa, zadrzewienia z licznymi okazami buków, dębów i grabów; znajduje się tu dolina Babidolskiego Potoku, również zadrzewienia (okazy buków) z powierzchniowym przepływem cieku;
- Grodzisko - cenny zabytek archeologiczny oraz przylegające bezpośrednio do niego doliny erozyjne ze spływem wody (Potok Grodowy oraz dopływ Potoku Kamiennego - potok bezimienny z dopływami ze źródeł w „Wąwozie Grodowym”); w dolinach tych występują zarośla łęgowe z bogatą i urozmaiconą roślinnością; w runie tych małych skrawków występują pokaźne ilości gatunków łęgowych, unikalnych na terenie miasta; teren grodziska, obie bagniste dolinki oraz przylegające wzgórze, w obronie przed dewastacją, zostały wykupione na początku XX wieku przez władze miejskie; obszar uznano za rezerwat historyczny i przyrodniczy z inicjatywy działacza ochrony przyrody Hugo Conwentza;
- użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe” – jeden z najcenniejszych zakątków sopockiej przyrody, objęty ochroną prawną od roku 2004;
- założenie ogrodowe wokół willi secesyjnej z 1900 r. przy ul. Goyki 1/3; teren wymagający wypełnienia zielenią średnią i niską; ochrony wymaga szczególnie grupa drzew - kilka okazałych dębów, lipa, platan, cis oraz formowana alejka lipowa.

Wyjątkowe walory terenów położonych na tzw. górnym tarasie, sąsiedztwo Parku Północnego, szczytkowa zabudowa mieszkaniowa, stwarzają warunki do organizacji w tym rejonie funkcji wypoczynku, zarówno dla turystów, jak i mieszkańców Sopotu.

Jednostka Nr 4 - zespół nadmorski Parku Północnego

Granice jednostki nr 4 przebiegają od północy wzdłuż ścieżki w Parku Północnym, na przedłużeniu ul. Powstańców Warszawy; od wschodu fragmentem głównego ciągu spacerowego wzdłuż plaży, omijając Łazienki Północne i dalej wzdłuż brzegu morskiego, włączając molo oraz Łazienki Południowe; od południa fragmentem ul. Ks. Kordeckiego; od zachodu skrajem Parku Południowego, ul. Piastów i dalej ul. Grunwaldzką i Powstańców Warszawy.

Jednostka położona jest w centralnej części pasa nadmorskiego, w granicach zespołu historycznego miasta. Zalegające tu niegdyś rozlewiska rozpoczęto osuszać już w XVIII wieku. W latach 1823 -1824 napoleoński lekarz Jan Jerzy Haffner wybudował w miejscu obecnego Domu Zdrojowego pierwszy zakład kąpielowy i pierwszy dom zdrojowy.

Istniejąca w chwili obecnej zabudowa pochodzi w większości z przełomu XIX i XX wieku. Potężna bryła Grand Hotelu, o klasycyzującej architekturze modernistycznej powstała w latach 1925 - 1927 i stanowi pozytywną, znaczącą w panoramie miasta dominantę. Centralny punkt pasa nadmorskiego - założenie skweru kuracyjnego z 1881 roku wraz z krytymi galeriami i mołem, jako otoczenie Domu Zdrojowego - to jedno z najliczniej odwiedzanych przez turystów miejsc w skali kraju. W granicach jednostki niewiele jest obiektów kubaturowych, jednak ich bryły stanowią istotny element w krajobrazie miasta. Należą do nich przede wszystkim obiekty zabytkowe - modernistyczny Pawilon Sztuki, założenie skweru kuracyjnego z krytymi galeriami, stanowiące podstawę mola, a także samo molo, Zakład Balneologiczny, Grand Hotel, Łazienki Południowe, kościół ewangelicki oraz Dom Zdrojowy i pensjonat Dom Polski.

Do obiektów zabytkowych zaliczono także:

- Park Południowy - zgrupowanie zieleni w rejonie Łazienek Południowych, stanowiące rozwinięcie założeń parkowych, zapoczątkowanych tu przez założyciela sopockiego uzdrowiska - dr Haffnera;
- Park Północny - zgrupowanie zieleni w rejonie dawnych Łazienek Północnych, kontynuacja dziewiętnastowiecznych założeń parkowych.

Istotnym elementem przestrzennym jest również ostatnio zrealizowany hotel „Sheraton” w miejscu historycznego hotelu zdrojowego.

Teren jednostki nr 4 ze względu na swoje położenie i kompozycję przestrzenną należy, obok ulicy Bohaterów Monte Cassino, do najatrakcyjniejszych rejonów w mieście bez względu na porę roku. Teren ten to prawie w całości zieleń parkowa, plaże i usługi, w przeważającej części nastawione na obsługę turystów. Obszar jednostki pozbawiony jest całkowicie funkcji mieszkaniowej.

Jednostka Nr 5 - zespół nadmorski Al. Wojska Polskiego

Granice jednostki nr 5 przebiegają: od północy ul. Ks. Kordeckiego; od wschodu brzegiem morskim; od południa skrajem Lasku Karlikowskiego; od zachodu ul. Parkową, Na Wydmach i Bitwy pod Płowcami.

Zespół nadmorski Al. Wojska Polskiego położony jest w południowo-wschodniej części miasta, na granicy zespołu historycznego miasta. Jest to fragment pasa nadmorskiego ograniczony od północy ul. Ks. Kordeckiego, od południa obrzeżem Lasku Karlikowskiego. Istniejące tu z XV wieku rozlewiska, z ujściem w kierunku Zatoki Gdańskiej osuszone zostały w XVIII wieku, a obecny układ uliczny wykształcił się w XIX wieku. Historyczna zabudowa tego fragmentu miasta uformowana została na przełomie XIX i XX wieku (część północna jednostki) i w pierwszej połowie XX wieku (część południowa) otoczenie gazowni.

Przeważa tu zabudowa pensjonatowo - letniskowa oraz wielorodzinna (kamienice czynszowe) z przełomu XIX i XX wieku. Zainwestowanie terenu nie jest tu zbyt intensywne, a zieleń stanowi istotny element zagospodarowania tego rejonu miasta. Wzdłuż plaży ciągnie się aleja lipowa – główny nadmorski ciąg spacerowo - rekreacyjny.

Bardzo interesujące jest zgrupowanie sosen nadmorskich (pozostałości po Lasku Karlikowskim) o charakterystycznych, rosochatych koronach. Cennym reliktem kulturowym jest zachowana w rejonie ul. Emilii Plater przystań rybacka - charakterystyczny element tego fragmentu plaży sopockiej.

Dominującymi funkcjami na tym terenie są turystyka i mieszkalnictwo o wysokiej i niskiej intensywności. Urządzenia turystyczne, położone są z reguły na styku z ciągiem pieszym wzdłuż plaży. Mieszkalnictwo wielorodzinne skupia się przede wszystkim wzdłuż uliczek prostopadłych do plaży, mieszkalnictwo jednorodzinne w rejonie Placu Rybaków.

Jednostka Nr 6 - zespół zabudowy południowej części dolnego tarasu

Granice jednostki nr 6 przebiegają: od północy ul. Pułaskiego, zachodnim skrajem posesji przy ul. Ogrodowej oraz fragmentem ulic Grunwaldzkiej i Piastów do ul. Parkowej; od wschodu ul. Parkową do ul. Kilińskiego i dalej wschodnim skrajem posesji przy ul. Grunwaldzkiej do ul. Na Wydmach; od południa ul. Na Wydmach, Bitwy pod Płowcami, 3 Maja do skarpy; od zachodu ul. Sobieskiego do ul. Pułaskiego.

Zespół zabudowy południowej części dolnego tarasu wypełnia obszar pokryty w przeszłości rozlewiskami wodnymi, ciągnącymi się u podnóża skarpy, ograniczonymi od otwartego morza mierzeją równoległą do brzegu morskiego. Po osuszeniu gruntów, mniej więcej od połowy XIX wieku zaczęła tu powstawać zabudowa, początkowo wzdłuż jednego z ważniejszych szlaków komunikacyjnych, jaki stanowiła ul. Południowa (dzisiejsza Grunwaldzka). Szlak ten łączył wieś Sopot z Karlikowem. Pod koniec XIX wieku zabudowa rozwinęła się od strony północnej do ul. Chopina oraz wzdłuż ul. Grunwaldzkiej, w kierunku południowym. Początek XX wieku to w zasadzie uformowany, jednorodny układ przestrzenny, który bez większych przeobrażeń zachowany został do dzisiaj.

Zdecydowanie przeważa tu zabudowa o charakterze kamienic wielomieszkaniowych, powstała na przełomie XIX i XX wieku oraz w początkach naszego stulecia. Po wojnie nastąpiły jedynie uzupełnienia w postaci nowych obiektów usługowych i niewielkiej ilości

plomb mieszkaniowych.

Układ kompozycyjny tego terenu oparty jest o prostopadłą siatkę ulic, tworzących charakterystyczne dla dolnego tarasu bloki zabudowy. Ulice prostopadłe do brzegu morskiego (wyjścia na plażę) tworzą wspaniałe osie widokowe, otwarte na morze, ograniczone od zachodu bogato zadrzewioną skarpą.

Do najciekawszych zespołów zieleni zaliczyć należy przede wszystkim aleje uliczne, z których bogactwem zieleni wyróżnia się aleja ul. Chrobrego, a także aleje wzdłuż ulic Książąt Pomorskich i Kazimierza Wielkiego. Cały teren jednostki pokryty jest obficie zielenią towarzyszącą budynkom, w formie zadrzewień wewnątrzblokowych i przedogródków. Przeważa zabudowa zwarta o dużej intensywności. Dominującą funkcją jest mieszkalnictwo. Ulice Grunwaldzka oraz częściowo 3 Maja pełnią funkcje ogólnomiejskich ciągów usługowych.

Jednostka Nr 7 - zespół zabudowy rejonu ul. Kościuszki

Jednostka nr 7 położona jest na tzw. średnim tarasie, w południowej części zespołu historycznego miasta. Jest to zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ograniczony od zachodu terenami kolejowymi, od północy zapleczem zabudowy ul. Bohaterów Monte Cassino, od wschodu ul. Sobieskiego, biegnącą u podnóża skarpy martwego klifu oraz od północy ul. 3 Maja, stanowiącą jednocześnie granicę zespołu historycznego.

W układzie kompozycyjnym jednostki główną rolę pełni ulica Kościuszki, do której dobiega sześć prostopadłych uliczek, o kierunku wschód - zachód. Od wschodu jednostkę ogranicza ściana wysokiej zieleni skarpy martwego klifu.

Zabudowa tworzy bloki „pomiędzy ulicami” wytyczonymi w układzie wschód - zachód i północ - południe. Układ ulic powstał w XVIII i XIX wieku i w zasadzie nie wykazuje istotnych zniekształceń. Przekształceniom uległy częściowo podziały wewnątrzblokowe w wyniku postępującej intensyfikacji zainwestowania.

Zabudowa na tym terenie to, podobnie jak w przeważającej mierze na terenie całego miasta - konglomerat zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, zabudowy z pierwszej połowy XX wieku oraz w niewielkim procencie z lat ostatnich. Przeważają kamienice czynszowe i wille reprezentacyjne. Budynki użyteczności publicznej to przede wszystkim budynek Urzędu Miejskiego, poczta, szkoła ekonomiczna oraz centrum usługowe na terenach przydworcowych.

W granicach jednostki posiadającej stosunkowo bujną zielenią znajdują się cenne ze względów przyrodniczych obiekty. Należą do nich: martwy klif, teren wokół kościoła Św. Jerzego, skwer na rogu ulic Kościuszki i Chopina, park wzdłuż potoku Haffnera, zadrzewione ogrody, szczególnie przy ul. Władysława IV. Południowa część jednostki to zabudowa typowo mieszkaniowa.

Mniej więcej od połowy jednostki (ciek - potok Elizy, ciąg pieszy) rozpoczyna się fragment wiążący się bezpośrednio z ul. Bohaterów Monte Cassino.

Zlokalizowane tu urzędy, ostatnio zrealizowane inwestycje na terenach przydworcowych oraz inne usługi odróżniają tę część jednostki od intymnej, spokojnej, typowo mieszkaniowej części południowej. Jest to punkt wyjściowy komunikacji pieszej w kierunku centrum Sopotu.

Jednostka Nr 8 - zespół zabudowy rejonu Al. Niepodległości

Jednostka nr 8 położona jest na tzw. średnim tarasie, w centralnej części obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej miasta. Jest to zespół zabudowy, stanowiący obudowę Al. Niepodległości, którego granicę wschodnią stanowi linia kolejowa, granicę południową ulice: Kochanowskiego i 3 Maja. Od zachodu granica jednostki przebiega wzdłuż ul. Armii Krajowej, fragmentem ul. Grottgera oraz zapleczem zabudowy zachodniej pierzei Al. Niepodległości. Granicę północną stanowi linia wyprowadzona na przedłużeniu ul. Goyki,

będąca jednocześnie granicą zespołu historycznego.

Jednostka nr 8 położona jest w centralnej części zespołu historycznego miasta i stanowi jego oś podłużną na kierunku północ - południe. W jednostce wyodrębniają się wyraźnie dwie części rozdzielone Al. Niepodległości, stanowiącą od zamierzchłych czasów najważniejszy szlak komunikacyjny w kierunku Gdańska. Rejon skrzyżowania jej z ul. Bohaterów Monte Cassino jest terenem pierwszych parcelacji. W tym rejonie, w pierwszej połowie XIX wieku ukształtowana już była zabudowa. Do połowy XIX wieku zabudowa w formie rozproszonej posuwała się w kierunku północnym, w drugiej połowie XIX wieku - objęła także południową część Al. Niepodległości. Jeszcze na początku XX wieku (1910 rok) zabudowa omawianego obszaru zlokalizowana była jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie Al. Niepodległości, wykraczając w kierunku zachodnim tylko w rejonie ul. Bohaterów Monte Cassino. Intensywna zabudowa obszaru rozpoczęła się po 1910 roku. Układ przestrzenny zachowany został bez większych zmian.

Kompozycja układu przestrzennego zabudowy oparta jest o system prostopadłych względem siebie ulic. Główne osie to fragment zasadniczej osi kompozycyjnej miasta molo - Opera Leśna, na przedłużeniu ul. Bohaterów Monte Cassino oraz Al. Niepodległości. Zabudowa lokalizowana wzdłuż ulic stworzyła tu bloki zabudowy, której największa intensywność występuje w bezpośrednim sąsiedztwie Al. Niepodległości (szczególnie w rejonie ulic Podjazd i Bohaterów Monte Cassino) oraz w pasie przykolejowym. Zabudowa ulega rozproszeniu w zachodniej części obszaru, w rejonie ul. Armii Krajowej. W substancji budynkowej przeważają kamienice wielomieszkaniowe z przełomu XIX i XX wieku - do roku 1910 (w przewadze eklektyzm z elementami secesyjnego wystroju) i kamienice wielomieszkaniowe z początku XX wieku - po 1910 roku (w przewadze modernizm). Oprócz wymienionych występują nieliczne obiekty zabudowy pensjonatowej, willowej z początku XX w. oraz współczesnej zabudowy mieszkaniowej. Al. Niepodległości, główna oś kompozycyjna tego obszaru, pomimo istniejącego w chwili obecnej olbrzymiego ruchu samochodowego stanowi interesujące wnętrze urbanistyczne, przerywane wglądami w masywy zieleni górnego tarasu.

Zabudowa wzdłuż tej ulicy poprzez poszerzenia, zwężenia tworzące podwnętrza podkreślone bogatą zróżnicowaną architekturą, stanowi przykład długiego ciągu ulicznego, pozornie monotonnego, w istocie zaś bardzo interesującego, zarówno pod względem urbanistycznym, jak i architektonicznym. Atrakcyjność tego rejonu potęguje duża ilość usług, zlokalizowanych w większości w parterach budynków.

Pierzeje Al. Niepodległości to reprezentacyjne kamienice i wille - budynki przeważnie o trzech kondygnacjach z poddaszem, z dachami krytymi dachówką ceramiczną.

Linia kolejowa, zbudowana w roku 1870 przecięła istniejące miasto na zapleczu zabudowy Al. Niepodległości.

Do nowej jakości, którą stworzyła kolej, dostosowało się jedynie założenie urbanistyczne zabudowy ul. Podjazd. Celowym byłaby kontynuacja tego założenia. Wydaje się zatem, że zasady porządkowania przestrzennego i przekształceń tego obszaru należy podporządkować idei nowego sposobu zagospodarowania wyrażonej w koncepcji tzw. Osi Administracji i Biznesu. Ideą tą jest likwidacja zaplecza pierzei Al. Niepodległości oraz stworzenie nowego frontu zabudowy - frontu od strony kolei.

Na terenie jednostki znajduje się kilka zieleńców, stanowiących cenne oazy zieleni, wszystkie one znajdują się w zachodniej części jednostki (na zachód od Al. Niepodległości). Obszar pomiędzy Al. Niepodległości i terenami kolejowymi prezentuje się w tej mierze o wiele skromniej.

Na całym obszarze występuje szereg ciekawych okazów drzew, krzewów iglastych i liściastych, wyróżniających się z otoczenia rozmiarami i dekoracyjnością.

Jednostka Nr 9 zespół zabudowy ul. Kochanowskiego i ul. Wybickiego

Granice jednostki nr 9 przebiegają: od północy wzdłuż ul. Konopnickiej i dalej skrajem terenów leśnych wokół Doliny Owczej wraz ze stadionem lekkoatletycznym; od wschodu północnym fragmentem ul. Słowackiego i dalej wzdłuż ul. Armii Krajowej na odcinku od ul. Kochanowskiego do ul. Konopnickiej; od południa południowym i wschodnim obrzeżem południowo-wschodniej pierzei ul. Kasprówicza i południowej pierzei ul. Kochanowskiego, od terenów leśnych do ul. Słowackiego; od zachodu skrajem terenów leśnych, w tym rezerwatu przyrody „Zajęcze Wzgórze”.

Zespół zabudowy południowej części górnego tarasu - ulic Kochanowskiego i Wybickiego położony jest u podnóża zalesionych wzgórz Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Północna część jednostki nr 9 to Dolina Owcza, której zdecydowaną oś kompozycyjną, zamkniętą stadionem lekkoatletycznym i dalej rozedrganą ścianą lasu, stanowi przeprowadzona na początku bieżącego stulecia szeroka ulica - obecnie J. Wybickiego. Zanim wytyczono ulicę i rozparcelowano teren doliny znajdowało się tutaj pastwisko owiec. Środkiem doliny przepływał potok - górny odcinek potoku Haffnera. Obecnie Dolina Owcza stanowi w przeważającej części intensywnie zainwestowany teren, o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w postaci wielomieszkaniowych kamienic z pierwszej połowy XX wieku. Kamienice te powstałe po 1910 roku, lokalizowane były jako wolnostojące, na odrębnych działkach wśród zieleni. W okresie powojennym północne i południowe obrzeża doliny wypełniono zabudową jednorodzinną. Całość, kompleksowo zaprojektowana, zachowała swój pierwotny, zamierzony przez projektanta wyraz przestrzenny. Parcelacja nie uległa tu większemu przeobrażeniu. Zasada kompozycji opartej na osi ul. Wybickiego została w pełni zachowana. Uroku temu zakątkowi miasta dodaje w większości interesująca architektura budynków.

Zachodnią część doliny zajmuje wspaniale położony, zbudowany w 1926 roku stadion lekkoatletyczny. Uchwałę w sprawie budowy boiska sportowego w tym rejonie władze miejskie podjęły 21 maja 1923 roku dla uczczenia setnej rocznicy powstania kąpieliska. Obecnie, po modernizacji stadion jest przystosowany do dzisiejszych wymagań i standardów. Dolina Owcza otoczona jest zalesionymi wzgórzami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Jest jedną z wielu dolin sopockich, wcinających się w Wysoczyznę. Poprzez klin zalesionego grzbietu sąsiaduje od północy z doliną Siedlisko.

Południowa część jednostki nr 9 położona jest na płaskowyżu ponad zalesioną skarpą Doliny Owczej, u podnóża ściany lasu TPK - rejon ul. Kochanowskiego. Jest to zespół zabudowy willowej z początku obecnego stulecia, znacznie przekształcony w okresie powojennym poprzez wtórną parcelację i dogęszczenia zabudowy.

Zróznicowany pod względem wysokościowym teren (bezwzględne różnice wysokości dochodzą tu do 20 m) narzucił układ komunikacyjny i ukształtowanie przestrzenne zabudowy. Jest to dzielnica willowa, o zdecydowanej przewadze zabudowy wolnostojącej. Ulice, prawdopodobnie stanowiące niegdyś ciągi spacerowe, prowadzące do lasu, kończąc się na granicy terenów zainwestowanych mają swoje przedłużenia w postaci ścieżek i duktów leśnych. Stanowią one do dzisiaj niezwykle atrakcyjne tereny spacerowe. Ciekawe formy architektoniczne (często również zabudowy współczesnej) podkreślają walory krajobrazowe tego obszaru.

Nieregularny system komunikacyjny tego obszaru stworzył tu szereg bardzo interesujących wnętrz urbanistycznych, jak zakole ul. Conrada czy Reymonta, a także skrzyżowanie ul. Kopernika z ul. Armii Krajowej, stanowiące fragment cennego zespołu zieleni.

Teren całej jednostki obficie pokryty jest zielenią, wypełniającą przestrzenie między luźno rozmieszczonymi budynkami. Najcenniejsze zespoły zieleni to aleje wzdłuż ulic Armii Krajowej, Kochanowskiego, Kasprówicza, Kopernika, Wybickiego i Krótkiej, współtworzące

klimat i charakter dzielnicy. Bogactwo zieleni oraz bezpośrednie sąsiedztwo lasów TPK stwarzają piękną oprawę dla tego fragmentu miasta. Obszar jednostki bezpośrednio sąsiaduje z rezerwatem przyrody „Zajęcze Wzgórze”.

Jednostka Nr 10 - zespół zabudowy ul. Mickiewicza

Granice jednostki nr 10 przebiegają: od północy północnym obrzeżem terenów zabudowy jednorodzinnej przy ul. Żeromskiego i Abrahama; od wschodu ul. Armii Krajowej na odcinku od ul. Konopnickiej do ul. Abrahama; od południa południowym obrzeżem klina lasów komunalnych i dalej ul. Konopnickiej do ul. Armii Krajowej; od zachodu zachodnim skrajem terenu schroniska dla zwierząt, obrzeżem terenów zabudowy jednorodzinnej ul. Żeromskiego i Prusa i dalej skrajem terenu szkoły podstawowej przy ul. Mickiewicza, włączając zabytkowy zespół strzelnicy, poprzez tereny leśne do stadionu przy ul. Wybickiego.

Zespół zabudowy ul. Mickiewicza wypełnia jedną z dolin wcinających się w zalesione wzgórza Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, otaczające miasto od strony zachodniej (krawędziowa strefa wysoczyzny). Jest to dolina o starej nazwie Siedlisko, do której prowadzą ul. Abrahama i Żeromskiego. Kiedyś znajdowały się tu ogrody i niewielka osada Siedlisko. Obecnie jest to obszar zainwestowany, o jednorodnej strukturze przestrzennej.

Zdecydowanie przeważa tu zabudowa o charakterze willowym, powstała na początku naszego stulecia, głównie w latach 1910 - 1945. Jedynie niewielka część budynków to kamienice wielomieszkaniowe, skupiające się w rejonie ul. Armii Krajowej oraz pojedyncze, nowe obiekty wielorodzinne, które wypełniły w okresie powojennym nieliczne luki w zabudowie.

Kompozycja przestrzenna tego zespołu zabudowy oparta jest, podobnie jak w innych jednostkach górnego tarasu, o system nieregularnie wytyczonych ulic, których przebieg nawiązuje do zróżnicowanego ukształtowania terenu. Bezpośrednie różnice wysokości przekraczają w obrębie tego terenu 20 m. Luźno lokalizowane budynki, przeważnie o interesującej architekturze, wtopione w bogatą zielenią tworzą charakterystyczny dla tej części Sopotu klimat dzielnicy willowej z początku XX wieku. Przyjęcie odpowiedniej proporcji powierzchni i gabarytów zabudowy do wielkości działek, optymalnej dla tego rejonu stworzyło właściwą oprawę zieleni dla budynków.

Teren jednostki graniczy bezpośrednio z lasami komunalnymi Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Pokryty jest intensywnie zielenią wypełniającą wolne przestrzenie między zabudową. Do najcenniejszych obiektów zieleni zaliczyć można przede wszystkim historyczne założenia willowo - ogrodowe oraz aleje wzdłuż większości ulic, z których wyróżnia się bogactwem zieleni aleja ul. Andersa. Ciekawsze okazy drzew, krzewów i bluszczu koncentrują się we wschodniej części terenu, głównie w rejonie ul. Mickiewicza.

Jednostka Nr 11 - zespół Opery Leśnej

Granice jednostki nr 11 przebiegają: od północy poprzez tereny leśne, równoległe do ul. Zacisze i dalej skrajem terenów zainwestowanych osiedla Przylesie, poprzez tereny leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, wokół d. skoczni narciarskiej do polany Łysej Góry; od zachodu skrajem lasów komunalnych, otaczających polanę Łysej Góry do terenów zabudowy jednorodzinnej przy ul. Żeromskiego; od południa północnym obrzeżem terenów zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Żeromskiego i Abrahama do ul. Moniuszki; od wschodu wzdłuż ul. Moniuszki poprzez ul. 1 Maja do ul. Piaskowej, skrajem terenów leśnych.

Jest to jednostka nietypowa dla obszaru zespołu historycznego Sopotu. Położona na górnym tarasie między dwiema intensywnie zainwestowanymi dolinami - Gołębiowską (osiedle Przylesie) i Siedlisko (zespół zabudowy ul. Mickiewicza), obejmuje obszar w przeważającej części zalesiony. Jest to wcinająca się w wysoczyznę, Dolina Prątki wraz z otaczającymi ją zalesionymi wzgórzami (Wzgórze Olimpijskie, Łysa Góra, Orle Wzgórze,

Wzniesienie Strzeleckie) - rejon zachodniego zakończenia głównego ciągu pieszo usługowego miasta na osi moło - Opera Leśna. Poprzez Dolinę Prątki znajdującą się na osi ul. Bohaterów Monte Cassino prowadzi zachodni odcinek tego ciągu - do Opery Leśnej, położonej nieco wyżej, na środkowej polanie. Dolina Prątki jest jednym z najpiękniejszych miejsc Sopotu. Tu znajduje się urokliwe jezioro. Tu znalazły miejsce najbardziej uczęszczane (obok pasa nadmorskiego) tereny spacerowe miasta. Na tym terenie, jedynym w zasadzie trwałym zainwestowaniem o charakterze kubaturowym jest zespół Opery Leśnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi. Słynny obiekt wybudowany w 1909 roku na pięknie położonej polanie, wśród lasów, już wówczas był miejscem ważnych wydarzeń artystycznych. Zmodernizowany w latach 60-tych ubiegłego wieku, w ostatnim czasie gruntownie przebudowany, jest znaczącym w skali kraju obiektem imprez artystycznych. W sąsiedztwie przy ul. Moniuszki 10, przed wejściem do Opery Leśnej znajduje się odrestaurowany, zabytkowy obiekt hotelu i restauracji „Parkowej”. Otaczające Dolinę Prątki wzgórza, wyposażone były niegdyś w dużą ilość atrakcyjnych obiektów rekreacji i wypoczynku, z których w zasadzie jedynymi do dziś, niezwykle popularnymi terenami masowego uprawiania sportów zimowych pozostał południowo - wschodni stok Łysej Góry, wyposażony w dwa wyciągi narciarskie (poza granicami jednostki). Pozostałe obiekty - tor saneczkowy wybudowany w 1908 roku oraz skocznia narciarska czynna jeszcze w okresie powojennym – praktycznie nie istnieją.

Na Wzgórzu Strzeleckim znajduje się znany punkt widokowy. Na szczycie Wzgórza Olimpijskiego, wśród starych lasów położony jest cmentarz wojenny żołnierzy rosyjskich. Tereny północno - wschodniej części jednostki, podnóża Wzniesienia Strzeleckiego dewastowane były przez długie lata poprzez eksploatację surowców dla zlokalizowanej niegdyś w sąsiedztwie, wielkiego obiektu cegielni. Cegielnia czynna od XVI wieku produkowała materiał budowlany dla rozbudowującego się miasta. Zlikwidowana została dopiero w 1930 roku. Trwałym efektem tej działalności są wyrobiska przy ul. Zacisze i u stóp Wzgórza Strzeleckiego przy ul. Piaskowej. Większą część obszaru jednostki pokrywają lasy komunalne. Przeważają tu takie gatunki jak: sosna, dąb i brzoza, we fragmentach także świerk.

Jednostka Nr 12 - zespół zabudowy północnego rejonu ul. Armii Krajowej

Jednostka nr 12 położona jest na tzw. „górnym tarasie”, w północno - zachodniej części zespołu historycznego miasta. Jest to zespół zabudowy stanowiący obudowę ul. Armii Krajowej. Granice jednostki wyznaczają: od południa ulice Abrahama i Moniuszki; od wschodu ul. Grottgera, zabudowa Al. Niepodległości; od północy Al. Niepodległości i fragment ul. Malczewskiego; granicę zachodnią wyznaczają: ul. Księżycowa i ul. Piaskowa oraz las komunalny.

Jednostka położona jest na górnym tarasie, gdzie konfiguracja terenu zaczyna się różnicować, a dotyczy to szczególnie północnej części jednostki. Siatka ulic w tym rejonie posiada rysunek zgodny z przebiegiem warstwic. Jedynie ulice w południowej części zgodne są z kierunkiem rozcięć erozyjnych i posiadają kierunek wschód - zachód. Główne osie komunikacyjne to część ul. Armii Krajowej i 23 Marca, które dzielą jednostkę na trzy zbliżone sobie powierzchnią części. Najbardziej zróżnicowany pod względem wysokościowym jest fragment pomiędzy ul. 23 Marca, Armii Krajowej i Słoneczną, gdzie dwa wzgórza stanowią jeden z najwyższych położonych w mieście, zainwestowanych terenów. Istniejący układ przestrzenny wykształcił się na przełomie XIX i XX wieku, z wyjątkiem ciągu Monte Cassino - Opera Leśna, który powstał wcześniej. Występująca tu zabudowa do ochrony - to obiekty Uniwersytetu i Straży Pożarnej oraz zabudowa mieszkaniowa we wschodnim fragmencie ul. 23 Marca. Zabudowa pozostała to w większości budynki powstałe po 1945 roku. Charakterystycznym elementem krajobrazu jednostki był zakład przemysłowy w miejscu byłego browaru z charakterystycznym kominem pochodzącym z roku 1860, który został rozebrany z powodu zagrożenia bezpieczeństwa. Browar w Sopocie

powstał XIX wieku. Zakład przemysłowy pełnił różne funkcje produkcyjne, od przetwórstwa rybnego, wytwarzania plastikowej galanterii (Sopot Plast) aż do ostatnio produkowanych puzzli i gier. W miejscu zabudowy poprzemysłowej, bezwartościowej pod względem estetycznym i kulturowym powstał zespół mieszkaniowy z zachowaniem fragmentów pozostałości historycznej zabudowy browaru. Głównym walorem jednostki jest konfiguracja terenu i zieleń. Wyróżnia się tu zadrzewione wzgórze (do ochrony) u zbiegu ul. 23 Marca i Armii Krajowej, na którego szczycie znajduje się Dom Dziecka. Zieleń wysoka wzgórze stanowi korzystne otoczenie dla Domu Dziecka. Cennym fragmentem ze względów przyrodniczych jest zieleń w trójkącie między ul. Armii Krajowej i Al. Niepodległości (teren zlikwidowanego ujęcia wody). Występuje tu łąka ze szpalerem olszy oraz krzewami, stanowiąc ciekawy element dekoracyjny przy głównej arterii komunikacyjnej.

Jednostka Nr 13 - zespół zabudowy rejonu ul. Malczewskiego

Jednostka nr 13 położona jest na tzw. górnym tarasie w północno - zachodniej części obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej miasta. Jest to zespół zabudowy stanowiący przede wszystkim obudowę ul. Malczewskiego oraz tereny cmentarzy i fragment zabudowy położonej pomiędzy torami PKP i Al. Niepodległości. Od wschodu granicę stanowią tory PKP, od północy granicę wyznaczają tereny mieszkaniowe osiedla Kraszewskiego, od zachodu granica terenów cmentarnych, od południa granica lasów komunalnych.

Jednostka położona jest w północno - zachodniej części zespołu historycznego miasta. Dwie trasy komunikacyjne - Al. Niepodległości i ul. Malczewskiego dzielą ją na trzy części. Ulica Malczewskiego posiada charakterystyczny dla górnego tarasu przebieg (dnem rozcięcia erozyjnego) z podporządkowaną sobie zabudową powstałą w latach 1910 - 1945. Większość z budynków stanowiących jej bezpośrednią obudowę to zabudowa chroniona, podobnie jak sama ulica z zielenią alejową. Zaplecze tej obudowy to zabudowa mieszkaniowa zrealizowana po roku 1945 (na północ do skarpy tzw. Górki Akacyjowej to zabudowa wielorodzinna, na południu natomiast to zabudowa jednorodzinna). Zachodni odcinek ul. Malczewskiego otaczają cmentarze (katolicki, komunalny i żydowski) wpisane do rejestru zabytków. Część północną jednostki zamyka wzniesienie - tzw. Górka Akacyjowa z bujnym zadrzewieniem i zakrzewieniem spontanicznym, z usytuowanym na szczycie punktem widokowym. Część wschodnią jednostki to fragment wydzielony torami PKP i Al. Niepodległości i z tego względu słabo związany z pozostałą częścią jednostki. Część centralną tego fragmentu stanowi zabudowa mieszkaniowa zrealizowana w latach 60-tych oraz tereny zielone związane z Potokiem Dolinym. Część północna to zespół usług rzemieślniczych, a część południowa to kilka obiektów mieszkalnych z okresu międzywojennego. Teren jednostki jest zróżnicowany pod względem morfologicznym (dolina erozyjna), wyposażony w bogatą zieleń (cmentarze, Górka Akacyjowa, aleja ul. Malczewskiego i zieleń przydomowa). Najcenniejszy element stanowią tu zabytkowe cmentarze.

6.3. Uwarunkowania prawne

Zespół urbanistyczno – krajobrazowy Sopotu w granicach i ze strefami ochronnymi jak na rysunkach studium wpisany jest do rejestru zabytków Województwa Gdańskiego, decyzją l.dz. Kl.IX/0138/79 Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku Wydziału Kultury i Sztuki z dnia 12 lutego 1979 r. zmienioną decyzją l.dz. DOZ-OAiK-6700/252/08/10(KS-20) Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 09 marca 2010 r. – aktualny nr rejestru 936. Wg treści uzasadnienia decyzji:

Decyzja obejmuje teren, na którym w IX-X w. znajdował się lokalny ośrodek władzy (dzisiejsze grodzisko), w XII lub XIII wieku została założona wieś (od 1283 r. stanowiąca dobro klasztoru cystersów w Oliwie), od połowy XVI w. zaczęły powstawać rezydencje patrycjatu gdańskiego, a od lat 20-tych XIX w. zaczyna rozwijać się kurort nadmorski,

tworząc najbogatszy w skali kraju kompleks zabudowy w stylu charakterystycznym dla europejskich kurortów nadmorskich z przełomu XIX/XX w. Obok wybitnych walorów przestrzennego dziedzictwa kulturowego Sopot posiada także wyjątkowe w skali naszego kraju walory przyrodniczo – krajobrazowe.

Decyzja określa strefy ochrony konserwatorskiej uwidocznione na rys. 11 oraz na Rysunku Studium Nr 3 – uwarunkowania konserwatorskie, są to:

A – obszar objęty ochroną, w tym:

A-1 Rezerwat krajobrazu kulturowego – grodzisko wczesnośredniowieczne oraz jego strefa ochronna;

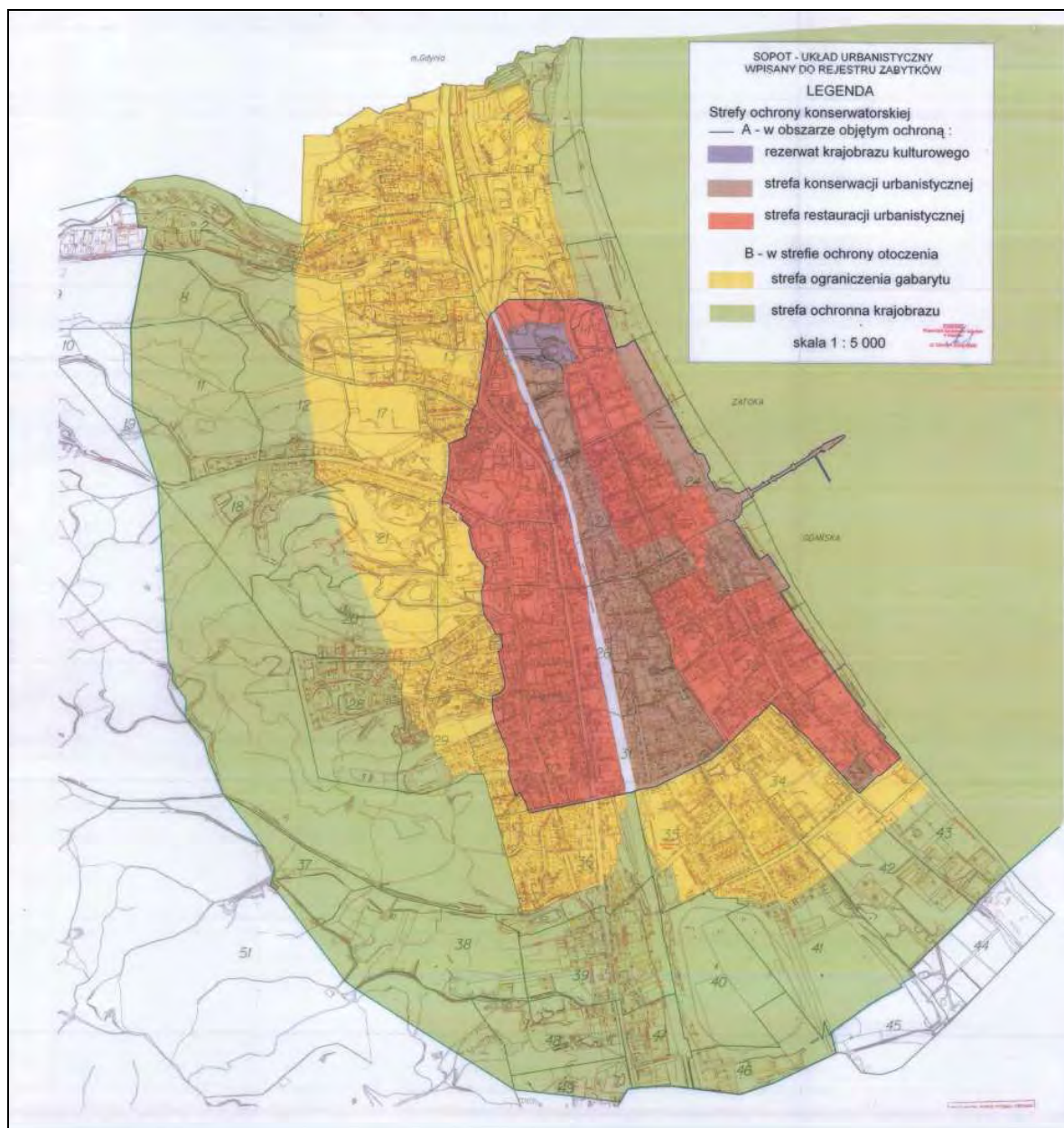
A-2 Strefa konserwacji urbanistycznej;

A-3 Strefa restauracji urbanistycznej.

B – strefa ochrony otoczenia, w tym:

B-1 Strefa ograniczenia gabarytu;

B-2 Strefa ochronna krajobrazu.



11. Sopot – układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków

Obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego

W granicach miasta Sopotu znajduje się 88 obiektów wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego – stan na 2017 r.

Tabela 1

Obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego¹⁷

LP	ADRES nazwa ulicy, numer			OBIEKT	WIEK		DATA budowy	MATERIAŁ	NR rejestru	DATA wpisu do rejestru zabytków
1	ul.	1 Maja 10/ Grottgera 3/ Grottgera 5		zespół sądowo-więzienny (Sąd Powiatowy, więzienie z budynkiem świetlicy, dom dozorczy, portiernia)	19/ 20	w.	1893, 1913	mur.	1559	1995-07-24
2	ul.	23 Marca	68-70, 72,74	zespół willowo-ogrodowy (3 wille, założenie ogrodowe)	20	w.	ok. 1920- 22	mur./ drew	987	1981-06-02
3	ul.	3 Maja	16	dom	20	w.	1902	mur.	895	1978-01-30
4	ul.	Abrahama	10	willa z ogrodem	20	w.	1922	mur.	1344	1991-01-29
5	ul.	Abrahama	5/7	dom	20	w.	1923	mur.	1000	1981-12-28
6	al.	Al. Niepodległości	618	zespół pałacowo-parkowy Stawowie (pałac, park)	19, 20	w.	1857, ok.1870,	mur.	1042	1983-03-30
7	al.	Al. Niepodległości	751	szkoła żeńska, ob. II Liceum Ogólnokształcące i kapliczka przydrożna przed pd. wejściem do budynku	20	w.		mur.	1638	1997-07-18
8	al.	Al. Niepodległości	781	Dwór II Hiszpański	17, 19	w.	2 poł. XVII, k.XIX	mur./ szach.	999	1981-12-04
9	róg	Al. Niepodległości/ Malczewskiego		kapliczka przydrożna	20	w.	1928	mur.	849	1976-08-12
10	al.	Al. Wojska Polskiego	1	Łazienki Południowe	20	w.	1907	drew.	1068	1984-11-09
11	ul.	Andersa	25	willa	20	w.	1906	mur./ szach.	1008	1982-05-18
12	ul.	Andersa	27	zespół willi z budynkiem gospodarczym	20	w.	ok. 1915	mur.	1001	1982-02-22
13	ul.	Armii Krajowej	68	kamienica	20	w.	1912	mur.	1316	1990-08-20
14	ul.	Wosia Budzisa	4	willa reprezentacyjna	20	w.	1900	mur.	A-1915	2016-08-31
15	ul.	Ceynowy	3	willa	19	w.	l.80	mur.	855	1977-01-15
16	ul.	Chmielewskiego	9	willa	20	w.	1901	mur.	900	1978-01-30
17	ul.	Chopina	36	pensjonat "Irena"	20	w.	1912	mur.	1098	1985-09-25
18	ul.	Chrobrego	48	willa z ogrodem – Friedricha Basnera	20	w.	1909	mur.	1201	1988-02-15
19	ul.	Czyżewskiego	12	dwór (Sierakowskich)	18	w.	1790	mur.	297	1962-08-06
20	ul.	Czyżewskiego	13	dom	20	w.	1905	mur/ szach	912	1978-05-03
21	ul.	Goyki	1-3	zespół willowo-parkowy (willa, oficyna z lamusem, założenie ogrodowo-parkowe)	19/ 20	w.	1880- 1894	mur/drew. mur./ szach. mur.	1018	1983-03-30
22	ul.	Grunwaldzka	11	pensjonat z zespołu "Domu Polskiego"	19	w.	1880- 1890	mur.	938	1979-02-15
23	ul.	Grunwaldzka	17	dom	19	k.		mur.	1292	1989-11-16
24	ul.	Grunwaldzka	33	dom	19	w.	1897	mur./ szach.	1490	1994-11-18
25	ul.	Grunwaldzka	70	kamienica	20	w.	1905	mur./ szach.	856	1977-01-15
26	ul.	Grunwaldzka	4/6	kamienica	20	w.	1910- 1920	mur.	1599	1996-0607

¹⁷ źródło: materiały Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, stan na kwiecień 2017 r.
i Miejskiego Konserwatora Zabytków w Sopocie

27	ul.	Haffnera	13	dom	20	w.	ok. 1905	mur.	899	1978-01-30
28	ul.	Haffnera	72	willa	20		1910-15	mur.	1303	1990-02-05
29	ul.	Haffnera	86	willa, d. restauracja "Stolzenfels", willa Krystyna	19	w.	1870	mur.	1712	2000-08-10
30	ul.	Helska	1	dom	20	w.	1907	mur./ szach.	896	1978-01-30
31	ul.	Jagielly	10	willa	19	w.	1897	mur.	908	1978-03-10
32	ul.	Jagielly	12	dom	19	w.	1899	mur.	890	1978-01-30
33	ul.	Kazimierza Wiekiego	1	dom	20	p		mur.	897	1978-01-30
34	ul.	Kilińskiego	12	willa	20	w.	1906	mur./ szach.	975	1979-11-05
35	ul.	Kordeckiego	4/6	pensjonat "Eden" wraz z działką i ogrodzeniem od strony pn. i wsch.					1884	2012-03-19
36	ul.	Kościuszki Pl. Konstytucji 3 Maja	1 2	Kościół św. Jerzego wraz z d. studzienką, ob. Kapliczką Św. Wojciecha, działka nr 22, na której zlokalizowany jest kościół św. Jerzego wraz ze starodrzewem i ogrodzeniem oraz fragment działki nr 119/17, na której jest zlokalizowana dawna studzienka przy kościele św. Jerzego wraz ze starodrzewem, plebania przy kościółce św. Jerzego – dawny Dwór XI, tzw. Francuski wraz ze starodrzewem i ogrodzeniem	19	w.	1860	mur.	846	1976-08-12 zm. 2015-01-07
37	ul.	Kościuszki	19-21	Kościół rzymskokatolicki parafialnym p.w. NMP Wniebowziętej Gwiazda Morza wraz z plebanią i starodrzewem w granicach działki nr 43/3					1905	2014-10-27
38	ul.	Kościuszki	25-27	Ratusz Miasta Sopotu	20	w.	1911	mur.	A-1938	2017-01-24
39	ul.	Kościuszki	29, 29/31	Zespół willowo-parkowy (willa Herbstów wraz z działką oraz teren historycznej posiadłości Herbstów- ogród, park i budynek mieszkalny nr 31	19	w.	1898	mur.	1765	2005-12-01 2007-06-18
40	ul.	Kościuszki	41	willa z ogrodem i altaną	19	w.	1891	mur.	1713	2000-08-16
41	ul.	Kościuszki	43	willa wraz z działkami oraz znajdującym się na niej starodrzewiem	19	4cw.		mur.	1767	2005-12-22 2005-12-27
42	ul.	Kościuszki	63	dom	19	poł		mur.	858	1977-01-15
43	ul.	Królowej Jadwigi	3	dom	20	w.	1906	mur.	888	1978-01-30
44	ul.	Królowej Jadwigi	4	dom	20	w.	1910	mur.	892	1978-01-30
45	ul.	Królowej Jadwigi	5	dom	20	w.	1907	mur./ szach.	889	1978-01-30
46	ul.	Królowej Jadwigi	6	dom	20	w.	1910	mur.	894	1978-01-30
47	ul.	Królowej Jadwigi	7	dom	20	w.	1914	mur./ szach.	891	1978-01-30
48	ul.	Królowej Jadwigi	9	dom	20	w.	1914	mur.	893	1978-01-30
49	ul.	Lipowa	9	kamienica	20	w.	1910	mur./ szach.	859	1977-01-15
50	ul.	Majkowskiego	8	willa	20	w.	1906- 1907	mur.	898	1978-01-30
51	ul.	Malczewskiego	32	cmentarz	20	w.	ok. 1920	mur.	1043	1983-11-30
52	ul.	Malczewskiego	18-20	cmentarz katolicki z kaplicą przedpogrzebową	20	w.	1903, 1920	mur.	1284	1989-08-05
53	ul.	Malczewskiego	30-35	cmentarz z kaplicą przedpogrzebową –ob. budynkiem Zarządu Cmentarza Komunalnego oraz grobowcem rodziny von Herbst	19, 20	w.	1873, XX w.	mur.	1279	1989-06-07
54	ul.	Małopolska	5/7	kamienica	20	w.	1900- 1910	mur./ szach.	1365	1992-05-15
55	ul.	Mickiewicza	12	zespół willowo-ogrodowy	20	w.	1908	mur.	1283	1989-08-05

56	ul.	Mickiewicza	36	zespół willowo-parkowy (willa, park)	20	w.	ok. 1920	mur.	998	1981-11-30
57	ul.	Mokwy	5 i 5b	willa z oficyną	19	k.		mur.	929	1978-11-24
58	ul.	Mokwy	6	willa	20	w.	1900	mur.	930	1978-11-24
59	ul.	Mokwy	7	willa	19	w.	1987	mur.	931	1978-11-24
60	ul.	Moniuszki	10	zespół strzelnicy miejskiej –d. hotel "Parkowy" – ob. „Opera"	20	pocz		mur./szach. mur./szach.	1104	1985-10-24
61	ul.	Morska	7	willa	20	w.	1904	mur./szach.	1101	1985-10-16
62	ul.	Obr. Westerplatte	3	willa, ob. Dom Zgromadzenia Sióstr św. Elżbiety	19	k.		mur.	1544	1995-06-06
63	ul.	Obr. Westerplatte	24	Zespół willowo-ogrodowy (d. willa Bergera; park)	19	2poł		mur.	1010	1982-05-18
64	ul.	Obr. Westerplatte	30	willa wraz z ogrodzeniem	20	w.	1904	mur.	1743	2003-07-16
65	ul.	Obr. Westerplatte	18-20	willa	19	w.	1870	mur.	1084	1985-02-08
66	ul.	Andersa i Paderewskiego	12	zespół willi z budynkiem gospodarczym	20	w.	ok. 1920	mur.	1001	1982-02-22
67	ul.	Parkowa	10	kamienica	19	w.	1895	mur.	1295	1989-12-15
68	ul.	Parkowa	24	dom	19	poł		mur.	1126	1986-07-05
69	ul.	Parkowa	43/45	kamienica	20	w.	1905	mur./szach.	1290	1989-11-06
70	ul.	Parkowa	5	kościół ewangelicko-augsburski p.w. Zbawiciela	20	w.	1919	mur.	847	1976-08-12
71	pl	Plac Zdrowy	3	Zakład Balneologiczny	20	w.	1903	mur.	1009	1982-05-18
72	ul.	Pólna	1	zespół hipodromu (budynek wagi, kasy totalizatora, trybuna I, trybuna II, stajnia)	20	p	ok. 1935	drew. mur.	1623	1997-03-25
73	ul.	Poniatowskiego	8	willa z ogrodem	20	w.	1900-1903	mur.	1200	1988-02-15
74	ul.	Powstańców W-wy	2/4/6	Zespół mola spacerowego (założenie skweru kuracyjnego; relikty Domu Zdrowego III; molo; park)	19, 20	w.	ok. 1880, XX 1910-1911 l.30 XIX, 1875-6,1903-4,1939,l.8 0 XX w.	mur. drew.	1002	1982-04-01
75	ul.	Powstańców W-wy	12/14	Kasyno Gry - d. Grand Hotel	20	w.	1927	mur.	1139	1986-12-10
76	ul.	Powstańców W-wy		kaplica p.w. NMP i św. Andrzeja Boboli	19		1870	mur.	848	1976-08-12
77	ul.	Sobieskiego	35	sanatorium "Ostsee", ob. dom	19	w.	1895	mur.	1569	1995-10-27
78	ul.	Struga	6	dom	20	pocz		drew.	1012	1986-06-02
79	ul.	Struga	11	willa z budynkiem gospodarczym i terenem	20	w.	1919	drew.	1011	1986-06-02
80	ul.	Władysława IV	3	willa	19	w.	1893	mur.	937	1977-09-12
81	róg	Władysława IV	9	willa	20	w.	1915	mur./szach.	1073	1984-12-21
82	ul.	Wybickiego	30	willa	20	w.	ok. 1910	mur.	909	1978-03-10
83	ul.	Wybickiego	32	willa	20	w.	ok. 1910	mur.	927	1978-11-24
84	ul.	Wybickiego	37	willa	20	w.	1911	mur.	928	1978-11-24
85	ul.	Wybickiego	48	Łazienki Południowe	20	w.	1907	mur./drew.	1068	1984-11-09
86	ul.	Wybickiego	30a	willa	20	w.	1914	mur.	926	1978-11-24
87	ul.	Wybickiego	43 i 43a	dom	20	w.	ok. 1913	mur.	932	1978-11-24
88				układ urbanistyczny - krajobrazowy miasta Sopotu					936	1979-02-12

Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków

Obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) przedstawiono w **Załączniku Nr 1** do niniejszej części opisowej studium w postaci listy adresowej wg stanu na 2016 r. Gminna Ewidencja Zabytków obejmuje obiekty o wartościach kulturowych, których zakres ochrony powinien zostać ustalony na poziomie planów miejscowych. Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oprócz ustaleń zawartych w planach miejscowych obowiązują również przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym ustawy prawo budowlane.

Zestwienie przedstawione w Załączniku Nr 1 jest listą otwartą, ulegającą zmianom. Aktualna lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jest dostępna na stronie internetowej <http://bip.sopot.pl/Article/get/id,16357.html>.

Sopot nie posiada natomiast, wymaganego przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, **gminnego programu opieki nad zabytkami**.

Wojewódzka Ewidencja Zabytków Archeologicznych

Zgodnie z art. 3 pkt. 4 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami *zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem*.

Definicja zabytku archeologicznego w specyficzny sposób łączy w sobie cechy zabytku ruchomego i nieruchomego. Zabytkami archeologicznymi są nie tylko poszczególne zabytki ruchome lecz także układ nawarstwień kulturowych stanowiących ich historyczny kontekst, dostarczający wielu cennych informacji o historii użytkowania danego terenu. Miejsce występowania nawarstwień kulturowych i zalegających w nich ruchomych zabytków archeologicznych nosi nazwę stanowiska archeologicznego.

Na terenie Miasta Sopotu znajdują się stanowiska archeologiczne, pochodzące z różnych epok historycznych i pradziejowych. Są one odkrywane i wprowadzane do wojewódzkiej ewidencji zabytków w ramach systematycznego, ogólnopolskiego programu „Archeologiczne Zdjęcie Polski” (AZP) realizowanego od lat 70-tych XX wieku, ale także w efekcie prowadzenia innych programów badawczych i dokonywania odkryć przypadkowych. Są to pozostałości dawnego osadnictwa, zespołów produkcyjnych, nekropolii bądź miejsc sprawowania kultu. Stanowią one istotny element dziedzictwa kulturowego jako materialne świadectwo życia i działalności człowieka w minionych epokach. Relikty archeologiczne znajdują się w większości przypadków pod obecnym poziomem użytkowym (pod powierzchnią ziemi lub pod wodą). Wyjątkami są stanowiska archeologiczne o własnej formie terenowej (np. grodziska lub kurhany), które oprócz walorów naukowych posiadają również istotne znaczenie dla krajobrazu kulturowego.

Na obszarze Miasta Sopotu odkryto i zewidencjonowano jak dotąd trzy stanowiska o własnej formie terenowej, z czego jedno zostało wpisane do rejestru zabytków:

- grodzisko wyżynne położone na północny-wschód od miasta na jednym ze wzgórz dyluwialnych odległych ok. 400 m od brzegu morza (wpisane do rejestru zabytków pod nr 333/A z dn. 28.02.1967 r., przeniesione do nowej książki rejestru pod nr C-41),
- cmentarzisko kurhanowe w lesie w zachodniej części miasta (niewpisane do rejestru zabytków),
- cmentarzisko kurhanowe w lesie w zachodniej części miasta (niewpisane do rejestru zabytków).

Obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków Archeologicznych przedstawia tabela 2.

Stanowiska oznaczone numerami (L.P.) od 1 do 17 uwidoczniiono na Rysunkach Studium Nr 1 i Nr 3. Numeracja w tabeli (L.P.) odpowiada numeracji na Rysunku Studium Nr 3. Pozostałych stanowisk nie oznaczono ze względu na brak danych.

Tabela 2

Wojewódzka Ewidencja Zabytków Archeologicznych¹⁸

L.P.	MIEJSCOWOŚĆ	NR STAN.	RODZAJ STANOWISKA	CHRONOLOGIA	NR AZP
1	Sopot	1	grodzisko osada osada osada przyrodowa osada przyrodowa osada	wczesne średniowiecze neolit okres wpływów rzymskich wczesne średniowiecze późne średniowiecze okres nowożytny	10-43/1
2	Sopot	2	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	10-43/2
3	Sopot	4	cmentarzysko grobów skrzynkowych	Hallstatt D	10-43/3
4	Sopot	5	cmentarzysko grobów skrzynkowych	Hallstatt C-D	10-43/4
5	Sopot	6	cmentarzysko grobów skrzynkowych znalezisko luźne	Hallstatt D okres nowożytny	10-43/5
6	Sopot	7	osada (?)	wczesna epoka żelaza (?)	10-43/6
7	Sopot	8	cmentarzysko grobów skrzynkowych	wczesny i środkowy okres lateński	10-43/7
8	Sopot	9	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	10-43/8
9	Sopot	10	ślad osadnictwa	średniowiecze	10-43/
10	Sopot	11	osada	wczesne średniowiecze	10-43/10
11	Sopot	12	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	10-43/11
12	Sopot	13	ślad osadnictwa	późne średniowiecze	10-43/13
13	Sopot	14	ślad osadnictwa	wczesne średniowiecze	10-43/13
14	Sopot	27	ślad osadnictwa	średniowiecze	10-43/20
	Sopot	18	znalezisko luźne	wczesne średniowiecze	
	Sopot	19	znalezisko luźne	okres wpływów rzymskich	
	Sopot	20	cmentarzysko grobów skrzynkowych	wczesna epoka żelaza (?)	
	Sopot	21	skarb ozdób	Hallstatt D	
	Sopot	22	znalezisko luźne	wczesne średniowiecze	
	Sopot	23	znalezisko luźne	epoka kamienia	
	Sopot	24	znalezisko luźne	epoka brązu	
	Sopot	25	ślad osadnictwa	wczesna epoka żelaza (?)	
	Sopot	26	znalezisko luźne	wczesna epoka żelaza (?)	
	Sopot	29	cmentarzysko grobów skrzynkowych	wczesna epoka żelaza	
	Sopot	30	skarb (?)	hallstatt D (?)	
15	Sopot		cmentarzysko kurhanowe	nieokreślona	
16	Sopot		cmentarzysko kurhanowe	nieokreślona	
17	Sopot		cmentarzysko grobów skrzynkowych	wczesna epoka żelaza	

Stanowiska archeologiczne jako istotny element dziedzictwa oraz krajobrazu kulturowego podlegają ochronie na mocy przepisów prawa międzynarodowego (Europejska Konwencja o Ochronie Dziedzictwa Archeologicznego, Europejska Konwencja

¹⁸ źródło: <http://www.ochronazabytkow.gda.pl/wojewodzka-ewidencja-zabytkow-archeologicznych/> - tabela zweryfikowana wg materiałów i informacji uzyskanych w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Gdańsku, grudzień 2015 r.

Krajobrazowa) i tworzonego w ich duchu prawa krajowego (m.in. Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wraz z aktami wykonawczymi), które zobowiązują do ich trwałego zachowania (jeśli to możliwe – na miejscu), uwzględnienia zadań ochronnych w procesie planowania przestrzennego, a jeśli niemożliwa jest trwała ochrona – metodycznego przebadania i zadokumentowania warstw kulturowych (warstw tworzących się w trakcie użytkowania przez człowieka danego terenu) oraz zakonserwowania i zabezpieczenia pozyskanych archeologicznych zabytków ruchomych. Zarówno naukowe jak i inwestycyjne badania wykopaliskowe należy ograniczyć do niezbędnego minimum, ponieważ oryginalne nawarstwienia i obiekty kulturowe zostają w ich trakcie nieodwracalnie usunięte, a ślad po nich istnieje wyłącznie w sporządzonej dokumentacji archeologiczno-konserwatorskiej. Z tego powodu, w przypadku zagrożenia stanowiska archeologicznego poprzez działania inwestycyjne lub gospodarcze, badaniami archeologicznymi obejmuje się jedynie obszar bezpośrednio narażony na zniszczenie przez prace ziemne. Z kolei w przypadku badań naukowych zaleca się zwiększenie udziału metod nieinwazyjnych, takich jak badania georadarowe, magnetyczne, elektrooporowe, C14 itp.

Ustala się następujące ogólne kierunki ochrony stanowisk archeologicznych:

- ujęcie w gminnej ewidencji zabytków na podstawie art. 22 ust 4 i 5 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i w dalsze wykonywanie przepisów określających zasady ochrony obiektów figurujących w GEZ;
- uwzględnianie w procesie planowania przestrzennego zgodnie ze szczegółowymi kierunkami wytyczonymi w dalszej części studium.

A. Kierunki ochrony stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej

Do trwałego zachowania przeznacza się wszystkie stanowiska archeologiczne o własnej formie terenowej (niezależnie od tego czy zostały wpisane do rejestru zabytków), które oprócz wartości naukowych posiadają także walory ekspozycyjne wzbogacające krajobraz kulturowy Miasta Sopotu.

Na obszarze stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej wyklucza się wszelką działalność inwestycyjną i gospodarczą, zwłaszcza związaną z pracami ziemnymi (w tym rolną) i przekształcaniem krajobrazu. W ich obrębie dopuszcza się jedynie prowadzenie niezbędnych prac porządkowych, zabezpieczających, konserwujących, rewaloryzacyjnych oraz naukowo-badawczych przy zachowaniu przepisów odrębnych. Stanowiskom tym należy zapewnić w miarę możliwości odpowiednią ekspozycję, wzbogacając tym samym krajobraz kulturowy miasta i podnosząc jego atrakcyjność turystyczną. Wskazane jest ich zaadaptowanie na cele turystyczno-rekreacyjno-dydaktyczne, jednak przy uwzględnieniu ich historyczno-geograficznego kontekstu oraz we współpracy z właściwym organem ochrony zabytków i przy zachowaniu przepisów odrębnych. Przykładem już zrealizowanej adaptacji jest grodzisko, na którym powstał skansen archeologiczny.

Ustala się następujące szczegółowe kierunki ochrony stanowisk archeologicznych o własnej formie terenowej:

- zakaz zabudowy, prowadzenia działalności inwestycyjnej i gospodarczej na terenach stanowisk oraz w wytyczonych strefach ich ochrony,
- na obszarach leśnych prowadzenie gospodarki leśnej w sposób nieszkodliwy dla stanowisk,
- uporządkowanie i zabezpieczenie obszarów stanowisk i ich stref ochrony oraz ich właściwe utrzymanie,
- ograniczenie potencjalnych zagrożeń naturalnych,

- ograniczenie do niezbędnego minimum wykopaliskowych badań archeologicznych na korzyść badań nieinwazyjnych (badania georadarowe, magnetyczne, elektrooporowe, C14 itp.),
- zachowanie i uczynienie formy krajobrazowej i topograficznej (w tym rekonstrukcja po ewentualnych naukowych badaniach archeologicznych),
- ekspozycja i wkomponowanie w krajobraz kulturowy miasta,
- ewentualna adaptacja na cele turystyczno-rekreacyjne, utworzenie ścieżek dydaktycznych, parków kulturowych.

B. Kierunki ochrony płaskich stanowisk archeologicznych

W przypadku pozostałych stanowisk archeologicznych (nieposiadających formy terenowej i nieobjętych wpisem do rejestru zabytków) możliwe jest zainwestowanie lub zagospodarowanie ich terenów z zachowaniem warunków prowadzenia niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami. Prace ziemne powodują bowiem nieodwracalne zniszczenie nawarstwień kulturowych oraz zalegających w nich ruchomych zabytków archeologicznych. W celu ochrony przed nieodwracalną utratą dziedzictwa kulturowego, działania inwazyjne na obszarze stanowisk archeologicznych należy zatem poprzedzić badaniami ratowniczymi, w trakcie których warstwy kulturowe podlegają zadokumentowaniu, a zabytki ruchome – zabezpieczeniu i konserwacji.

Ustala się następujące szczegółowe kierunki ochrony płaskich stanowisk archeologicznych:

- prace ziemne związane z konkretnym zamierzeniem inwestycyjnym oraz ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia terenu wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opieki na zabytkami.

C. Strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- strefa W.I – ukazująca zasięg wpisu do rejestru zabytków; na terenie miasta Sopotu występuje jeden zabytek archeologiczny wpisany do rejestru zabytków – grodzisko; zasady ochrony określono w pkt A; ponadto obszary wpisane do rejestru zabytków chronione są przepisami odrębnymi Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- strefa W.II – ścisłej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmuje stanowiska archeologiczne posiadające własną formę terenową, dla których zasady ochrony określa pkt A;
- strefa W.III – pośredniej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obejmuje stanowiska płaskie ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków; zasady ochrony określa pkt. B.

Nie wyklucza się odkrycia w przyszłości kolejnych stanowisk archeologicznych, które należy uwzględnić na dalszym etapie procesu planowania przestrzennego, pomimo ich braku w studium. Planowane jest objęcie strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego obszar historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Bohaterów Monte Cassino ze względu na jego średniowieczną metrykę osadniczą.

6.4. Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dobrem kultury współczesnej są: „*niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna*”. W Sopocie, jako dobra kultury współczesnej ustala się obiekty wymienione w tabeli 3, w tym Wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena pod warunkiem uznania jej w całości (również w części położonej w granicach Gdańska) jako dobro kultury współczesnej.

Tabela 3

Dobra kultury współczesnej

LP	POWIAT	GMINA	MIEJSCOWOŚĆ	ULICA	NR	OBIEKT
1	Sopot	Sopot	Sopot	3 Maja	49	Kościół p.w. Św. Michała Archanioła
2	Sopot	Sopot	Sopot	Armii Krajowej	119	Gmach Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego
3	Sopot	Sopot	Sopot	Bohaterów Monte Cassino	53	Kamienica „Krzywy Domek”
4	Sopot	Sopot	Sopot	Plac Dwóch Miast	1	Wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena
5	Sopot	Sopot	Sopot	Powstańców W-wy	70	Bar „Meduza”

6.5. Postulaty i wnioski do ochrony historycznej struktury przestrzennej

Analizy przeprowadzone do opracowań planistycznych poprzedzających niniejsze studium wykształciły zasady ochrony dziedzictwa kulturowego w Sopocie. Praktyka ochrony polegająca na permanentnej kontroli służb konserwatorskich polityki przestrzennej miasta prowadzi do satysfakcjonujących rezultatów. Ostatnie dwie dekady, to okres charakteryzujący się gwałtownym nasileniem ruchu budowlanego, który można porównać jedynie do rozwoju zabudowy Sopotu na przełomie XIX i XX wieku. Okres ten nie przyniósł negatywnych rozwiązań. Sylweta miasta zachowała swój charakter. Skala zabudowy jest utrzymana. Nowe budynki wpisują się w charakterystyczny krajobraz Sopotu. Wieloletnie zaniedbania minionego okresu niweluje się obecnie poprzez dbałość o staranne wykończenie części zewnętrznych budynków, w tym stosowanie wysokiej jakości rozwiązań materiałowych i zharmonizowanej z otoczeniem kolorystyki. W krajobrazie miasta widoczne są remonty, w wielu budynkach następuje wymiana pokrycia dachów, zauważalna jest dbałość o detal architektoniczny.

Z powyższego wynika, że dotychczas stosowane zasady ochrony dziedzictwa kulturowego nie wymagają znaczących zmian. Zasady te stanowią merytoryczne, twórcze rozwinięcie i uszczegółowienie decyzji o wpisie do rejestru zabytków zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Sopotu. Stosowane w dotychczasowej praktyce planistycznej, uchwalane w kolejno sporządzanych planach miejscowych sprawdziły się i są sukcesywnie wdrażane do realizacji. Proces ten powinien być kontynuowany w kolejnych planach miejscowych aż do ujednolicenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze całego miasta.

Waloryzacja historycznej struktury przestrzennej:

W celu zabezpieczenia ochrony walorów przestrzennego dziedzictwa kulturowego Sopotu, kontynuując dotychczasowe zasady ochrony zaleca się następującą waloryzację historycznej struktury przestrzennej wraz z ustaleniami dotyczącymi gospodarki przestrzennej:

1- Obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej - obejmuje obszar szczególnie wartościowy, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. Znajdujący się w niej zespół wyróżnia się w całości układu przestrzennego miasta. Dominują w nim elementy historycznego układu przestrzennego, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu. Na tym obszarze, obok obiektów wpisanych do rejestru zabytków, występują liczne obiekty o lokalnej wartości kulturowej, objęte Gminną Ewidencją Zabytków. W obszarze zachowanej historycznej struktury przestrzennej polityka przestrzenna powinna zmierzać do pełnej rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego.

Dla obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej zaleca się:

- zachowanie rozplanowania ulic i placów, historycznej linii zabudowy oraz wysokości elewacji w pierzejach (w przypadku zabudowy plombowej zbliżone do wysokości zabudowy historycznej),
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych działek lub ewentualne nawiązanie do dawnych podziałów przez odpowiednie kształtowanie brył lub elewacji budynków lub przez zaznaczenie ich śladów z pomocą małej architektury lub zieleni,
- zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów wnętrza, placów i ulic,
- sukcesywnie prowadzoną, ciągłą restaurację i modernizację obiektów o lokalnej wartości kulturowej,
- sukcesywną restaurację lub restytucję historycznych, krajobrazowych założeń urbanistycznych, zespołów willowo - ogrodowych, założeń dworsko-parkowych, parkowych i ogrodowych, a także konserwację zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, zieleni, cieków i zbiorników wodnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów,
- dostosowanie wysokości projektowanej zabudowy do otaczającej zabudowy historycznej, podlegającej ochronie konserwatorskiej,
- w przypadku budowy, rozbudowy lub modernizacji obiektów wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których wynikiem będzie podanie gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów,
- priorytet wymagań konserwatorskich oraz zachowanie zabytkowej struktury przestrzennej zespołu, a także zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji architektonicznej.

2- Obszar zachowanych elementów zabytkowych - obejmuje teren znajdujący się poza dawnym ośrodkiem układu, którego rozplanowanie posiada wartość kulturową, lecz nowa zabudowa w większości nie figuruje w rejestrze zabytków, natomiast posiada wartość kulturową w skali lokalnej. Na tym terenie historyczne rozplanowanie zachowało się częściowo. Zabytkowa zabudowa o wysokiej wartości składa się z nielicznych obiektów rozproszonych wśród domów o mniejszej wartości lub zabudowy bezstylowej. Obiekty historyczne o lokalnej wartości kulturowej występują w małych zespołach lub w rozproszeniu. Znajdujące się na tym obszarze współczesne obiekty i zespoły tworzące struktury przestrzenne, odmienne od historycznych nadają zróżnicowany charakter przestrzenny temu obszarowi. Dla obszaru zachowanych elementów zabytkowych zaleca się:

- utrzymanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i struktury przestrzennej oraz konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy, z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

- restaurację i modernizację techniczną obiektów o wartościach kulturowych oraz usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołów zabytkowych.

3- Obszar ekspozycji zespołów zabytkowych - obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych, obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej i obszaru zachowanych elementów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy oraz określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów do wysokości nie zklócającej harmonii krajobrazu i sylwet miasta.

Waloryzację historycznej struktury przestrzennej, w tym zasięg poszczególnych obszarów przedstawiono graficznie na Rysunku Studium Nr 3.

6.6. Krajobraz miasta – analizy i uwarunkowania

Po zmianie systemu polityczno - gospodarczego kraju w 1989 r. nastąpiła zmiana podejścia do metod planowania przestrzennego - przewartościowanie głównych elementów problematyki tego planowania. Ściął na znaczeniu aspekt funkcjonalny (programowy), wzrosła natomiast rola kreowania i regulacji przestrzennych. Głównym zadaniem planowania miejscowego jest określenie barier przestrzeni trójwymiarowej, określenie pola manewru dla lokalizacji elastycznie traktowanych funkcji. A zatem stworzenie obrazu pożądanej formy przestrzennej miasta z szerokimi możliwościami jej wypełnienia różnymi treściami w zależności od koniunktury, potrzeb i mód.

Niniejsza analiza stanowi jeden z elementów studium, dotyczących zagadnień związanych z przestrzenną formą miasta, jego estetyki zewnętrznej, struktury zabudowy i wnętrza urbanistycznych. Jej celem jest próba usystematyzowania tej problematyki, a pełne rozwinięcie i wnioski wraz ze sprecyzowaniem jednoznacznych zasad ochrony krajobrazu nastąpić powinny miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym punkcie określono zarys metody dojścia do tego celu oraz przedstawiono analizę formy zespołu miejskiego jako całości.

Ponieważ dzisiejsze oblicze miasta jest wynikiem ciągłego procesu rozwojowego, pierwsza część analizy stanowić powinna przypomnienie głównych etapów rozbudowy Sopotu. Kolejnym zagadnieniem są wnętrza urbanistyczne, których wnikliwa charakterystyka i analiza może być podstawą uzyskania wniosków w zakresie parametrów nowej zabudowy. W niniejszej analizie problem ten został jedynie zasygnalizowany - wyodrębniono i scharakteryzowano jedynie wnętrza o zasadniczym znaczeniu dla krajobrazu kulturowego miasta. Pełne studia zagadnień związanych z kreowaniem przestrzeni miejskiej, w tym analizy głównych elementów wnętrza (podłoga, ściany, sklepienie, dominanty, zamknięcia, wysokość prowadząca itp.) powinny nastąpić w ramach sporządzanych planów miejscowych.

Główne etapy rozwoju przestrzennego miasta

Dla analizy formy przestrzennej zespołu urbanistycznego Sopotu zasadnicze znaczenie ma ten okres historii, który bezpośrednio wpłynął na dzisiejsze jego oblicze. Jest to przełom XIX i XX wieku, okres rozkwitu miasta, wzrostu jego rangi jako znanego uzdrowiska i związanego z tym wielkiego ruchu inwestycyjnego. W tym czasie powstało miasto Sopot, które w swojej części historycznej z niewielkimi zmianami przetrwało do dzisiaj.

Dla celów niniejszej analizy, w celu uwidocznienia zmian związanych z rozwojem przestrzennym i intensywnością zabudowy Sopotu wyodrębniono cztery etapy rozbudowy miasta, które ukształtowały jego dzisiejszy wizerunek:

- **do roku 1924** (rys. 13 – Sopot, rok 1924 - stan zabudowy w roku 1924 po okresie wielkiego ruchu inwestycyjnego na przełomie XIX i XX w.),

- **lata 1924 – 1940** (rys. 14 – Sopot, rok 1940 - stan zabudowy przed zniszczeniami wojennymi),
- **lata 1940 – 1999** (rys. 15 – Sopot, rok 1999 - stan zabudowy miasta w roku 1999 po pierwszej dekadzie przemian społeczno gospodarczych),
- **lata 1999 – 2015** (rys. 16 – Sopot, rok 2015 – stan zabudowy miasta w roku 2015).

Przeprowadzona analiza pokazuje kierunki ekspansji zabudowy na przestrzeni kilkudziesięciu lat najbardziej intensywnego okresu rozwoju miasta, stopniowy wzrost intensywności zainwestowania i zróżnicowanie tej intensywności. Unaocznia gwałtowny rozwój budownictwa mieszkaniowego w okresie powojennym - wypełnianie dolin sopockich i stanowi jednocześnie przestrozę przed całkowitą zabudową jedynej „zielonej” doliny - Doliny Świemirowskiej. Analiza map geodezyjnych z poszczególnych etapów rozwoju Sopotu pozwala na sformułowanie następujących wniosków do prac nad planami miasta:

- jedną z zasadniczych trwałych wartości Sopotu jako zespołu urbanistycznego jest zachowany do dziś z niewielkimi zmianami podział geodezyjny na działki budowlane, który determinuje charakter zainwestowania (przewaga wolnostojących domów wśród zieleni) decydujący o atrakcyjności miasta; wniosek: **konieczność ochrony zasad historycznej parcelacji miasta;**
- do czasów dzisiejszych zachowane zostały walory przyrodnicze i krajobrazowe Doliny Świemirowskiej (z niewielkimi zmianami), jako ostatniej, jeszcze w większości niezabudowanej doliny Sopockiej, reliktu naturalnego położenia miasta o dużym znaczeniu ekologicznym; wniosek: **konieczność ochrony przed całkowitą zabudową;**
- niewielkie zniszczenia wojenne w Sopocie spowodowały zachowanie w prawie nie zmienionym stanie historycznej zabudowy decydującej o wyrazie architektonicznym miasta; wniosek: **konieczność ochrony stylu zabudowy, historycznych detali – w skali architektonicznej i urbanistycznej.**

Wizualność zewnętrzna (jednostki fizjonomiczne)

Jako podstawowe kryteria ustalania stref zabudowy z punktu widzenia formy przestrzennej miasta należy przyjąć: wysokość budynków, intensywność zabudowy, wyraz architektoniczny. Ponadto w wizualności zewnętrznej miasta równorzędną z zabudową rolę odgrywają zwarte zespoły zieleni wysokiej (parki, lasy, zadrzewione skarpy), a także obszary krajobrazu otwartego - przedpole widokowe miasta przede wszystkim od strony południowej (tereny wyścigów konnych, stref ochronnych ujęć wody, Dolina Świemirowska).

Główną jednak ekspozycją miasta, decydującą o jego unikalności jest sylweta widziana od strony morza (rys. 17, 18).

Wizualność wewnętrzna (wnętrza urbanistyczne)

Analizą objęto jedynie wnętrza o zasadniczym znaczeniu dla krajobrazu kulturowego miasta (rys. 12), co jest jedynie zasygnalizowaniem problemu, którego rozwinięcie nastąpić powinno w ramach prac nad planami miejscowymi. Wyodrębniono trzy grupy wnętrza urbanistycznych reprezentatywne dla specyfiki układu zabudowy Sopotu (patrz rys. 12).

1) Wnętrza z przewagą zabudowy zwartej (dominująca rola architektury). Elementy charakterystyczne:

- ściany, które tworzą pierzeje ulic (zabudowa ciągła),
- architektura z przełomu wieku XIX i XX (kamienice),
- budynki prowadzące - obiekty wybijające się formą architektoniczną,
- wysokość prowadząca 2,5 ÷ 4 kondygnacji,
- dominanty (wieżyczki, wieże, grupy drzew, pomniki przyrody itp.),
- miejsca wymagające uzupełnień i korekt w celu podniesienia walorów wnętrza.

2) Wnętrza - aleje z obustronną zabudową (dominująca rola zieleni wysokiej).
Elementy charakterystyczne:

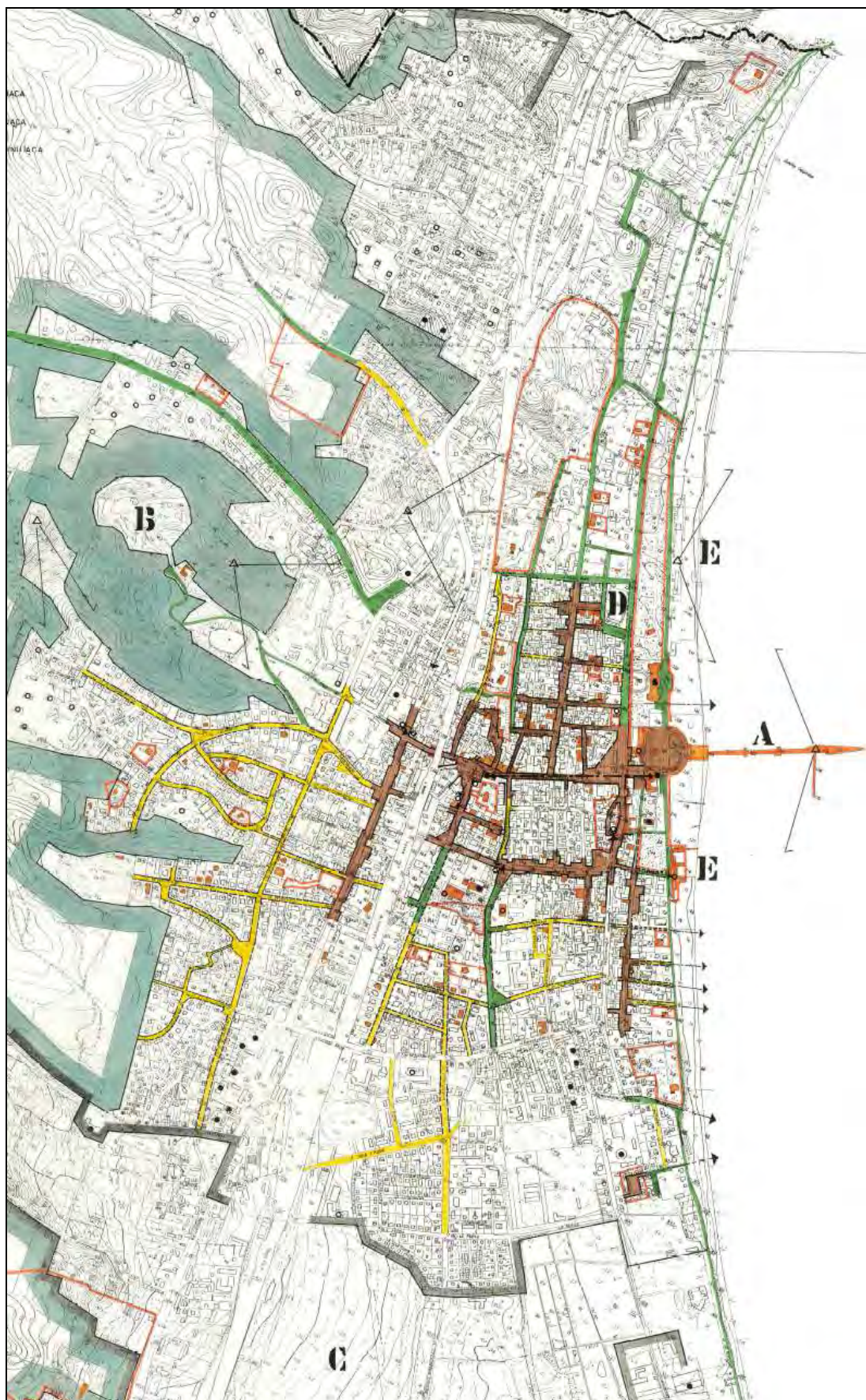
- ściany drugiego planu, które tworzy zabudowa po obu stronach ulicy – wolnostojąca na wydzielonych działkach (zabudowa nieciągła),
- ściany pierwszego planu, które tworzy szpaler wysokich drzew po obu stronach ulicy z przewagą jednego gatunku (np. aleja lipowa, kasztanowa),
- architektura z przełomu wieku XIX i XX – wille, kamienice,
- budynki prowadzące – obiekty wyróżniające się formą architektoniczną, w tym obiekty objęte ochroną konserwatorską,
- wysokość prowadząca $2 \div 3,5$ kondygnacji,
- w przypadku rejonu pasa nadmorskiego jako zamknięcie widokowe – morze.

3) Wnętrza, aleje z zabudowa jednostronną i parkowe (dominująca rola zieleni wysokiej). Elementy charakterystyczne: ściany, które tworzy zabudowa wolnostojąca na wydzielonych działkach - po jednej stronie oraz zespoły zwartej zieleni wysokiej, po drugiej stronie ulicy - wnętrza (skarpa, park, krawędź lasu).

W Sopocie, poza scharakteryzowanymi wyżej grupami wnętrz wyróżnić należy **wnętrza urbanistyczne o znaczeniu ponadlokalnym**. Są to wyodrębniające się przestrzenie o ekstensywnym zainwestowaniu, których ściany tworzą zwarte zespoły zabudowy miasta Sopotu oraz Gdańska i Gdyni. Przestrzenie te zasygnalizowane na rys. 12, stanowiące w układzie zainwestowania aglomeracji „zielone przerywniki”, o dużym znaczeniu krajobrazowym i ekologicznym - powinny podlegać ochronie.

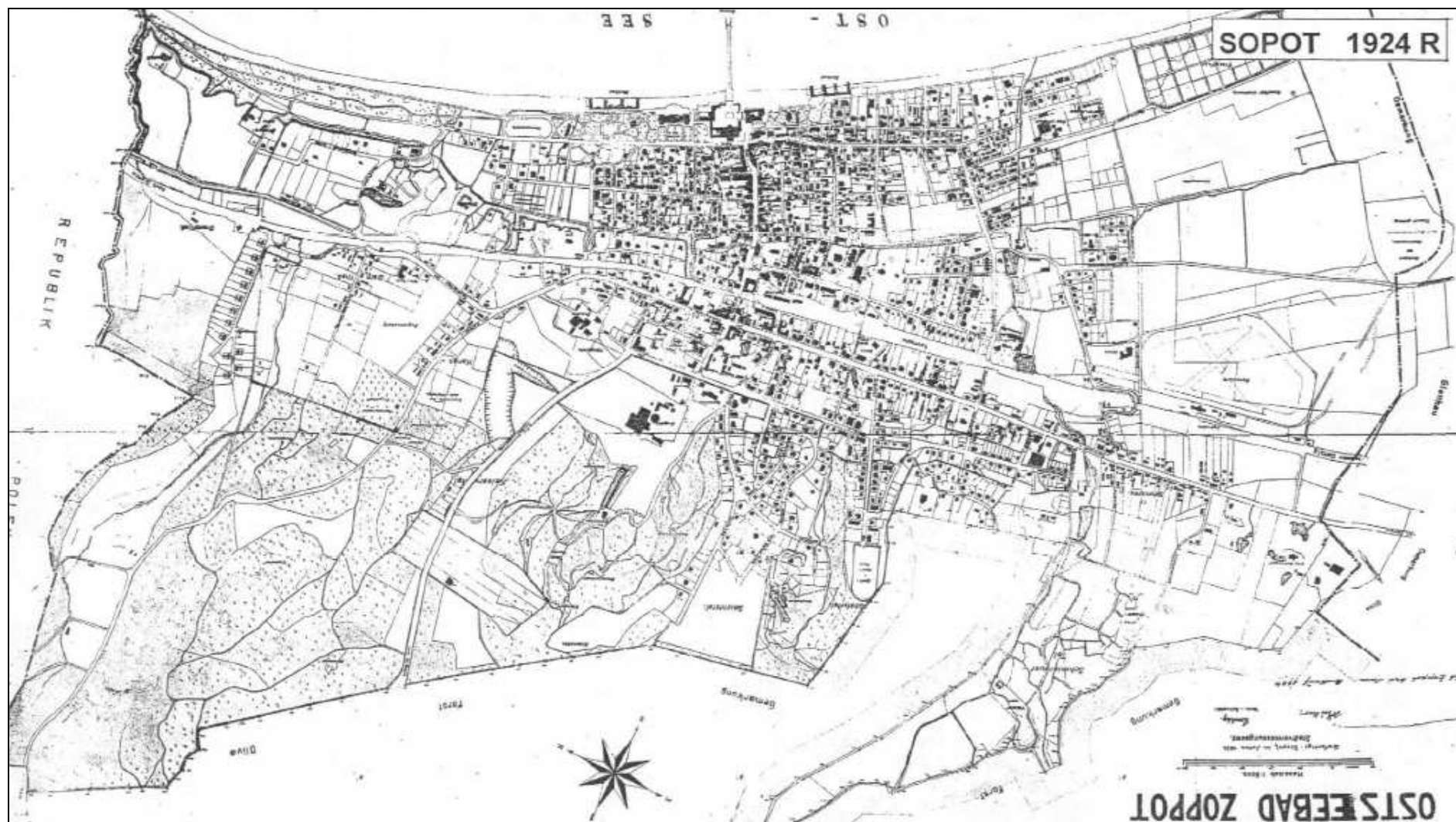
Rysunek 12 ilustruje wstęp do analizy krajobrazu centralnej części Sopotu. Oznaczono na nim między innymi: wnętrza o zasadniczym znaczeniu (brąz - przewaga zabudowy zwartej, żółć - aleje z obustronną zabudową, zieleń - z jednostronną zabudową; szare paski - granice zwartej zabudowy); A- molo, B- Opera Leśna, C- Hipodrom, D- Korty, E- Łazienki PN i PD. Ponadto główne osie widokowe (strzałki) i główne punkty widokowe (trójkąty z zasięgiem widoczności), dominanty w skali miasta (czarne kropki) i w skali wnętrz urbanistycznych (kółka).





12. Wstęp do analizy krajobrazu centralnej części Sopotu¹⁹

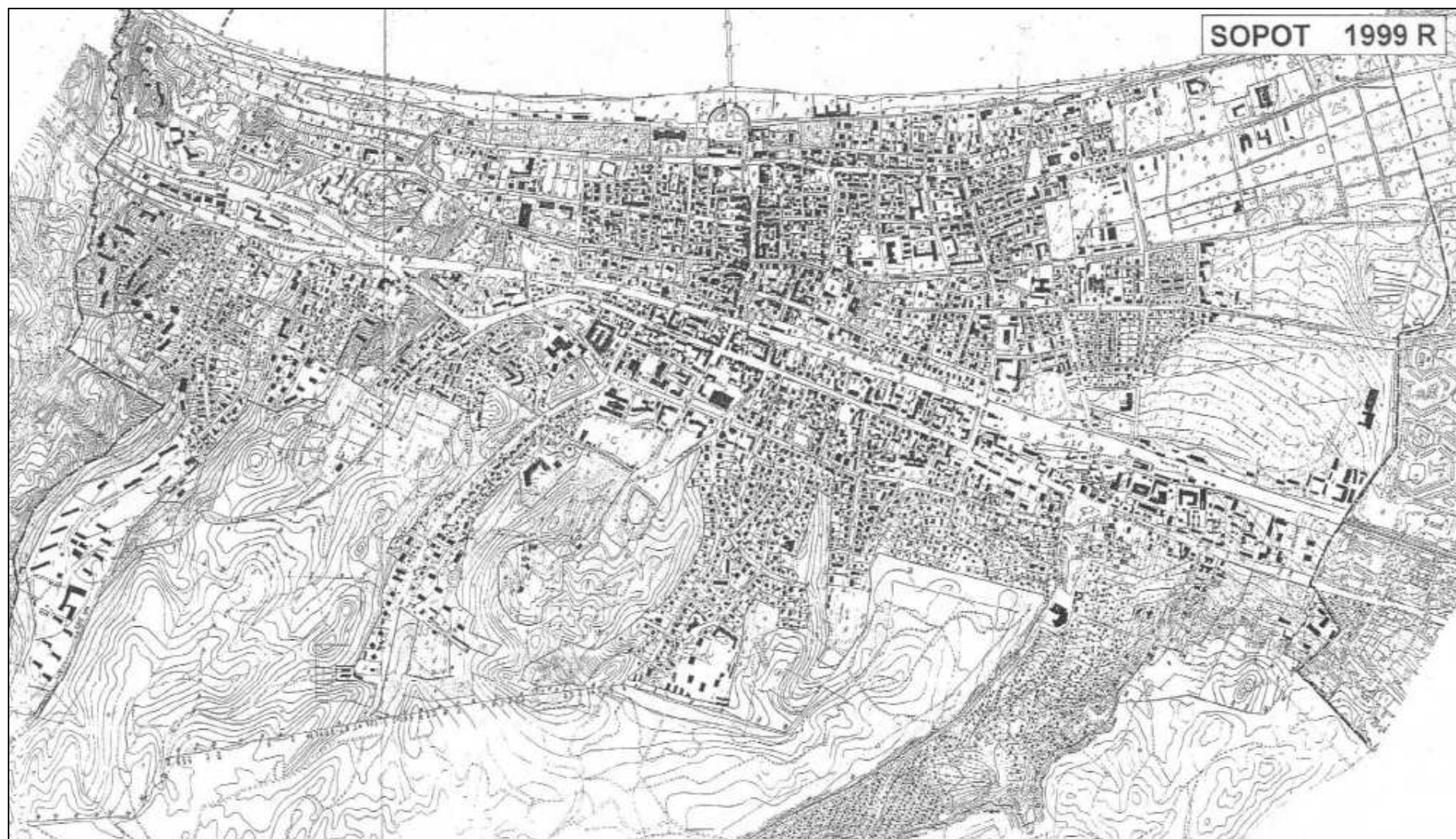
¹⁹ źródło: „Sopot, studium fizjonomii miasta” PPP „Plan Projekt” Sopot, 1992 r.



13. Sopot – rok 1924



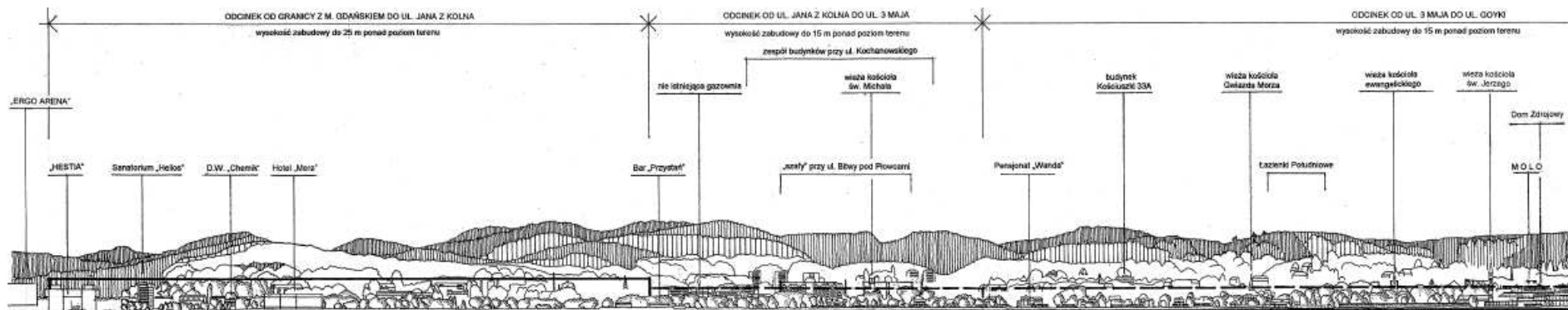
14. Sopot – rok 1940



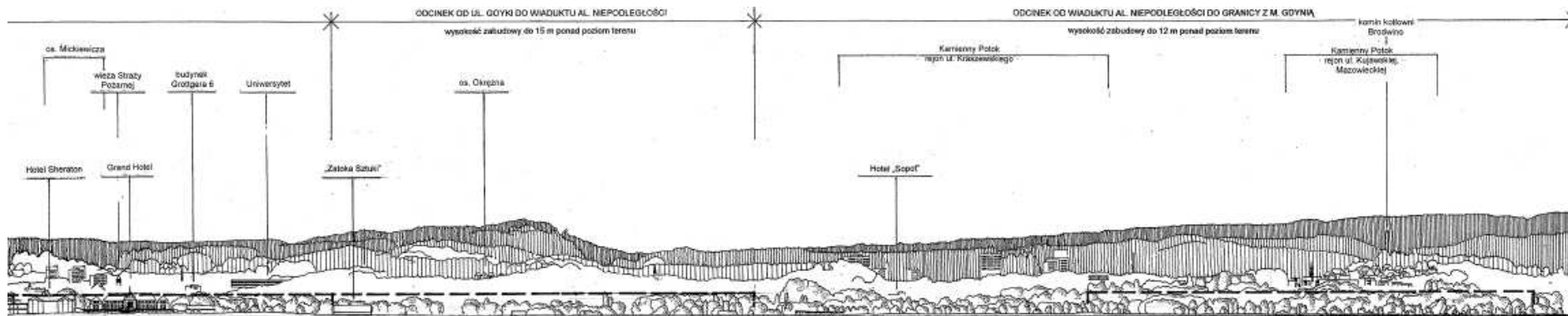
15. Sopot – rok 1999



16. Sopot – rok 2015



17. Panorama od strony morza, część południowa - analiza wysokości zabudowy pasa przykolejowego²⁰ - przerywana kreska: 15 m od poziomu terenu - zabudowa niewidoczna, ciągła kreska: 25 m od poziomu terenu - zabudowa widoczna



18. Panorama od strony morza, część północna - analiza wysokości zabudowy pasa przykolejowego²¹ - przerywana kreska: 15 m od poziomu terenu - zabudowa niewidoczna

²⁰ w oparciu o „Miasto Sopot, Oś Administracji i Biznesu, studium koncepcyjne”, PPP „Plan Projekt”

²¹ j.w.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

7.1. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego

Położenie i charakterystyka ogólna

Sopot położony jest w odległości 15 km od historycznego centrum Gdańska, 8 km od centrum Gdyni, w bezpośrednim sąsiedztwie wód Zatoki Gdańskiej i rozciąga się pomiędzy brzegiem zatoki, a zalesionymi wzgórzami Wysoczyzny Gdańskiej, na wąskiej przestrzeni, o długości około 4,5 km.

Sopot położony jest w obrębie dwóch mezoregionów fizycznogeograficznych – w południowej części Pobrzeża Kaszubskiego i na wschodnim skraju Pojezierza Kaszubskiego (rys. 19). Od wschodu miasto sąsiaduje z Zatoką Gdańską.

Struktura środowiska przyrodniczego

1 - Środowisko abiotyczne

Strukturę środowiska przyrodniczego Sopotu determinuje całkowicie odmienna geneza Pobrzeża Kaszubskiego i Pojezierza Kaszubskiego.

W skład Pobrzeża Kaszubskiego wchodzi następujące jednostki morfogenetyczne:

- plaża - stanowiąca wąski, zwymiony pas przybrzeżny wzdłuż Zatoki Gdańskiej;
- platforma abrazyjna (terasa brzegowa, tzw. dolna) o zróżnicowanej wysokości, sięgająca od plaży do podnóża „martwego klifu” morza lityrnowego (tzw. „Skarpa Sopotka”);
- „martwy” klif morza lityrnowego wraz z rozcinającymi go dolinami erozyjnymi, rozciągający się równolegle do linii brzegowej Zatoki Gdańskiej, od północnej granicy miasta (w bliskim sąsiedztwie morza) do okolic Jelitkowa w Gdańsku;
- terasa erozyjno-akumulacyjna (terasa wyższa, tzw. górna) - odznaczona od platformy abrazyjnej klifem i sięgająca do podnóża strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej i wylotów rozcinających ją dolin erozyjnych.

W skład Pojezierza Kaszubskiego wchodzi następujące jednostki morfogenetyczne:

- wierzchowina wysoczyzny morenowej występująca w zachodniej części miasta, porośnięta zwartym kompleksem leśnym;
- strefa krawędziowa wysoczyzny morenowej porozcinana licznymi drobnymi dolinami erozyjnymi, przebiegająca generalnie równolegle do brzegu morskiego;
- płaskodenne doliny erozyjne rozcinające strefę krawędziową wysoczyzny, morenowej (doliny wzdłuż ulic Kolberga, Malczewskiego, 23 Marca, Żeromskiego, Wybickiego oraz największa – Świemirowska).

Do ww. jednostek morfogenetycznych nawiązują podstawowe typy środowiska przyrodniczego na obszarze Sopotu.



19. Położenie obszaru miasta w regionalizacji fizycznogeograficznej województwa pomorskiego

Typ środowiska przyrodniczego plaży

Plażę budują piaski współczesnej akumulacji morskiej, z podścielającymi piaskami holoceniowymi. W podłożu miejscami występują też żwiry i pospółki z muszlami. Wzdłuż plaży, po jej zachodniej stronie ciągną się sztucznie ukształtowane wały wydmy, w różnym stopniu ustabilizowane nasadzoną roślinnością wydmy. Wody gruntowe, nawiązujące zwierciadłem do poziomu morza, zalegają w obrębie plaży płytko - do ok. 1-2 m p.p.t.

Cały teren pozostaje pod wpływem oddziaływania morza, czego efektem są m.in. specyficzne warunki bioklimatyczne i zawartość w powietrzu aerozoli morskich.

Typ środowiska przyrodniczego platformy abrazyjnej (terasy dolnej)

Platforma abrazyjna powstała z materiału z abradowanego klifu i z materiału osadzanego u jego podnóża w strefie przybrzeżnej morza. Cały obszar cechuje się bardzo małymi deniwelacjami terenu. Wysokość platformy przekracza 5 m n.p.m. tylko w strefach występowania stożków napływowych dolin erozyjnych u podnóża klifu. Pozostały obszar rozpościera się na wysokości od 2 do 5 m n.p.m. Szerokość platformy wynosi od około 60 m w północnej części miasta do około 600 m w części południowej. Utworami powierzchniowymi budującymi platformę są w przewadze piaski, żwiry i pospółki. W środkowej i północnej części platformy, u podnóża klifu na podścielających piaskach i żwirach zalegają izolowane płyty utworów organogenicznych reprezentowanych przez torfy i namuły. Wody gruntowe zalegają w utworach torfowych od 0 do ok. 1 m p.p.t., na pozostałym obszarze od 0,5 do 3 m p.p.t. – płycej w części północnej i głębiej w części południowej. Zwierciadło wód gruntowych wykazuje wahania +/- 0,5 m (zwłaszcza we wschodniej części platformy), odzwierciedlające związek z poziomem wód przybrzeżnych Zatoki Gdańskiej. Niektóre z potoków w obrębie platformy w granicach miasta zostały skanalizowane. W korytach otwartych pozostały:

- Potok Swelina (Swelinia) na całej długości odcinka granicznego z Gdynią,
- Potok Kamienny, powyżej Osiedla Brodwin, częściowo przed zrewitalizowanym zbiornikiem „Obodrzyców”, odcinek na terenie Przedszkola (przy ul. Obodrzyców), w sąsiedztwie Stawów Młynskich (ul. Młyńska i ul. J. Haffnera), odcinek wzdłuż ul. Powstańców Warszawy i Parku Północnego (do Alei Mamuszki),
- Potok Bezimienny (w *Wąwozach Grodowych*, powyżej ul. J. Haffnera), który wraz z systemem rowów odwadniających stanowi dopływ Potoku Kamiennego,
- Potok Grodowy na odcinku od torów kolejowych do Stawu Grodowego (na terenie Muzeum Archeologicznego),
- trzy odcinki Potoku Babidolskiego: jeden poniżej wylotu z nowowyprowadzonego zbiornika Babidolskiego do przepustu pod torami Kolejowymi, drugi od przepustu pod torami do ul. Winieckiego, i trzeci (tzw. Potok Tenisowy) przepływający w sąsiedztwie kortów tenisowych) pomiędzy ul. Haffnera i ul. Powstańców Warszawy,
- odcinek Potoku Haffnera przepływający jako tzw. Potok Elizy, poniżej budynku Urzędu Miasta Sopotu do ul. Sobieskiego,
- Potok Karlikowski: od terenów źródłiskowych w Dolinie Świemirowskiej, przez tereny Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD) im. Adama Mickiewicza i ROD im. Józefa Wybickiego do odkrytego zrewitalizowanego zbiornika retencyjnego Staw Reja, przepływając przez odkryte zbiorniki retencyjne: zrewitalizowany Staw Łokietka i nowowyprowadzony zbiornik Okrzei,
- ciek Nr 2 (bez nazwy), przepływający w korycie otwartym, od stopy skarpy sopockiej przy ul. Polnej, do ul. Bitwy pod Płowcami i dalej przez Lasek Karlikowski, do Al. Wojska Polskiego. Ciek ten zbiera wody powierzchniowe i „podskórne” z systemu rowów odwadniających tereny Sopockich błoni, rozciągających się pomiędzy skarpią sopocką i ul. Bitwy pod Płowcami.
- system rowów otwartych, ze stawami przepływowymi, zkalizowany na obszarze Stawowia, zlokalizowanym pomiędzy ul. Smolną, Al. Niepodległości i ul. Czyżewskiego na terenie Gdańska. System ten znajduje się w zlewni Potoku Granicznego, będącego dopływem Potoku Olińskiego na terenie Gdańska.

W północnej części Parku Północnego teren platformy został zmeliorowany za pomocą układu rowów otwartych, w rowach okresowo występuje woda. Centralna część terasy i w mniejszym stopniu południowa są przekształcone antropogenicznie w wyniku typowo miejskiego zainwestowania. Najciekawszym zespołem roślinności w obrębie platformy abrazyjnej jest Park Północny. Fragmenty nadmorskiego boru sosnowego występują w południowej części platformy.

Typ środowiska przyrodniczego „martwego” klifu

Klif morza lityrnego stanowi wyraźną granicę morfologiczną pomiędzy platformą abrazyjną na wschodzie (terasą dolną) i terasą erozyjno-akumulacyjną na zachodzie (terasą górną). Po stronie północnej klif rozciąga się w bliskim sąsiedztwie zatoki (ok. 60 m od brzegu), a jego wysokość względna osiąga tu maksymalnie 12 m. W kierunku południowym klif odsuwa się od linii brzegowej, równocześnie obniża się, osiągając na południowym krańcu wysokość względną 2-3 m i oddalenie od brzegu zatoki o około 600 m. Klif rozcięty jest dolinami erozyjnymi istniejącymi i dawnych potoków. Rozcinającymi klif dolinami erozyjnymi spływają po powierzchni terenu Potoki Grodowy, Babidolski i Haffnera. Niektóre rozcięcia erozyjne zostały przekształcone antropogenicznie poprzez wytyczenie w ich przebiegu ciągów komunikacyjnych (np. ul. Goyki). Utwory budujące klif odpowiadają genetycznie utworom zachodniego krańca platformy erozyjno-akumulacyjnej, w których klif został wypreparowany. Zbiorowiska roślinne klifu posiadają seminaturalny charakter, miejscami stanowią starodrzew (wiek 120-180 lat) z dominacją buka i domieszką

innych drzew liściastych. Fragmenty klifu całkowicie zniszczono (zniwelowano) w wyniku wprowadzenia zabudowy w rejonie ulic Bohaterów Monte Cassino i Chmielewskiego.

Typ środowiska przyrodniczego terasy erozyjno-akumulacyjnej (terasy górnej)

Terasa erozyjno-akumulacyjna rozciąga się u podnóża strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej. Jest ona nadbudowana przez stożki napływowe i utwory deluwialne. Wysokość platformy waha się w granicach 10 – 20 m n.p.m. W części północnej miasta obejmuje ona pas o szerokości ok. 400 m, a w części południowej około 1200 m. Głównymi utworami powierzchniowymi są tu piaski i żwiry. W północnej części platformy w podłożu występują piaski gliniaste i gliny. Wody gruntowe na większości obszaru terasy zalegają głęboko, od kilku do kilkunastu m p.p.t. Potoki, spływające niegdyś ze strefy krawędziowej, ujęte są w większości w przewody podziemne. Cały obszar terasy w bardzo dużym stopniu jest przekształcony antropogenicznie w wyniku typowo miejskiego zainwestowania. Zabudowie towarzyszy rozproszona zieleń w formie drobnych skwerów (zieleńców), szpalerów i pojedynczych drzew i krzewów oraz ogrodów przydomowych. Zachowały się też niewielkie fragmenty założeń parkowych – np. przy Potoku Elizy i przy ul. Armii Krajowej.

Typ środowiska przyrodniczego wierzchowiny wysoczyzny morenowej

Wysoczyzna morenowa stanowi morenę denną falistą o charakterze pagórkowatym. Zespół budujących ją utworów geologicznych składa się w przewadze z piasków gliniastych i glin. Wody gruntowe tworzą tu nieciągłe poziomy, występujące na zróżnicowanej głębokości w zależności od ukształtowania terenu i charakteru budowy geologicznej. Teren ten, zajmujący stosunkowo niewielki fragment powierzchni miasta, pozbawiony jest cieków, natomiast fragmentarycznie występują podmokłości, związane z zalegającymi w podłożu nieprzepuszczalnymi utworami gliniastymi. Zasilane są one głównie opadami atmosferycznymi. Obszar wierzchowiny wysoczyzny oddzielony jest od zainwestowanej części miasta szeroką, porośniętą lasem strefą krawędziową i nie odgrywa istotnej roli w kształtowaniu fizjonomii miasta. W centralnej części zalesionej wierzchowiny położona jest osada i leśniczówka Leśna Polana z śródleśną enklawą użytków rolnych.

Typ środowiska przyrodniczego strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej

Strefa krawędziowa wysoczyzny morenowej w Sopocie stanowi fragment rozległej jednostki przyrodniczej, rozpościerającej się od Gdańska po Wejherowo. Obszar prawie w całości zalesionej strefy krawędziowej charakteryzuje się bardzo dużym zróżnicowaniem rzeźby terenu. Spadki terenu wynoszą od kilkunastu do około 40 stopni, a wysokości względne osiągają w granicach Sopotu do 60-70 m. Przeważającymi utworami geologicznymi są piaski gliniaste i gliny, przykryte deluwiami w dolnych częściach zboczy. Wody gruntowe tworzą tu, podobnie jak na wierzchowinie wysoczyzny, nieciągłe poziomy. W dnach dolin erozyjnych spotyka się wysięki wód - niektóre stanowią źródłiska cieków. Charakterystyczną cechą brzeżnej części strefy krawędziowej jest silne przekształcenie antropogeniczne rzeźby. Występują tu liczne niwelacje terenu pod zabudowę, stare wyrobiska poeksploatacyjne ze skarpami, skarpy i nasypy komunikacyjno-budowlane itp. W efekcie obszary genetycznie należące do strefy krawędziowej, fizjonomicznie stanowią poszerzenie terasy erozyjno-akumulacyjnej. Typ środowiska przyrodniczego strefy krawędziowej jest najsilniej zróżnicowany fizjonomicznie w granicach miasta, a krawędź wysoczyzny stanowi, obok brzegu morskiego i martwego klifu, główny element układów strukturalnych środowiska przyrodniczego Sopotu.

Typ środowiska przyrodniczego płaskodennych dolin erozyjnych rozcinających strefę krawędziową wysoczyzny

Strefa krawędziowa wysoczyzny morenowej poprzecinana jest płaskodennymi dolinami erozyjnymi o różnej wielkości i różnym stopniu rozwinięcia. Doliny te posiadają łagodny spadek w kierunku wschodnim. W górnych partiach rozgałęziają się w boczne dolinki.

Utwory powierzchniowe reprezentują piaski i żwiry fluwioglacjalne oraz piaski gliniaste i gliny. Wody gruntowe w dolinach erozyjnych występują na różnej głębokości, miejscami w największych dolinach płytko, czego przejawem są podmokłości, wysięki i młaki. Płytkie występowanie wód w górnych częściach dolin erozyjnych, u podnóża zboczy krawędzi wysoczyzny, stworzyło możliwość ich wykorzystania dla potrzeb komunalnych. Trzy z sześciu sopockich ujęć wody położone są w dnach górnych odcinków dolin (ujęcia: „Brodwino”, „Nowe Sarnie Wzgórze”). Dolinami płyną główne ciekі Sopotu – górne odcinki Swelini, Potoku Kamiennego i Potoku Karlikowskiego. Występują tu sztuczne zbiorniki wodne: Morskie Oko i Staw Reja. Strefa kontaktu dolin i krawędzi wysoczyzny morenowej nadaje miastu specyficzną, interesującą fizjonomię. Strefie tej towarzyszy znaczna ilość zieleni miejskiej, jak zieleń cmentarzy, zieleń uliczna, bogata zieleń ogrodowa. Największa z dolin – Świemirowska - zajęta jest obecnie w przewadze przez ogródki działkowe. Pozostałe doliny wypełnione są głównie zabudową mieszkaniową, jedno i wielorodzinną.

2 - Środowisko biotyczne

Sopot posiada bardzo bogatą szatę roślinną. Charakteryzuje ją zróżnicowanie na dwa podstawowe typy zbiorowisk – ekosystemy leśne oraz ekosystemy zieleni urządzonej i seminaturalnej towarzyszące zabudowie.

Lasy wysoczyzny morenowej

Na terenach leśnych Sopotu stwierdzono obecność następujących zbiorowisk: kwaśna buczyna niżowa, żyzna buczyna niżowa, kwaśna dąbrowa, bór mieszany, grąd i łęg. Wiele fitocenozy reprezentuje postacie degeneracyjne zespołów, powstałe na skutek gospodarki leśnej, a także intensywnej penetracji. Największe powierzchnie zajmują zbiorowiska kwaśnej buczyny niżowej i kwaśnej dąbrowy. Drzewostan kwaśnej buczyny (podobnie jak żyznej buczyny) zbudowany jest głównie z buka; brak jest warstwy krzewów, a runo jest ubogie. Drzewostan kwaśnej dąbrowy składa się najczęściej z dębu, buka i sosny. Drzewostan boru mieszanego, w większości sadzony, tworzą przede wszystkim dęby i sosny. Płaty grądu zajmują niewielkie powierzchnie i cechują się wielogatunkowym drzewostanem, z udziałem dębu, graba, buka i lipy, bogatą warstwą krzewów z leszczyną, a także bujnym runem. Łęgi w Sopocie reprezentowane są głównie przez fitocenozy zubożalej postaci łęgu jesionowo-olszowego. Są to małe powierzchnie rozrzucone w miejscach miasta, o wysokim poziomie wód gruntowych, głównie wzdłuż cieków. W paru miejscach pozostały po płatach łęgu jedynie szpalery olszy czarnej. Lasy wysoczyzny morenowej w granicach miasta wchodzą w skład Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (zarówno lasy państwowe jak i komunalne) i Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko – Darżlubskie” (las państwowy). Lasy te od szeregu lat zaliczane są ponadto do kategorii „lasu masowego wypoczynku”. W związku z tym lasy Sopotu w założeniu posiadają specyficzną formę gospodarki, która wyróżnia się ograniczoną rębnością i zwiększonymi nakładami na urządzenia rekreacyjne.

Roślinność martwego klifu

Klif ciągnący się wzdłuż niemal całego Sopotu jest interesującym obiektem przyrodniczym i stanowi specyficzną ozdobę miasta. Występujące na nim zadrzewienia mają w składzie okazałe drzewa – dęby, buki, a pojedyncze także lipy, klony i graby. Obecne jest też runo, w wielu miejscach z szeregiem gatunków leśnych, w tym chronionych, jak np. wawrzynek wilczełyko i paprotka zwyczajna. Najbogatsze i najlepiej zachowane płaty, nawiązujące do grądu gwiazdnicowego, pokrywają część klifu przylegającą do Parku Północnego aż do ujścia Swelini do Zatoki Gdańskiej. Interesujące fitocenozy występują również w niektórych dolinach rozcinających klif, np. w pobliżu grodziska.

Pozostałe zbiorowiska leśne i semileśne

Do grupy tej należą większe powierzchnie zadrzewień powstałych spontanicznie na terenach miejskich, niektóre postacie regeneracyjne lasu, np. w dawnych wyrobiskach oraz fragmenty szczególnie zdegenerowanych płątów leśnych. Do układów tych należą m.in. kliny lasu rozdzielające osiedla i oderwane od kompleksów leśnych zadrzewienia. Niezależnie od stopnia przekształcenia, wszystkie powierzchnie leśne i semileśne na obszarze miasta mają istotną wartość przyrodniczą.

Parki leśne

Do tego typu układów roślinnych należy przede wszystkim większa część Parku Północnego – od strony granicy Sopotu i Gdyni. Ten fragment dawnego lasu, ciągnący się wzdłuż brzegu morza u podnóża martwego klifu, wykazuje zarówno cechy siedliska leśnego, jak też ma elementy zagospodarowania parkowego. Drzewostan jest tu głównie naturalnego, spontanicznego pochodzenia. Jednym z liczniej występujących drzew jest olsza czarna – pozostałość występującej tu niegdyś podmokłej olszyny. Runo jest tu bujne i zróżnicowane, nawiązujące częściowo do dawnego zbiorowiska leśnego. Wzbogaciło je szereg gatunków leśnych ”schodzących” ze zbocza klifu oraz wkroczyło wiele roślin ruderalnych. Występuje tu ponad 120 gatunków drzew i krzewów, zarówno rodzimych, jak i obcych geograficznie. Północna część ma charakter bardziej naturalny zbiorowiska, z większym udziałem gatunków rodzimych i zanikiem obcych.

Parki z zielenią urządzoną

Część Parku Północnego od strony Grand Hotelu to typowy park urządzony, z interesującą zielenią wysoką, krzewami i zadbaną zielenią niską. Jest tu bogaty i zróżnicowany drzewostan, składający się zarówno z rodzimych gatunków, jak też z okazów obcego pochodzenia, w tym wielu cennych. W Parku Północnym występuje około 120 gatunków drzew i krzewów. Pod względem wieku dominują osobniki 50-80-letnie. Teren parku poprzecinany jest licznymi alejkami. Walory parku podkreślają grupy krzewów oraz kwietniki i starannie utrzymane trawniki. Jednym ze znaczących walorów parku, podobnie jak i fragmentu leśnego części Parku Północnego, jest jego kontakt ze strefą brzegową morza. Alejka biegnąca najbliżej plaży daje widok na wody Zatoki Gdańskiej. Mniejszą powierzchnię ma Park Południowy. Niemniej występuje tu około 50 gatunków drzew oraz krzewów i posiada istotną wartość przyrodniczą. Inne powierzchnie zróżnicowanej zieleni kulturowej, zwane tradycyjnie parkami, jak np. Park Haffnera przy Urzędzie Miasta, mają mniejsze powierzchnie i kwalifikują się do rangi skwerów. Charakter parkowy ma „Stawowie” - zieleń przy byłym szpitalu przeciwgruźliczym, w południowej części Sopotu.

Skwery

Tereny o stosunkowo niewielkiej powierzchni z zielenią urządzoną, w skład której wchodzi drzewa, krzewy oraz trawniki, ewentualnie z rabatami kwiatowymi, klombami lub grupami bylin ozdobnych typu alpinarium określa się jako skwery. W zależności od warunków naturalnych siedliska, położenia w mieście oraz historii i wieku zorganizowania zieleni, a także aktualnego nakładu prac, skwery wykazują duże zróżnicowanie stanu zieleni. Do bardziej interesujących należy skwer przy ul. Armii Krajowej, chociaż zieleń budują tu głównie drzewa – dorodne olsze czarne i brzozy brodawkowate. Z innych skwerów można wymienić otoczenie stawu „Morskiego Oka” w pobliżu Opery Leśnej, skwer przy Urzędzie Miasta, a także ostatnio wyremontowany przy ul. Obodrzyków, róg ul. Wejherowskiej.

Cmentarze

Duże powierzchnie zieleni miejskiej stanowią też trzy cmentarze: przy ul. Malczewskiego – Katolicki, Komunalny i Żydowski oraz Cmentarz Wojenny (d. nazwa Cmentarz Żołnierzy Radzieckich). Są one założone na terenach leśnych, stąd liczne drzewa

rodzime, ale też mają wiele okazów drzew i krzewów nasadzonych, obcego pochodzenia, niejednokrotnie pięknych i okazałych.

Duże powierzchnie zajmuje też zieleń obiektów sportowych, z których największy to teren wyścigów konnych – Hipodrom Sopot, a także Sopotkie Błonia.

Zadrzewienia przyuliczne

Oprócz wymienionych powyżej elementów zieleni miasta bardzo ważne są również zadrzewienia przyuliczne. Stan tych zadrzewień należy ocenić jako dobry. Występujące w mieście nasadzenia odznaczają się dużą różnorodnością gatunków. Największy udział mają lipy, kasztanowce, klony, jesiony i wiązy. Drzewa o średnim wieku (41-80 lat) stanowią około 40% w zadrzewieniach przyulicznych Sopotu, starsze (powyżej 80 lat) zajmują około 7%. Wzdłuż niektórych ulic, jak Al. Wojska Polskiego, Chrobrego, Mieszka I, Władysława IV, 23 Marca, Sępiej czy Wybickiego nasadzenia tworzą ciągi przyuliczne w postaci rosnących alei.

Zadrzewienia z grupami drzew

Do zieleni miejskiej wysokiej, oprócz terenów leśnych, zalicza się też powierzchnie zadrzewione - liczne drobne i liniowe zbiorowiska, wpływające na charakter miasta. Należy w pierwszej kolejności zaliczyć tu tereny semileśne w rejonie południowym, na granicy z Gdańskiem. Najlepiej zachowana leśna część tych zadrzewień to Lasek Karlikowski.

Do powierzchni z zakrzewieniami i grupami drzew należą liczne skarpy oraz teren sopotskich błoni. Rozwijające się w tych miejscach krzewy i drzewa, częściowo pochodzące z nasadzeń, częściowo rozwijające się spontanicznie, tworzą odrębny typ zieleni miasta.

Zbiorowiska trawiasto-ruderalne

Powierzchnie okresowo niezagospodarowane – po porzuconych ogrodach oraz na dawnych łąkach, głównie w południowej części miasta, zajmuje roślinność trawiasto-ruderalna. W zależności od warunków i nasilenia synantropizacji różny jest tu udział gatunków ruderalnych, niekiedy stanowią one trzon roślinności.

Roślinność wydmowa

Wzdłuż plaży rozciąga się pas roślinności wydmowej. Roślinność tę budują przede wszystkim sadzone trawy nadmorskie i wierzby umacniające wydmowe piaski, a także szereg gatunków, które wkroczyły tu spontanicznie, a są typowymi składnikami zbiorowisk nawydmych. Ten element roślinności został świadomie ukształtowany ręką człowieka.

Ogrody przydomowe

Ogrody przydomowe stanowią istotną ozdobę miasta, chociaż reprezentują bardzo zróżnicowane pod względem charakteru i stopnia zadbania formy zieleni. Najbardziej interesujące ogrody znajdują się w starej części Sopotu. Nierzadko są to stare założenia ogrodowe z cennymi okazami drzewiastymi i interesującymi bylinami ozdobnymi. Niektóre z nich posiadają szczegółowe dokumentacje rewaloryzacyjne.

Ogrody działkowe

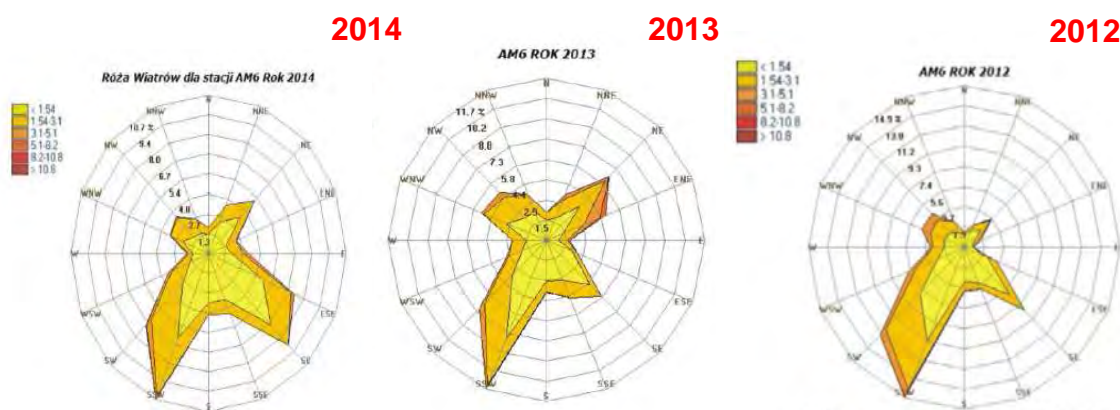
Tereny ogrodów działkowych mają istotny udział w zieleni Sopotu i pełnią ważną rolę społeczną jako miejsce rekreacji rodzinnej, zwłaszcza dla dzieci i osób trzeciego wieku. Największą powierzchnię ogrody działkowe zajmują w dniu Doliny Świemirowskiej i na wschód od Hipodromu „Sopot”.

Procesy przyrodnicze

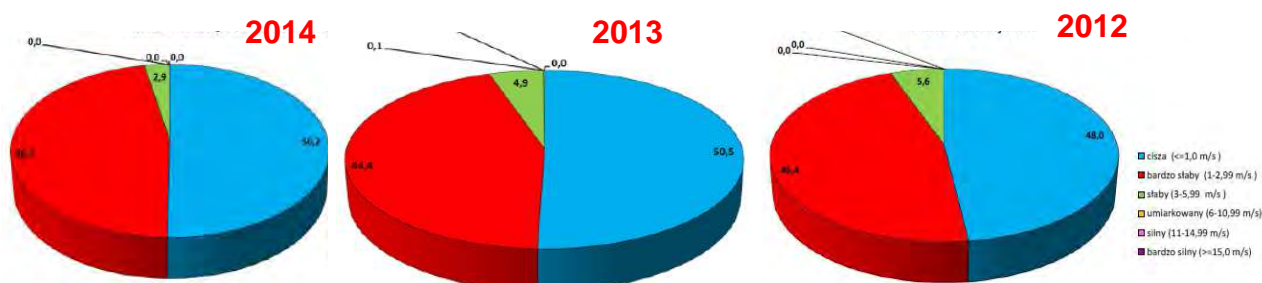
Główne procesy kształtujące przestrzeń przyrodniczą Sopotu to procesy klimatyczne, geomorfologiczne (erozyjno-akumulacyjne), hydrologiczne – lądowe i morskie, ekologiczne oraz antropogeniczne.

Procesy klimatyczne uwarunkowane są położeniem miasta w bezpośrednim sąsiedztwie morza z jednej strony i obramowaniem zalesioną strefą krawędziową z drugiej strony. W bardzo istotny sposób, w skali całego roku, zaznacza się wpływ morza. Wyraźnie odzwierciedla się to w średnich temperaturach dobowych, miesięcznych i rocznych. Występuje złagodzenie termicznych ekstremów (zmniejszenie amplitudy temperatur powietrza), co oddziałuje na długość i charakter pór roku. Lato jest dość krótkie i stosunkowo chłodne również krótka i łagodna jest zima (np. w porównaniu z sąsiadującym regionem Pojezierza Kaszubskiego), natomiast długie są okresy przejściowe między wymienionymi wyżej porami roku. Charakterystyczna jest znaczna wilgotność względna, jej wyrównane wartości (70 – 80%) oraz niska liczba dni z pokrywą śnieżną. Cechą charakterystyczną nadmorskiego położenia jest też rozprzestrzenianie się nad ląd aerozolu morskiego (zasięg zależy od ukształtowania i pokrycia terenu powierzchni lądu) i występowania bryzy.

Z funkcjonalnego punktu widzenia istotny wpływ wywierają ruchy mas powietrza. Przeważają wiatry z sektora zachodniego i południowego. Prędkość wiatru jest zróżnicowana. Najmniejsze prędkości obserwuje się w okresie letnim (maj – wrzesień) – poniżej 4 m/s. Wpływa to na wyraźnie zmniejszoną zdolność atmosfery do samooczyszczania. W okresie zimowym prędkości wiatru, a tym samym i przewietrzanie terenu wzrastają, co wobec sezonu grzewczego jest zjawiskiem korzystnym.



20. Roczne różnice wiatrów - Sopot ul. Bitwy pod Płowcami (stacja ARMAAG AM6) za lata 2012 – 2014²²



21. Częstość występowania poszczególnych przedziałów prędkości wiatrów na stacji AM6 w latach 2012-2014²³

²² źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

²³ źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

Zainwestowanie przestrzeni miejskiej, szczególnie gęsta zabudowa terasy dolnej i centrum miasta, wpływa hamująco na ruch powietrza. Istotne znaczenie mają też strefy spływu chłodnego i wilgotnego powietrza występujące w strefie krawędziowej wysoczyzny, głównie w rozcięciach erozyjnych. Uzupełnienie procesów w zakresie zjawisk klimatycznych stanowią zmienne warunki usłonecznienia, szczególnie wyraźne w rozcięciach erozyjnych strefy krawędziowej. Kształtują się one w zależności od ekspozycji zboczy dolin i ich przesłoneń (np. lasem) oraz w zależności od pory dnia. Ma to szczególne znaczenie w strefach zabudowy mieszkaniowej (np. Brodwin), gdzie oprócz samego nasłonecznienia pośrednio zmieniają się warunki termiczne.

Procesy geomorfologiczne na obszarze Sopotu mają miejsce przede wszystkim w strefie krawędziowej wysoczyzny, na martwym klifie i w strefie brzegowej morza. Procesy geomorfologiczne w strefie krawędziowej obejmują zarówno erozję liniową i powierzchniową zboczy, jak i liniową w korytach cieków. W niewielkim stopniu towarzyszą im przy większych nachyleniach terenu powierzchniowe osuwiska, związane z obszarami zniszczeń roślinności i profilu glebowego w wyniku nadmiernej penetracji rekreacyjnej. Przemieszczany w wyniku tych procesów materiał akumulowany jest u podnóża zboczy. Mniejsze znaczenie mają procesy erozji bocznej i wgłębnej w korytach potoków. Uwarunkowane jest to w znacznej mierze skanalizowaniem większości potoków, choć zamulenie przewodów kanalizacyjnych wskazuje na stałe występowanie zjawiska erozji i transportu. Przemieszczanie materii organicznej i materiału okruchowego (żwir i piasek), jakie odbywa się w cieku, jest jednym z podstawowych przyrodniczych wyznaczników powiązań funkcjonalnych. W przypadku Sopotu proces ten jest silnie antropogenicznie zaburzony. Dotyczy to nie tylko transportu materii, ale także jej depozycji, która dawniej odgrywała decydującą rolę w kształtowaniu fizjonomii terenu. Obecnie procesy akumulacji zachodzą w nielicznych zbiornikach wodnych utworzonych na ciekach, oraz w skanalizowanych fragmentach potoków. Procesy erozyjno-denudacyjne zachodzą też na klifie i w niewielkim stopniu na skarpach antropogenicznych (niewielkie nasilenie w związku z ustabilizowaniem większości skarp). W strefie klifu najsilniej zagrożona procesami erozyjno-denudacyjnymi jest jego północna, najwyższa część. Klif zagrożony jest ruchami masowymi i erozją wodną. Procesy te mogą być zintensyfikowane w przypadku zniszczenia stabilizującej klif roślinności lub prowadzenia prac technicznych. W centralnej części miasta podnóże klifu zostało umocnione murkami oporowymi.

Linia brzegowa w granicach Sopotu utrzymuje się w stanie dynamicznej równowagi. Charakterystyczne dla plaży są deflacyjne i akumulacyjne procesy eoliczne, powodujące przemieszczanie piasku. Obszary wzmożonej akumulacji eolicznej występują w południowej części sopockiej plaży, gdzie pozostałości form wydmowych w niewielkim stopniu stabilizowane są przez roślinność. Wzmożoną lokalnie akumulację eoliczną można też obserwować na ostańcach wydmowych przy dawnych Łazienkach Północnych i w rejonie ul. Emilii Plater.

Procesy hydrologiczne związane są z wodami powierzchniowymi i podziemnymi obszaru lądowego oraz z wodami morskimi. Wody powierzchniowe stanowią naturalne połączenie między obszarami różnorodnymi genetycznie i strukturalnie. Stanowią one nośniki energii i materii, przyjmujące oddziaływania z zewnątrz (z obszaru przez które przepływają) i oddziałujące na zewnątrz (kształtujące stosunki hydrologiczne i geomorfologiczne – np. przez akumulację niesionego materiału). Ma to istotne znaczenie w przypadku ich zanieczyszczenia, wody stają się bowiem nośnikami zanieczyszczeń, zaś naturalne samooczyszczanie zachodzi wyłącznie w ciekach otwartych. Na obszarze Sopotu występuje pod tym względem niekorzystna sytuacja, gdyż cieki w większości (ponad 60% ogólnej długości) płyną w zamkniętych przewodach. Ujściowe odcinki potoków ujęte zostały w rurociagi, którymi wyprowadzone są w głąb morza. Cieki sopockie zasilane są zarówno ze

spływu powierzchniowego, jak i przez wody podziemne. Największymi przepływami charakteryzują się Swelinia, Potok Kamienny i Potok Karlikowski. Znaczenie lokalnych podmokłości, oprócz funkcji ekologicznej, wiąże się z zasilaniem potoków oraz z czasowym retencjonowaniem wody.

Tabela 4
Cieki na obszarze Sopotu

Ciek	Ogólna długość ciek	Długość ciek na powierzchni terenu		Długość ciek w przewodach	
	(m)	(m)	(%)	(m)	(%)
Swelinia (na pograniczu Sopotu i Gdyni)*	1210	1110	91,7	100	8,3
Dopływ Swelini	130	130	100,0		
Potok Kamienny	3000	1200	40,0	1800	60,0
Dopływy Kamiennego	730	640	87,7	90	12,3
Potok Północny	280	240	85,7	40	14,3
Dopływy Północnego	150	150	100,0		
Potok Grodowy	670	190	28,4	48	71,6
Dopływy Grodowego	60	60	100,0		
Potok Babidolski	1080	325	30,1	755	69,9
Dopływy Babidolskiego	70	70	100,0	-	-
Potok Kuźniczy	780	50	6,4	730	93,6
Potok Kowalnia**	730	-	-	730	100,0
Potok Wiejski**	2500	0,0	0,0	2500	100,0
Potok Środkowy**					
Potok Elizy	1445	225	15,6	1220	84,4
Potok Karlikowski	3200	1270	39,7	1930	60,3
Dopływy Karlikowskiego	2570	2060	80,2	510	19,8
Potok między Karlikowskim a Potokiem Granicznym	1320	120	9,1	1200	90,9
Potok Graniczny***	2680	390	14,6	2290	85,4
Dopływy Potoku Granicznego	390	170	43,60	220	56,4
Razem	22995	8850	38,4	14165	61,6

*Całkowita długość Swelini wynosi 2550 m

** Ciek przepływa w przewodach częściowo poza linią swego pierwotnego zasięgu

*** Dolny odcinek ciek został przebudowany i połączony z Potokiem Jelitkowskim w Gdańsku.

Źródło: Przewoźniak (1992, 2002) – zaktualizowane.

Wielkość zlewni decyduje o zasilaniu potoku zarówno powierzchniowym, jak i podziemnym. Ze względu na przeważające na obszarze miasta piaszczyste i żwirowe utwory powierzchniowe, w lokalnym obiegu wodnym dominuje infiltracja na obszarze obu teras, przemiennie ze spływem powierzchniowym w strefie klifu i wysoczyzny morenowej.

Związki funkcjonalne występują też pomiędzy wodami morskimi i podziemnymi. W przypadku nadmiernej eksploatacji ujęć wód podziemnych przy ul. Bitwy pod Płowcami może zaistnieć współzależność poziomu obu rodzajów wód w postaci ingresji wód morskich do wód podziemnych. Dotyczy to szczególnie południowej części Sopotu i ma związek z eksploatacją wód trzeciorzędowych i czwartorzędowych dla potrzeb miasta.

W rejonie ujęć „Bitwy pod Płowcami” i „Brodwino” zaobserwowano podnoszenie się poziomu wód gruntowych, związane z ograniczeniem poboru wody i zmniejszaniem się

zasięgu lejów depresyjnych. Zgodnie z prezentowanymi wstępnymi danymi, z badań *zasobów wodonośnych* dla „Gdańskiego systemu wodonośnego” (obszar obejmuje także teren Sopotu), występuje **zjawisko ascenzji** pomiędzy poszczególnymi warstwami wodonośnymi. Efektem tego zjawiska jest zasilanie płytszych poziomów wodonośnych (czwartorzędowych) i występowanie podwyższonych poziomów wody w gruncie, w „dolnym tarasie Sopotu”. Obserwowane jest także powiązanie tego zjawiska z intensywnością opadów atmosferycznych w rejonie Szymbarku, gdzie sięgają granice „Gdańskiego systemu wodonośnego”²⁴.

Procesy ekologiczne

System osnowy ekologicznej obszaru Sopotu tworzą elementy rangi regionalnej, subregionalnej i lokalnej. Strukturami przyrodniczymi o regionalnym znaczeniu ekologicznym są w Sopocie:

- **strefa brzegowa morza**, w tym zwłaszcza przybrzeżny akwen morski i plaża. Strefa ta stanowi część regionalnego ciągu ekologicznego wybrzeża Zatoki Gdańskiej;
- **las w obrębie wierzchowiny wysoczyzny morenowej i jej strefy krawędziowej**; lasy te obejmują rozległe kompleksy w zachodniej części miasta, o zróżnicowanych siedliskach i wykształconych w ich obrębie zbiorowiskach; stanowią one część płata ekologicznego o ogromnym znaczeniu regionalnym, który rozciąga się od Lęborka, przez Wejherowo i Gdynię aż do Gdańska; są to tereny o bardzo dużych walorach przyrodniczych, pełniące istotne funkcje glebochronne, wodochronne, krajobrazowe i rekreacyjne.

W obrębie Sopotu występuje jedna struktura rangi subregionalnego korytarza ekologicznego. Jest to:

- **korytarz ekologiczny Swelini**, który wyróżnia się bardzo dobrze zachowanymi formami ukształtowania terenu (jar Swelini) oraz związanymi z tym, nie zdegradowanymi zbiorowiskami roślinnymi i leśnymi; pełni ważną funkcję korytarza ekologicznego pomiędzy składowymi osnowy o randze regionalnej tj. między strefą brzegową morza a lasami w obrębie wierzchowiny wysoczyzny morenowej i jej strefy krawędziowej. Podstawowe zagrożenia tej struktury przyrodniczej to wzrost presji rekreacyjnej związanej z penetracją pieszą i realizacja zainwestowania kubaturowego w sąsiedztwie doliny.

Na pograniczu Sopotu i Gdańska funkcjonował **korytarz ekologiczny Świemirowsko-Karlikowski** – obecnie w stanie zaniku ze względu na intensywne zainwestowanie dna doliny w rejonie Al. Niepodległości.

Lokalne składowe osnowy ekologicznej to przede wszystkim:

- **mikropłaty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych** (enklawy leśne na terenach miejskich, różnicujące ich strukturę biotyczną, modyfikujące przebieg procesów przyrodniczych, posiadające istotne walory fizjonomiczne); wyróżnić w tej grupie można drobne, oderwane (zainwestowaniem) płaty kompleksów leśnych od zwartych kompleksów leśnych strefy krawędziowej, zbiorowiska w obrębie martwego klifu litorynowego oraz mikropłaty semileśne w rejonie strefy brzegowej morza; podstawowe zagrożenia dla tych struktur to przekształcenia w wyniku penetracji pieszej i rowerowej, powodujące degradację roślinności, powstawanie wydepczyisk i klepisk, uruchamiające na terenach wystromionych procesy erozyjne;
- **tereny zieleni miejskiej, jak parki, skwery, zieleńce itp. oraz wszystkie tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom kulturowym i użyteczności publicznej**, przede wszystkim o funkcji krajobrazowej oraz posiadające także istotne

²⁴ badania realizowane zgodnie z z implementacją Ramowej Dyrektywy Wodnej – prace PIG-PIB w 2013 r.

walory ekologiczne;

- **ciągi ekologiczne potoków** łączące przede wszystkim struktury lokalne w obrębie terenów zainwestowanych, o dużym i bardzo dużym stopniu zantropizowania środowiska; skanalizowanie większości cieków osłabiło ich rolę ekologiczną; w przeszłości „sprowadzały” one od strony lasów wysoczyzny w dół zbiorowiska leśne i gatunki leśnej flory, urozmaicając zieleń miasta; stanowiły też korytarze migracji zwierząt; współczesna rola ekologiczna cieków polega przede wszystkim na urozmaicaniu siedlisk przyrodniczych i tym samym na wzbogacaniu przyrody miasta; podstawowe zagrożenia dla tych struktur to brak powiązań ekologicznych z pozostałymi strukturami ekologicznymi powodujący izolację i zubażanie struktury biotycznej oraz pogarszający funkcjonowanie środowiska przyrodniczego oraz zagrożenia degradacją związane z penetracją pieszą.

W ogólnej ocenie osnowę ekologiczną Sopotu cechują:

- powierzchniowy, bardzo duży udział regionalnych i subregionalnych struktur jako składowych decydujących o walorach ekologicznych miasta;
- powiązania regionalne realizowane w obrębie kompleksów leśnych i strefy brzegowej morza;
- duży udział terenów zielonych pochodzenia kulturowego;
- słabo rozwinięta struktura osnowy ekologicznej w zakresie ciągłości przestrzennej wewnątrzmijskich struktur przyrodniczych i ich bioróżnorodności;
- występowanie izolowanych płatów semileśnych, o małej bioróżnorodności i wartości ekologicznej;
- różnice w układzie składowych elementów osnowy w zachodniej (kompleks leśny), centralnej (tereny intensywnie zainwestowane) i wschodniej części miasta (strefa brzegowa);
- słabo rozwinięta sieć połączeń ekologicznych pomiędzy składowymi regionalnymi, a wewnątrzmijskimi strukturami przyrodniczymi (poza doliną Swelini);
- występowanie barier antropogenicznych w postaci ciągów komunikacji samochodowej i kolejowej (o kierunku północ-południe), w istotny sposób ograniczających powiązania w skali regionalnej i lokalnej.

Powiązania przyrodnicze obszaru gminy z otoczeniem

Sopot posiada bardzo specyficzne położenie – pomiędzy dwoma obszarami o naturalnych cechach środowiska przyrodniczego (Zatoka Gdańska i zalesiona strefa krawędziowa wysoczyzny) i dwoma obszarami intensywnego zainwestowania miejskiego (Gdańsk i Gdynia). Powiązania z przyrodniczym otoczeniem mają istotny wpływ na stan przyrody Sopotu.

Pozytywny wpływ Zatoki Gdańskiej na obszar Sopotu przejawia się przez:

- tworzenie specyficznego, niepowtarzalnego krajobrazu z widokiem na morze oraz na brzeg Zatoki – w jedną stronę z Kępą Redłowską i zarysem Gdyni, a w drugą na nadbrzeżne zabudowania Gdańska; z punktów widokowych w górnym Sopocie widać też przy dobrej pogodzie Półwysep Helski;
- oddziaływanie zdrowotne (zwiększona zawartość niektórych jonów w powietrzu, np. jodu, większa wilgotność powietrza itp.);
- tworzenie specyficznych siedlisk nadmorskich – piaszczystej plaży i szczątkowych wydm.

Ukształtowanie terenu w granicach miasta i w jego otoczeniu wskazuje na jego funkcjonalno-przyrodnicze podporządkowanie położonym wyżej od strony zachodniej obszarom wysoczyzny morenowej. Generalnie obszar Sopotu jest w takim układzie strefą transportu i akumulacji (biorcą oddziaływań), zaś otaczające go od strony zachodniej tereny

wysoczyzny strefą zasilania (dawcą oddziaływań). W sytuacji takiego układu topograficznego istnienie zwartej części leśnej w zachodniej części miasta jest bardzo korzystne. Lasy pełnią rolę swoistej strefy ochronnej dla miasta. Kompleks leśny jest też naturalnym ciągiem ekologicznym rozprzestrzeniającym się w granicach Gdyni i Gdańska. Lasy położone w Sopocie i w jego otoczeniu mają przede wszystkim trojakie znaczenie funkcjonalne:

- ekologiczne – na które składają się np. dopływ diaspor gatunków leśnych, a przez to wzbogacanie zestawu flory w składniki naturalnych zbiorowisk, przeciwdziałające ubożeniu flory i wkraczaniu antropofitów; rozpowszechnianie leśnego składu mikroorganizmów glebowych oraz flory i fauny glebowej, warunkujących trwałość siedlisk leśnych na terenach lasów miejskich; utrzymywanie się leśnego fitoklimatu; przenikanie z kompleksów leśnych i utrzymywanie się organizmów zwierzęcych z różnych grup systematycznych (w tym ptaków oraz ssaków, jak wiewiórki, zające, sarny, dziki);
- krajobrazowe – lasy Sopotu i otoczenia jako „amfiteatralna”, przyrodnicza sceneria miasta;
- rekreacyjne – stwarzanie możliwości wielu form rekreacji (spacery, wycieczki rowerowe, konne, narciarskie, grzybobrania, zajęcia sportowe, wycieczki przyrodoznawcze).

W relacji odwrotnej miasto ma znaczny wpływ na otaczające lasy. Dotyczy to przede wszystkim:

- zmian fizjonomii lasów przez wszelkie formy działalności ludzkiej (w tym gospodarka leśna);
- zmian roślinności zbiorowisk leśnych, zwłaszcza w brzeżnych partiach lasów, w tym spowodowane penetracją rekreacyjną.

Związki funkcjonalne występują także w kierunku północnym i południowym, w obrębie platformy abrazyjnej i terasy erozyjno-akumulacyjnej. Są to związki o słabszym natężeniu. W kierunku północnym występowanie pasa lasu, zieleni urządzonej i erozyjnej doliny Swelini oraz zagospodarowanie południowej części Gdyni, stwarza względną izolację obszaru Sopotu od oddziaływań zewnętrznych. Natomiast płaska, otwarta, południowa część miasta umożliwia wzajemne oddziaływanie z sąsiadującym obszarem w szerszym zakresie.

Ujemny wpływ wywierają na Sopot zanieczyszczenia powietrza z Gdańska i Gdyni. Według wyników pomiarów z monitoringu Fundacji „ARMAAG”, w kształtowaniu ogólnych warunków aerosanitarnych Sopotu znaczny udział posiadają zanieczyszczenia z obszaru Gdańska, napływające z południa i południowego-zachodu. Ze względu na odizolowanie Sopotu pasami leśnymi i zieleni miejskiej od Gdyni, jej udział jest mniejszy.

Ze względu na tranzytowy w stosunku do Gdańska-Gdyni charakter układu komunikacyjnego Sopotu, istotnym źródłem negatywnych oddziaływań aerosanitarnych i akustycznych, nie związanych bezpośrednio z funkcjami miejskimi są:

- komunikacja samochodowa na ulicach Niepodległości, Grunwaldzkiej i Bitwy pod Płowcami;
- transport kolejowy towarowy i w mniejszym stopniu osobowy realizowany po liniach kolejowych przebiegających przez centralny obszar miasta.

Uciążliwe oddziaływanie tranzytowej komunikacji na środowisko jest w Sopocie jednym z podstawowych problemów kształtowania pożądanych ekologicznych warunków życia ludzi.

Stan środowiska przyrodniczego miasta

Wody powierzchniowe

Obszar miasta położony jest w obrębie zlewni bezpośredniej Morza Bałtyckiego, w dorzeczu zlewni rzeki Przymorza (pole 4), na odcinku od Redy do Martwej Wisły (pole

47). Południowa część miasta znajduje się w zlewni Potoku Oliwskiego (pole 47994), północna w zlewni Kamiennego Potoku (pole 47992) i Swelinii, natomiast część środkowa miasta w zlewni Przymorze od Kamiennego Potoku do Potoku Oliwskiego (pole 47993). Potoki odwadniające obszar miasta charakteryzują się odmiennymi reżimami hydrologicznymi uzależnionymi od źródeł zasilania i typu biegu cieków. Na terenie Sopotu znajduje się 11 potoków o łącznej długości 21 kilometrów. Na potokach znajduje się 16 stawów, powstałych przeważnie poprzez spiętrzenie wód tych cieków - tabela nr 9, pkt 18.1 niniejszego rozdziału.

W podziale obszaru Polski na Jednolite Części Wód Powierzchniowych (JCWP) obszar miasta znajduje się w granicach:

- JCWP Kacza – część północna (kod europejski PLRW20001747989),
- JCWP Potok Oliwski – część południowa (kod europejski PLRW20001847994), w regionie wodnym Dolnej Wisły.

Badania wód powierzchniowych są zlecane przez Urząd Miasta Sopotu Wydział Inżynierii i Ochrony Środowiska (monitoring wód potoków oraz monitoring wód przydatnych do kąpiel). Jakość wody w kąpieliskach jest bardzo dobra.

Wody deszczowe i płytkie gruntowe z obszaru miasta odprowadzane są do Zatoki Gdańskiej systemem kanalizacji deszczowej podzielonym na 14 zlewni. System tworzą: kanały kryte, rowy otwarte i ciek, zbiorniki retencyjne i trzy (A, B i C) wyloty wyprowadzone w głąb Zatoki Gdańskiej, pkt 18.1 niniejszego rozdziału.

Wody podziemne

Obszar Polski został podzielony na jednolite części wód podziemnych (JCWPd), co było związane z implementacją Ramowej Dyrektywy Wodnej oraz wynikające z ustawodawstwa europejskiego i unijnej polityki. Osiągnięcie celów Dyrektywy w zakresie ochrony i poprawy stanu wód podziemnych oraz ekosystemów bezpośrednio od nich zależnych i celów w zakresie zaopatrzenia ludności w dobrą wodę, mają zapewnić działania w jednostkowych obszarach, tzw. jednolitych częściach wód podziemnych (JCWPd). Są to jednocześnie jednostkowe obszary gospodarowania wodami podziemnymi. Obszar Sopotu włączony został do JCWPd 13 – rys. 22. Obszar JCWPd 13 obejmuje zlewnie Piaśnicy, Redy i Zagórskiej Strugi, Raduni z Motławą oraz bezpośrednio zlewnie Morza Bałtyckiego. Główne poziomy wodonośne wyodrębnione zostały w utworach czwartorzędu. Najzasobniejszą strukturą jest pradolina Redy-Łeby. Na obszarze JCWPd 13 formowane są najważniejsze strumienie filtracyjne gdańskiego systemu wodonośnego zasilające w znacznej części Żuławę Gdańską (GZWP 111 i 112) i pradolinę Redy-Łeby (GZWP 110). Państwowa Służba Hydrogeologiczna (PIG-PIB) w 2013 roku dokonała przeglądu presji oddziaływujących na wody całego kraju i sporządziła charakterystyki wstępne wszystkich 172 jednolitych części wód podziemnych (JCWPd). Umożliwiło to określenie wpływu presji na kondycję ilościową i chemiczną zasobów podziemnych, a tym samym wyznaczenie wód zagrożonych nieosiągnięciem celów środowiskowych wskazanych w Ramowej Dyrektywie Wodnej (dyrektywa 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 r.), tj. dobrego stanu JCWPd do 2015 roku. Na terenie Polski za zagrożone ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych uznano wody podziemne 38 JCWPd, ale w tej grupie nie ma JCWPd 13, w granicach którego znajduje się obszar Sopotu.

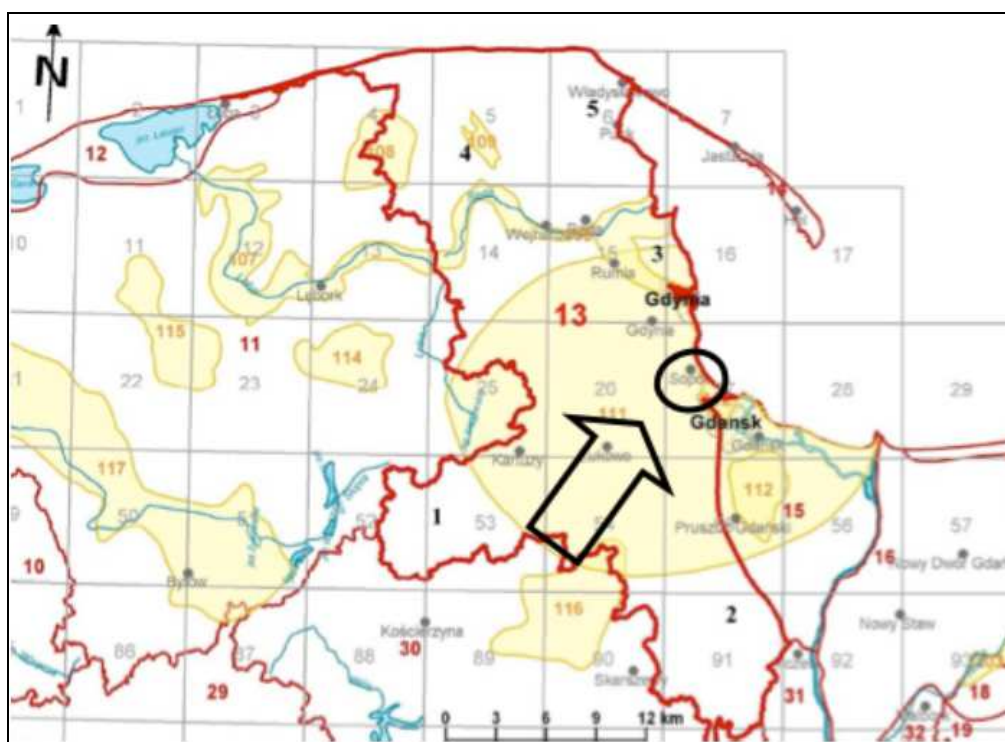
Wody podziemne eksploatowane na ujęciu Bitwy pod Płowcami w około 80% pochodzą z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Są to wody wodorowęglanowo-wapniowe w których lokalnie stwierdza się nieco podwyższoną zawartość żelaza i manganu.

Wody eksploatowane na ujęciu Bitwy pod Płowcami są dobrej jakości. Wody poziomu trzeciorzędowego ujmowane w granicach Sopotu na ujęciach Brodwin, Bitwy pod Płowcami i Nowe Sarnie Wzgórze zostały zaliczone najczęściej do I klasy jakości, a lokalnie do II klasy

jakości. Do II klasy zaliczono wody pobrane z otworu w wszystkich rejonie ujęć z uwagi na zawartość żelaza, nieznacznie przekraczającą 1 mg/l. W rejonie ujęcia Bitwy pod Płowcami czwartorzędowy poziom wodonośny nie jest izolowany i dlatego odporność tych wód jest bardzo niska.

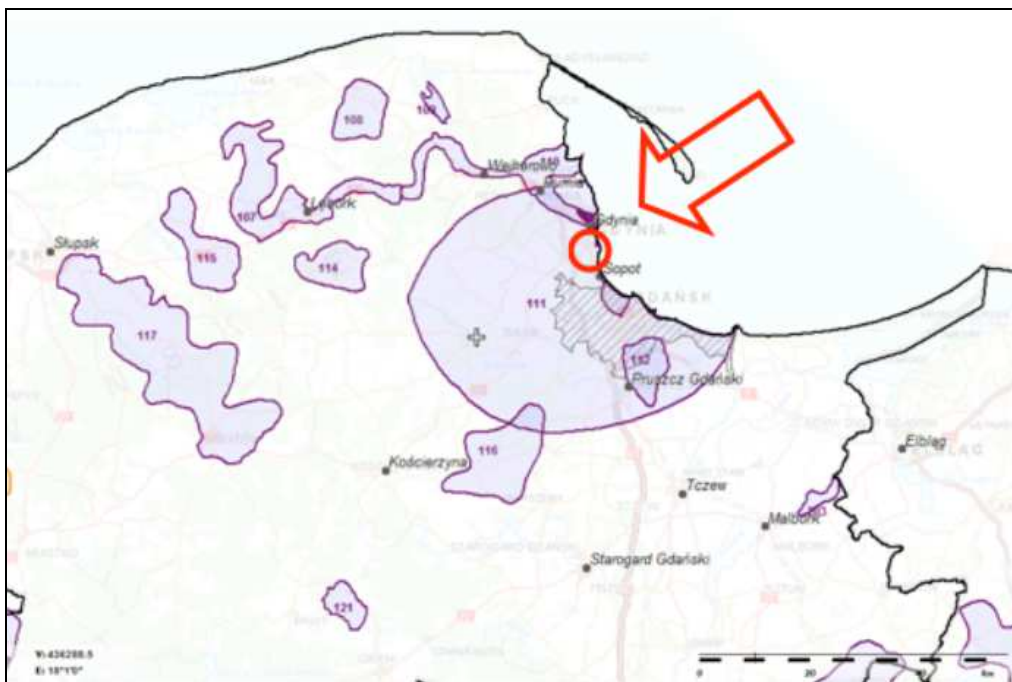
Na terenie miasta zasoby wód podziemnych poddane są presjom zarówno jakościowym, jak i ilościowym, przy czym oddziaływanie pierwszych odzwierciedlają wyniki badań monitoringowych. Do presji ilościowych zalicza się m.in. pobór wód, którego zbytnia intensywność może powodować zmiany hydrochemiczne bądź hydrodynamiczne.

W roku 2014 w ramach monitoringu operacyjnego wód podziemnych przeprowadzone badania wykazały, że wody na ujęciu miejskim „Bitwy pod Płowcami” w ocenie stanu chemicznego są dobre zaliczone do II klasy czystości według wskaźników klasyfikacji fizykochemicznej. Teren Sopotu został włączony w granice systemu śródlądowych zbiorników wód podziemnych do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 111 Subniecka Gdańska i GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie - rys. 23. Dla GZWP nr 112 został opracowany *Dodatek do „Dokumentacji hydrogeologicznej GZWP nr 112 Żuławy Gdańskie”*, zatwierdzony przez Ministra Środowiska decyzją z dnia 5 kwietnia 2016 r., znak DGK-II.4731.59.2015.AJ. Korekcie uległa granica GZWP nr 112 w granicach Sopotu oraz planowane jest ustanowienie obszaru ochronnego.



22. Obszary włączone w granice Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 13 (JCWPd13)
– położenie obszaru Sopotu²⁵

²⁵ źródło: KZGW Warszawa



23. Położenie Sopotu w systemie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych północnej części województwa pomorskiego²⁶

Wody przybrzeże Zatoki Gdańskiej

Ocena stanu wód morskich polskiej strefy brzegowej prowadzona jest w ramach państwowego monitoringu, dla wydzielonych zgodnie z Prawem Wodnym, poszczególnych obszarów tzw. jednostek gospodarki wodnej. Zgodnie z tą klasyfikacją wody Zatoki Gdańskiej podzielone zostały na cztery obszary. Obszar, obejmujący również przybrzeżne wody morskie, sopockiej strefy brzegowej, zaliczono do JCWP Zatoka Gdańska Wewnętrzna (kod PLTW IV WB 4) - rys. 24 lokalizacja wód przejściowych i przybrzeżnych. Na podstawie wyników państwowego monitoringu za okres 2010-2015 stan/potencjał elementów fizykochemicznych wód morskich został oceniony poniżej stanu dobrego dla wszystkich JCWP. Za niską ocenę fizykochemiczną we wszystkich JCWP odpowiadały warunki biogenne oraz przezroczystość wód. Stan/potencjał ekologiczny wszystkich JCWP przejściowo zakwalifikowano do stanu słabego. O słabym stanie biologicznym wód przejściowych zdecydował skład organizmów fitoplanktonowych oraz makrobezkręgowców bentosowych.

Powyższe oceny nie mają wpływu na ocenę i kwalifikację jakości wody w sopockich kąpieliskach morskich. We wszystkich kąpieliskach prowadzony jest nadzór nad jakością wody przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sopocie.

W ramach tego zadania dokonywana jest ocena jakości wody pod względem sanitarnym, która pozwala określić jej przydatność do kąpieli, umożliwiając ochronę zdrowia osób korzystających z sopockich kąpielisk. Badania jakości wody umożliwiają zapobieganie i eliminację przyczyn ewentualnych zanieczyszczeń, mogących wpłynąć na jakość wody w kąpielisku.

Zrealizowane w ostatnich latach przedsięwzięcia obejmują szeroki zakres działań inwestycyjnych porządkujących system kanalizacji deszczowej w Sopocie (pkt 18 niniejszego

²⁶ źródło: KZGW Warszawa

rozdziału), które mają znaczący wpływ na czystość wód przybrzeżnych, tym samym na stan sanitarny plaż.



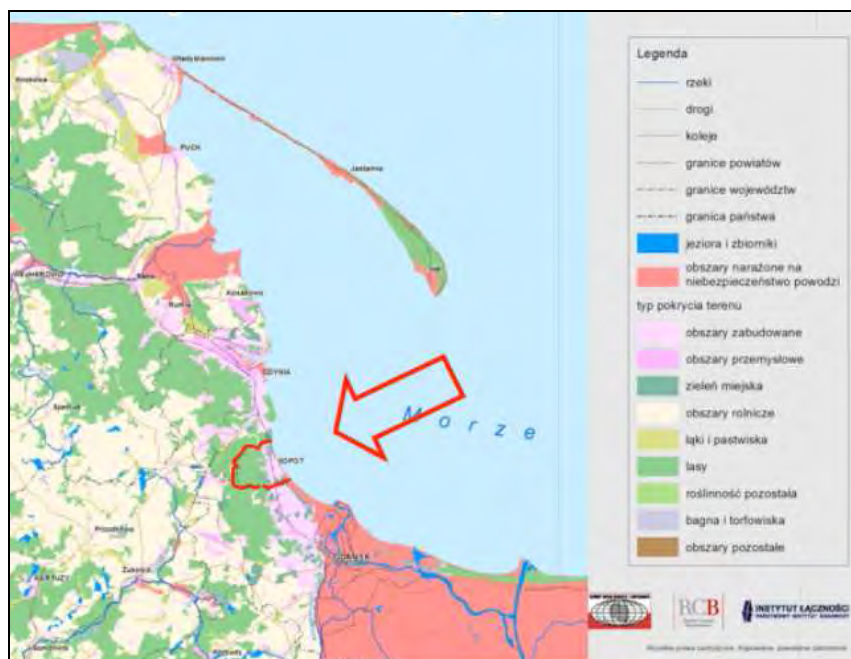
24. Lokalizacja ppk wód przejściowych i przybrzeżnych województwa pomorskiego objętych badaniami w latach 2010-2015 oraz typy abiotyczne badanych JCWP morskich²⁷

Zagrożenie powodzią

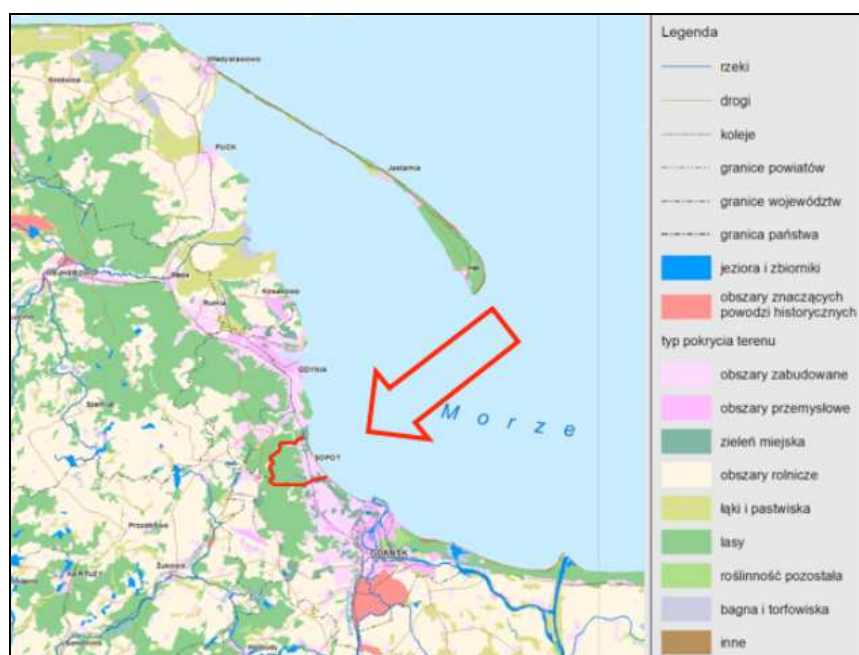
Na podstawie zebranych materiałów można stwierdzić, że w obszarze Sopotu do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią włączono obszar pasa technicznego brzegu morskiego.

Jednocześnie w opracowanych przez IMGW Oddział w Gdyni „Wstępnej ocenie ryzyka powodziowego” – mapie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. pomorskim obszar miasta nie został wskazany jako narażony na to niebezpieczeństwo (rys. 25) oraz do obszarów, na których występowały znaczące powodzie historyczne (rys. 26), a także na których występowanie powodzi jest prawdopodobne (rys. 27).

²⁷ źródło: WIOŚ

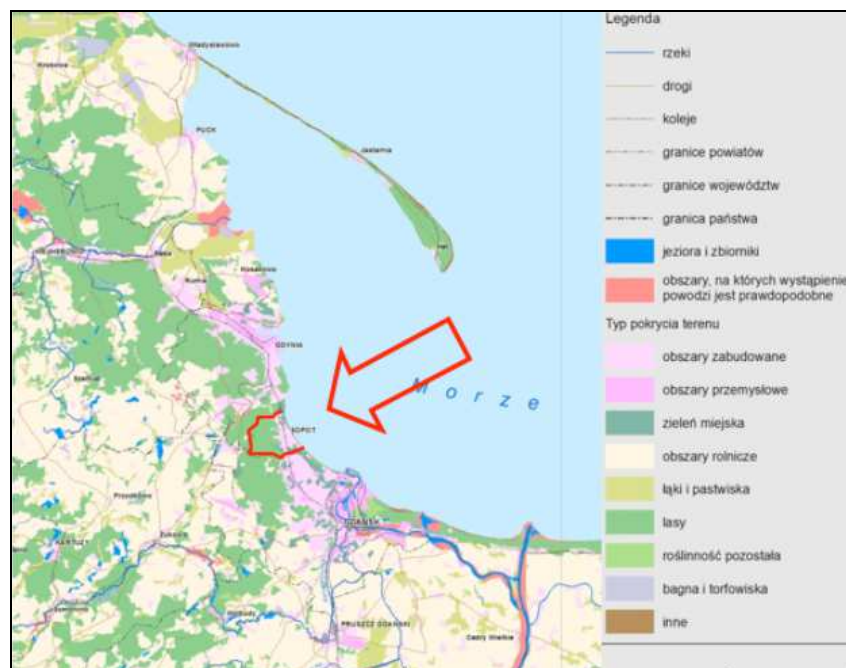


25. Wycinek z Mapy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu²⁸

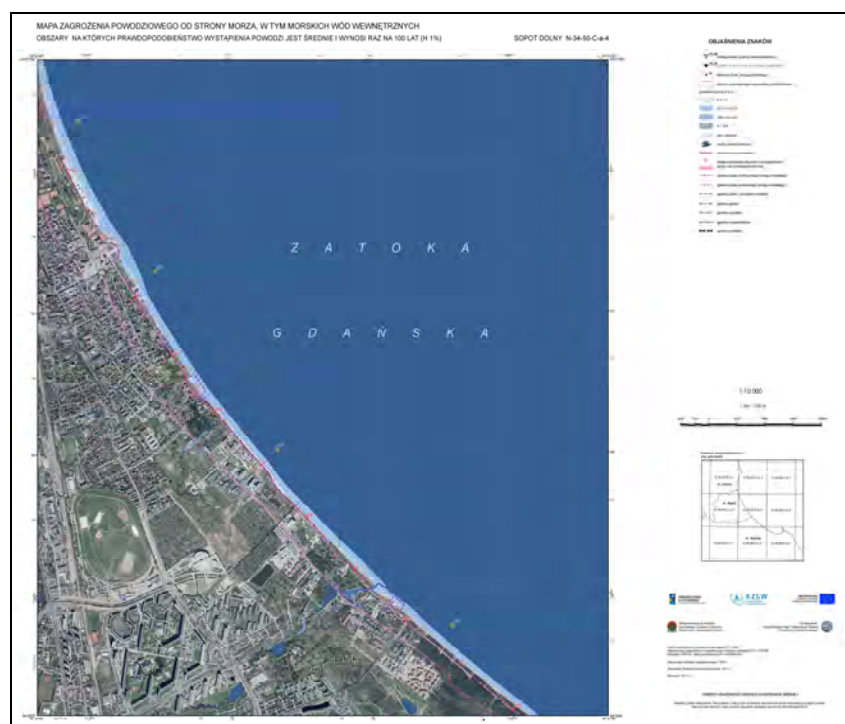


26. Fragment Mapy znaczących powodzi historycznych w województwie pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu

²⁸ Źródło: materiały KZGW w Warszawie



27. Fragment mapy obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne w województwie pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu



28. Mapa zagrożenia powodzią od strony morza, w tym od morskich wód wewnętrznych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat

Na podstawie opublikowanej 15 kwietnia 2015 roku, przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej ostatecznej wersji map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego teren Sopotu nie został uznany za obszar szczególnego zagrożenia powodzią z wyjątkiem pasa technicznego brzegu morskiego oraz nie został zaliczony do obszarów zagrożonych powodzią – rys. 28. Część obszaru miasta w rejonie pasa nadmorskiego znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

Uwarunkowania wynikające z zagrożenia powodzią oraz z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej omówione zostały w pkt 9.1 i 11 niniejszego rozdziału.

Stan czystości powietrza

Głównymi źródłami zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego w Sopocie są:

- komunikacja samochodowa odbywająca się przede wszystkim na Al. Niepodległości, ul. Bitwy pod Płowcami / Grunwaldzkiej / Powstańców Warszawy / Haffnera i ul. Armii Krajowej oraz na ulicach dojazdowych (ul. Kościuszki, Podjazd, 3 Maja, 23 Marca, Malczewskiego);
- komunikacja kolejowa (zanieczyszczenie atmosfery i gruntu przy torowisku PKP głównie pyłem żelazistym, powstałym w wyniku ścierania torowiska i kół kolei);
- lokalne indywidualne źródła ogrzewania mieszkań oraz obiektów usługowych i produkcyjnych, które powodują pogorszenie warunków aerosanitarnych, szczególnie w okresie grzewczym;
- emisja niezorganizowana pyłu z terenów pozbawionych roślinności i z terenów o utwardzonej nawierzchni, głównie komunikacyjnych (parkingi, zespoły garaży itp.);
- napływ zanieczyszczeń z terenów zurbanizowanych Gdańska i w znikomym stopniu z Gdyni.

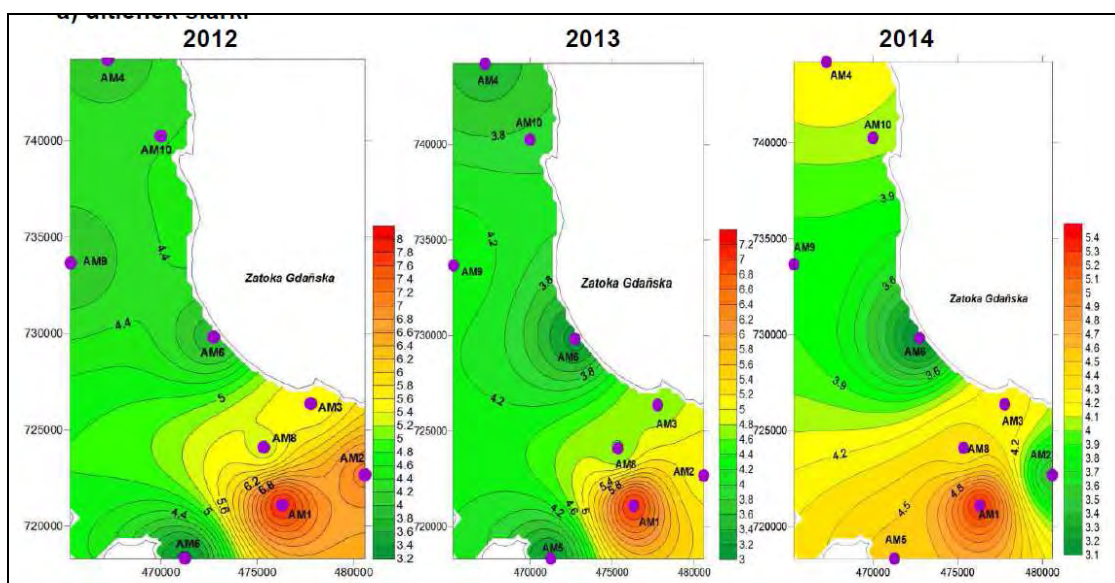
Rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń w powietrzu, w przyziemnej warstwie atmosfery zależne jest od takich czynników atmosferycznych, jak: prędkość i kierunek wiatru, opad atmosferyczny, temperatura powietrza oraz pionowa struktura termiczna warstwy granicznej atmosfery. Cisze wiatrowe i niewielkie prędkości wiatru pogarszają poziomą wentylację powietrza, co jest przyczyną wzrostu stężeń zanieczyszczeń. Prędkość wiatru wpływa na tempo przemieszczania się zanieczyszczeń powietrza, natomiast kierunek decyduje o trasie ich transportu. Opady atmosferyczne, głównie deszcze, w zależności od ich intensywności i czasu trwania wymywają niektóre zanieczyszczenia powietrza. Wymywanie jest procesem oczyszczającym atmosferę.

Monitoring powietrza

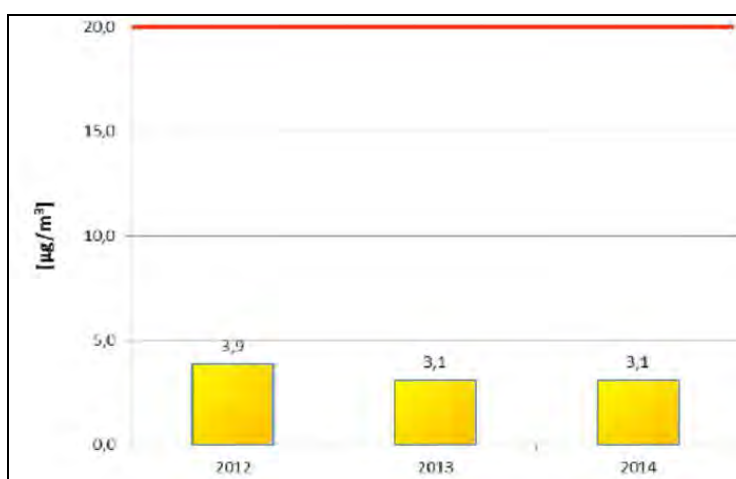
Na obszarze województwa pomorskiego w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska prowadzony jest monitoring powietrza atmosferycznego, którego koordynatorem jest Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku (WIOŚ). Monitoring prowadzony jest przez WIOŚ, Agencję Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej (ARMAAG), Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej (IMGW). Główną metodą określenia stanu jakości powietrza są pomiary imisji zanieczyszczeń powietrza. W ramach systemu pomiarowego w województwie pomorskim działają 3 typy sieci pomiarowych: sieć pomiarów automatycznych (ciągłych), sieć pomiarów manualnych (dobowych) oraz sieć pomiarów pasywnych (miesięcznych). Poszczególne typy pomiarów różnią się od siebie dokładnością i częstotliwością uzyskiwanych wyników pomiarów. Poszczególne metody monitoringu przeznaczone są do oceny jakości powietrza na obszarach o różnym zagrożeniu dla zdrowia ludności i ochrony środowiska. Obszar miasta jest objęty stałym monitoringiem stanu czystości powietrza prowadzonym przez Agencję Regionalnego Monitoringu Atmosfery Aglomeracji Gdańskiej z siedzibą w Gdańsku na stacji pomiarowej zlokalizowanej przy ulicy Bitwy pod Płowcami (stacja oznaczona symbolem AM6). Stacja funkcjonuje od roku 1998, a mierzone są takie zanieczyszczenia gazowe jak: SO₂, NO_x, NO₂, NO, CO i frakcja pyłu PM₁₀. Ponadto na stacji AM6 wykonywane są pomiary wybranych elementów meteorologicznych: temperatury powietrza, wilgotności względnej powietrza, ciśnienia atmosferycznego, nasłonecznienia względnego, opadu atmosferycznego, prędkości i kierunku wiatru. Analizę stanu aerosanitarnego w mieście oparto na danych zawartych w raportach Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej i Tczewie w latach 2012, 2013 i 2014.

Stężenia dwutlenku siarki (SO₂)

Dwutlenek siarki (SO₂) powstaje głównie w procesie spalania paliw stałych zawierających zwykle domieszki siarki i jej związków. Stężenia średnioroczne dwutlenku siarki (SO₂) w analizowanym okresie 2012-2014 utrzymywały się na niskim poziomie, osiągając od 15,6 do 19,4% wartości dopuszczalnej. Stężenia średnioroczne dwutlenku siarki w Sopocie na tle stężeń na terenie Gdańska i Gdyni przedstawiono na rys. 28, a na rys. 30 przedstawiono zmiany średnio rocznych stężeń dwutlenku siarki (SO₂) na stacji pomiarowej AM6 w Sopocie. Analizując rys. 29 zauważa się, że najniższe stężenie średnioroczne dwutlenku siarki (SO₂) wystąpiło w 2013 i 2014 roku i wyniosło 3,1 µg/m³, a najwyższe w 2012 roku, kiedy osiągnęło wartość 3,9 µg/m³ przy wartości dopuszczalnej 20,0 µg/m³. W latach poprzednich stężenie osiągało znacznie wyższe wartości, np. w roku 2002 - 8,1, w 2003 - 9,1. Maksymalne stężenia średniodobowe dwutlenku siarki (SO₂) w latach 2012-2014 również nie przekraczały wartości dopuszczalnej – rys. 29.

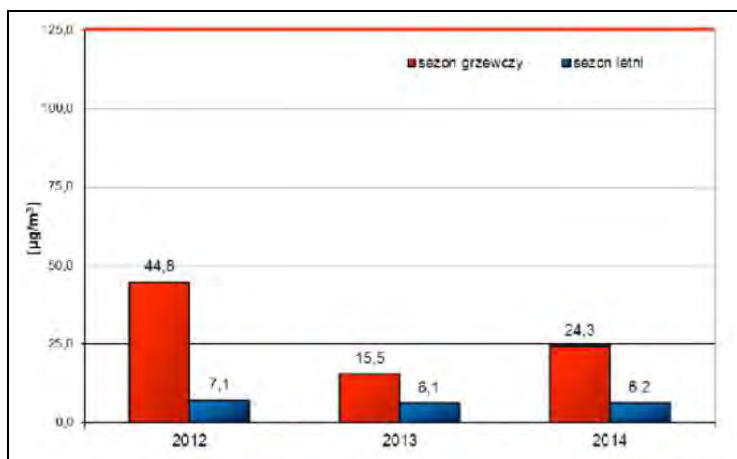


29. Średnioroczne stężenia dwutlenku siarki (SO₂) w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014²⁹



30. Zmiany stężeń średniorocznych dwutlenku siarki (SO₂) na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014

²⁹ Źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

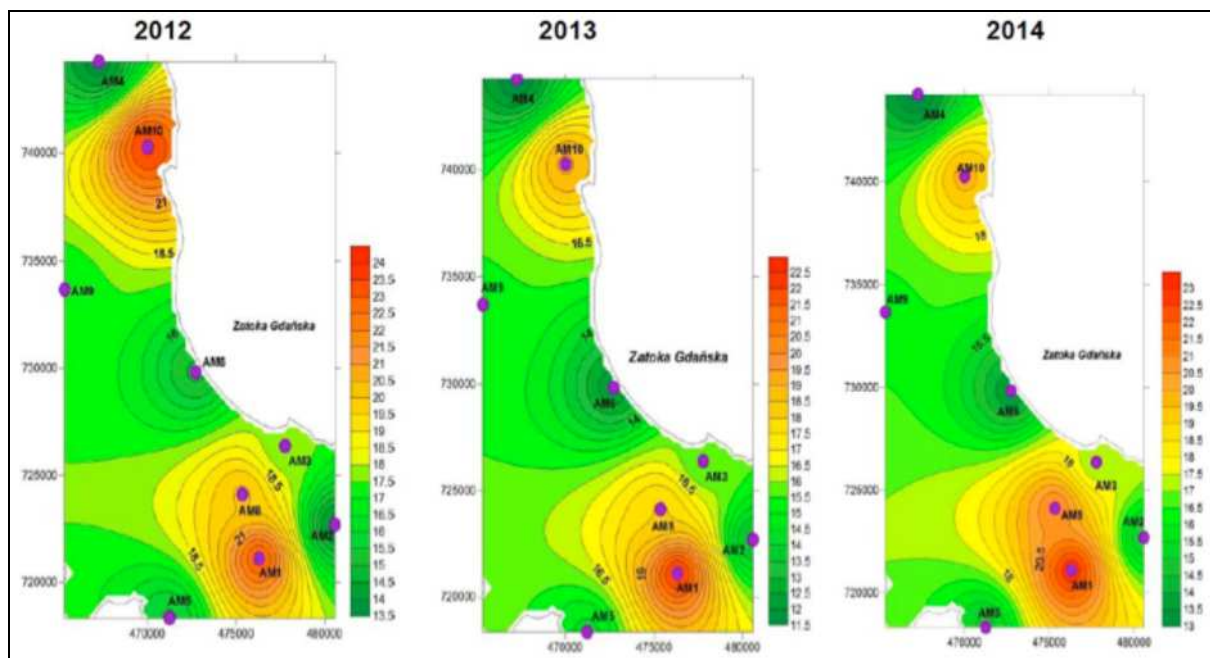


31. Zmiany maksymalnych stężeń dwutlenku siarki (SO_2) na stacji ARMAG AM6 w Sopocie w sezonie grzewczym i letnim w latach 2012-2014

Tlenki azotu (NO_x)

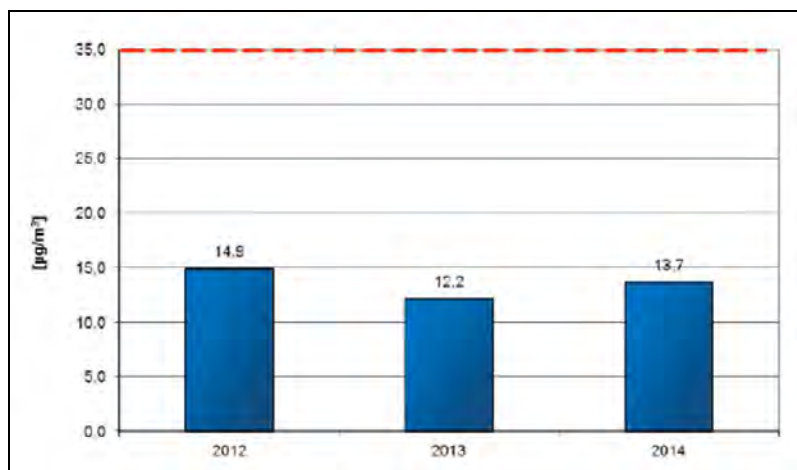
Tlenki azotu (NO_x) - główne rodzaje występujących w atmosferze tlenków to tlenek azotu (NO) i dwutlenek azotu (NO_2). NO jest gazem bardziej aktywnym i szybko utlenia się do NO_2 . Tlenek azotu ma działanie toksyczne.

Tlenki azotu są prekursorami powstających w glebie związków rakotwórczych i mutagennych. W połączeniu z gazowymi węglowodorami tworzą w określonych warunkach atmosferycznych zjawisko smogu fotochemicznego (tzw. letniego). Po utlenieniu w obecności pary wodnej, mają również udział w tworzeniu kwaśnych deszczy i ich niszczącym działaniu. W porównaniu do dwóch poprzednich lat stężenie średnioroczne dwutlenku azotu w roku 2014 nieznacznie się obniżyło (rys. 32). W roku 2014 nie odnotowano w Sopocie stężeń 1 h powyżej normy wynoszącej $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (rys. 33).



32. Średnioroczne stężenia dwutlenku azotu (NO_2) w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014³⁰

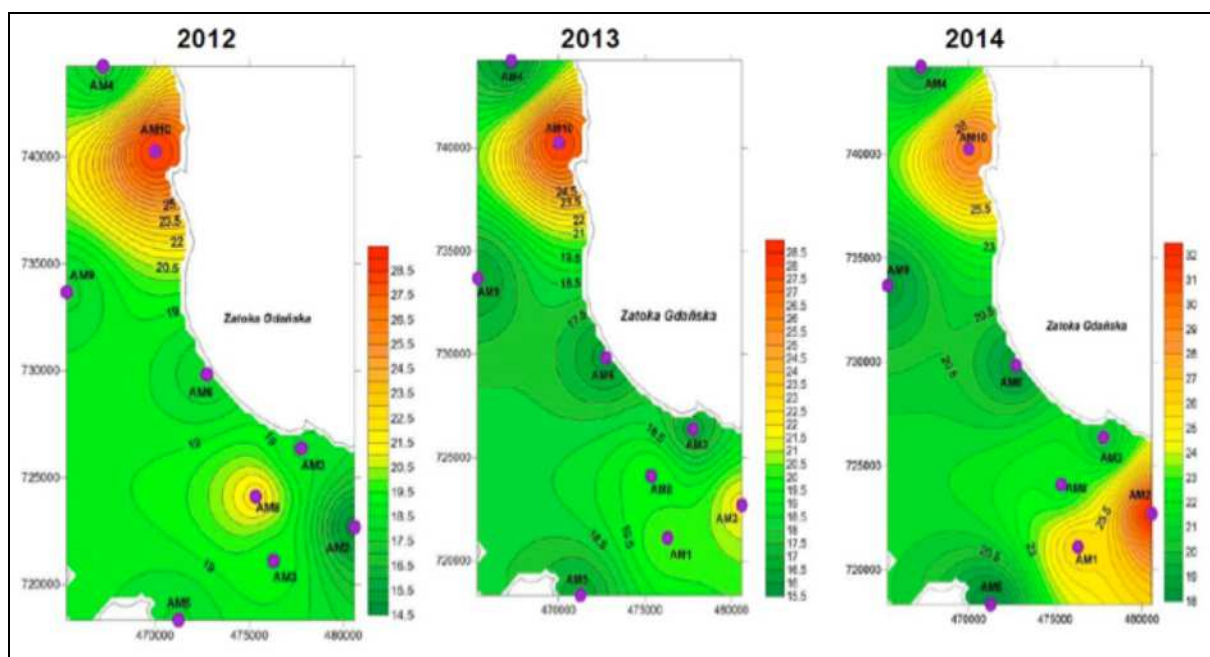
³⁰ Rys. 32, 33 Źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....



33. Zmiany maksymalnego stężenia dwutlenku azotu (NO₂) na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014

Pył PM₁₀

Pył PM₁₀ jest zanieczyszczeniem powietrza składającym się z mieszaniny cząstek stałych, ciekłych lub obu naraz, zawieszonych w powietrzu i będących mieszaniną substancji organicznych i nieorganicznych. Pył zawieszony może zawierać substancje toksyczne takie jak wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (m.in. benzo(a)piren), metale ciężkie oraz dioksyny i furany. Stężenia średnioroczne pyłu PM₁₀ w latach 2012-2014 wzrosły. Najniższe stężenie średnioroczne pyłu odnotowano w 2013 roku i wyniosło ono 16,3 µg/m³, co stanowi 40,8% wartości dopuszczalnej - 40,0 µg/m³ (rys. 34).



34. Średnioroczne stężenia pyłu PM₁₀ w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014³¹

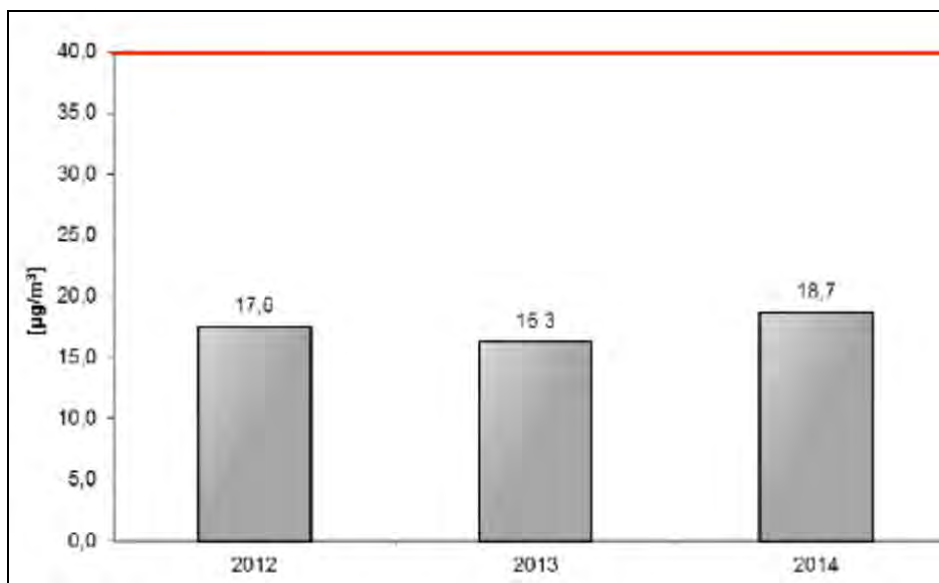
W roku 2014 na stacji AM6 w Sopocie odnotowano przekroczenia normy średniodobowej pyłu PM₁₀. Nie została przekroczona jednak limitowana liczba dni z przekroczeniami (35 w ciągu roku). W ciągu całego 2014 roku odnotowano zaledwie 4 dni z przekroczeniami normy średniodobowej dla Sopotu (wzrost o 3 dni w stosunku do roku

³¹ źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

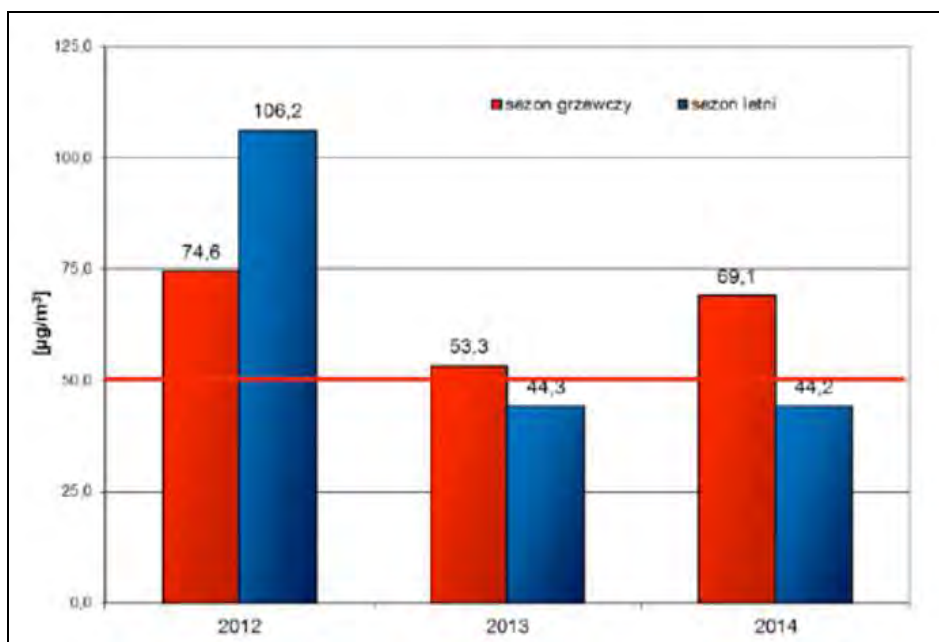
2013). Wyników wyższych niż norma $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zanotowano w Sopocie tylko 1,1% (w roku 2013–0,3%). W latach 2002 – 2007 przekroczenia normy były znaczne, wyniki osiągały wartości powyżej 100, a nawet w roku 2006 powyżej $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Tlenek węgla (CO)

Tlenek węgla (CO) powstaje w wyniku niezupełnego spalania węgla. Jest niezwykle groźny, silnie toksyczny. Powoduje ciężkie zatrucia (zaczadzenie). Dla tlenku węgla normowane są poziomy stężenie 8-godzinnych wyliczanych krocząco. Dopuszczalny poziom stężenia nie został przekroczony. Maksymalne stężenie w Sopocie wyniosło 24,7% normy w okresie grzewczym.



35. Zmiany średniorocznych wartości stężeń pyłu PM_{10} na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014³²



36. Zmiany maksymalnych stężeń średniodobowych pyłu PM_{10} na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w sezonie grzewczym i letnim w latach 2012-2014

³² Rys. 35, 36 Źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

Ogólna ocena jakości powietrza w Sopocie

W ocenie ogólnej jakości powietrza w Sopocie przeprowadzonej w raporcie *Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....* odnoszono się do wartości poziomów dopuszczalnych bądź wartości odniesienia i nie jest ona oceną jakości powietrza w rozumieniu Prawa ochrony środowiska, którą wykonuje Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku. W ocenie zastosowano skalę skorelowaną z zakresami stężeń stosowanymi w ocenach jakości powietrza wykonywanych przez inspektoraty ochrony środowiska.

- 40 % normy jakość powietrza b. dobra
- 41- 60 % normy jakość powietrza dobra
- 61- 100 % normy jakość powietrza dostateczna
- 100 % normy jakość powietrza zła

Miasto	Jakość powietrza								
	dinitlenek siarki			dinitlenek azotu			pył PM ₁₀		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
GDĄŃSK	b.dobra	b.dobra	b.dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
GDYNIA	b.dobra	b.dobra	b.dobra	dobra	b.dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
SOPOT	b.dobra	b.dobra	b.dobra	dobra	b.dobra	b.dobra	dobra	b.dobra	dobra
TCZEW	b.dobra	b.dobra	b.dobra	b.dobra	b.dobra	b.dobra	dobra	dobra	dobra
Norma średnioroczna [µg/m ³]	20 ¹			40 ²		35 ³	40 ^{2,3}		

37. Ocena jakości powietrza na podstawie wartości stężeń średniorocznych w latach 2012-2014³³

Benzo(a)piren

Benzo(a)piren jest głównym przedstawicielem wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych (WWA). Źródłem powstawania benzo(a)pirenu jest spalanie substancji organicznych w niskiej temperaturze przebiegające przy niewystarczającej ilości tlenu (m.in. spalarnie odpadów), liczne procesy przemysłowe (np. produkcja koksu), pożary lasów, dym tytoniowy. Nośnikiem benzo(a)pirenu w powietrzu jest pył, dlatego jego szkodliwe oddziaływanie jest ściśle związane z oddziaływaniem pyłu oraz jego specyficznymi właściwościami fizycznymi i chemicznymi. Benzo(a)piren oddziałuje szkodliwie nie tylko na zdrowie ludzkie ale także na roślinność, gleby i wodę.

Benzo(a)piren jest zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby. Jego stężenie jest normowane w każdym z tych komponentów:

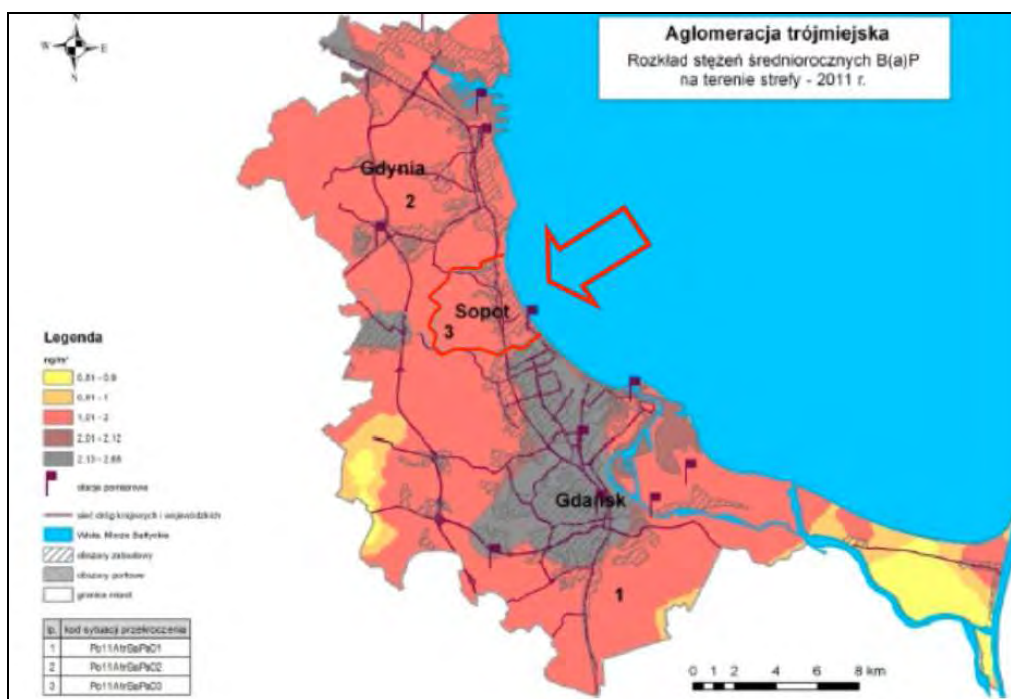
- w powietrzu normowane jest stężenie benzo(a)pirenu zawartego w pyle zawieszonym PM₁₀: norma - 1 ng/m³,
- w wodzie pitnej – norma – 10 ng/dm³,
- w glebie – norma – 0,02 mg/kg suchej masy (gleby klasy A), 0,03 mg/kg suchej masy (gleby klasy B).

³³ źródło: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji gdańskiej.....

Pomiary stężeń benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM_{10} na terenie województwa pomorskiego prowadzone są przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Gdańsku. W 2011 roku przekroczenie poziomu docelowego odnotowano na wszystkich stacjach pomiarowych strefy aglomeracji trójmiejskiej – rys.21.

Badaniami tymi został objęty obszar Sopotu, gdzie na stacji AM6 wykonano pomiary stężeń benzo(a)pirenu i pyłu zawieszonego PM_{10} .

W Programie ochrony powietrza dla strefy aglomeracji trójmiejskiej, w której został przekroczony poziom dopuszczalny pyłu zawieszonego PM_{10} oraz poziom docelowy benzo(a)pirenu (Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 754/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 25 listopada 2013 roku) określono plan działań naprawczych między innymi dla Sopotu.



38. Rozkład stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu w strefie aglomeracji trójmiejskiej w 2011 roku³⁴

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 18 września 2012 roku, poz. 1031) nie określa osobnych poziomów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu w uzdrowiskach, ale określa te poziomy między innymi:

- poziomy dopuszczalne dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin;
- poziomy docelowe dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin;
- poziomy celów długoterminowych dla niektórych substancji w powietrzu, zróżnicowane ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin;
- alarmowe poziomy dla niektórych substancji w powietrzu, których nawet krótkotrwałe przekroczenie może powodować zagrożenie dla zdrowia ludzi.

Jak omówiono ten problem powyżej **na terenie Sopotu nie przekraczane są dopuszczalne poziomy zanieczyszczeń w powietrzu określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ochronę roślin.**

³⁴ źródło: Uchwała Sejmiku Województwa Pomorskiego

Warunki klimatu akustycznego

Na hałas środowiskowy w Sopocie składają się:

- hałas komunikacyjny (drogowy i kolejowy);
- hałas osiedlowy (wynikający z zachowania i przebywania ludzi).

Rejony szczególnego nasilenia uciążliwości akustycznych to:

- rejon Al. Niepodległości,
- rejon traktacji kolejowej (centrum miasta),
- rejon przyplażowy (imprezy masowe latem).

W 2012 roku wykonane zostały *Mapy akustyczne dla dróg miasta Sopotu, po których przejeżdża ponad 3.000.000 pojazdów rocznie*. Zakres prac nie obejmował analizy wpływu całego układu drogowego Sopotu, ale tylko wybrane następujące ulice: Al. Niepodległości, ul. Malczewskiego, ul. 3 Maja, ul. Bitwy pod Płowcami, ul. Na Wydmach, ul. Grunwaldzka, ul. Powstańców Warszawy, ul. Haffnera.

Na terenie Sopotu wskazano obszary, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu drogowego mierzonych wskaźnikami L_{DWN} i L_N . Przekroczenia te występują w pobliżu następujących głównych ciągów komunikacyjnych, mimo istotnego obniżenia standardów akustycznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 1 października 2012 r:

- Al. Niepodległości (powierzchnia: 1,7 km², ilość mieszkańców narażonych: 1500),
- ul. Malczewskiego (powierzchnia: 0,1 km², ilość mieszkańców narażonych: 100),
- ul. 3-go Maja (powierzchnia: <0,01 km², ilość mieszkańców narażonych: < 100).

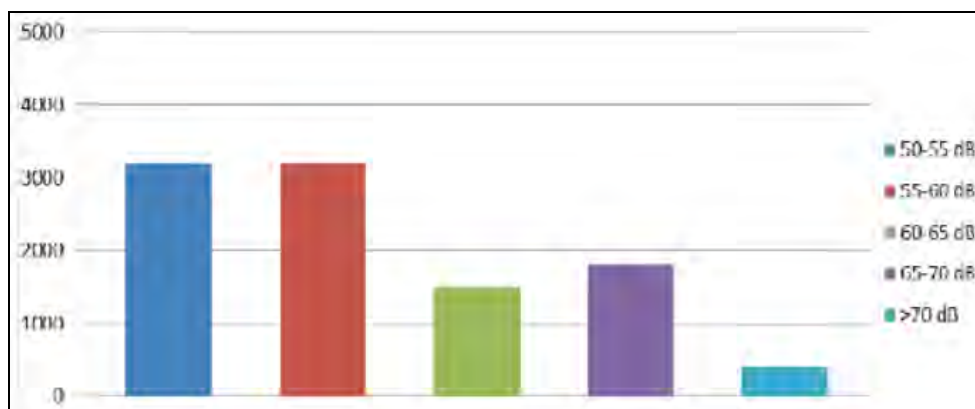
Stwierdzono również wystąpienie przekroczeń standardów akustycznych na obszarach leżących w pobliżu głównych dróg znajdujących się w pobliżu strefy „A” obszaru ochrony uzdrowskiej uzdrowiska Sopot:

- ul. Bitwy pod Płowcami (powierzchnia: 0,26 km², ilość mieszkańców narażonych: 300),
- ul. Powstańców W-wy (powierzchnia: 0,07 km², ilość mieszkańców narażonych: <100),
- ul. Grunwaldzka (powierzchnia: 0,04 km², ilość mieszkańców narażonych: 400),

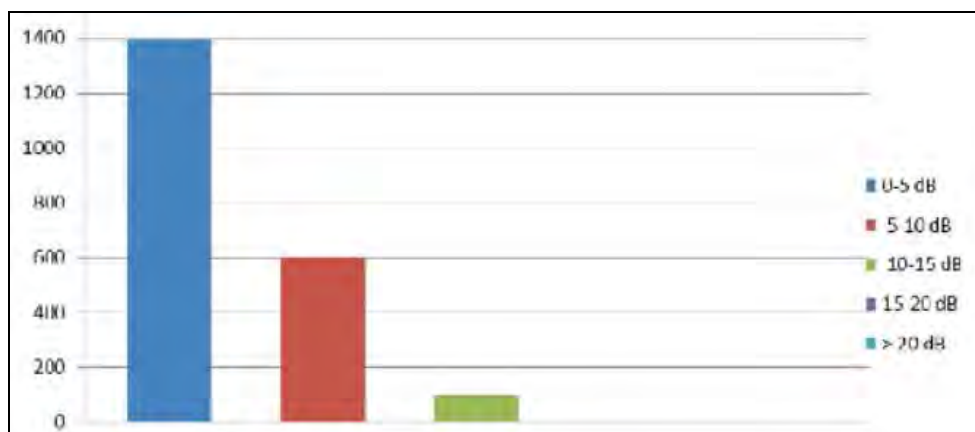
Dla tych obszarów obowiązują niezmiennione, rygorystyczne poziomy dopuszczalne dla wskaźników L_{DWN} , L_N , określone rozporządzeniem Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. Nie stwierdzono przekroczeń poziomów dopuszczalnych dla wskaźnika L_N w rejonie ul. Haffnera, a przekroczenia poziomów dopuszczalnych dla wskaźnika L_{DWN} są minimalne.



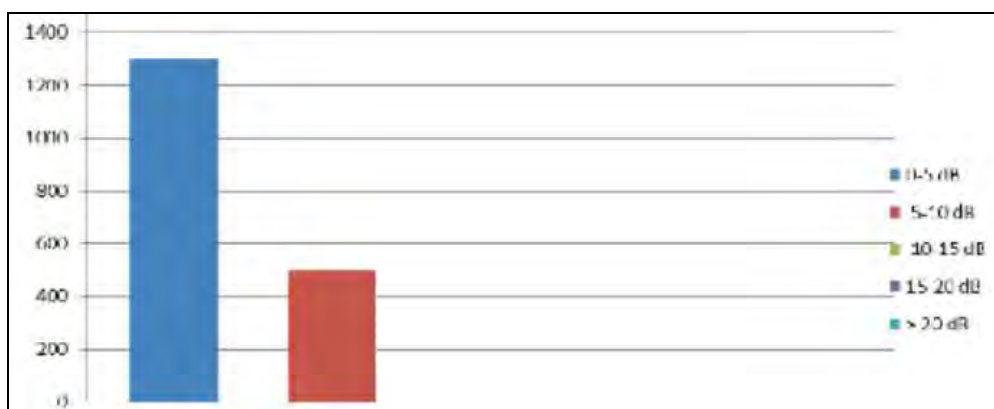
39. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN}



40. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N ³⁵

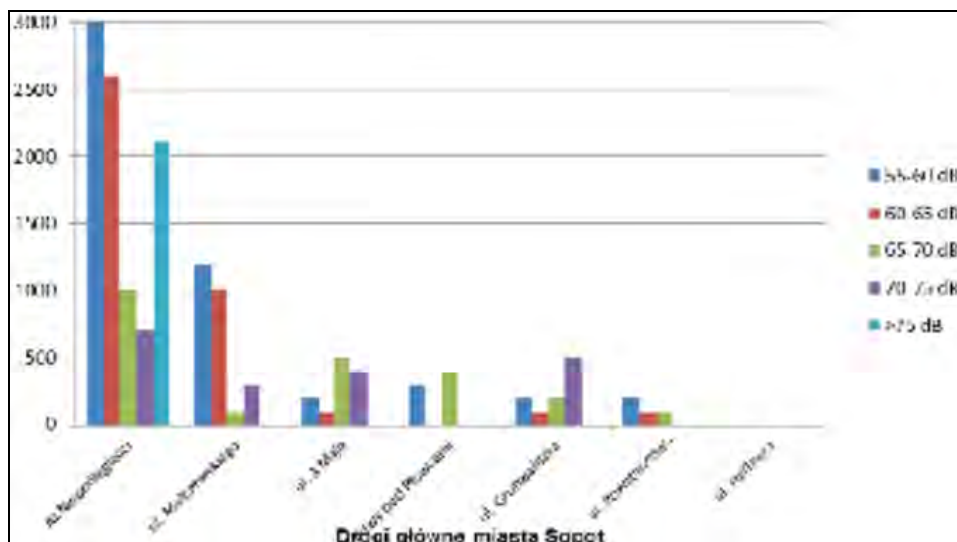


41. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN}

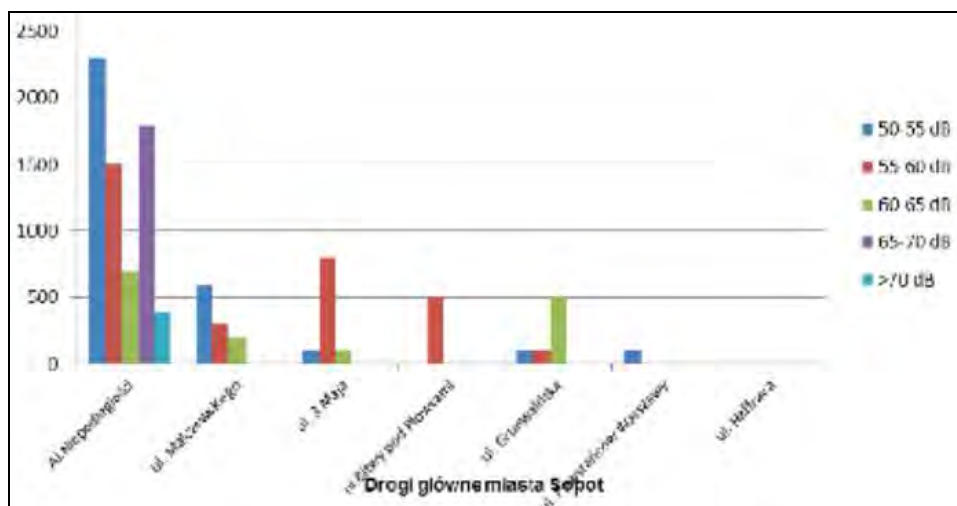


42. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N

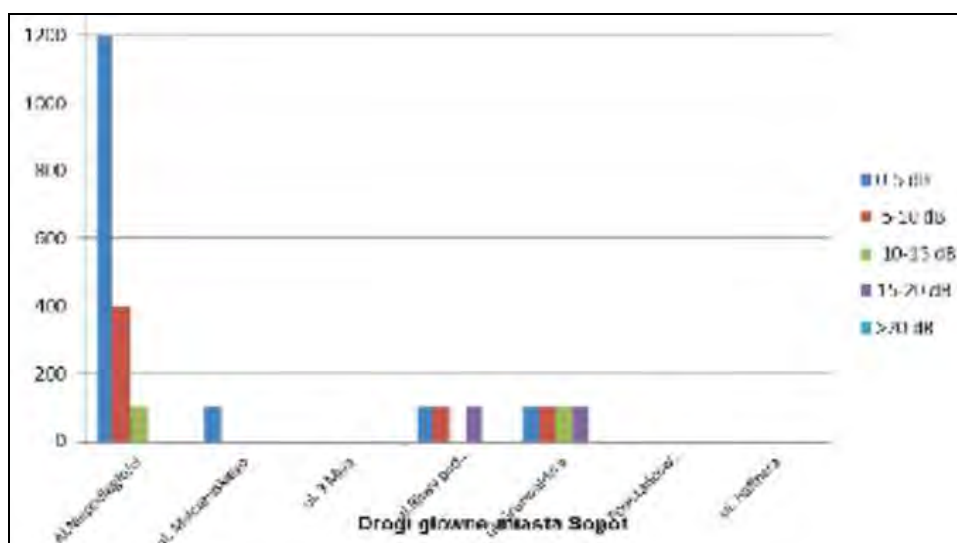
³⁵ Źródło rys. 42 - 46: Mapa akustyczna dla głównych dróg Sopotu.....



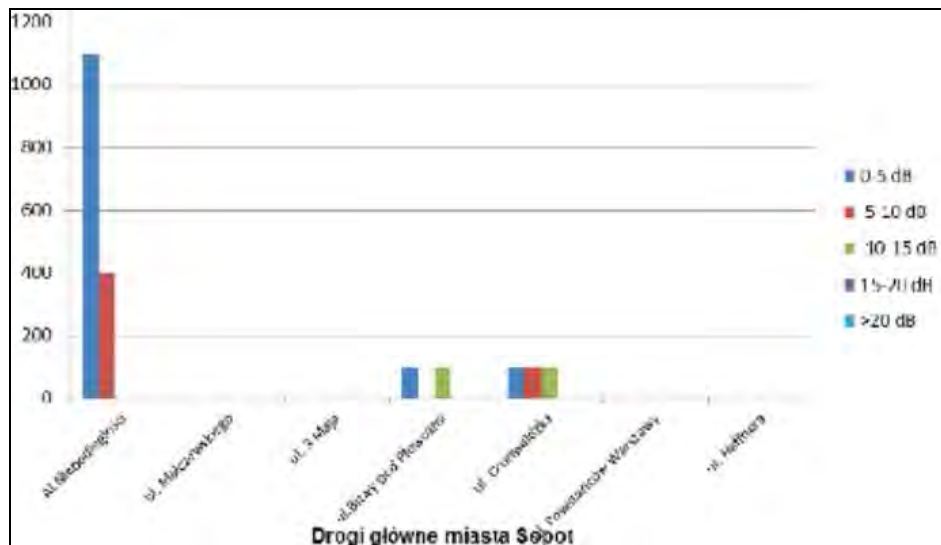
43. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN}



44. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N



45. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN}



46. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N

W podsumowaniu opracowania Mapy akustyczne dla głównych dróg Sopotu wskazano, że jedynie zmniejszenie ruchu tranzytowego przez Sopot na trasie Gdańsk-Gdynia może istotnie poprawić klimat akustyczny w obszarze ulic Al. Niepodległości. Również zmniejszenie udziału pojazdów ciężkich w potoku ruchu spowoduje zmniejszenie emisji hałasu z tej drogi. W końcu roku 2012 wprowadzony został zakaz ruchu pojazdów o wadze powyżej 24 ton.

Przy wysokich standardach akustycznych obowiązujących dla strefy „A” obszarów ochrony uzdrowskiej, zmniejszenie przekroczeń poziomów dopuszczalnych możliwe jest jedynie w przypadku znacznego ograniczenia ruchu pojazdów na ulicach Grunwaldzkiej, Bitwy pod Płowcami oraz Powstańców Warszawy.

Prognozowany wzrost ilości samochodów osobowych (wzrost wskaźnika motoryzacji) prawdopodobnie tylko w nieznacznym stopniu spowoduje wzrost poziomu hałasu. Nowe technologie zabezpieczeń antyhałasowych z pewnością zrekompensują ewentualny wzrost poziomu hałasu powodowanego wzrostem ilości samochodów osobowych. Również rozwój i poprawa jakości komunikacji zbiorowej oraz zwiększenie sieci ścieżek rowerowych mogą przyczynić się w pewnym stopniu do zmniejszenia uciążliwości akustycznej w mieście. Realizacja tunelu pod Sopotem jest rozwiązaniem najlepszym ze względu na ochronę terenów miejskich oraz mieszkańców Sopotu. Ponadto w opracowaniu wskazano następujące sposoby ograniczenia hałasu drogowego w mieście:

- zwiększenie płynności ruchu za pomocą elementów architektoniczno budowlanych w obszarze ulic (dotyczy to z reguły ulic osiedlowych o stosunkowo niskim natężeniu ruchu),
- stosowanie „cichych” nawierzchni dróg (dla prędkości ruchu > 50 km/godz.),
- środki techniczne stosowane w pojazdach drogowych (ciche opony, obudowy tłumiące hałas silników),
- odpowiednio ukształtowane elementy zabudowy,
- ekrany akustyczne.

Tu należy zaznaczyć, że w Sopocie możliwości stosowania ekranów akustycznych są mocno ograniczone. Proponuje się w zamian stosowanie pasów zieleni izolacyjno-krajobrazowej oraz przede wszystkim propagowanie i wspieranie alternatywnych dla samochodów indywidualnych środków transportu.

Bardzo istotną rolę w redukcji hałasu drogowego spełniają środki administracyjno-organizacyjne. Należą do nich między innymi:

- ograniczenie prędkości ruchu,
- zmiana struktury rodzajowej pojazdów drogowych (np. ograniczenia dla ruchu pojazdów ciężarowych),
- zakaz (okresowy lub całkowity) ruchu pojazdów samochodowych,
- opłaty za wjazd do stref o ograniczonym ruchu pojazdów.

Trendy związane z wpływem dróg głównych na klimat akustyczny Sopotu, będzie można określić za 2017 rok przez porównanie nowej mapy akustycznej dróg głównych z mapą akustyczną z 2012 roku.

O warunkach klimatu akustycznego na terenie miasta można mówić także w oparciu o ***Program ochrony środowiska przed hałasem na lata 2013-2017 z perspektywą na lata następne dla terenów poza aglomeracjami w województwie pomorskim, położonych wzdłuż odcinka linii kolejowej nr 202 Gdańsk Główny-Wejherowo, której eksploatacja powoduje ponadnormatywne oddziaływania akustyczne, określone wskaźnikami hałasu L_{DWN} i L_N*** .³⁶

Mapy akustyczne dla linii kolejowej nr 202 Gdańsk Główny-Wejherowo po której przejeżdża ponad 30 000 pociągów rocznie, sporządzone zostały w 2011 r., na zlecenie PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Mapy te stanowią podstawę do opracowania programu działań ograniczających uciążliwości akustyczne. Umożliwiają również prawidłowe zarządzanie infrastrukturą komunikacyjną oraz wspomagają przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania terenów pod cele inwestycyjne. Dostarczają one również istotnej wiedzy na temat klimatu akustycznego otoczenia przedmiotowych odcinków, poprzez ujęcie poziomów emisji, immisji i wrażliwości akustycznej obszarów, jak również poziomów przekroczeń wartości dopuszczalnych określonych wskaźnikami L_{DWN} i L_N . W tym kontekście opracowane mapy akustyczne stanowią punkt wyjścia do dalszych prac i analiz, również do prac prowadzonych w perspektywie najbliższej przyszłości. Należy dodać, że wspomniane mapy akustyczne zostały opracowane przy uwzględnieniu poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. nr 120, poz. 826), natomiast przedstawione analizy naruszeń dopuszczalnych poziomów hałasu, w ramach wykonano już na podstawie poziomów dopuszczalnych określonych w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2012 r., poz. 1109) – tabela 5.

Na odcinku linii kolejowej nr 202 rocznie przejechało w 2011 roku 45 683 pociągów, w tym 37 964 to pociągi pasażerskie i 7720 pociągów towarowych. W tabeli nr zestawiono odcinki linii kolejowej nr 202 na odcinku przebiegającym przez Sopot. Na rys. 46 przedstawiono odcinki linii kolejowej nr 202 w sąsiedztwie, których występują przekroczenia długookresowego średniego poziomu dźwięku L_N na terenach podlegających ochronie akustycznej. Niektóre budynki mieszkalne zlokalizowane w pobliżu linii kolejowej znajdują się w zasięgu oddziaływania hałasu o poziomie przekraczającym wartości dopuszczalne. Zakres naruszeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku pochodzącego od ruchu pociągów odbywającego się po analizowanym odcinku linii kolejowej nr 202 przedstawiono poniżej w tabeli nr 7. W tabeli tej zestawiono opis zakresu przekroczeń wartości dopuszczalnych w przyporządkowaniu do poszczególnych odcinków i dla każdego odcinka przypisano również priorytet narażenia na hałas, który określono na podstawie analiz przeprowadzonych w ramach Programu ochrony środowiska przed hałasem na lata 2013-2017.

³⁶ Załącznik nr 3 do Uchwały Nr 755/XXXV/13 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 25 listopada 2013 r.

Tabela 5

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami L_{DWN} i L_N , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem

Lp.	Rodzaj terenu	Dopuszczalny poziom hałasu w [dB]			
		Drogi lub linie kolejowe ⁽¹⁾		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
		L_{DWN} przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L_N przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy	L_{DWN} przedział czasu odniesienia równy wszystkim dobom w roku	L_N przedział czasu odniesienia równy wszystkim porom nocy
1	a) Strefa ochronna „A” uzdrowiska b) Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
2	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej b) Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży ⁽²⁾ c) Tereny domów opieki społecznej d) Tereny szpitali w miastach	64 (55) ⁽⁴⁾	59 (50) ⁽⁴⁾	50	40
3	a) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego b) Tereny zabudowy zagrodowej c) Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe d) Tereny mieszkaniowo-usługowe	68 (60) ⁽⁴⁾	59 (50) ⁽⁴⁾	55	45
4	Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców ⁽³⁾	70 (65) ⁽⁴⁾	65 (55) ⁽⁴⁾	55	45

(1) Wartości określone dla dróg i linii kolejowych stosuje się także dla torowisk tramwajowych poza pasem drogowym i kolei linowych.

(2) W przypadku niewykorzystywania tych terenów, zgodnie z ich funkcją, w porze nocy, nie obowiązuje na nich dopuszczalny poziom hałasu w porze nocy.

(3) Strefa śródmiejska miast powyżej 100 tys. mieszkańców to teren zwartej zabudowy mieszkaniowej z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych. W przypadku miast, w których występują dzielnice o liczbie mieszkańców pow. 100 tys., można wyznaczyć w tych dzielnicach strefę śródmiejską, jeżeli charakteryzuje się ona zwartą zabudową mieszkaniową z koncentracją obiektów administracyjnych, handlowych i usługowych.

(4) W nawiasach podano wartości dopuszczalne hałasu przed zmianami rozporządzenia z dnia 1 października 2012 r.

Natomiast na rys. 47 zaznaczono odcinki linii kolejowej nr 202 w granicach Sopotu, na których występują przekroczenia długookresowego średniego poziomu hałasu w środowisku. Czerwonym kolorem przekroczenia wysokie powyżej 10 dB, zaś kolorem zielonym – niskie do 10 dB. Jednocześnie tymi samymi kolorami oznaczono priorytety działań naprawczych wskazanych w Programie ochrony środowiska przed hałasem na lata 2013-2017 – kolor czerwony priorytet wysoki, i kolor zielony priorytet niski.

W ramach *Programu ochrony środowiska przed hałasem.....* zaproponowano działania, których realizacja powinna doprowadzić do poprawy stanu akustycznego. Działania podzielono na następujące grupy:

- działania krótkookresowe, które stanowią faktyczny zakres Programu ochrony środowiska przed hałasem (będą realizowane głównie dla odcinków o wysokim priorytecie narażenia na hałas),
- działania długoterminowe, których realizacja przewidywana jest w okresie trwania tego oraz kolejnych programów ochrony przed hałasem,
- działania związane z edukacją społeczną, które powinny być prowadzone w sposób ciągły, zarówno w zakresie działań długoterminowych, jak i krótkoterminowych.

Tabela 6

Tereny zagrożone hałasem zlokalizowane w sąsiedztwie odcinka linii kolejowej nr 202 na odcinku przebiegającym przez Sopot, które objęte zostały programem ochrony środowiska przed hałasem

Lp	Nazwa odcinka	Współrzędne początku odcinka		Współrzędne końca odcinka		Strona linii kolejowej	Maksymalna wartość przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu wyrażonego wskaźnikiem L _N	Nazwa gminy	Priorytet
		Długość geograficzna	Szerokość geograficzna	Długość geograficzna	Szerokość geograficzna				
1	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°37'52,332	54°22'21,878	18°37'4,792	54°22'38,486	Lewa	5	M. Gdańsk	Niski
2	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°37'52,332	54°22'21,878	18°37'4,792	54°22'38,486	Prawa	5	M. Gdańsk	Niski
3	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°37'4,792	54°22'38,486	18°36'17,762	54°22'55,61	Lewa	10	M. Gdańsk	Niski
4	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°37'4,792	54°22'38,486	18°36'17,762	54°22'55,61	Prawa	5	M. Gdańsk	Niski
5	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°35'0,967	54°23'42,096	18°34'31,035	54°24'9,071	Prawa	5	M. Gdańsk	Niski
6	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°34'16,945	54°24'40,291	18°34'6,914	54°25'12,125	Lewa	10	M. Gdańsk	Niski
7	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°34'6,914	54°25'12,125	18°33'56,783	54°25'43,931	Prawa	5	M. Sopot	Niski
8	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°34'6,914	54°25'12,125	18°33'56,783	54°25'43,931	Lewa	5	M. Sopot	Niski
9	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'56,783	54°25'43,931	18°33'46,671	54°26'15,764	Prawa	5	M. Sopot	Niski
10	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'56,783	54°25'43,931	18°33'46,671	54°26'15,764	Lewa	10	M. Sopot	Niski
11	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'46,671	54°26'15,764	18°33'36,412	54°26'47,555	Prawa	15	M. Sopot	Wysoki
12	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'46,671	54°26'15,764	18°33'36,412	54°26'47,555	Lewa	10	M. Sopot	Niski
13	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'36,412	54°26'47,555	18°33'16,697	54°27'17,802	Prawa	10	M. Sopot	Niski
14	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'36,412	54°26'47,555	18°33'16,697	54°27'17,802	Lewa	10	M. Sopot	Niski
15	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'16,697	54°27'17,802	18°33'12,589	54°27'49,517	Lewa	10	M. Sopot	Niski
16	Gdańsk Główny - Gdynia Główna Osobowa	18°33'12,589	54°27'49,517	18°33'9,517	54°28'20,579	Prawa	5	M. Gdynia	Niski

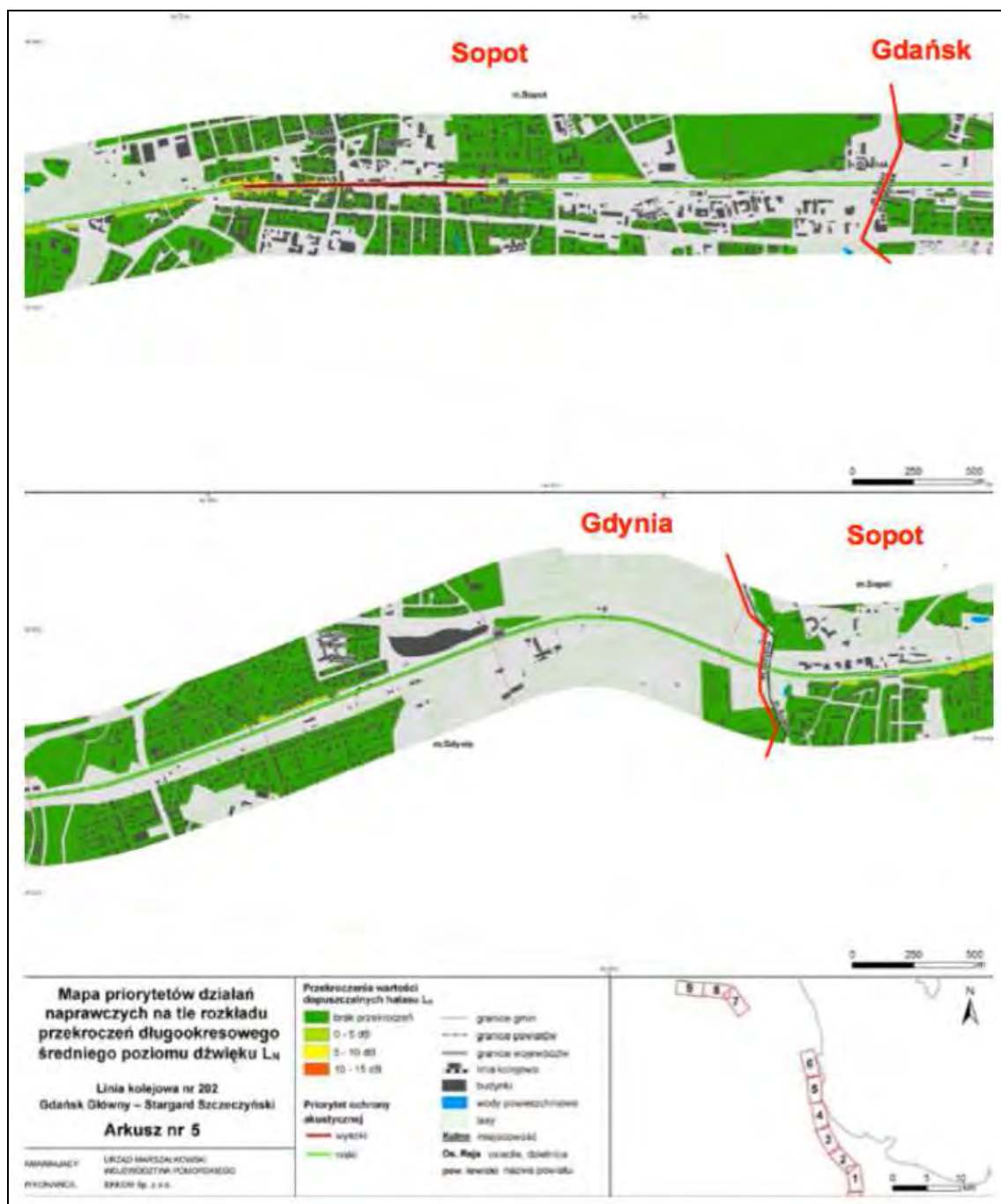
W ramach priorytetu wysokiego (kolor czerwony) znalazły się tereny położone w sąsiedztwie odcinków linii kolejowej o długości około 1,1 km. Orientacyjną lokalizację odcinka w podziale na poszczególne priorytety przedstawiono na rys. 47. Na obszarach sąsiadujących z nimi należy w pierwszej kolejności podjąć działania, które będą miały na celu redukcję poziomu hałasu. W ramach strategii krótkookresowej w Programie ochrony środowiska przed hałasem na lata 2013-2017.....założono spełnienie następującego celu kierunkowego:

- ograniczenie uciążliwości akustycznych dla odcinków linii kolejowych o priorytecie wysokim (obniżenie wartości przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na przedmiotowych obszarach do poziomu co najmniej niskiego priorytetu ochrony akustycznej – tj. osiągnięcia w ich otoczeniu wartości przekroczeń długookresowego średniego poziomu L_N niższego od 10 dB).

Dla osiągnięcia powyższego celu zakłada się realizację w perspektywie strategii krótkookresowej następujących działań:

- konsekwentna realizacja planów inwestycyjnych PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. polegająca przede wszystkim na wykonywaniu modernizacji i remontów nawierzchni analizowanych odcinków linii kolejowych; oprócz całkowitej przebudowy układu torowego, zastosowania szyn bezстыkowych oraz podkładów strunobetonowych,

- w celu zapewnienia dotrzymania standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony przed hałasem są wbudowywane maty antywibracyjne;
- konsekwentna realizacja zapisów raportów oddziaływania na środowisko, analiz porealizacyjnych oraz innych opracowań środowiskowych, które będą wykonane dla przebudowywanych lub modernizowanych w przyszłości odcinków linii kolejowych;
 - wykonanie niezbędnych zabezpieczeń przeciwdźwiękowych, mających na celu poprawę klimatu akustycznego w otoczeniu budynków podlegających ochronie akustycznej.



47. Mapa priorytetów działań naprawczych na tle przekroczeń długookresowego średniego poziomu dźwięku L_N

Promieniowanie elektromagnetyczne

Źródłami promieniowania elektromagnetycznego niejonizującego są przede wszystkim linie wysokiego napięcia oraz duże stacje transformatorowe. Przez teren miasta przebiegają linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym 110 kV. Znajdują się tu również główne punkty zasilania (GPZ) – przy ul. Smolnej (w południowej części miasta) i w Kamiennym Potoku (w północnej części miasta). Do GPZ-u Sopot doprowadzona jest dwutorowa linia 110 kV ze stacji systemowej 220/110 kV Gdańsk-Leżno. Ponadto powiązany jest on liniami 110 kV z systemem sieci 110 kV Gdańska i Gdyni. Linie elektroenergetyczne i GPZ stwarzają uwarunkowania szkodliwych w zakresie promieniowania elektromagnetycznego dla kształtowania środowiska, polegające na ograniczeniu terenu dla zabudowy. W mieście funkcjonują stacje telefonii komórkowej, głównie na kominach i wysokich obiektach w obrębie miasta. Jedyna, typowa, wieżowa stacja telefonii komórkowej znajduje się w południowo-wschodniej części Hipodromu „Sopot”. Promieniowanie stacji telefonii komórkowej emitowane jest na wysokości zawieszenia anten i z reguły nie stanowi zagrożenia dla zdrowia ludzi. Brak udokumentowania wpływu niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego na przyrodę (flora, fauna).

Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska od 2005 roku dokonuje w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska oceny poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

W 2014 roku rozpoczęto nowy cykl pomiarowy pola elektromagnetycznego. Na terenie Sopotu punkt pomiarowy został zlokalizowany przy ulicy Powstańców Warszawy, a otrzymany wynik to 0,32 V/m, co odpowiada 4,6% dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych 7V/m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymywania tych poziomów.

Obiekty stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnych awarii

Na obszarze miasta Sopotu nie ma:

- zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zakładów o dużym ryzyku w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładów o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2013 r., poz. 1479). Potencjalne zagrożenie mogą stwarzać stacje paliw. Przez miasto przebiegają trasy komunikacyjne, po których odbywa się transport substancji niebezpiecznych. Są to: linia kolejowa Gdańsk – Gdynia i Al. Niepodległości. Źródłem poważnych awarii mogą być statki pływające po wodach Zatoki Gdańskiej.

Obszary i obiekty chronione

Na obszarze Sopotu ustanowiono szereg form ochrony przyrody, są to:

- rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze”;
- Trójmiejski Park Krajobrazowy (częściowo w granicach miasta);
- dwa użytki ekologiczne – Jar Swelini (częściowo w granicach miasta) i Wąwozy Grodowe;
- 37 pomników przyrody.

W sąsiedztwie miasta znajdują się: rezerваты przyrody: „Łęgi nad Sweliną” (Gdynia), „Źródlika w Dolinie Ewy” (Gdańsk), obszar specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005, obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105, który w niewielkim fragmencie dotyczy również obszaru Sopotu w rejonie Sweliny.

Rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze”

Rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze” położony jest w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Rezerwat utworzony został Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 22 kwietnia 1983 roku, a obecny przebieg jego granic określono w Zarządzeniu nr 39/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 09 października 2013 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Zajęcze Wzgórze”. Celem utworzenia rezerwatu była ochrona kwaśnej buczyny niżowej (*Luzulo Pilosae Fagetum*), która rośnie na glebach ubogich, wypierając stopniowo sadzoną sztucznie przez człowieka sosnę. Drzewostan dębowo-sosnowo-bukowy liczy przeważnie około 150-200 lat. Znaleźć tu można pomnikowe okazy sosny, dębu szypułkowego i buka zwyczajnego. Runo leśne jest ubogie, co jest rzeczą typową dla lasów bukowych. Przeważają w nim: konwalijka dwulistna, kosmatka owłosiona, borówka czernica, siódmaczek leśny, śmiałek pogięty, szczawik zajęczy. Ochronie ścisłej podlegają: bluszcz, cis i jarząb szwedzki (*Sorbus intermedia*). W rezerwacie występują też rośliny podlegające ochronie częściowej: konwalia majowa, marzanka wonna oraz kruszyna pospolita. Rezerwat jest unikalnym, wśród otaczających drzewostanów gospodarczych, skupiskiem martwego drewna w postaci stojących i leżących pni, często porośniętych mchem i saproksylicznymi grzybami. Nadaje to krajobrazowi rezerwatu prawdziwie puszczański wygląd, ale też dostarcza miejsca do życia unikalnym gatunkom owadów. Wśród drzew gnieźdzą się takie ptaki jak: zięby, sikory bogatki, sikory modre, kowaliki, kosy, rudziki, dzięcioł duży, dzięcioł czarny, sójki, grzywacze i mysikróliki.

Użytek ekologiczny „Jar Swelini”

Użytek „Jar Swelini” ustanowiony został Zarządzeniem nr 183/2000 z dnia 28 listopada 2000 r. Wojewody Pomorskiego w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne (nr 249 w Rejestrze województwa pomorskiego) (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 115, poz. 738). Użytek obejmuje rozcięcie erozyjne z naturalnymi procesami morfologicznymi i sukcesyjnymi na pograniczu Gdyni i Sopotu o powierzchni 1,48 ha.

Użytek ekologiczny „Wąwozy Grodowe”

Użytek „Wąwozy Grodowe” powołany został Uchwałą nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13.02.2004 r. Powierzchnia użytku wynosi 0,94 ha. Obszar ten charakteryzują (wg uzasadnienia do ww. uchwały):

- szczególnie cenny kompleks źródlisk, z którego wypływa strumień o charakterze podgórskim,
- występujące 2 zbiorowiska roślinne objęte ochroną prawną w Polsce – łęg jesionowo-olszowy oraz łęg wiązowo-jesionowy,
- występowanie innych rzadkich zbiorowisk roślinnych, takich jak szuwar manny gajowej, lasy bukowe, ciepłolubne murawy,
- występowanie 10 gatunków roślin naczyniowych objętych ochroną prawną,
- występowanie 24 gatunków zwierząt objętych ochroną prawną.

Teren objęty użytkowaniem ekologicznym to dobrze zachowany fragment naturalnego krajobrazu, o szczególnie bogactwie gatunkowym. Znajduje się tu ponad 50 gatunków zwierząt.

Zachodnie i południowo-zachodnie fragmenty miasta zostały włączone w granice Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (rys. 49).

Szczególne cele ochrony Parku zostały określone w sposób następujący:

- 1) zachowanie zespołu form ukształtowania terenu strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej, stanowiącej unikat morfologiczny w skali europejskiej;
- 2) zachowanie szczególnych walorów środowiska wodnego parku, zwłaszcza jezior lobeliowych i cieków o podgórskim charakterze;
- 3) utrzymanie pozytywnego wpływu lasów parku na warunki klimatyczne aglomeracji gdańskiej,

- 4) zachowanie bogactwa szaty roślinnej z jej różnorodnością botaniczną i regionalną specyfiką ekosystemów leśnych i nieleśnych, zwłaszcza fitocenoz źródliskowych, torfowiskowych, łąkowych i polnych;
- 5) dążenie do renaturalizacji zbiorowisk leśnych pod względem składu gatunkowego oraz struktury wiekowej i przestrzennej drzewostanów;
- 6) utrzymanie różnorodności siedlisk i mikrosiedlisk warunkujących bogactwo mykoflory i fauny;
- 7) zapewnienie warunków dla migracji fauny w obrębie parku oraz między parkiem, a jego regionalnym otoczeniem oraz przeciwdziałanie fragmentacji kompleksów leśnych;
- 8) ochrona dziedzictwa kulturowego parku, w szczególności zachowanie historycznej sieci dróg o charakterze komunikacyjnym i rekreacyjnym, układów urbanistycznych i ruralistycznych oraz zespołów architektoniczno-przyrodniczych, a także niematerialnego dziedzictwa kulturowego;
- 9) ochrona i rewitalizacja szczególnych wartości krajobrazowych parku, a zwłaszcza bezleśnych dolin, unikatowej ekspozycji strefy krawędziowej oraz obszarów współistnienia krajobrazu naturalnego i kulturowego.

Na terenie Parku obowiązują przepisy Uchwały Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. zmienionej Uchwałą Nr 263/XXIV/2016 z dnia 25 lipca 2016 r., **w tym następujące zakazy:**

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwośuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne - z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- 10) prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;

- 11) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 12) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 13) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

Zakaz, o którym mowa w pkt 7, nie dotyczy:

- 1) obszarów zwartej zabudowy wsi, w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od brzegów wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach;
- 2) istniejących siedlisk rolniczych - w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty niezbędne do prowadzenia gospodarstwa rolnego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;
- 3) istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. - gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania (rozbiórkę, odbudowę, nadbudowę poddasza użytkowego, przebudowę) w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetycznokrajobrazowych, pod warunkiem niezwiększania powierzchni zabudowy, a także nie przybliżania zabudowy do brzegów wód;
- 4) budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych służących celom parku krajobrazowego.

Zakaz o którym mowa w § 3 pkt 3 dotyczy zadrzewień śródpolnych o charakterze pasmowym, pełniących funkcje przeciwoerozyjne oraz o charakterze obszarowym w formie kęp, wyraźnie odróżniających się w krajobrazie.

Zakaz o którym mowa w § 3 pkt 12 nie dotyczy dróg publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm.).

W/w odstępstwa mają zastosowanie w przypadku gdy w trakcie postępowania strona wykaże brak niekorzystnego wpływu planowanej inwestycji na chronione: krajobrazy, siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

Zakaz, o którym mowa w pkt 13, nie dotyczy:

- 1) używania łodzi o napędzie elektrycznym o mocy do 5 KM, z wyłączeniem jezior lobeliowych (jez. Pałsznik, jez. Wygoda, jez. Zawiat, jez. Bieszkowickie – gmina Wejherowo);
- 2) prowadzenia prac badawczo-naukowych przez jednostki naukowe w rozumieniu ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o zasadach finansowania nauki (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1620 z późn. zm.);
- 3) zapewnienia bezpieczeństwa uprawiającym sporty żeglarskie w formach zorganizowanych (szkółki, kluby, regaty).

W granicach administracyjnych Sopotu ustanowiono różnymi aktami prawnymi w latach 1974 – 2011) 37 pomników przyrody – tabela 7.

Tabela 7

Pomniki przyrody w granicach Sopotu³⁷

Lp.	Numer rejestru WKP	Rodzaj pomnika	Obwód [m]	Lokalizacja
1.	304	topola biała	5,76	ul. Pułaskiego 16
2.	430	buk zwyczajny	5,26	cmentarz przy ul. Malczewskiego
3.	431	dąb szypułkowy dąb szypułkowy	4,38 3,64	ul. Jagiełły 12
4.	437	daglezie zielone (aleja - 15 drzew)	2,31- 3,58	las, oddz. 43 i, j, k (72 r.)
5.	438	dąb czerwony buk zwyczajny	4,05 3,50	skwer przy ul. Kościuszki

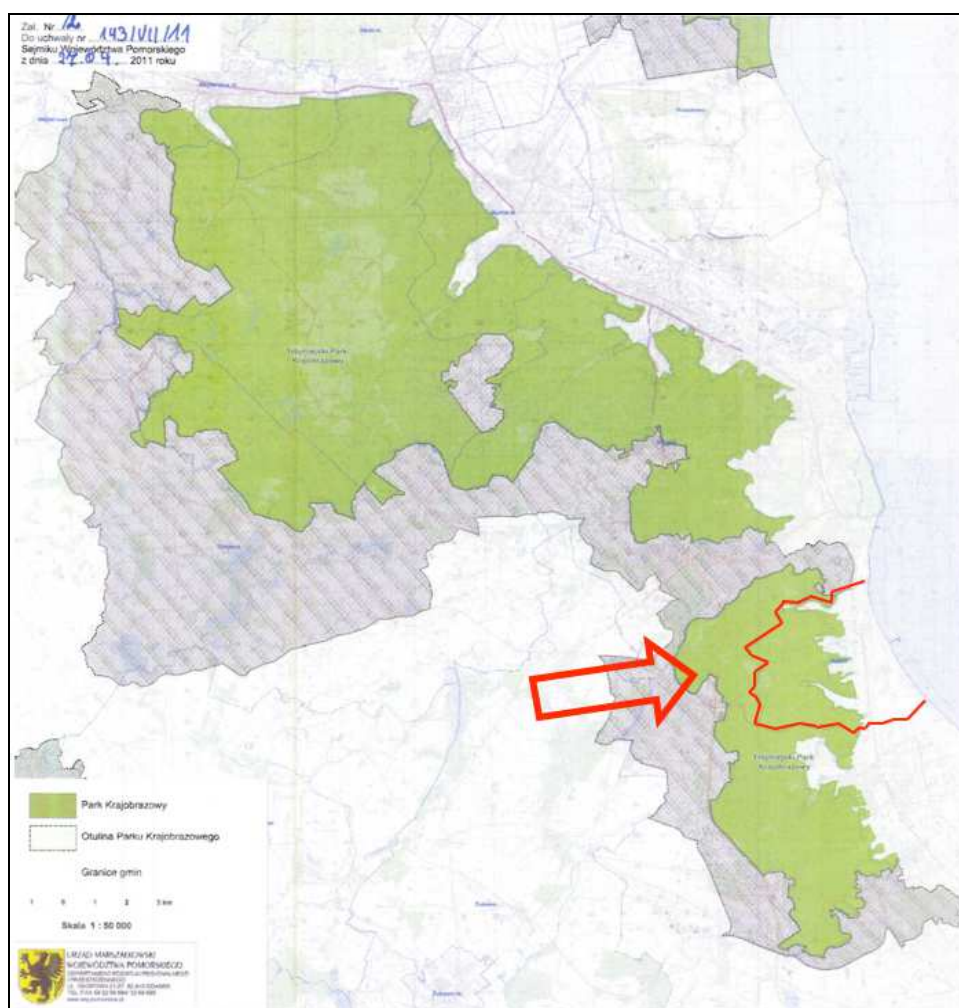
³⁷ Źródło: materiały Urzędu Miasta w Sopocie

6.	460	dąb szypułkowy „Jerzy”	5,40	przy plebani ul. Kościuszki 1
7.	465	modrzew europejski modrzew europejski	3,34 3,32	L.Sopot,o.32a/d
8.	471	żywnotnik olbrzymi żywnotnik olbrzymi	2,69 2,53	cmentarz przy ul. Malczewskiego
9.	475	sosna czarna	2,88	ul. Powstańców Warszawskich 79
10.	476	sosna wejmutka	4,27	skwer w Parku Stawowie
11.	477	topola czarna	5,48	Park Południowy, przy ul.; Kordeckiego
12.	478	buk zwyczajny	4,37	na przeciwko Hotelu „Jantar”
13.	484	sosna wejmutka	2,33	las, na zachód od stadionu lekkoatletycznego
14.	532	sosna zwyczajna ³⁸	3,10	las, po południowej stronie stadionu lekkoatletycznego (przy ogrodzeniu) na terenie rezerwatu przyrody Zajęcze Wzgórze
15.	537	szydlca japońska	1,22	ul. Powstańców Warszawskich 71
16.	538	choina kanadyjska	0,57	ul. Sępia 22, w rejonie Hotelu „Maryla”
17.	573	głaz narzutowy	6,70	ul. Obodrzyków 1
18.	845	buk zwyczajny	3,77	ul. Powstańców Warszawskich 71
19.	846	kasztanowiec pospolity	3,48	Ul. Ceynowy 5/7
20.	847	miłorząb dwuklapowy	2,11	ul. Goyki 3
21.	848	żywnotnik wschodni	1,42	ul. Chopina 37
22.	849	buk zwyczajny	4,63	ul. Haffnera 79
23.	850	modrzew europejski	3,09	ul. Armii Krajowej 65
24.	851	buk zwyczajny buk zwyczajny	3,49 3,84	ul. Haffnera 71
25.	852	buk zwyczajny, odmiana czerwona	3,63	ul. Wybickiego 23
26.	853	wiąz szypułkowy	2,98	ul. Wybickiego 20
27.	854	wiąz szypułkowy	3,13	ul. Wybickiego 9
28.	965	sosna pospolita buk pospolity	3,27 3,27	Leśnictwo Sopot odd. 35c/b
29.	966	sosna pospolita	3,16	Leśnictwo Sopot odd. 65a
30.	967	modrzew europejski	3,25	Leśnictwo Sopot odd. 37a
31.	1076	głaz narzutowy	ob. 4,3	Leśnictwo Sopot odd. 32o
32.	1125	sosna pospolita	3.35	Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 48 d
33.	1987	dąb szypułkowy	3,39	Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 48 d
34.	1988	dąb szypułkowy dąb szypułkowy	3,40 3,72	Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 49 a Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 49 b
35.	1989	dagleżja zielona modrzew europejski	3,43 3,12	Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 52 d Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 52 d/f
36.	1990	sosna pospolita	3,23	Obr. Oliwa, L. Sopot, o. 57f
37.	2029	cyprysik nutkajski	ob. 1,74	ul. Obrońców Westerplatte 28

³⁸ Drzewo uległo samoistnemu zniszczeniu, planowane jest wszczęcie procedury wykreślenia z rejestru pomników przyrody

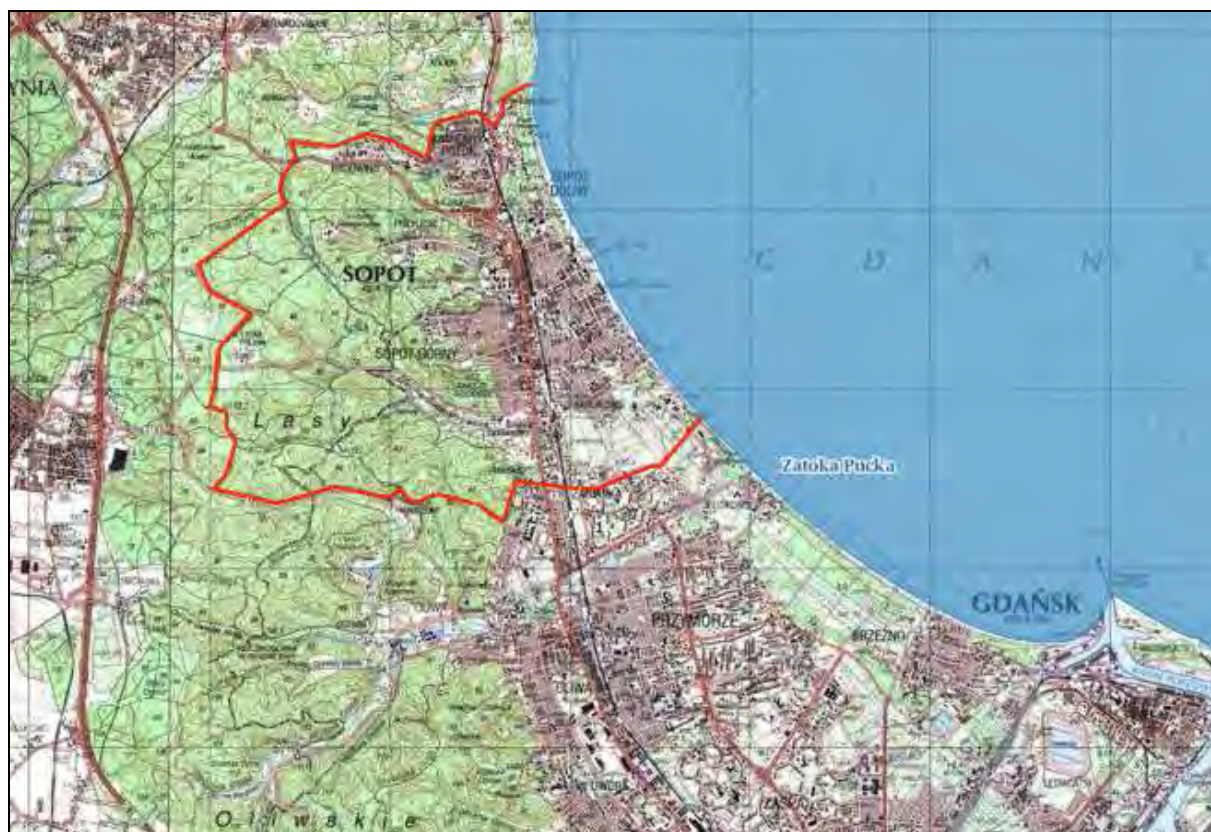


48. Położenie Sopotu w stosunku do granic ustanowionych rezerwatów przyrody



49. Położenie obszaru Sopotu w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

Wschodnia granica miasta przylega bezpośrednio do granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005 – rys. 50. Jest to rozległy obszar i obejmuje wody zachodniej części Zatoki Gdańskiej, pomiędzy wybrzeżem Półwyspu Hel na północy, wybrzeżem od Władysławowa do ujścia Wisły Śmiałej na zachodzie i południu i linią pomiędzy ujściem Wisły Śmiałej a końcem Helu od strony wschodniej. Zawiera zatem samą Zatokę Pucką (10400 ha, śr. głęb. 3 m) i część głębszych wód Zatoki Gdańskiej rozpościerających się na wschód od niej. Wymienione w standardowym formularzu danych gatunki ptaków, których obecność i ilość zadecydowały o ustanowieniu obszaru specjalnej ochrony ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005, nie były spotykane w rejonie obszaru miasta, chociaż w żaden sposób nie można prognozować, że pojedyncze ich osobniki lub małe grupy nie mogą wykorzystywać wody przybrzeżnych dla odpoczynku w rejonie Sopotu.



50. Położenie obszaru Sopotu w stosunku do granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB220005

W sąsiedztwie północnej granicy miasta na terenie Gdyni ustanowiono obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105, rys. 51, który w niewielkim fragmencie dotyczy obszaru Sopotu w rejonie Swelinii. Ostoja obejmuje fragment wód Zatoki Gdańskiej oraz przylegający fragment Kępy Redłowskiej, stanowiący rezerwat przyrody "Kępa Redłowska", a także (oddzielony Obniżeniem Redłowskim z doliną rzeki Kaczej) wąski, przymorski pas krawędzi wzgórz Gdańsko-Wejherowskich, wraz z ujściowymi odcinkami rzek Swelini i Potoku Kolibkowskiego. Morska część ostoji stanowi mozaikę różnych siedlisk, skupionych na małym obszarze, począwszy od głązowisk, z wielkich głązów narzutowych, obrosniętych bogatymi zbiorowiskami roślin, w tym - wyjątkowo cennym przyrodniczo gatunkiem wieloletniego krasnorostu - widlikiem *Furcellaria lumbricalis*.



51. Położenie obszaru Sopotu w stosunku do granic obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Klify i Rądy Kamienne Orłowa PLH220105

W „Wykazie projektowanych nowych obszarów siedliskowych i obszarów powiększanych” opracowywanym w 2008 roku przez Wojewódzki Zespół Specjalistyczny województwa pomorskiego oraz Zespół Dokumentacji Przyrodniczej Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego na terenie miasta Sopotu nie wskazano nowych obszarów proponowanych do włączenia do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Wstępną kwalifikację drzew w granicach miasta proponowanych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody w granicach miasta przeprowadził M. Sperski (1998), która częściowo została uaktualniona w trakcie prac terenowych listę drzew i obiektów do objęcia ochroną jako pomniki przyrody w 2009 roku (tabela 8).

Tabela 8

Wstępna kwalifikacja drzew proponowanych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody³⁹

Lp	Przedmiot ochrony - gatunek drzewa, krzewu	Wymiary [m]		Lokalizacja
		obwód	wys.	
1	jesion pensylwański	1,95	19	ul. Parkowa 17
2	robinia biała odmiana jednolistna	1,80	18	ul. Parkowa 25
3	dąb szypułkowy	3,50	20	ul. J. Haffnera 26a
4	buk zwyczajny od. czerwonoлистna	3,20	25	ul. Tenisowa
5	topola biała	4,50	25	ul. Zamkowa Góra 3
6	topola biała – grupa drzew (20)	2,8-3,8 m		ul. Zamkowa Góra 3
7	tulipanowiec amerykański	1,55	18	ul. Sępia 11-21
8	kasztan jadalny – grupa drzew (3)	1,2-3,2	12-14	ul. Sępia 11-21

³⁹ Źródło: Aktualizacja opracowanie ekofizjograficznego....., korekta UM Sopot Magdalena Leszczyńska – Czeczotka 04.01.2017 r.

9	magnolia pośrednia (krzew)	-	4	ul. J.J. Haffnera 100
10	grab zwyczajny	2,40	15	rejon Grodziska
11	buk zwyczajny	3,60	25	wąwóz Babiodolski
12	buk zwyczajny	3,50	23	wąwóz Babiodolski
13	cyprysyk nutkajski	1,55	15	ul. Ob. Westerplatte 28
14	buk zwyczajny od. czerwonołistna	3,10	22	ul. Ob. Westerplatte 28
15	bożodrzew gruczołkowaty	2,90	22	ul. Ob. Westerplatte 33
16	platan klonolistny – grupa drzew (3)	3,2 3,6 3,8	25 28 28	ul. Jagiełły 8 ul. F. Chopina 3
17	buk zwyczajny od. czerwonołistna – grupa drzew (2)	2,90 3,00	-	Park Haffnera
18	jesion wyniosły	3,10	27	skwer przy „ALMAi” ul. Sikorskiego
19	lipa szerokolistna od. strzępolistna	1,20	10	ul. Andersa 9
20	pigwa pospolita (krzew)	0,6	4	ul. I. Paderewskiego 10
21	magnolia pośrednia (krzew)	-	4	ul. Armii Krajowej 67
22	dąb szypułkowy	3,70	23	skwer przy ul. M. Reja
23	choina kanadyjska – grupa drzew (2)	1,7-2,0	20	Park na Stawowiu
24	buk zwyczajny	3,50	25	Park na Stawowiu
25	buk zwyczajny - grupa drzew (4)	3,0-3,5	20-25	Park na Stawowiu
26	źródło Potoku Gdynia	-	-	Park na Stawowiu
27	dąb bezszypułkowy	3,50	25	Leśnictwo Sopot
28	dagleżja zielona (zrośnięte dwa pnie)	3,30	35	Leśnictwo Sopot
29	buk zwyczajny	3,40	25	Leśnictwo Sopot
30	dąb szypułkowy (zrośnięte dwa pnie)	3,70	30	Leśnictwo Sopot
31	buk zwyczajny (zrośnięte dwa pnie)	4,25	25	Leśnictwo Sopot
32	buk zwyczajny – grupa drzew (3)	3,00 3,30 3,45	28-30	Leśnictwo Sopot
33	modrzew europejski – grupa drzew (3)	2,90 3,05 3,10	32	Leśnictwo Sopot
34	głaz narzutowy – grupa (2)	6,20 - 5,50	-	Leśnictwo Sopot
35	buk zwyczajny (splcione dwa pnie)	2,80	18	Leśnictwo Sopot
36	modrzew europejski	2,80	30	Leśnictwo Sopot
37	dagleżja zielona	3,10	40	Leśnictwo Sopot
38	buk zwyczajny (zrośnięte dwa pnie)	4,40	30	Leśnictwo Sopot
39	dąb szypułkowy (zrośnięte dwa pnie)	4,70	30	Leśnictwo Sopot
40	sosna pospolita	3,15	30	Leśnictwo Sopot
41	lipa drobnolistna (zrośnięta z podrostem buka)	3,70	-	Leśnictwo Sopot
42	sosna pospolita	3,10	32	Leśnictwo Sopot
43	dąb szypułkowy – grupa drzew (2)	3,45 3,25	25 25	Leśnictwo Sopot
44	dąb szypułkowy	3,30	25	Leśnictwo Sopot

Zestawienie drzew pomnikowych zawiera praca „Sopockie pomniki i osobliwości przyrody” (Kędzierski 2003):

- | | |
|------------------------------|--|
| 1) aleja dębów piramidalnych | - ul. Sępia 11-21; |
| 2) kasztan jadalny | - ul. Sępia 11-21; |
| 3) kasztan jadalny | - ul. Sępia 11-21; |
| 4) kasztan jadalny | - ul. Sępia 11-21; |
| 5) tulipanowiec amerykański | - ul. Sępia 11-21; |
| 6) magnolia pośrednia | - ul. Haffnera 100; |
| 7) bożodrzew gruczołkowaty | - ul. Obr. Westerplatte 33; |
| 9) lipa drobnolistna | - ul. Majkowskiego 12; |
| 10) dąb szypułkowy | - ul. Haffnera 26a; |
| 11) kasztanowiec pospolity | - ul. Ceynowy (koło istn. pomnika przyr.); |
| 12) topola czarna | - ul. Powstańców Warszawy (przy CPN); |
| 13) buk pospolity | - róg ul. Młyńskiej i Haffnera; |

14) buk pospolity	- Wąwóz Babidolski, ul. Winieckiego 49;
15) buk pospolity	- Wąwóz Babidolski, ul. Winieckiego 49;
16) grab pospolity	- na terenie Grodziska;
17) skrzydłorzech kaukaski (13 szt.)	- ul. Sikorskiego Parking ALMA;
18) olsza czarna (5 szt.)	- ul. Sikorskiego Parking ALMA;
19) jesion wyniosły	- ul. Sikorskiego parking ALMA;
20) olsza czarna	- Staw Młyński;
21) limba europejska	- ul. Chopina 5;
22) buk pospolity (odm. czerwonolistna) pomnika przyr.);	- Park Haffnera ul. Kościuszki (koło istn.
23) jesion pensylwański	- ul. Parkowa 17;
24) robinia biała	- ul. Parkowa 25;
25) platan klonolistny (3 szt.)	- ul. Chopina 3/Jagiełły 8;
26) aleja Lipowa	- ul. Sępia;
27) dąb szypułkowy (6 szt.)	- Staw przy ul. Reja;
28) modrzew europejski (2 szt.)	- Reymonta 12;
29) magnolia pośrednia	- ul. Armii Krajowej 67;
30) lipa szerokolistna odm strzępolistna	- ul. Andersa 9;
31) buk pospolity	- ul. Andersa 9;
32) pigwa pospolita	- ul. Paderewskiego 10;
33) buk pospolity odm czerwonolistnej	- ul. Tenisowa;
34) buk pospolity - skarpa sopocka przy pensjonacie Maryla	- Sępia 2;
35) nasadzenie rzędowe lipowo-kasztanowcowe	- ul. Sępia 11-13;
36) leszczyna turecka	- ul. Sępia 11 - 13;
37) sosna czarna (4 szt.)	- ul. Sępia 11 - 13;
38) topola biała (grupa)	- ul. Zamkowa Góra 3;
39) aleja lipowo kasztanowcowa	- ul. 23 Marca;
40) aleja dębów czerwonych	- ul. Abrahama;
41) buk pospolity (3 szt.)	- park Stawowie;
42) buk pospolity	- park Stawowie;
43) choina kanadyjska (4 szt.)	- park Stawowie;
44) modrzew europejski	- park Stawowie;
45) sosna wejmutka	- park Stawowie
46) buk pospolity	- ul. Obr. Westerplatte 28;
47) cis	- park Stawowie;
48) grab pospolity (4 szt.)	- park Stawowie;
49) dąb szypułkowy	- przy SKŻ.

7.2. Kształtowanie terenów zieleni

Wszystkie zidentyfikowane. elementy osnowy ekologicznej Sopotu, rangi regionalnej, subregionalnej i lokalnej wymagają ochrony w sensie terytorialnym oraz działań pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu), restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych) i rewaloryzacyjnych (wzrost bioróżnorodności, zmiana funkcji). Osnowa ekologiczna miasta wymaga także wzmocnienia przez poprawę ciągłości przestrzennej (wprowadzenie nowych elementów i eliminacja barier antropogenicznych) i wzbogacenie bioróżnorodności.

Główne typy terenów wchodzących w skład osnowy ekologicznej predysponowane są do niżej wymienionych działań z zakresu kształtowania środowiska przyrodniczego.

Kompleks leśny wysoczyzny morenowej – Trójmiejski Park Krajobrazowy

Trzy wizje przyszłości Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego:

- wizja proekologiczna - TPK jako rozległa enklawa seminaturalnej przyrody, o względnej równowadze ekologicznej, funkcjonującą w intensywnie zurbanizowanym otoczeniu metropolii;
- wizja konsumpcyjna - TPK jako wielki, metropolitalny park rekreacyjny, o strefowo zróżnicowanym intensywnym i ekstensywnym zainwestowaniu w infrastrukturę turystyczną, z „rodzynkami” przyrodniczymi w postaci izolowanych rezerwatów przyrody;
- wizja technokratyczna - TPK jako poszatowany zainwestowaniem na odrębne kompleksy zespół terenów leśnych i semileśnych, silnie przekształconych antropogenicznie, częściowo o sztucznie podtrzymywanym funkcjonowaniu.

W interesie Sopotu jako uzdrowiska leży zrealizowanie wizji proekologicznej. Służyć temu powinno m. in. zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji głównych rejonów penetracji rekreacyjnej, przede wszystkim w sąsiedztwie osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Problem rekreacyjnego zagospodarowania lasów dotyczy w Sopocie przede wszystkim fragmentów lasów, które przylegają do terenów zainwestowania miejskiego. Aktualnie gospodarkę leśną w obrębie lasów komunalnych prowadzi Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie.

Strefa brzegowa morza i jej zaplecze

Rejonem wymagającym specjalnego potraktowania z punktu widzenia ochrony środowiska są strefa brzegowa morza i jej zielone zaplecze. Na obszarze tym wskazane są:

- ochrona pozostałości ekosystemów wydmy;
- wzmocnienie funkcji ekologicznej zaplecza plaży przez nasadzenia roślinności adekwatnej siedliskowo i geograficznie;
- dalsza poprawa stanu fizyko-chemicznego i bakteriologicznego przybrzeżnych wód morskich, przez działania inwestycyjne w zlewniach sopopockich cieków.

Subregionalny korytarz ekologiczny Swelini

Korytarz ekologiczny Swelini wymaga:

- wzmocnionej ochrony użytku ekologicznego „Jar Swelini”;
- wzmocnienia funkcji ekologicznej przez wprowadzenie obudowy biologicznej potoku (zadrzewienia i zakrzewienia) w zachodniej części korytarza.

Ciągi ekologiczne potoków (poza Sweliną) wymagają:

- ochrony i wzmocnienia funkcji ekologicznej poprzez wprowadzenie obudowy biologicznej (zadrzewienia i zakrzewienia) na odcinkach, gdzie ich przebieg odbywa się w korytach otwartych;
- uporządkowania szaty roślinnej na niektórych odcinkach przebiegu potoków w podziemnych przewodach, w nawiązaniu do koncepcyjnych prac Przewoźniaka (1985, 1992), dotyczących rewaloryzacji wód powierzchniowych Sopotu; tereny, pod którymi przebiegają skanalizowane koryta potoków (także kanały kanalizacji) mogą być zagospodarowane w sposób ograniczony, tak aby nie ograniczać technicznych możliwości dostępu do koryt (kanałów), a także nie mogły oddziaływać destrukcyjnie swoimi systemami korzeniowymi (nasadzenia drzew w tych obszarach powinny być całkowicie wykluczone).

Podstawowe zasady rewaloryzacji wód powierzchniowych Sopotu to w miarę możliwości technicznych, odtwarzanie sieci cieków oraz odtworzenie lub utworzenie nowych zbiorników wodnych.

Celowość, z przyrodniczego punktu widzenia, odtworzenia cieków i zbiorników wodnych uzasadniają przede wszystkim konieczność zapewnienia różnorodności nisz

ekologicznych w mieście i konieczność zapewnienia ciągłości przestrzennej systemów ekologicznych.

Odtworzone ciekі Sopotu wraz z towarzyszącymi im pasami zieleni stanowiłoby istotny element wzbogacający zunifikowane nisze ekologiczne miasta oraz odegrałyby szczególną rolę w połączeniu jego podstawowych struktur przyrodniczych, tj. strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej, klifu i strefy nadbrzeżnej w jeden system. Rewaloryzację systemów wód powierzchniowych na terenie Sopotu można zrealizować w praktyce tylko w takim zakresie, jaki wyznacza aktualny stan ich przekształcenia i sposób użytkowania terenów otaczających. W wielu przypadkach, przede wszystkim ze względu na duże zagęszczenie zabudowy, zakres ten z realistycznego punktu widzenia jest znikomy. Dla rewaloryzowanych zbiorników wodnych tam, gdzie warunki zagospodarowania terenów okalających lub roboty remontowo- naprawcze pozwalają, zaleca się przyjąć model ekologiczny (brzeży ustabilizowane metodami biotechnicznymi, pasy roślinności wodnej i przybrzeżnej)

Tereny zieleni miejskiej o charakterze parków, skwerów itp.

Do obiektów wyróżniających się cennym, szczególnie wartościowym układem i zestawem zieleni miejskiej, wymagającej pielęgnacji i w niektórych przypadkach rewaloryzacji przyrodniczej należą w Sopocie:

- Park Północny (część urządzona i semileśna – nie zmieniać warunków siedliskowych przez obniżanie poziomu wód gruntowych);
- Park Południowy;
- Lasek Karlikowski;
- tereny ujęć wody „Bitwy pod Płowcami” (Sopockie Błonia);
- zespół skwerów przy ul. Kościuszki (Park Haffnera);
- Park Stawowie;
- skwer przy ul. Armii Krajowej, między ul. Sikorskiego i 1 Maja;
- skwer przy skrzyżowaniu ulic Armii Krajowej i Niepodległości;
- otoczenie Stawu Reja;
- cmentarze: Katolicki, Komunalny i Żydowski;
- zalesione i zadrzewione wzniesienia jak: Lisie Wzgórze, otoczenie Domu Dziecka, przy ul. 23 Marca, tzw. Wzgórze Augusty itp.

Ww. obiekty zieleni miejskiej wymagają ochrony i pielęgnacji.

7.3. Rewaloryzacja ekologicznych warunków życia ludzi

Jednym z głównych celów współczesnego planowania przestrzennego jest kształtowanie korzystnych, ekologicznych warunków życia ludzi. Ekologiczne warunki życia ludzi w strukturach osadniczych zdeterminowane są przez:

- stan czystości środowiska (warunki aerosanitarne i akustyczne, czystość wody, promieniowanie elektromagnetyczne, drgania podłoża, stan powierzchni ziemi);
- powierzchnię i jakość terenów aktywnych biologicznie, w tym terenów rekreacyjnych;
- warunki bioklimatyczne;
- jakość wody pitnej i produktów spożywczych uzyskiwanych w jednostce osadniczej i w jej otoczeniu (w strefie żywnościowej miasta);
- przyrodnicze zjawiska katastroficzne, przede wszystkim powodzie;
- potencjał percepcyjny środowiska przyrodniczego, a zwłaszcza jego walory krajobrazowe.

W Sopocie zintegrowanymi działaniami rewaloryzacyjnymi powinny być objęte przede wszystkim:

- **strefy nasilenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego:**
 - zwiększenie płynności ruchu pojazdów samochodowych;
 - eliminacja tranzytowego transportu kołowego; docelowym rozwiązaniem byłaby, docelowa budowa pod miastem tunelu drogowego dla tranzytowej komunikacji samochodowej (Droga Czerwona);
 - ograniczenie uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych komunikacji samochodowej poprzez propagowanie i wdrażanie alternatywnych środków komunikacji;
 - zagospodarowanie wolnych terenów (nieużytków) wielowarstwową zielenią.
- **rejon śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowo-usługowej:**
 - ograniczenie uciążliwości akustycznych i aerosanitarnych komunikacji samochodowej przez zmiany organizacyjne w ruchu pojazdów;
 - kontynuowanie procesu eliminacji punktowych źródeł zanieczyszczeń wykorzystujących paliwa stałe w celu poprawy warunków aerosanitarnych;
 - wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie przez wprowadzanie uzupełniających biogrup krzewów i trawników;
 - ograniczenie dogęszczania zabudowy.
- **pozostałe tereny zainwestowania miejskiego:**
 - dalsza poprawa warunków aerosanitarnych, przez eliminację punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń wykorzystujących paliwa stałe;
 - wzmocnienie terenów aktywnych biologicznie przez wprowadzanie uzupełniających biogrup drzew i krzewów;
 - rewitalizacja przyrodnicza przydomowych ogrodów ozdobnych;
 - ochrona i uzupełnienia drzew przyulicznych, przy nowych nasadzeniach stosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia pyłowe i gazowe pochodzące z komunikacji samochodowej.

7.4. Kształtowanie nowego zainwestowania kubaturowego

Nadmierny wzrost intensywności zabudowy Sopotu może spowodować spadek atrakcyjności jego przestrzeni, w tym w aspekcie ekologicznym. Przejawami tego mogą być:

- niekorzystne zmiany warunków bioklimatycznych (przede wszystkim w wyniku ograniczonego przewietrzania i spadku udziału terenów aktywnych biologicznie);
- negatywne zmiany siedliskowe (przesuszenie, spadek nasłonecznienia) i ubytek siedlisk, które spowodują osłabienie kondycji zieleni miejskiej;
- lokalne pogorszenie klimatu akustycznego (wzrost hałasu w intensywnej, „ciasnej” zabudowie);
- zmiana charakteru krajobrazu miasta z „zabudowy w zieleni” na „zieleni w zabudowie”.

W związku z powyższym za podstawowe kierunki kształtowania nowego zainwestowania kubaturowego w Sopocie należy przyjąć:

- priorytet wymiany zabudowy i rewitalizacji techniczno-architektonicznej obiektów zdekapitalizowanych;
- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas nie zainwestowanych, zwłaszcza w centralnej części miasta;
- nie lokalizowanie nowych obiektów kubaturowych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów, zwartych drzewostanów i cieków;
- preferowanie działań proekologicznych (wykorzystanie źródeł energii odnawialnej geotermalnej i słonecznej, wykorzystanie wód opadowych, „zielone” parkingi, adekwatna siedliskowo roślinność ozdobna w otoczeniu obiektów itp.).

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia omówiono w pkt 4.3 i 4.4 niniejszego rozdziału.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻEŃ BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Zagrożenie najogólniej rozumiane jest jako brak bezpieczeństwa, przez co staje się niezmienną i nieuniknioną, a w niektórych wypadkach powszechną, rzeczywistością życia ludzkiego⁴⁰. W Sopocie do zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia w aspekcie polityki przestrzennej zaliczyć należy zagrożenia naturalne, w tym zagrożenia powodzią i zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

9.1. Zagrożenie powodzią

Zagrożenie powodziowe na obszarze Sopotu ma charakter odmorski i może wystąpić w przypadku spiętrzenia wody w Zatoce Gdańskiej i zalania zaplecza plaży (po przerwaniu sztucznie ukształtowanego wału wydmowego tam gdzie jest).

Zgodnie z ustawą „Prawo wodne” terenem szczególnego zagrożenia powodzią w Sopocie jest obszar pasa technicznego w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej. Jego zasięg przedstawiono na Rysunku Studium Nr 2.

Potencjalne zagrożenie dla obszaru dolnego Sopotu stwarza zjawisko sztormów, podnoszenie się poziomu morza oraz zmiany klimatu. W związku z prognozowanym podnoszeniem się poziomu wody w morzu, które w Bałtyku szacowane jest na od 30 do 100 cm w XXI wieku, w przyszłości proces ten może ulec intensyfikacji, co zmieni warunki geotechniczne i siedliskowe na terenach przybrzeżnych.

Zagrożenie powodziowe w Sopocie ma trojaki charakter:

- zalewowy - w przypadku spiętrzenia wody w Zatoce Gdańskiej i przerwania pasa wydmy;
- podsiąkowy – w efekcie podniesienia się poziomu wody w morzu;
- opadowy – w przypadku długotrwałych opadów deszczu i utrudnionej infiltracji wody w utworach torfowych równin i zagłębień hydrogenicznych.

Realne jest zagrożenie powodziowe niżej położonych terenów – szczególnie pasa nadbrzeżnego. W okresie najbliższych lat średni wzrost poziomu morza nie wywoła skali zagrożenia. W dalszej perspektywie czasowej na obszarze Sopotu główne skutki podnoszenia się poziomu morza mogą być następujące:

- fizyczne zagrożenie strefy brzegowej morza i bezpieczeństwa ludzi w wyniku wzrostu poziomu morza i ekstremalnych zjawisk meteorologiczno-hydrologicznych (wzrost liczby i siły sztormów),
- wzrost zagrożenia powodziowego o charakterze odmorskim,
- podniesienie się pierwszego poziomu wody gruntowej na dolnej terasie, które spowoduje podtopienie części obiektów budowlanych oraz zmiany warunków

⁴⁰ Dr Zbigniew Czekanowski „Rodzaje i źródła zagrożeń bezpieczeństwa”

geotechnicznych (zagrożenie dla istniejących obiektów) i siedliskowych (utrudnienie lub uniemożliwienie wegetacji dotychczasowej roślinności).

Opracowanie programu przeciwdziałania ww. zjawiskom wymaga wykonania specjalistycznych ekspertyz w co najmniej dwóch skalach – lokalnej (Sopot) i regionalnej.

Ochrona brzegu morskiego Sopotu pozostaje w gestii Urzędu Morskiego w Gdyni. Urząd Morski w Gdyni we wnioskach do opracowań planistycznych dla obszarów przy Zatoce Puckiej wskazuje tereny do rzędnej + **2,5 m n.p.m.** jako zagrożone zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego.

9.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Generowanie ruchów masowych uzależnione jest od wielu warunków, jak kąt nachylenia terenu, budowa geologiczna, pokrycie terenu, warunki klimatyczne oraz występowanie zjawisk morfogenetycznych. W przypadku terenów o predyspozycjach do powstawania ruchów masowych, nawet niewielka ingerencja antropogeniczna może doprowadzić do zachwiania stabilności i uruchomienia stoku. Zgodnie z literaturą przedmiotu (Klimaszewski 1978), słabe ruchy masowe (soliflukcja⁴¹) mogą pojawiać się już przy kącie nachylenia 2-7°, przy 7-15° może wystąpić silne spełzywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Przy kącie nachylenia terenu 15-35° możliwe jest silne osuwanie gruntu. Za osuwiskotwórcze uznaje się generalnie nachylenie terenu 15-35°. Powyżej 35° występuje zjawisko odpadania i obrywania mas skalnych i zwietrzeliny (Klimaszewski 1978).

Wg obecnego rozpoznania do obszarów zagrożonych występowaniem ruchów masowych w Sopocie należą (w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- strefa krawędziowa wysoczyzny (duże spadki);
- martwy klif politorynowy (duże spadki);
- strefa brzegu morskiego (w trakcie spiętrzeń sztormowych dochodzi do wzmożonej abrazji brzegu, potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych występuje także na obszarach wydmowych).

Wg „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na terenie miasta Sopotu nie występują zarejestrowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Naturalne zagrożenia geologiczne – to osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi.

Powierzchniowe ruchy masowe ziemi są jednym z najbardziej rozpowszechnionych zjawisk generujących katastrofy przyrodnicze na Ziemi. Obejmują one różne procesy i zjawiska, których wspólną cechą jest zniszczenie struktury gruntu/ skały objawiające się wyraźnym przemieszczeniem i deformacją. Należą do nich osuwiska, obrywy, spełzywania, sływy i osiadania. Ruchy masowe spowodowane są różnymi czynnikami, m.in.: budową geologiczną, morfologią stoku, warunkami hydrogeologicznymi i hydrologicznymi, nadmiernymi opadami, trzęsieniami ziemi, aktywnością wulkaniczną oraz działalnością

⁴¹ Proces pełnienia pokrywy zwietrzelinowej, nasiąkniętej wodą (Klimaszewski 1978)

człowieka. W Polsce kluczowe znaczenie dla ich rozwoju mają: budowa geologiczna, intensywne opady atmosferyczne oraz nieprzemyślana działalność człowieka⁴².

W granicach Sopotu jak podano w pkt 9 niniejszego rozdziału, wg obecnego rozpoznania do obszarów zagrożonych występowaniem ruchów masowych (w rozumieniu Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), należą:

- strefa krawędziowa wysoczyzny (duże spadki);
- martwy klif politorynowy (duże spadki);
- strefa brzegu morskiego (w trakcie spiętrzeń sztormowych dochodzi do wzmożonej abrazji brzegu, potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych występuje także na obszarach wydmych).

Są to głównie tereny lasów i zieleni miejskiej, które nie mają bliskiego kontaktu z terenami zainwestowanymi. Nie stanowią zatem dla nich bezpośredniego zagrożenia.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W dniu 15 kwietnia 2015 r. na Hydroportalu (<http://mapy.isok.gov.pl/imap/>) opublikowane zostały zweryfikowane i ostateczne wersje map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w formacie pdf. Jednocześnie mapy zostały przekazane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej organom administracji wskazanym w ustawie Prawo wodne (art. 88f ust. 3) i jako oficjalne dokumenty planistyczne stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.

Zagrożenie powodziowe dla Sopotu ilustrują dwie mapy zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (H 1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (H 0,2%).

W planach miejscowych ustala się obowiązkowo **obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne, są między innymi:**

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- pas techniczny w rozumieniu ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Na obszarze Sopotu obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat nie wykraczają poza granice pasa technicznego. A zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią pokrywają się z granicami pasa technicznego.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat należy uwzględniać między innymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym należy nanieść granice tych obszarów na rysunek mpzp.

⁴² file:///C:/Users/Wojtek/Downloads/osuwiska_folder.pdf



52. Fragment mapy zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (H 0,2%)

Art. 88l. 1. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;

2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;

3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, budową, przebudową lub remontem drogirowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

2. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa w ust. 1, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

9. Organem właściwym do wydania decyzji, o której mowa w ust. 2, w zakresie pasa technicznego, jest dyrektor właściwego urzędu morskiego.

Ograniczenia w zagospodarowaniu określa również art. 40, ust. 1, pkt 3 ustawy Prawo wodne, który zabrania lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania. Możliwość zwolnienia z tych zakazów reguluje art. 40, ust. 3.

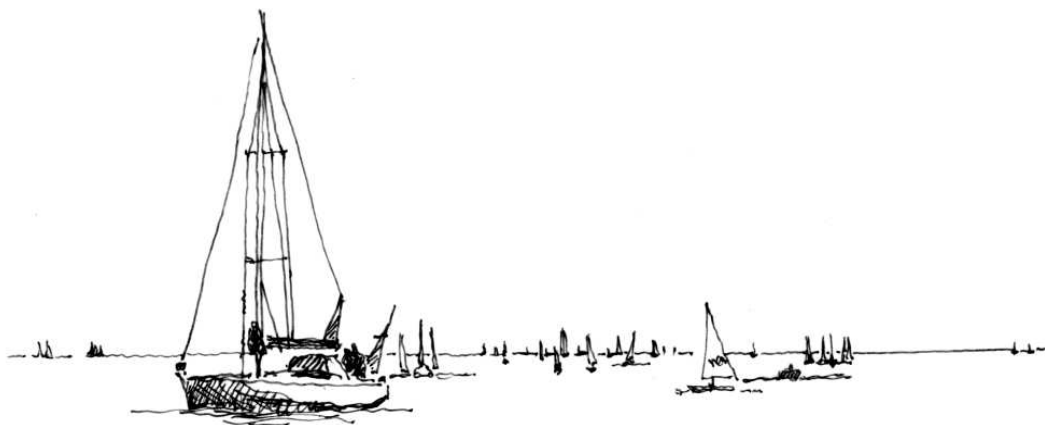
Urząd Morski w Gdyni we wnioskach do opracowań planistycznych dla obszarów przy Zatoce Puckiej wskazał tereny do rzędnej + 2,5 m n.p.m. jako zagrożone zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego.

Program ochrony brzegów morskich

Ustawa o ustanowieniu wieloletniego programu „Program i strategia ochrony brzegów morskich” ma na celu zabezpieczenie brzegów przed zjawiskiem erozji. W „Programie...” zapisano szczegółowe zadania oraz nakłady na ich realizację na wyspecyfikowanych odcinkach brzegu. W granicach administracyjnych Sopotu program przewiduje utrzymanie właściwego stanu wydmy między innymi poprzez sztuczne zasilanie plaży.

Poziom bezpieczeństwa zaplecza plaży, gwarantowany przez system ochrony brzegu jest zróżnicowany i został określony wskaźnikami 50 i 200. Wskaźniki te określają poziom ochrony brzegu zapewniający bezpieczeństwo zaplecza plaży dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia odpowiednio raz na 50 i raz na 200 lat. Poziom bezpieczeństwa zaplecza plaży nie wyższy niż 50 określono dla obszarów słabo zainwestowanych. Przedsięwzięcia w obszarze zainwestowanym powinny uwzględniać poziom bezpieczeństwa 200, czyli zagrożenie spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 200 lat.

Podstawą ustawy o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” była opracowana przez Instytut Morski „Strategia ochrony brzegów morskich”. W „Strategii...”, obok działań technicznych i biotechnicznego umacniania brzegów, zakłada się dostosowanie sposobu eksploatacji terenów plaży, wydmy i zaplecza brzegu morskiego do zagrożeń wynikających ze wzrostu poziomu morza i zmiany klimatu, w tym dostosowanie sposobu zagospodarowania i zabudowy zaplecza do poziomów bezpieczeństwa zaplecza gwarantowanych przez system ochrony brzegu morskiego.



12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Uwarunkowania opisane w niniejszym rozdziale wynikające z analiz ekonomicznych środowiskowych i społecznych, a także specyficzne położenie, między Gdańskiem i Gdynią oraz brzegiem morskim i lasami parku krajobrazowego, ograniczają do minimum możliwości rozwoju przestrzennego Sopotu. Miasto jest zainwestowane, zagospodarowane, z niewielkimi możliwościami rozwoju przede wszystkim poprzez przekształcenia i wymianę zabudowy.

Wizję zrównoważonego rozwoju miasta, określającą podstawowe jego potrzeby, sformułowano w Planie Strategicznym Miasta Sopotu omówionym w pkt 2 niniejszego rozdziału.

Uchwałą Nr VII/60/2015 z dnia 27 kwietnia 2015 r., Rada Miasta Sopotu uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Sopotu na lata 2015-2019. Załącznik do uchwały zawiera między innymi diagnozę w zakresie sytuacji demograficznej Sopotu, omówienie konsekwencji sytuacji demograficznej i stanu zasobu mieszkaniowego oraz propozycje rozwiązań⁴³. I tak w podsumowaniu sytuacji demograficznej Sopotu stwierdza się między innymi:

- *Liczba ludności Sopotu spada praktycznie bez przerwy od 1995 r., a prognozy pokazują dalszy sukcesywny spadek ludności w ciągu najbliższych 20 lat. Według prognozy GUS liczba ludności ma wynieść w 2035 r. 28 750 osób, a według funkcji trendu liniowego bazującej na danych historycznych - 29 500 osób.*
- *Przyrost naturalny (saldo urodzeń żywych i zgonów) jest ujemny od 1995 r., a prognozy pokazują, że tak będzie w całym prognozowanym okresie, tj. do 2035 r.*
- *Sopot należy do grupy powiatów o najniższym współczynniku dzietności ogólnej (ok. 1,0 w 2011 r.). Bardzo niski poziom tego współczynnika utrzymuje się od 1995 r. i przesądza o tym, że w ciągu najbliższych kilkunastu lat Sopot na pewno nie może liczyć na dodatni przyrost naturalny i samoodtwarzanie się jego populacji. Dodatkowo prognoza GUS zakłada ujemny przyrost naturalny w całym okresie do 2035 r., co pozwala mówić o braku szansy na samoodbudowę populacji w ciągu całego następnego stulecia.*
- *Zarówno historyczne, jak i prognozowane dane dotyczące migracji wskazują, że również to zjawisko będzie się przyczyniało do spadku populacji Sopotu. Interwencja publiczna w odniesieniu do zjawisk migracyjnych jest łatwiejsze niż w przypadku ruchu naturalnego, ale w przypadku Sopotu będzie utrudniona np. ze względu na wysoki poziom cen rynkowych zakupu i wynajmu mieszkań.*
- *Struktura grup ekonomicznych ludności Sopotu (osoby w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym) zarówno według danych historycznych, jak i prognozowanych przez GUS będzie się pogarszała. Szczególnie dynamicznie rósł i ma nadal rosnąć udział grupy osób w wieku poprodukcyjnym: w 1995 wynosił ok. 21%, w 2012 – ok. 27%, a w 2035 ma wynosić ok. 33%. Udziały pozostałych dwóch grup (w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym) spadały i dalej będą spadać. Takie kształtowanie się struktury grup ekonomicznych niesie za sobą wielorakie implikacje, z których najważniejszymi są chyba te związane z ochroną zdrowia rosnącej grupy osób w wieku poprodukcyjnym, spadkiem dochodów Miasta Sopotu z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych oraz zmiany na rynku pracy (już teraz większość pracowników w Sopocie pochodzi spoza niego).*

⁴³ Polityka mieszkaniowa Miasta Sopotu na lata 2015-2019, Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym, MERITUM Doradztwo Gospodarcze - „Dogłębne analizy, trafne rozwiązania” - Maciej Hirsch

W związku z wynikami analiz proponowane są następujące kierunki działań w ramach polityki mieszkaniowej:

- 1) spowalnianie spadku liczby mieszkańców miasta;
- 2) spowolnienie procesów, które prowadzą do wzrostu przeciętnego wieku mieszkańców miasta (np. poprzez odpowiedzialne zwiększenie liczby młodych osób zamieszkujących w zasobie mieszkaniowym Miasta Sopotu);
- 3) odpowiedzialne wpływanie na strukturę społeczności miasta w ujęciu uwzględniającym podział na tzw. grupy ekonomiczne ludności (tj. osoby w wieku przedprodukcyjnym, osoby w wieku produkcyjnym i osoby w wieku poprodukcyjnym).

W ramach polityki mieszkaniowej Miasta Sopotu powyższe kierunki działań mogą być osiągnięte jedynie poprzez wzrost liczby osób w odpowiednim wieku mieszkających w mieszkaniach zasobu gminy, a to warunkuje przede wszystkim cena tych mieszkań.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej Miasta Sopotu w kolejnych latach okresu 2015 - 2019 określone w załączniku do w/w uchwały: poza finansowaniem gospodarki mieszkaniowej ze środków z najmu i ze środków pochodzących z budżetu Miasta Sopotu planuje się również wykorzystywanie funduszy zewnętrznych, w tym Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Miasto Sopot posiada zatem możliwości pozyskania środków finansowania wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Bilans terenów przewidzianych pod zabudowę

Intencją ustawodawcy, który ustalił wymóg sporządzenia bilansu terenów przewidzianych pod zabudowę było, jak się należy domyślać, przeciwdziałanie nadmiernemu rozprzestrzenianiu się terenów przeznaczanych pod zabudowę, które zaobserwowano w wielu studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin w Polsce. W Sopocie problem ten nie występuje ponieważ struktura przestrzenna miasta i uwarunkowania ograniczają do minimum rezerwy terenowe. Sopot jest praktycznie miastem zamkniętym, posiadającym znikome tereny inwestycyjne. Rozwój miasta może odbywać się w zasadzie tylko „do wewnątrz”, jako przebudowa, czyli poprzez przekształcenia funkcjonalne i intensyfikację zabudowy - niewielkie, „plombowe” uzupełnienia.

- 1) maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa:** w celu zahamowania tendencji spadkowej liczby ludności następuje zmiana polityki miasta między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego; zakłada się wzrost zasobów, w tym komunalnych; zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przekracza możliwości terenowe; w rozproszeniu na nielicznych wolnych terenach szacuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 12 500 m² oraz przy granicy z Gdańskiem na terenie położonym w sąsiedztwie wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena o powierzchni użytkowej ok. 25 000 m²;
 - b) **zabudowa usługowa:**
 - funkcja obsługi turystyki – wysokie wskaźniki wykorzystania obiektów hotelowych oraz wysoki poziom cen za usługi hotelowe, sprzyjają rozwojowi bazy noclegowej w Sopocie; zapotrzebowanie na nową zabudowę hotelową przekracza możliwości terenowe;
 - funkcja biurowa – największe szanse na dalszy rozwój mają centra biurowe, których powierzchnia pod wynajem sięga kilkudziesięciu tysięcy metrów kwadratowych; sugeruje się stworzenie możliwości powstawania

stosunkowo dużych obiektów⁴⁴; zapotrzebowanie określone przez szacunkowe wyliczenia dla Osi Administracji i Biznesu to ok. 55 000 m² powierzchni użytkowej; powierzchnia ta zostanie zweryfikowana przez analizy możliwości obsługi komunikacyjnej w ramach planów miejscowych;

- funkcja handlowa - w rejonie Sopot Wyścigi bliska odległość od przystanku SKM, tradycja miejsca (Lidl, Biedronka), dobra komunikacja stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju funkcji handlowej; zapotrzebowanie określone przez szacunkowe wyliczenia dla Osi Administracji i Biznesu, to ok. 30 000 m²;
- 2) szacunek chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa** – w rozproszeniu na nielicznych wolnych terenach szacuje się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej o powierzchni użytkowej ok. 12 500 m² oraz przy granicy z Gdańskiem na terenie położonym w sąsiedztwie wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena o powierzchni użytkowej ok. 25 000 m²;
 - b) **zabudowa usługowa** – dla Osi Administracji i Biznesu chłonność określono na 85 000 m² powierzchni użytkowej usług, w tym funkcji biurowej; powierzchnia ta zostanie zweryfikowana przez analizy możliwości obsługi komunikacyjnej w ramach planów miejscowych;
 - 3) szacunek chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2 – brak;
 - 4) porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów: miasto jest zainwestowane, zagospodarowane, z niewielkimi możliwościami rozwoju przede wszystkim poprzez przekształcenia i wymianę zabudowy; nowe tereny inwestycyjne są niewielkie; przy określaniu zapotrzebowania terenów na nową zabudowę brano pod uwagę realną możliwość pozyskania gruntów; w związku z tym przyjęto, że zapotrzebowanie jest równe chłonności terenów;
 - 5) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy: poza finansowaniem gospodarki mieszkaniowej ze środków z najmu i ze środków pochodzących z budżetu Miasta Sopotu planuje się również wykorzystywanie funduszy zewnętrznych, w tym Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego. Miasto Sopot posiada zatem możliwości pozyskania środków finansowania wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Potrzeby miasta w zakresie rozwoju jego głównych funkcji określone zostały w postaci programu najważniejszych działań inwestycyjnych, patrz rozdz. III, pkt 18. Niezależnie od powyższego zwraca się uwagę na następujące okoliczności:

- w celu podniesienia jakości życia w mieście i przeciwdziałania spadkowej tendencji liczby mieszkańców należy realizować program rozwoju mieszkalnictwa, w tym komunalnego;
- bezpośrednie sąsiedztwo Gdańska i Gdyni oraz dobry stan komunikacji zbiorowej (SKM) zapewnia mieszkańcom dostęp do wszelkich usług ponadlokalnych: np. szkół wyższych i szpitali; usługi handlu na poziomie lokalnym zapewniają dostateczną

⁴⁴ Wg Analizy możliwości zagospodarowania gruntów położonych w Sopocie, Doradca Consultants Ltd., Gdynia marzec 2014 r.

obsługę mieszkańcom, tym bardziej, że w ostatnim czasie w Gdańsku i Gdyni powstały wielkopowierzchniowe obiekty handlowe;

- w Sopocie działa wystarczająca liczba szkół podstawowych, gimnazjalnych i ponadgimnazjalnych, a perspektywy demograficzne nie wskazują na konieczność rozbudowywania sektora oświatowego, jednak istniejące placówki wymagają remontów, rozbudowy i modernizacji w kierunku rozszerzenia oferty edukacyjnej;
- niezbędna jest realizacja planowanej trasy Drogi Zielonej; wiele problemów komunikacyjnych rozwiązałaby Droga Czerwona; brak alternatywy dla Al. Niepodległości stanowi barierę rozwojową i znaczącą uciążliwość, zwłaszcza dla mieszkańców; w zakresie komunikacji niezbędna jest kontynuacja budowy sieci dróg rowerowych oraz akcja propagowania rozmaitych form transportu zbiorowego.

13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan prawny gruntów określa struktura własności gruntów⁴⁵. Struktura własności jest jednym z najważniejszych czynników polityki przestrzennej miasta. Własność prywatna oraz użytkowanie wieczyste, a także współwłasności i współużytkowanie wieczyste, są istotnym ograniczeniem dla gospodarki miasta przede wszystkim w zakresie lokalizacji inwestycji publicznych. Poniżej przedstawiono zestawienie rodzajów własności gruntów najistotniejszych z punktu widzenia polityki przestrzennej Sopotu.

Miasto Sopot zajmuje obszar o powierzchni 1 739 ha, w tym:

- grunty Skarbu Państwa – 753 ha, w tym 747 ha w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe,
- grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste – 26 ha,
- grunty gmin i związków międzygminnych – 539 ha,
- grunty gmin i związków międzygminnych przekazane w użytk. wieczyste – 104 ha,
- grunty osób fizycznych – 145 ha,
- grunty spółdzielni – 14 ha
- grunty kościołów i związków wyznaniowych – 11 ha,
- grunty powiatów – 35 ha,
- grunty powiatów w użytkowaniu wieczystym – 0 ha,
- grunty województw – 11 ha,
- grunty województw w użytkowaniu wieczystym – 0 ha,
- grunty własności i władania osób innych – 81 ha,
- grunty inne – 9 ha.

Tereny stanowiące własność gminy to głównie:

- lasy – 200 ha,
- grunty pokryte wodami płynącymi – 1 ha,
- tereny rekreacji i wypoczynku – 94 ha,
- tereny mieszkaniowe – 53 ha,
- inne zabudowane – 48 ha,
- drogi – 65 ha,
- użytki rolne – 13 ha,
- tereny przemysłowe – 1 ha,
- zurbanizowane tereny niezabudowane – 17 ha,
- nieużytki – 24 ha.

⁴⁵ źródło: Wykaz Gruntów 2015, UM Sopot

Grunty Skarbu Państwa (bez gruntów w użytkowaniu wieczystym) zajmują, 44% powierzchni miasta. Udział gruntów gminnych (bez gruntów w użytkowaniu wieczystym) to ok. 30%. Dla porównania w Gdańsku jest to udział w wysokości 20%. Z kolei grunty prywatne zajmują 21% powierzchni wszystkich gruntów w mieście (łącznie z gruntami w użytkowaniu wieczystym). Niewielki jest udział gruntów innych jednostek samorządu terytorialnego (grunty województw i powiatów) – niecałe 3% łącznie. W wyniku analizy struktury własnościowo-użytkowej stwierdzono:

- **grunty będące w posiadaniu gminy** to przede wszystkim lasy i tereny o trwałym zagospodarowaniu; w rękach gminy pozostały jedynie nieliczne tereny niezabudowane;
- **grunty gminy w wieczystym użytkowaniu** – to głównie tereny zabudowane i zurbanizowane (71 ha), w tym zabudowy mieszkaniowej 29 ha (28% terenów w użytkowaniu wieczystym); obserwuje się spadek w stosunku do lat ubiegłych związany z procesem przekształcania wieczystego użytkowania we własność prywatną. W 2009 r. grunty zabudowy mieszkaniowej w użytkowaniu wieczystym zajmowały 50 ha (38% terenów w użytkowaniu wieczystym);
- **grunty Skarbu Państwa**, to przede wszystkim lasy – 728 ha, tereny rolne – 17 ha i tereny zabudowane i zurbanizowane – 8 ha;
- **grunty osób fizycznych** to głównie tereny zabudowane i zurbanizowane – 139 ha (96% terenów prywatnych); wyraźny wzrost w stosunku do lat ubiegłych związany z procesem przekształcania wieczystego użytkowania we własność prywatną. W 2009 r. tereny zabudowane i zurbanizowane własności osób fizycznych zajmowały 109 ha (94% terenów prywatnych);
- **grunty spółdzielni** – to tereny zabudowane i zurbanizowane;
- **grunty województw** – to w całości grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym 9 ha dróg (82%) i 2 ha inne tereny zabudowane;
- **grunty powiatów** – podobnie, w całości grunty zabudowane i zurbanizowane, w tym 32 ha dróg (91%) i 2 ha inne tereny zabudowane.

Tereny niezabudowane, pozostające w rękach gminy stanowią znikomy procent powierzchni miasta. Wymagają, zatem szczególnej ostrożności w sposobie ich przeznaczenia i zagospodarowania. Powinny one służyć celom określonym w Strategii Miasta Sopotu.

14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na terenie Sopotu występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych, w tym:

- **obszary ochrony uzdrowiskowej** (patrz pkt. 14.1 niniejszego rozdziału);
- **pas nadbrzeżny brzegu morskiego** (patrz pkt. 14.2 niniejszego rozdziału);
- **tereny szczególnego zagrożenia powodzią** (patrz pkt. 11 niniejszego rozdziału);
- **pasy terenu sąsiadujące z terenami kolejowymi** – do zagospodarowania gruntów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej ma zastosowanie Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2008 r., Nr 153, poz. 955);

- **obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody** (patrz pkt. 7 niniejszego rozdziału);
- **obiekty i tereny wpisane do rejestru zabytków** (patrz pkt. 6 niniejszego rozdziału);
- **obszar i teren górniczy** – (patrz pkt. 16 niniejszego rozdziału). Do zagospodarowania obszaru i terenu górniczego ma zastosowanie ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.);
- **strefa infrastruktury teletechnicznej doziemnej Zespołu Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym (ZZWT) Gdynia**, jak na Rysunkach Studium Nr 1 i 2; projekty inwestycji planowanych w strefie infrastruktury teletechnicznej ZZWT należy uzgodnić z Węzłem Teleinformatycznym Gdynia;
- **ograniczenia związane z lotniskiem Gdańsk im. Lecha Wałęsy** – na fragmencie terenów leśnych miasta występują ograniczenia wysokości wynikające z sąsiedztwa lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy.



53. Strefy ograniczeń od lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy⁴⁶

14.1. Uwarunkowania wynikające ze statusu miasta jako uzdrowiska

Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27 stycznia 1999 r. **Miasto Sopot uznane zostało za uzdrowisko** (Dz. U. Nr 10 z 1999 r. poz. 94). Rozporządzenie to poprzedzone było Orzeczeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej nr UZO – 50/98 z dn. 14.05.98 stwierdzającym, że miasto Sopot spełnia warunki do nadania statusu uzdrowiska. W uzasadnieniu stwierdzono między innymi:

1. Sopot położony jest u pasie nadmorskim na terenie woj. gdańskiego. Posiada swoisty mikroklimat o działaniu umiarkowanym bodźcowym, korzystnych parametrach wilgotności i zawartości w powietrzu charakterystycznego aerozolu morskiego. Dobre warunki insolacyjne, występowanie umiarkowanych wiatrów głównie od zachodu i północnego zachodu, rzeźba terenu z występującymi wałami wydmowymi Mierzei Wiślanej tworzą podstawy dla wykorzystania klimatu do celów lecznictwa. W 1972 r. wykonany został w Sopocie odwiert solanki "Sopot JG-1", w którym stwierdzono występowanie wody 4,4%

⁴⁶ Fragment „Mapy powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy”, Dokumentacja rejestracyjna lotniska, ARGeo s.c. w Gdańsku, 2015 r.

chlorkowo - sodowej, bromkowej, jodkowej, borowej - wydajności ok. 44 m³/h przy samowypływie, która może być wykorzystywana do celów lecznictwa uzdrowiskowego. W pobliżu Sopotu występują złoża borowiny typu niskiego i wysokiego, które mogą być również wykorzystywane jako surowiec leczniczy.

2. Tradycje miasta Sopot jako miejscowości kąpieliskowo - uzdrowiskowej sięgają XVIII w., kiedy powstał tu zakład kąpielowy. W krajowej prognozie rozwoju lecznictwa uzdrowiskowego Sopot wytypowany został jako miejscowość potencjalnie uzdrowiskowa. W Sopocie prowadzona jest działalność lecznicza. Wskazaniem do leczenia w tej miejscowości są choroby narządu ruchu, reumatyczne i choroby układu oddechowego (instrukcja Nr 6/69 Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 27 sierpnia 1969 r. w sprawie wykorzystania warunków naturalnych i bazy leczniczej poszczególnych uzdrowisk dla leczenia określonych chorób - Dz. Urz. MZiOS Nr 17 poz. 56). W Sopocie działają zakłady lecznictwa uzdrowiskowego, jak: Wojewódzki Zespół Reumatologiczny z Zakładem Balneologicznym, Sanatorium Uzdrowiskowe "Leśnik", Sanatorium Uzdrowiskowe Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji, w których prowadzone jest leczenie sanatoryjne. Działalność lecznicza prowadzona jest również w formie leczenia ambulatoryjnego dla osób przebywających w innych obiektach rekreacyjnych oraz w prywatnych pensjonatach. W procesie leczenia stosuje się zabiegi z zakresu hydroterapii, peloidoterapii, kinezyterapii, fizykoterapii oraz talasoterapii.

3. Warunki sanitarne Sopotu odpowiadają wymaganiom stawianym dla uzdrowiska. Miasto posiada sieć wodociągową oraz kanalizacyjną z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Gdańsku. Wysypisko śmieci zlokalizowane jest poza granicami administracyjnymi miasta. Sukcesywnie realizowana jest modernizacja istniejących kotłowni związana ze zmianą czynnika grzewczego na gaz. Dla uzyskania optymalnych warunków w zakresie czystości powietrza i obowiązujących norm hałasu konieczne jest ograniczenie ruchu samochodowego w zasięgu strefy "A" ochrony uzdrowiskowej. Reasumując, należy stwierdzić, że Sopot posiada warunki naturalne (klimat, zasoby naturalnej solanki), ukierunkowanie lecznicze, zakłady lecznictwa uzdrowiskowego oraz niezbędne warunki sanitarne do pełnienia funkcji uzdrowiska.

Uwarunkowania wynikające ze statusu Sopotu jako uzdrowiska zawiera Statut Uzdrowiska Sopot. Obecnie obowiązujący statut ustanowiony został Uchwałą Nr XIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18 listopada 2011 roku. **Statut z roku 2010** zmienił dotychczasowe zasięgi stref ochrony uzdrowiskowej; zmiany te polegają w generalnych zarysach na powiększeniu zasięgu strefy A-2 w rejonie sanatorium „Leśnik”, wyłączeniu ze strefy „B” (z jednoczesnym powiększeniem strefy „C”) terenów intensywnie zabudowanych w rejonie pasa terenu między ul. Armii Krajowej i linią kolejową oraz terenów Kamiennego Potoku i osiedla „Brodwino”, a także na wyłączeniu ze strefy „C” terenu leżącego poza granicami Sopotu, na terenie wód morskich i włączeniu w tę strefę części terenów leśnych. Nowy statut z 2011 r. utrzymał w mocy te granice. Obecnie obowiązujące granice stref uzdrowiskowych ustanowione Uchwałą Nr XXXVI/429/2010 Rady Miasta Sopotu z dnia 5 marca 2010 r. przedstawiono na Rysunku Studium Nr 2 i na rys. 54. W granicach Sopotu mają zastosowanie przepisy ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w tym między innymi: **na obszarze uzdrowiska lub obszarze ochrony uzdrowiskowej wydziela się trzy rodzaje stref ochronnych, oznaczone literami "A", "B" i "C":**

- 1) **strefa "A"** dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 65%, obejmuje obszar, na którym są zlokalizowane lub planowane zakłady lecznictwa uzdrowiskowego i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego, a także inne obiekty służące lecznictwu uzdrowiskowemu lub obsłudze pacjenta lub turysty, w zakresie

nieutrudniającym funkcjonowania lecznictwa uzdrowiskowego, w szczególności: pensjonaty, restauracje lub kawiarnie;

- 2) **strefa „B”**, dla której procentowy udział terenów zieleni wynosi nie mniej niż 50%, obejmuje obszar przyległy do strefy „A” i stanowiący jej otoczenie, który jest przeznaczony dla niemających negatywnego wpływu na właściwości lecznicze uzdrowiska lub obszaru ochrony uzdrowiskowej oraz nieuciążliwych dla pacjentów – obiektów usługowych, turystycznych, w tym hoteli, rekreacyjnych, sportowych i komunalnych, budownictwa mieszkaniowego oraz innych związanych z zaspokajaniem potrzeb osób przebywających na tym obszarze lub objęty granicami parku narodowego lub rezerwatu przyrody albo jest lasem, morzem lub jeziorem;
- 3) **strefa „C”**, dla której procentowy udział terenów biologicznie czynnych wynosi nie mniej niż 45%, obejmuje obszar przyległy do strefy „B” i stanowiący jej otoczenie oraz obszar mający wpływ na zachowanie walorów krajobrazowych, klimatycznych oraz ochronę złóż naturalnych surowców leczniczych.

W strefie „A” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane:
 - a) zakładów przemysłowych,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych,
 - c) garaży wolno stojących,
 - d) obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m²,
 - e) stacji paliw oraz punktów dystrybucji produktów naftowych,
 - f) autostrad i dróg ekspresowych,
 - g) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych większej niż 15% miejsc noclegowych w szpitalach uzdrowiskowych, sanatoriach uzdrowiskowych i pensjonatach, nie większej jednak niż 30 miejsc postojowych, oraz parkingów naziemnych przed obiektami usługowymi o liczbie miejsc postojowych nie większej niż 10,
 - h) stacji bazowych telefonii ruchomej, stacji nadawczych radiowych i telewizyjnych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne, z wyłączeniem urządzeń łączności na potrzeby służb bezpieczeństwa publicznego i ratownictwa, z zastrzeżeniem że urządzenia te będą oddziaływały na środowisko polami elektromagnetycznymi o poziomie nie wyższym niż określone dla strefy „B”,
 - i) obiektów budowlanych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w szczególności takich jak: warsztaty samochodowe, wędzarnie, garbarnie, z wyjątkiem obiektów budowlanych służących poprawie stanu sanitarnego uzdrowiska, w szczególności takich jak: sieć wodno-kanalizacyjna, sieć gazowa, kotłownie gazowe, wiercenia wykonywane w celu ujmowania wód leczniczych,
 - j) zapór piętrzących wodę na rzekach oraz elektrowni wodnych i wiatrowych;
- 2) uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składów nawozów sztucznych, środków chemicznych i składów opału;
- 3) uruchamiania pól biwakowych i campingowych, budowy domków turystycznych i campingowych;
- 4) prowadzenia targowisk, z wyjątkiem punktów sprzedaży pamiątek, wyrobów ludowych, produktów regionalnych, w formach i miejscach wyznaczonych przez gminę;
- 5) prowadzenia działalności rolniczej w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług;

- 6) trzymania zwierząt gospodarskich w rozumieniu przepisów ustawy o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich;
- 7) organizacji rajdów samochodowych i motorowych;
- 8) organizowania imprez masowych w rozumieniu ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych, zakłócających proces leczenia uzdrowiskowego albo rehabilitacji uzdrowiskowej, i działalności o charakterze rozrywkowym zakłócającej ciszę nocną w godz. 22.00 – 6.00, z wyjątkiem imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych;
- 9) pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze;
- 10) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
- 11) prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych;
- 12) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

W strefie „B” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

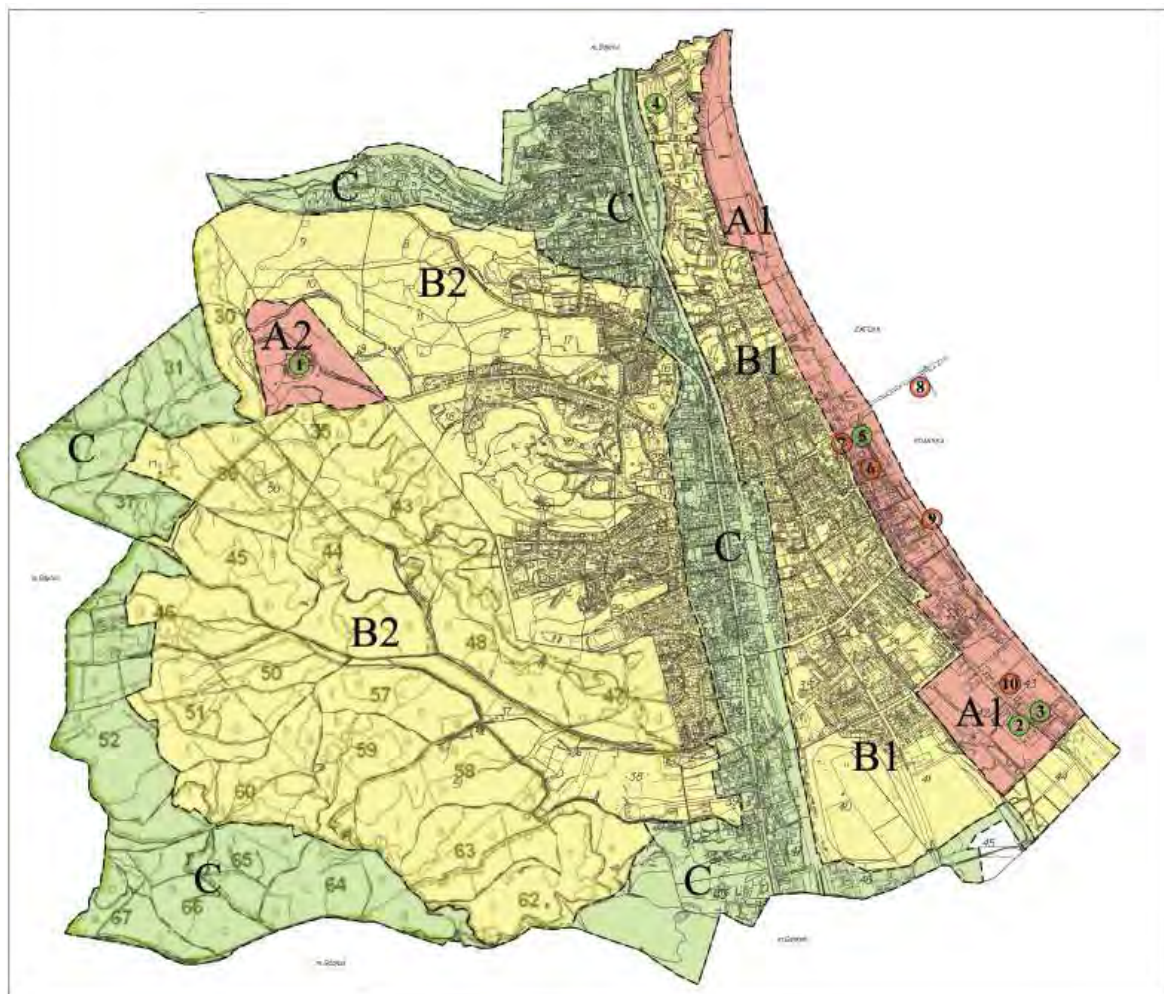
- 1) budowy w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane:
 - a) stacji paliw, bliżej niż 500 m od granicy strefy „A” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) urządzeń emitujących fale elektromagnetyczne, będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oddziałujących na strefę „A” ochrony uzdrowiskowej polami elektromagnetycznymi o poziomach wyższych niż dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych – charakteryzowane przez dopuszczalne wartości parametrów fizycznych – dla miejsc dostępnych dla ludności, określone na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska,
 - c) parkingów naziemnych o liczbie miejsc postojowych powyżej 50, z wyjątkiem podziemnych i naziemnych parkingów wielopoziomowych;
- 2) wyrębu drzew leśnych i parkowych, z wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i wyrębu określonego w planie urządzenia lasu;
- 3) budowy lub innych czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, d oraz pkt 2, 9, 11 i 12, czyli: budowy zakładów przemysłowych, budowy obiektów handlowych o powierzchni użytkowania większej niż 400 m², uruchamiania składowisk odpadów stałych i płynnych, punktów skupu złomu i punktów skupu produktów rolnych, składow nawozów sztucznych, środków chemicznych i składow opału, pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze; prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych, prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

W strefie „C” ochrony uzdrowiskowej zabrania się:

budowy lub innych czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, pkt 9, 11 i 12 oraz w ust. 2 pkt 2 czyli: budowy zakładów przemysłowych, pozyskiwania surowców mineralnych innych niż naturalne surowce lecznicze, prowadzenia robót melioracyjnych i innych działań powodujących niekorzystną zmianę istniejących stosunków wodnych, prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.

Gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A”

ochrony uzdrowiskowej, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w terminie do 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji.



54. Schemat stref ochrony uzdrowiskowej

Charakterystyka stref ochronnych przyjętych Uchwałą Nr XIII/146/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Sopot (powierzchnia stref, szacunkowy bilans terenów zielonych)⁴⁷

1. Powierzchnia miasta w granicach administracyjnych: 1739 ha.

2. Powierzchnia stref ochronnych ochrony uzdrowiskowej:

- powierzchnia strefy ochronnej A1: 125 ha,
- powierzchnia strefy ochronnej A2: 26 ha,
- powierzchnia strefy ochronnej B1: 249 ha,
- powierzchnia strefy ochronnej B2: 840 ha,
- powierzchnia strefy ochronnej C: 494 ha.

Strefa ochronna A (A1, A2): 151 ha

Strefa ochronna B (B1, B2): 1089 ha

Strefa ochronna C: 494 ha

⁴⁷ źródło: „Uzdrowisko Sopot – strefy ochronne A, B, C”, PPP „Plan Projekt” Sopot, październik 2009 r.

3. Szacunkowy bilans terenów zielonych:

– strefa ochronna A1

- zieleń publiczna: 51,3 ha,
- wydmy nadmorskie, plaże: 33,9 ha,
- zieleń pozostała (w granicach posesji, zieleń przyuliczna w granicach pasów drogowych): 20,6 ha.

Łącznie: 105,8 ha, co stanowi 85% powierzchni strefy A1.

– strefa ochronna A2

- lasy: 24,3 ha,
- zieleń pozostała (w granicach sanatorium „Leśnik”): 1,2 ha.

Łącznie: 25,5 ha, co stanowi 98% powierzchni strefy A2.

Łącznie na terenie stref ochronnych A1 i A2 znajduje się 131,3 ha terenów zieleni, co stanowi 87,0% łącznej powierzchni strefy A (A1 + A2).

– strefa ochronna B1

- zieleń publiczna (w tym sport): 65,9 ha,
- wydmy nadmorskie, plaże: 1,1 ha
- zieleń pozostała (w granicach posesji, zieleń przyuliczna w granicach pasów drogowych): 65,1 ha.

Łącznie: 132,1 ha, co stanowi 53,1 % powierzchni strefy B1.

– strefa ochronna B2

- lasy, zieleń publiczna (w tym sport): 738 ha,
- zieleń pozostała (w granicach posesji, zieleń przyuliczna w granicach pasów drogowych): 30,6 ha.

Łącznie: 768,6 ha, co stanowi 91,5 % powierzchni strefy B2.

Łącznie na terenie stref ochronnych B1 i B2 znajduje się 900,7 ha terenów zieleni, co stanowi 82,7 % powierzchni strefy B (B1 + B2).

14.2. Uwarunkowania wynikające z ochrony pasa nadbrzeżnego

W granicach gminy Sopot występuje **pas nadbrzeżny**, czyli obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- 1) **pas techniczny** – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska – pas techniczny może być wykorzystywany do innych celów za zgodą Urzędu Morskiego, który określa warunki takiego wykorzystania; **wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej**; pas techniczny na obszarze gminy Sopot został ustanowiony Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni Nr 2 z dnia 21 stycznia 2004 r.;
- 2) **pas ochronny** – obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego; pozwolenia wodno – prawne i **decyzje w sprawach budownictwa**, zmian w zalesieniu, zadrzewiania, a także **opracowanie i realizacja planów zagospodarowania przestrzennego w pasie ochronnym wymagają uzgodnienia właściwego terytorialnie organu administracji morskiej**; pas ochronny na obszarze gminy Sopot, został ustanowiony Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni Nr 17 z dnia 28 lipca 2005 r.

15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Wg mapy udokumentowanych złóż wód podziemnych zaliczonych do kopalin – stan na 31 grudnia 2014 r.⁴⁸, otwór Sopot IG-1, nazywany obecnie ujęciem Św. Wojciecha, został odwiercony w 1974 r. do głębokości 1 173 m. Ostateczna głębokość ujęcia wynosi 839 m. Z utworów triasu dolnego (pstręgo piaskowca) ujęto wodę chlorkową. Woda jest wykorzystywana do celów balneoterapeutycznych.

W Sopocie nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Dla złoża wód leczniczych ustanowiony został przez Ministra Środowiska koncesja nr 14/2004 z dnia 19.10.2004 r. obszar górniczy „Sopot”. Otoczony on jest terenem górniczym (Rysunki Studium Nr 1 i Nr 2).

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo geologiczne i górnicze dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym odrębnymi przepisami, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej (...). Z art. 53 ust 6 w/w ustawy wynika, że *Jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne, rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzania planu, o którym mowa w ust. 1.*

17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

17.1. Zewnętrzne powiązania transportowe

Położenie Sopotu w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot stwarza korzystne warunki rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, stanowiących podstawowe źródło dochodów gminy. Z drugiej strony intensywny ruch samochodowy wywołuje negatywne zjawiska związane z uciążliwościami dla ludności i środowiska.

Połączenia drogowe

Przez teren Sopotu Aleją Niepodległości prowadzi główna, miejska trasa metropolitalna Gdańsk – Gdynia, droga wojewódzka nr 468. Powiązanie tej ulicy z drogą krajową nr 6 (Obwodnicą Trójmiasta) zapewniają ulice:

- na terenie Sopotu ul. Malczewskiego Z 1/2 poprzez ul. Wielkopolską w Gdyni,
- na terenie Gdańska ul. Czyżewskiego i ul. Spacerowa.

Połączenia kolejowe

Przez Sopot przebiega magistrala kolejowa E 65 ze stacją Sopot oraz Szybka Kolej Miejska (SKM) Gdańsk-Wejherowo z trzema przystankami: Sopot Wyścigi, Sopot, Sopot Kamienny Potok.

⁴⁸ <http://mineralne.pgi.gov.pl/component/kgm/?oc=1&template=pgiblack&lang=pl>

Połączenia wodne

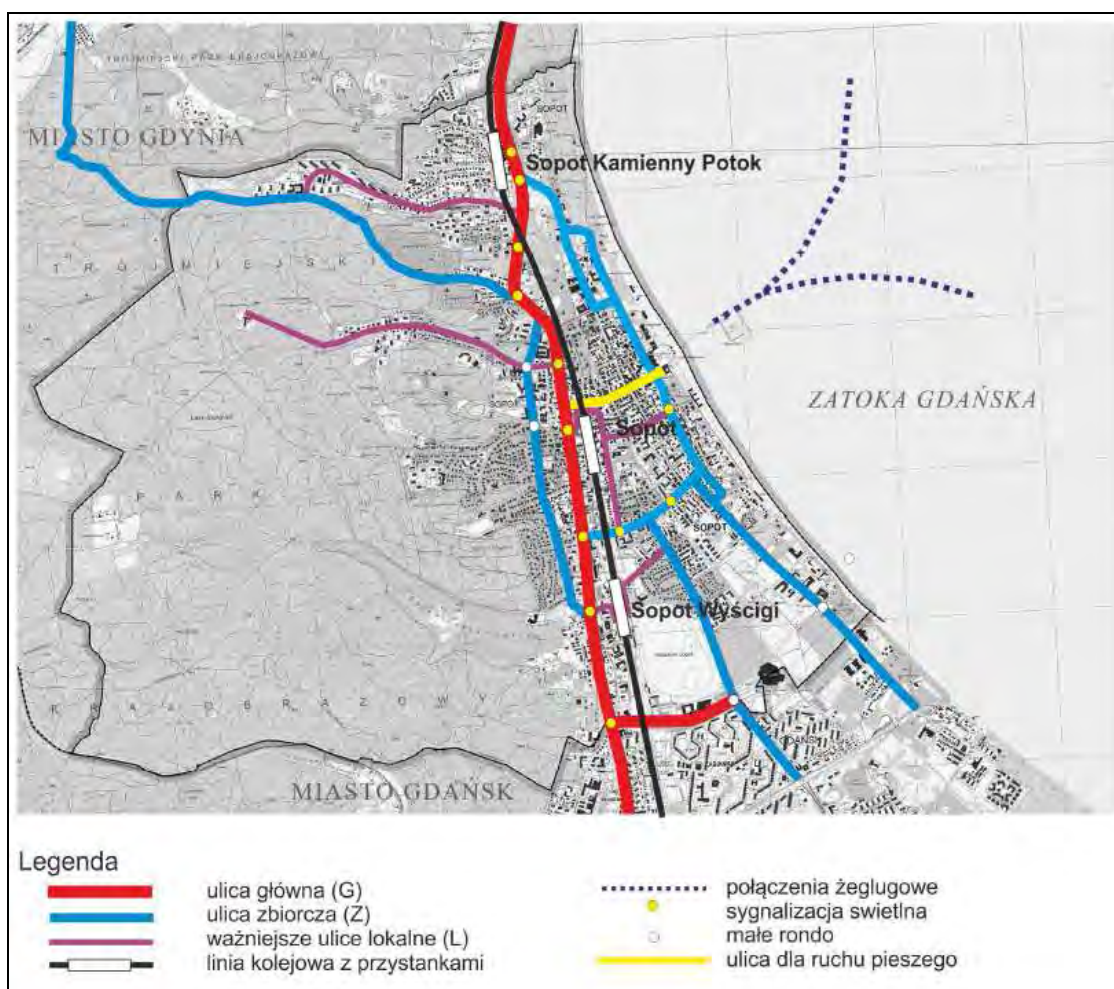
W okresie letnim funkcjonuje pasażerski transport morski do Gdyni, Gdańska i na Półwysep Helski, obsługiwany przez statki Żeglugi Gdańskiej - z przystani przy moło. Poza sezonem żegluga jest zawieszona.

17.2. Transport drogowy

Podstawowy układ uliczny

Podstawowy układ miasta tworzą ulice (rys. 55):

- ulica główna (G): Al. Niepodległości o przekroju 2/2 lub 1/4,
- ulice zbiorcze: ul. Bitwy pod Płowcami, ul. Grunwaldzka, ul. Powstańców Warszawy, ul. Jana Haffnera (częściowo), ul. Jakuba Goyki (częściowo), ul. 3 Maja, ul. Władysława Łokietka (częściowo), ul. Władysława IV (częściowo), ul. Armii Krajowej, ul. Malczewskiego; wszystkie ulice są o przekroju 1/2.



55. Schemat układu ulicznego Sopotu – stan istniejący

Pozostałe ulice są ulicami lokalnymi i dojazdowymi. W całym układzie występuje 13 skrzyżowań i przejść dla pieszych wyposażonych w sygnalizację świetlną.

Łączna długość ulic na obszarze Sopotu wynosi 63 km, z czego:

- drogi wojewódzkie (Al. Niepodległości) – 4,5 km,
- drogi powiatowe – 25 km,
- drogi gminne – 33,5 km.

Układ uliczny w Sopocie w ostatnich latach uległ istotnym zmianom. Zbudowano nowe połączenie z Gdańskiem na przedłużeniu ul. Łokietka, w wyniku czego powstał ciąg ulic Władysława IV, Łokietka i Gospody w Gdańsku. oraz wspólnie z Miastem Gdańsk fragment Drogi Zielonej na odcinku od ronda z ul. Gospody i Łokietka do ul. Grunwaldzkiej – Al. Niepodległości. Ponadto zbudowane zostały dwa odcinki ul. Świemirowskiej. Tym samym zamknięte zostało niebezpieczne połączenie ul. Leśnej z Al. Niepodległości. Trwają prace nad połączeniem obu odcinków tej ulicy. Dokonano wiele prac modernizacyjnych polegających na przebudowie skrzyżowań, wprowadzeniu środków uspokojenia ruchu, budowie tras rowerowych. Zaawansowane są prace projektowe w zakresie ważnej dla funkcjonowania miasta trasy ulicznej - Nowej Spacerowej w przebiegu tunelowym „pod wzgórzem Pacholek”.

Ruch drogowy

Na obszarze Sopotu wykonywanych jest każdego typowego dnia tygodnia ponad 100 tys.jazd samochodami, w tym ponad 90% samochodami osobowymi. Z punktu widzenia sprawności sieci krytyczne miejsca znajdują na skrzyżowaniach położonych w ciągu Al. Niepodległości. Poza tą ulicą największe natężenia ruchu występują na skrzyżowaniach położonych na ulicach: Bitwy pod Płowcami, Grunwaldzkiej, Powstańców Warszawy, Kościuszki, 3 Maja i Armii Krajowej (rys. 56). Analizy przepustowości wskazują, że:

- na skrzyżowaniach położonych na Al. Niepodległości natężenia wlotów jezdni głównej osiągają poziom przepustowości, na odcinku południowym natężenie w godzinie szczytu popołudniowego przekracza 4,5 tys. pojazdów,
- na obszarze Dolnego Sopotu na skrzyżowaniach położonych na ulicach Bitwy pod Płowcami, Grunwaldzkiej, 3 Maja i Podjazd rezerwy przepustowości są na poziomie poniżej 10 -15%,
- na obszarze Górnego Sopotu na wlotach skrzyżowań ulic Armii Krajowej, Kochanowskiego, Sikorskiego, 23 Marca rezerwy przepustowości są około 20%.

W celu poprawy bezpieczeństwa ruchu wprowadzone zostały w Sopocie strefy ograniczenia prędkości do 30 km/h tzw. Strefa Tempo 30. Obecny zakres strefy 30 został określony zatwierdzoną stałą organizacją ruchu nr 20/2014 z dnia 1 kwietnia 2014 r. Z całkowitej ilości 144 ulic o długości 62,90 km strefą 30 bądź ograniczeniami do niższych prędkości objętych jest 49,54 km ciągów co stanowi 78,8% długości całej sieci drogowej. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że w Sopocie już kilkanaście lat temu wprowadzono ograniczenia ruchu pojazdów powyżej 3,5 tony.

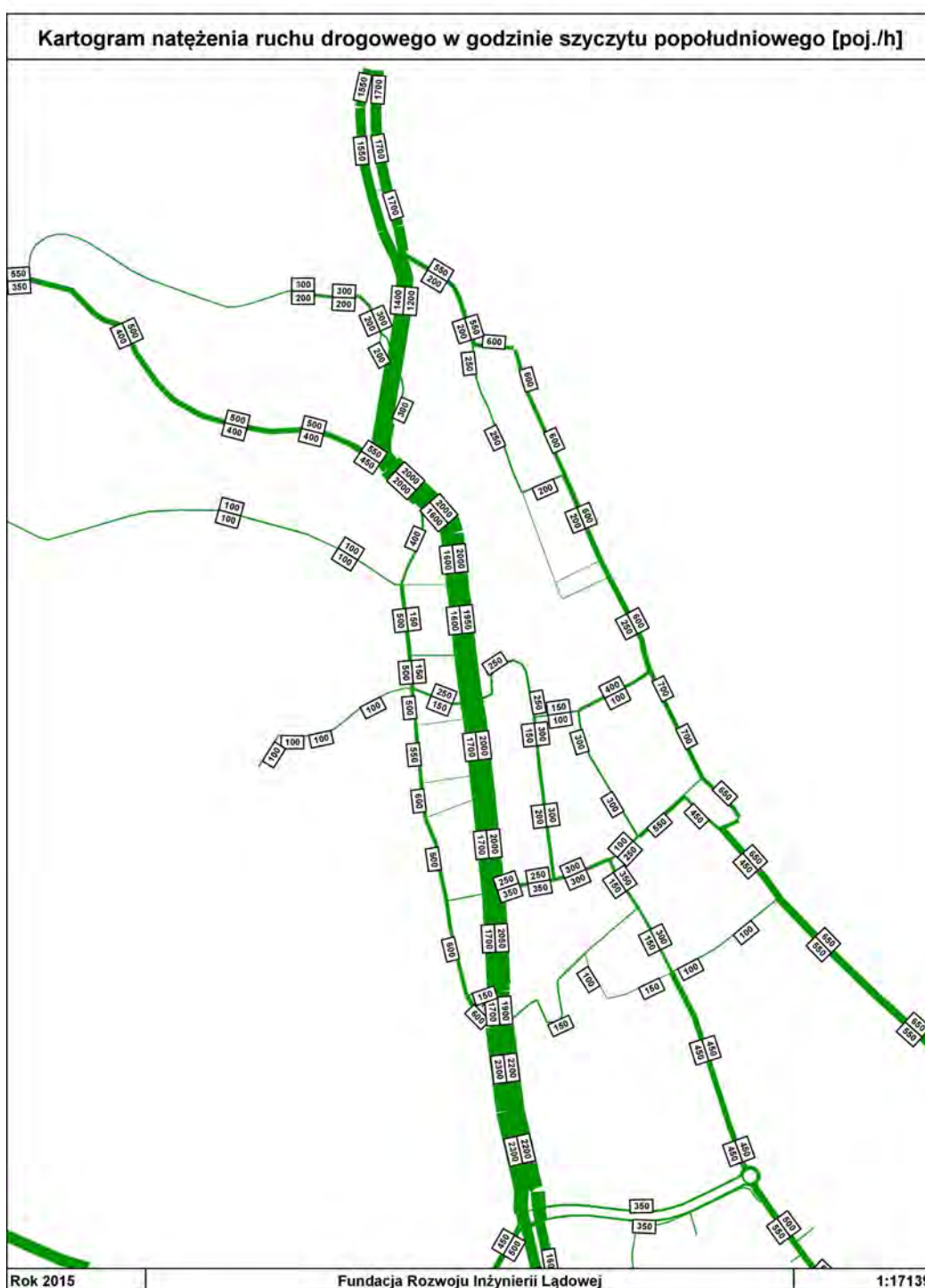
17.3. Transport zbiorowy

Transport kolejowy

Istniejąca infrastruktura kolejowa posiada duże rezerwy w przewozach pasażerskich. Obecna oferta przewozowa SKM (komfort podróży, częstotliwość kursowania pociągów, integracja taryfowa i rozkładowa) oraz powiązanych z nią linii autobusowych nie powodują istotnych zmian w zachowaniach transportowych, w tym rezygnacji z samochodu osobowego na rzecz transportu publicznego w codziennych dojazdach do miejsc pracy i usług. W zasięgu jednego kilometra od przystanków SKM znajduje się większa część miasta, jedynie osiedle Brodwin, 23 Marca, oraz rejonu ul. Bitwy pod Płowcami są poza tym zasięgiem w dojazdach pieszych. Przystanki te nie wykorzystują w pełni potencjału węzłów integracyjnych.

Transport pasażerski – autobusowy i trolejbusowy

Sopot obsługiwany jest przez zakłady transportu miejskiego z Gdańska i z Gdyni. Linie autobusowe w Sopocie powiązane są z sieciami w Gdańsku i Gdyni. Linia trolejbusowa powiązana jest z siecią trolejbusową Gdyni, w tym planowane połączenie trolejbusami (bez sieci trakcyjnej, zasilanymi baterią) z Halą Widowiskowo-Sportową Ergo Arena, a w sezonie letnim dodatkowo linia meleksowa.



56. Kartogram natężeń ruchu w godzinie szczytu popołudniowego w roku 2015

Linie autobusowe przebiegają głównie ulicami Abrahama, Bitwy pod Płowcami, Chopina, Grunwaldzką, Haffnera, Kochanowskiego, Malczewskiego, 3 Maja, Polną, Sikorskiego, Wejherowską, Władysława IV, Łokietka, natomiast linia trolejbusowa przebiega Aleją Niepodległości. Linie te obsługują powiązania osiedli i obiektów (Uniwersytet Gdański, Grand Hotel, Hotel Sheraton wraz z centrum konferencyjnym, Hotel Marina, korty tenisowe, Hestia) zlokalizowanych w Górnym i Dolnym Sopocie z dworcem PKP i przystankami SKM. Funkcjonuje także linia z osiedla Karwiny do przystanku SKM Sopot. Dostępność przystanków autobusowych i kolejowych dla zdecydowanej większości zabudowy Sopotu nie przekracza odpowiednio 600 m i 1000 m.

17.4. System parkowania

Sopot ma jeden z najwyższych w Polsce wskaźników motoryzacji mierzonych ilością samochodów na jednego mieszkańca. Obecnie liczba zarejestrowanych w mieście samochodów przekracza liczbę mieszkańców. Nieznany jest natomiast procent tych samochodów przebywających na terenie miasta. Powoduje to zarówno problemy z przepływem ruchu, jak i deficyt miejsc postojowych, w szczególności dla obsługi letniego ruchu turystycznego i rekreacyjnego.

W centrum miasta znajdują się miejsca parkingowe wyznaczone wzdłuż ulic oraz wydzielone parkingi w ścisłym centrum, w sąsiedztwie ul. Bohaterów Monte Cassino (BMC), w tym w trzech parkingach podziemnych. Liczba miejsc postojowych na ulicach (zatoki i parkowanie przykrawężnikowe) między BMC i Chopina: około 360, między BMC i Goyki: około 630. W odległości dojścia do BMC liczba miejsc to :

- do 200 metrów - 850 miejsc,
- od 200 do 400 metrów - 500 miejsc,
- od 400 do 600 metrów - 450 miejsc.

Pozostałe wydzielone parkingi są parkingami dla mieszkańców do stałego parkowania. Są one zlokalizowane w dużych osiedlach mieszkaniowych: Brodwinio, Kamienny Potok, przy ul. Karlikowskiej. Problem parkowania pogłębia się wraz z wzrostem ilości samochodów. Jednak systematyczne działania w kierunku organizacji nowych parkingów, polegające na wyznaczaniu miejsc postojowych wzdłuż ulic, budowie parkingów podziemnych i przyjętej zasadzie realizacji nowych inwestycji z towarzyszącym parkingiem, również podziemnym, niwelują te zagrożenia.

17.5. Infrastruktura dla ruchu pieszego i rowerowego

Sopot posiada wydzielony obszar ruchu pieszego wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino, od mola do Al. Niepodległości, stanowiący jedną z głównych jego atrakcji turystycznych. Ruch na tym ciągu pieszym kolidował do niedawna z ruchem samochodowym na ul. Grunwaldzkiej. Sytuacja radykalnie poprawiła się po zrealizowaniu tunelowego odcinka ul. Grunwaldzkiej. Poza tym miasto dysponuje jednym z najbardziej atrakcyjnych ciągów spacerowych w Trójmieście – alejkę przyplażową.

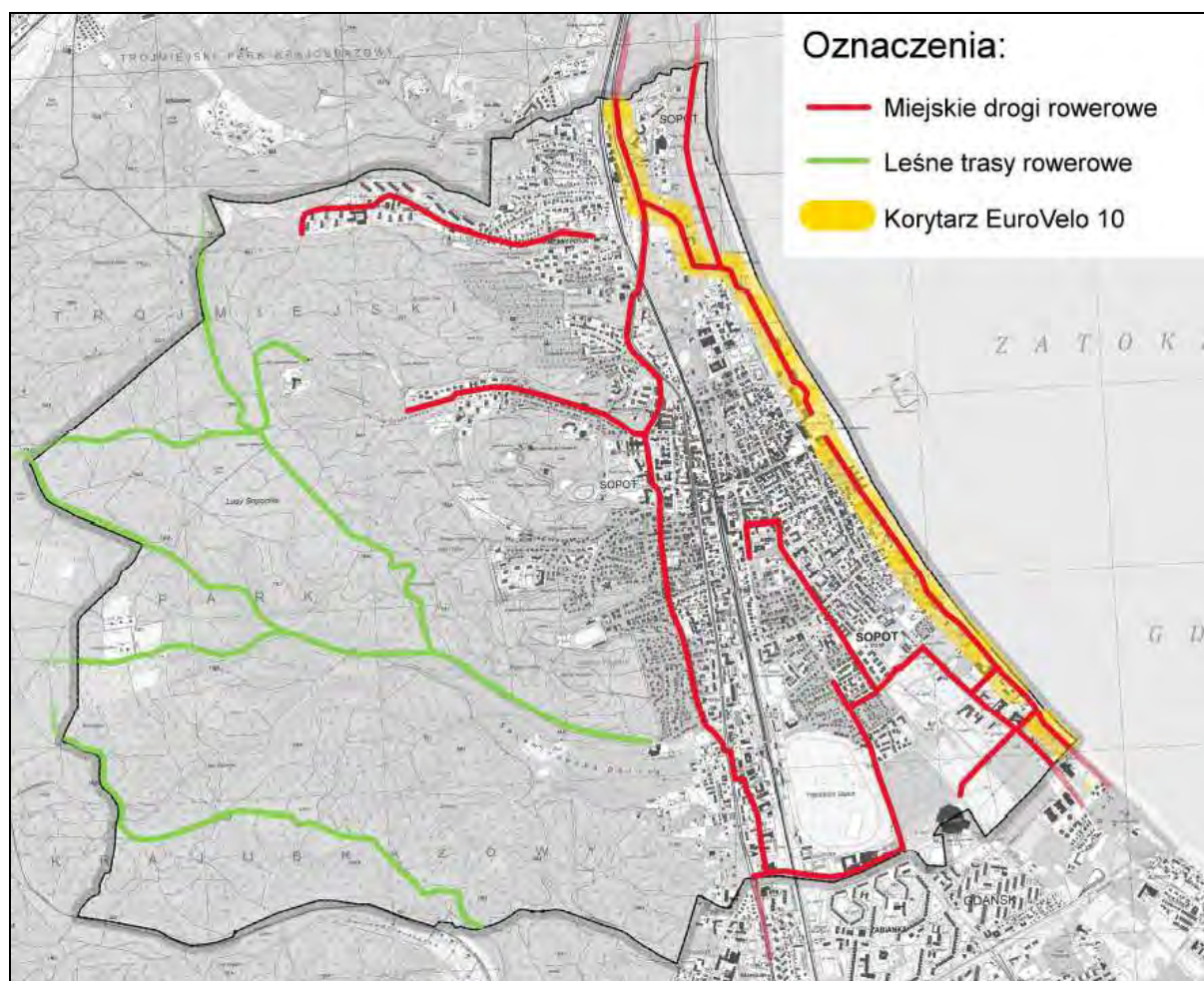
Na obszarze Sopotu rozbudowywana jest sieć dróg rowerowych o charakterze transportowym i rekreacyjnym. Obecnie funkcjonuje wydzielony ciąg rowerowy w pasie nadmorskim wzdłuż wyżej wspomnianej alejki przyplażowej, powiązany z ciągiem rowerowym prowadzącym do Brzeźna w Gdańsku. Ciąg ten ma przede wszystkim charakter rekreacyjny. Poza pasem nadmorskim ścieżki rowerowe znajdują się wzdłuż Al. Niepodległości i ulic Armii Krajowej, Rzemieślniczej, Kolberga, Sobieskiego, Łokietka, 23 Marca, Obodrzyców, Kościuszki i Chopina. Sieć dróg rowerowych w Sopocie, stan na grudzień 2015 r. przedstawiono na rys. 57. Rozwinięta jest sieć rowerów miejskich w systemie Roweru Trójmiejskiego z siedmioma stacjami, w tym między innymi przy lokalnych węzłach integracyjnych Sopot Wyścigi i Sopot Kamienny Potok oraz przy Urzędzie Miejskim.

17.6. Główne problemy transportowe

Do najważniejszych ogólnych problemów transportowych Sopotu zaliczyć należy:

- ilość samochodów posiadanych przez mieszkańców i ilość turystów w kontekście infrastruktury komunikacyjnej miasta,

- sukcesywny wzrost zatłoczenia i przeciążenie istniejącego układu drogowego z jednoczesną potrzebą ograniczenia ruchu wynikającą ze statusu miasta jako uzdrowiska.



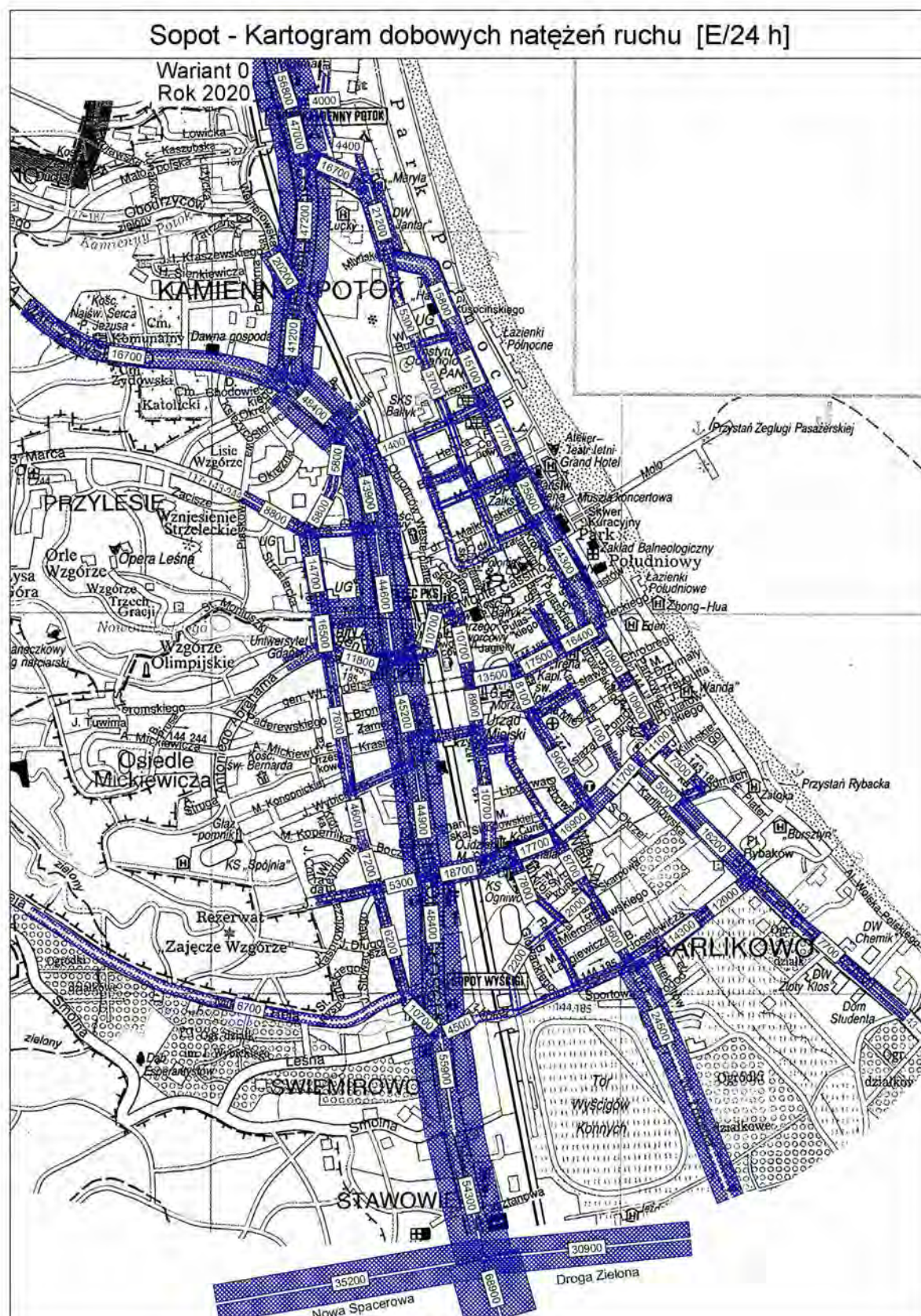
57. Sieć dróg rowerowych w Sopocie⁴⁹

17.7. Prognozy ruchu

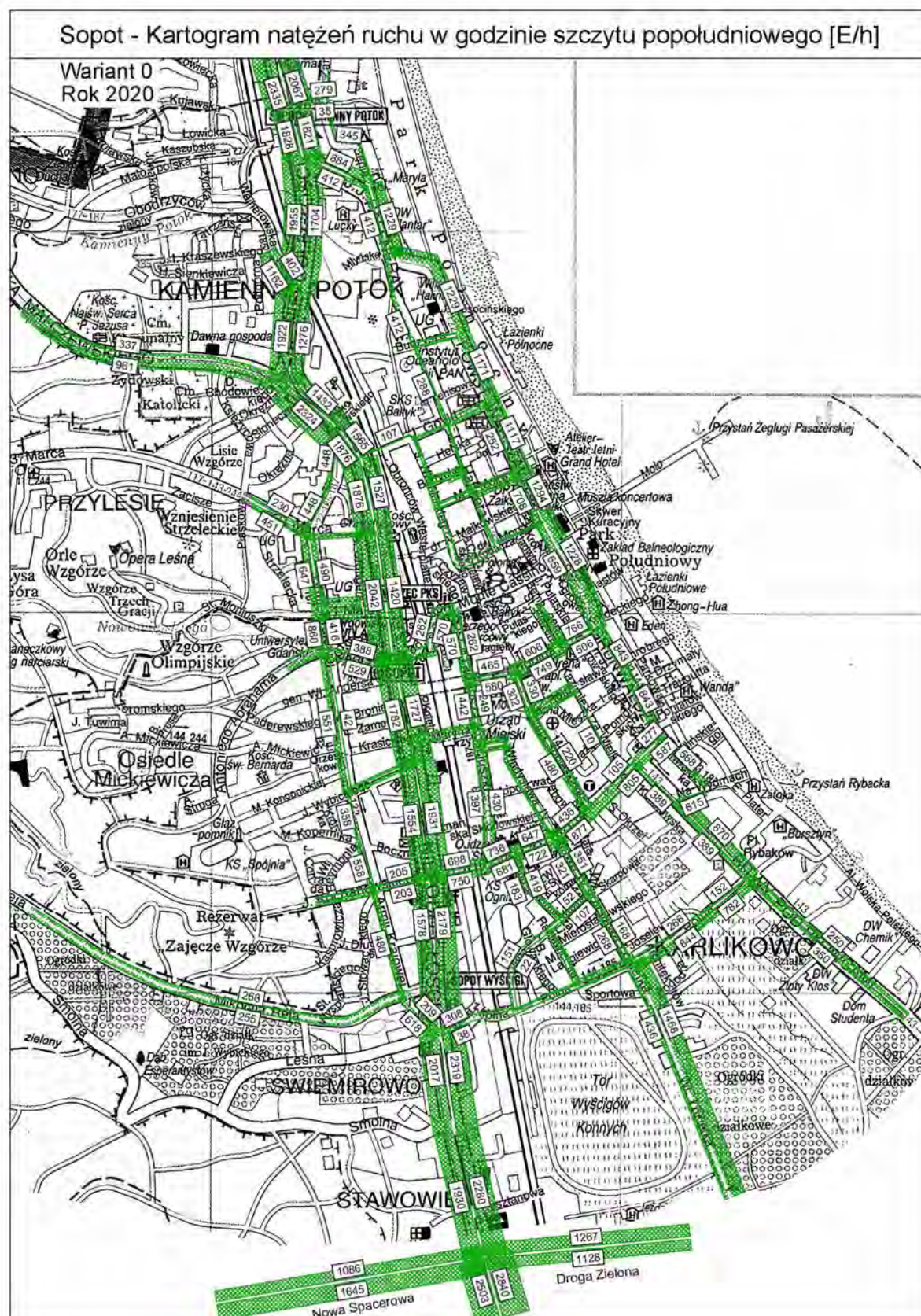
Prognozy ruchu wskazują na dalszy wzrost ruchu samochodowego, zwłaszcza tam, gdzie pozostały rezerwy przepustowości. Na szacowane wartości natężeń ruchu wpływ będą miały takie czynniki jak wskaźnik motoryzacji, mobilność mieszkańców, struktura podróży samochodem osobowym, transportem zbiorowym, rowerem i pieszo oraz rozwój sieci ulicznej. Zakłada się, że do roku 2020 udział ten będzie odpowiednio wynosił w proporcjach: 40%, 40% i 20%. Na rys. 58 - 61 przedstawiono wyniki prognoz ruchu dobowego i natężeń w godzinie szczytu popołudniowego dla roku 2020, dla dwóch sytuacji rozwoju układu ulicznego: z i bez budowy Drogi Czerwonej w Sopocie⁵⁰.

⁴⁹ źródło: materiały Urzędu Miasta Sopotu

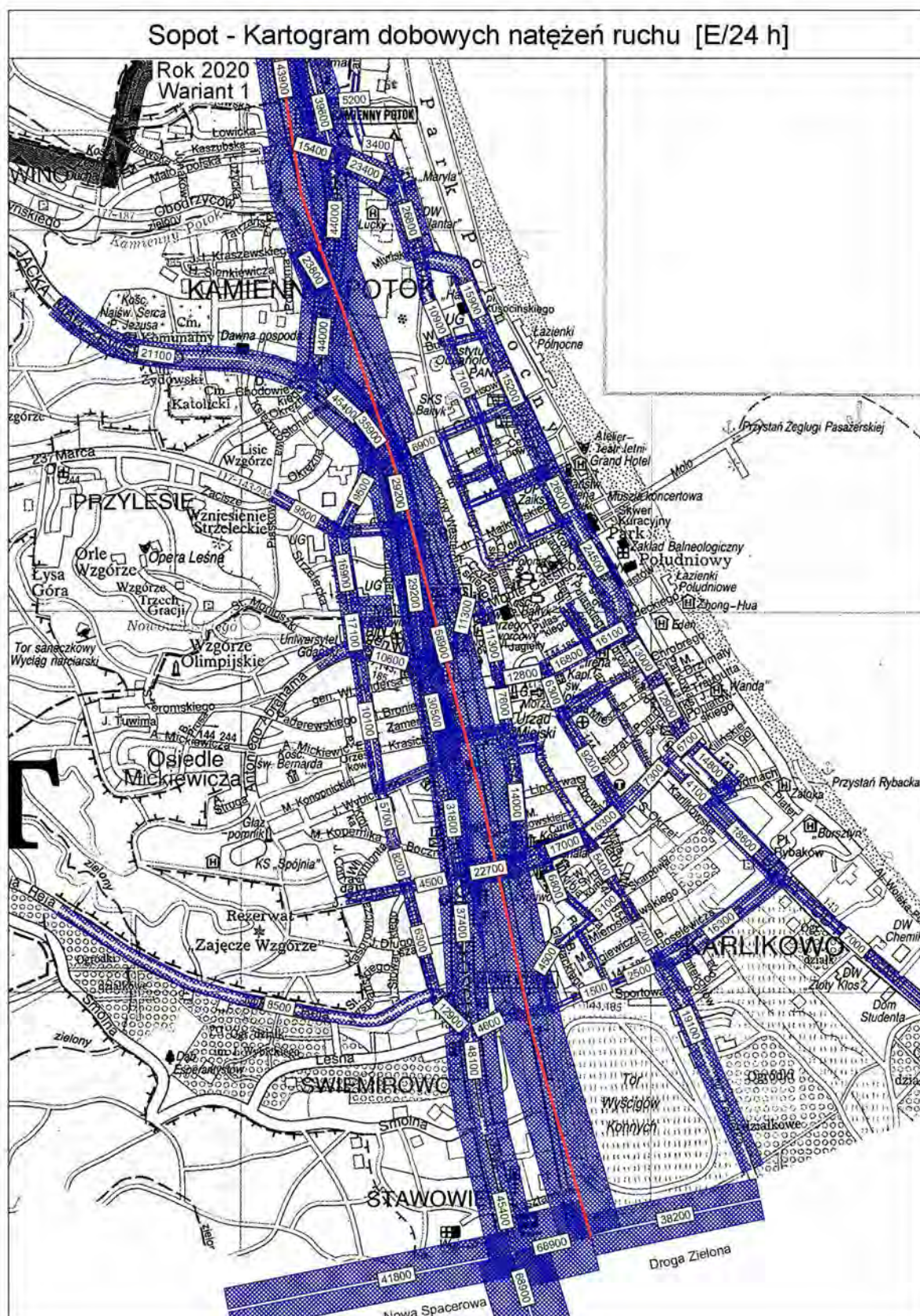
⁵⁰ Analizy i prognozy ruchu dla Drogi Czerwonej w Sopocie - wyniki obliczeń dla potrzeb analizy społeczno-ekonomicznej Gdańsk, BKPID „TRAFIK”, lipiec 2007



58. Kartogram prognozowanych średniorocznych dobowych natężeń ruchu w 2020 roku bez Drogi Czerwonej



59. Kartogram prognozowanych natężeń ruchu w godzinie szczytu popołudniowego w 2020 roku bez Drogi Czerwonej



60. Kartogram prognozowanych średniorocznych dobowych natężeń ruchu w 2020 roku z Drogą Czerwoną

17.8. Uwarunkowania regionalne

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego⁵¹

Z zasad zagospodarowania przestrzennego ujętych w PZPWP i mogących mieć zastosowanie w rozwoju systemu transportowego Sopotu wynika, że:

- rozwój infrastruktury transportu w obszarze metropolii powinien wynikać z kompleksowej realizacji programów transportowych sprzyjających zintegrowanemu zarządzaniu transportem, skoordynowanemu przygotowaniu inwestycji i promocji terenów inwestycyjnych oraz jest spójny z rozwojem infrastruktury transportowej w całym województwie;
- rozwój infrastruktury transportu miejskiego powinien być realizowany zgodnie z Planami Zrównoważonego Transportu Miejskiego (PZTM), realizującymi europejską strategię w zakresie mobilności w mieście⁵² i uwzględniającymi wspólne interesy miast obszaru aglomeracji;
- Plany Zrównoważonego Transportu Miejskiego w obszarze aglomeracji powinny zaspokajać podstawowe potrzeby związane z bezpiecznym przemieszczaniem się osób i przewozem towarów, oferować możliwości wyboru środka transportu i kształtować warunki dla ograniczania odpadów z transportu oraz emisji hałasu i spalin;
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego powinno umożliwiać transportowe wykorzystanie roweru do krótkich przejazdów i rozwijanie infrastruktury dla ruchu rowerowego o charakterze transportowym.

Do najistotniejszych dla miasta Sopotu zapisów Kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego należą:

- rozwój infrastruktury transportu drogowego poprawiającej funkcjonowanie obszaru aglomeracji m. in. poprzez: budowę/rozbudowę układu wspomagającego obecną Trasę Średnicową przebiegającą Al. Niepodległości w Sopocie w tym budowę Drogi Zielonej w Gdańsku i w Sopocie oraz budowę Drogi Czerwonej w Sopocie (w tunelu), a także budowę/przebudowę głównych powiązań do Trasy Średnicowej, w tym budowę ul. Nowej Spacerowej w Gdańsku i w Sopocie (w tunelu);
- rozwój infrastruktury transportu wodnego o funkcjach turystycznych i rekreacyjnych, przede wszystkim modernizacja infrastruktury dróg wodnych (pomosty cumownicze, drogi dojazdowe, zaplecze techniczne przystani).

Regionalna strategia rozwoju transportu w województwie pomorskim na lata 2007-2020

Strategia zakłada między innymi:

- zrównoważony rozwój transportu (harmonijny i przyjazny dla środowiska rozwój wszystkich podsystemów transportowych);
- zwiększenie udziału transportu publicznego w obsłudze regionalnych i metropolitalnych przewozów pasażerskich;
- integracji systemu transportu województwa pomorskiego w skali regionalnej i metropolitalnej;
- minimalizację wpływu infrastruktury transportu na środowisko oraz ograniczenie zużycia podstawowych źródeł energii, a zwłaszcza paliw płynnych;

⁵¹ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego, Gdańsk 2009 r.

⁵² Zielona Księga, W kierunku nowej kultury mobilności w mieście, Bruksela, dnia 25.9.2007 r. COM (2007) 551.

- zwiększenie bezpieczeństwa ruchu samochodowego i kolejowego.

Realizacja Strategii odbywać się będzie poprzez podejmowanie działań o charakterze inwestycyjnym i organizacyjnym. W odniesieniu do miasta Sopotu za przykładowe zadania inwestycyjne i organizacyjne wskazuje się:

- w zakresie rozbudowy sieci drogowo-ulicznej w obszarze Metropolii Gdańsk-Gdynia-Sopot - budowę ciągu Drogi Zielonej i Nowej Spacerowej (w tym tunel pod Pachołkiem);
- w zakresie poprawy bezpieczeństwa ruchu w miejscach koncentracji wypadków - przebudowę niebezpiecznych skrzyżowań, tworzenie stref ruchu uspokojonego, wyposażenie dróg w urządzenia dla ruchu pieszego i rowerowego;
- w zakresie rozwoju alternatywnych środków transportu – dalszą rozbudowę sieci ścieżek rowerowych;
- w zakresie podniesienia jakości usług przewozowych transportu publicznego miejskiego i regionalnego - wprowadzenie zintegrowanych form biletu, usprawnianie funkcjonowania transportu publicznego dla podniesienia niezawodności i częstotliwość połączeń oraz wprowadzanie konkurencyjnych cen;
- w zakresie rozwoju funkcji turystycznych małych portów morskich i połączeń w żegludze przybrzeżnej - rozszerzenie i zwiększenie częstotliwości pasażerskich połączeń Metropolii Gdańsk-Gdynia-Sopot z portami na Półwyspie Helskim, uruchomienie innych stałych, pasażersko-turystycznych połączeń z portami i przystaniami Zalewu Wiślanego;
- w zakresie doskonalenia systemu planowania rozwoju przestrzennego i rozwoju infrastruktury transportowej województwa - weryfikację struktury funkcjonalno – technicznej sieci drogowej, zwiększenie koordynacji planów zagospodarowania przestrzennego i rozwoju transportu, stosowanie w planowaniu kryteriów minimalizacji transportochłonności i korzystnych warunków dostępności;
- w zakresie realizacji programu „GAMBIT POMORSKI” - prowadzenie akcji edukacyjnych i promocyjnych na temat bezpiecznego transportu wśród użytkowników dróg.

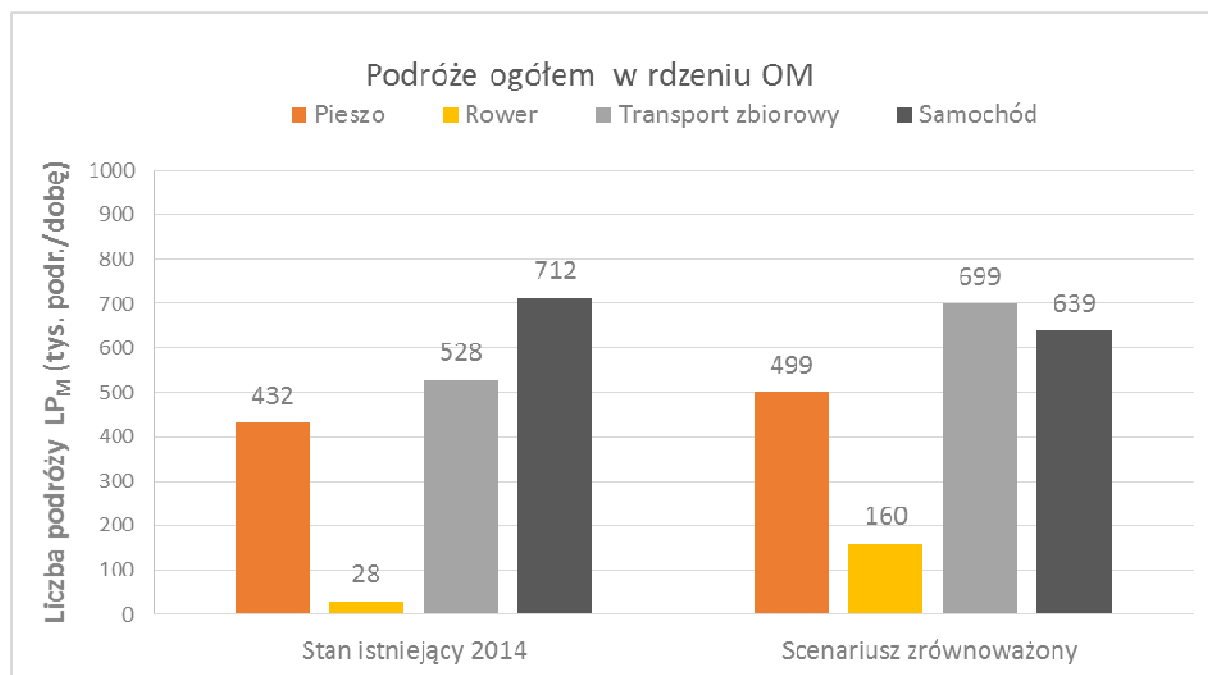
Strategia transportu i mobilności obszaru metropolitalnego do roku 2030

Zintegrowane w skali obszaru metropolitalnego podejście do rozwoju transportu w Gdańsku Sopocie i Gdyni jako rdzenia miejskiego obszaru funkcjonalnego prezentują zapisy Strategii transportu i mobilności obszaru metropolitalnego do roku 2030. Rekomenduje ona trudny do realizacji scenariusz zrównoważonego rozwoju, zakładający dla rdzenia:

- spadek o 10% podróży wykonywanych samochodem, ale przy ogólnym znacznie większym wzroście podróży, spadek udziału podróży wykonywanych samochodem (z 42 do 32%),
- duży wzrost, bo o 32% podróży wykonywanych transportem zbiorowym,
- bardzo duży wzrost, bo o 450% podróży wykonywanych rowerem,
- wzrost, o ok. 15% podróży odbywanych pieszo.

Proces wdrażania Strategii obejmuje realizację pięciu programów. W odniesieniu do Sopotu program nr 3 Zrównoważony System Transportu Metropolitalnego przewiduje m. in. podniesienie sprawności tras stanowiących połączenia układu ulicznego miasta do podstawowego układu dróg krajowych (ul. Malczewskiego – ul. Sopocka, Al. Niepodległości do Drogi Zielonej w Gdańsku). Inne zadania tego programu jak redukcja

uciążliwości ruchu ciężarowego w obszarach zabudowanych, wydzielanie stref ograniczonej dostępności dla pojazdów, stref płatnego wjazdu, rozwój spójnej sieci tras pieszych i rowerowych, budowa transportowych węzłów integracyjnych: węzeł metropolitalny Sopot, węzeł lokalny Sopot Kamienny Potok – zostały już zrealizowane.



62. Liczba realizowanych w roku 2014 i prognozowanych w roku 2030 według scenariusza zrównoważonego rozwoju, wybranych rodzajów podróży wykonywanych w ciągu doby średnio w roku na obszarze rdzenia OM

18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE

ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNOŚCIKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

18.1. Gospodarka wodno - ściekowa

Sopocki system zaopatrzenia w wodę funkcjonuje ponad 130 lat, a odprowadzania ścieków od ponad 100 lat. Wiek i stan poszczególnych odcinków obu rodzajów sieci jest zróżnicowany, gdyż wraz z rozwojem miasta w czasach przedwojennych jak i powojennych sukcesywnie dobudowywano nowe odcinki sieci w zmieniającej się z upływem czasu technologii. Część istniejących sieci poddawano również różnorodnym przebudowom i remontom. Część najstarszych odcinków sieci, jak i część sieci zbudowanych w latach 60 - 80 ubiegłego wieku uległa znacznemu zużyciu i wymaga naprawy lub wymiany. Właściwe funkcjonowanie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej jest istotne zarówno dla mieszkańców, którzy oczekują zapewnienia odpowiedniej ilości wody wysokiej jakości oraz w pełni niezawodnego odprowadzania ścieków, jak i dla środowiska naturalnego, które nie powinno być zagrożone zanieczyszczeniem przez ścieki. W stanie istniejącym z wodociągów korzysta 100%, a z kanalizacji blisko 100% ogółu mieszkańców miasta. W okresie od 2008 r. do końca 2014 r. zrealizowano projekt „Uporządkowanie gospodarki wodno - ściekowej w Uzdrowisku Sopot” finansowany z funduszy europejskich w ramach programu „Infrastruktura i środowisko”.

Kompleksowa przebudowa i uszczelnienie sieci kanalizacji sanitarnej, jak również budowa nowych odcinków, zwiększyły zasięg obsługi systemu odprowadzania ścieków, poprawiły warunki przepływu ścieków, zmniejszyły ryzyko zatorów i innych awarii, a także przyczyniły się do likwidacji nieszczelności, które mogły powodować przedostawanie się ścieków do gruntu oraz wód gruntowych lub też odwrotnie – przedostawanie się wód gruntowych i opadowych do sieci kanalizacyjnej. W rezultacie realizacji projektu uzyskano poprawę jakości wody pitnej dzięki rozbudowie i modernizacji ujęć wody i stacji uzdatniania oraz zwiększono niezawodność jej dostaw poprzez rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej.

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie miasta funkcjonują cztery ujęcia wody: „Nowe Sarnie Wzgórze – drenaż” oraz studnie głębinowe, „Bitwy pod Płowcami” i „Brodwino”. Ujęcia te, za pomocą studni wierconych, a na „Nowym Sarnim Wzgórzu” także za pomocą drenażu, ujmują wody z poziomów: czwarto i trzeciorzędowych oraz kredowego. Zatwierdzone zasoby wszystkich ujęć wynoszą ok. 46000 m³/d, tj. 1917 m³/h. Średnie zużycie (zapotrzebowanie) wody wynosi 7100 m³/d.

Z wodociągów korzysta ok. 100% mieszkańców miasta. Część nadmiaru produkowanej wody sprzedawana jest do Gdańska. Wody pobierane z ujęć: „Bitwy pod Płowcami” i „Brodwino” wymagają uzdatnienia (odżelazienia, odmanganiania) i są one wyposażone w stacje uzdatniania. Wszystkie ujęcia mają określone i wyznaczone strefy ochronny bezpośredniej, a ujęcia „Bitwy pod Płowcami” i „Nowe Sarnie Wzgórze – drenaż” również strefy ochrony pośredniej. Dla ujęcia „Bitwy pod Płowcami” jest ona określona Rozporządzeniem Nr 6/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 28.12.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z 2006 r. nr 3, poz. 35) i składa się ona z trzech podstref „A”, „B” i „C” o zróżnicowanych zakazach i nakazach. Dla ujęcia drenażowego „Nowe Sarnie Wzgórze” strefa ochronna jest ustanowiona Rozporządzeniem Nr 1/2016 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 12 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 21 kwietnia 2016 r., poz. 1547) i składa się z terenu ochrony bezpośredniej i pośredniej. Granice stref ochronnych przedstawiono na Rysunkach Studium Nr 1 i 2.

W systemie zaopatrzenia w wodę funkcjonują trzy zbiorniki wyrównawcze: „Brodwino”, „Piaskowa” i „Wzgórze Trzech Gracji” – o łącznej pojemności ok. 5000 m³, trzy zbiorniki ruchowe na ujęciach: „Nowe Sarnie Wzgórze - drenaż” i „Bitwy pod Płowcami” oraz przepompownia wody „Armii Krajowej” zlokalizowana przy ul. Armii Krajowej. Woda do przepompowni dopływa głównie z ujęcia „Nowe Sarnie Wzgórze - drenaż” oraz uzupełniając z ujęcia „Bitwy Pod Płowcami”. Przepompownia tłoczy wodę do górnej części miasta współpracując ze zbiornikiem wyrównawczym „Wzgórze Trzech Gracji”. Sieć wodociągowa zbudowana jest w układzie pierścieniowym. Dzięki temu charakteryzuje się stosunkowo dużą niezawodnością w zakresie dostawy wody do odbiorców.

Miasto podzielone jest na 4 strefy zasilania związane z jego topografią:

- strefa ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, obejmująca dolną część miasta między Al. Niepodległości i Zatoką Gdańską zasilana jest z ujęcia „Bitwy pod Płowcami” i ze zbiornika wod „Piaskowa”,
- strefa ujęcia wody „Brodwino”, obejmująca Brodwino i Kamienny Potok, zasilana z ujęcia „Brodwino” i ze zbiornika wody „Brodwino”,
- strefa zasilana z przepompowni wody „Armii Krajowej”, obejmująca górną część miasta pomiędzy ulicami Reja i 23 Marca, zasilaną z ujęcia „Nowe Sarnie Wzgórze” i uzupełniając z ujęcia „Bitwy pod Płowcami” oraz ze zbiornika wody „Wzgórze Trzech Gracji”,

- strefa ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze” (studnie głębinowe), obejmująca rejon ulic Smolnej i Świemirowskiej.

Sieć wodociągowa ułożona przeważnie w pasach chodnikowych i ciągach pieszych, niekiedy w jezdniach, wykonana jest głównie z rur żeliwnych (ok. 93% długości) oraz z rur PE (ok. 7%), PCV (ok. 0,4%). Sieć i urządzenia wodociągowe znajdują się w zróżnicowanym, ale na ogół dobrym i bardzo dobrym stanie technicznym i pod względem funkcjonalnym są wystarczające dla pokrycia wszystkich potrzeb miasta. Przewody magistralne wykonane z żeliwa są w dobrym stanie. Fragmenty sieci, szczególnie w dolnej części miasta, wymagają modernizacji i rozbudowy. W 2015 r. zmodernizowano zbiornik wody „Wzgórze Trzech Gracji”, a w najbliższych latach planuje się modernizację zbiornika wody „Brodwino” i „Piaskowa”. Również w 2015 r. rozpoczęto modernizację drenażowego ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”, którego zakończenie przewiduje się w 2016 r., a na najbliższe lata planuje się modernizację Stacji Uzdatniania Wody „Brodwino”.

W oparciu o analizę stanu istniejącego można postawić następującą jego diagnozę systemu zaopatrzenia w wodę:

- stan zaopatrzenia miasta w wodę jest zadowalający,
- zasoby eksploatacyjne istniejących ujęć są znacznie wyższe od obecnych potrzeb i z całą pewnością przewyższają zapotrzebowanie wynikające z możliwego rozwoju miasta,
- system zaopatrzenia w wodę nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju, jednakże niektóre jego fragmenty wymagają modernizacji.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Sieć kanalizacji sanitarnej Sopotu podzielona jest na dwie zlewnie: górną i dolną. Ze zlewni górnej ścieki odprowadzane są grawitacyjnie siecią kanałów i kolektorów sanitarnych do głównego kolektora „Sopot - Gdańsk”. Ścieki ze zlewni dolnej, (w której funkcjonuje przepompownia „Pośrednia”) dopływają do przepompowni „Polna” przy ul. Polnej skąd są tłoczone do kolektora „Sopot Gdańsk”, który odprowadza je grawitacyjnie do układu kanalizacyjnego miasta Gdańska i dalej do oczyszczalni „Wschód”. Obie przepompownie ścieków zostały stosunkowo niedawno zmodernizowane i spełniają współczesne wymogi. W układzie funkcjonuje także lokalna przepompownia „Park Północny” obsługująca głównie obiekty gastronomiczne zlokalizowane na plaży w północnej części Sopotu. Kanalizacja sanitarna wykonana jest w większości z rur kamionkowych i ułożona w pasach drogowych. W oparciu o analizę stanu istniejącego można postawić następującą jego diagnozę:

- w wyniku realizacji unijnego projektu „Uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej...” stan techniczny i funkcjonalny systemu odprowadzania ścieków uległ zdecydowanej poprawie,
- system odprowadzania ścieków nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta; w chwili obecnej przepustowość kanałów jest wystarczająca, jednakże każda nowa, większa inwestycja wymagać będzie analizy przepustowości istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, potwierdzającej możliwość przeniesienia przez nią dodatkowych ilości ścieków,
- niewielkie fragmenty istniejącego systemu wymagają rozbudowy i modernizacji,
- potrzeby w tym zakresie przedstawiono w rozdz. III, pkt 17.

Odprowadzanie wód opadowych, sieć hydrograficzna Sopotu

Główne systemy odprowadzenia wód opadowych, roztopowych i infiltracyjnych z terenu Sopotu stanowi naturalna sieć hydrograficzna potoków Sopockich. Wyloty, łączące 10 potoków sopockich, tworzą trzy odrębne układy zbiorcze (A, B i C) i. wyprowadzone są

w głąb Zatoki Gdańskiej. Wody deszczowe, roztopowe i płytkie gruntowe (infiltracyjne) z obszaru miasta odprowadzane są do Zatoki Gdańskiej systemem kanalizacji deszczowej podzielonym na 14 zlewni. Systemy tworzą: kanały kryte, rowy otwarte i cieki, zbiorniki retencyjne. Przed włączeniem kolektorów kanalizacji deszczowej do potoków, zbierane przez kanalizację deszczową wody podczyszczane są w urządzeniach podczyszczających (osadnikach i separatorach). Rozwiązanie to zapewnia utrzymanie wysokiej jakości wód przybrzeżnych w obrębie kąpieliska morskiego. Przepływające przez teren miasta potoki w większości przebiegów ujęte są w kanały zamknięte i częściowo kanały otwarte z otwartymi przepływowymi zbiornikami retencyjnymi.. Oprócz tych cieków istnieją systemy rowów odwadniających.

Sieć kanalizacji deszczowej wykonana jest z rur różnych materiałowo (beton, żelbet, kamionka PVC. PE, PEHD, PP - zależnie od okresu budowy) ze studzienkami z kręgów betonowych lub z cegły, a wpusty uliczne pełnią także rolę osadników wstępnych.

Zrealizowane w ostatnich latach znaczące przedsięwzięcia obejmowały szeroki zakres działań inwestycyjnych zmierzających do uporządkowania systemów koryt potoków, sieci kanalizacji deszczowej i układów odwodnień powierzchniowych w Sopocie. W ramach kilku projektów zrealizowano poniżej wymienione zadania inwestycyjne.

- Wyprowadzenie wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej – układ „A”, „B” i „C”. poprzez ujęcie wód potoków w trzy odrębne układy zbiorcze i wyprowadzenie ich wód w głąb Zatoki Gdańskiej, na odległość 345 - 375 m.
- Budowa otwartego zbiornika retencyjnego „Okrzei” o pojemności 1325 m³ na Potoku Karlikowskim w rejonie ulic Karlikowskiej i Okrzei wraz z kanałem dopływowym, kanałem odpływowym, komorą rozdziału i komorami rewizyjnymi.
- Montaż 36 układów urządzeń podczyszczających wody opadowe, które zainstalowano na kanałach istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, przed włączeniami tych sieci do koryt potoków sopockich.
- Budowa podziemnego zbiornika retencyjnego o pojemności 247 m³, w zlewni Potoku Kuźniczego.
- Przebudowa kanalizacji deszczowej wraz z układem drogowym i pozostałą infrastrukturą podziemną w ul. 23 Marca.
- Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w zlewni Potoku Kamiennego wraz z modernizacją Stawu Obodrzyców oraz zwiększeniem retencji i rewitalizacją terenów zielonych. W ramach tego zadania powiększono zdolność retencyjną Stawu Obodrzyców do 2878 m³ oraz wybudowano dodatkowy podziemny zbiornik retencyjny o pojemności 605 m³, pod „terenem zielonym” przy skrzyżowaniu ulic Obodrzyców i Wejherowskiej.
- Budowa, przebudowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w ulicach: Kraszewskiego, Poznańskiej, Leśnej i Świebirowskiej wraz z przebudową układu drogowego i infrastruktury podziemnej. W ramach tego zadania w ul. Kraszewskiego wybudowano w systemie kanalizacji deszczowej zbiorniki kanałowe, o łącznej pojemności retencyjnej 569 m³, a w ul. Poznańskiej system retencyjno rozłączający o pojemności 37 m³.
- Odwodnienie terenów zielonych w rejonie ulic Okrzei i Karlikowskiej z budową odgałęzienia kanału Ø 300 kanalizacji deszczowej pomiędzy tymi ulicami.
- Przebudowa kanału deszczowego Ø 500 w ul. Chopina na odcinku od posesji nr 18 do skrzyżowania z ul. Dąbrowskiego.
- Uporządkowanie spływu wód opadowych w ul. Poniatowskiego ze szczególnym uwzględnieniem posesji Hotelu „Wanda” i Muzeum Sopotu. W ramach tego zadania wybudowano odcinek sieci kanalizacji deszczowej z podziemnym zbiornikiem retencyjnym wód deszczowych o pojemności 40 m³ i pompownią wód deszczowych.

- Budowa kanału przerzutowego z ul. Pułaskiego do Kanału Potoku Boh. Monte Cassino w Sopocie – Etap I i II.
- Budowa kanalizacji deszczowej w ul. Helskiej.
- Budowa przyłączy kanalizacji deszczowej w ul. Kaszubskiej.
- Budowa podziemnego zbiornika o pojemności 630 m³ w zlewni Potoku Babidolskiego wraz z włączeniem kanalizacji deszczowej z ul. Malczewskiego (w ramach projektu Nefa Balt II).
- Przebudowa kanału Potoku Karlikowskiego, z powiększeniem średnicy do Ø 1000, na odcinku pomiędzy ul. Karlikowską i ul. Bitwy pod Płowcami.

W oparciu o analizę stanu istniejącego można postawić następującą jego diagnozę:

- w wyniku realizacji projektu „Ochrona wód Zatoki Gdańskiej – budowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w Sopocie” z dofinansowaniem ze środków unijnych, stan techniczny i funkcjonalny systemu uległ zdecydowanej poprawie,
- budowa nowych kanałów deszczowych w ramach tego projektu oraz finansowanych wyłącznie z budżetu miasta pozwoliła na znaczące rozszerzenie zasięgu działania systemu; w chwili obecnej zmodyfikowanym systemem odprowadzania wód opadowych objęte jest ponad 90% miejskich terenów zainwestowanych,
- aktualnie działający system odprowadzania wód opadowych nie ogranicza rozwoju przestrzennego miasta,
- należy jednak podkreślić, że w dalszym ciągu część sieci kanalizacji deszczowej wymaga modernizacji i rozbudowy; działania te są kontynuowane i przedstawiono je w kierunkach rozwoju,
- uporządkowania wymaga system licznych, niewielkich stawów (także wykonanych samowolnie) na odgałęzieniach, a także zmiany trasy koryta potoku Karlikowskiego, na terenach użytkowanych przez Ogrody Działkowe im. Wybickiego i im. Mickiewicza, zlokalizowanych pomiędzy ul. Reja, ul. Leśną i ul. Smolną.
- należy podkreślić, że wybudowany system „Wyprowadzenia wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” **stwarza perspektywiczne możliwości zabezpieczenia dolnego tarasu Miasta Sopotu** przed wpływem spiętrzeń sztormowych i perspektywnego wzrostu poziomów wody od efektu cieplarnianego.

Tabela 9

Zbiorniki retencyjne istniejące (nazwa, adres, pojemność)

1.	"Stawowie"	Al. Niepodległości potok Graniczny	Bd.
2.	Staw "Reja"	ul. Reja potok Karlikowski	1 892
3.	Staw "Kochanowski"	Al. Niepodległości Kochanowskiego kanalizacja deszczowa	681
4.	Staw "Łokietka"	ul. Władysława IV, potok Karlikowski	2 060
5.	Zbiornik "Okrzei"	ul. Okrzei, potok Karlikowski	1 893
6.	"Stawy Krasickiego"	ul. Krasickiego (3 szt.) kanalizacja deszczowa	1 565
8	Zbiornik "Babidolski"	Al. Niepodległości potok Babidolski	630

9	Staw "Morskie Oko"	ul. Moniuszki (nie współpracuje z kan. deszcz.)	
10	„23 Marca”	ul. 23 Marca - Armii Krajowej (pod parkingiem) potok Kuźniczy	1 308
11	„23 Marca”	ul. 23 Marca (5 szt. zbiorników kanałowych) zlewnia potoku Kuźniczego	247
12	"Stawy Młyńskie"	ul. Młyńska potok Kamienny	3 220
13	Filtr "Swelina"	Al. Niepodległości, potok Swelina (na terenie Gdyni)	500
14	Staw "Mazowiecki"	ul. Mazowiecka, potok Swelina (częściowo na terenie Gdyni)	3 500
15	Staw "Obodrzyców"	ul. Obodrzyców, potok Kamienny	2 878
16	Zbiornik "Wejherowska"	ul. Wejherowska - Obodrzyców potok Kamienny	605
17	Zbiorniki retencyjne kanałowe „Kraszewskiego”	ul. Kraszewskiego kanalizacja deszczowa w zlewni potoku Kamiennego	569

18.2. Gospodarka odpadami

Zorganizowanym systemem zbiórki odpadów objęte jest 100% ludności Sopotu. Gmina prowadzi intensywne działania na rzecz selektywnej zbiórki odpadów surowcowych (makulatura, szkło, tworzywa sztuczne), odpadów zielonych (liście, trawa, gałęzie) odpadów wielkogabarytowych (meble). Ilość odpadów komunalnych wytworzonych w Sopocie w 2014 r. oszacowana została na ok. 23000 ton. Sopot, w zakresie unieszkodliwiania odpadów korzysta z Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Eko Dolina” w Łęczycach, gmina Wejherowo w ramach członkostwa w Komunalnym Związku Gmin „Dolina Redy i Chylonki”. W okresie kierunkowym nie przewiduje się zmian w tym zakresie.

18.3. Gospodarka energetyczna

Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Systemy zaopatrzenia w ciepło i gaz rozpatrzono łącznie ponieważ zużycie gazu w zdecydowanej większości dotyczy wytwarzania ciepła.

Zaopatrzenie w ciepło - potrzeby cieplne miasta Sopot wynikają przede wszystkim z zapotrzebowania na ciepło na ogrzewanie, wentylację i klimatyzację - ok. 90% oraz do przygotowania ciepłej wody użytkowej - ok. 19%. Pozostałe rodzaje stanowią ok. 1% zapotrzebowania mocy oszacowanego na ok. 118,6 MW.

Zapotrzebowanie na ciepło miasta pokrywane jest za pomocą:

- ok. 240 kotłowni lokalnych obsługujących pojedyncze budynki oraz źródeł indywidualnych obsługujących pojedyncze mieszkania - ok. 66% zapotrzebowania,
- ok. 15 niskoparametrowych kotłowni grupowych, opalanych w 98% gazem, z mniej lub bardziej rozbudowanymi systemami przesyłu ciepła - ok. 6% zapotrzebowania,
- scentralizowanych systemów produkcji i przesyłu ciepła - ok. 27% zapotrzebowania, zasilanych z: „Elektrociepłowni Gdańsk” (EC), poprzez sieci Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gdańsku, wysokoparametrowej kotłowni gazowej „Brodwino” i wyprowadzone z niej sieci ciepłne, eksploatowane przez

Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni, pomp ciepła (9 instalacji) i energii elektrycznej - ok. 1% zapotrzebowania.

Scentralizowany system ciepłowniczy GPEC realizuje dostawy ciepła do odbiorców na terenie Dolnego Sopotu. W obrębie administracyjnym miasta znajdują się sieci dystrybucyjne oraz węzły ciepłownicze, w tym węzły grupowe, za pośrednictwem, których ciepło dostarczane jest odbiorcom z wykorzystaniem niskoparametrowych sieci ciepłowniczych. Sieci ciepłownicze GPEC na terenie miasta Sopotu posiadają duże rezerwy przepustowości: sieć magistralna 2 x Ø 400 doprowadzająca nośnik ciepła na teren miasta obciążona jest zaledwie w ok. 50%. Całkowita moc zamówiona z miejskiego systemu ciepłowniczego GPEC na terenie miasta Sopotu wynosi ok. 19 MW. Scentralizowany system ciepłowniczy OPEC realizuje dostawy ciepła do odbiorców na terenie Górnego Sopotu. Ciepło wytwarzane jest w kotłowni „Brodwino” o mocy ok. 16 MW, wyposażonej w 2 kotły wodne gazowe i dostarczane do odbiorców, którymi są osiedla: Brodwino i Kamienny Potok za pomocą wysoko - parametrowych sieci ciepłowniczych. Ocenia się, że udział paliw i sposobów dostawy ciepła w jego zapotrzebowaniu kształtuje się jak poniżej:

- gaz ziemny - ok. 81% ,
- sieci ciepłownicze z EC - ok. 9% ,
- węgiel - ok. 8%,
- olej opałowy - ok. 1%,
- pompy ciepła i energia elektryczna - ok. 1%.

Zaopatrzenie w gaz - Sopot jest zasilany z krajowego systemu gazowego gazem GZ – 50 trzema rurociągami średniego ciśnienia: ze stacji redukcyjno - pomiarowej 1^o w Baninie (gmina Żukowo), oraz z przebiegającego przez miasto z Gdyni wydłuż Al. Niepodległości - ul. Armii Krajowej - Al. Niepodległości - do Gdańska, gazociągu średniego ciśnienia łączącego sieć gazową Gdyni z siecią Gdańska. Przepustowość stacji w Baninie wynosi 50 000 Nm³/h i rezerwuje się w niej dla Sopotu ok. 37 500 Nm³/h. Na terenie miasta istnieją dwa rodzaje sieci: średniego i niskiego ciśnienia. Do odbiorców gaz dostarczany jest bezpośrednio z gazociągów średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe oraz gazociągów niskiego ciśnienia poprzez stacje redukcyjno – pomiarowe II stopnia, gdzie następuje redukcja ciśnienia ze średniego na niskie. Stan gazociągów średniego i niskiego ciśnienia oraz stacji jest dobry. Z gazu korzysta ok. 90% ogółu mieszkańców. System w poprawny sposób realizuje swoje zadania, dostarczając niezbędne ilości gazu dla celów bytowo – gospodarczych i grzewczych. Zrealizowane w ubiegłych latach inwestycje stworzyły dobre warunki dostawy gazu do miasta, umożliwiające znaczne rozszerzenie zakresu wykorzystania ok. 71% mieszkańców miasta.

Analiza stanu istniejącego systemu zaopatrzenia w ciepło i gaz prowadzi do następujących wniosków:

- z technicznego punktu widzenia system zaopatrzenia w ciepło i gaz należy uznać za poprawny i dobrze realizujący swoje zadania,
- scentralizowany system zaopatrzenia w ciepło (obecnie rozbudowywany) posiada duże rezerwy przepustowości,
- z uwagi na to, że system gazowniczy jest systemem ogólnokrajowym, ocena bezpieczeństwa zasilania gminy zależy w dużym stopniu od bezpieczeństwa krajowego w zakresie dostaw gazu przewodowego,
- system przesyłu gazu ziemnego do obszaru miasta posiada duże rezerwy przepustowości,
- system zaopatrzenia w ciepło i gaz nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Źródłami zasilania Sopotu w energię elektryczną są dwie stacje transformatorowe 110/15 kV, tzw. Główne Punkty Zasilające (GPZ):

- „Sopot” o mocy 50 MVA, zlokalizowany w południowej części miasta przy ulicy Smolnej,
- „Kamienny Potok” również o mocy 50 MVA (niedawno zrealizowany), zlokalizowany w północnej części miasta przy granicy z Gdynią.

Do GPZ doprowadzone są linie elektroenergetyczne 110 kV:

- napowietrzna jednotorowa nr 1419 relacji GPZ „Sopot” - GPZ „Pomorska”,
- napowietrzna nr 1468 relacji GPZ Wysoka - GPZ Sopot, biegnąca dwutorowo z linią nr 1469,
- napowietrzna nr 1469 relacji GPZ Lotnisko - GPZ Kamienny Potok, biegnąca w części dwutorowo z linią nr 1468, w części jednotorowo; w sąsiedztwie GPZ „Kamienny Potok” jest to linia kablowa,
- linia kablowa 1420 relacji GPZ „Kamienny Potok” - GPZ „Redłowo”.

Z rozdzielni 15 kV obydwu GPZ - tów wyprowadzona jest sieć rozdzielcza 15 kV. Pracuje ona w układzie pierścieniowym, co umożliwia dwustronne zasilanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Sieć 15 kV doprowadza energię do stacji transformatorowych (punktów zasilających) 15/0,4 kV. W ok. 95% długości są to linie kablowe. Linie napowietrzne występują tylko na obszarach peryferyjnych. Sieć 15 kV jest w dobrym stanie technicznym i posiada rezerwy przepustowości szacowane na ok. 30%. Odbiorcy końcowi otrzymują energię za pomocą sieci niskiego napięcia 0,4 kV wyprowadzonej z ok. 124 stacji transformatorowych 15/0,4 kV. Sieć ta w zdecydowanej większości znajduje się w dobrym stanie technicznym i posiada rezerwy obciążeniowe szacowane na ok. 30 - 40%.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości: 40 metrów (po 20 metrów od osi linii) - od linii napowietrznej oraz o szerokości 3 m (po 1,5 m od osi linii) - od linii kablowej. Wzdłuż napowietrznych linii 15 kV obowiązuje pas ograniczeń o szerokości 14 metrów (po 7 metrów od osi linii).

W oparciu o analizę stanu istniejącego można postawić następującą jego diagnozę:

- system zaopatrzenia w energię elektryczną funkcjonuje w sposób zadawalający i nie wywołuje żadnych uwarunkowań i ograniczeń rozwoju miasta,
- operator systemu planuje rozbudowę GPZ „Sopot” o dwa nowe pola liniowe 110 kV, co wiązać się będzie ze zwiększeniem terenu zajmowanego przez stację oraz z przebudową fragmentu linii napowietrznej; działanie to związane jest z potrzebą zwiększenia mocy stacji, ponieważ zasilą ona również północne fragmenty Gdańska.

Telekomunikacja

Sieci teletechniczne, informatyczne i telefonia komórkowa rozwijają się wg swoich programów, na zasadach gospodarki rynkowej, zgodnie z zapotrzebowaniem i popytem na tego rodzaju usługi.

III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



1. CELE STRATEGICZNE

OKREŚLAJĄCE POLITYKĘ ROZWOJU MIASTA⁵³

Strategia określa:

Wizję – Sopot to wspaniały kurort – miejsce, w który chcemy mieszkać, pracować i tworzyć, aktywnie spędzać czas oraz wypoczywać;

Misję – nadrzędnym kierunkowskazem naszych działań jest wysoka jakość życia mieszkańców Sopotu;

Wartości – jesteśmy prawdziwą wspólnotą opartą na empatii i współpracy, zaangażowaniu obywatelskim i odpowiedzialności.

Osiągnięcie wizji będzie możliwe dzięki realizacji **celu horyzontalnego i sześciu celów strategicznych**.

CEL HORYZONTALNY: zielony i obywatelski Sopot – lider ochrony środowiska i obywatelskiego zaangażowania.

CELE STRATEGICZNE:

- 1- **zdrowi i sprawni sopocianie** – profilaktyka zdrowotna; ochrona zdrowia i środowiska przyrodniczego (w tym edukacja ekologiczna); aktywność fizyczna dla wszystkich grup wiekowych; pomoc społeczna;
- 2- **aktywni i zaangażowani sopocianie** – kultura; kapitał społeczny; samopomoc i wolontariat; ekonomia społeczna; integracja społeczna i zawodowa; edukacja całościowa; aktywizacja zawodowa; polityka senioralna; obywatelskość; planowanie przestrzenne uwzględniające specyfikę miasta i jego osiedli;
- 3- **Sopot magnelem dla młodych** – edukacja; żłobki i przedszkola; budownictwo komunalne; stypendia i staże; programy profilaktyki zdrowotnej dla dzieci; oferta czasu wolnego; kultura i rozrywka; sport i rekreacja – w tym żeglarstwo;
- 4- **Sopot dobrze skomunikowany** – transport publiczny; drogi, trasy rowerowe i ścieżki piesze; polityka i infrastruktura parkingowa; sieci teleinformatyczne; transport lotniczy, kolejowy i morski;
- 5- **Sopot – miasto atrakcji** – architektura i przestrzeń publiczna; infrastruktura i wydarzenia kongresowe, kulturalne, sportowe; atrakcje turystyczne; infrastruktura i oferta uzdrowskowa oraz turystyczna; promocja miasta;
- 6- **Sopot – tu waro być przedsiębiorczym** – przedsiębiorczość sopocian; infrastruktura biznesu i planowanie przestrzenne; współpraca z edukacją; promocja inwestycyjna; marka miasta.

**Sopot w 2020 roku – szczęśliwi
i aktywni mieszkańcy, prężna
gospodarka, zadowoleni goście**

⁵³ źródło: Strategia Miasta Sopotu 2014 – 2020

2. GŁÓWNE FUNKCJE MIASTA

Ustala się, że głównymi funkcjami miasta o zasięgu ponadlokalnym będą:

- funkcje rekreacyjna i uzdrowiskowa,
- funkcje usługowe: kultura, rozrywka, organizacja konferencji, nauka, wystawiennictwo, gastronomia, administracja i biznes.

Ustala się, że główną funkcją miasta o zasięgu lokalnym pozostanie:

- mieszkalnictwo wraz z podstawową obsługą mieszkańców.

Ustala się strefy funkcjonalne (przeznaczenie dominujące),

których zasięg określono na Rysunku Studium Nr 1:

- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny usług turystyki, rekreacji i zabudowy uzdrowiskowej,
- tereny centrum miasta z śródmiejskim ciągiem pieszym,
- koncentracja usług centrotwórczych,
- koncentracja usług nauki,
- pasmo usługowe (oś administracji i biznesu),
- tereny usług ponadlokalnych z przewagą zieleni,
- tereny sportu ponadlokalnego,
- plaże i wydmy,
- lasy w tym ochronne,
- ogrody działkowe,
- inne tereny zieleni, w tym parki, sport lokalny, cmentarze.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Sopot jest miastem przestrzennie określonym, w którym ton nadaje zachowany układ urbanistyczny – architektoniczny z przełomu XIX i XX wieku. Mnogość uwarunkowań determinuje przyszły charakter miasta i możliwości jego rozwoju przestrzennego. Rozwój Sopotu polegać może na przekształceniach, wymianie mniej wartościowych budynków i uzupełnieniach struktury przestrzennej. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę ilustruje Rysunek Studium Nr 1.

W ostatnich dwóch dekadach obserwuje się w Sopocie rozwój budownictwa, główny nacisk kładzie się na rewitalizację zasobów. Wzrost gospodarczy, wzrost zamożności społeczeństwa powoduje, że traci na znaczeniu wartość ekonomiczna istniejącej zabudowy, szczególnie budynków, które nie posiadają znaczących walorów kulturowych i nie spełniają wymagań dzisiejszych standardów.

Sopot staje się coraz bardziej atrakcyjny dla inwestorów, którzy szukają terenów pod zabudowę nie tylko mieszkaniową. W cenie są działki z możliwością zabudowy o funkcji usługowej, w tym biurowej (siedziby firm).

Niezależnie od powyższego, w studium zwraca się szczególną uwagę na rozwój funkcji endogenicznych, wewnętrznych, nastawionych na zaspokojenie potrzeb mieszkańców.

Sopot znajduje się w obszarze funkcjonalnym – Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot. Teren miasta powiązany jest połączeniami w randze wysokiej z całym

obszarem aglomeracji. W związku z centralnym położeniem w układzie Trójmiasta, Sopot posiada szczególne predyspozycje do rozwoju turystyki, rekreacji, kultury, a także administracyjno-biurowej. Świadczą o tym wnioski inwestorów poszukujących dla siedziby swoich firm, lokalizacji w Sopocie.

*Sopot – jak niewiele miast w kraju, w najwyższym stopniu predystynowany jest do oparcia funkcjonowania miasta na ruchu pieszym. Jego wielkość, rozległość, drobna skala przestrzenna, kameralny charakter, bogactwo form, bliskość wzajemna wielu atrakcji, a także tradycja – wszystko to przesądza o konieczności uczynienia z ruchu pieszego rzeczy szczególnej i podstawowej. Jeśli tak, to specjalnego znaczenia nabiera **system przestrzeni publicznych**, prowadzących ten ruch. (Sopot porównać można tu tylko z Krakowem czy Kazimierzem nad Wisłą). System ten powinien stać się główną konstrukcją planu miasta....Wspomniany system to przecież co najmniej dwie krzyżujące się osie – prostopadła i równoległa do brzegu morza, system innych krótszych połączeń, poprzecznych do ciągu ul. Monte Cassino, oraz miejsca węzłowe w tym systemie. Do tych ostatnich należą nie tylko plac przed wejściem na Molo, rejon dworca ale np. położony obok placu Rybaków rejon baru „Przystań” – stanowiący jedno z głównych miejsc spotkań młodego pokolenia.....* (dr D. Kochanowska, 2007).

Zgodnie z definicją w art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez **obszar przestrzeni publicznej** należy rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Dla zorganizowania obszarów przestrzeni publicznych w węzłowych punktach miasta i ucytelnienia jego kompozycji urbanistycznej ustala się wykorzystanie dla skoncentrowanych działań inwestycyjnych wolnych i ekstensywnie lub substandardowo zainwestowanych obszarów w czterech rejonach:

– Rejon Północny

(Zamkowa Góra) – bliska odległość od plaży, dobra komunikacja, sąsiedztwo Aquaparku stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju rekreacji – ustala się lokowanie tu funkcji rekreacyjnych i jako uzupełniających mieszkaniowo-usługowych;

– Rejon Centralny, oś wschód-zachód

(Molo – ulice Bohaterów Monte Cassino, 1 Maja – Opera Leśna) – zrealizowane centrum wokół Placu Przyjaciół Sopotu, tereny przydworcowe, Opera Leśna, Marina przy Molo – ustala się lokowanie usług ogólnomiejskich o charakterze centrotwórczym;

– Rejon Południowy

(Bitwy pod Płowcami – Łokietka) – bliska odległość od plaży, sąsiedztwo Hipodromu i Ergo Areny, dobra komunikacja, stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju usług rekreacyjnych – ustala się lokowanie funkcji rekreacyjnych, w tym sportowych oraz w części mieszkaniowo-usługowych;

– Rejon Pasa Przykolejowego, oś północ-południe

(pas terenu między Al. Niepodległości i linią kolejową) – położenie w sąsiedztwie główne trasy komunikacyjnej metropolii, bliska odległość od przystanków SKM stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju funkcji biurowej i usług – ustala się lokowanie biur, obsługi

biznesu, handlu, uzupełniającej funkcji mieszkaniowej i usług, w tym rekreacyjno – sportowych.

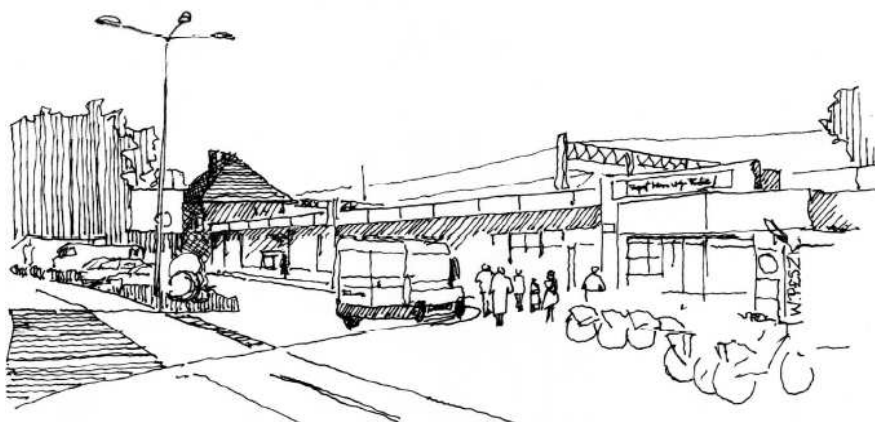
Dla uzyskania możliwie najwyższego poziomu rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych w miejscach najważniejszych z punktu widzenia krajobrazu miasta, zaleca się wyłanianie projektów w drodze konkursów architektonicznych, urbanistyczno - architektonicznych i urbanistycznych, zarówno przy inwestycjach realizowanych w trybie zamówień publicznych jak i przy inwestycjach niezależnych od tego trybu. Do miejsc takich zalicza się przede wszystkim:

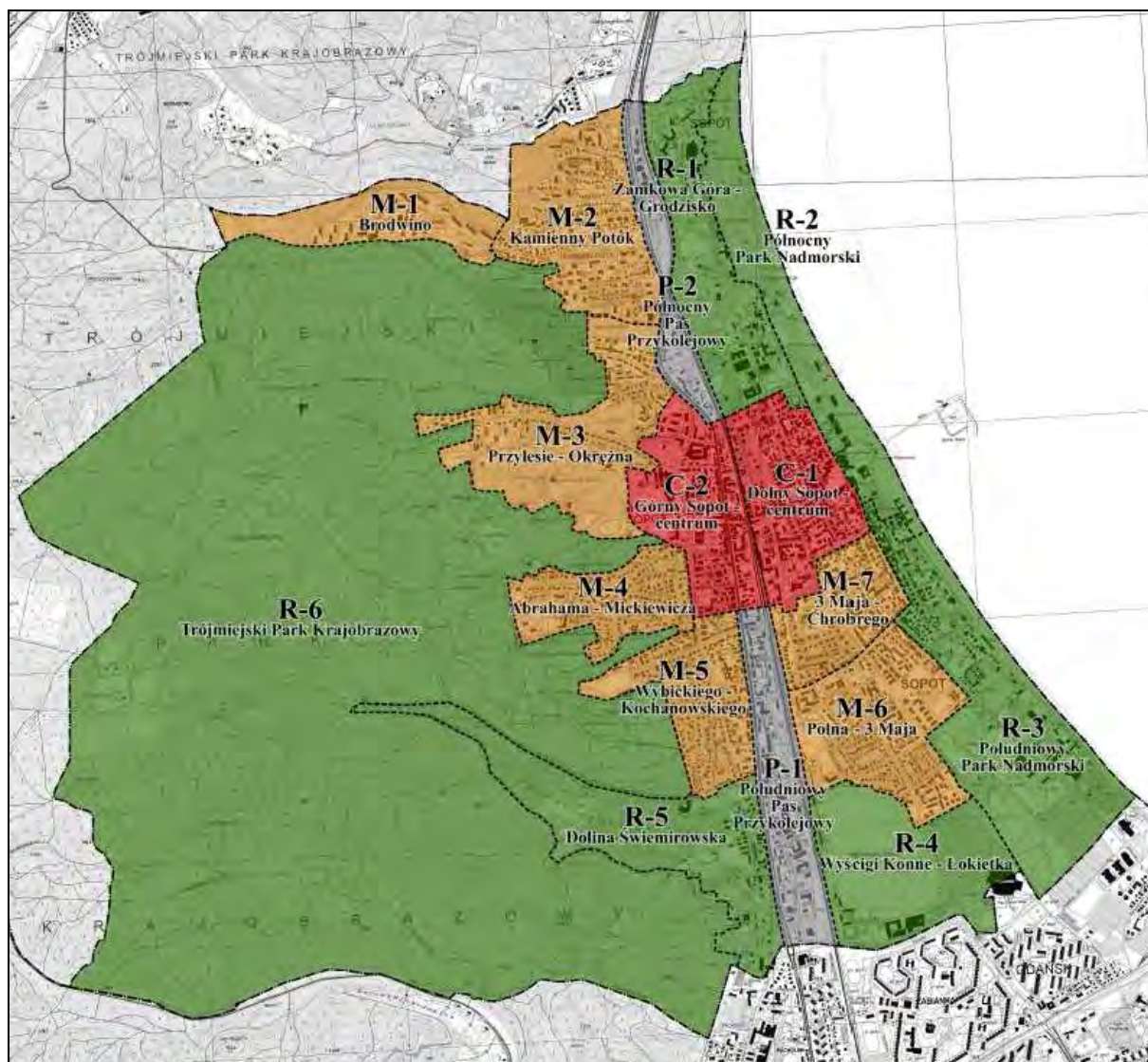
- **tereny planowanej nowej zabudowy wokół Ergo Areny,**
w tym między innymi w zakresie organizacji połączeń w kierunku plaży w rejonie granicy z Gdańskiem;
- **rejon pasa przykolejowego,**
w tym szczególności tzw. Oś AB;
- **centrum Sopotu,**
dla ważniejszych inwestycji plombowych i wymiany zabudowy, w tym obiektu „Algi”;
- **rejon ul. 1 Maja,**
trzecia część „traktu” ul. Bohaterów Monte Cassino – wymagająca stworzenia wizji funkcjonalno-przestrzennej jako jednego z głównych węzłów osi wschód-zachód łączącej dwie niezwykłości Sopotu, to jest Operę Leśną i las z Molem i Mariną;
- **pierzeje głównych ulic Sopotu,**
szczegółowo określone w planach miejscowych, dla których zaleca się przeprowadzenie konkursów w celu ochrony przed ingerencjami zakłócającymi ich charakter; w przypadku przebudów, nadbudów i rozbudów oraz budowy nowych, mniejszych obiektów lokalizowanych w tych pierzejach zaleca się stosowanie uproszczonego postępowania konkursowego w postaci wariantowania rozwiązań;
- **„ulice plażowe”,**
ulice prostopadłe do pasa plaż, które zaleca się objąć specjalnym programem projektowo-rewitalizacyjnym z możliwością stosowania procedur konkursowych i uczynienie z tych ulic przestrzeni o wyjątkowej atrakcyjności i znaczeniu dla pasa plażowego Sopotu;
- **„front plażowy”,**
jako pierwszy plan sylwety miasta od strony morza z zaleceniem standaryzacji architektury obiektów plażowych;
- **„front kolejowy”,**
pierzeje od strony kolei, obecnie przypadkowa, zapleczo zabudowa zlokalizowana po obu stronach linii kolejowej; zaleca się opracowanie koncepcji uporządkowania i warunków dla kształtowania pierzei – frontów kolejowych.

3.1. Podział miasta na jednostki strukturalne

Ustala się podział miasta na 17 jednostek strukturalnych w odniesieniu do których, przyjmuje się politykę przestrzenną odpowiednią do stanu zagospodarowania i predyspozycji terenów określoną w pkt. 18 niniejszego rozdziału:

- **jednostki oznaczone literą R**
wielofunkcyjne o przewadze funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych, w tym:
 - R – 1 Zamkowa Góra – Grodzisko,
 - R – 2 Północny Pas Nadmorski,
 - R – 3 Południowy Pas Nadmorski,
 - R – 4 Wyścigi Konne – Łokietka,
 - R – 5 Dolina Świemirowska,
 - R – 6 Trójmiejski Park Krajobrazowy;
- **jednostki oznaczone literą C**
wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta, w tym:
 - C – 1 Dolny Sopot – centrum,
 - C – 2 Górny Sopot – centrum;
- **jednostki oznaczone literą M**
wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych, w tym:
 - M – 1 Brodwinio,
 - M – 2 Kamienny Potok,
 - M – 3 Przylesie – Okrężna,
 - M – 4 Abrahama – Mickiewicza,
 - M – 5 Wybickiego – Kochanowskiego,
 - M – 6 Polna – 3 Maja,
 - M – 7 3 Maja – Chrobrego;
- **jednostki oznaczone literą P**
wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu otoczenia biznesu, w tym:
 - P – 1 Południowy Pas Przykolejowy,
 - P – 2 Północny Pas Przykolejowy.





63. Jednostki strukturalne

3.2. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej

Funkcje rekreacyjne i uzdrowiskowe

Dla jednostek strukturalnych strefy R jako przeznaczenie dominujące ustala się funkcję rekreacyjną (pod pojęciem funkcji rekreacyjnej rozumie się hotelarstwo, w tym spa & wellness, obsługę turystyki, campingi, sport, zieleń itp.), a w zasięgu obszarów ochrony uzdrowiskowej A-1 i A-2 ustala się priorytet dla rozwoju funkcji uzdrowiskowej (pod pojęciem funkcji uzdrowiskowej rozumie się lecznictwo uzdrowiskowe oraz funkcje związane z leczeniem uzdrowiskowym, jak lecznictwo podstawowe, baza noclegowa itp.). Jako tereny predysponowane do intensywnego rozwoju rekreacji ustala się obszary jednostek R-1, R-2, R-3 i R-4, a w szczególności:

- rejon ulic Łokietka - Bitwy pod Płowcami,
- rejon Zamkowej Góry.

Funkcja usługowa

Dla jednostek strukturalnych stref C i P jako przeznaczenie dominujące ustala się funkcję usługową (pod pojęciem funkcji usługowej rozumie się usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego, ochrony zdrowia, opieki społecznej, nauki, kultury, turystyki, hotelarstwa, biur i obsługi biznesu, sale konferencyjne itp.). Dla jednostek C ustala się jako

równoważną funkcję mieszkaniową. Ustala się również możliwość lokalizowania usług w strefach M i R. Jako tereny predysponowane do rozwoju usług, a w szczególności gastronomii i kultury ustala się rejon centrum miasta, którego zasięg określono na Rysunku Studium Nr 1. Jako tereny predysponowane do rozwoju funkcji biurowej i otoczenia biznesu ustala się pasmo usługowe – Oś Administracji i Biznesu, którego zasięg określono na Rysunku Studium Nr 1.

Funkcja mieszkaniowa

Dla jednostek strukturalnych strefy M jako przeznaczenie dominujące ustala się funkcję mieszkaniową (pod pojęciem funkcji mieszkaniowej rozumie się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną wraz z podstawową obsługą mieszkańców). Ustala się rozwój funkcji mieszkaniowej z założeniem wzrostu zasobów w zabudowie uzupełniającej i plombowej oraz usprawnienie sieci usług w zakresie podstawowej obsługi mieszkańców. Ustala się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej obiektom usługowym i rekreacyjnym. Nie przewiduje się znaczących zmian w liczbie ludności miasta. Na granicy funkcji mieszkaniowej muszą być spełnione normy w zakresie dopuszczalnego hałasu, określone w obowiązujących przepisach.

Funkcje gospodarcze

Ustala się, że funkcje gospodarcze nie będą funkcjami rozwojowymi (pod pojęciem funkcji gospodarczych rozumie się drobną wytwórczość, sklepy, hurtownie, rzemiosło uciążliwe itp.). Przekształcane w kategorię usług, stanowiąc będą uzupełnienie stref wielofunkcyjnych.

3.3. Parametry i wskaźniki urbanistyczne dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Parametry i wskaźniki określa się jako orientacyjne wytyczne do planów miejscowych w różnych jednostkach strukturalnych.

Wskaźnik intensywności zabudowy:

- zaleca się stosowanie wskaźników intensywności zabudowy zbliżonych do otoczenia, uwzględniających warunki ochrony konserwatorskiej i uzdrowiskowej,
- wysokie wskaźniki intensywności zabudowy, zbliżone do 3,0 dla nadziemnych części zabudowy, dopuszcza się w jednostce P-1 między Drogą Zieloną i ul. Kasztanową oraz w pasie terenu między ul. Rzemieślniczą i terenami kolejowymi,
- wysokie wskaźniki intensywności zabudowy dopuszcza się również w jednostce R-4 w rejonie Hali widowiskowo – sportowej Ergo Arena oraz w jednostkach oznaczonych literą C.

Wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej:

- dla obszarów poszczególnych stref ochrony uzdrowiskowej ustala się stosowanie wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, uwzględniających przepisy odrębne w zakresie ochrony uzdrowiskowej (obecnie obowiązujące przepisy określają minimalny udział terenów zieleni: dla strefy „A” - 65%, dla strefy „B” - 50%, dla strefy „C” - 45%), przy czym przez tereny zieleni rozumie się powierzchnie gruntu pokryte roślinnością trwałą lub sezonową,
- minimalne wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej – 5-20% dopuszcza się w szczególnych przypadkach, między innymi na terenach o wysokiej intensywności zabudowy, w tym w jednostkach oznaczonych literami C i P,

Wskaźnik wysokości zabudowy:

- ustalenie wskaźnika wysokości zabudowy powinno uwzględniać specyfikę zabytkowej struktury miasta i ukształtowanie terenu,

- maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy – dla budynków 12-16 m, w zależności od położenia, otoczenia i warunków ochrony konserwatorskiej lub wg ustaleń zawartych w pkt 18 niniejszego rozdziału.

Rozwinięcie problematyki w zakresie kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej, w tym wskaźników urbanistycznych, zawiera pkt 18 niniejszego rozdziału. Używane sformułowanie „*przeznaczenie dominujące*” oznacza funkcje, które określają przyszły typ i charakter przestrzeni, rolę danej części miasta w jego strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Przeznaczenie dominujące nie oznacza na danym obszarze wyłączności, a także udziału mierzanego wśród innych występujących funkcji. Określenie przeznaczenia terenów jest zadaniem planów miejscowych.

Niezależnie od przyjętych ustaleń dopuszcza się zachowanie parametrów, funkcji i innych przepisów zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień wejścia w życie niniejszego studium.

Ze względu na skalę rysunków studium i rodzaj mapy, przedstawione na nich granice, są orientacyjne i należy je traktować jako wytyczne do opracowania planów miejscowych, gdzie nastąpi ich uszczegółowienie.

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy

Tereny wyłączone spod zabudowy określono na Rysunku Studium Nr 1 jako:

- tereny lasów (z wyjątkami określonymi w pkt 18 niniejszego rozdziału),
- rezerwat przyrody,
- użytki ekologiczne, tereny cenne przyrodniczo wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne,
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym, parki,
- klif sopocki,
- inne tereny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.5. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Obszar ten określony na rys. 64 należy traktować jako orientacyjny do sprecyzowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.





64. Obszar zabudowy śródmiejskiej zdelimitowany w Wydziale Urbanistyki i Architektury UM w Sopocie, kwiecień 2017 r.⁵⁴

4. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I UZDROWISK

4.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody

Środowisko przyrodnicze stanowi obok walorów kulturowych i krajobrazowych o tożsamości Sopotu. W związku z tym w procesie zagospodarowania przestrzennego obowiązywać

⁵⁴ Źródło: materiały Urzędu Miasta Sopotu

powinna jako generalna idea ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego - zasada ochrony terytorialnej i jakościowej oraz wzmocnienia systemu osnowy ekologicznej obszaru miasta, który tworzą elementy rangi:

- regionalnej - strefa brzegowa morza i lasy w obrębie wierzchowiny wysoczyzny morenowej i jej strefy krawędziowej),
- subregionalnej - korytarz ekologiczny Swelini (przez minione stulecie funkcjonował ponadto na pograniczu Sopotu i Gdańska korytarz ekologiczny Świemirowsko-Karlikowski – obecnie w stanie zaniku ze względu na intensywne zainwestowanie dna doliny w rejonie Al. Niepodległości),
- lokalnej - mikroplaty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych, tereny zieleni miejskiej (jak: parki, skwery, zieleńce, przyuliczne szpalery drzew itp. oraz wszystkie tereny zieleni urządzonej towarzyszące obiektom kulturowym i użyteczności publicznej, ciągi ekologiczne potoków, Klif Sopocki).

Podstawowe zasady ochrony:

- realizacja ochrony przyrody przez ochronę konserwatorską i popularyzację walorów przyrodniczych miasta, a zwłaszcza przez:
 - o efektywną ochronę ustanowionych form ochrony (Trójmiejski Park Krajobrazowy, rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze”, użytki ekologiczne „Jar Swelinii” oraz „Wąwozy Grodowe”, pomniki przyrody),
 - o utworzenie nowych form ochrony przyrody (pomniki przyrody, użytki ekologiczne),
- wspieranie realizacji proekologicznej wizji Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
- w obrębie osnowy ekologicznej miasta podjęcie działań:
 - o pielęgnacyjnych (podtrzymanie aktualnego stanu środowiska),
 - o restytucyjnych (przywracanie naturalnego stanu struktur przyrodniczych),
 - o rewitalizacyjnych (poprawa stanu środowiska) w celu wzrostu bioróżnorodności, ciągłości przestrzennej i adekwatności systemów biotycznych do warunków siedliskowych.

Obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze” o pow. 11,74 ha położony w obrębie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- częściowo Trójmiejski Park Krajobrazowy (TPK) o powierzchni 20,312 ha (z tego około 5% w Sopocie) – zasady zagospodarowania na obszarze TPK reguluje obecnie Uchwała Nr 143/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 66 z dnia 2 czerwca 2011 r., poz. 1458);
- częściowo użytki ekologiczne „Jar Swelinii” o powierzchni 1,48 ha (częściowo na terenie m. Gdyni) – zasady gospodarowania na terenie użytku reguluje Zarządzenie Nr 183/2000 Wojewody Pomorskiego z dnia 28 listopada 2000 r. w sprawie uznania niektórych obszarów za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 115 z dnia 16 grudnia 2000 r., poz. 738);
- użytki ekologiczne „Wąwozy Grodowe” – zasady gospodarowania na terenie użytku reguluje uchwała nr XIV/250/04 Rady Miasta Sopotu z dnia 13.02.2004 w sprawie powołania użytku ekologicznego „Wąwozy Grodowe”;
- 37 pomników przyrody, które występują w dużym rozproszeniu (uwidocznione na rysunkach studium), 24 spośród nich to pojedyncze drzewa, 4 to grupy drzew oraz 1 aleja (15 dąglezji zielonych) oraz 2 głązy narzutowe; przepisy ochronne dotyczące pomników przyrody wprowadzają lokalne ograniczenia dla zagospodarowania przestrzennego;
- Obszar Natura 2000 - Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 (niewielki fragment obszaru w rejonie Swelinii położony jest na terenie Sopotu);

- Obszar Natura 2000 - Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005 - Miasto Sopot bezpośrednio sąsiaduje z OSOP „Zatoka Pucka” PLB220005. OSOP „Zatoka Pucka” PLB220005 utworzony w 2004 r., o powierzchni 62.045,5 ha, obejmuje wody zachodniej części Zatoki Gdańskiej (98% powierzchni Obszaru), między Półwyspem Helskim na północy, wybrzeżem od Władysławowa do ujścia Wisły Śmiałej na zachodzie i południu oraz linią pomiędzy ujściem Wisły Śmiałej a końcem Półwyspu Helskiego od wschodu; zawiera całą Zatokę Pucką i część głębszych wód Zatoki Gdańskiej na wschód od niej, obejmuje również łąki nadmorskie, torfowiska, bagna i młaki koło Ostonina i Rewy; obszar jest ostoją ptasią o randze europejskiej, występują tu co najmniej 23 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Gniazduje powyżej 1% populacji krajowej biegusa zmiennego (PCK), sieweczka obrożna (PCK) osiąga liczebność do 1% populacji krajowej.

Niezależnie od powyższego, na inwestorach ciąży obowiązek zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk zgodnie z przepisami o ochronie przyrody.

Na obszarze Sopotu występują:

- tereny cenne przyrodniczo, w tym między innymi wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne: Konwaliowe Wzgórze, Cisowe Zbocza, Kokoryczowe Zbocze oznaczone na Rysunku Studium Nr 1,
- drzewa proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, w tym wg wykazów w pkt. 7, rozdz. II,
- aleje i szpalery drzew wzdłuż ulic proponowane do objęcia ochroną zachowawczą z możliwością uzupełnień i tworzenia nowych w miarę możliwości technicznych.

Ochrona brzegu morskiego

W zakresie ochrony brzegu morskiego obowiązuje realizacja „Programu ochrony brzegów morskich” (Dz. U. z 2003 r. Nr 67, poz. 621 z dnia 18 kwietnia 2003 r.) - w programie zapisano szczegółowe zadania oraz nakłady na ich realizację na wyspecyfikowanych odcinkach brzegu - w granicach administracyjnych Sopotu (do km brzegu 79,0) program przewiduje sztuczne zasilanie plaży w celu utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymaganym poziomem bezpieczeństwa zaplecza brzegu (zwraca się uwagę na ochronę brzegu morskiego również przed nanoszeniem piasku. W związku z tym należy utrzymywać wydmy w nie pogorszonej formie. Zgodnie ze „Strategią...” należy dostosować sposób użytkowania plaży i jej zaplecza do poziomu bezpieczeństwa gwarantowanego przez system ochrony brzegów i odpowiadający założonym poziomom bezpieczeństwa. Poziom bezpieczeństwa zaplecza plaży, gwarantowany przez system ochrony brzegu dla miasta Sopotu jest zróżnicowany i został określony jako nie wyższy niż 50 dla obszarów słabo zainwestowanych, zaś przedsięwzięcia w obszarze zainwestowanym powinny uwzględniać poziom bezpieczeństwa 200, czyli zagrożenie spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 200 lat. Szczegółowe dane dotyczące poziomu bezpieczeństwa zaplecza brzegu są podawane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Lasy ochronne

Na obszarze Sopotu występują następujące kategorie lasów ochronnych (Rysunek Studium Nr 2):

- położone w granicach administracyjnych miast (wszystkie lasy Sopotu);
- glebochronne (głównie w strefie krawędziowej wysoczyzny);
- wodochronne (w rejonie ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”);
- nasienne (w południowo zachodniej części lasów państwowych).

Ochrona gruntów rolnych

Zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 z późn. zmianami), przepisów Rozdziału II ustawy dotyczących ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Ochrona ekosystemów leśnych i nieleśnych

W lasach państwowych na obszarze Sopotu obowiązują „Zasady postępowania hodowlanego i ochronnego w Leśnym Kompleksie Promocyjnym „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”, w ramach których określono kierunki rozwoju gospodarki leśnej. W związku z charakterem lasów komunalnych miasta Sopotu, zbliżonym do lasów państwowych w obrębie TPK, w stosunku do nich należy stosować takie same zasady gospodarowania jak w obrębie Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Lasy Oliwsko-Darżlubskie”. Aktualnie gospodarkę leśną w ich obrębie prowadzi Zakład Komunalny - Zarząd Dróg i Zieleni w Sopocie.

4.2. Obszary oraz zasady ochrony uzdrowisk

Obszary oraz zasady ochrony uzdrowiska Sopot omówiono w rozdz. II, pkt 14. Strefy ochrony uzdrowiskowej określono graficznie na Rysunku Studium Nr 2.

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

5.1. Obszary oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego

Obiekty i obszary dziedzictwa kulturowego, a także krajobraz miejski stanowią obok środowiska przyrodniczego o tożsamości Sopotu. W związku z tym, w procesie zagospodarowania przestrzennego obowiązywać powinna jako generalna idea kształtowania krajobrazu miasta - zachowanie charakteru architektury i skali zabudowy z przełomu XIX i XX wieku oraz zasady historycznej kompozycji urbanistycznej, w tym rozplanowania ulic i placów, między innymi poprzez:

- kontynuację zasady sytuowania nowej zabudowy jako obiektów wolnostojących wśród zieleni,
- zachowanie zasady kompozycji urbanistycznej historycznych zespołów zabudowy,
- zachowanie zasad kompozycji założeń ogrodowych i parkowych,
- objęcie ochroną obiektów i obszarów o znaczących walorach kulturowych i krajobrazowych,
- wymóg uwzględnienia obiektów objętych ochroną w decyzjach administracyjnych i opracowaniach planistycznych,
- prowadzenie analiz i studiów dotyczących dziedzictwa kulturowego miasta.

Zespół urbanistyczno – krajobrazowy miasta Sopotu w granicach i ze strefami ochrony jak na rysunku studium wpisany jest do rejestru zabytków województwa pomorskiego decyzją z dnia 12.02.1979 r. – nr rejestru 936.

W granicach Sopotu znajdują się obiekty:

- wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego uwidocznione na Rysunkach Studium Nr 1 i 3, wyszczególnione w wykazie znajdującym się w rozdziale II, pkt 6.3;
- ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wyszczególnione w wykazie znajdującym się w Załączniku Nr 1 do niniejszej części tekstowej studium.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegają ochronie na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zaleca się objęcie ochroną kolejnych obiektów poprzez wpisanie do rejestru zabytków. Należy sporządzić gminny program opieki nad zabytkami.

W granicach Sopotu występują stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej uwidocznione na Rysunkach Studium Nr 1 i 3 oraz wyszczególnione w wykazie znajdującym się w rozdziale II, pkt 6.3. Zasady ochrony obowiązujące w granicach stref ochrony archeologicznej zawiera pkt 6.3 rozdz. II. Planowane jest objęcie strefą ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego obejmującego obszar historycznej zabudowy wzdłuż ulicy Bohaterów Monte Cassino ze względu na jego średniowieczną metrykę osadniczą.

Na obszarze Sopotu ustala się waloryzację historycznej struktury przestrzennej wraz z zaleceniami dotyczącymi gospodarki przestrzennej:

Obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej - obejmuje obszar szczególnie wartościowy, o bardzo dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej. Znajdujący się w niej zespół wyróżnia się w całości układu przestrzennego miasta. Dominują w nim elementy historycznego układu przestrzennego, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu. Na tym obszarze, obok obiektów wpisanych do rejestru zabytków, występują liczne obiekty o lokalnej wartości kulturowej, objęte Gminną Ewidencją Zabytków.

W obszarze zachowanej historycznej struktury przestrzennej polityka przestrzenna powinna zmierzać do pełnej rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego. Dla obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej zaleca się:

- zachowanie rozplanowania ulic i placów, historycznej linii zabudowy oraz wysokości elewacji w pierzejach (w przypadku zabudowy plombowej zbliżone do wysokości zabudowy historycznej),
- zachowanie historycznych podziałów własnościowych działek lub ewentualne nawiązanie do dawnych podziałów przez odpowiednie kształtowanie brył lub elewacji budynków lub przez zaznaczenie ich śladów z pomocą małej architektury lub zieleni,
- zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych, kształtujących sylwetę całego zespołu oraz fragmentów wnętrza, placów i ulic,
- sukcesywnie prowadzoną, ciągłą restaurację i modernizację obiektów o lokalnej wartości kulturowej,
- sukcesywną restaurację lub restytucję historycznych, krajobrazowych założeń urbanistycznych, zespołów willowo - ogrodowych, założeń dworsko-parkowych, parkowych i ogrodowych, a także konserwację zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, zieleni, cieków i zbiorników wodnych,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów,
- dostosowanie wysokości projektowanej zabudowy do otaczającej zabudowy historycznej, podlegającej ochronie konserwatorskiej,
- w przypadku budowy, rozbudowy lub modernizacji obiektów wymóg sporządzania studiów krajobrazowych, których wynikiem będzie podanie gabarytów tych obiektów, zarówno wysokościowych, jak i szerokości frontów,
- priorytet wymagań konserwatorskich oraz zachowanie zabytkowej struktury przestrzennej zespołu, a także zasadę dobrej kontynuacji miejscowej tradycji architektonicznej.

Obszar zachowanych elementów zabytkowych - obejmuje teren znajdujący się poza dawnym ośrodkiem układu, którego rozplanowanie posiada wartość kulturową, lecz nowa zabudowa w większości nie figuruje w rejestrze zabytków, natomiast posiada wartość kulturową w skali lokalnej. Na tym terenie historyczne rozplanowanie zachowało się częściowo. Zabytkowa zabudowa o wysokiej wartości składa się z nielicznych obiektów rozproszonych wśród domów o mniejszej wartości lub zabudowy bezstylowej. Obiekty historyczne o lokalnej wartości kulturowej występują w małych zespołach lub w rozproszeniu. Znajdujące się na tym obszarze współczesne obiekty i zespoły tworzące struktury przestrzenne, odmienne od historycznych nadają zróżnicowany charakter przestrzenny temu obszarowi. Dla obszaru zachowanych elementów zabytkowych ustala się:

- zasadę utrzymania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania i struktury przestrzennej oraz konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy, z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- zasadę restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych oraz usunięcie lub odpowiednią przebudowę obiektów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję zespołów zabytkowych.

Obszar ekspozycji zespołów zabytkowych - obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych obszaru zachowanej historycznej struktury przestrzennej i obszaru zachowanych elementów zabytkowych, głównie przez wyznaczenie terenów wyłączonych spod zabudowy oraz określenie jej nieprzekraczalnych gabarytów do wysokości nie zklócającej harmonii krajobrazu i sylwet miasta.

Waloryzację historycznej struktury przestrzennej, w tym granice poszczególnych obszarów przedstawiono graficznie na Rysunku Studium Nr 3.

5.2. Obszary oraz zasady ochrony dóbr kultury współczesnej

Jako dobra kultury współczesnej ustalono obiekty wyszczególnione w rozdz. II pkt 6.4., tabela Nr 3.

6. OBSZARY

WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI, OBSZARY ZDEGRADOWANE

Celem przekształceń jest zapewnienie ciągłości rozwoju miasta poprzez stworzenie czytelnej przestrzennie i sprawnej funkcjonalnie struktury miejskiej oraz dostosowanie funkcji i form zabudowy do aktualnych standardów.

Celem rehabilitacji jest dostosowanie istniejących terenów zabudowy do współczesnych wymogów, poprawa warunków życia oraz podniesienie atrakcyjności przestrzeni poprzez podniesienie walorów estetycznych i standardu technicznego obiektów budowlanych, wykreowanie przestrzeni publicznych oraz uwypuklenie zasady kompozycji urbanistycznej.

Główne zasady przekształceń struktur już istniejących (obszarów zabudowanych) odnoszą się do:

- poprawy jakości życia mieszkańców i jakości środowiska zamieszkiwania;
- przebudowy istniejących funkcji, aby dostosować je do aktualnych potrzeb w obszarze współczesnego modelu funkcjonowania miasta;
- nadania obszarom rangi odpowiedniej do potencjalnej roli w strukturze miasta;
- poprawy jakości krajobrazu miejskiego, podkreślenie specyfiki tożsamości miasta;

- poprawa stanu przestrzeni publicznych.

Na obszarze miasta Sopotu nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Przekształceniom podlegają przede wszystkim tereny pasa przykolejowego, gdzie funkcje gospodarcze są sukcesywnie zastępowane funkcjami usługowymi.

W Sopocie nie występują obszary zdegradowane, w związku z tym nie wyznaczono terenów wymagających rekultywacji lub remediacji. Nie wyznaczono także terenów wymagających rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa drogi: Nowej Spacerowej (Drogi Zielonej) i ewentualnie, obecnie rozważanej w aspekcie realności, trasy średnicowej (Drogi Czerwonej).

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- wyszczególniono w pkt 16 – 18 niniejszego rozdziału.

8. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Na obszarze miasta Sopotu grunty rolne zajmują niewielkie powierzchnie. W ogólnej ocenie potencjał agroekologiczny miasta jest praktycznie żaden. Ponieważ problem produkcji rolniczej nie dotyczy miasta Sopotu, nie określa się kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ponad 50% powierzchni miasta zajmują lasy - państwowe i komunalne. Jedne i drugie prawie w całości położone są w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym. Ponadto lasy państwowe (w administracji Nadleśnictwa Gdańsk) w celu *“promocji trwale zrównoważonej gospodarki leśnej oraz ochrony zasobów przyrody”* objęte zostały formą gospodarowania w postaci leśnego kompleksu promocyjnego “Lasy Oliwsko-Darżlubskie”.

Biorąc pod uwagę powierzchnię i charakter lasów na obszarze Sopotu, zasoby leśne miasta można ocenić jako duże, natomiast realne możliwości ich gospodarczego wykorzystania jako umiarkowane/male.

Dopuszcza się zmianę przeznaczenia fragmentów terenów leśnych na cele nieleśne w związku z korektami układu drogowego z niektórymi zamierzeniami inwestycyjnymi wyszczególnionymi w pkt 18 niniejszego rozdziału.

9. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Zagrożenie powodziowe na obszarze Sopotu ma charakter odmorski i może wystąpić w przypadku spiętrzenia wody w Zatoce Gdańskiej i zalania zaplecza plaży (po przerwaniu sztucznie ukształtowanego wału wydmowego tam gdzie jest).

Zagrożenie powodziowe dla Sopotu ilustrują dwie mapy zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (H 1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (H 0,2%).

Rozwinięcie problemu zawiera pkt 9 i 11 rozdziału II.

Wg obecnego rozpoznania do obszarów **zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**, w Sopocie należą (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- strefa krawędziowa wysoczyzny (duże spadki);
- martwy klif politorynowy (duże spadki);
- strefa brzegu morskiego (w trakcie spiętrzeń sztormowych dochodzi do wzmożonej abrazji brzegu, potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych występuje także na obszarach wydmowych, w przypadku pozbawienia ich stabilizującej pokrywy roślinnej).

Wg „Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych)” na terenie miasta Sopotu nie występują zarejestrowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Rozwinięcie problemu zawiera pkt 9 rozdziału II.

10. OBIEKTY LUB OBSZARY

DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie miasta Sopotu nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY

I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie miasta Sopotu nie występują też pomniki zagłady w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

12. OCHRONA PASA NADBRZEŻNEGO

W granicach miasta Sopotu występuje **pas nadbrzeżny**, czyli obszar lądowy przyległy do brzegu morskiego. W skład pasa nadbrzeżnego wchodzi:

- **pas techniczny** – stanowiący strefę wzajemnego bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska – pas techniczny może być wykorzystywany do innych celów za zgodą Urzędu Morskiego, który określa warunki takiego wykorzystania; **wszelkie zmiany użytkowania i zagospodarowania terenu należy uzgodnić z właściwym terytorialnie organem administracji morskiej**; pas techniczny na obszarze miasta Sopotu został ustanowiony Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni Nr 2 z dnia 21 stycznia 2004 r.;
- **pas ochronny** - obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego; pozwolenia wodno – prawne i **decyzje w sprawach budownictwa**, zmian w zalesieniu, zadrzewiania, a **także opracowanie i realizacja planów zagospodarowania przestrzennego w pasie**

ochronnym wymagają uzgodnienia właściwego terytorialnie organu administracji morskiej; pas ochronny na obszarze miasta Sopotu został ustanowiony Zarządzeniem Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni Nr 17 z dnia 28 lipca 2005 r.

Uwarunkowania związane z funkcjonowaniem pasa nadbrzeżnego zawierają przepisy ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

Szczegółowe zasady gospodarowania w granicach pasa technicznego i pasa ochronnego reguluje Zarządzenie Nr 3 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 5 maja 2011 r. w sprawie określenia wymogów zabezpieczenia terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego Nr 64, poz. 1443 z 2011 r.).

Ustawa o ustanowieniu wieloletniego programu „Program i strategia ochrony brzegów morskich” ma na celu zabezpieczenie brzegów przed zjawiskiem erozji. W „Programie...” zapisano szczegółowe zadania oraz nakłady na ich realizację na wyspecyfikowanych odcinkach brzegu. W granicach administracyjnych Sopotu program przewiduje utrzymanie właściwego stanu wydm między innymi poprzez sztuczne zasilanie plaży. Podstawą ustawy o ustanowieniu programu wieloletniego „Program ochrony brzegów morskich” była opracowana przez Instytut Morski „Strategia ochrony brzegów morskich”. W „Strategii...”, obok działań technicznych i biotechnicznego umacniania brzegów, zakłada się dostosowanie sposobu eksploatacji terenów plaży, wydmy i zaplecza brzegu morskiego do zagrożeń wynikających ze wzrostu poziomu morza i zmiany klimatu, w tym dostosowanie sposobu zagospodarowania i zabudowy zaplecza do poziomów bezpieczeństwa zaplecza gwarantowanych przez system ochrony brzegu morskiego.

Poziom bezpieczeństwa zaplecza plaży, gwarantowany przez system ochrony brzegu jest zróżnicowany i został określony wskaźnikami 50 i 200. Wskaźniki te określają poziom ochrony brzegu zapewniający bezpieczeństwo zaplecza plaży dla sytuacji sztormowej o prawdopodobieństwie wystąpienia odpowiednio raz na 50 i raz na 200 lat. Poziom bezpieczeństwa zaplecza plaży nie wyższy niż 50 określono dla obszarów słabo zainwestowanych. Przedsięwzięcia w obszarze zainwestowanym powinny uwzględniać poziom bezpieczeństwa 200, czyli zagrożenie spiętrzeniami sztormowymi o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 raz na 200 lat.

13. POLITYKA PLANISTYCZNA ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO JEST OBOWIĄZKOWE

Zasady polityki planistycznej omówiono rozdz. II pkt.3.

13.1. Plany miejscowe uchwalone

Wykaz obowiązujących planów miejscowych zawarto w rozdziale II pkt. 3.

13.2. Plany miejscowe w opracowaniu

Wykaz planów miejscowych w opracowaniu zawarto w rozdziale II pkt. 3.

13.3. Obszary, dla których sporządzenie mpzp jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych

Sporządzenie mpzp jest obowiązkowe dla terenów górniczych na podstawie przepisów geologicznych i górniczych.

Strefa „A” ochrony uzdrowiskowej posiada aktualne plany miejscowe.

Nie wyznacza się obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w świetle ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla których sporządzenie mpzp jest obowiązkowe na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13.4. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Ze względu na fakt, że na obszarze Sopotu grunty rolne zajmują niewielkie powierzchnie i ich przydatność rolnicza jest niska, a w ogólnej ocenie potencjał agroekologiczny miasta jest praktycznie żaden - ustala się, że wszystkie grunty rolne na terenie miasta docelowo zostaną przeznaczone na cele nierolnicze.

Nie przewiduje się zmian przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne z wyjątkiem:

- korekt związanych z regulacją dojazdów, porządkowaniem granic nieruchomości, budową niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej,
- terenów już zainwestowanych, gdzie formalności w tym zakresie nie zostały jeszcze dopełnione,
- terenów niektórych zamierzeń inwestycyjnych wyszczególnionych w pkt 18 niniejszego rozdziału.

Uszczegółowienie granic obszarów przeznaczonych na cele nieleśne powinno nastąpić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

13.5. Obszary przestrzeni publicznej

Wg fragmentów „Karty przestrzeni publicznej” zaaprobowanej przez ZMP i TUP, przyjętej przez uczestników III Kongresu Urbanistyki Polskiej w celu propagowania dbałości o przestrzeń publiczną naszych miast, Poznań, 4 września 2009 r., przestrzeń publiczna jest to:

„...dobro wspólnie użytkowane, celowo kształtowane przez człowieka, zgodnie ze społecznymi zasadami i wartościami – służące zaspokojeniu potrzeb społeczności lokalnych i ponadlokalnych. O publicznym charakterze przestrzeni decyduje zbiorowy sposób jej użytkowania. Przestrzeń publiczna spełnia szereg ważnych społecznych funkcji. Pomaga w nawiązywaniu relacji międzyludzkich jako sfera intensywnych kontaktów, integruje przestrzeń miejską. Zaspokaja potrzeby estetyczne jako szczególne miejsce postrzegania krajobrazu miejskiego, wymagające wzmożonej troski o ład przestrzenny, współdecydujące o tożsamości i jakości wizerunku miasta....W skład przestrzeni publicznej - rozpatrywanej od strony rzeczowej - wchodzi: tereny ogólnodostępne, elementy zabudowy i zagospodarowania znajdujące się na tych terenach, w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi, tj.: w szczególności budynki i budowle, urządzenia uliczne i o charakterze „umeblowania miejskiego”, w tym informacyjne i reklamowe, elementy przyrody ożywionej i nieożywionej.

...Wysokiej jakości przestrzeń publiczna w swoim wyrazie ekonomicznym ujawnia się przez generowanie wysokiej renty budowlanej w otaczających ją nieruchomościach.

...Działaniami sprzyjającymi ochronie i racjonalnemu użytkowaniu przestrzeni publicznej są:

- stosowanie kompleksowej analizy korzyści – kosztów w procesach dotyczących zagospodarowania przestrzeni publicznej;
- edukacja społeczności lokalnej pokazującej nowe prawa i reguły globalnej gospodarki i rolę przestrzeni publicznej w rozwoju zrównoważonym oraz jej wartość dla mieszkańców;
- mobilizacja i aktywizacja lokalnych społeczności do udziału w procesach planowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju;

- zintegrowane zarządzanie i planowanie rozwoju jednostek terytorialnych;
- prowadzenie działalności inwestycyjnej ze sfery zagospodarowania i rewitalizacji obszarach przestrzeni publicznej wyłącznie na podstawie prawa miejscowego spójnego z lokalną polityką przestrzenną, z jak największym udziałem społeczeństwa przy tworzeniu tego prawa i formułowaniu lokalnej polityki;
- wykluczenie nie podlegających publicznej kontroli administracyjnych procedur i decyzji jako podstawy do prowadzenia działalności inwestycyjnej...”

Przestrzenie publiczne wg ustaleń Planu województwa pomorskiego powinny być;

- dostępne w układzie zewnętrznym (spoza miasta) i wewnętrznym (z każdego punktu miasta),
- kształtowane w oparciu o dobre tradycje miejsca,
- wyposażone w obiekty o wysokich walorach architektonicznych, stanowiących czytelny układ urbanistyczny,
- koncentracją szeregu funkcji odpowiadających swym charakterem przestrzeni miejskiej, związanych usługami podstawowymi i wyższego rzędu, atrakcyjnym miejscem spotkań, wypoczynku i rekreacji oraz życia publicznego.

Obszarem przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest *obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie, oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

Do obszarów przestrzeni publicznej w mieście Sopocie zalicza się:

- określone na rysunku studium:
 - 1) rejon głównej osi kompozycyjnej miasta Molo – Opera Leśna, obejmujący Molo, centrum miasta, w tym ul. Bohaterów Monte Cassino, place i rejon dworca PKP z kontynuacją w kierunku Uniwersytetu Gdańskiego i Opery Leśnej;
 - 2) rejon nadmorskiej przestrzeni publicznej, obejmujący plaże, główny nadmorski ciąg rekreacyjno – spacerowy i sąsiadujące parki;
 - 3) rejon pasma usługowego północ - południe, obejmujący Al. Niepodległości i fragmenty Osi Administracji i Biznesu;
- inne, niewidoczne na rysunku studium tereny o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, w tym place, ciągi i przejścia piesze, skwery, publiczne obszary sportu i rekreacji itp.

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

Tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe:

wg załącznika do Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. - działki o numerach:

- 4/2, 4/3, 4/4 – ark. mapy 3,
- 15/1, 35/3, 35/5 – ark. mapy 5,
- 34/3, 34/4, 34/5 – ark. mapy 14,
- 1 – ark. mapy 15,
- 26 – ark. mapy 23,
- 74/26 – ark. mapy 26,

- 15/2 – ark. mapy 31,
- 15/33 – ark. mapy 36,
- 8/51 – ark. mapy 39,
- 1/9 – ark. mapy 47.

Tereny zamknięte pozostające w gestii resortu Obrony Narodowej:

Wg Decyzji Ministra Obrony Narodowej Nr 393/MON z dnia 30 września 2014 r. - działka o numerze: 28/1 – ark. mapy 5, przy ul. Sępiej 5/7.

Tereny zamknięte uwidoczniono na Rysunku Studium Nr 2 - Uwarunkowania.

15. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze miasta Sopotu nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

16. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

16.1. Cele rozwoju infrastruktury transportowej miasta

Położenie Sopotu między dwoma zespołami miejskimi Gdańska i Gdyni w zasadniczy sposób narzucają kierunki modernizacji systemu transportowego oraz zasady obsługi ludności.

Ograniczenia terenowe wynikające z unikatowych warunków fizjograficznych, oraz wymogi środowiska przyrodniczego i kulturowego stymulują stabilizację istniejącego zainwestowania drogowego, ukierunkowując działania modernizacyjne na eliminację zagrożeń, poprawę sprawności układu oraz ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych. Ograniczona przepustowość głównej trasy komunikacyjnej metropolii trójmiejskiej wymusza poszukiwanie innych rozwiązań, w tym tunelowy przebieg trasy średnicowej - Drogi Czerwonej. Pojemność systemu parkingowego stanowić powinna narzędzie kontroli i regulacji projektowanego zainwestowania. Równolegle, na bazie istniejącego zainwestowania, powinien rozwijany być transport publiczny, oferując atrakcyjne warunki i wysoki standard przewozów dla poprawy konkurencyjności tego transportu na głównych kierunkach powiązań transportowych.

W systemie transportowym Sopotu, podobnie jak w całym obszarze metropolii trójmiejskiej, nadal szczególną rolę powinna odgrywać Szybka Kolej Miejska. Poprawa standardu taboru, stanu technicznego infrastruktury technicznej, a także zwiększenie częstotliwości kursowania pociągów poprawia ofertę przewozową i stwarza realne warunki dla konkurencji z innymi środkami transportu. Jak wykazuje doświadczenie ostatnich lat, duże możliwości przewozowe tkwią w atrakcyjnej turystycznie żegludze przybrzeżnej.

Współczesne planowanie zagospodarowania przestrzennego powinno odbywać się z myślą o konsekwencjach transportowych – zużyciu energii oraz emisji spalin i hałasu, wypadkach transportowych, kosztach transportu. Ważna jest przy tym świadomość, że:

- nie ma praktycznej możliwości nadążania z rozbudową dróg za rosnącą motoryzacją, szczególnie w śródmieściach;
- kontynuacja dotychczasowej polityki w większości przypadków nie rozwiązuje problemu zatłoczenia, które obejmuje coraz większe obszary i pochłania coraz więcej czasu.

Konsekwentna realizacja strategii zrównoważonego rozwoju miasta oznacza tworzenie warunków dla sprawnego i bezpiecznego przemieszczania osób i towarów przy zapewnieniu priorytetu dla transportu zbiorowego i ograniczaniu uciążliwości transportu dla środowiska. Jednym z warunków osiągnięcia tego celu jest ograniczanie wzrostu ogólnych potrzeb transportowych, zatem każde ogólnomiejskie działanie powinno podlegać ocenie tworzenia nowych potrzeb transportowych, zwłaszcza realizowanych transportem samochodowym. Przewodnikami dla tych działań powinny być zasady określone w europejskich przewodnikach tworzenia Planu Zrównoważonego Transportu Miejskiego.

Biorąc powyższe pod uwagę, współczesne i priorytetowe kierunki działań związanych z rozwojem systemu transportowego w obszarze metropolii trójmiejskiej, w tym Sopotu można ograniczyć do trzech podstawowych:

- 1) ograniczanie wzrostu ogólnych potrzeb transportowych miasta oraz dostosowanie chłonności parkingowej obszarów do przepustowości układu ulicznego poprzez m. in.: uzależnienie wydania decyzji lokalizacyjnej dla nowych źródeł ruchu od wyników szczegółowej analizy konsekwencji ruchowych takiej lokalizacji (np. w przypadku lokalizacji centrów handlowych przy głównych ciągach ulicznych);
- 2) poprawa jakości obsługi transportem zbiorowym i zwiększenie udziału transportu zbiorowego w przewozach pasażerskich poprzez m. in.:
 - rozwój transportu zbiorowego i węzłów integracyjnych przy przystankach SKM (pętle, parkingi „Bike and Ride”),
 - modernizację układu ulicznego w sposób umożliwiający wprowadzenie priorytetu dla transportu zbiorowego z zastosowaniem urządzeń ITS,
 - dostosowanie taboru do lokalnych uwarunkowań przestrzennych (np. zwiększenie udziału w przewozach lekkim taboru autobusowym w centrach;
- 3) usprawnienie zarządzania drogami, ruchem drogowym i przewozami poprzez m. in.:
 - zwiększenie kontroli dostępności samochodów osobowych do stref centralnych (łącznie z wprowadzaniem ograniczeń dostępności),
 - rozwój priorytetów dla transportu zbiorowego i informacji parkingowej w systemie sterowania ruchem ulicznym.

16.2. Rozwój infrastruktury dla powiązań zewnętrznych

Główne kierunki polityki transportowej w zakresie powiązań z zewnętrznym układem drogowym:

- poprawa powiązań Sopotu z zewnętrznym układem drogowym: budowa ulicy Nowej Spacerowej do Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta (OZT) i Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej (OMT), lobbing w sprawie budowy tunelu pod Pachołkiem, Drogi Czerwonej oraz Trasy Kaszubskiej (droga S6),
- budowa węzła ul. Nowej Spacerowej i Drogi Zielonej z Al. Niepodległości.

Poprawa powiązań Sopotu z wykorzystaniem infrastruktury kolejowej wymaga:

- modernizacji Szybkiej Kolei Miejskiej (w kierunku zwiększenia częstotliwości kursowania, zintegrowanego biletu metropolitalnego, unowocześniania taboru) i jej integracji z innymi środkami transportu miejskiego,
- budowy/rozbudowy dwóch lokalnych węzłów integracyjnych Sopot Wyścigi i Sopot Kamienny Potok oraz usprawnienia powiązań kolejowych z Portem Lotniczym im. Lecha Wałęsy i rejonem Kaszub koleją metropolitalną.

16.3. Rozwój układu ulicznego

Główne kierunki polityki transportowej w zakresie rozwoju układu ulicznego Sopotu:

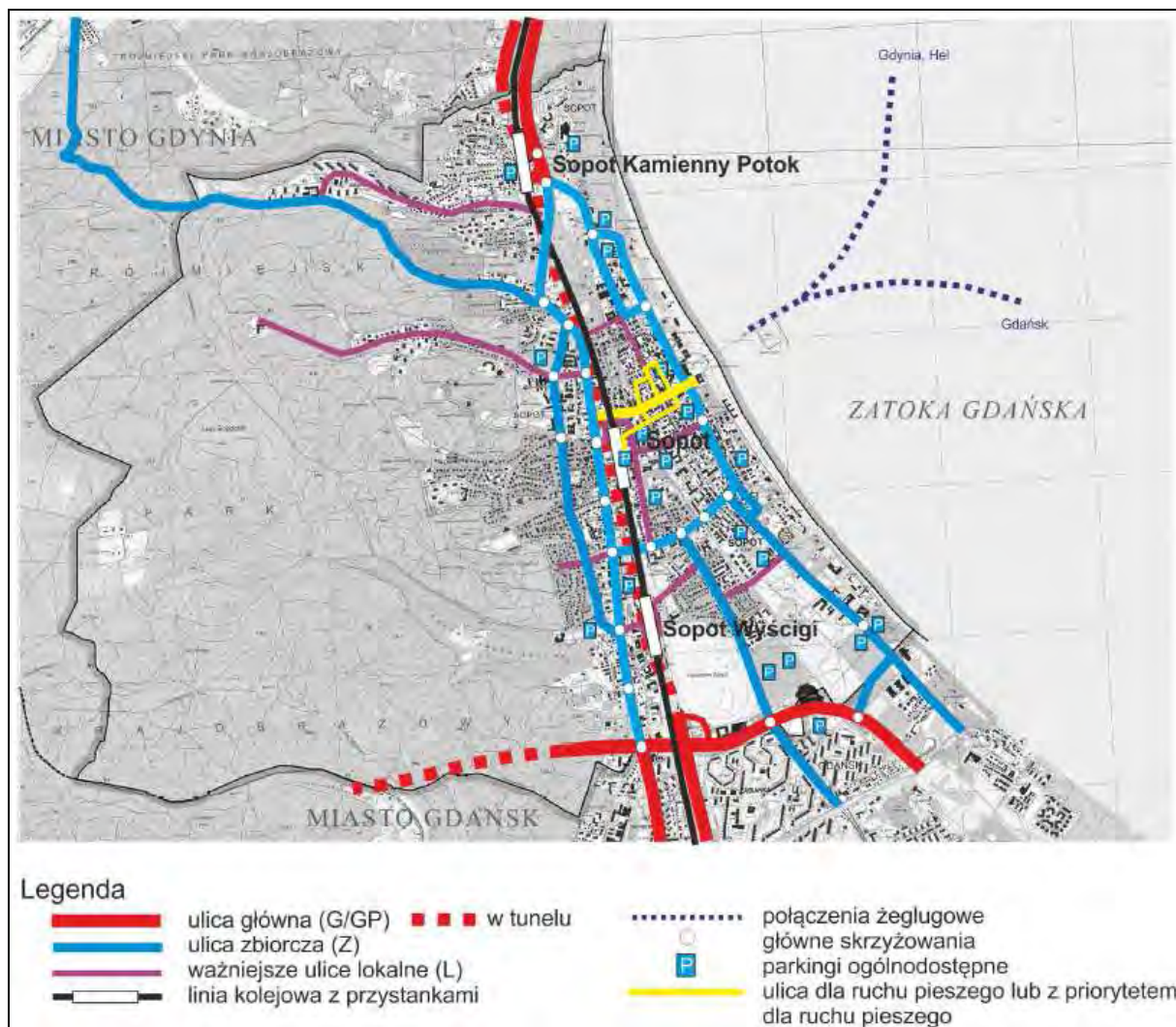
- dostosowanie wielkości projektowanego zainwestowania do możliwości (przepustowości i chłonności) systemu transportowego i zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych przez inwestorów na własnych działkach,
- dalsze ograniczanie ruchu tranzytowego w istniejącym układzie ulicznym Sopotu poprzez działania na rzecz budowy Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, usprawnienia dojazdów do obwodnic (OMT i OZT), budowę nowych tras odciążających (Drogi Zielonej i Drogi Czerwonej),
- usprawnienia funkcjonowania wewnętrznego układu ulicznego miasta, w tym utworzenie układu ulic lokalnych w pasie terenu pomiędzy Al. Niepodległości a linią kolejową, dokończenie budowy ul. Świemirowskiej, budowa nowych skrzyżowań, sukcesywnie prowadzone remonty i wymiana nawierzchni,
- dostosowanie parametrów ulic i ich wyposażenia do funkcji lokalnej (dotyczyć to może także Al. Niepodległości pod warunkiem wybudowania Drogi Czerwonej),
- kontynuacja wprowadzania ulicznych środków uspokojenia ruchu, w tym wprowadzanie stref Tempo 30 i rond i ulic jednokierunkowych,
- ograniczenie ruchu samochodowego w strefach ochrony uzdrowskiej i w strefach ruchu pieszego,
- kontynuacja ograniczeń dla ruchu samochodów ciężarowych,
- kontynuacja rozwoju ulicznego transportu zbiorowego i komunikacji rowerowej.

Podstawowy układ uliczny obsługujący obszar miasta (rys.65):

- **Trasa Średnicowa** (Droga Czerwona) klasy G 2/2. W obszarze Sopotu trasa ta ma przebieg tunelowy z dwoma węzłami na wlotach do miasta: po stronie południowej z Droga Zieloną (Nową Spacerową), po stronie północnej w sąsiedztwie skrzyżowana ul. Haffnera i Al. Niepodległości.
- **Nowa Spacerowa**, Droga Zielona, Zielony Bulwar - klasy G 2/2 (w ciągu Zielonego Bulwaru tzn. od skrzyżowania z ul. Łokietka/Gospody w kierunku wschodnim dopuszcza się klasę Z). Trasa prowadzi wzdłuż granicy z Gdańskiem pod torami kolejowymi poprzez skrzyżowanie z Al. Niepodległości/Grunwaldzką. Trasa wymaga budowy tunelu o długości 1300 m pod wzgórzami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (tzw. „Tunel pod Pachółkiem”).
- **Aleja Niepodległości** klasy Z 2/2 i Z 1/2, a do czasu ewentualnej realizacji Drogi Czerwonej – klasy G 2/2 i G 1/2. Do podstawowych działań modernizacyjnych na tej ulicy należą: modernizacja skrzyżowań dla usprawnienia obsługi Osi Administracji i Biznesu w miejscach wskazanych przez szczegółową analizę przestrzenną, modernizacja sygnalizacji świetlnej w dostosowaniu do wymagań systemów sterowania (system TRISTAR) i ograniczenie włączeń ulic lokalnych i wjazdów bramowych przez budowę ulic obsługujących na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
- Ulica **Bitwy pod Płowcami** klasy Z 1/2, dopuszcza się klasę L 1/2.
- Ulica **Grunwaldzka** klasy Z 1/2.
- Ulica **Powstańców Warszawy** klasy Z 1/2 (część).
- Ulica **Jana Jerzego Haffnera** klasy Z 1/2 (część).
- Ulica **Jakuba Goyki** klasy Z 1/2 (część).
- Ulica **3 Maja** klasy Z 1/2.
- Ulica **Władysława Łokietka** klasy Z 1/2, dopuszcza się klasę L 1/2.
- Ulica **Władysława IV** klasy Z 1/2 (część).
- Ulica **Jacka Malczewskiego** klasy Z 1/2.

- Ulica **Armii Krajowej** klasy Z 1/2, ulica wymaga dalszej modernizacji w zakresie uspokojenia ruchu.
- Ulica **Władysława Sikorskiego** klasy Z 1/2.

Do nowych elementów układu ulicznego w zakresie obsługi lokalnej miasta należy planowana obsługa Osi Administracji i Biznesu.



65. Schemat planowanego układu drogowego

16.4. Rozwój transportu zbiorowego

Główne kierunki polityki transportowej Sopotu w zakresie rozwoju transportu zbiorowego:

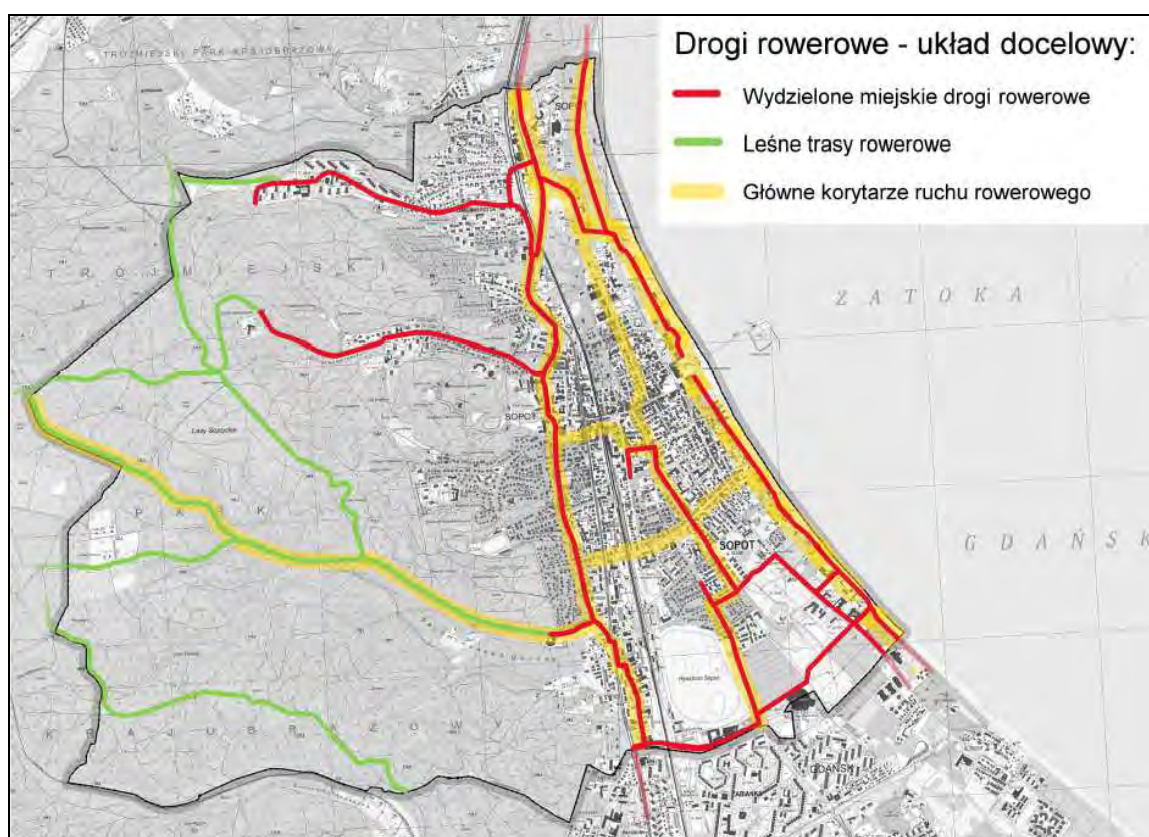
- zwiększenie udziału transportu zbiorowego w przewozach pasażerskich poprzez wspieranie działań usprawniających funkcjonowanie Szybkiej Kolei Miejskiej (nowoczesny tabor, zwiększenia częstotliwości kursowania, zintegrowany bilet metropolitalny),
- budowa/rozbudowa dwóch lokalnych węzłów integracyjnych Sopot Wyścigi i Sopot Kamienny Potok niezależnie od istniejącego węzła integracyjnego o znaczeniu metropolitalnym przy stacji Sopot, w skład tego węzła wchodzi: przystanek kolei dalekobieżnej - KD, przystanek szybkiej kolei miejskiej - SKM i przystanki autobusowe dla linii miejskich – AM oraz parkingi po wschodniej i zachodniej stronie linii kolejowej,

- ## 16.5. Rozwój stref i infrastruktury dla ruchu pieszego

- w rejonie centrum – tworzenie nowych stref z priorytetem dla ruchu pieszego i rowerowego z ograniczeniem dostępności samochodowej,
- w rejonie hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena – powiązanie Hipodromu z plażą.

16.6. Rozwój infrastruktury dla ruchu rowerowego

Sukcesywny rozwój infrastruktury rowerowej daje perspektywę większego udziału roweru w codziennych podróżach na krótkie odległości i zwiększa atrakcyjność turystyczno-rekreacyjną miasta. Przez miasto przechodzi Międzynarodowy Szlak Rowerowy R10 (Nadmorski Szlak Hanzeatycki) sieci EuroVelo (EV10).

66. Schemat planowanego układu dróg rowerowych w Sopocie⁵⁵

⁵⁵ Źródło: materiały Urzędu Miasta Sopotu

Główne kierunki polityki transportowej Sopotu w zakresie ruchu rowerowego:

- rozbudowa sieci dróg rowerowych miejskich i leśnych,
- kontynuacja wyposażania sieci istniejących i planowanych tras rowerowych w parkingi dla rowerów, przechowalnie i wypożyczalnie,
- budowa systemu Metropolitalnego Roweru Miejskiego z towarzyszącą infrastrukturą,
- działania na rzecz wprowadzenia ułatwień dla przewozów rowerów transportem zbiorowym,
- zwiększanie atrakcyjności lokalnego układu ulicznego dla ruchu rowerowego.

Na rys. 66 przedstawiono planowany, docelowy układ dróg rowerowych w Sopocie. Pokazane na rysunku *miejskie drogi rowerowe* obejmują trasy wydzielone, przeznaczone wyłącznie dla rowerzystów. Poza tymi drogami, szczególnie w „strefie 30” występują trasy dla rowerów nie wydzielone, w pasach drogowych.

16.7. Polityka parkingowa

Rekreacyjno-uzdrowiskowy charakter Sopotu, obciążonego dodatkowo w sezonie letnim znacznym ruchem rekreacyjnym typu weekendowego, stwarza problemy organizacji parkowania, wymagające szczególnych rozwiązań techniczno-organizacyjnych i ich egzekwowania.

Jako główne kierunki polityki parkingowej Sopotu ustala się:

- rozwijanie systemu zachęt dla pozostawiania samochodów poza centrum np. poprzez strefowanie opłat, połączenia komunikacją z parkingami poza centrum),
- usprawnianie istniejącego systemu parkingowego miasta poprzez budowę nowych miejsc postojowych przyulicznych, zatok postojowych i nowych parkingów miejskich, w tym przy ulicach: Wejherowska/Obodrzyców, Niepodległości/Haffnera, Powstańców W-wy, Jana z Kolna (lokalny węzeł integracyjny Sopot Wyścigi), Polna, Ergo Arena,
- kontynuacja zasady budowy parkingów towarzyszących nowym inwestycjom, przy czym zaleca się budowę parkingów podziemnych.

W obszarze miasta zaleca się wprowadzenie trzech stref parkowania:

Strefa I - centrum miasta - parkowanie ograniczone i kontrolowane, ograniczona dostępność komunikacyjna strefy;

Strefa II - intensywna zabudowa mieszkaniowa - parkowanie ograniczone - lokalizacja w tej strefie parkingów ogólnodostępnych na obrzeżach centrum;

Strefa III - parkowanie nieograniczone - lokalizacje parkingów „buforowych” związanych z lokalizacją funkcji ponadlokalnych.

Zaleca się sukcesywne wyznaczanie stref ograniczonego parkowania z indywidualnie określanymi wskaźnikami parkingowymi i zasadami parkowania.

Orientacyjne, zalecane wskaźniki parkingowe dla nowego zainwestowania podano w tabeli 10. Nie mniej szczególnie w strefie I, decyzje powinny mieć charakter indywidualny dostosowany do możliwości przestrzennych. Ilość miejsc parkingowych podana w tabeli 11 ma charakter orientacyjny



Tabela 10.
Zalecane wskaźniki parkingowe

L.p	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Strefa I centrum miasta	Strefa II obszar intensywnej zabudowy mieszkaniowej	Strefa III obszar ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 budynek	2,0	2,0	2,0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,0+10%	1,0	1,2
3	Domy studenckie	10 miejsc	0	1,2+10%	2,3
4	Hotele, pensjonaty	10 miejsc	2,0	6,0	6,0
5	Motele	1 pokój	0	1,0	1,2
6	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 miejsc	0	1,3	1,3
7	Obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	0	1,2	2,5
8	Targowiska i hale targowe	100 m ² pow. całkowitej	0	1,5	2,5
9	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc	10,0	15,0	15,0
10	Biura, urzędy poczt, banki	1000 m ² pow. użytkowej	10,0	15,0	30,0
11	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1000 m ² pow. użytkowej	10,0	15,0	25,0
12	Kościóły, kaplice	1000 m ² pow. użytkowej	2,0	6,0	12,0
13	Domy kultury	1000 m ² pow. użytkowej	2,0	6,0	10,0
14	Kina, teatry	100 miejsc	6,0	15,0	20,0
15	Hale widowiskowe, stadiony	100 miejsc	0	8,0	15,0+0,3 dla autokarów (dla istniejących obiektów indywidualnie)
16	Obiekty muzealne	1000 m ² pow. użytkowej	6,0	12,0	16,0+0,3 dla autokarów
17	Szkoły podstawowe	1 pomieszczenie do nauczania	0,7	1,5	1,5
18	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,0	1,5	1,5
19	Szkoły wyższe	100 studentów	5,0	15,0	15,0
20	Przedszkola, świetlice	1 oddział	0,5	1,5	3,0
21	Szpitala, kliniki	10 łóżek	0	2,5	5,0
22	Place składowe, hurtownie	100 m ² pow. składowej	0	2,0	4,5
23	Zakłady rzemiosła	100 zatrud.	0	5,0	10,0
24	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow.uz.	1,0	2,0	3,0
25	Warsztaty poj. mech.	1 stan.	0	1,0	2,0
26	Stacje paliw	1dystybutor 1 obiekt hadl.	0	0	1,5 5,0
27	Myjnie samochod.	1 stan.	0	1,0	2,0
28	Baseny pływackie, siłownie	100 m ² pow. użyt.	0	5,0	10,0

29	Kąpieliska	100 m ² pow.	0	2,0	2,0
30	Korty tenisowe	1 kort	0	2,0	2,0
	widzowie	100 miejsc	0	8,0	10,0
31	Cmentarze	100 m ² pow.	0	0	0,1
32	Ogrody działkowe	10 ogrodów	0	0	1,5
33	Dworce kolejowe	1000 m ² pow.uż.	10,0	15,0	15,0

Tabela 11.

Lokalizacja ważniejszych parkingów

Lp	Lokalizacja	Istniejące	Projektowane	Funkcja P&R
1	Niepodległości / Sępia		150	
2	Park Północny (na końcu Powstańców W-wy)		100	
3	Armii Krajowej / 23 Marca	70		
4	Centrum na ter. przeddworcowych	240		
5	ul. Kolejowa	50		100% P&R
6	ul. Polna		200	
7	Bitwy pod Płowcami (przy Hestii)	50		
8	Bitwy pod Płowcami (Vis a vis Hestii)	80		
9	Przy przystanku Sopot Wyścigi		100	50% P&R
10	Powstańców W-wy po przeciwnej stronie Grand Hotelu + centrum Haffnera	400		
11	Parkingi dla obsługi hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena	1300	200	10% P&R
12	Przy przystanku Kamienny Potok		70	100% P&R
13	Ogrodowa	100		
14	Karlikowska	120	zmiana funkcji	
15	Chopina	80		
16	Armii Krajowej / Reja	150		
17	Urząd Miasta	56		
18	Traugutta	45		

17. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

17.1. Cele i zasady rozwoju systemów

Kierunki rozwoju systemów obsługi inżynierskiej można zdefiniować, jako zespół działań zmierzających do stworzenia możliwości realizacji założonych celów polityki przestrzennej i planowanych przekształceń przestrzenno-programowych, wynikających z uwarunkowań rozwoju miasta.

Cele odnoszą się do:

- zadań własnych gminy, których realizacja musi nie tylko zapewniać obsługę mieszkańców i usług na odpowiednim poziomie, ale stwarzać także możliwości rozwoju, głównie poprzez zwiększenie efektywności użytkowania terenów (uzupełnienie uzbrojenia, zmniejszenie luki infrastrukturalnej itp.),
- zadań obcych, w realizacji, których gmina musi ściśle współpracować (np. zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz).

Dla miasta Sopotu cele polityki przestrzennej i związane z nimi działania w zakresie infrastruktury można sformułować następująco:

- kontynuacja działań zmierzających do modernizacji ujęć wody, zbiorników wyrównawczych i sieci wodociągowej, w tym w ramach przebudowy układu komunikacyjnego,
- kontynuacja działań zmierzających do modernizacji systemów odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych poprzez: wymiany, modernizacje oraz budowę kanałów sanitarnych i deszczowych, odnowienie i uporządkowanie infrastruktury podziemnej przy okazji wymiany nawierzchni ulic i modernizacji układu komunikacyjnego,
- kontynuacja działań zmierzających do sukcesywnej likwidacji palenisk na paliwo stałe poprzez: oparcie zaopatrzenia miasta w ciepło na systemie dostawy scentralizowanej, w tym zwiększenie stopnia dostaw z magistrali GPEC oraz wprowadzenie ciepła sieciowego z gdańskiego systemu zaopatrzenia w ciepło do Górnego Sopotu,
- upowszechnienie wykorzystywania alternatywnych źródeł energii.

Osiągnięcie założonych celów przewiduje się w efekcie realizacji inwestycji celu publicznego rozumianych, jako: budowa, przebudowa i modernizacja poszczególnych elementów infrastruktury technicznej. Finansowanie tych inwestycji nastąpi: poprzez wsparcie z funduszy unijnych, z budżetu miasta oraz ze środków gestorów infrastruktury. Poniżej przedstawiono propozycje tych inwestycji odniesione do poszczególnych systemów infrastruktury technicznej.

17.2. Gospodarka wodno-ściekowa

17.2.1. Zaopatrzenie w wodę (planowane inwestycje celu publicznego)

- 1) modernizacja i remont zbiorników wody: „Brodwino” i „Piaskowa”;
- 2) modernizacja i rozbudowa stacji uzdatniania wody „Brodwino”;
- 3) montaż i wymiana agregatów prądotwórczych na ujęciach wody: „Bitwy pod Płowcami”, „Nowe Sarnie Wzgórze” i „Brodwino”;
- 4) przebudowa wodociągów w związku z modernizacją układu komunikacyjnego w ulicach: Kolberga, Cieszyńskiego, Kraszewskiego i Wejherowskiej;
- 5) budowa odcinka sieci wodociągowej w ulicach: E. Plater, Wojska Polskiego i Struga;
- 6) budowa odcinka sieci wodociągowej w ulicach: Kolejowej i Na Wydmach;
- 7) przebudowa odcinka sieci wodociągowej w ulicach: Smolnej, Podgórnej, 1 - go Maja i Okrężnej;
- 8) modernizacja sieci wodociągowej w ulicach: Łowickiej i Malczewskiego;
- 9) wymiana sieci wodociągowej w ul. M. Konopnickiej.

17.2.2. Odprowadzenie ścieków (planowane inwestycje celu publicznego)

- 1) przebudowa odcinków sieci kanalizacji sanitarnej w kwartale ulic Parkowej, Kordeckiego, Poniatowskiego, Traugutta, Chrobrego z budową spływu ścieków w kierunku ulicy Grunwaldzkiej;
- 2) wymiana sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy w ul. Abrahama;
- 3) przebudowa odcinka sieci kanalizacji sanitarnej z przyłączami w ulicach, Na Wydmie, Emilii Plater i Kolejowej;
- 4) przebudowa kanalizacji sanitarnej w związku z modernizacją układu komunikacyjnego w ulicach: Kolberga, Cieszyńskiego i Wejherowskiej;
- 5) montaż agregatu prądotwórczego na przepompowni ścieków „Polna” i modernizacja instalacji elektrycznej przepompowni ścieków „Pośrednia” umożliwiającą jej awaryjne zasilenie z przewoźnego agregatu prądotwórczego.

17.2.3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, gospodarowanie wodami potoków (planowane inwestycje celu publicznego)

- 1) uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej jako przeciwdziałanie zalewaniu dolnego tarasu Miasta Sopotu - kwartał ulic Parkowa - Kordeckiego - Al. Wojska Polskiego – Kilińskiego;
- 2) zabezpieczenie podziemnego przejścia SKM Sopot Kamienny Potok (sieć kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi kanałowymi);
- 3) przebudowa kanału DN600 na terenie ZDIZ wraz z przebudową przepustu na Potoku Kamiennym;
- 4) przebudowa kanału deszczowego DN500 w rejonie skrzyżowania Al. Niepodległości z ul. Malczewskiego;
- 5) budowa kanalizacji deszczowej w ul. Pogodnej i w ul. Architektów;
- 6) kanał przerzutowy wód opadowych z ul. Pułaskiego do Kanału Potoku BMC - Etap III;
- 7) budowa kanalizacji deszczowej w ul. Mickiewicza;
- 8) Potok Karlikowski - przebudowa odcinka potoku skanalizowanego koryta na odcinku o średnicy DN 1000, długości 350 m;
- 9) przebudowa odcinka otwartego koryta Potoku nr 2 (Lasek Karlikowski) na długości 115 m;
- 10) Błonia Etap III - przebudowa odcinka skanalizowanego Potoku nr 2 średnicy D 600 na D 800, długości 70 m;
- 11) odtworzenie/budowa nowego kanału deszczowego DN400/500 na terenie położonym pomiędzy ulicami Abrahama i Andersa;
- 12) budowa zbiornika podziemnego w zlewni Potoku Haffnera na kolektorze deszczowym DN800 w ul. Kolejowej;
- 13) uporządkowanie koryta Potoku Grodowego na odcinku od km 0+000 do torów kolejowych wraz z budową kanalizacji deszczowej w ul. Wosia Budzysza, ul. Powstańców Warszawy (ARKONY), odcinek kanału potoku Grodowego od ul. Powstańców W-wy do KD/C/10, Dn 800 (PEHD,GRP), długości 145 m;
- 14) przebudowa kanalizacji deszczowej, w rejonach skrzyżowań, z projektowaną budową i przebudową miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 15) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej w rejonach braku tej sieci, głównie w obszarach powstających zastoisk wód opadowo roztopowych, powodujących podtopienia;
- 16) budowa systemu monitoringu opadów atmosferycznych i rejestracji przepływów w korytach potoków oraz sieciach kanalizacji deszczowej (w perspektywie wprowadzenia ustawowych opłat za odprowadzenie wód deszczowych).

Niezależnie od powyższych działań, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy na określonych w studium terenach, wskazanym byłoby opracowanie ogólnej koncepcji uporządkowania gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi na terenie miasta, wskazującej sposób rozwiązania problemu związanego z gospodarką wodną zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, a szczególnie kształtowania i ochrony zasobów wodnych oraz zarządzania zasobami wodnymi.

17.3. Gospodarka energetyczna

17.3.1. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Podstawowymi kierunkami rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło i gaz powinny być:

- zmniejszenie zużycia ciepła, (a także gazu) w budynkach mieszkalnych i obiektach użyteczności publicznej, poprzez kompleksową termomodernizację budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej,

- zmniejszenie lokalnej emisji zanieczyszczeń do powietrza poprzez sukcesywną eliminację wykorzystywania gazu ziemnego do ogrzewania.

Realizacja tych kierunków będzie wymagała podjęcia inwestycji celu publicznego:

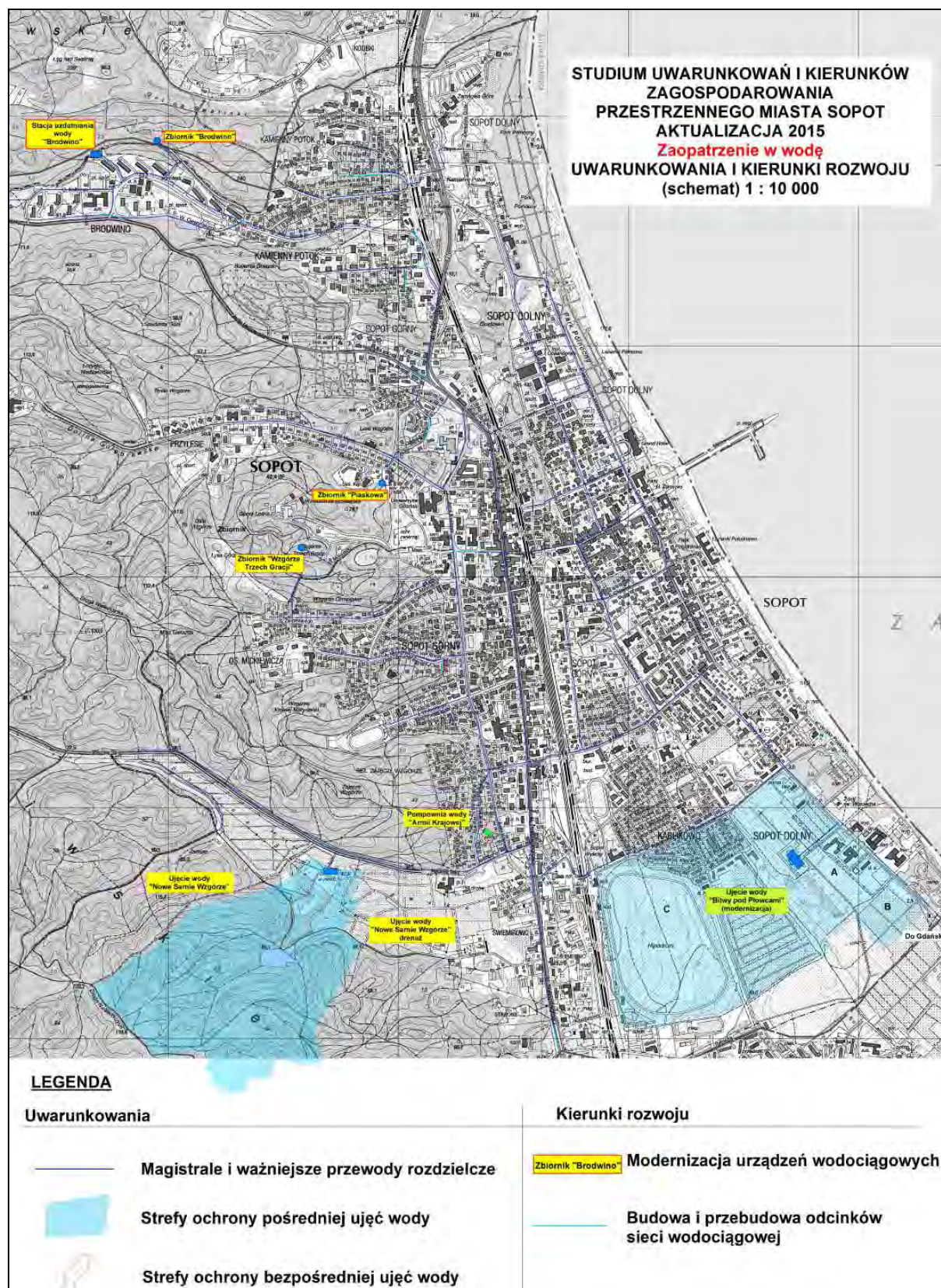
- zwiększenie stopnia zaopatrzenia w ciepło z magistrali GPEC w Dolnym Sopocie, poprzez budowę rozdzielczych sieci ciepłych na obszarze rozszerzonego zasięgu obsługi przedstawionego na rysunku kierunków rozwoju systemu oraz sukcesywną likwidację kotłowni gazowych,
- wprowadzenie ciepła sieciowego z gdańskiego systemu zaopatrzenia w ciepło do Górnego Sopotu; w ramach tej inwestycji sukcesywnie realizowane są następujące działania:
 - o budowa sieci i przyłączy ciepłowniczych zasilających osiedle mieszkaniowe Brodwin w rejonie ul. Obodrzyców i Oskara Kolberga,
 - o budowa magistrali ciepłowniczej zasilającej osiedla mieszkaniowe Przylesie, Kamienny Potok i Brodwin - część południowa,
 - o budowa magistrali ciepłowniczej zasilającej osiedla mieszkaniowe Przylesie, w rejonie ul. 23 Marca,
 - o budowa sieci i przyłączy ciepłowniczych zasilających osiedle mieszkaniowe Kamienny Potok w rejonie ul. Mazowieckiej, ul. Kujawskiej, ul. Kraszewskiego, ul. Sienkiewicza, ul. Tatrzyskiej,
 - o budowa sieci i przyłączy ciepłowniczych zasilających osiedle mieszkaniowe Kamienny Potok oraz w rejonie ul. Moniuszki i ul. Armii Krajowej,
 - o budowa sieci i przyłączy ciepłowniczych zasilających osiedle mieszkaniowe w rejonie ul. Mickiewicza,
 - o sukcesywna likwidacja kotłowni gazowych oraz źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi; zużycie gazu do ogrzewania zostanie zminimalizowane do absolutnie niezbędnego rozmiaru, co oznacza, że będzie on używany tylko tam, gdzie w wyniku szczegółowych analiz okaże się, że wprowadzanie sieci ciepłych jest nieopłacalne.

Niezależnie od powyższych działań przewiduje się:

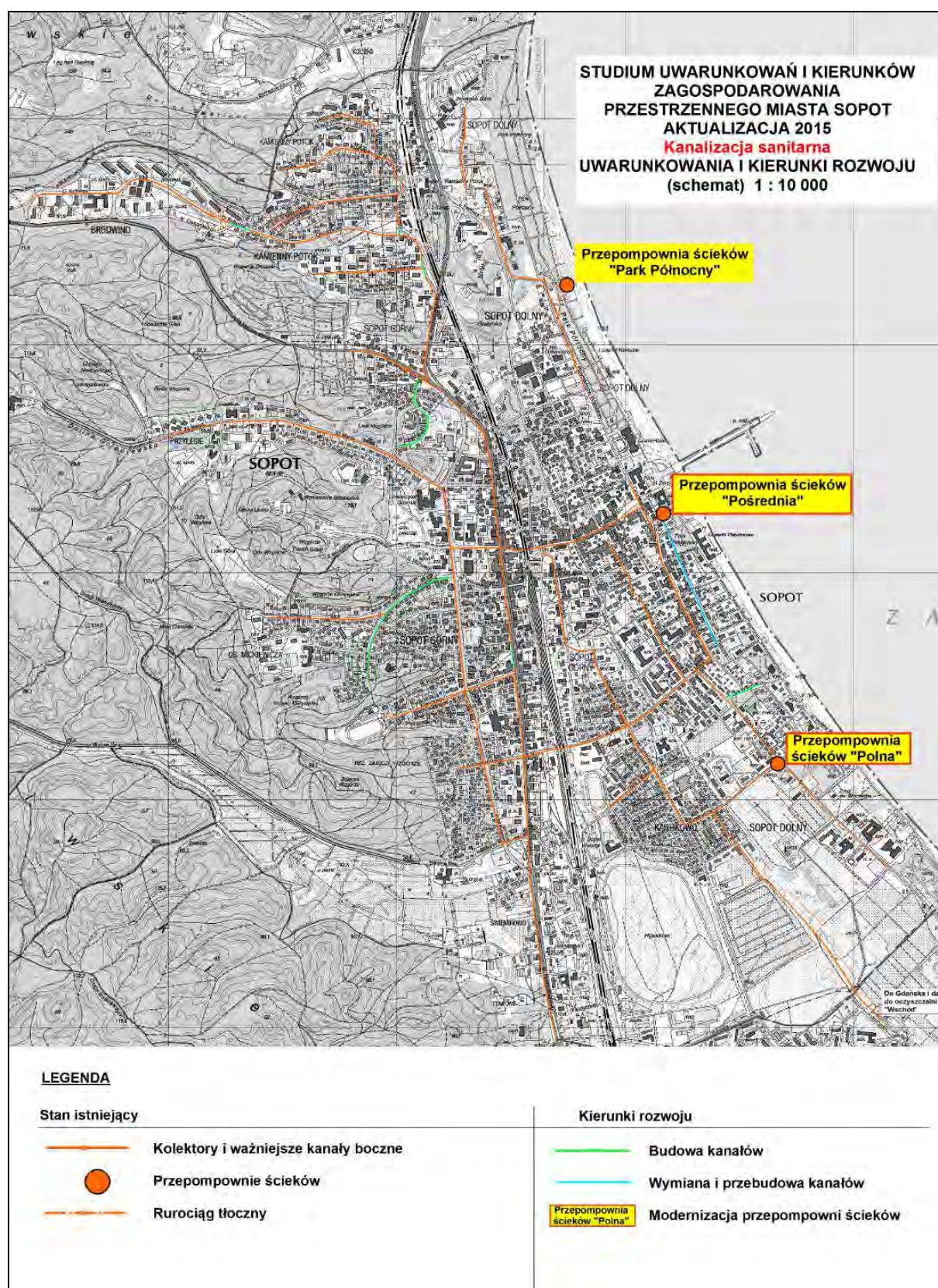
- upowszechnienie wykorzystywania alternatywnych źródeł energii – np. pompy ciepła, energia słoneczna do produkcji ciepłej wody w lecie oraz wspomagania ogrzewania budynków w okresach wiosennych i jesiennych poprzez instalowanie kolektorów słonecznych, a także baterii słonecznych do produkcji energii elektrycznej i ciepła;
- wymianę gazowych źródeł ciepła i opalanych paliwami stałymi na pompy ciepła, na obszarach leżących poza zasięgiem obsługi ciepła sieciowego.

17.3.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną (planowane inwestycje celu publicznego)

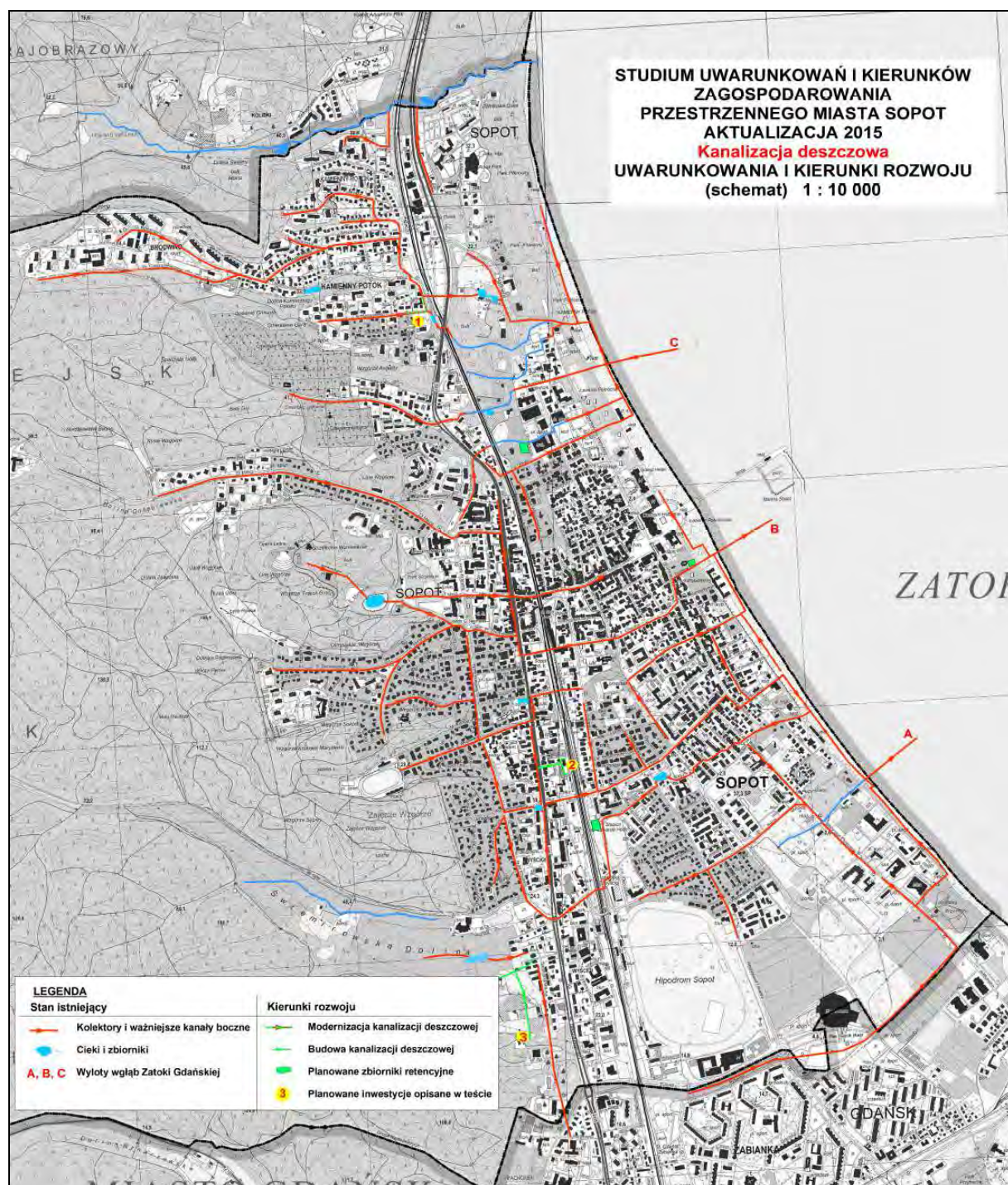
- 1) rozbudowa GPZ 110/15 kV „Sopot” przy ul. Smolnej;
- 2) przebudowa linii elektroenergetycznych, w tym linii 110 kV związana z rozbudową GPZ „Sopot” i kolizjami z istniejącym i planowanym zainwestowaniem;
- 3) sukcesywne kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV.



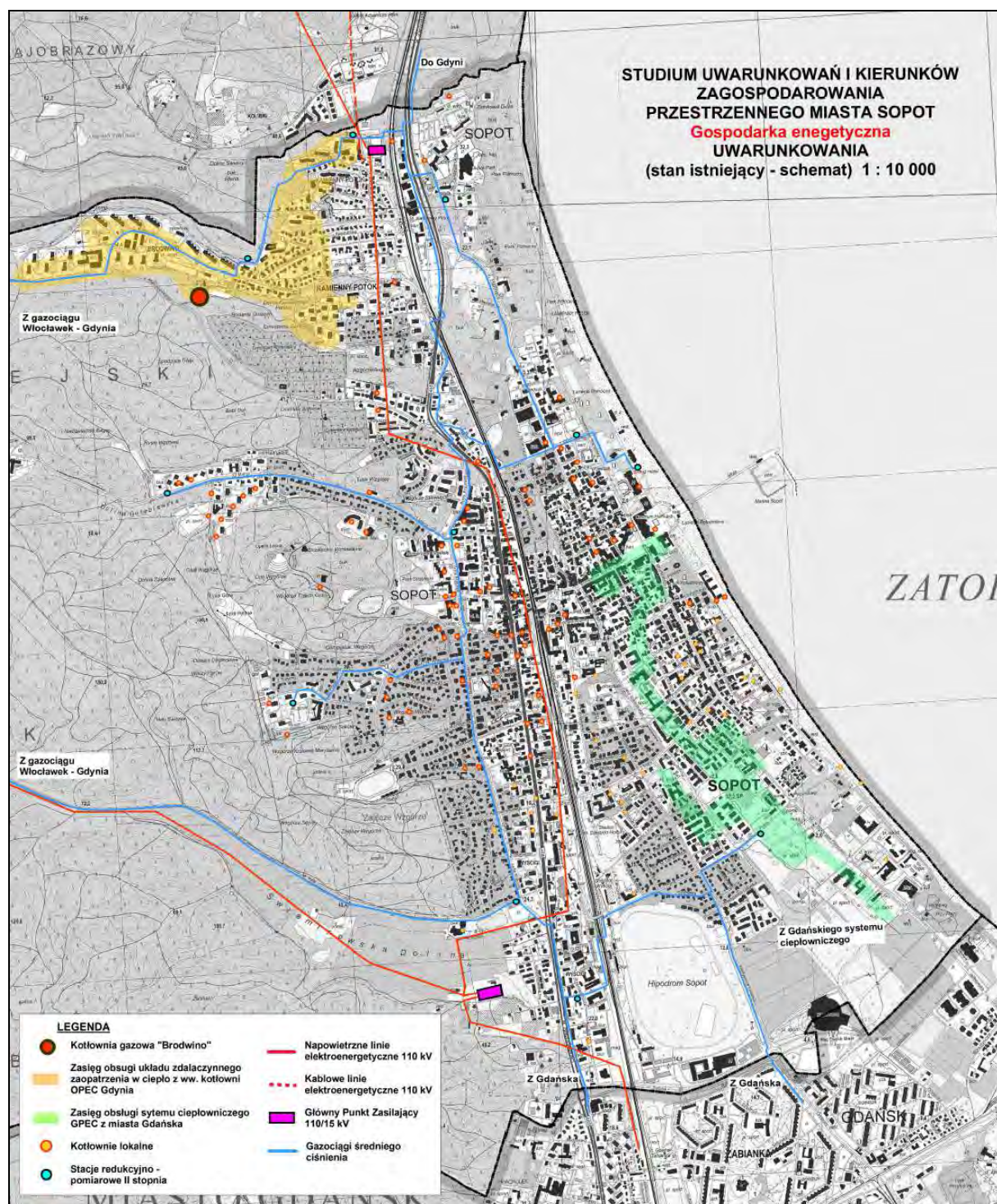
67. Zaopatrzenie w wodę – uwarunkowania i kierunki rozwoju



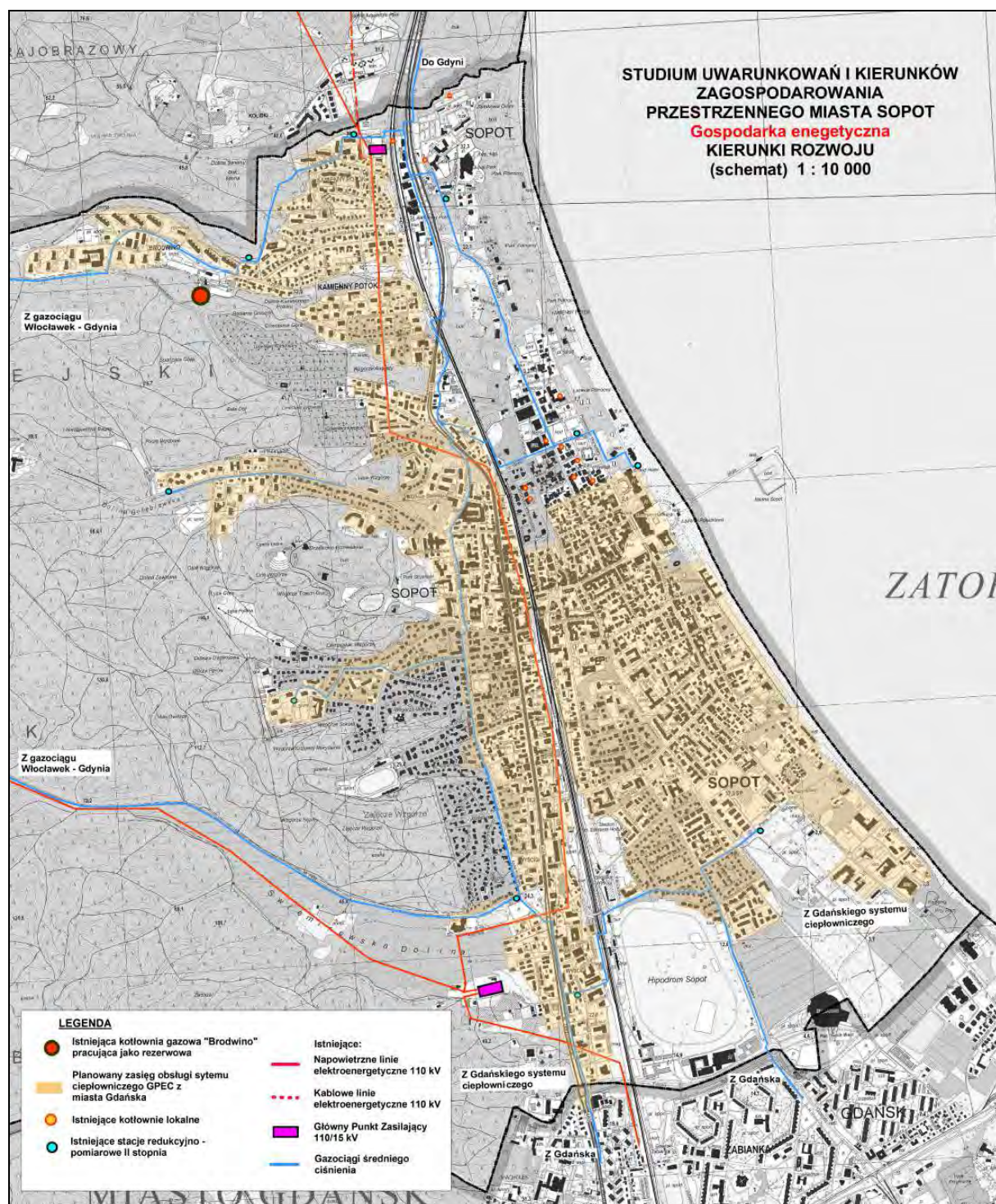
68. Kanalizacja sanitarna – uwarunkowania i kierunki rozwoju



69. Kanalizacja deszczowa – uwarunkowania i kierunki rozwoju



70. Gospodarka energetyczna - uwarunkowania

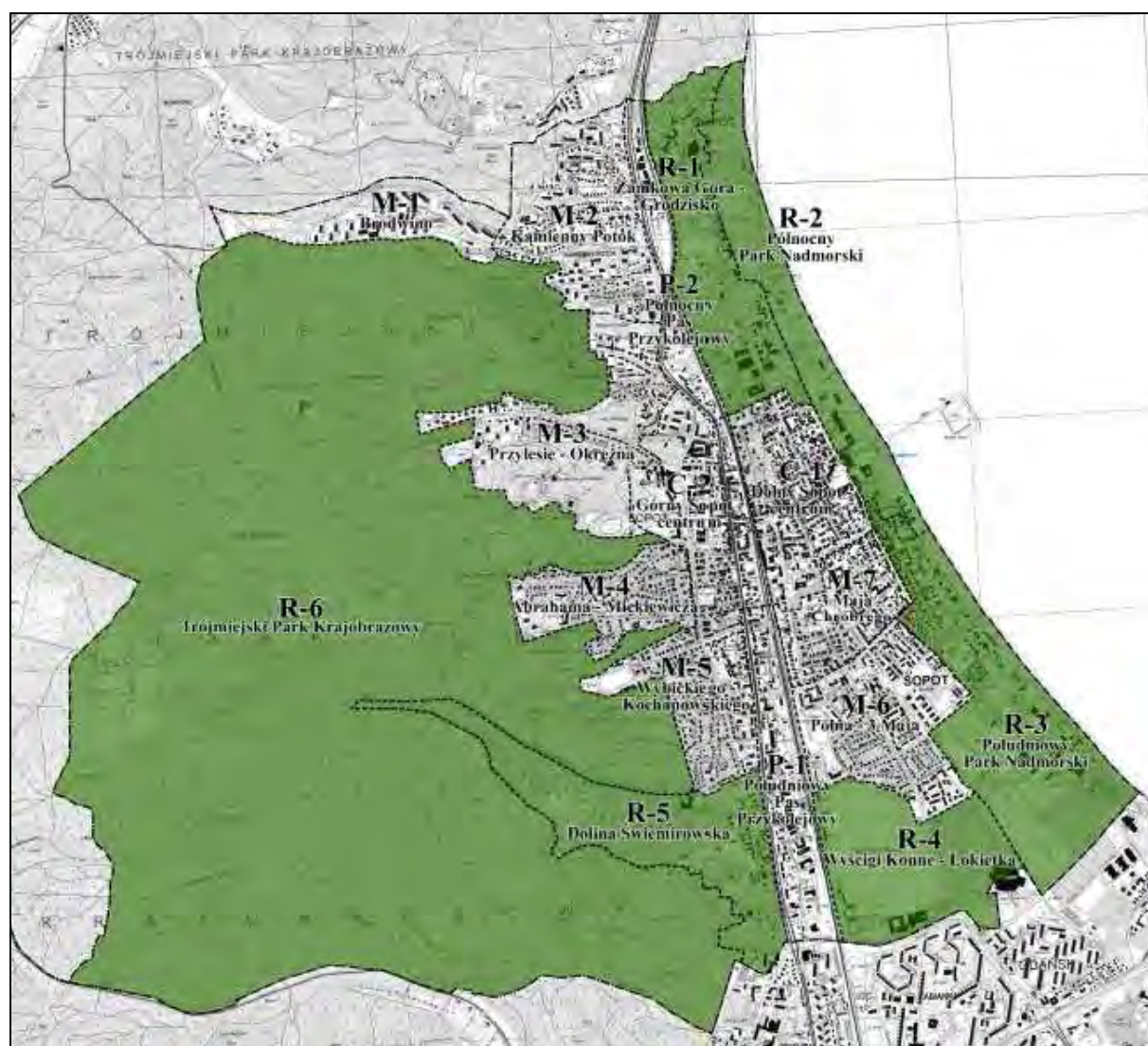


71. Gospodarka energetyczna – kierunki rozwoju

18. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W JEDNOSTKACH STRUKTURALNYCH



18.1. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji rekreacyjnych



72. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji rekreacyjnych

18.1.1. JEDNOSTKA R – 1 „ZAMKOWA GÓRA – GRODZISKO”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: rekreacja, w tym campingi, lecznictwo uzdrowiskowe, sport;
- 2) uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo.

2. Struktura obszaru:

- 1) zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w północnej części jednostki (rejon ul. Zamkowa Góra), gdzie przewiduje się organizację usług z zakresu sportu i rekreacji oraz mieszkalnictwa – jest to jeden z czterech głównych obszarów działań inwestycyjnych w mieście;
- 2) w centralnej części jednostki (rejon Grodziska) zakłada się organizację ogólnodostępnych terenów parkowych z możliwością zachowania, uzupełnień i przekształceń zabudowy, w tym zagospodarowanie rejonu przy ul. Młyńskiej i budowę zespołu zabudowy hotelowej, biurowej, mieszkaniowej u zbiegu ulic Haffnera i Al. Niepodległości;
- 3) utrzymuje się tradycyjną funkcję kortów.

3. Ważniejsze uwarunkowania rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji urbanistycznej, rezerwatu krajobrazu kulturowego, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (nr rejestru 936), jak na rysunkach studium;
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, wyszczególnione w Załączniku Nr 1 oraz obiekty archeologiczne (pkt 6.3, Rozdz. II), w tym wczesnośredniowieczne grodzisko wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego;
- 2) przyrodnicze; w granicach jednostki występują:
 - a) istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) użytki ekologiczne „Jar Swelinii”, „Wąwozy Grodowe”,
 - c) w rejonie Swelinii fragment Obszaru Natura 2000 - Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105;
- 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) w granicach jednostki występuje fragment pasa ochronnego brzegu morskiego.

4. Ważniejsze działania inwestycyjne w tym inwestycje celu publicznego:

- 1) obiekty hotelowe, usługowe, mieszkaniowe (dla inwestycji w sąsiedztwie skarpy wymagana ekspertyza geotechniczna, która określi warunki posadowienia budynków i ich odległość od skarpy – potencjalne zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych);
- 2) ogólnodostępne tereny zieleni i park w rejonie Grodziska;
- 3) parking: przy ul. Sępiej – ochrona cennego drzewostanu;
- 4) zalecane zaakcentowanie wjazdu do miasta od strony Gdyni – „brama do miasta”.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 50%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10;

- 4) w północnej części jednostki ochrona korytarza ekologicznego Swelinii, w tym użytek ekologiczny „Jar Swelinii” i fragment obszaru Natura 2000 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH220105.

18.1.2. JEDNOSTKA R – 2 „PÓŁNOCNY PAS NADMORSKI”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: rekreacja, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe, rekreacja plażowa;
- 2) uzupełniające: usługowe związane z obsługą rekreacji i uzdrowiska.

2. Struktura obszaru:

- 1) struktura przestrzenna nie ulegnie zasadniczym zmianom;
- 2) ochrona wydm i plaż nadmorskich z dopuszczeniem usług przyplażowych (obiekty gastronomiczne, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż;
- 3) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej układu urbanistycznego wyznaczonej przez moło spacerowe z zespołem kuracyjnym oraz symetryczny układ parków (Północny, Południowy) i usług przyplażowych (Łazienki Północne i Południowe);
- 4) funkcje dla wybranych istniejących obiektów:
 - a) Łazienki Północne przy Al. Mamuszki 14 – funkcje związane z obsługą użytkowników plaż i usługi przyplażowe, kultura, funkcje edukacyjne, odnowa biologiczna, gastronomia z dopuszczeniem organizacji konferencji,
 - b) Obiekt przy Al. Mamuszki 2 – kultura, funkcje związane z obsługą użytkowników plaż, gastronomia, turystyka, usługi hotelarskie z dopuszczeniem organizacji konferencji,
 - c) Łazienki Południowe przy Al. Wojska Polskiego 1 – hotel, funkcje związane z obsługą użytkowników plaż, gastronomia, kultura, lecznictwo uzdrowiskowe, odnowa biologiczna,
 - d) Pawilon Sztuki przy ul. Powstańców Warszawy 18 – funkcje z zakresu kultury, sztuki, rozrywki (wystawiennictwo, ekspozycja, koncerty itp.) wzbogacony o funkcje gastronomiczne.

3. Ważniejsze uwarunkowania rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref konserwacji urbanistycznej i ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wyszczególnione w Załączniku Nr 1,
 - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – bar „Meduza”;
- 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) obszar jednostki graniczy od strony Zatoki Gdańskiej z Obszarem Natura 2000 (Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Zatoka Pucka PLB220005),
 - c) teren cenny przyrodniczo „Cisowe Zbocza” oznaczony na Rysunku Studium Nr 1, wskazany do ochrony jako użytek ekologiczny oraz Klif Sopocki;
- 3) inne:

- a) jednostka położona jest w zasięgu strefy „A1” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) w granicach jednostki występują fragmenty pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:** parking ogólnomiejski w rejonie ul. Powstańców W-wy i Potoku Kamienego – ochrona cennego drzewostanu.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 65%);
 - 2) zalecane odkrycie fragmentów potoków przepływających pod Parkiem Północnym z ewentualną organizacją systemu zbiorników wodnych;
 - 3) zakaz nowej zabudowy na terenach parkowych z wyjątkiem obiektów o charakterze parkowym np. muszla koncertowa, altana dla orkiestry promenadowej, świątynia Kollatha itp.;
 - 4) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.1.3. JEDNOSTKA R – 3 „POŁUDNIOWY PAS NADMORSKI”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: rekreacja, w tym campingi, lecznictwo uzdrowiskowe, sport i rekreacja plażowa;
- 2) uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo, funkcje związane z ewentualną mariną w formie wyspy, której lokalizacja rozważana jest na wodach morskich Zatoki Gdańskiej; lokalizacja przystani jachtowej i infrastruktura dostępu do niej od strony lądu wymaga analizy wpływu na brzeg, w szczególności zagrożenia powstania tombolo; umiejscowienie przystani i infrastruktury winno wykluczać możliwość powstania tombolo.

2. Struktura obszaru:

- 1) ochrona wydm i plaż nadmorskich z dopuszczeniem usług przyplażowych (obiekty gastronomiczne, sanitariaty, wypożyczalnie sprzętu wodnego itp.) zgodnie z corocznie uzgadnianym z Urzędem Morskim planem sezonowego zagospodarowania plaż;
- 2) zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w południowej części jednostki między ul. Polną a granicą miasta, gdzie przewiduje się rozwój funkcji rekreacyjnych, uzdrowiskowych, sportowych i mieszkaniowych – jest to fragment jednego z czterech głównych obszarów działań inwestycyjnych w mieście;
- 3) Plac Rybaków wraz z istniejącą zielenią i zabudową obejmuje się ochroną jako wnętrze urbanistyczne szczególnej rangi;
- 4) przystań rybacka u wylotu ul. Emilii Plater – zachowanie funkcji.

3. Ważniejsze uwarunkowania rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji urbanistycznej, konserwacji urbanistycznej, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa pomorskiego (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków – wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze:

- a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) teren jednostki stanowi fragment korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego, stanowiącego zieloną otulinę miasta od strony południowej;
- 3) inne:
- a) jednostka położona jest w zasięgu stref „A1”, „B1” i „C” ochrony uzdrowskiej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - fragmenty pasa technicznego i pasa ochronnego brzegu morskiego,
 - obszar i teren górniczy w rejonie Źródła Św. Wojciecha; dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji,
 - tereny ochrony bezpośredniej oraz obszary ochrony pośredniej „A” i „B” ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, jak na Rysunku Studium Nr 2.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) obiekty hotelowe i sanatoryjne w rejonie ul. Bitwy pod Płowcami;
 - 2) park i urządzenia sportu terenowego w rejonie strefy ochrony pośredniej „A” ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, rewaloryzacja Lasku Karlikowskiego;
 - 3) zespół zabudowy mieszkaniowej w rejonie granicy z m. Gdańskiem;
 - 4) połączenie komunikacyjne (drogowe i/lub pieszo-rowerowe) Drogi Zielonej z ul. Bitwy pod Płowcami w rejonie granicy z m. Gdańskiem;
 - 5) obiekty związane z mariną w formie wyspy, której lokalizacja rozważana jest na wodach morskich w rejonie granicy Sopotu i Gdańska, jak na rysunku studium,
 - 6) oś spacerowo - rowerowa Hipodrom - Hala Widowiskowo Sportowa - Marina w osi ul. Hestii oraz ewentualny dojazd do planowanej Mariny;
 - 7) baseny solankowe.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowskiej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „A” - 65%, w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
 - 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.4. JEDNOSTKA R – 4 „WYŚCIGI KONNE – ŁOKIETKA”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominując: rekreacja, sport;
- 2) uzupełniające: usługi, mieszkalnictwo.

2. Struktura obszaru:

- 1) zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w części wschodniej jednostki (w rejonie ul. Łokietka) – fragment jednego z czterech głównych obszarów działań inwestycyjnych w mieście – funkcje usługowe z dużym udziałem terenów zielonych dla zachowania zielonej otuliny miasta od strony południowej; teren ogrodów działkowych ustala się jako rezerwę dla przyszłego rozwoju głównych funkcji jednostki;
- 2) zachowanie funkcji ośrodka sportów konnych – Hipodromu.

3. Ważniejsze uwarunkowania rozwoju:

- 1) konserwatorskie:

- a) jednostka położona jest w zasięgu stref ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rys. Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - obiekt objęty ochroną konserwatorską, Zespół Hipodromu wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego,
 - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – Wielofunkcyjna hala widowiskowo-sportowa Ergo Arena;
 - 2) przyrodnicze: teren jednostki stanowi fragment korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego, stanowiącego zieloną otulinę miasta od strony południowej;
 - 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref „B1” i „C” ochrony uzdrowiskowej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występuje fragment obszaru „C” ochrony pośredniej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, jak na Rysunku Studium Nr 2.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) rozważane nowe trasy komunikacyjne: Droga Czerwona (na terenie Hipodromu – rejon początku odcinka tunelowego trasy) i Nowa Bursztynowa na granicy Sopotu i Gdańska (połączenie Zielonego Bulwaru z ul. Bitwy pod Płowcami);
 - 2) parking ogólnomiejski wielopoziomowy z usługami, częściowo na terenie m. Gdańska w zakolu Nowej Spacerowej;
 - 3) zabudowa usługowa towarzysząca Hali Widowiskowo Sportowej;
 - 4) usługi ponadlokalne z towarzyszącą zielenią między ul. Łokietka i terenami ujęć wody oraz zabudowa jednorodzinna wzdłuż ul. Łokietka, którą uzależnia się od realizacji parkingu wielopoziomowego w sąsiedztwie Hali Widowiskowo Sportowej;
 - 5) hotel na terenie Hipodromu w rejonie ul. Polnej;
 - 6) budowa osi spacerowo-rowerowej Hipodrom - Hala Widowiskowo Sportowa - plaża.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania wysokości zabudowy:
 - a) w rejonie Hali Widowiskowo Sportowej dopuszcza się wysokość zabudowy do wysokości obiektu Hali,
 - b) na pozostałym obszarze wg ustaleń zawartych w pkt 3.3. niniejszego rozdziału,
 - c) skala nowej zabudowy nie może wpłynąć negatywnie na krajobraz kulturowy Sopotu; ustalenie gabarytów nowej zabudowy powinno być poprzedzone analizami krajobrazowymi;
 - 2) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%); zalecane działania w kierunku odtworzenia korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego;
 - 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.1.5. JEDNOSTKA R – 5 „DOLINA ŚWIEMIROWSKA”

1. Przeznaczenie:

- 1) dla części zachodniej jednostki:
 - a) dominujące: ogrody działkowe z zachowaniem ujęć wody, rekreacja,
 - b) uzupełniające: usługi;
- 2) dla części wschodniej jednostki (w rejonie ul. Świemirowskiej):
 - a) dominujące: mieszkalnictwo,

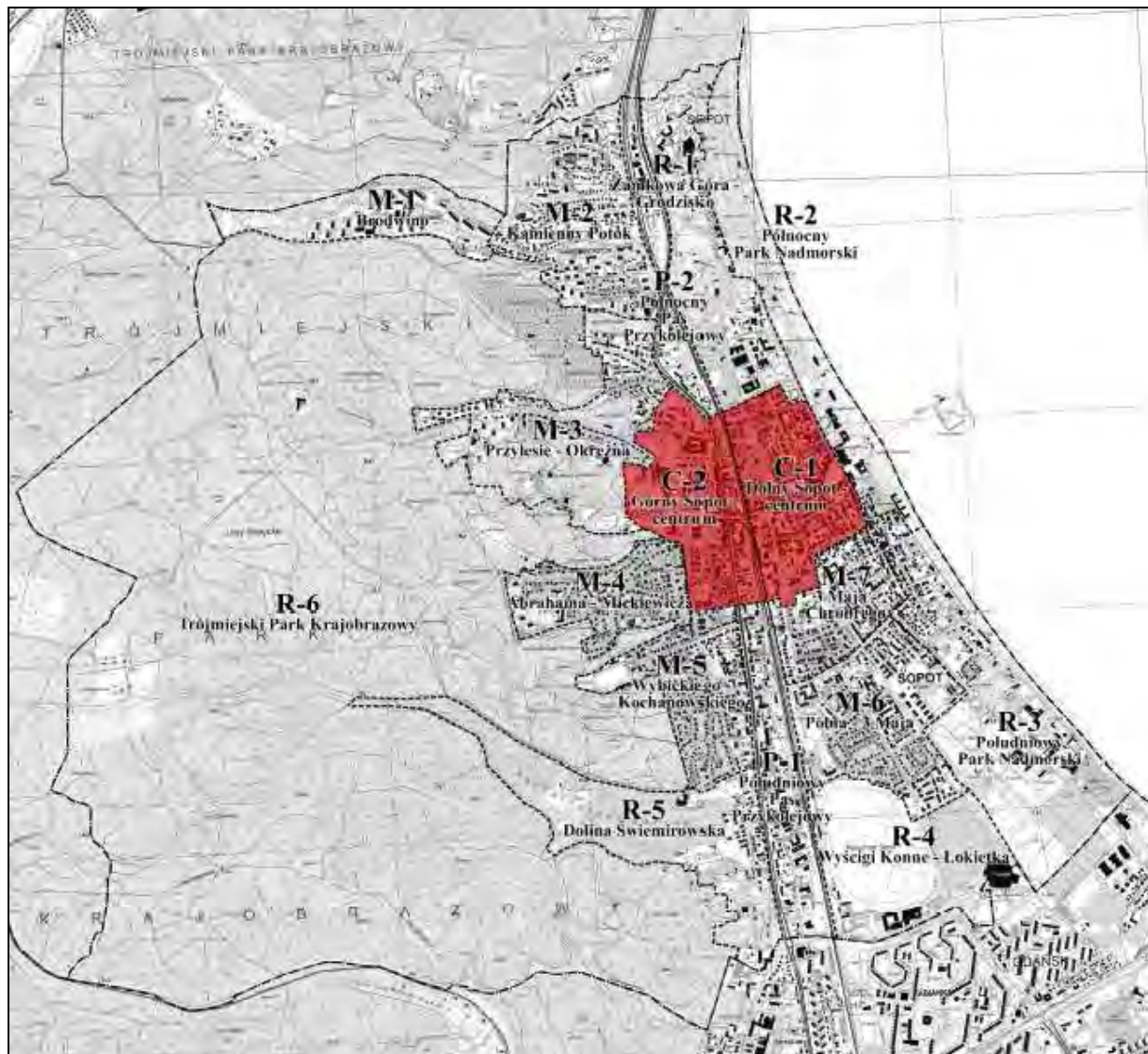
- b) uzupełniające: usługi.
- 2. Struktura obszaru:** zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w części wschodniej jednostki (pas terenu wzdłuż Al. Niepodległości i ul. Świemirowskiej), gdzie zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w parku Stawowie (rozbudowa zespołu pałacowego).
- 3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:**
- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską, w tym zespół pałacowo-parkowy „Stawowie” wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
 - 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) teren jednostki stanowi fragment korytarza ekologicznego Karlikowsko-Świemirowskiego, stanowiącego zieloną otulinę miasta od strony południowej,
 - c) obszar jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym;
 - 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref „B2” i „C” ochrony uzdrowskiej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - strefa ochrony bezpośredniej i fragment strefy pośredniej ujęcia wody „Nowe Sarnie Wzgórze”,
 - Główny Punkt Zasilania (GPZ 110/15 kV „Sopot”) i odcinki linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zalecane skablowanie.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) rewaloryzacja parku Stawowie z możliwością rozbudowy i przeznaczenia zabytkowego pałacu na funkcje usługowe;
 - 2) zabudowa mieszkaniowo-usługowa w części wschodniej jednostki;
 - 3) parking i stacja paliw w rejonie skrzyżowania ulic Reja i Armii Krajowej;
 - 4) rozbudowa GPZ 110/15 kV „Sopot” i skablowanie linii 110 kV;
 - 5) usługi z zielenią towarzyszącą w sąsiedztwie ujęcia wody;
 - 6) nowe trasy komunikacyjne – Nowa Spacerowa oraz projektowana ulica dojazdowa o kierunku równoległym do Al. Niepodległości (w ciągu ulicy Świemirowskiej).
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowskiej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
 - 2) zasada sytuowania zabudowy uzupełniającej we wschodniej części jednostki - uwzględniająca swobodny spływ powietrza w kierunku morza;
 - 3) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.1.6. JEDNOSTKA R – 6 „TRÓJMIEJSKI PARK KRAJOBRAZOWY”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: gospodarka leśna, turystyka,
 - 2) uzupełniające: sport, uzdrowisko, cmentarze, gospodarka komunalna.
- 2. Struktura obszaru:**
- 1) jednostka obejmuje obszar miasta w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy określone w decyzji o jego ustanowieniu;
 - 2) funkcje istniejących obiektów:
 - a) sanatorium Leśnik – funkcja leczniczo uzdrowska (obszar A-2 ochrony uzdrowskiej),
 - b) była siedziba Leśnictwa Gołębiewo – funkcja zaplecza gospodarki leśnej,
 - c) cmentarze przy ul. Malczewskiego – adaptacja funkcji, możliwość rozbudowy,
 - d) ośrodek sportów zimowych Łysa Góra – adaptacja funkcji, możliwość rozbudowy obiektu towarzyszącego u podnóża góry.
- 3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:**
- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w strefie ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rys. Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (w tym zabytkowe cmentarze – katolicki, komunalny, żydowski) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w pkt 6.3, Rozdz. II;
 - 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II i rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze”,
 - b) teren jednostki wchodzi w zasięg Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego,
 - c) w granicach jednostki znajduje się teren cenny przyrodniczo „Konwaliowe Wzgórze” oznaczony na Rysunku studium Nr 1, wskazany do ochrony jako użytek ekologiczny;
 - 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref „A2”, „B2” i „C” ochrony uzdrowskiej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występują: strefy ochronne ujęć wody oraz odcinki linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) nowa trasa komunikacyjna Nowa Spacerowa (rozbudowa ul. Spacerowej, tunel pod terenem leśnym);
 - 2) odbudowa historycznego obiektu gastronomicznego - restauracja „Wielka Gwiazda” wraz z drogą dojazdową;
 - 3) organizacja funkcji rekreacyjnej (ścieżki piesze, trasy rowerowe, mała architektura, wiaty, punkty widokowe);
 - 4) modernizacja ośrodka sportów zimowych – Łysa Góra;
 - 5) rozbudowa sanatorium „Leśnik”;
 - 6) rozbudowa cmentarzy z zabezpieczeniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych;
 - 7) schronisko dla zwierząt.
- 5. Ustalenia dodatkowe:** nie ustala się.

18.2. Jednostki wielofunkcyjne tworzące centrum miasta



73. Jednostki wielofunkcyjne tworzące centrum miasta

18.2.1 JEDNOSTKA C – 1 „DOLNY SOPOT – CENTRUM”

1. Przeznaczenie:

- 1) dla wydzielonego terenu centrum jak na Rysunku Studium Nr 1:
 - a) dominujące: usługi o zasięgu ponadlokalnym z preferencją dla usług z zakresu kultury i gastronomii oraz mieszkalnictwo, wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino w parterach budynków – usługi z zakresu kultury, gastronomii, handlu, obsługi turystyki,
 - b) uzupełniające: mieszkalnictwo;
- 2) dla pozostałego obszaru jednostki:
 - a) dominujące: mieszkalnictwo,
 - b) uzupełniające: usługi i rekreacja.

2. Struktura obszaru:

- 1) nie przewiduje się znaczących zmian struktury przestrzennej z wyjątkiem zakończenia organizacji centrum przy Placu Przyjaciół Sopotu (zabudowa usługowa w miejscu budynku „Algi”);
- 2) ustala się zachowanie:
 - a) głównej osi kompozycyjnej i funkcjonalnej miasta: molo – Opera Leśna w ciągu ul. Boh. Monte Cassino jako śródmiejskiego ciągu pieszego,
 - b) koncentracji usług centrotwórczych jak na Rysunku Studium Nr 1;
 - c) ulicę Boh. Monte Cassino z dominantami wież kościoła Św. Jerzego i Zespołu Balneologicznego oraz z dwoma placami: dolnym (Plac Przyjaciół Sopotu) i górnym (Plac Konstytucji 3 Maja), obejmuje się ochroną jako układ urbanistyczny szczególnej rangi.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref konserwacji i restauracji urbanistycznej - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1,
 - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – kamienica „Krzywy Domek”;
- 2) przyrodnicze; w granicach jednostki występują:
 - a) istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) teren cenny przyrodniczo „Kokoryczowe Zbocze” oznaczony na Rysunku Studium Nr 1, wskazany do ochrony jako użytek ekologiczny;
- 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref „B1” i „C” ochrony uzdrowiskowej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występuje fragment pasa ochronnego brzegu morskiego, jak na Rysunku Studium Nr 2.

4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) przekształcenie uliczek wokół ul. Bohaterów Monte Cassino w uliczki z priorytetem dla ruchu pieszego;
- 2) zabudowa usługowa w miejscu budynku „Algi”;
- 3) zabudowa hotelowa w rejonie ulic Ogrodowej i Pułaskiego.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.2.2. JEDNOSTKA C – 2 „GÓRNY SOPOT – CENTRUM”

1. Przeznaczenie:

- 1) dla wydzielonego terenu centrum jak na Rysunku Studium Nr 1:
 - a) dominujące: usługi, nauka, mieszkalnictwo,
 - b) uzupełniające: mieszkalnictwo;
- 2) dla pasa przykolejowego między Al. Niepodległości i terenami kolejowymi:
 - a) dominujące: usługi,
 - b) uzupełniające: mieszkalnictwo;
- 3) dla pozostałego obszaru jednostki:
 - a) dominujące: mieszkalnictwo,
 - b) uzupełniające: usługi.

2. Struktura obszaru:

- 1) ustala się zachowanie:
 - a) głównej osi kompozycyjnej i funkcjonalnej miasta: moło – Opera Leśna w ciągu ul. Boh. Monte Cassino jako śródmiejskiego ciągu pieszego,
 - b) koncentracji usług centrotwórczych jak na Rysunku Studium Nr 1;
- 2) zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią na terenie sąsiadującym z Uniwersytetem.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy restauracji urbanistycznej - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rys. Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1,
 - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – Gmach Wydziału Ekonomicznego Uniwersytetu Gdańskiego;
- 2) przyrodnicze: istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II.
- 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref „B2” i „C” ochrony uzdrowiskowej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) przez teren jednostki przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

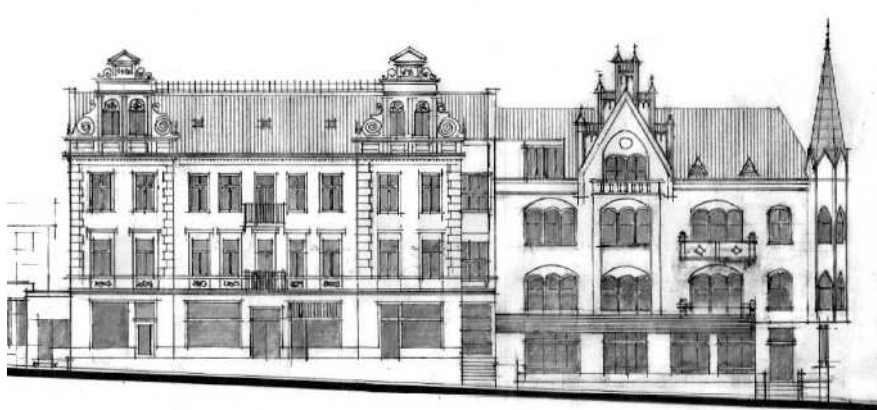
4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) zabudowa w rejonie ul. 1 Maja na terenie sąsiadującym z Uniwersytetem;

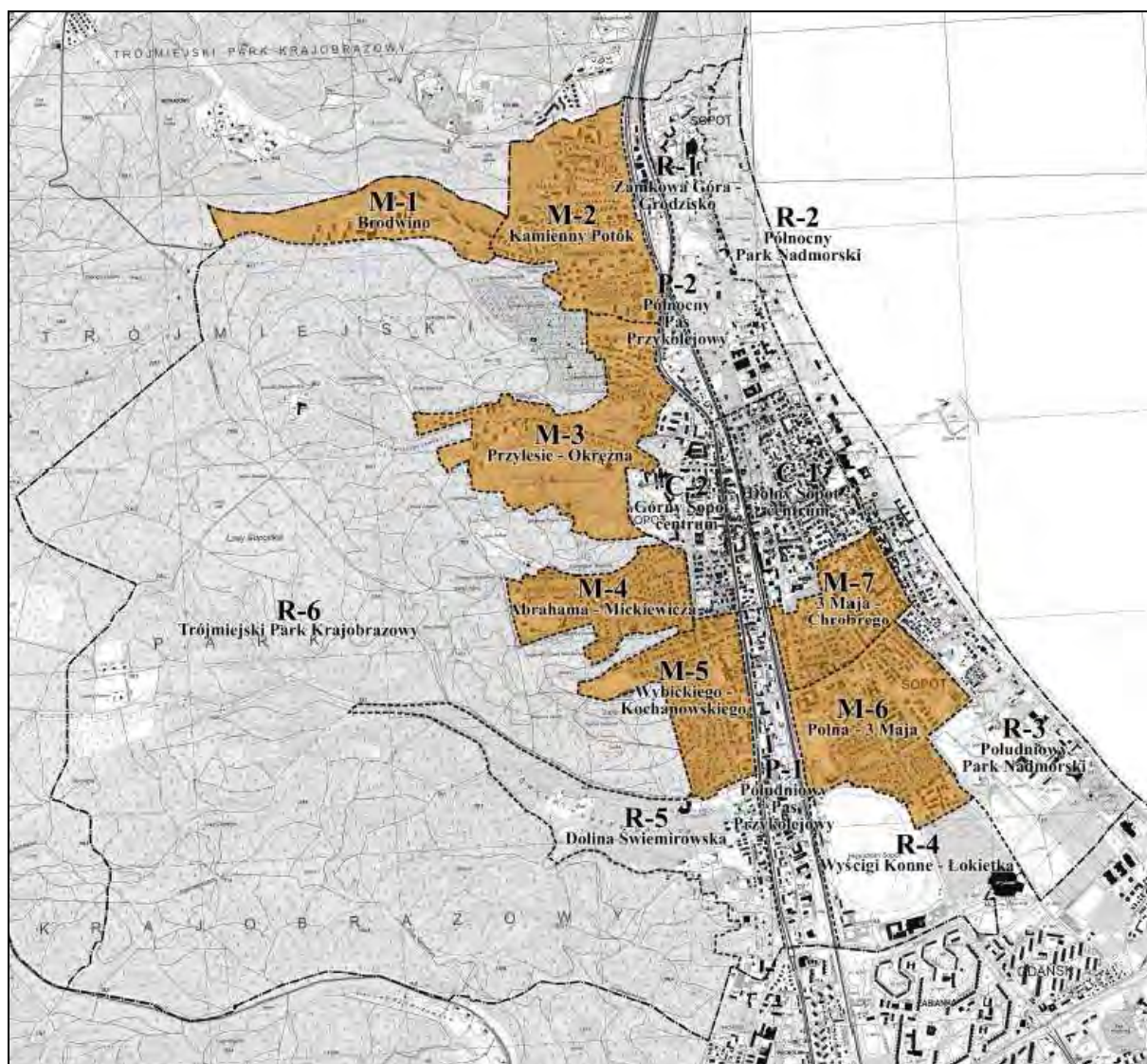
- 2) rozważana nowa trasa komunikacyjna Droga Czerwona w przebiegu tunelowym i związana z tym przebudowa Al. Niepodległości (zwężenie jezdni, wprowadzenie zieleni i zatok postojowych);
- 3) przebudowa przestrzeni publicznej, jednego z głównych fragmentów osi wschód-zachód łączącej Operę Leśną i las z Molem i Mariną.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowskiej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.



18.3. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych



74. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych

18.3.1. JEDNOSTKA M – 1 „BRODWINO”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
- 2) uzupełniające: usługi.

2. Struktura obszaru: nie ulegnie zasadniczym zmianom.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) część wschodnia jednostki położona jest w zasięgu strefy ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki nie występują obiekty i zespoły podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki znajdują się tereny leśne objęte granicami Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK), obszar jednostki na fragmencie od strony południowej graniczy z TPK,
 - b) w granicach jednostki znajduje się korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym jak na Rysunku Studium Nr 1;
- 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) w granicach jednostki występują strefy ochronne ujęć wody.

4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) parkingi dla mieszkańców osiedla w rejonie ul. Cieszyńskiego;
- 2) zespół sportowy w rejonie nieczynnego, drenażowego ujęcia wody;
- 3) zespół zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej na terenie byłego ogrodnictwa;
- 4) przebudowa ośrodka usługowego;
- 5) modernizacja układu drogowego;
- 6) ścieżki rowerowe.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 45%);
- 2) zalecane odkrycie fragmentów potoku Kamiennego;
- 3) zakaz wprowadzania nowych połączeń drogowych od strony Gdyni;
- 4) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- 5) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.3.2. JEDNOSTKA M – 2 „KAMIENNY POTOK”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
- 2) uzupełniające: usługi.

2. Struktura obszaru: nie ulegnie zasadniczym zmianom.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:

- a) jednostka położona jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze:
- a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) w granicach jednostki znajdują się fragmenty korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym: Swelini i Kamiennego Potoku,
 - c) część obszaru jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym,
 - d) w granicach jednostki znajduje się fragment lasu położony w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) inne:
- a) jednostka położona jest w zasięgu stref „B2” i „C” ochrony uzdrowskiej, jak na Rysunku Studium Nr 2,
 - b) w granicach jednostki występują Główny Punkt Zasilania (GPZ „Kamienny Potok”) i linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) budowa węzła integracyjnego Sopot Kamienny Potok wraz z trasami dojazdowymi;
 - 2) parking z usługami w rejonie skrzyżowania ulic Wejherowskiej i Obodrzyców;
 - 3) rozważane przejście tunelowe pod terenem kolejowym (drugie wejście na peron przystanku SKM Sopot Kamienny Potok);
 - 4) modernizacja układu drogowego;
 - 5) ścieżki rowerowe;
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowskiej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
 - 2) zalecane odkrycie fragmentów potoku Kamiennego;
 - 3) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 4) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.3.3. JEDNOSTKA M – 3 „PRZYLESIE - OKRĘŻNA”

1. Funkcje:

- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
- 2) uzupełniające: usługi, w tym o zasięgu ponadlokalnym z zakresu kultury (Opera Leśna), sportu i rekreacji.

2. Struktura obszaru: nie ulegnie zasadniczym zmianom.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu,

- wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
- b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) część obszaru jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym;
 - 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) przez teren jednostki przebiega linia elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:**
- 1) rozbudowa Wojewódzkiego Zespołu Reumatologicznego – Centrum Geriatrii;
 - 2) przebudowa obiektu kotłowni na funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) przebudowa przestrzeni publicznej, jednego z głównych fragmentów osi wschód-zachód łączącej Operę Leśną i las z Molem i Mariną.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 50%);
 - 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.3.4. JEDNOSTKA M – 4 „ABRAHAMA – MICKIEWICZA”

- 1. Przeznaczenie:**
- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
 - 2) uzupełniające: usługi.
- 2. Struktura obszaru:** nie ulegnie zasadniczym zmianom.
- 3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:**
- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisane do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
 - 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) część obszaru jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym;

- 3) inne: jednostka położona jest w zasięgu strefy „B2” ochrony uzdrowiskowej.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:** rozbudowa Domu Pomocy Społecznej.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 50%);
 - 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.3.5. JEDNOSTKA M – 5 „WYBICKIEGO – KOCHANOWSKIEGO”

- 1. Przeznaczenie:**
- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
 - 2) uzupełniające: usługi, w tym o zasięgu ponadlokalnym z zakresu sportu (stadion lekkoatletyczny przy ul. Wybickiego).
- 2. Struktura obszaru:** nie ulegnie zasadniczym zmianom.
- 3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:**
- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków (nr rejestru 936), jak na rysunkach studium,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków woj. Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
 - 2) przyrodnicze:
 - a) w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II,
 - b) część obszaru jednostki graniczy z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym i rezerwatem przyrody „Zajęcze Wzgórze”; dla terenów zainwestowania miejskiego w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu przyrody „Zajęcze Wzgórze” wymagane ustalenia, które będą redukować presję antropizacyjną na rezerwat;
 - 3) inne: jednostka położona jest w zasięgu stref „B2” i „C” ochrony uzdrowiskowej, jak na Rysunku Studium Nr 2.
- 4. Ważniejsze działania inwestycyjne:** rozbudowa zaplecza stadionu lekkoatletycznego.
- 5. Ustalenia dodatkowe:**
- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
 - 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

18.3.6. JEDNOSTKA M – 6 „POLNA – 3 MAJA”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
- 2) uzupełniające: usługi, w tym o zasięgu ponadpodstawowym z zakresu sportu, ochrony zdrowia, nauki i handlu (targowisko miejskie).

2. Struktura obszaru:

- 1) w rejonach zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej struktura przestrzenna nie ulegnie zasadniczym zmianom;
- 2) w rejonie ulic Karlikowskiej i Polnej, przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług z zakresu ochrony zdrowia (szpital).

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na rysunkach studium,
 - b) w granicach jednostki występują:
 - obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1,
 - obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – Kościół p.w. Św. Michała Archaniola;
- 2) przyrodnicze: Klif Sopocki;
- 3) inne:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu strefy „B1” ochrony uzdrowiskowej,
 - b) w granicach jednostki występuje fragment obszaru „C” ochrony pośredniej ujęcia wody „Bitwy pod Płowcami”, jak na Rysunku Studium Nr 2.

4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ulic Okrzei, Karlikowskiej i Bitwy pod Płowcami;
- 2) obiekt o funkcji z zakresu ochrony zdrowia, w tym szpital z ewentualnym lądowiskiem helikopterów – w rejonie ulic Polnej i Karlikowskiej;
- 3) parking ogólnodostępny w rejonie ul. Polnej.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „B” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 50%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10;
- 4) zalecane odkrycie fragmentów potoku Karlikowskiego i organizacja ciągu zieleni wzdłuż jego przebiegu.

18.3.7. JEDNOSTKA M – 7 „3 MAJA - CHROBREGO”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: mieszkalnictwo;
- 2) uzupełniające: usługi.

2. Struktura obszaru:

- 1) struktura przestrzenna obszaru nie ulegnie zasadniczym zmianom;
- 2) ulicę Sobieskiego wraz ze skarpą obejmuje się ochroną jako wnętrze urbanistyczne szczególnej rangi.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref konserwacji i restauracji urbanistycznej - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze: w granicach jednostki występują istniejące i planowane pomniki przyrody, wyszczególnione w pkt 7, Rozdz. II oraz Klif Sopocki;
- 3) inne: jednostka położona jest w zasięgu stref „B1” i „C” ochrony uzdrowiskowej, jak na Rysunku Studium Nr 2.

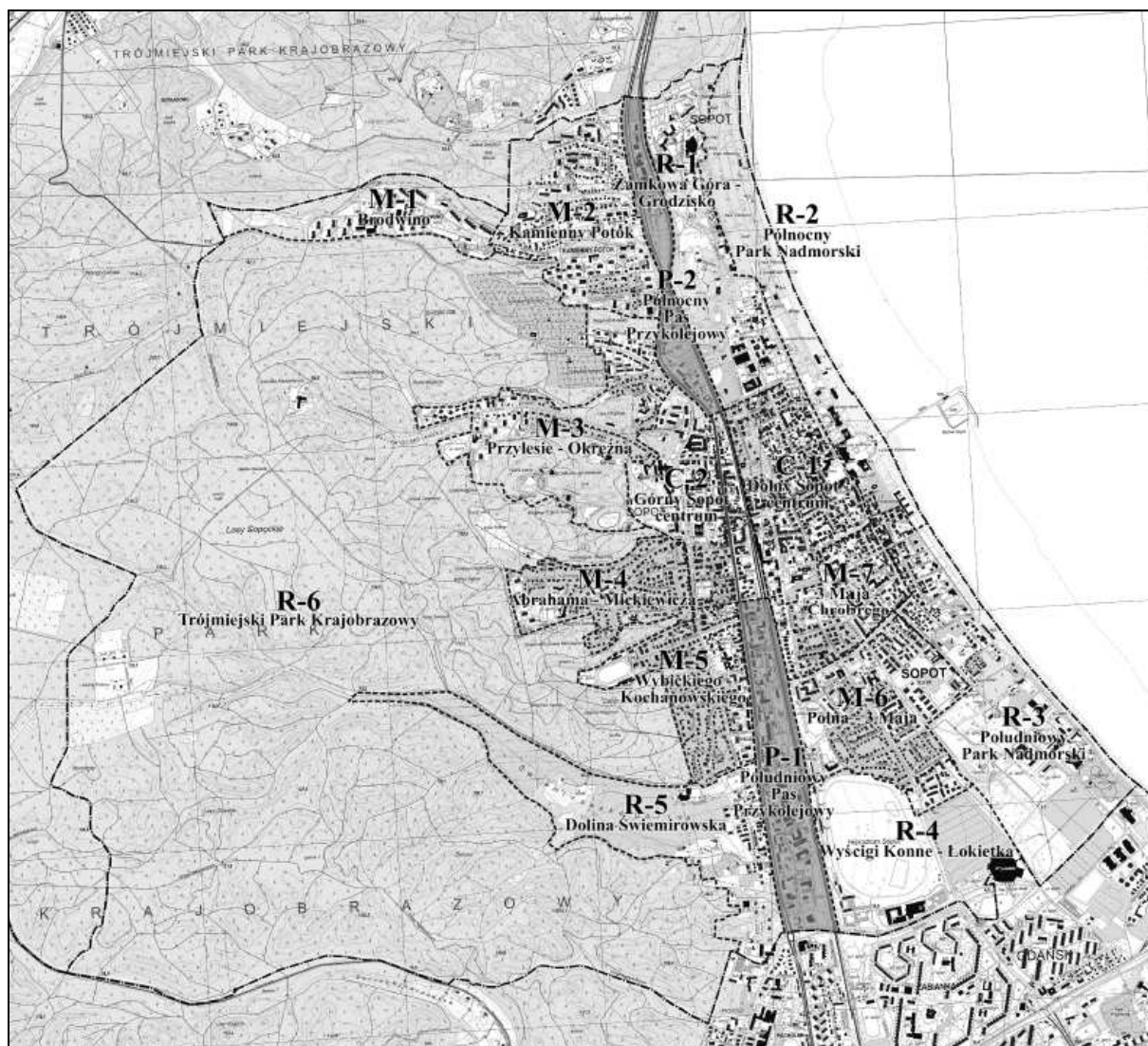
4. Ważniejsze działania inwestycyjne: zabudowa mieszkaniowo-usługowa w rejonie zespołu garaży (w sąsiedztwie ul. Sobieskiego).

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefach ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów w strefie „B” - 50%, w strefie „C” - 45%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.



18.4. Jednostki wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu otoczenia biznesu



75. Jednostki wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu otoczenia biznesu

18.4.1. JEDNOSTKA P – 1 „POŁUDNIOWY PAS PRZYKOLEJOWY”

1. Przeznaczenie:

- 1) dominujące: usługi z zakresu otoczenia biznesu;
- 2) uzupełniające: mieszkalnictwo.

2. Struktura obszaru: zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w związku z przewidywaną realizacją Osi Administracji i Biznesu oraz nowych połączeń komunikacyjnych.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji urbanistycznej, ochrony otoczenia i ochrony krajobrazu - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków, (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego (pkt 6.3, Rozdz. II) i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze: nie występują;
- 3) inne: jednostka znajduje się w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej.

4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) obiekty biurowe;
- 2) budowa węzła integracyjnego Sopot Wycigi, w tym parking w rejonie obecnej przeładowni z usługami związanymi z funkcją parkingową;
- 3) przebudowa układu drogowego;
- 4) rozważane przejście tunelowe pod terenem kolejowym (drugie wejście na peron przystanku SKM Sopot Wycigi);
- 5) nowe połączenia komunikacyjne, w tym Droga Zielona (Nowa Spacerowa) oraz ewentualnie rozważana nowa trasa komunikacyjna, Droga Czerwona w przebiegu tunelowym;
- 6) zalecane zaakcentowanie wjazdu do miasta od strony Gdańska – „brama do miasta”.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania wysokości zabudowy:
 - a) dopuszcza się budynki średniowysokie na terenie między Drogą Zieloną i ul. Kasztanową oraz w pasie terenu między ul. Rzemieślniczą i terenami kolejowymi,
 - b) na pozostałym obszarze wg ustaleń zawartych w pkt 3.3. niniejszego rozdziału,
 - c) skala nowej zabudowy nie może wpłynąć negatywnie na krajobraz kulturowy Sopotu; ustalenie gabarytów nowej zabudowy powinno być poprzedzone analizami krajobrazowymi; dopuszczenie budynków średniowysokich może nastąpić po dokładnej analizie terenu w kontekście uwarunkowań historyczno-krajobrazowych;
- 2) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 45%);
- 3) układ planowanej zabudowy średniowysokiej - grzebieniowy dla umożliwienia spływu chłodnego powietrza wzdłuż dna doliny Świemirowskiej;

- 4) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10, w zasięgu Osi Administracji i Biznesu – obniżone do poziomu wynikającego z analiz możliwości obsługi transportowej.

18.4.2. JEDNOSTKA P – 2 „PÓŁNOCNY PAS PRZYKOLEJOWY”

1. Przeznaczenie:

- 1) dla części północnej jednostki: usługi
- 2) dla części południowej jednostki:
 - a) dominujące: usługi,
 - b) uzupełniające: mieszkalnictwo.

2. Struktura obszaru: zmiany w strukturze przestrzennej nastąpią w związku z przewidywaną realizacją Osi Administracji i Biznesu oraz nowych połączeń komunikacyjnych.

3. Ważniejsze ograniczenia rozwoju:

- 1) konserwatorskie:
 - a) jednostka położona jest w zasięgu stref restauracji urbanistycznej i ochrony otoczenia - zabytkowego zespołu urbanistyczno krajobrazowego Sopotu, wpisanego do rejestru zabytków województwa (nr rejestru 936), jak na Rysunku Studium Nr 3,
 - b) w granicach jednostki występują obiekty i zespoły objęte ochroną konserwatorską ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyszczególnione w Załączniku Nr 1;
- 2) przyrodnicze: zieleń parkowa oraz fragment potoku Babidolskiego w części południowej jednostki;
- 3) inne: jednostka znajduje się w zasięgu strefy „C” ochrony uzdrowiskowej.

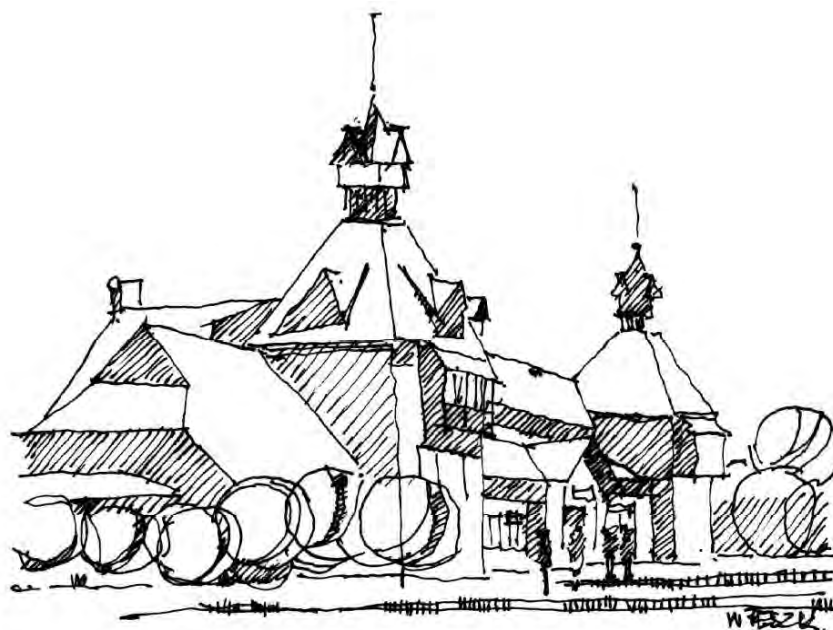
4. Ważniejsze działania inwestycyjne:

- 1) usługi i zaplecze komunalne miasta;
- 2) ewentualna przebudowa układu drogowego związana z rozważaną nową trasą komunikacyjną, Droga Czerwona w przebiegu tunelowym;
- 3) rozważane przejście podziemne pod Al. Niepodległości na przedłużeniu ul. Goyki;
- 4) zalecane zaakcentowanie wjazdu do miasta od strony Gdyni – „brama do miasta”.

5. Ustalenia dodatkowe:

- 1) zasada stosowania powierzchni biologicznie czynnej wg ustaleń zawartych w pkt 3.3 niniejszego rozdziału, minimalny procentowy udział terenów zieleni w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej - wg przepisów odrębnych (wg obecnie obowiązujących przepisów - 45%);
- 2) zakaz budowy garaży naziemnych wolnostojących pojedynczych i w zespołach na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) zalecane wskaźniki parkingowe wg tabeli 10.

IV. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ



1. UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ

Każde wyodrębnione w przestrzeni miejsce, również miasto, posiada swoją tożsamość określoną charakterystycznym dla niego zespołem cech, powstałym w wyniku indywidualnego procesu rozwoju w określonym położeniu.

Ten zespół cech charakteryzuje krajobraz, na który składają się: kształt przestrzeni, jej stan techniczny, standard, program, który ją wypełnia oraz sposób użytkowania. Sopot, jak każde miasto, posiada swoje zasięgi oddziaływania wynikające z atrakcyjności jego cech:

- zasięg 1 – obejmuje tereny zainwestowane i zamieszkałe przez mieszkańców stałych,
- zasięg 2 – obejmuje mieszkańców metropolii,
- zasięg 3 – obejmuje przybywających turystów i letników spoza obszaru metropolii.

Zasięgi te dotyczą społeczności o różnych potrzebach – zaspokajanie i kreowanie tych potrzeb stanowi istotę polityki władz miasta, a celem niniejszego studium jest sprecyzowanie zasad tej polityki w zakresie przestrzennym.

Podstawowym walorem Sopotu jest krajobraz, którego atrakcyjność miasto zawdzięcza położeniu nad łukiem Zatoki Gdańskiej, na krawędzi wysoczyzny morenowej porośniętej bogatym drzewostanem oraz rozluźnionej zabudowie o kameralnej skali i bogatej, zróżnicowanej architekturze. Sopot, mimo że stanowi fragment Trójmiasta, jest z niego wyraźnie wydzielony przestrzennie niezabudowanymi zielonymi dolinami, od południa Doliną Świemirowską, od północy doliną Swelinii. W związku z tym, w zapisach Studium zwraca się szczególną uwagę na problemy związane z krajobrazem miasta poprzez sprecyzowanie jednoznacznych zasad jego ochrony.

Już w okresie międzywojennym Sopot uzyskał renomę europejskiego uzdrowiska i ośrodka wypoczynku. W tym czasie ukształtował się zespół miejski Sopotu z ulicą Bohaterów Monte Cassino, Domem Zdrojowym, Grand Hotelem, mołem i dzielnicą pensjonatów. Pomimo, że po wojnie funkcja ta uległa pauperyzacji, Sopot dalej był miejscem ściągającym letników, turystów i kuracjuszy, a obecnie odzyskał swoją świetność. W rozwiązaniach studium dąży się do zachowania podstawowych walorów krajobrazowych, które decydują o atrakcyjności gminy.

Studium jest odzwierciedleniem polityki miasta, która kładzie nacisk na rozwój funkcji endogenicznych, wewnętrznych, nastawionych na zaspokojenie potrzeb mieszkańców. Z analizy uwarunkowań wyłaniają się dwa główne problemy:

- demografia – spadek liczby mieszkańców w kontekście ograniczonych możliwości pozyskania nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- komunikacja – w kontekście ilości samochodów posiadanych przez mieszkańców i ilości turystów.

W studium szczególne miejsce zajmuje rozwijająca się funkcja uzdrowiskowa i zagadnienia związane z kreacją tej funkcji w przestrzeni. Ujęcie wód mineralnych Św. Wojciecha i pobliski ośrodek żeglarski, a także, obecnie rozważana lokalizacja mariny w postaci wyspy na wodach morskich w rejonie granicy Sopotu i Gdańska - stają się zarodkiem nowego ośrodka miasta o charakterze uzdrowiskowym (lecznictwo uzdrowiskowe, park zdrojowy), żeglarskim (port jachtowy) i wypoczynkowym (baza noclegowa). W połączeniu z terenami zielonymi ujęć wody przy ul. Bitwy pod Płowcami (urządzenia sportowe, park) oraz hipodromem jest to obszar rozwoju funkcji rekreacyjno – uzdrowiskowych. Określenie zasad polityki przestrzennej w tym pasie nasyconym zielenią, położonym między terenami zainwestowanymi Sopotu i Gdańska oraz w Dolinie Świemirowskiej, jest kolejnym priorytetowym celem studium.

Sopot jest gminą miejską na prawach powiatu położoną w województwie Pomorskim. Leży w bezpośrednim sąsiedztwie Zatoki Gdańskiej i graniczy z Gdańskiem i Gdynią.

W rozwiązaniach studium dąży się do zachowania odrębności przestrzennej Sopotu w układzie metropolii poprzez zachowanie i przyrodnicze wzmocnienie korytarza ekologicznego Swelinii od strony Gdyni i utrzymanie pasa terenu z przewagą zainwestowania nasyczonego zielenią, oddzielającego Sopot od terenów intensywnej zabudowy Gdańska.

Sopot zajmuje obszar o powierzchni 17,4 km². Ponad połowę tego obszaru, tj. około 61,2% zajmują lasy, parki i zieleńce. Pod względem morfologicznym Sopot dzieli się na dwie części:

- pas terenu pomiędzy morzem a skarpą (tzw. Dolny Sopot),
- teren pomiędzy skarpą a lasami Wysoczyzny Gdańskiej (tzw. Górny Sopot).

Rzeźbę terenu urozmaica szereg dolin ukształtowanych wzdłuż potoków prostopadle do brzegu morskiego, których ujściem jest Zatoka Gdańska. Wzdłuż brzegu Zatoki Gdańskiej rozciąga się plaża, oddzielona od zainwestowania miejskiego terenami parkowymi i pasem wydm. Sopotskie lasy wchodzą w zasięg Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W rozwiązaniach studium dąży się do zachowania unikalnych w skali kraju walorów przyrodniczych.

Sopot posiada duże zasoby wysokiej jakości wody pitnej, źródła wód mineralnych, korzystny klimat i walory uzdrowiskowe. Z uwagi na atrakcyjne, nadmorskie położenie oraz znaczny udział terenów leśnych jest jedną z najbardziej popularnych miejscowości wypoczynkowych na polskim wybrzeżu. Rozwiązania studium stwarzają możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

Liczba mieszkańców Sopotu wynosi obecnie 36 200 osób, w tym ok. 1500 zamieszkałych czasowo. Zabudowa Sopotu, której przeważająca część powstała na przełomie XIX i XX wieku, charakteryzuje się w większości wysokimi walorami architektury i starannością wykonawstwa.

Sopot posiada ponadto szereg obiektów o wyjątkowej atrakcyjności, do których zaliczyć należy przede wszystkim:

- Operę Leśną;
- zespół kuracyjny z Grand Hotelem, mołem spacerowym, obiektami leczniczymi i Domem Zdrojowym;
- plaże nadmorskie z przyległymi terenami parkowymi;
- obiekty sportowe, w tym: ośrodek sportów jeździeckich, zespół kortów tenisowych, stadion lekkoatletyczny, hala sportowa 100-lecia Sopotu, Aqua Park, Wielofunkcyjna Hala Sportowo – Widowiskowa na granicy z Gdańskiem, marina – przystań jachtowa przy Molo.

Sopot uniknął, poza nielicznymi wyjątkami, zniszczeń wojennych. Jednak od momentu zakończenia wojny zaczęła postępować stopniowa degradacja podstawowych walorów miasta, decydujących o jego atrakcyjności – walorów środowiska naturalnego (zanieczyszczenie wody morskiej, zanieczyszczenia powietrza, degradacja zieleni miejskiej i strefy krawędziowej lasów) oraz kulturowego, w tym krajobrazu miasta (realizacja w latach 70 - tych zespołów mieszkaniowych o skali znacznie przekraczającej gabaryty zabudowy historycznej). Właściwie prowadzona polityka miasta powstrzymała jednak ten proces degradacji. Wprowadzając projekty rewitalizacji całych fragmentów miasta doprowadziła do wymiernych efektów. Sopot zachował swój odrębny charakter i pełni dziś funkcje ośrodka rekreacji, kultury i rozrywki o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i krajowym, a nawet międzynarodowym.

Synteza uwarunkowań rozwoju:

1.1. Uwarunkowania wynikające z położenia miasta w regionie

- 1) Teren gminy usytuowany jest na obszarze określonym w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego*, jako zurbanizowana strefa, w obrębie złożonej wielofunkcyjnej struktury pasma nadmorskiego, o specyficznych warunkach przyrodniczych i funkcjonalno-przestrzennych. Miasto zajmuje część centralnego obszaru aglomeracji trójmiejskiej i znajduje się w dwóch, nakładających się tu, obszarach funkcjonalnych – **Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot** oraz Wybrzeża Bałtyku, stanowiących jednocześnie dwa wydzielone obszary problemowe.
- 2) **Rola w sieci osadniczej** - Miasto Sopot jest częścią największej w strefie południowego Bałtyku metropolii portowo – przemysłowo – miejskiej. Współtworzy ośrodek ponadregionalny wojewódzki, o przewidywanej stabilizacji liczby ludności; należy do miejscowości nadmorskich proponowanych do rewitalizacji, posiada również status uzdrowiska; głównym elementem funkcjonalnym struktury sieci osadniczej Trójmiasta, w tym obszaru miasta Sopotu, jest Centrum usługowo – portowe oparte na dwóch kompleksach portowo – przemysłowych Gdańska i Gdyni oraz śródmieściu ukształtowanym pasmowo wzdłuż trasy średnicowej, głównej osi komunikacyjnej Trójmiasta jako Centralne Pasma Usługowe (CPU). Główne problemy - ochrona i zapewnienie rozwoju takich funkcji w mieście, jak turystyka i wypoczynek dla mieszkańców metropolii oraz kultura o randze regionalnej i krajowej.
- 3) **Infrastruktura transportowa** – teren miasta znajduje się w zasięgu międzyregionalnego korytarza transportowego; do jego głównych elementów należą: autostrada A-1, droga krajowa nr 6 oraz linia kolejowa nr 202; posiada dobrze funkcjonujące połączenia z portami i lotniskiem; uzgodnień międzygminnych wymagają techniczne rozwiązania i możliwości realizacji planowanej Drogi Czerwonej, a także zasady polityki transportowej Trójmiasta, określające rolę transportu indywidualnego i zbiorowego w aglomeracyjnych przewozach pasażerskich; główne problemy to powiązania zewnętrzne, w tym tranzyt na kierunku Gdańsk – Gdynia i połączenie z obwodnicą.
- 4) **Infrastruktura techniczna** – teren miasta znajduje się w zasięgu zintegrowanych, ponadlokalnych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, a także w zasięgu ponadlokalnego systemu zaopatrzenia w wodę; **główne problemy** - powiązania zewnętrzne - linie przesyłowe energii elektrycznej, zaopatrzenie w wodę (sopockie ujęcia zaopatrują w wodę część Gdańska), odprowadzenie ścieków (Sopot nie posiada oczyszczalni, ścieki odprowadzane są do Gdańska), wywóz śmieci (Sopot nie posiada wysypiska, odpady z Sopotu wywozi się do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów „Eko Dolina” na terenie gminy Wejherowo).

1.2. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Miasta Sopotu

Ostatnia aktualizacja Strategii Miasta Sopotu na lata 2014 - 2020 została przyjęta uchwałą Nr XXXVIII/533/2014 Rady Miasta Sopotu z dnia 13 czerwca 2014 r. Strategia określa cel horyzontalny: zielony i obywatelski Sopot – lider ochrony środowiska i obywatelskiego zaangażowania oraz cele strategiczne, które definiują hasłowo priorytety strategii, w tym:

- 1) **zdrowi i sprawni sopocianie** – profilaktyka zdrowotna; ochrona zdrowia i środowiska przyrodniczego (w tym edukacja ekologiczna); aktywność fizyczna dla wszystkich grup wiekowych; pomoc społeczna;

- 2) **aktywni i zaangażowani sopocianie** – kultura; kapitał społeczny; samopomoc i wolontariat; ekonomia społeczna; integracja społeczna i zawodowa; edukacja całościowa; aktywizacja zawodowa; polityka senioralna; obywatelskość; planowanie przestrzenne uwzględniające specyfikę miasta i jego osiedli;
- 3) **Sopot magneśm dla młodych** – edukacja; żłobki i przedszkola; budownictwo komunalne; stypendia i staże; programy profilaktyki zdrowotnej dla dzieci; oferta czasu wolnego; kultura i rozrywka; sport i rekreacja – w tym żeglarstwo;
- 4) **Sopot dobrze skomunikowany** – transport publiczny; drogi, trasy rowerowe i ścieżki piesze; polityka i infrastruktura parkingowa; sieci teleinformatyczne; transport lotniczy, kolejowy i morski;
- 5) **Sopot – miasto atrakcji** – architektura i przestrzeń publiczna; infrastruktura i wydarzenia kongresowe, kulturalne, sportowe; atrakcje turystyczne; infrastruktura i oferta uzdrowska oraz turystyczna; promocja miasta;
- 6) **Sopot – tu warto być przedsiębiorczym** – przedsiębiorczość sopocian; infrastruktura biznesu i planowanie przestrzenne; współpraca z edukacją; promocja inwestycyjna; marka miasta.

1.3. Uwarunkowania wynikające z zainwestowania i dotychczasowego przeznaczenia

- 1) Sopot leży na głównym ciągu komunikacji drogowej i kolejowej Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot, w jej centralnym paśmie, pełniąc przede wszystkim funkcję ośrodka rekreacji, turystyki, mieszkalnictwa i usług.
- 2) Koncentracja zabudowy mieszkaniowej – tereny mieszkaniowe zlokalizowane są w zasadzie w centralnej części dolnego tarasu oraz na górnym tarasie, wchodząc w głąb trzech dolin.
- 3) Tereny rekreacji i funkcja uzdrowska przenikają się na dwóch obszarach:
 - wschodnim - dominującym, związanym z plażą (z bazą hotelową, wczasowo – wypoczynkową i leczniczą), położonym na styku z miejskim centrum usługowym;
 - zachodnim - opartym o kompleksy leśne Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego z rozproszonymi obiektami kultury, sportu i wypoczynku.
- 4) Centrum usługowe – zlokalizowane jest na terenach otaczających ulicę Bohaterów Monte Cassino wzdłuż głównego ciągu pieszego, osi funkcjonalnej miasta **Molo – Opera Leśna**.
- 5) Tereny sportu, w tym przede wszystkim hipodrom, korty tenisowe, zespół basenów, dwa stadiony, ośrodek sportów wodnych, ośrodek sportów zimowych, hala sportowo-widowiskowa – zlokalizowane są na obrzeżach terenów zainwestowanych.
- 6) Tereny nauki koncentrują się przy ul. Armii Krajowej w bezpośrednim sąsiedztwie centrum (obiekty uniwersyteckie).
- 7) Sopot jest miastem zagospodarowanym z niewielkimi możliwościami rozwoju przestrzennego, które prowadzą się przede wszystkim do przekształceń, uzupełnień, modernizacji i wymiany zabudowy substandardowej.
- 8) Większe tereny niezabudowane stanowiące potencjalne możliwości rozwoju przestrzennego położone są w rejonie pasa nadmorskiego – w części północnej – rejon Zamkowej Góry, w części południowej – rejon ulic Łokietka i Bitwy pod Płowcami.

1.4. Uwarunkowania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego

- 1) Sopot podlega ochronie konserwatorskiej jako zespół urbanistyczno – krajobrazowy wpisany do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego.

- 2) W granicach miasta Sopotu, wg stanu na 2017 r. znajduje się 88 obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa pomorskiego, w tym zespół urbanistyczno – krajobrazowy oraz inne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (aktualna lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków jest dostępna na stronie internetowej <http://bip.sopot.pl/Article/get/id,16357.html>).
- 3) W obrębie miasta znajduje się szereg stanowisk archeologicznych, trzy o własnej formie terenowej, w tym niezwykle istotne, wczesnośredniowieczne grodzisko w rejonie ulicy Haffnera - obiekt wpisany do rejestru zabytków.
- 4) Ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego jest jednym z priorytetowych zadań w gospodarce przestrzennej Sopotu, gdyż prowadzi do zabezpieczenia tych wartości, które tworzą tożsamość miasta, jego genius loci.

1.5. Uwarunkowania wynikające z ochrony przyrody

- 1) Sopockie lasy zajmujące ponad połowę obszaru miasta wchodzą w zasięg Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego (TPK).
- 2) Na obszarze Sopotu znajduje się 37 pomników przyrody, rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze” oraz dwa użytki ekologiczne.
- 3) W rejonie Swelinii w zasięg granic Sopotu wchodzi fragment Obszaru Natura 2000 - Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105, ponadto Sopot sąsiaduje od strony Zatoki Gdańskiej z obszarem Natura 2000 – Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” (PLB 220005).
- 4) Sopot posiada szereg cennych elementów przyrodniczych, tworzących przyrodniczą ośnoję miasta, w tym równoległe usytuowane plaże z wydhami, skarpa martwego klifu i krawędź wysoczyzny oraz łączące je poprzecznie doliny ponad dziesięciu potoków, z których dolina Swelinii stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym.
- 5) Podstawą racjonalnego wykorzystania potencjału środowiska i kształtowania równowagi ekologicznej gminy jest zachowanie i wzmocnienie osnowy przyrodniczej.

1.6. Uwarunkowania wynikające z przepisów o uzdrowiskach i możliwości rozwoju funkcji uzdrowiskowej

- 1) **Miasto Sopot w dniu 27.01.1999 r.** Rozporządzeniem Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej **uznane zostało za uzdrowisko**. W jego granicach obowiązuje Statut Uzdrowiska Sopot uchwalony przez Radę Miasta Uchwałą Nr XIII/146/2011 z dnia 18 listopada 2011. Statut określa strefy ochrony uzdrowiskowej i zasady tej ochrony, które nierzadko, szczególnie w zasięgu tzw. obszaru A-1 obejmującego zabudowane tereny pasa nadmorskiego, kolidują z zamierzeniami właścicieli i inwestorów. **Nowy statut** zmienił zasięgi stref ochrony uzdrowiskowej. Zmiany te polegają w generalnych zarysach na powiększeniu obszaru strefy A-2 w rejonie sanatorium „Leśnik”, wyłączeniu ze strefy „B” (z jednoczesnym powiększeniem strefy „C”) terenów intensywnie zabudowanych w rejonie pasa terenu między ul. Armii Krajowej i linią kolejową oraz terenów Kamiennego Potoku i osiedla „Brodwino”, a także na wyłączeniu ze strefy „C” terenu leżącego poza granicami Sopotu, na terenie wód morskich i włączeniu w tę strefę części terenów leśnych.
- 2) Uwarunkowania dla gospodarki przestrzennej w poszczególnych obszarach ochrony zawierają przepisy Ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach uzdrowiskowych oraz o gminach uzdrowiskowych.

1.7. Uwarunkowania wynikające z przepisów ochrony pasa nadbrzeżnego

W Sopocie występuje **pas nadbrzeżny** w skład którego wchodzi:

- **pas techniczny** stanowiący strefę wzajemnego, bezpośredniego oddziaływania morza i lądu; jest on obszarem przeznaczonym do utrzymania brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska,
- **pas ochronny** obejmujący obszar, w którym działalność człowieka wywiera bezpośredni wpływ na stan pasa technicznego.

1.8. Uwarunkowania wynikające z zagrożeń bezpieczeństwa ludności i jej mienia

- 1) **Zagrożenie powodzią** - zagrożenie powodziowe na obszarze Sopotu ma charakter odmorski i może wystąpić w przypadku spiętrzenia wody w Zatoce Gdańskiej i zalania zaplecza plaży. Ochrona brzegu morskiego Sopotu pozostaje w gestii Urzędu Morskiego w Gdyni. Urząd Morski w Gdyni we wnioskach do opracowań planistycznych dla obszarów przy Zatoce Puckiej wskazuje tereny do rzędnej + **2,5 m n.p.m.** jako zagrożone zalaniem przez wody morskie wskutek spiętrzeń sztormowych oraz prognozowanego wzrostu poziomu morza w wyniku efektu cieplarnianego. Zgodnie z obowiązującymi przepisami granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią pokrywają się z granicami pasa technicznego brzegu morskiego. Wybudowany system „Wyprowadzenia wód potoków sopockich w głąb Zatoki Gdańskiej” stwarza perspektywiczne możliwości zabezpieczenia dolnego tarasu Miasta Sopotu, przed zagrożeniem powodziowym, po wybudowaniu dodatkowych elementów ochrony przeciwpowodziowej.
- 2) **Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych** dotyczy przede wszystkim w strefie krawędziowej wysoczyzny oraz martwego klifu politorynowego (duże spadki).

1.9. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Tereny niezabudowane, pozostające w rękach gminy stanowią znikomy procent powierzchni miasta, wymagają, zatem szczególnej ostrożności w sposobie ich przeznaczenia i zagospodarowania; powinny one być przeznaczone na cele związane z rozwojem głównych funkcji miasta.

1.10. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji

- 1) Położenie Sopotu w Obszarze Metropolitalnym Gdańsk-Gdynia-Sopot stwarza korzystne warunki rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych, stanowiących podstawowe źródło dochodów gminy; z drugiej strony intensywny ruch samochodowy, w tym tranzytowy, wywołuje negatywne zjawiska związane z uciążliwością dla ludności i degradacją środowiska.
- 2) Przez obszar Sopotu, Aleją Niepodległości prowadzi główna, miejska trasa metropolitalna Gdańsk – Gdynia, droga wojewódzka nr 468. Powiązanie tej ulicy z drogą krajową nr 6 (Obwodnicą Trójmiasta) zapewniają ulice:
 - na terenie Sopotu ul. Malczewskiego Z 1/2 poprzez ul. Wielkopolską w Gdyni,
 - na terenie Gdańska ul. Czyżewskiego i ul. Spacerowa.
- 3) Przez Sopot przebiega magistrala kolejowa E 65 ze stacją Sopot oraz Szybka Kolej Miejska Gdańsk-Wejherowo z trzema przystankami: Sopot Wyścigi, Sopot, Sopot Kamienny Potok.
- 4) W okresie letnim funkcjonuje pasażerski transport morski (tramwaj wodny) do Gdyni, Gdańska i na Półwysep Helski, obsługiwany przez statki Żeglugi Gdańskiej - z przystani przy molo. Poza sezonem żegluga jest zawieszona.
- 5) Podstawowy układ miasta tworzą ulice: ulica główna (G): Al. Niepodległości o przekroju 2/2 lub 1/4, oraz ulice zbiorcze: ul. Bitwy pod Płowcami, ul. Grunwaldzka, ul. Powstańców Warszawy, ul. Jana Haffnera (częściowo), Jakuba Goyki (częściowo),

- ul. 3 Maja, ul. Władysława Łokietka, ul. Władysława IV (częściowo), ul. Armii Krajowej, ul. Malczewskiego; wszystkie ulice są o przekroju 1/2.
- 6) Na obszarze Sopotu wykonywanych jest każdego typowego dnia tygodnia ponad 100 tys.jazd samochodami, w tym ponad 90% samochodami osobowymi. Z punktu widzenia sprawności sieci, krytyczne miejsca znajdują na skrzyżowaniach położonych w ciągu Al. Niepodległości. Poza tą ulicą największe natężenia ruchu występują na skrzyżowaniach położonych na ulicach: Bitwy pod Płowcami, Grunwaldzkiej, Powstańców Warszawy, Kościuszki, 3 Maja i Armii Krajowej.
 - 7) Miasto ma jeden z najwyższych w Polsce wskaźników motoryzacji, obecnie liczba zarejestrowanych w Sopocie samochodów przekracza liczbę mieszkańców. Nieznany jest natomiast procent tych samochodów przybywających na terenie miasta. Powoduje to zarówno problemy z przepływem ruchu, jak i deficyt miejsc postojowych, w szczególności dla obsługi letniego ruchu turystycznego i rekreacyjnego.
 - 8) Sopot posiada wydzielony obszar ruchu pieszego wzdłuż ul. Bohaterów Monte Cassino, od moła do Opery Leśnej, stanowiący jedną z głównych jego atrakcji turystycznych. Na obszarze miasta rozbudowywana jest sieć dróg rowerowych. Obecnie funkcjonuje wydzielony ciąg rowerowy w pasie rekreacji nadmorskiej powiązany z ciągiem rowerowym prowadzącym do Brzeźna w Gdańsku. Poza pasem nadmorskim ścieżka rowerowa znajduje się wzdłuż Al. Niepodległości oraz wzdłuż ul. Armii Krajowej i ul. Rzemieślniczej.

1.11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów infrastruktury technicznej

- 1) Stan zaopatrzenia miasta w wodę jest zadowalający. Zasoby eksploatacyjne istniejących ujęć są znacznie wyższe od obecnych potrzeb i przewyższają zapotrzebowanie wynikające z możliwego rozwoju miasta. System zaopatrzenia w wodę nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju.
- 2) Ścieki sanitarne odprowadzane są do Gdańska. System odprowadzania ścieków nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. Obecnie przepustowość kanałów jest wystarczająca, jednak każda nowa, większa inwestycja wymagać będzie analizy przepustowości istniejącej sieci, potwierdzającej możliwość przeniesienia przez nią dodatkowych ilości ścieków.
- 3) W wyniku realizacji projektu „Ochrona wód Zatoki Gdańskiej – budowa i modernizacja systemu odprowadzania wód opadowych w Sopocie”, stan techniczny i funkcjonalny systemu uległ zdecydowanej poprawie. Zrealizowane wyprowadzenie wylotów kanalizacji deszczowej w głąb Zatoki Gdańskiej przeciwdziała zanieczyszczaniom kąpielisk plażowych wodami opadowymi. Budowa nowych kanałów deszczowych w ramach tego projektu oraz finansowanych wyłącznie z budżetu miasta pozwoliła na znaczące rozszerzenie zasięgu działania systemu.
- 4) Obecnie zorganizowanym systemem odprowadzania wód opadowych objęte jest ponad 90% miejskich terenów zainwestowanych. System odprowadzania wód opadowych nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta.
- 5) Sopot w zakresie unieszkodliwiania odpadów korzysta z Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Eko Dolina” w Łęczycach, gmina Wejherowo w ramach członkostwa w Komunalnym Związku Gmin „Dolina Redy i Chylonki”. W okresie kierunkowym nie przewiduje się zmian w tym zakresie.
- 6) System zaopatrzenia w ciepło i gaz nie wywołuje żadnych ograniczeń ani też uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta. System przesyłu gazu ziemnego posiada duże rezerwy przepustowości. Zapotrzebowanie miasta na ciepło pokrywane jest za pomocą: kotłowni lokalnych obsługujących pojedyncze budynki, źródeł

indywidualnych obsługujących pojedyncze mieszkania, niskoparametrowych kotłowni grupowych oraz scentralizowanych systemów produkcji i przesyłu ciepła (ok. 27% zapotrzebowania) zasilanych z: Elektrociepłowni Gdańsk poprzez sieci Gdańskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej w Gdańsku, wysokoparametrowej kotłowni gazowej „Brodwino” i wyprowadzone z niej sieci ciepłne eksploatowane przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni, pomp ciepła i energii elektrycznej. Scentralizowany system ciepłowniczy GPEC realizuje dostawy ciepła do odbiorców na terenie Dolnego Sopotu. Sieci ciepłne GPEC na terenie miasta Sopotu posiadają duże rezerwy przepustowości. \

- 7) System zaopatrzenia w energię elektryczną funkcjonuje w sposób zadawalający i nie wywołuje żadnych uwarunkowań i ograniczeń rozwoju miasta. Operator systemu planuje rozbudowę GPZ „Sopot” przy ul. Smolnej o dwa nowe pola liniowe 110 kV, co wiązać się będzie ze zwiększeniem terenu zajmowanego przez stację oraz z przebudową fragmentu linii napowietrznej. Funkcjonowanie zrealizowanego w ostatnim czasie GPZ „Kamienny Potok” w północnej części Sopotu poprawiło warunki pracy sieci rozdzielczej 15 kV.

2. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

2.1. Główne funkcje miasta

- 1) **Ustala się, że głównymi funkcjami miasta o zasięgu ponadlokalnym będą:**
 - funkcje rekreacyjna i uzdrowiskowa,
 - funkcje usługowe: kultura, rozrywka, organizacja konferencji, nauka, wystawiennictwo, gastronomia, administracja i biznes.
- 2) **Ustala się, że główną funkcją miasta o zasięgu lokalnym pozostanie:**
 - mieszkalność wraz z podstawową obsługą mieszkańców.

2.2. Kierunki rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej

- 1) Sopot jest miastem przestrzennie określonym, w którym ton nadaje zachowany układ urbanistyczny – architektoniczny z przełomu XIX i XX wieku. Mnogość uwarunkowań determinuje przyszły charakter miasta i możliwości jego rozwoju przestrzennego. Rozwój Sopotu polegać może na przekształceniach, wymianie mniej wartościowych budynków i uzupełnieniach struktury przestrzennej. Dla zorganizowania obszarów przestrzeni publicznych w węzłowych punktach miasta i ucytelnienia jego kompozycji urbanistycznej ustala się wykorzystanie dla skoncentrowanych działań inwestycyjnych wolnych i ekstensywnie lub substandardowo zainwestowanych obszarów w czterech rejonach:
 - **Rejon Północny** (Zamkowa Góra) – bliska odległość od plaży, dobra komunikacja, sąsiedztwo Aquaparku stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju rekreacji – ustala się lokowanie tu funkcji rekreacyjnych i jako uzupełniających mieszkaniowo-usługowych;
 - **Rejon Centralny, oś wschód-zachód** (Molo – Bohaterów Monte Cassino – Opera Leśna) – zrealizowane centrum wokół Placu Przyjaciół Sopotu, tereny przydworcowe, Opera Leśna, Marina przy Molo – ustala się lokowanie usług ogólnomiejskich o charakterze centrowtórczym;
 - **Rejon Południowy** (Bitwy pod Płowcami – Łokietka) – bliska odległość od plaży, sąsiedztwo Hipodromu i Ergo Areny, dobra komunikacja, stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju usług rekreacyjnych – ustala się lokowanie

- funkcji rekreacyjnych, w tym sportowych oraz w części mieszkaniowo-usługowych;
- **Rejon Pasa Przykolejowego, oś północ-południe** (pas terenu między Al. Niepodległości i linią kolejową) – położenie między główną trasą komunikacyjną aglomeracji, bliska odległość od przystanków SKM stwarzają sprzyjające warunki dla rozwoju funkcji otoczenia biznesu oraz usług – ustala się lokowanie biur, obsługi biznesu, handlu, uzupełniającej funkcji mieszkaniowej i usług, w tym rekreacyjno - sportowych.
- 2) **Pod względem funkcjonalnym miasto dzieli się na strefy:**
 - R – wielofunkcyjne z przewagą funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych,
 - C – wielofunkcyjne tworzące centrum usługowe miasta,
 - M – wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych,
 - P – wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu otoczenia biznesu;
 - 3) **Tereny predysponowane do rozwoju funkcji rekreacyjnych i uzdrowiskowych** skupiają się w jednostkach oznaczonych symbolem R, szczególnie w rejonach:
 - rejon ulic Łokietka - Bitwy pod Płowcami,
 - rejon Zamkowej Góry.
 - 4) **Tereny predysponowane do rozwoju usług:**
 - rejon centrum obejmującego otoczenie głównej osi kompozycyjnej i funkcjonalnej miasta, jaką jest ulica Bohaterów Monte Cassino (jednoski C), w tym nowe centrum Sopotu w rejonie Placu Przyjaciół Sopotu i na terenach przydworcowych;
 - pas terenu między Al. Niepodległości a koleją nazwany hasłowo Osią Administracji i Biznesu (jednostki oznaczone symbolem P) w szczególności odcinek między ul. 3 Maja i granicą z Gdańskiem.
 - 5) **W zakresie mieszkalnictwa** ustala się rozwój funkcji mieszkaniowej z założeniem wzrostu zasobów w zabudowie uzupełniającej i plombowej oraz usprawnienie sieci usług w zakresie podstawowej obsługi mieszkańców.
 - 6) **W zakresie funkcji gospodarczych** zakładana w dotychczasowej polityce przestrzennej eliminacja obiektów produkcyjnych, składowych, rzemiosła uciążliwego jest stopniowo realizowana. Likwidacji uległy najbardziej uciążliwe obiekty. Ustala się, że funkcje gospodarcze nie będą funkcjami rozwojowymi. Przekształcane w kategorię usług stanowić będą uzupełnienie stref wielofunkcyjnych.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego

- 1) Jako generalną ideę kształtowania krajobrazu miasta ustala się zachowanie charakteru architektury i skali zabudowy z przełomu XIX i XX wieku oraz zasady historycznej kompozycji urbanistycznej, w tym rozplanowania ulic i placów między innymi poprzez:
 - kontynuację zasady sytuowania nowej zabudowy jako obiektów wolnostojących wśród zieleni,
 - zachowanie zasady kompozycji urbanistycznej historycznych zespołów zabudowy,
 - objęcie ochroną obiektów i obszarów o znaczących walorach kulturowych i krajobrazowych,
 - wymóg uwzględnienia obiektów objętych ochroną w decyzjach administracyjnych i opracowaniach planistycznych,
 - prowadzenie analiz i studiów dotyczących dziedzictwa kulturowego miasta.
- 2) W celu ochrony walorów przestrzennego dziedzictwa kulturowego Sopotu, kontynuując dotychczasowe zasady wprowadza się waloryzację historycznej struktury przestrzennej (obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej, obszar zachowanych

elementów zabytkowych, obszar ekspozycji zespołów zabytkowych) wraz z zaleceniami dotyczącymi gospodarki przestrzennej.

- 3) Ustala się ochronę obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego oraz ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.
- 4) Zaleca się objęcie ochroną kolejnych obiektów poprzez wpisanie do rejestru zabytków.
- 5) Ustala się ochronę obiektów stanowiących dobro kultury współczesnej.

2.4. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

- 1) Ustala się utrzymanie zasady ochrony terytorialnej i jakościowej oraz wzmocnienia systemu osnowy ekologicznej obszaru miasta, który tworzą elementy rangi:
 - regionalnej (strefa brzegowa morza i lasy strefy krawędziowej wierzchowiny wysoczyzny morenowej),
 - subregionalnej (korytarz ekologiczny Swelini),
 - lokalnej (mikropłaty ekologiczne drobnych kompleksów leśnych i semileśnych, zieleń miejska, jak: parki, skwery, zieleńce, ciągi ekologiczne potoków itp.
- 2) Ochronie podlegają ustanowione formy ochrony: Trójmiejski Park Krajobrazowy, rezerwat przyrody „Zajęcze Wzgórze”, użytki ekologiczne „Jar Swelinii” oraz „Wąwozy Grodowe”, pomniki przyrody, obszary Natura 2000 – Klify i Rafy Kamienne Orłowa PLH220105 (fragment obszaru w rejonie Swelinii położony jest na terenie Sopotu) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków „Zatoka Pucka” PLB220005 (Sopot bezpośrednio sąsiaduje z OSOP „Zatoka Pucka” PLB220005).
- 3) Ochroną obejmuje się zasoby zieleni miejskiej, w tym przede wszystkim lasy, parki, aleje i zieleń przyuliczną.
- 4) Na obszarze Sopotu występują drzewa proponowane do objęcia ochroną jako pomniki przyrody oraz trzy tereny cenne przyrodniczo wskazane do ochrony jako użytki ekologiczne.
- 5) Ochrona brzegu morskiego.
- 6) Ochrona Uzdrowiska Sopot zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.5. Kierunki rozwoju systemu transportowego

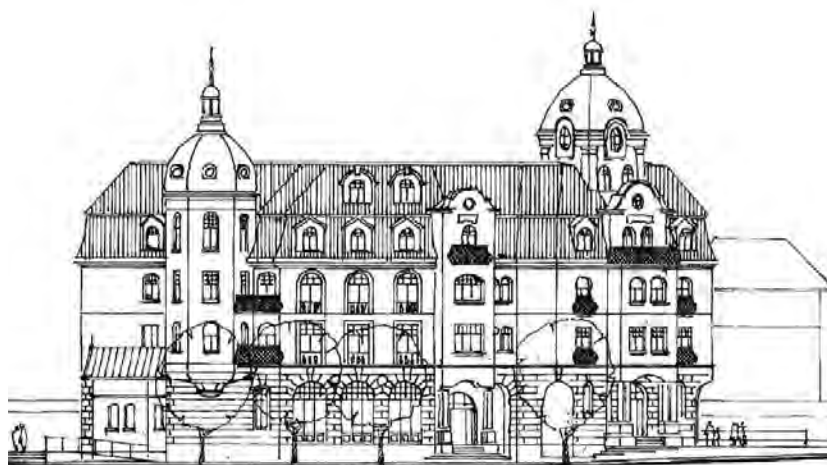
- 1) **W zakresie powiązań zewnętrznych:**
 - poprawa powiązań Sopotu z zewnętrznym układem drogowym: budowa ulicy Nowej Spacerowej do Obwodnicy Zachodniej Trójmiasta (OZT) i Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej (OMT), lobbing w sprawie budowy tunelu pod Pachołkiem, Drogi Czerwonej oraz Trasy Kaszubskiej (droga S6),
 - budowa węzła ul. Nowej Spacerowej i Drogi Zielonej z Al. Niepodległości,
 - budowa/rozbudowa dwóch lokalnych węzłów integracyjnych Sopot Wyścigi i Sopot Kamienny Potok oraz usprawnienie powiązań kolejowych z Portem Lotniczym im. Lecha Wałęsy i rejonem Kaszub koleją metropolitalną.
- 2) **W zakresie układu ulicznego:**
 - dostosowanie wielkości projektowanego zainwestowania do możliwości (przepustowości i chłonności) systemu transportowego i zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych przez inwestorów na własnych działkach,
 - dalsze ograniczanie ruchu tranzytowego w istniejącym układzie ulicznym Sopotu poprzez działania na rzecz budowy Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, usprawnienia dojazdów do obwodnic (OMT i OZT), budowę nowych tras odciążających (Drogi Zielonej i Drogi Czerwonej),
 - usprawnienia funkcjonowania wewnętrznego układu ulicznego miasta, w tym utworzenie układu ulic lokalnych w pasie terenu pomiędzy Al. Niepodległości a linią kolejową, dokończenie budowy ul. Świemirowskiej, budowa nowych

- skrzyżowań, sukcesywnie prowadzone remonty i wymiana nawierzchni,
 - dostosowanie parametrów ulic i ich wyposażenia do funkcji lokalnej (dotyczyć to może także Al. Niepodległości pod warunkiem wybudowania Drogi Czerwonej),
 - kontynuacja wprowadzania ulicznych środków uspokojenia ruchu, w tym wprowadzanie stref Tempo 30 i rond i ulic jednokierunkowych,
 - ograniczenie ruchu samochodowego w strefach ochrony uzdrowiskowej i w strefach ruchu pieszego,
 - kontynuacja ograniczeń dla ruchu samochodów ciężarowych,
 - kontynuacja rozwoju ulicznego transportu zbiorowego i komunikacji rowerowej.
- 3) W zakresie transportu zbiorowego:**
- zwiększenie udziału transportu zbiorowego w przewozach pasażerskich poprzez wspieranie działań usprawniających funkcjonowanie Szybkiej Kolei Miejskiej (nowoczesny tabor, zwiększenia częstotliwości kursowania, zintegrowany bilet metropolitalny),
 - uruchomienie linii trolejbusowej do hali widowiskowo-sportowej Ergo Arena, w sezonie letnim dodatkowo linii pojazdów ekologicznych - elektrycznych,
 - w obszarze centrum zalecane uruchomienie linii autobusowych z wykorzystaniem lekkich autobusów wyposażonych w silniki ekologiczne,
 - rozwój żeglugi przybrzeżnej.
- 4) W zakresie ruchu pieszego:**
- w rejonie centrum – tworzenie nowych stref z priorytetem dla ruchu pieszego i rowerowego z ograniczeniem dostępności samochodowej,
 - w rejonie Ergo Areny – powiązanie Hipodromu z plażą.
- 5) W zakresie ruchu rowerowego:**
- rozbudowa sieci dróg rowerowych miejskich i leśnych,
 - kontynuacja wyposażania sieci istniejących i planowanych tras rowerowych w parkingi dla rowerów, przechowalnie i wypożyczalnie,
 - budowa systemu Metropolitalnego Roweru Miejskiego z towarzyszącą infrastrukturą,
 - działania na rzecz wprowadzenia ułatwień dla przewozów rowerów transportem zbiorowym,
 - zwiększanie atrakcyjności lokalnego układu ulicznego dla ruchu rowerowego.
- 6) W zakresie polityki parkingowej:**
- rozwijanie systemu zachęt dla pozostawiania samochodów poza centrum np. poprzez strefowanie opłat, połączenia komunikacją z parkingami poza centrum),
 - usprawnianie istniejącego systemu parkingowego miasta poprzez budowę nowych miejsc postojowych przyulicznych, zatok postojowych i nowych parkingów miejskich, w tym przy ulicach: Wejherowska/Obodrzyców, Niepodległości/Haffnera, Powstańców W-wy, Jana z Kolna (lokalny węzeł integracyjny Sopot Wyścigi), Polna, Ergo Arena,
 - kontynuacja zasady budowy parkingów towarzyszących nowym inwestycjom, przy czym zaleca się budowę parkingów podziemnych.

2.6. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

- 1) Kontynuacja działań zmierzających do modernizacji ujęć wody, zbiorników wyrównawczych i sieci wodociągowej, w tym w ramach przebudowy układu komunikacyjnego.
- 2) Poprawa funkcjonowania systemu odprowadzania ścieków i wód opadowych kanalizacji poprzez: wymiany, modernizacje oraz budowę kanałów sanitarnych

- i deszczowych, odnowienie i uporządkowanie infrastruktury podziemnej przy okazji wymiany nawierzchni ulic i modernizacji układu komunikacyjnego.
- 3) Poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego, w tym poprzez oparcie zaopatrzenia miasta w ciepło na systemie dostawy scentralizowanej, w tym zwiększenie stopnia zaopatrzenia w ciepło z magistrali GPEC w Dolnym Sopocie poprzez budowę rozdzielczych sieci ciepłowniczych na obszarze rozszerzonego zasięgu obsługi oraz wprowadzenie ciepła sieciowego z gdańskiego systemu zaopatrzenia w ciepło do Górnego Sopotu.
 - 4) Rozbudowa GPZ 110/15 kV „Sopot” przy ul. Smolnej i związana z tym przebudowa linii elektroenergetycznych 110 kV, wymiana linii napowietrznych na kablowe.
 - 5) Upowszechnienie wykorzystywania zasobów energii słonecznej do produkcji ciepłej wody w lecie oraz wspomagania ogrzewania budynków w okresach wiosennych i jesiennych poprzez instalowanie kolektorów słonecznych, a także baterii słonecznych do produkcji energii elektrycznej i ciepła.



Spis tabel

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Województwa Pomorskiego, str. 75
2. Wojewódzka Ewidencja Zabytków Archeologicznych, str. 79
3. Dobra kultury współczesnej, str. 82
4. Cieki na obszarze Sopotu, str. 102
5. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych oraz linie elektroenergetyczne, wyrażone wskaźnikami L_{DWN} i L_N , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem, str. 124
6. Tereny zagrożone hałasem zlokalizowane w sąsiedztwie odcinka linii kolejowej nr 202 na odcinku przebiegającym przez Sopot, które objęte zostały programem ochrony środowiska przed hałasem, str. 125
7. Pomniki przyrody w granicach Sopotu, str. 130
8. Wstępna kwalifikacja drzew proponowanych do objęcia ochroną jako pomniki przyrody, str. 134
9. Zbiorniki retencyjne istniejące (nazwa, adres, pojemność), str. 172
10. Zalecane wskaźniki parkingowe, str. 202
11. Lokalizacja ważniejszych parkingów, str. 203

Spis rysunków w części tekstowej studium

1. Sopot – położenie w regionie, str. 25
2. Sytuacja, str. 27
3. Fragment Rysunku Studium Gdyni – rejon przy granicy z Sopotem, str. 28
4. Fragment Rysunku Studium Gdańska – rejon przy granicy z Sopotem, str. 28
5. Wizualizacja koncepcji mariny w formie wyspy, Biuro Architektoniczne „Bosiaccy”, Sopot 2008 r., str. 29
6. Sopot, pokrycie planami zagospodarowania przestrzennego (mpzp), str. 40
7. Miejskowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 1994 r., str. 41
8. Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 2002 r., str. 42
9. Drugie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu, 2010 r., str. 42
10. Obszar zachowanej historycznej struktury przestrzennej miasta Sopotu – podział na jednostki morfogenetyczne, str. 63
11. Sopot – układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków, str. 74
12. Wstęp do analizy krajobrazu centralnej części miasta – wnętrza o zasadniczym znaczeniu, str. 87
13. Sopot – rok 1924, str. 88
14. Sopot – rok 1940, str. 89
15. Sopot – rok 1999, str. 90
16. Sopot – rok 2015, str. 91
17. Panorama od strony morza, część południowa - analiza wysokości zabudowy pasa przykolejowego, str. 92

18. Panorama od strony morza, część północna - analiza wysokości zabudowy pasa przykolejowego, str. 92
19. Położenie obszaru miasta w regionalizacji fizyczno-geograficznej województwa pomorskiego, str. 94
20. Roczne róże wiatrów - Sopot ul. Bitwy pod Płowcami (stacja ARMAAG AM6) za lata 2012 – 2014, str. 100
21. Częstość występowania poszczególnych przedziałów prędkości wiatrów na stacji AM6 w latach 2012-2014, str. 100
22. Obszary włączone w granice Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 13 (JCWPd13) – położenie obszaru Sopotu, str. 107
23. Położenie Sopotu w systemie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych północnej części województwa pomorskiego, str. 108
24. Lokalizacja ppk wód przejściowych i przybrzeżnych województwa pomorskiego objętych badaniami w latach 2010-2015 oraz typy abiotyczne badanych JCWP morskich, str. 109
25. Wycinek z Mapy obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu, str. 110
26. Fragment Mapy znaczących powodzi historycznych w województwie pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu, str. 110
27. Fragment mapy obszarów, na których wystąpienie powodzi jest prawdopodobne w województwie pomorskim obejmujący sąsiedztwo Sopotu, str. 111
28. Mapa zagrożenia powodzią od strony morza, w tym od morskich wód wewnętrznych o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat, str. 111
29. Średnioroczne stężenia dwutlenku siarki (SO_2) w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014, str. 113
30. Zmiany stężeń średniorocznych dwutlenku siarki (SO_2) na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014, str. 113
31. Zmiany maksymalnych stężeń dwutlenku siarki (SO_2) na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w sezonie grzewczym i letnim w latach 2012-2014, str. 114
32. Średnioroczne stężenia dwutlenku azotu (NO_2) w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014, str. 114
33. Zmiany maksymalnego stężenia dwutlenku azotu (NO_2) na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014, str. 115
34. Średnioroczne stężenia pyłu PM_{10} w aglomeracji gdańskiej w latach 2012-2014, str. 115
35. Zmiany średniorocznych wartości stężeń pyłu PM_{10} na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w latach 2012-2014, str. 116
36. Zmiany maksymalnych stężeń średniodobowych pyłu PM_{10} na stacji ARMMAG AM6 w Sopocie w sezonie grzewczym i letnim w latach 2012-2014, str. 116
37. Ocena jakości powietrza na podstawie wartości stężeń średniorocznych w latach 2012-2014, str. 117
38. Rozkład stężeń średniorocznych benzo(a)pirenu w strefie aglomeracji trójmiejskiej w 2011 roku, str. 118
39. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN} , str. 119
40. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N , str. 120

41. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN} , str. 120
42. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N , str. 120
43. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN} , str. 121
44. Liczba mieszkańców narażona na hałas od wszystkich głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N , str. 121
45. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_{DWN} , str. 121
46. Liczba mieszkańców narażona na przekroczenia poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku od głównych dróg w Sopocie wyrażona wskaźnikiem L_N , str. 122
47. Mapa priorytetów działań naprawczych na tle przekroczeń długookresowego średniego poziomu dźwięku L_N , str. 126
48. Położenie Sopotu w stosunku do granic ustanowionych rezerwatów przyrody, str. 132
49. Położenie obszaru Sopotu w granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, str. 132
50. Położenie obszaru Sopotu w stosunku do granic obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Zatoka Pucka” PLB220005, str. 133
51. Położenie obszaru Sopotu w stosunku do granic obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Klify i Rąfy Kamienne Orłowa PLH220105, str. 134
52. Fragment mapy zagrożenia powodziowego od strony morza, w tym morskich wód wewnętrznych - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($H\ 0,2\%$), str. 143
53. Strefy ograniczeń od lotniska Gdańsk im. Lecha Wałęsy, str. 150
54. Schemat stref ochrony uzdrowiskowej, str. 154
55. Schemat układu ulicznego Sopotu – stan istniejący, str. 157
56. Kartogram natężeń ruchu w godzinie szczytu popołudniowego w roku 2015, str. 159
57. Sieć dróg rowerowych w Sopocie, str. 161
58. Kartogram prognozowanych średniorocznych dobowych natężeń ruchu w 2020 roku bez Drogi Czerwonej, str. 161
59. Kartogram prognozowanych natężeń ruchu w godzinie szczytu popołudniowego w 2020 roku bez Drogi Czerwonej, str. 163
60. Kartogram prognozowanych średniorocznych dobowych natężeń ruchu w 2020 roku z Drogą Czerwoną, str. 164
61. Kartogram prognozowanych natężeń ruchu w godzinie szczytu popołudniowego w 2020 roku z Drogą Czerwoną, str. 165
62. Liczba realizowanych w roku 2014 i prognozowanych w roku 2030 według scenariusza zrównoważonego rozwoju, wybranych rodzajów podróży wykonywanych w ciągu doby średnio w roku na obszarze rdzenia OM, str. 168
63. Jednostki strukturalne, str. 182
64. Obszar zabudowy śródmiejskiej zdelimitowany w Wydziale Urbanistyki i Architektury UM w Sopocie, kwiecień 2017 r, str. 185

65. Schemat planowanego układu drogowego, str. 199
66. Schemat planowanego układu dróg rowerowych w Sopocie, str. 200
67. Zaopatrzenie w wodę – uwarunkowania i kierunki rozwoju, str. 207
68. Kanalizacja sanitarna – uwarunkowania i kierunki rozwoju, str. 208
69. Kanalizacja deszczowa – uwarunkowania i kierunki rozwoju, str. 209
70. Gospodarka energetyczna – uwarunkowania, str. 210
71. Gospodarka energetyczna – kierunki rozwoju, str. 211
72. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji rekreacyjnych, str. 213
73. Jednostki wielofunkcyjne tworzące centrum miasta, str. 221
74. Jednostki wielofunkcyjne o przewadze funkcji mieszkaniowych, str. 225
75. Jednostki wielofunkcyjne o preferencjach rozwoju funkcji usługowych z zakresu administracji i biznesu, str. 232

Projekt okładki: Magdalena Peszkowska

Ilustracje w tekście: Wojciech Peszkowski

1. Ul. Chrobrego, róg Dąbrowskiego, widok , str. 17
2. Grand Hotel, elewacja wschodnia, str. 20
3. Aleja Niepodległości, widok, str. 21
4. Molo, widok na Dom Zdrojowy, str. 30
5. Plac Zdrojowy, Latarnia Morska, str. 41
6. Ul. Kościuszki, budynek poczty, str. 45
7. Plaża przy barze „Przystań”, str. 56
8. Ul. Parkowa, Dom pod Sowami, str. 58
9. Ul. Goyki 3, str. 86
10. Zatoka Gdańska, str. 14
11. Ul. Grunwaldzka, róg Chopina, widok, str. 176
12. Lokalny węzeł integracyjny Sopot Kamienny Potok, str. 181
13. Ul. Bohaterów Monte Cassino 41-43, str. 184
14. Ul. Małopolska, str. 201
15. Wosia Budzysza 4, Pałacyk Panny Teltmer, str. 212
16. Ul. Bohaterów Monte Cassino 31-35, str. 224
17. Ul. Bohaterów Monte Cassino 37-39, str. 231
18. Łazienki Południowe, widok, str. 235
19. Ul. Kościuszki, Hotel Rezydent, str. 247

Materiały wyjściowe

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego fragmentów m. Sopotu obowiązujące i w opracowaniu, wg wykazów w rozdz. II pkt 3.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Sopotu z 2010 r.
2. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska.
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdyni.

Inne:

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa pomorskiego (uchwała Nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r.)
2. Projekt Planu zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot 2030 do konsultacji społecznych, Pomorskie Biuro Planowania Regionalnego 24.03.2016
3. Strategia Miasta Sopotu na lata 2014 – 2020 przyjęta Uchwałą Rady Miasta Sopotu Nr XXXVIII/533/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r.
4. „Miasto Sopot – strefy ochrony uzdrowiskowej – charakterystyka planistyczna PPP „Plan Projekt” Sopot, lipiec 2008 r.
5. „Sopot, studium fizjonomii miasta”, PPP „Plan Projekt” Sopot, 1992 r.
6. „Miasto Sopot, Oś Administracji i Biznesu, studium koncepcyjne”, PPP „Plan Projekt” Sopot, 2007 r.
7. Opracownie ekofizjograficzne podstawowe miasta Sopotu dla potrzeb projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (aktualizacja), Pracownia Projektowa Architektury Krajobrazu i Rewaloryzacji Środowiska, Gdańsk listopad 2015 r., mgr Bogusław Grechuta
8. „Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego podstawowego miasta Sopotu dla potrzeb projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego”, PROEKO Biuro Projektów i Wdrożeń Proekologicznych, Gdańsk maj 2009 r.
9. Strategia transportu i mobilności Obszaru Metropolitalnego do roku 2030, diagnoza systemu transportowego, Fundacja Rozwoju Inżynierii Lądowej, Gdańsk, grudzień 2014 r.
10. Materiały i informacje uzyskane w Urzędzie Miasta Sopotu
11. Roczniki statystyczne
12. Uchwała Nr XIX/232/2012 Rady Miasta Sopotu z dnia 11 maja 2012 r. w sprawie aktualizacji Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Gminy Miasta Sopotu
13. Uchwała Nr XII/125/2011 Rady Miasta Sopotu z dnia 7 października 2011 r. w sprawie przyjęcia „Aktualizacji Programu ochrony środowiska dla miasta Sopotu na prawach powiatu na lata 2011-2014 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2015-2020”
14. Projekt uchwały Rady Miasta Sopotu w sprawie przyjęcia Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Miasta Sopotu do roku 2020
15. Prace nad Planem Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Trójmiasta oraz Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego 2030 prowadzone przez Pomorskie Biuro Planowania Przestrzennego w Słupsku,
16. Prace nad planem zagospodarowania przestrzennego obszarów morskich prowadzone przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni
17. Mapy określające strefy zagrożenia powodziowego ze strony morza oraz mapy stref ochronnych wokół ujęć wody opracowane przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej
18. Strategia Rozwoju Województwa Pomorskiego 2020 przyjęta przez Sejmik Województwa Pomorskiego Uchwałą Nr 458/XXII/12 z dnia 24 września 2012 r.
19. Wnioski o zmianę Studium.

Strony internetowe

1. <http://www.sopot.pl> oficjalna strona miasta Sopotu.

V. RYSUNKI STUDIUM

- 1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, skala 1: 10 000, Rys. 1**
- 2. Uwarunkowania, skala 1: 10 000, Rys. 2**
- 3. Uwarunkowania konserwatorskie, skala 1: 10 000, Rys.3**

VI. ZAŁĄCZNIK NR 1

Aktualna lista obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków wg strony internetowej
<http://bip.sopot.pl/Article/get/id,16357.html>