


RAZEM PLANUJMY PRZYSZŁOŚĆ DZIELNICY

# MASTERPLAN PIECKI-MIGOWO

---

CZĘŚĆ URBANISTYCZNA



- 
1. **PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA**
  2. **JAKIE SĄ PIECKI - MIGOWO? SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJOWYCH**
  3. **PIECKI - MIGOWO MASTERPLAN DZIELNICY - WNIOSKI DO ZAŁOŻEŃ**
    - ❑ **WNIOSKI EKSPERCKIE**
    - ❑ **WYNIKI PRAC SPOŁECZNYCH A WNIOSKI EKSPERCKIE**
  4. **KILKA SŁÓW O WARSZTATACH**

# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ



[piecki-migowo-historia.blogspot.com](http://piecki-migowo-historia.blogspot.com)

Fot. Adam Modzelewski

# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ



# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ

arch. piecki-migowo-historia.blogspot.com



1.



Google Street View, 2023, foto: 2011

2.

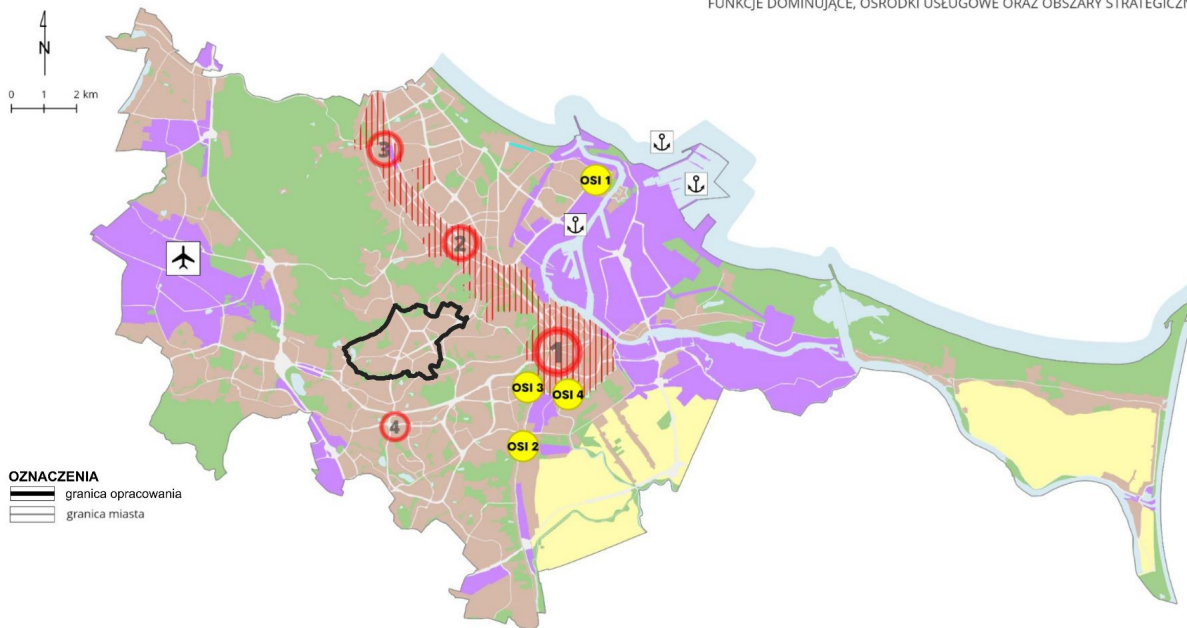
3.



# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ

MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA GDAŃSKA  
FUNKCJE DOMINUJĄCE, OŚRODKI USŁUGOWE ORAZ OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI (OSI)

**GDAŃSK 2030 PLUS**  
**STRATEGIA ROZWOJU MIASTA**



**OZNACZENIA**  
— granica opracowania  
— granica miasta

## ROZWÓJ DOMINUJĄCEJ FUNKCJI:

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- mieszaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej
- przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistycznej
- zieleni
- transportu
- port lotniczy
- port morski

- Centralne Pasmo Usługowe (CPU)  
Policentrycznie zlokalizowane ośrodki usługowe:
- Śródmieście *metropolitalny*
  - Wrzeszcz
  - Oliwa
  - Nowe Centrum Gdańsk Południe *dzielnicowy*
- ogólnomiejskie*

## OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI

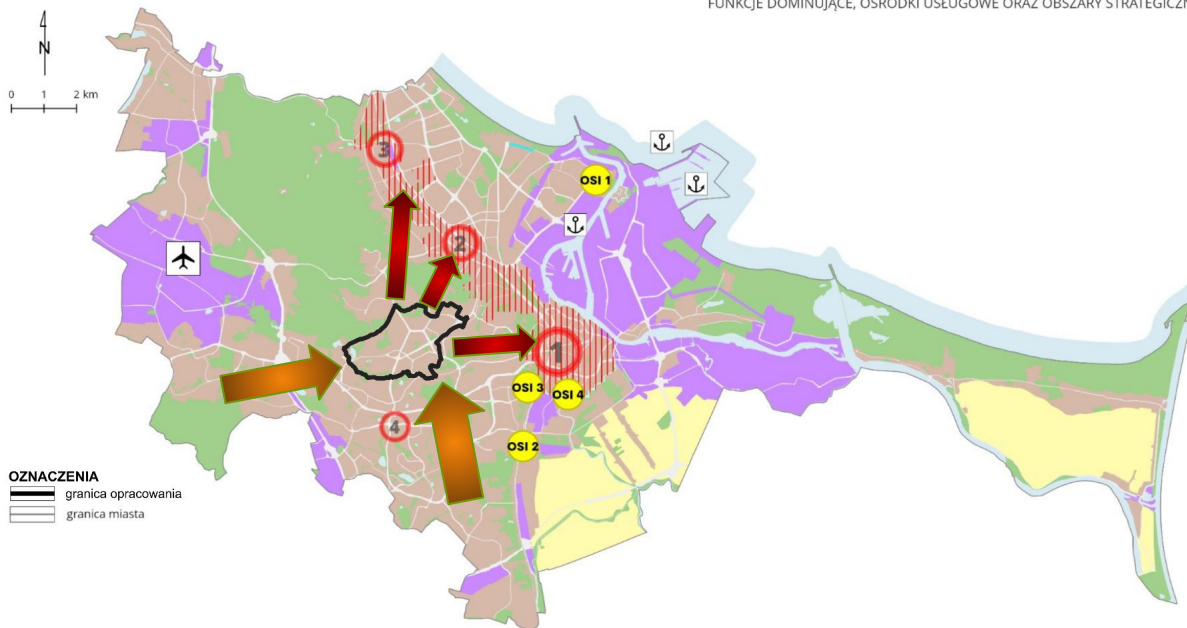
- OSI 1** podobszar rewitalizacji Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście
- OSI 2** podobszar rewitalizacji Orunia
- OSI 3** podobszar rewitalizacji Biskupia Góra / Stary Chelm
- OSI 4** podobszar rewitalizacji Dolne Miasto / Plac Wałowy / Stare Przedmieście



# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ

MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA GDAŃSKA  
FUNKCJE DOMINUJĄCE, OŚRODKI USŁUGOWE ORAZ OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI (OSI)

**GDAŃSK 2030 PLUS**  
**STRATEGIA ROZWOJU MIASTA**



**OZNACZENIA**  
— granica opracowania  
— granica miasta

## ROZWÓJ DOMINUJĄCEJ FUNKCJI:

- rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- mieszaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej
- przemysłowo-usługowo-magazynowo-portowo-logistycznej
- zieleni
- transportu
- port lotniczy
- port morski

- Centralne Pasmo Usługowe (CPU)  
Policentrycznie zlokalizowane ośrodki usługowe:
- Śródmieście *metropolitalny*
  - Wrzeszcz
  - Oliwa
  - Nowe Centrum Gdańsk Południe *dzielnicowy*
- ogólnomiejskie*

## OBSZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI

- OSI 1** podobszar rewitalizacji Nowy Port z Twierdzą Wisłoujście
- OSI 2** podobszar rewitalizacji Orunia
- OSI 3** podobszar rewitalizacji Biskupia Góra / Stary Chelm
- OSI 4** podobszar rewitalizacji Dolne Miasto / Plac Wałowy / Stare Przedmieście

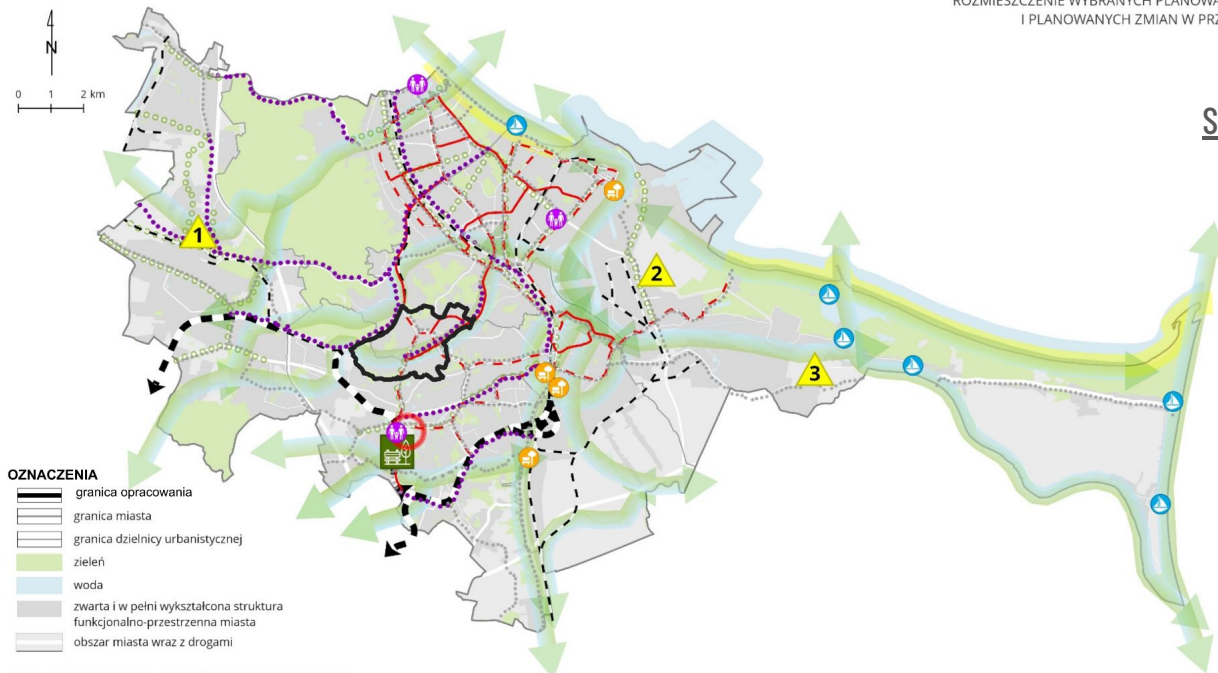


# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ

MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ MIASTA GDAŃSKA

ROZMIESZCZENIE WYBRANYCH PLANOWANYCH INWESTYCJI  
I PLANOWANYCH ZMIAN W PRZESTRZENI MIASTA

**GDAŃSK 2030 PLUS**  
**STRATEGIA ROZWOJU MIASTA**



## OZNACZENIA

- granicza opracowania
- granicza miasta
- granicza dzielnicy urbanistycznej
- zieleń
- woda
- zwarta i w pełni wykształcona struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta
- obszar miasta wraz z drogami

## OBSZARY I KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO:

### MIASTO PRZYJAZNE MIESZKAŃCOM

- nowe Centrum Gdańsk Południe
- przestrzenie lokalne
- pas nadmorski
- infrastruktura czasu wolnego
- rekreacja i sporty wodne

### WZMOCNIENIE SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA

- Park Południowy
- zielone aleje
- biękitno-zielone pasma

### ROZWÓJ ZRÓWNOWAŻONEJ MOBILNOŚCI MIEJSKIEJ

- ekostrady planowane
- system głównych tras rowerowych
- linia kolejowa istniejąca
- linia kolejowa planowana (PKM Południe)
- trasa tramwajowa istniejąca
- trasa tramwajowa planowana

### INNOWACYJNA GOSPODARKA

- 1 tereny wokół portu lotniczego
- 2 tereny portu morskiego
- 3 teren Płonia





# PIECKI - MIGOWO W STRUKTURZE MIASTA - ZMIANA UWARUNKOWAŃ

## [Gdańsk] Gdzie warto zamieszkać - Region Górny Taras

# GDAŃSK REGION GÓRNY TARAS

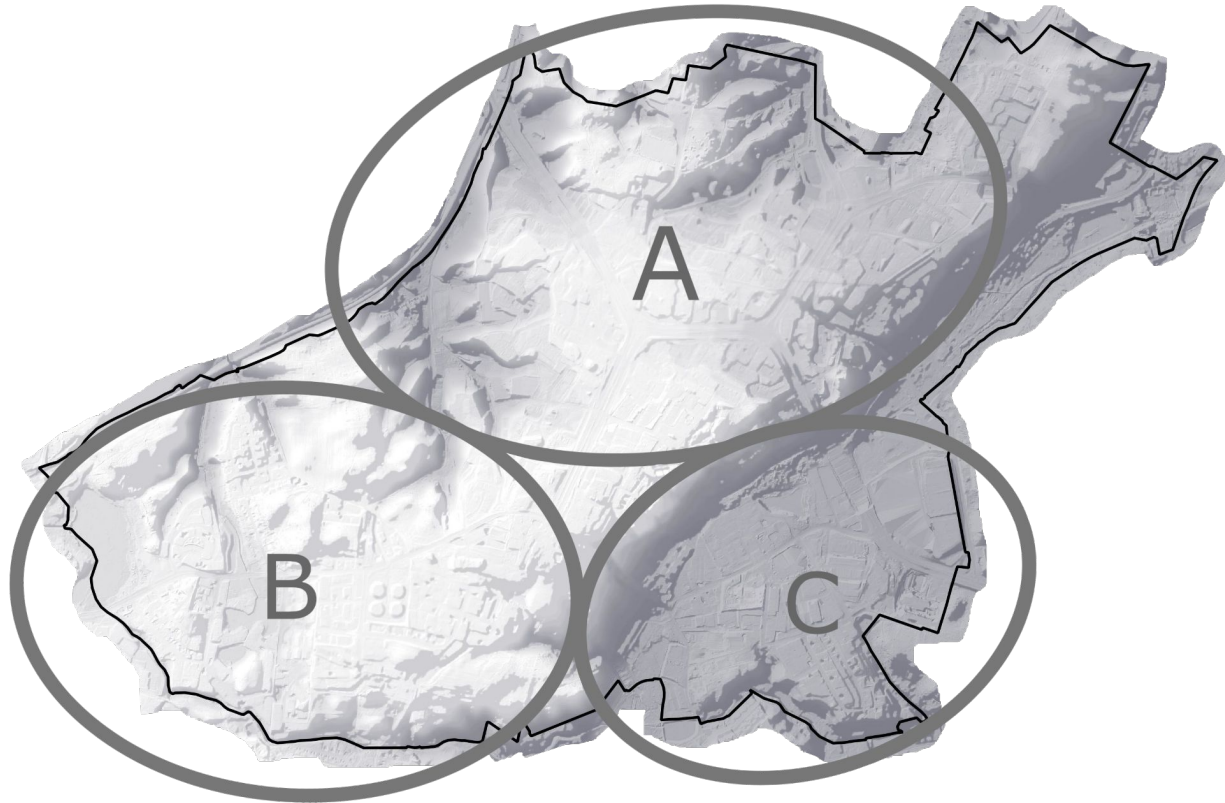


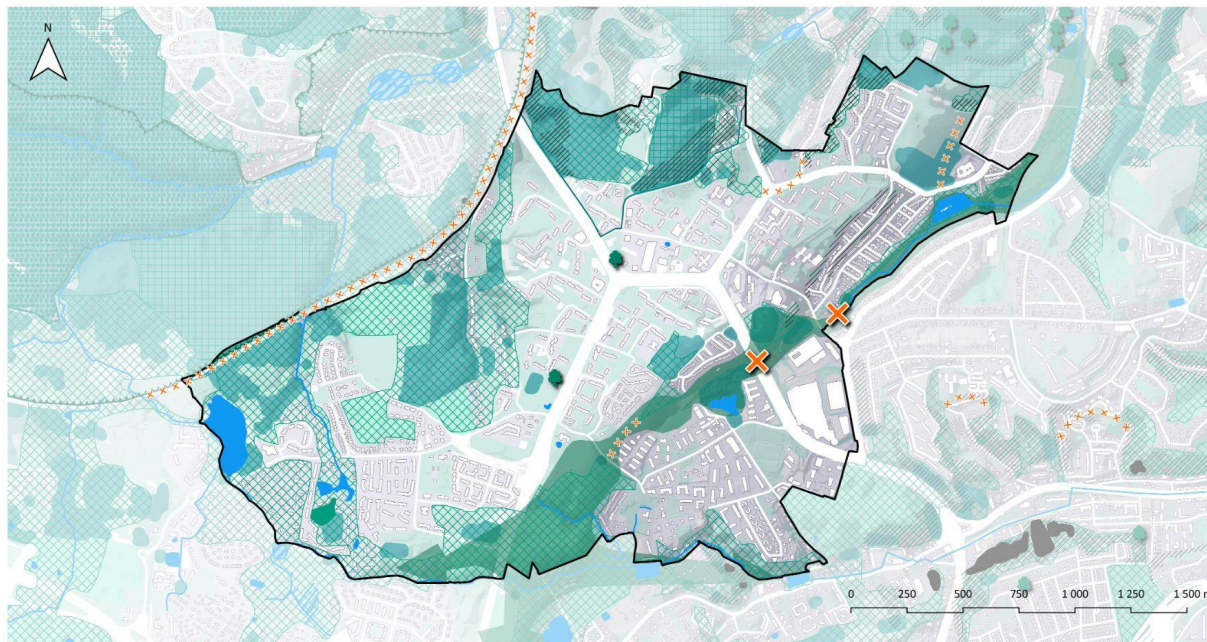
Ten obszar Gdańska (Piecki-Migowo zwane są potocznie przez gdańszczan Moreną), jest w naszej opinii bardzo przyjemnym miejscem do życia.



# PIECKI - MIGOWO - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

WYODRĘBNIAJĄCE SIĘ CZĘŚCI DZIELNICY





### LEGENDA

granica opracowania	park krajobrazowy
ciekli wodne	otulina parku krajobrazowego
zbiorniki wodne	zespół przyrodniczo-krajobrazowy
tereny zadrzewione	użytek ekologiczny
tereny zakrzewione	pomnik przyrody
tereny ogrodów działkowych	OSTAB - osnowa
tereny trawiaste	OSTAB - płyty
tereny zabudowane	korytarz ekologiczny
budynki	nieciągłość systemu OSTAB
drogi	nieciągłość korytarza ekologicznego
	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

### Potencjały / walory

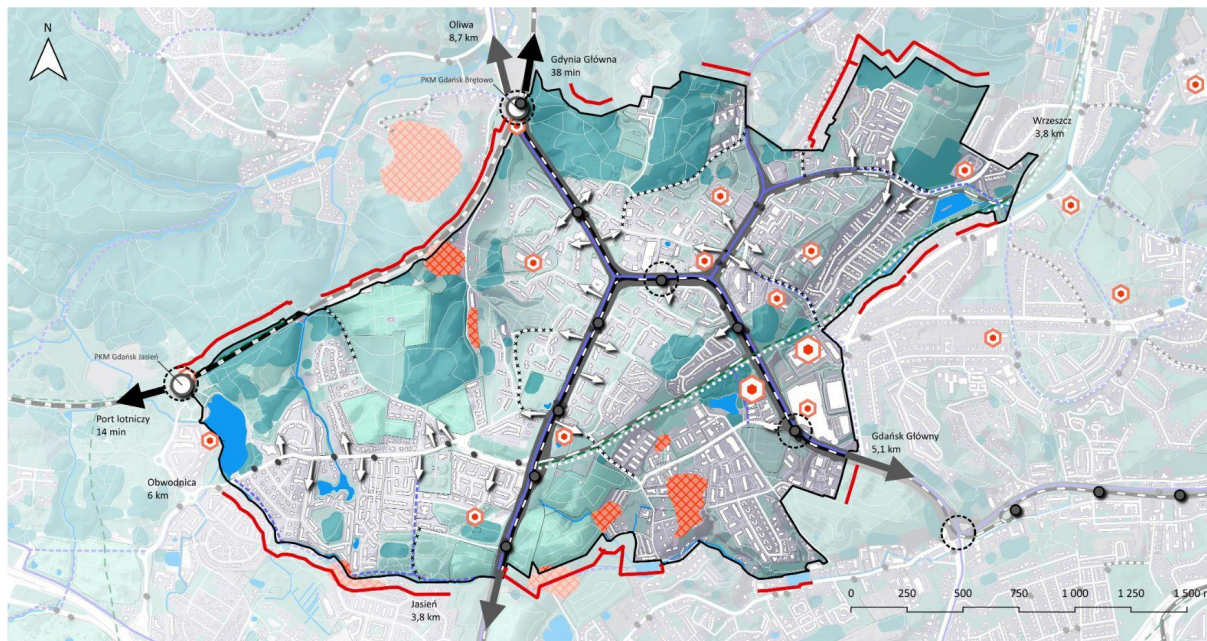
- pofałdowane (morenowe) ukształtowanie terenu z dużą amplitudą rzędnych wysokościowych i nieregularnym układem wzgórz, zboczy, dolin
- sąsiedztwo zwartych kompleksów leśnych i terenów zadrzewionych, w szczególności w północnej części dzielnicy
- różnorodne elementy systemu ekologicznego miasta i dzielnicy w tym przebiegające przez obszar dzielnicy lokalne korytarze ekologiczne
- stosunkowo wysoka ilość wód powierzchniowych położonych w obrębie dzielnicy lub blisko jej granic
- duży udział terenów zielonych w najstarszych osiedlach dzielnicy

### Problemy

- przebiegające przez obszar dzielnicy drogi/ulice o charakterze tranzytowym generujące uciążliwości hałasowe oraz dotyczące jakości powietrza dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej
- słabo ukształtowana ciągłość powiązań ekologicznych wewnątrz dzielnicy
- silna presja inwestycyjna na tereny cenne przyrodniczo i o walorach przyrodniczo - rekreacyjnych
- wysoka intensywność zabudowy i niski udział powierzchni biologicznie czynnych na większości terenów nowych osiedli
- nieefektywne zagospodarowanie terenów zieleni w najstarszych osiedlach dzielnicy
- niewielki stopień wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz nowych technologii opartych na ich wykorzystaniu

# PIECKI - MIGOWO - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

## ZRÓWNOWAŻONA MOBILNOŚĆ



### LEGENDA

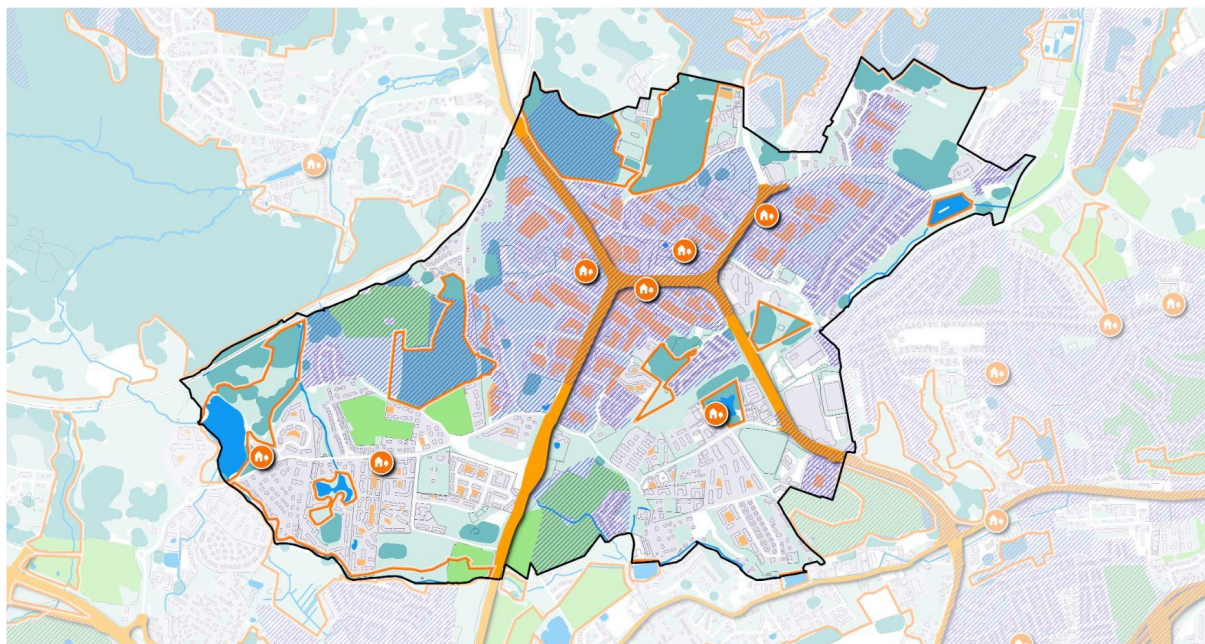
granica opracowania	rezerwa pod budowę drogi	atraktor ruchu o znaczeniu ponad dzielnicowym
ciek wodne	podłączenia osiedli do systemu transportowego dzielnicy	atraktor ruchu o znaczeniu dzielnicowym
zbiorniki wodne	linia kolejowa	istniejąca droga rowerowa
tereny zadrzewione	istniejąca linia tramwajowa	planowana droga rowerowa
tereny zakrzewione	planowane linie tramwajowe	planowana ekostrada
tereny ogrodów działkowych	węzeł komunikacyjny	droga o nachyleniu powyżej 5 procent
tereny trawiaste	przystanek kolejowy	utrudnienia i bariery dla kształtowania komunikacji pieszej i rowerowej
tereny zabudowane	przystanek tramwajowy	brak powiązań między dzielnicą a sąsiedztwem
budynki	przystanek autobusowy	
drogi	obszar o ograniczonej dostępności pieszej do przystanków (powyżej 10 min)	

### Potencjały / walory

- ❑ lokalizacja dzielnicy w strukturze miasta i istniejąca infrastruktura pozwalające na rozbudowę i ukształtowanie systemu różnorodnych połączeń zewnętrznych
- ❑ istniejące rezerwy terenowe dla uzupełniania i kształtowania właściwie skonstruowanego i zhierarchizowanego systemu transportowego w tym systemu ciągów pieszych i rowerowych
- ❑ dobra dostępność do różnego rodzaju komunikacji publicznej

### Problemy

- ❑ układ transportowy oparty o drogi o charakterze tranzytowym, co powoduje na nich: duże natężenie ruchu, korki, wydłużenie czasu dojazdu, obniżenie bezpieczeństwa dla każdego z rodzajów mobilności, w tym w szczególności dla ruchu pieszego
- ❑ brak połączeń pomiędzy poszczególnymi częściami dzielnicy niewymagających korzystania z dróg o charakterze tranzytowym
- ❑ mało czytelna hierarchia ulic wewnętrznych/dojazdów
- ❑ brak obejmującego całą dzielnicę systemu komunikacji pieszej i rowerowej skracającego dostęp do terenów sąsiednich, miejsc lokalizacji usług, terenów rekreacyjnych i innych terenów zieleni
- ❑ mało atrakcyjne ciągi piesze wzdłuż głównych ulic: Rakoczejo, Potokowa, Bulońska, P. Adamowicza
- ❑ utrudnienia i bariery w kształtowaniu systemu komunikacji pieszej i rowerowej z uwagi na zamknięte osiedla i ukształtowanie terenu (np. niska dostępność dla osób z wózkami, osób starszych, z niepełnosprawnościami i innych o ograniczonej mobilności)
- ❑ niewystarczająco wykształcone powiązania (połączenia zewnętrzne) z celami podróży istniejącymi i planowanymi na terenach dzielnic sąsiadujących (np. ponaddzielnicowe centra usługowe, centra i tereny rekreacyjne)
- ❑ bardzo duża ilość terenów przeznaczona pod parkingi naziemne, a jednocześnie ciągły brak odpowiedniej liczby miejsc parkingowych



### LEGENDA

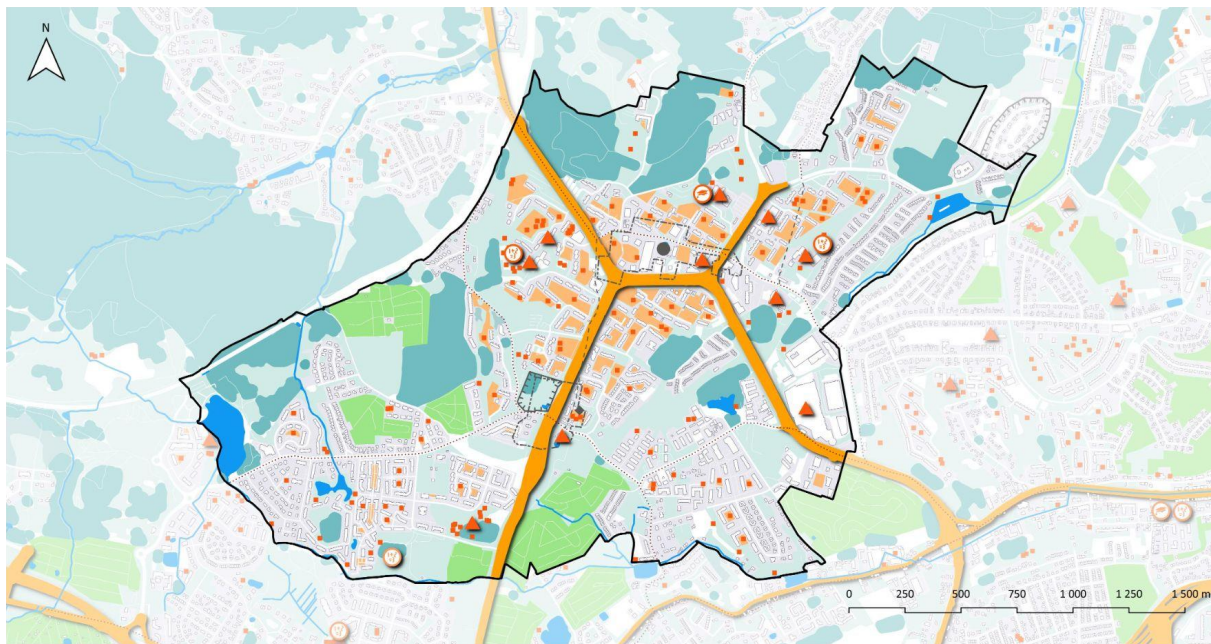
- |                            |   |
|----------------------------|---|
| granica opracowania        | rdzeń systemu przestrzeni publicznych                                       |
| ciekli wodne               | przestrzeń między budynkami mieszkalnymi                                    |
| zbiorniki wodne            | obszar, który w STUIKZP Miasta Gdańska nie został przeznaczony pod zabudowę |
| tereny zadrzewione         | obszar objęty projektem Gdańskich Przestrzeni Lokalnych                     |
| tereny zakrzewione         | obszar nieobjęty planem miejscowym  |
| tereny ogrodów działkowych |   |
| tereny trawiaste           |   |
| tereny zabudowane          |   |
| budynki                    |   |
| bariera komunikacyjna      |   |

### Potencjały / walory

- ❑ duży areał terenów przyrodniczych dotychczas niezagospodarowanych oraz ogrodów działkowych, o potencjale do rozwoju przestrzeni publicznych, ogólnodostępnych lub udostępnionych do użytkowania
- ❑ stosunkowo niska gęstość zabudowy w najstarszych zespołach zabudowy dzielnicy (przy wysokiej intensywności)
- ❑ konfiguracja zagospodarowania terenów pozwalająca na elastyczne przekształcenia i podniesienie rangi komunikacji pieszej i rowerowej wewnątrz dzielnicy, poprawę dostępności do przestrzeni publicznych i warunków przemieszczania się

### Problemy

- ❑ niespójność przestrzenno-funkcjonalna dzielnicy z wyróżniającymi się trzema częściami: A, B, C (z których dwie ciężą do dzielnic sąsiednich: rejon zachodni - B do Jasienia, rejon południowy - C do Ujeściska);
- ❑ brak wyraźnego centrum dzielnicy z przestrzeniami publicznymi o charakterze śródmiejskim i elementami, które budowałyby tożsamość nowoczesnej dzielnicy
- ❑ brak obiektów i miejsc o charakterystycznych cechach - wyróżników / landmarków, w tym wyróżniających dzielnicę spośród innych rejonów miasta
- ❑ zagospodarowanie przestrzeni publicznych przy głównych ulicach o niskiej atrakcyjności dla pieszych (Rakoczego, Potokowa, Bulońska, Jaškowa Dolina)
- ❑ przestrzeń między budynkami mieszkalnymi w najstarszych osiedlach dzielnicy pełniące funkcje przestrzeni publicznych
- ❑ nierówny dostęp do usług (centrów usługowych)



### LEGENDA

granica opracowania	rdzeń systemu przestrzeni publicznych	granica dawnych wsi
ciek wodny	przestrzeń między budynkami mieszkalnymi	obszar wpisany do rejestru zabytków
zbiorniki wodne	miejsce integrujące o zasięgu dzielnicowym	obiekt wpisany do rejestru zabytków
tereny zadrzewione	miejsca spotkań codziennych, w tym miejsca rekreacji codziennej	stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
tereny zakrzewione	publiczne liceum ogólnokształcące	przebieg historycznej drogi - przebieg niezachowany
tereny ogrodów działkowych	publiczna szkoła podstawowa	przebieg historycznej drogi - przebieg zachowany
tereny trawiaste	planowana publiczna szkoła podstawowa	
tereny zabudowane		
budynki		
drogi		

### Potencjały / walory

- atrakcyjnie położone tereny i obiekty z potencjałem społecznym do kształtowania dzielnicowego systemu miejsc spotkań i aktywności społecznych
- równomiernie zlokalizowane place zabaw i miejsca rekreacji codziennej przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej
- zachowane przebiegi historycznych dróg o potencjale do kształtowania przestrzeni publicznych w oparciu o dziedzictwo kulturowe
- stosunkowo duży areał ogrodów działkowych z atrakcyjną dostępnością dla mieszkańców dzielnicy

### Problemy

- nierówny dostęp do usług społecznych w poszczególnych częściach dzielnicy
- obiekty i obszary zabytkowe mało wyeksponowane / udostępnione społeczności
- niewielka liczba miejsc o potencjale integrującym społeczność lokalną w zachodniej i południowej części dzielnicy przy wysokiej intensywności zabudowy i gęstości zaludnienia
- duże zagęszczenie ludności na terenach nowych osiedli powodujące ograniczenie możliwości kształtowania wysokiej jakości środowiska zamieszkania na ich obszarze
- niewielka ilość zorganizowanych, atrakcyjnych terenów zieleni rekreacyjnej w pobliżu zamieszkania
- zamknięte enklawy ogrodów działkowych, w bardzo małym stopniu włączające się w życie dzielnicy
- duża liczba działalności gospodarczych zarejestrowanych w budynkach mieszkalnych przy niewielkiej ilości przestrzeni umożliwiających wykonywanie tych działalności na terenie dzielnicy, ale poza mieszkaniem / budynkami mieszkalnymi

## CZYM JEST MASTERPLAN?



→ **WIZJA** - WYZNACZAJĄCA KIERUNKI ZMIAN / ROZWOJU JAKOŚCIOWEGO DZIELNICY

◆ NIE OKREŚLA KOMPLETNEGO, OSTATECZNEGO STANU DOCELOWEGO

◆ OKREŚLA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA MIESZKAŃCÓW DZIELNICY I CAŁEGO

MIASTA:

- GŁÓWNE OBSZARY I POLA PROBLEMOWE PRZEKSZTAŁCEŃ
- WARTOŚCI, KTÓRE NALEŻY WYKSZTAŁCIĆ LUB OCHRONIĆ W TRAKCIE ZMIAN

## CZYM JEST MASTERPLAN?



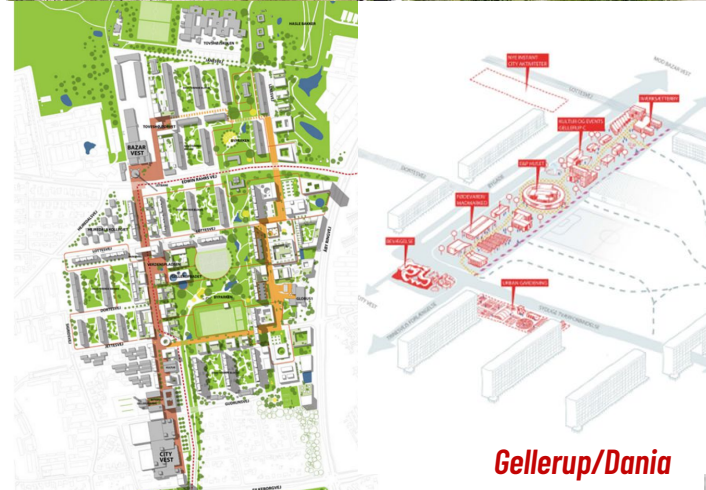
### → **NARZĘDZIE KOORDYNACJI ZARZĄDZANIA ZMIANAMI**

- ◆ WSPOMAGAJĄCE GOSPODAROWANIE I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PRZEZ ICH WŁAŚCICIELI (W TYM MIASTO GDAŃSK)
- ◆ POMAGAJĄCE W KOORDYNACJI DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH PODEJMOWANYCH ZARÓWNO PRZEZ POSZCZEGÓLNYCH WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI JAK I MIASTO GDAŃSK
- ◆ WSPARCIE OCHRONY I UWZGLĘDNIENIA INTERESU SPOŁECZNOŚCI LOKALNEJ W TRAKCIE REALIZOWANYCH ZMIAN

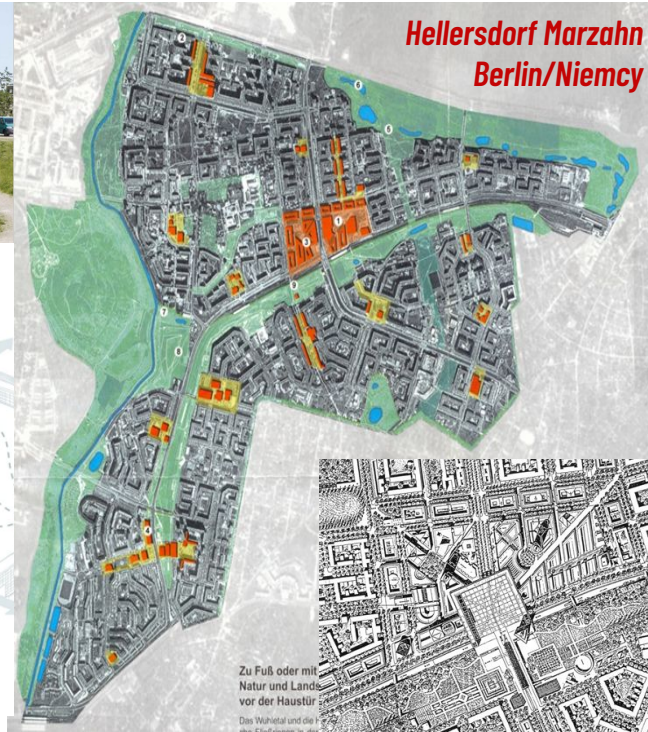


# PIECKI - MIGOWO MASTERPLAN DZIELNICY - WNIOSKI DO ZAŁOŻEŃ

## AKTUALNE MIĘDZYNARODOWE TENDENCJE URBANISTYCZNE KSZTAŁTOWANIA I REWITALIZACJI OSIEDLI MIESZKANIOWYCH



*Gellerup/Dania*



*Hellersdorf Marzahn  
Berlin/Niemcy*

Zu Fuß oder mit  
Natur und Lands  
vor der Haustür  
Das Wohnlar und die



*Aspern Seestadt,  
Wiedeń/Austria*

# PIECKI - MIGOWO MASTERPLAN DZIELNICY - WNIOSKI DO ZAŁOŻEŃ GENERALNE WNIOSKI EKSPERCKIE

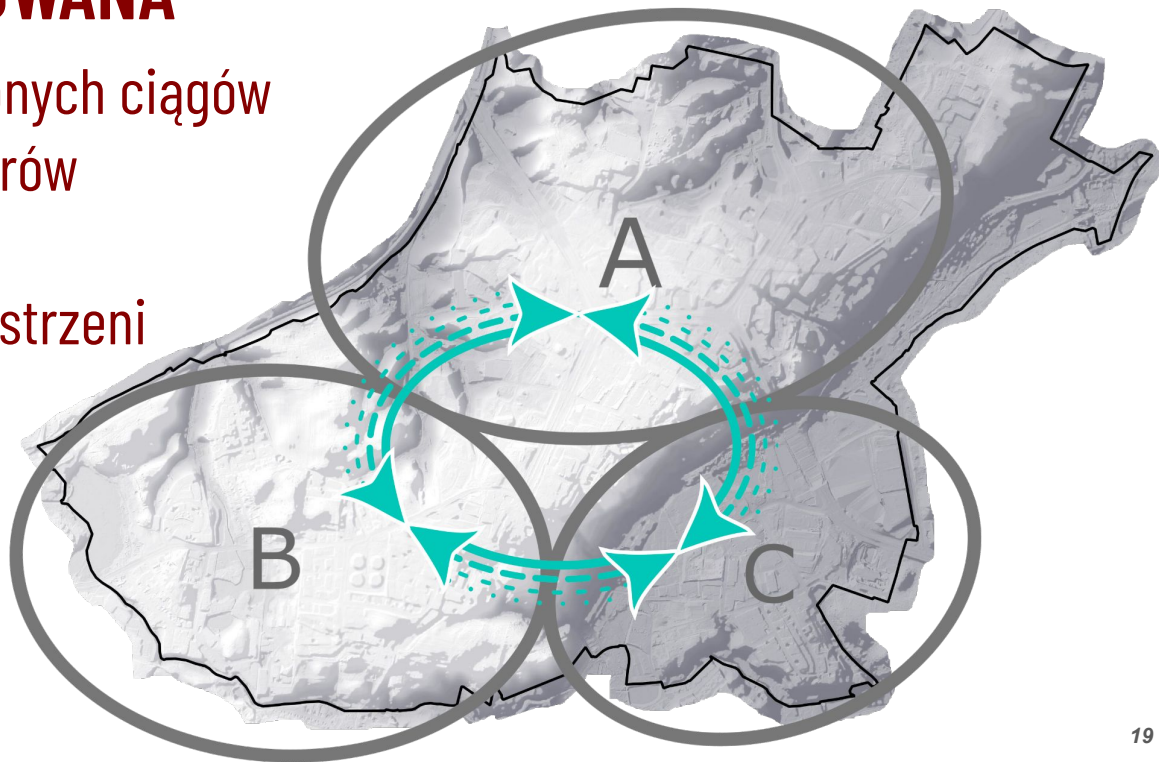
## 1. DZIELNICA MOZAIKOWA

- łącząca w sobie różne funkcje: mieszkalnictwa, usług, pracy i rekreacji
- pozwalająca na budowanie zintegrowanej społeczności przez mieszkańców o zróżnicowanych potrzebach i systemach wartości
- rozwijająca jakości życia codziennego w mieście



## 2. DZIELNICA ZINTEGROWANA

- oferująca system zielonych ciągów
- oferująca system centrów dzielnicowych
- oferująca system przestrzeni publicznych



### 3. DZIELNICA 10-cio MINUTOWA

- pozwalająca na dostęp do podstawowych funkcji: usług, pracy i rekreacji w ciągu 10-minut pieszo od miejsca zamieszkania
- ukształtowana w sposób przedkładający ruch pieszy i rowerowy ponad wykorzystanie samochodu



## 4. DZIELNICA O UNIKALNYM WIZERUNKU I SILNEJ TOŻSAMOŚCI

- dzielnica dobrego życia
- budująca poczucie przynależności i wspólnotowości
- podkreślająca swoje unikalne walory, w tym krajobrazowe i topograficzne



*Cottbus, Sachsendorf / Madlow*

# PIECKI - MIGOWO MASTERPLAN DZIELNICY - WNIOSKI DO ZAŁOŻEŃ

## WYNIKI PRAC SPOŁECZNYCH A WNIOSKI EKSPERCKIE

OBSZARY PROBLEMOWE



# PIECKI - MIGOWO MASTERPLAN DZIELNICY

## KILKA SŁÓW O WARSZTATACH

- PROPOZYCJE I ROZWIĄZANIA WYPRACOWANE W TRAKCIE PRAC SPOŁECZNYCH W UJĘCIU SYSTEMOWYM
- WARIANTOWANIE I DOPRECYZOWANIE NAJISTOTNIEJSZYCH ZAGADNIENÍ WYNIKAJĄCYCH Z 6 GRUP ZAGADNIENÍ PROBLEMOWYCH



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ  
ZAPRASZAMY DO DYSKUSJI



## OPRACOWANIE

mgr inż. arch. Joanna Małuj  
dr inż. arch. Gabriela Rembarz  
mgr inż. arch. Piotr Szafranowicz  
mgr Magda Ciepły  
inż. Magdalena Goławska  
inż. Julia Tyborczyk  
inż. Kamila Wysocka