



GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska

# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

Uwarunkowania rozwoju

GDAŃSK 2022



# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

Koordinacja projektu:

Biuro Architekta Miasta - Piotr Lorens

Biuro Rozwoju Gdańska - Edyta Damszel-Turek

Koordinacja opracowania:

Dorota Kucharczak

Barbara Zgórska

Opracowanie graficzne:

Mateusz Sylwestrzak

Natalia Biedrzycka

Okładka:

Fot. Jarosław Zulewski





Wkład merytoryczny:

Joanna Bober  
Tomasz Budziszewski  
Adrianna Chramęga  
Jolanta Florczyk  
Anna Gralewska  
Irena Grzywacz  
Marta Gurgul  
Katarzyna Hrynkiewicz  
Dorota Kucharczak  
Krzysztof Maciasz  
Krystian Mowiński  
Sylwia Możejko  
Justyna Przeworska  
Barbara Stefańska  
Maja Wypychowska  
Barbara Zgórska

Współpraca:

Ilona Bogdańska  
Paulina Bone  
Paulina Borysewicz  
Przemysław Kluz  
Marek Laskowski  
Wojciech Lemański  
Paweł Malinowski  
Patrik Marglarczyk  
Karina Rembiewska  
Jarosław Zulewski  
Mateusz Żuk

**Załącznik:**

1. Zarządzenie Nr 713/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 15 kwietnia 2022 roku w sprawie rozpoczęcia prac nad „Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej” i powołania interdyscyplinarnych zespołów do współpracy przy jego sporządzeniu.

## Spis treści

1. Wstęp	8
1.1. Pasma Alei Grunwaldzkiej	8
1.2. Zakres opracowania	10
1.3. Co chcemy osiągnąć	12
1.4. Podstawy formalne	12
2. Charakterystyka obszaru	14
2.1. Metropolitalność	14
2.2. Tożsamość lokalna	16
2.3. Podobszary funkcjonalne	18
2.4. Przestrzenie publiczne	21
2.5. Zasoby kulturowe i krajobrazowe	26
2.6. Zasoby środowiskowe	35
3. Uwarunkowania społeczno-gospodarcze	38
3.1. Mieszkańcy	38
3.2. Struktura własnościowa	40
3.3. Struktura funkcjonalna zabudowy	44
3.4. Uwarunkowania gospodarcze	46
3.5. Przedszkola i szkolnictwo podstawowe	48
3.6. Lokalne ośrodki kultury i sportu	50
4. Uwarunkowania transportowe	52
4.1. Rozwój systemów transportu na podstawie Studium	52
4.2. Analizy transportowe w obszarze PAG w latach 2019-2022	56
4.3. Dokumentacje projektów transportowych w opracowaniu	56
4.4. Studium Tras Rowerowych dla Gdańska STeR	58
4.5. Dostępność transportu zbiorowego	60
4.5.1. Dostępność kolejowa	60
4.5.2. Dostępność tramwajowa i autobusowa	62
4.5.3. Poprzeczne powiązania piesze przez linię kolejową	66
5. Uwarunkowania inżynierskie	68
5.1. Sieci infrastruktury technicznej	68
5.2. Gospodarka wodna i zagrożenie powodziowe	70

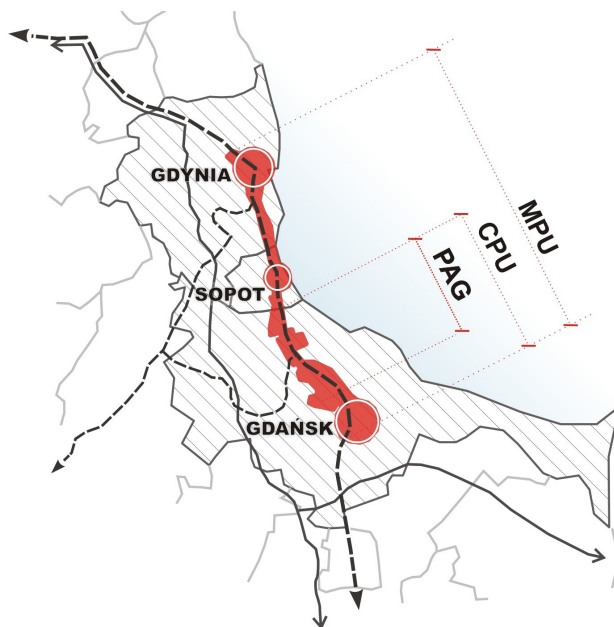
6. Uwarunkowania i kierunki działań wynikające z dokumentów strategicznych i operacyjnych	74
6.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2023	74
6.2. Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta	76
6.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	80
6.4. Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW)	84
7. Oczekiwania inwestorów - wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	86
7.1. Stan formalny - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	86
7.2. Wnioski o sporządzenie lub zmianę MPZP	87
7.3. Wizja inwestorów w krajobrazie miasta - przekroje, widoki	91
7.4. Podsumowanie wpływu wnioskowanych inwestycji na istniejącą tkankę miejską	99
8. Podsumowanie	100
8.1. Wytyczne strategiczne na poziomie metropolitalnym	100
8.2. Wytyczne i wyzwania na poziomie miejskim	102
8.2.1. Przestrzeń publiczna	105
8.2.2. Zieleń i woda	107
8.2.3. Transport i mobilność	109
8.2.4. Potencjał inwestycyjny	111

# 1 Wstęp

## 1.1. Pasma Alei Grunwaldzkiej.

Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) to obszar położony w centralnej części Gdańska. Jest to jeden z najbardziej dynamicznie rozwijających się rejonów miasta, rozciągający się wzdłuż głównej arterii transportowej (alei Grunwaldzkiej i fragmencie alei Zwycięstwa), łączącej Śródmieście Gdańska z dwoma dzielnicami o bogatej historii, silnej tożsamości lokalnej i ponadlokalnym znaczeniu - Wrzeszczem i Oliwą.

W ujęciu urbanistycznym PAG można charakteryzować na dwóch poziomach: metropolitalnym, w odniesieniu do funkcji ponadlokalnych, jakie obszar pełni w skali regionalnej, oraz miejskim. Ranga regionalna PAG wynika przede wszystkim z faktu, że jest to główny element rdzenia metropolii, tzw. Metropolitalnego Pasma Usługowego (MPU) Obszaru Metropolitalnego Gdańsk – Gdynia – Sopot (OMGGS); Stanowi on oś kompozycyjną, skupiającą zdecydowaną większość najważniejszych funkcji metropolitalnych oraz przestrzeni publicznych najwyższej rangi<sup>1</sup>.



**MPU** Metropolitalne Pasmo Usługowe      **CPU** Centralne Pasmo Usługowe      **PAG** Pasma Alei Grunwaldzkiej

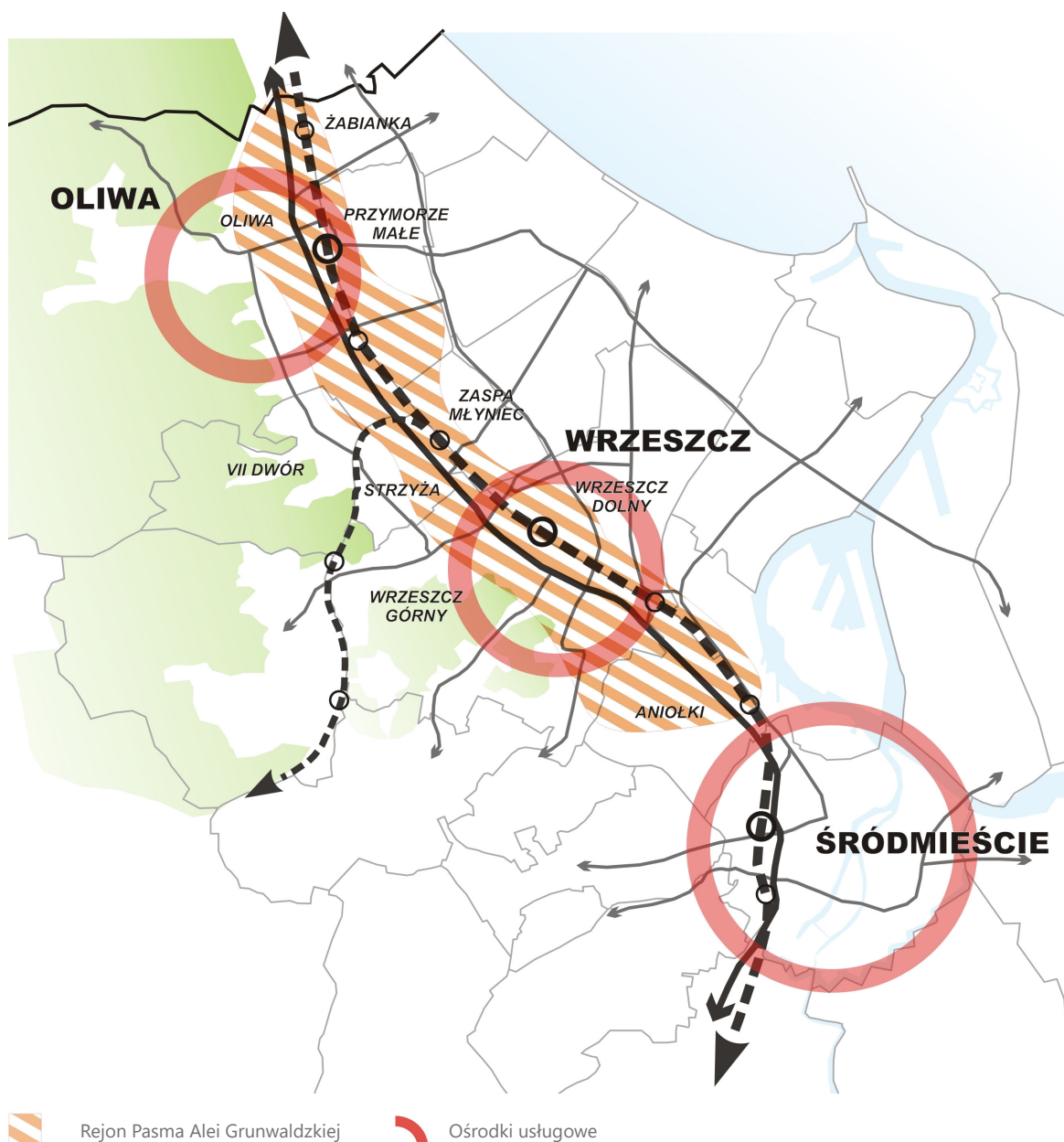
**Rys. 1.** Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) – schemat w kontekście ponadlokalnym. Źródło: opracowanie BAM

<sup>1</sup> Wg Planu zagospodarowania OM GGS str. 35



Drugi poziom to ujęcie miejskie, lokalne. PAG obejmuje znaczną część tak zwanego Centralnego Pasma Usługowego (CPU). CPU to obszar od Głównego Miasta (Śródmieścia), dalej wzdłuż al. Zwycięstwa i al. Grunwaldzkiej, aż do granicy z Sopotem, wraz z przyległymi terenami. W CPU w charakterystycznym, linearnym układzie koncentrują się usługi handlowe, biurowe, oświatowe, sportowe, a także kulturalne.

PAG obejmuje także fragmenty kilku gdańskich dzielnic mieszkalnych (Oliwy, Strzyży, Przymorza, Wrzeszcza) i usługowych, od rejonu historycznej zabudowy Oliwy, przez rozwijające się centrum biurowe na pograniczu Oliwy, Strzyży i Przymorza z ulicą Kołobrzeską, po centrum Wrzeszcza do rejonu Politechniki Gdańskiej, Opery Bałtyckiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego.



**Rys. 2.** Rejon Pasma Alei Grunwaldzkiej – schemat w kontekście miejskim. Źródło: opracowanie BAM

Aktualne dynamiczne procesy gospodarcze, współczesne koncepcje kształtowania miast zorientowanych na transport publiczny (Transit Oriented Development), miasta zwarte (Compact City), miasta 15-minutowego, jak również doświadczenia pandemii, wymuszają weryfikację wizji rozwoju Gdańska, w szczególności jego rdzenia usługowego jakim jest CPU. CPU dotychczas wskazywane było jako miejsce lokalizacji przede wszystkim funkcji usługowych i w takim kierunku realizowane były dotychczasowe przekształcenia i nowe inwestycje. Kształtujący się w ostatnich latach wizerunek PAG jako centrum biznesowo-usługowego wynika z realizacji szeregu inwestycji współtworzących największe centrum biurowe na Pomorzu, z największym budynkiem w Trójmieście.

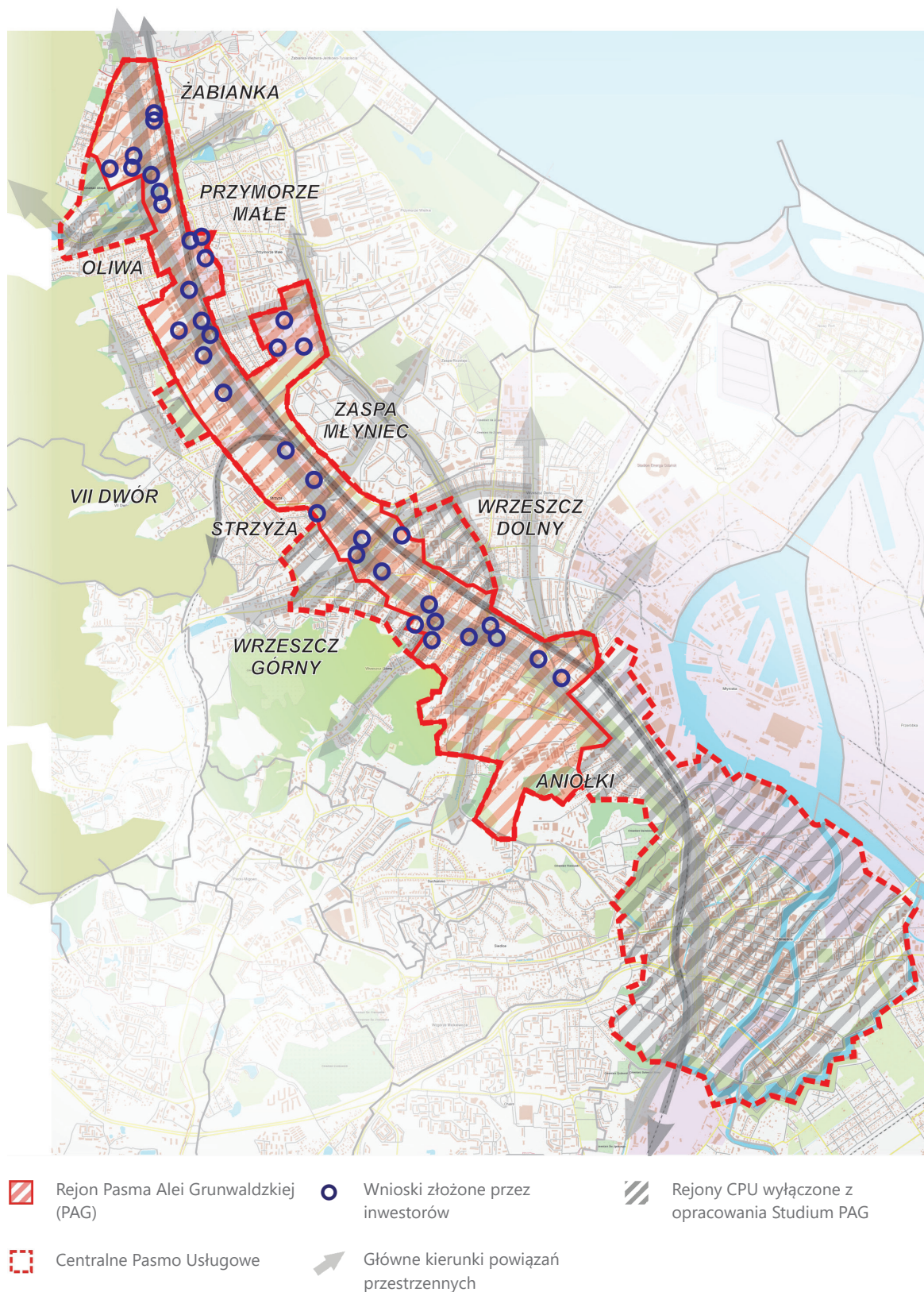
Szereg indywidualnych wniosków i inicjatyw proponowanych przez prywatnych inwestorów oraz potencjał terenów dotychczas wykorzystywanych ekstensywnie skłania do podjęcia szerszej dyskusji na temat wizji nie tylko zabudowy, ale także funkcjonalnej, społecznej, kulturowej i transportowej PAG. Rozwój PAG będzie wpływał na warunki społeczno-gospodarcze Gdańska. Intensyfikacja usług i inwestycji mieszkaniowych kreuje lub uintensyfikuje uciążliwość, nie tylko dla mieszkańców rejonów Wrzeszcza i Oliwy, ale również dla osób realizujących tu swoje cele zawodowe i biznesowe. Dogęszczenie zabudowy będzie miało wpływ na obciążenie istniejącego układu transportowego, w tym komunikacji zbiorowej oraz systemu powiązań pieszych i pieszo-rowerowych. W świetle tych procesów konieczna jest integracja zamierzeń inwestycyjnych z możliwościami przekształceń nie tylko układów transportowych, ale także harmonizacji inwestycji z oczekiwaniami i potrzebami mieszkańców, zarówno w rejonie PAG, jak i całego Gdańska, a nawet metropolii.

Opracowanie wizji rozwoju PAG koncentruje się na wykreowaniu nowego oblicza architektonicznego i urbanistycznego obszaru. Całościowe ujęcie problematyki w formie studium urbanistycznego pozwala uwypuklić najważniejsze elementy układu urbanistycznego, w tym kompozycji, koncepcji funkcjonalnej i powiązań transportowych. **Punktem wyjścia jest kompleksowa analiza uwarunkowań, określenie potencjałów i wyzwań, następnie wizja urbanistyczno-architektoniczna i jej weryfikacja pod kątem możliwości przekształceń układu transportowego.** Dla osiągnięcia celów zrównoważonego rozwoju i poprawy jakości życia mieszkańców ważne jest także nadanie priorytetu kształtowaniu układu przestrzeni publicznych, dostępności do wysokiej jakości terenów przyrodniczych i efektywnego transportu w duchu miasta 15-minutowego.

## 1.2. Zakres opracowania

Prace studialne koncentrują się na paśmie wzdłuż al. Zwycięstwa i al. Grunwaldzkiej: od okolic Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, przez rejon Opery Bałtyckiej i Politechniki Gdańskiej, dalej obejmując fragment Wrzeszcza, okolice dworca SKM Zaspą i fragment Strzyży, następnie okolicę przystanku SKM Przymorze – Uniwersytet, w tym rejon ulicy Kołobrzesckiej, dalej rejon Starej Oliwy do dawnej zajezdni tramwajowej przy Potoku Oliwskim oraz Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu. Podstawę ustalenia granic opracowania stanowił przede wszystkim rejon CPU wyznaczony w dokumentach planistycznych, a także formalne wnioski dotyczące zmian planów miejscowych w celu realizacji nowych inwestycji.

Z granic opracowania Studium PAG wyłączono rejony, które charakteryzuje ukształtowana struktura funkcjonalna bądź brak jest terenów potencjalnych przekształceń o dużej skali, w tym Park Oliwski, rejon Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Polanki”, osiedle Garnizon, fragment Wrzeszcza Górnego w rejonie ul. Obywatelskiej, ul. Jesionowej, ul. Batorego, fragment Wrzeszcza Dolnego w rejonie Browaru Gdańskiego i ul. Wajdeloty oraz cały rejon Śródmieścia do okolicy Opery Bałtyckiej.



**Rys. 3.** Delimitacja obszaru PAG na tle Centralnego Pasma Usługowego. Źródło: opracowanie BAM

Studium obejmuje zatem rejon, w którym potencjał przekształceń oraz będąca jego konsekwencją presja inwestycyjna są największe. Niezależnie od czynników wymienionych wyżej, już ze wstępnych analiz branżowych wynika, że oddziaływanie PAG wykracza poza formalnie przyjęte granice. Potrzebę szerszego spojrzenia na wizję rozwoju PAG podkreślali także mieszkańcy, inwestorzy, a przede wszystkim zarządcy infrastruktury w procesie partycypacyjnym prowadzonym w 2022 roku.

Studium PAG, z uwagi na skalę oddziaływania, należy rozpatrywać w szerszym kontekście kierunków powiązań przestrzennych z sąsiednimi dzielnicami miasta. Powiązania te, oparte o siatkę ulic (w tym przestrzeni publicznych), obrazują połączenia PAG z sąsiednimi rejonami miasta.

### 1.3. Co chcemy osiągnąć

#### **W studium PAG zdefiniowane są następujące cele:**

- wypracowanie wizji architektoniczno-urbanistycznej ukształtowania zabudowy i zagospodarowania PAG w kontekście istniejących uwarunkowań,
- określenie wniosków/wytucznych kształtowania zabudowy i powiązań (w tym pieszych i rowerowych) pomiędzy poszczególnymi częściami obszaru,
- określenie kierunków przekształceń i rozbudowy układu transportowego obszaru z priorytetem dla komunikacji zbiorowej,
- zdefiniowanie zakresu i charakteru możliwych bądź koniecznych przedsięwzięć rozwojowych/inwestycyjnych publicznych i prywatnych,
- określenie potrzeb i ewentualnych wniosków do zmian dokumentów planistycznych, takich jak studium czy plany miejscowe.

#### **Oczekiwane efekty pracy obejmują wypracowanie:**

- wizji urbanistyczno-architektonicznych definiujących możliwe do przekształceń tereny zabudowy wraz z charakterem zabudowy, wysokością budynków, ich funkcją oraz relacjami przestrzennymi w układzie północ-południe i wschód-zachód,
- kompromisu pomiędzy interesariuszami odnośnie do wizji przekształceń obszaru i możliwości realizacji inwestycji komercyjnych,
- założeń polityk i zakresu działań dla zaangażowanych jednostek miejskich w obszarach związanych z rozwojem PAG,
- możliwej założeń partycypacji interesariuszy zewnętrznych (sektora prywatnego) w realizacji inwestycji publicznych.

### 1.4. Podstawy formalne

Prace nad Studium PAG rozpoczęto na podstawie Zarządzenia nr 713/22 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 15 kwietnia 2022 r. Tym samym zarządzeniem powołano Komitet Sterujący, który stanowi grono osób, mających możliwość podejmowania decyzji merytorycznych w obszarze tematycznym Studium. Zarządzeniem prezydenta powołano także zespół roboczy, w którego skład wchodzi projektanci i eksperci z Biura Rozwoju Gdańska oraz Biura Architekta Miasta Gdańska wraz z zaproszonymi do współpracy osobami, w tym gronem ekspertów zewnętrznych, którzy wspierają merytorycznie prace zespołu.



Fot. 1. Droga rowerowa przy al. Grunwaldzkiej w dzielnicy Gdańsk Aniołki. Fot. Dominik Paszliński

# 2 Charakterystyka obszaru

---

## 2.1. Metropolitalność

Pasma Alei Grunwaldzkiej to **metropolitalna przestrzeń przepływu**, którą tworzą dwa krajowe dworce kolejowe (Gdańsk Oliwa, Gdańsk Wrzeszcz), dwa przystanki Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (Gdańsk Strzyża, Gdańsk Wrzeszcz) oraz siedem przystanków Szybkiej Kolei Miejskiej wspieraną przez rozbudowaną sieć linii autobusowych i tramwajowych (por. rozdział 4.6). Przewagą komunikacyjną PAG nad Śródmieściem Gdańska stanowi bezpośrednie połączenie kolejowe z lotniskiem i pomorskimi ośrodkami subregionalnymi - Kartuzami i Kościerzyną.

### **Ponadlokalna infrastruktura usług publicznych**

Gdańsk, jako stolica województwa pomorskiego i największe miasto północnej Polski, zapewnia dostęp do usług ponadlokalnych dla mieszkańców regionu. Funkcje administracyjne skupiają się w Śródmieściu. W PAG ponadregionalna administracja publiczna koncentruje się we Wrzeszczu (m.in. Oddział Zamiejscowy Naczelnego Sądu Administracyjnego czy Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej). PAG i jego sąsiedztwo to lokalizacja sześciu z siedmiu konsulatów generalnych działających w Gdańsku (w tym dwa bezpośrednio w PAG).

Na terenie PAG zlokalizowany jest wyspecjalizowany ośrodek leczenia ponadregionalnego - Uniwersyteckie Centrum Kliniczne. Oddziaływanie szpitala klinicznego sięga daleko poza granice województwa, a w obszarze współpracy badawczej - również kraju. W granicach PAG zlokalizowane jest także Wojewódzkie Centrum Onkologii. Ponadto w bliskim sąsiedztwie PAG znajdują się jeszcze dwa ważne ośrodki zdrowia; są to Szpital Dziecięcy Polanki oraz 7 Szpital Marynarki Wojennej, które uzupełniają ofertę wysokospecjalistycznych usług medycznych.

Nasylenie obiektów kultury o znaczeniu metropolitalnym w PAG (Opera Bałtycka, Teatr Miniatura, Klub Żak) jest znacznie niższe niż w Śródmieściu Gdańska. Wzmocnienie istniejących ośrodków upowszechniających kulturę i lokalizacja nowych obiektów w obszarze PAG, zwłaszcza w ogólnomiejskich ośrodkach usługowych, tj. Wrzeszczu i Oliwie, mogłoby podkreślić ich rangę i nadać im nowy charakter.

Koncentracja ośrodków akademickich i naukowo-badawczych — publicznych, tj. Politechnika Gdańska, Uniwersytet Gdański, Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu i (częściowo) Gdański Uniwersytet Medyczny oraz niepublicznych, tj. Wyższa Szkoła Bankowa oraz Wyższa Szkoła Turystyki

i Hotelarstwa - wiąże się z ułatwioną możliwością współpracy, jaką zainicjowano już m.in. tworząc międzyuczelniane kierunki studiów czy zawiązując Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita (UG, PG, GUMed).

Ośrodki sportowe zlokalizowane w PAG (Stadion Miejski, Hala Olivia i Stadion Lekkoatletyczny GOS) uzupełniają i poszerzają ofertę regionalnych, krajowych i międzynarodowych wydarzeń sportowych goszczących w Trójmieście, z dziedziny sportu młodzieżowego, rugby, hokeja i łyżwiarstwa.

### **Koncentracja działalności gospodarczej**

W PAG, na zaledwie 2% powierzchni miasta, zarejestrowanych jest aż 11% wszystkich gdańskich podmiotów gospodarczych. Wskaźnik poziomu przedsiębiorczości jest tu ponad dwukrotnie wyższy niż średnia miejska.

Miejsca kumulacji dużej liczby podmiotów gospodarczych to obszary, w których znajdują się kompleksy biurowców, np. Olivia Business Centre, Arkońska Business Park, Alchemia, a także we Wrzeszczu wzdłuż al. Grunwaldzkiej i w okolicach Centrum Handlowego Manhattan. Łącznie w Paśmie zlokalizowanych jest 12 biurowców lub kompleksów biurowych klasy A, a w budowie są kolejne trzy. W kompleksach tych swoje siedziby mają polskie oraz międzynarodowe firmy, głównie z branży nowoczesnych usług dla biznesu (SSC/BPO<sup>2</sup>) oraz IT. Dostępność nowoczesnych biur jest jednym z kluczowych czynników wspierających rozwój sektora usług dla biznesu; umacnia ona także pozycję obszaru jako pożądanej lokalizacji dla inwestorów. Na atrakcyjność inwestycyjną PAG wpływa również bliskość szkolnictwa wyższego i rozwiniętego sektora biznesowego.

### **Wielkomijski charakter przestrzeni i rozpoznawalna marka**

Wyjątkowość środowiska miejskiego, wynikająca z jego położenia, specyficznej atmosfery, standardu bazy noclegowej i gastronomicznej, instytucji rozrywki również buduje jego funkcje metropolitalne.

Wrzeszcz stanowi, drugie po Śródmieściu, centrum gastronomiczno-rozrywkowe Gdańska. Oliwa jest jedną z głównych destynacji dla odwiedzających Gdańsk w celach turystycznych. Obie dzielnice są powszechnie znane i rozpoznawane. Atrakcyjność inwestycyjną i prestiż związany z lokalizacją w Oliwie czy Wrzeszczu odzwierciedlają ceny nieruchomości. Zwłaszcza ceny mieszkań na rynku pierwotnym (20 tys. zł/m<sup>2</sup> w Oliwie i 14,5 tys. zł/m<sup>2</sup> we Wrzeszczu) i wartość gruntów inwestycyjnych (ok. 1,4 tys. zł m<sup>2</sup> w Oliwie i 1,7 tys. zł/m<sup>2</sup> we Wrzeszczu) są wielokrotnie wyższe niż w pozostałych dzielnicach Gdańska i ustępują wyłącznie cenom w Śródmieściu<sup>3</sup>.

### **Koncentracja ww. czynników sprzyja synergii potencjałów oraz pełnemu wykorzystaniu renty położenia na głównej osi transportowej miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie regionalnych i krajowych węzłów komunikacyjnych.**

Wykorzystanie terenu rdzenia obszaru metropolitalnego Trójmiasta wyłącznie na rozwój mieszkalnictwa i usług lokalnych, może znacząco obniżyć atrakcyjność i przyszłą rangę PAG, Centralnego Pasma Usługowego a pośrednio znaczenie miasta Gdańska na arenie krajowej i międzynarodowej. **Szczególnie ważne jest respektowanie potrzeby koncentracji funkcji metropolitalnych w miejscach o najwyższej dostępności zewnętrznej.**

<sup>2</sup> SSC/BPO – Shared Service Center, czyli centrum usług wspólnych oraz Business Process Outsourcing, czyli usługi biznesowe zlecane zewnętrznie.

<sup>3</sup> Stan na III kw. 2022 roku. Na podst. Barometru Cen Nieruchomości Trójmiasto.pl (ceny ofertowe mieszkań) oraz opracowania eksperckiego – archiwum własne BRG (wartość gruntów w dzielnicach Gdańska).

**Wyzwania:**

- Zrównoważone pojmowanie wielofunkcyjności w granicach PAG; wielofunkcyjność obszaru powinna odnosić się do wszystkich funkcji komplementarnych, wspierających specjalizację oraz atrakcyjność Pasma i dotyczyć całych struktur węzłowych Oliwy i Wrzeszcza, ich części oraz pojedynczych obiektów.
- Wzmacnianie rangi metropolitalnej obszaru poprzez zapewnienie możliwości realizacji nowych obiektów i usług metropolitalnych.

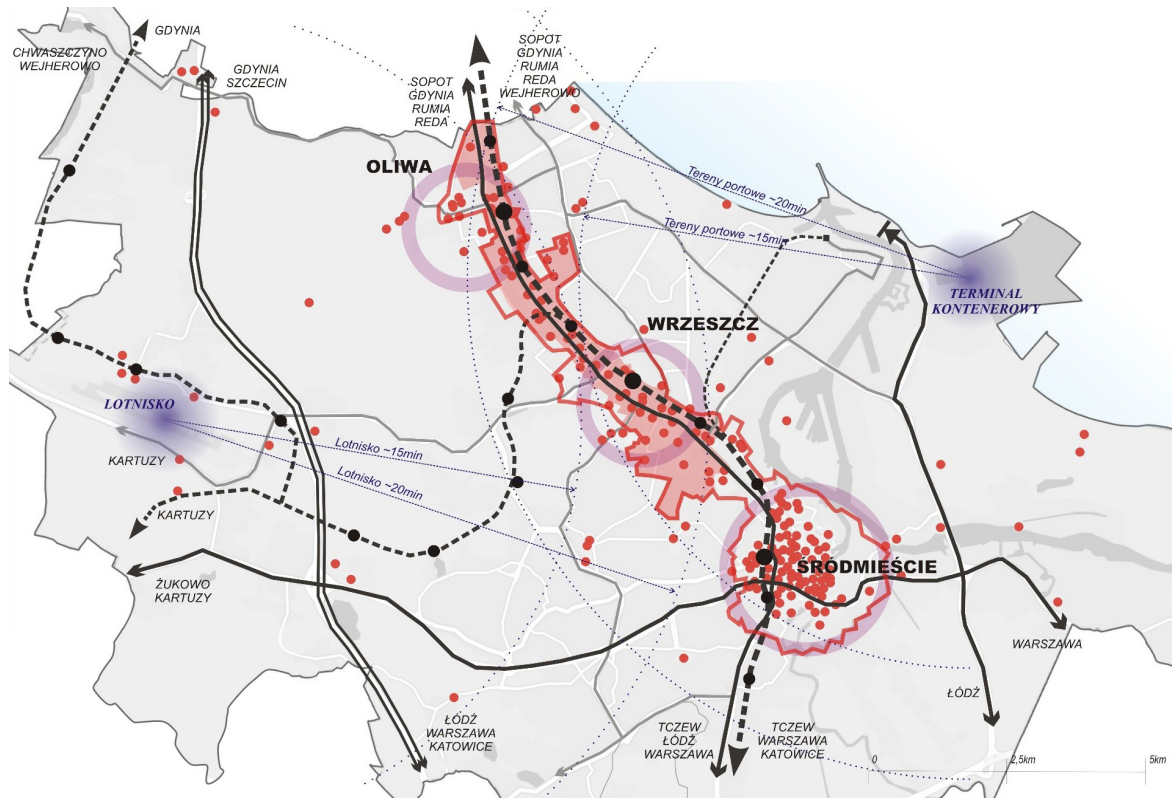
## 2.2 Tożsamość lokalna

Spośród elementów kształtujących tożsamość lokalną Gdańska w rejonie PAG wyróżnić można historyczność, policentryczność oraz sąsiedztwo krawędzi Wysoczyzny Gdańskiej. Zabytkowe obszary i obiekty o znaczeniu regionalnym i lokalnym w obszarze PAG kształtują lokalną tożsamość oraz wizerunek miasta. Są one ważne dla identyfikowania się mieszkańców z otoczeniem, a także chronią także chronić niematerialne elementy środowiska kulturowego. Najbardziej charakterystycznymi i rozpoznawalnymi przez mieszkańców i turystów przestrzeniami są: zespół pocysterski w Oliwie, znajdujący się tylko częściowo w granicach PAG, oraz Wielka Aleja. Przestrzeniami budującymi tożsamość jedynie na poziomie lokalnym są: Stara Oliwa, Strzyża Dolna, Wrzeszcz i Dzielnica Wiedzy.

Główny ciąg transportowy jakim jest al. Grunwaldzka i jej kontynuacja - al. Zwycięstwa, z dwoma głównymi centrami - Oliwą i Wrzeszczem, tworzą strukturę o znaczeniu miejskim i metropolitalnym. Węzły tej struktury o genezie miejskiej (Wrzeszcz, Oliwa) zachowały historyczne zespoły urbanistyczne, które wypełniły się zainwestowaniem współczesnym. W ostatnich latach powstały inwestycje o znaczeniu metropolitalnym (zespoły biurowców w Oliwie, galerie handlowe we Wrzeszczu, rozbudowujące się kampusy gdańskich uczelni wyższych), które pogłębiają i ugruntowują jego policentryczną strukturę.

W kontekście Pasma Alei Grunwaldzkiej nie można mówić tylko o podziale na Oliwę i Wrzeszcz; istnieją także mniejsze podobszary o wyraźnej odrębności przestrzennej i własnej organizacji społeczności lokalnej. Przy granicy z Sopotem wyróżnić można Rejon Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu oraz historyczną Starą Oliwę. Kolejny podobszar to Nowa Oliwa, której przestrzeń została zorganizowana przez Uniwersytet Gdański oraz prężnie rozwijające się centrum nauki i biznesu. Przestrzennie dopełniają położony naprzeciwko Rejon ul. Kołobrzeskiej, stanowiący teren mieszkaniowo-usługowy, wraz z rodzinnymi ogrodami działkowymi. Za linią PKM w kierunku południowym ukształtowała się zabudowa mieszkaniowa Strzyży Dolnej oraz Wrzeszcz Dolny o funkcji przede wszystkim handlowej.





- Centralne Pasmo Usługowe (CPU)
- Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Ośrodki usługowe miejskie i metropolitalne
- Ośrodki o znaczeniu metropolitalnym
- Dworce kolejowe i przystanki
- SKM, PKM

**Rys. 4.** Metropolitalne cechy Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie BAM/BRG

**Wyzwania:**

- Zachowanie odrębnego charakteru poszczególnych podobszarów w procesie wypełniania ich nową zabudową i funkcjami o znaczeniu ponadlokalnym (metropolitalnym).

**Kierunki działań:**

- Wprowadzenie nowej zabudowy poprawiającej jakość przestrzeni publicznych, z poszanowaniem walorów historycznych i kulturowych.

## 2.3. Podobszary funkcjonalne

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej zajmuje większą część Centralnego Pasma Usługowego (CPU). W obszarze PAG znajdują się centralne rejony dzielnic urbanistycznych Oliwy i Wrzeszcza, przez które przebiega główna oś komunikacyjna północ-południe o znaczeniu metropolitalnym i historycznym. Powstała w 1870 roku linia kolejowa, będąca częścią ww. osi komunikacyjnej, dzieli obszar na dwie części, ograniczając możliwość integracji miejskich struktur przestrzennych.

Zagospodarowanie obszaru PAG jest bardzo zróżnicowane. Na potrzeby analizy obszar PAG został podzielony na siedem podobszarów o charakterystycznych, zbliżonych cechach obejmujących: funkcje, uwarunkowania historyczne, rodzaj, intensywność i układ istniejącej zabudowy.

Podobszary: **Rejon AWFIS, Nowa Oliwa** oraz **Dzielnica Wiedzy** charakteryzują się przewagą funkcji usługowej z koncentracją obiektów o dużych kubaturach. Są to tereny wyższych uczelni oraz kompleksów biurowych, w których mieszczą się największe skupiska miejsc pracy. Kompleksy uczelni wyższych cechuje duży udział terenów zieleni urządzonej. Pozostałe podobszary charakteryzuje przewaga struktur o funkcji mieszkaniowej – są to **Stara Oliwa, Strzyża Dolna** oraz **Wrzeszcz Centrum**. Występuje tu głównie drobna i średniowysoka zabudowa wielorodzinna zespołach zabudowy historycznej. Ostatni podobszar to Rejon ul. Kołobrzeskiej, gdzie obok osiedli z lat 70. i 80. XX w. (tzw. wielkiej płyty) znajdują się wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, stanowiące lokalne centrum usługowe Przymorza Małego, a także Rodzinne Ogrody Działkowe, do których dostępność publiczna jest ograniczona.

W obszarze PAG zachodzi duża dynamika procesów przekształceń funkcjonalno- przestrzennych widocznych na całej długości alei Grunwaldzkiej. Procesy te dotyczą:

- rozbudowy kampusów uczelni wyższych: Uniwersytetu Gdańskiego, Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego i Politechniki Gdańskiej, które poprzez realizację nowoczesnych obiektów naukowych zwiększają swój potencjał zaplecza naukowo- badawczego (podobszary: Nowa Oliwa oraz Dzielnica Wiedzy),
- realizacji budynków i rozbudowy kompleksów biurowych (podobszary: Nowa Oliwa, Wrzeszcz Centrum),
- realizacji budynków usługowych, w tym budynków zamieszkania zbiorowego, m.in. jako zaplecza dla kompleksów biurowych (podobszary: Rejon ul. Kołobrzeskiej i Dzielnica Wiedzy),
- realizacji pojedynczych budynków lub zespołów zabudowy wielorodzinnej w zabudowie intensywnej (podobszary: Rejon AWFIS, Rejon ul. Kołobrzeskiej).

Gęstość zaludnienia obszarów mieszkaniowych w granicach PAG jest wyższa od średniej ogólnomiejskiej (ok. 67 os./ha) i wynosi 76 os./ha terenów mieszkaniowych. Zauważalny jest także większy udział osób w wieku poprodukcyjnym i produkcyjnym wśród osób zameldowanych względem średniej ogólnomiejskiej. Wewnątrz PAG najstarsza struktura demograficzna dotyczy mieszkańców podobszaru AWFIS, natomiast najmłodsza mieszkańców Rejonu ul. Kołobrzeskiej.

Pomimo pewnego stopnia umowności, wynikającego z ograniczenia obszaru analiz do jednoznacznych granic PAG, a nie terenów całych jednostek i struktur osadniczych, które go współtworzą, najbardziej reprezentatywnym przedstawieniem jego niejednorodnej struktury jest porównanie podstawowych danych charakteryzujących podobszary PAG.

	pow. [ha]	Mieszkania			Zameldowani mieszkańcy						istniejąca zabudowa Pc [tys. m <sup>2</sup> ***]
		liczba mieszkań [szt.]	w tym mieszkania komunalne [szt.]	liczba nowych mieszkań [szt.]*	zameldowani [os.]	w tym czasowo [os.]	PRZED [%]**	PRO [%]**	POPRO [%]**	gęstość zaludnienia [os./ha]	
Rejon AWFIS	60	2 486	80	782	3 172	3%	12,6%	55,3%	32,1%	53	305
Stara Oliwa	31	545	71	0	1 176	2%	16,8%	56,3%	26,9%	38	107
Nowa Oliwa	110	172	9	135	194	37%	41,2%	48,5%	10,3%	2	995
Rejon ul. Kołobrzeskiej	53	1564	0	554	1 064	34%	23,4%	72,0%	4,6%	20	307
Strzyża Dolna	84	1268	161	2	2 169	5%	17,2%	55,1%	27,8%	26	278
Wrzeszcz centrum	108	5615	755	94	9 318	3%	15,0%	56,2%	28,8%	86	1 032
Dzielnica wiedzy	172	649	149	1	1 223	16%	20,3%	58,6%	21,1%	7	780

\*oddanych do użytkowania w ciągu ostatnich 5 lat (2017-2021);  
 \*\*PRZED - udział mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym (0-17 lat), PRO - udział mieszkańców w wieku produkcyjnym (m 18-64), k 18-59), POPRO - udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (m 65+, k 60+);  
 \*\*\* Pc - powierzchnia całkowita istniejącej zabudowy wyrażona w m<sup>2</sup>;

**Tabela 1.** Podstawowe dane nt. podobszarów PAG. Źródło: opracowanie BRG

### Wyzwania:

- Zachowanie lokalnego charakteru poszczególnych podobszarów wobec wzmocnienia znaczenia metropolitalnego obszaru PAG.

### Kierunki działań:

- Określenie kierunku i zakresu działań na rzecz poprawy, podniesienia atrakcyjności i funkcjonalności obszaru PAG.



**Rys. 5.** Podobszary funkcjonalne w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie BRG

## 2.4. Przestrzenie publiczne

Główne koncentracje przestrzeni publicznych w PAG to skrzyżowania al. Grunwaldzkiej z ul. Kołobrzeską oraz historyczne centra dawnych autonomicznych miejscowości: Wrzeszcza i Oliwy. Skupienia przestrzeni publicznych wraz ze spinającą je osią komunikacyjną tworzą pasmo, które razem z głównymi powiązaniem przestrzennymi (ulice miejskie) i łączącymi je z terenami zielonymi, stanowi szkielet systemu przestrzeni publicznych tej części Gdańska.

O ponadlokalnym charakterze przestrzeni publicznych na terenie PAG decyduje wysoka koncentracja funkcji usługowych, węzłów komunikacyjnych oraz „atraktorów”, takich jak instytucje kultury, szkoły wyższe czy obiekty sportu i rekreacji.

W poszczególnych podobszarach na terenie PAG występuje duże zróżnicowanie charakteru przestrzeni publicznych.

**Rejon Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu** – w tym zdominowanym przez uczelnię i funkcję mieszkaniową obszarze znajdują się nieliczne zgrupowania usług przeznaczonych dla użytkownika pieszego, o stosunkowo niskiej jakości infrastruktury. Przestrzenią intensywnie użytkowaną przez pieszych jest odcinek ul. Bitwy Oliwskiej, stanowiący przedłużenie deptaka na Żabiance i łączący przystanek SKM Gdańsk Żabianka - AWFIS z al. Grunwaldzką oraz położonym po jej drugiej stronie terenem zieleni. Szczególnie podporządkowane ruchowi samochodowemu jest natomiast zagospodarowanie obszaru skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i Drogi Zielonej. Blokadę w swobodnym przemieszczaniu się po obszarze stanowi teren AWFIS, jednak znajdująca się tu zieleń pełni funkcję rekreacyjną również dla mieszkańców.

**Stara Oliwa** – obszar bogaty w historyczną architekturę i zieleń oraz liczne, powiązane ze sobą przestrzenie publiczne: rynek, plac Inwalidów Wojennych, obszary przy pętli tramwajowej i autobusowej oraz tereny wokół dworca kolejowego. Rozwijająca się zabudowa po wschodniej stronie obszaru wprowadza na ul. Droszyńskiego intensywny ruch pieszy, który ogniskuje się w przejściu pod torami kolejowymi łączącym nowe inwestycje z centrum Oliwy i komunikacją publiczną. Tereny zieleni wokół Stawu Młyńskiego i przy ul. Pomorskiej oddzielone są od siebie dawną zajezdnią tramwajów konnych.

**Nowa Oliwa** – usługi w tym obszarze skupiają się w półpublicznych przestrzeniach wokół obiektów biurowych i zostały stworzone głównie z myślą o ich pracownikach. Liczne drogi serwisowe i parkingi wskazują na podporządkowanie terenu samochodom. Od północy obszar jest odcięty torami kolejowymi. Od południa barierę stanowią zaś tereny Uniwersytetu Gdańskiego, których dostępność jest ograniczona do pojedynczych przejść, czynnych tylko w godzinach funkcjonowania UG. Utrudnia to przemieszczanie się między al. Grunwaldzką i ul. Wita Stwosza, a tym samym dostęp pracowników biurowców do transportu publicznego oraz mieszkańców do usług w biurowcach. Punktem charakterystycznym obszaru jest Hala Olivia położona centralnie między obiektami biurowymi i uczelnianymi oraz z dostępem do wszystkich środków komunikacji publicznej. Znajdujący się przed nią plac nie tworzy jednak obecnie atrakcyjnej przestrzeni publicznej – pozbawiony jest funkcji towarzyszących i odpowiedniej infrastruktury, wobec czego pełni głównie funkcję parkingu.

**Rejon ul. Kołobrzeskiej** – ul. Kołobrzeska stanowi intensywnie uczęszczane połączenie Przymorza z przystankiem SKM, Uniwersytetem Gdańskim i biurowcami, a jej charakter zmienia się stopniowo na coraz bardziej śródmiejski. Wzdłuż niej skupiają się duże obiekty handlowe, natomiast odcho-

dzące od niej w kierunku północnym ulice Słupska, Szczecińska i Krynicka wypełnione są mniejszymi punktami usługowymi. Rejon między ul. Kołobrzeską a al. Rzeczypospolitej jest intensywnie zabudowywany, jednak nie wykształcono tam zwartej pierzei ani przyjaznych ciągów pieszych.

Bardzo dużą część rejonu zajmują tereny garaży i Rodzinnych Ogrodów Działkowych, w których występuje zabudowa substandardowa i brak jest przestrzeni ogólnodostępnych czy wygodnych i oświetlonych przejść. Stanowiący zachodnią granicę rejonu odcinek torów kolejowych pozbawiony jest przejść i odcina mieszkańców Zaspy oraz części Przymorza od Oliwy.

**Strzyża Dolna** - główne przestrzenie publiczne w tym obszarze to teren zieleni przy skwerze Piłsudskiego i plac przy pomniku Stanisława Maczka. Łącząca je al. Wojska Polskiego jest dobrze przystosowana do ruchu pieszego i rowerowego. Utrudnione jest natomiast połączenie między skwerem Piłsudskiego a Klubem Żak, ze względu na konieczność okrążania całego skrzyżowania. Położony w południowej części obszaru Garnizon stanowi teren przejściowy między Strzyżą a Wrzeszczem, otwierając się na obie te dzielnice oraz dostarczając im usługi.

W obszarze Strzyży Dolnej al. Grunwaldzka jest mało atrakcyjna dla pieszych; brak tu zabudowy z parterami usługowymi; występują znaczne odległości między przejściami dla pieszych. Długi odcinek zajmuje również Kolonia Abegga, która ma bardzo zamknięty charakter i małe możliwości przekształceń ze względu na historyczny status. Pieszemu dostęp ze Strzyży do przystanku SKM i do dzielnicy Zaspą jest znacznie utrudniony, ponieważ połączenie to opiera się na kładce pieszej pozbawionej wind. Brak również wygodnego i czytelnego powiązania pieszego przystanku PKM z obiektami biurowymi w Nowej Oliwie, które powinny być przez nią obsługiwane.

**Wrzeszcz Centrum** – na tym odcinku al. Grunwaldzka jest obudowana gęstą pierzeją zabudową mieszkaniowo-usługową, w której rytmicznie pojawiają się poszerzenia w postaci placów i parków. Najintensywniej użytkowane przestrzenie publiczne we Wrzeszczu skupiają się w okolicy dworca kolejowego: od północy są to ul. Wajdeloty, park Kuźniczki i ul. Kilińskiego; od południa zaś łączące się z dworcem Plac Czerwonych Gitar i ul. Dmowskiego, prowadzące dalej przez al. Grunwaldzką do parku de Gaulle'a, na ul. Partyzantów i Jaśkową Dolinę. Duży ruch występuje również na ulicach Miszewskiego i Do Studzienki, które krzyżują się z al. Grunwaldzką obok Domu Handlowego Jantar. Znajdujący się w tym miejscu plac nie jest jednak zagospodarowany w sposób zachęcający, by z niego korzystać. Natomiast znajdujący się w pewnym oddaleniu od przejść dla pieszych skwer Anny Walentynowicz pełni głównie rolę reprezentacyjną.

**Dzielnica Wiedzy** – występują tu największe na całym obszarze PAG tereny zieleni. Znajdują się tu również liczne obiekty o randze metropolitarnej. Obecność dwóch uczelni wprowadza do rejonu bardzo wielu użytkowników, ale powoduje również uciążliwości, na przykład w postaci ograniczonego dostępu do ich ogrodzonych terenów. Tworzące szkielet obszaru ulice Sobieskiego, Traugutta i Smoluchowskiego mają wielu użytkowników, ale ze względu na przeciążenie ruchem samochodowym, komfort poruszania się po nich jest niski.

Skupienie obiektów usługowych znajduje się wzdłuż ciągu pieszego prowadzącego do stacji SKM. Pobliskie tereny między Operą Bałtycką a Centrum Sportu Akademickiego PG nie oferują obecnie atrakcyjnej przestrzeni publicznej i są w dużej części użytkowane jako parkingi.

### Wyzwania:

- Zaplanowanie nowych połączeń pieszych, mimo istnienia wielu barier przestrzennych, takich jak nasypy kolejowe i ogrodzone tereny.
- Wymaganie realizacji przestrzeni publicznych (w tym – terenów zieleni), w związku z nowymi inwestycjami na terenach prywatnych, w granicach inwestycji bądź poza.
- Zwiększanie komfortu pieszego podczas korzystania z głównych arterii, versus zmniejszenie ich przepustowości.

### Kierunki działań:

- Przywrócenie al. Grunwaldzkiej rangi „salonu miejskiego”.
- Proponowanie wysokiej jakości zagospodarowania przestrzeni publicznych, szczególnie w newralgicznych punktach, takich jak węzły komunikacyjne i place.
- Połączenie istniejących przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych w spójny system.
- Określenie, na których odcinkach al. Grunwaldzkiej wskazane jest uzupełnienie pierzei.



**Fot. 2.** Przykłady barier przestrzennych infrastrukturalnych — rejon Klubu Żak. Fot. BRG



**Fot. 3.** Przykłady barier przestrzennych infrastrukturalnych – płot wokół Uniwersytetu Gdańskiego. Fot. BRG



**Fot. 4.** Przykłady barier przestrzennych – parkingi naziemne, niedostosowanie do potrzeb pieszych, niska jakość przestrzeni. Fot. BRG



**Fot. 5.** Przykłady barier przestrzennych – niedostępne ogrody działkowe. Fot. BRG



**Fot. 6.** Miejsca z potencjałem rozwoju przestrzeni publicznych: Plac Czerwonych Gitar. Fot. BRG



**Fot. 7.** Miejsca z potencjałem rozwoju przestrzeni publicznych: plac przed Halą Olivia. Fot. BRG

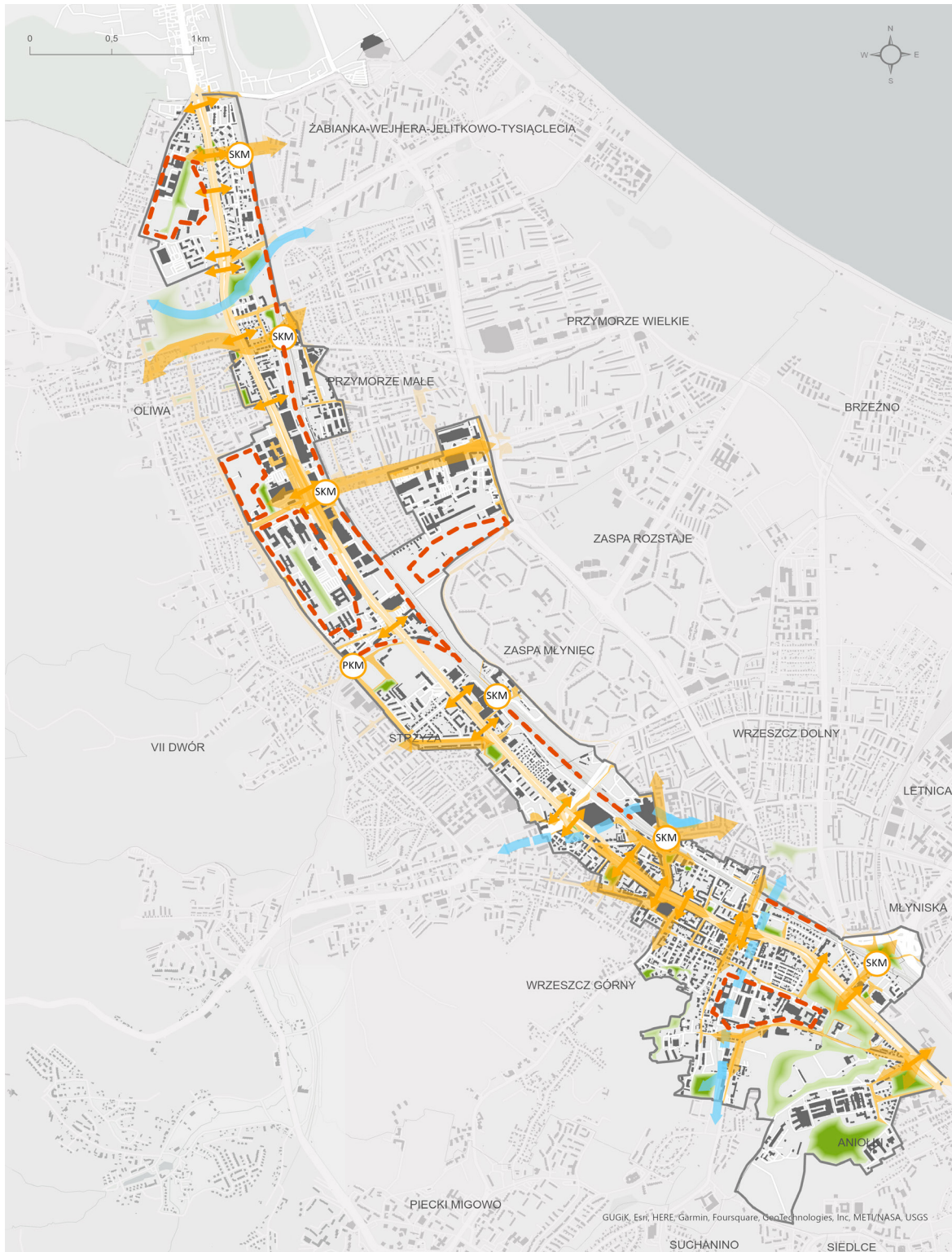


**Fot. 8.** Miejsca z potencjałem rozwoju przestrzeni publicznych: rejon PKM Strzyża. Fot. BRG



**Fot. 9.** Miejsca z potencjałem rozwoju przestrzeni publicznych: tereny przy Stawie Młyńskim. Fot. BRG





- |                                    |                                |                        |
|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| al. Grunwaldzka                    | Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) | Przejścia dla pieszych |
| Stacje kolejowe                    | Bariery przestrzenne           | Tereny zielone         |
| Powiązania przestrzeni publicznych | Woda                           |                        |

Rys. 6. Przestrzenie publiczne. Źródło: opracowanie BRG.

## 2.5. Zasoby kulturowe i krajobrazowe

Aleje Grunwaldzka i Zwycięstwa tworzą główną oś kompozycyjno-widokową miasta, która łączy mniejsze ośrodki osadnicze. Historyczne Wrzeszcz i Oliwa zachowały czytelne układy przestrzenne z końca XVIII w., ale przeważa w nich zabudowa zabytkowa z drugiej połowy XIX w. i początku XX w.

Wśród najważniejszych obszarów i obiektów o wartościach kulturowych w Paśmie Alei Grunwaldzkiej należy wymienić: fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego, zespół zabudowy Politechniki Gdańskiej, budynki wchodzące w skład koszar pułków huzarów, kolonie domów robotniczych. Znajdują się tu również liczne wille, kamienice, domy mieszkalne, kościoły i zespoły sakralne oraz kaplice i kapliczki wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Większość tych obiektów jest chroniona wraz z towarzyszącą im zielenią komponowaną. Na przedłużeniu alei Grunwaldzkiej w kierunku Śródmieścia Gdańska, wzdłuż alei Zwycięstwa, istnieje dzisiaj czterorzędowa aleja lipowa zasadzona w latach 1768–1770. Wpisana do rejestru zabytków Wielka Aleja Lipowa, podobnie jak Park Oliwski, tworzą granice unikalnych wnętrz krajobrazowych wzdłuż głównych osi ulic.



**Fot. 10.** 1928 r. Aleja Grunwaldzka widziana z góry, na pierwszym planie Garnizon i budynki Fundacji Abegga - na dole fotografii, na drugim planie zjazd w lewo, w dzisiejszą ul. Wojska Polskiego. Źródło: fragment fot. z zasobów HERDER Institut

W PAG zlokalizowane są również obiekty uznane za dobro kultury współczesnej: Hala Olivia i wieżowiec Olimp wraz z Supersamem we Wrzeszczu oraz zespół urbanistyczny Grunwaldzkiej Dzielnicy Mieszkaniowej (rejon od ulicy Miszewskiego do ulicy Dmowskiego). Architektura na tym obszarze przeważnie wyróżnia się wysoką jakością przyjętych rozwiązań. Wszystkie te obiekty i przestrzenie, stanowiące o tożsamości miejsca, są identyfikowane zarówno przez mieszkańców, jak i odwiedzających Gdańsk.

Próba uchwycenia w analizie urbanistycznej kolejnych wnętrz wzdłuż obu alei pozwala wyodrębnić w paśmie co najmniej siedem podobszarów posiadających charakterystyczne cechy i w różnym stopniu wykształcone pierzeje, zamknięcia i otwarcia wnętrz urbanistycznych.

**Rejon Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu** – charakter urbanistyki, jak i tożsamość tego miejsca definiują kampus uczelni sportowej i osiedla w zabudowie modernistycznej drugiej połowy XX w., które są rozmieszczone w bezpośrednim sąsiedztwie przedwojennej zabudowy. Historyczna zabudowa, która powstała na przełomie XIX/XX w. oraz w pierwszej połowie XX w. złożona jest z niedużych domów, o zróżnicowanych formach. Większość z nich jest parterowa lub jednopiętrowa, jedno- i wielorodzinną. Podobszar ten posiada ledwie wykształconą tożsamość, a budujące go elementy w żaden sposób nie tworzą przestrzennej całości: kampus uczelni sportowej i osiedla sąsiadują z kameralną zabudową jedno- lub wielorodzinną, która zachowała się do dzisiaj w niedużych skupiskach domów. Cały podobszar charakteryzuje się wnętrzami z dużą ilością otwarć.

Jedynie w rejonie zachowanych historycznych struktur urbanistycznych z zabudową o walorach kulturowych można zaobserwować fragmenty pierzei o mniej lub bardziej zwartym charakterze. Pozostałe pierzeje wzdłuż alei dopełnia zieleń wysoka. W analizowanym podobszarze, w ciągu alei Grunwaldzkiej nie wytworzyły się place i skwery, pomimo funkcjonujących poprzecznych pieszych połączeń i obecności usług w parterach.



**Fot. 11.** Al. Grunwaldzka na wysokości Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu. Dwie krawędzie wnętrza ulicy: z lewej strony pierzeja – zbudowana budynkami z początku XX w. i z prawej utworzona przez zieleń i zabudowę modernistyczną, odsuniętą w głąb od krawędzi jezdni. Fot. BRG

**Stara Oliwa** – najmniejszy podobszar z dobrze zachowanymi historycznymi strukturami urbanistycznymi. Większość tego terenu, została objęta obszarowym wpisem do rejestru zabytków. Przeważa tu zabudowa kwartałowa oraz zespoły zabytkowe i zieleń wzdłuż Potoku Oliwskiego. Pierzeje wzdłuż głównej osi analizowanego pasma tworzą, przeważnie trzy- i czterokondygnacyjne kamienice, w układach zwartej zabudowy wielorodzinnej – charakterystycznej dla Oliwy. Ażurowe i zmienne ściany wnętrz krajobrazowych tworzone są przez drzewa i krzewy Parku Oliwskiego oraz zieleń po przeciwnej stronie alei Grunwaldzkiej otaczającą dawny staw młyński. Podobszar ten ma silnie określoną tożsamość wzmocnioną dziedzictwem niematerialnym zapewniającym poczucie ciągłości. Projektując zabudowę w rejonach sąsiednich należy uwzględnić tworzące się nowe widoki i domknięcia z wnętrz urbanistycznych położonych w zabytkowej Oliwie.



**Fot. 12.** Stara Oliwa – zwarte pierzeje alei Grunwaldzkiej – zabudowa kwartałowa. W głębi dominanta wysokościowa Olivia Star. Fot. BRG



**Fot. 13.** Nowa Oliwa – w obu perspektywach widoczna dominanta wysokościowa Olivia Star. Ściana centrum biurowego tworzy pierzeję, ale odsuniętą od alei Grunwaldzkiej i oddzieloną od niej wjazdami do garaży, parkingami i wewnętrznymi drogami dojazdowymi. Po przeciwnej stronie brak pierzei i czytelnych zamknięć wnętrz. Fot. BRG

**Nowa Oliwa** – na podobszar składa się kampus uniwersytetu i dominujące bryły wysokich biurowców, z najwyższym budynkiem w Gdańsku – Olivia Star, które zbudowano w sąsiedztwie Hali Olivia. Obecna tożsamość tego rejonu została ukształtowana, gdy po 1970 r. zbudowano nowoczesną wówczas halę oraz uniwersytet – obiekty o randze metropolitalnej. W sąsiedztwie zlokalizowane są zakłady przemysłowe – część z nich funkcjonuje do dzisiaj. Na niezabudowanych działkach powstały niewysokie jedno-, dwukondygnacyjne pawilony usług i handlu, głównie wieloprzestrzennego, hurtownie, salony samochodowe z serwisami i rozległymi parkingami. Usługi i handel zaadaptowały z czasem również budynki po wycofującym się przemyśle. Ich znaczenie w kompozycji urbanistycznej wypierają dominanty przestrzenne i funkcjonalne powstających wysokościowców, w których przeważają funkcje biurowe. Słowo „Olivia” pozostaje utrwalone w warstwie wartości

niematerialnych, i funkcjonuje w nazwie, którą przyjęło sąsiadujące z nią centrum biznesu. Hala została uznana za dobro kultury współczesnej i w dalszym ciągu jest dominującym przestrzennie obiektem domykającym plac przy skrzyżowaniu Grunwaldzkiej z ul. Kołobrzeską. Pomimo potencjału, jaki wniosły do kompozycji wysokie pierzeje utworzone z brył biurowców, w całym podobszarze, wzdłuż głównej osi kompozycyjno-widokowej Pasma Alei Grunwaldzkiej, nie powstały czytelne, wysokiej jakości wnętrza urbanistyczne. Ten fragment alei charakteryzuje się skupiskiem parkingów, luźno rozproszoną zabudową, relatywnie niskimi obiektami handlowymi, usługowymi i przemysłowymi a pierzeje wysokościowców są odsunięte od ulicy. Brak tu atrakcyjnych przestrzeni publicznych, placów, czego nie kompensują niewielkie skwery zlokalizowane wśród biurowców pomiędzy licznymi drogami serwisowymi.



**Fot. 14.** Nowa Oliwa – Hala Olivia i kompleks biurowców Olivia Business Centre przy skrzyżowaniu alei Grunwaldzkiej z ulicą Jana Bażyńskiego – na wysokości rejonu ul. Kołobrzeskiej. Fot. BRG

**Rejon ul. Kołobrzeskiej** – jedyny podobszar usytuowany na osi poprzecznej do ciągu wnętrza alei Grunwaldzkiej. Ma podobne cechy do Nowej Oliwy a zabudowany jest obiektami o różnych, nieuporządkowanych kompozycyjnie kubaturach, wysokościach i relacjach między nimi. Podobszar ten jest jeszcze bardziej chaotyczny niż Nowa Oliwa, z którą się łączy. Równocześnie rejon ten pozostaje pod silnym wpływem czytelnej tożsamości Przymorza Małego i jego zabudowy oraz układu urbanistycznego. Historyczne zespoły zabudowy złożone z małych domów wielorodzinnych dwu- i trzykondygnacyjnych oraz zabudowy jednorodzinnej parterowej znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie podobszaru: pomiędzy ulicami Kołobrzeską, z połóżnymi na południe i północ od niej odcinkami ulic Słupskiej, Arkońskiej i Szczecińskiej, i między linią kolejową a ulicą Chłopską na północy częściowo aż do potoku Oliwskiego – bliżej Starej Oliwy, ale poza analizowanym terenem.



**Fot. 15.** Rejon Strzyży Dolnej – skrzyżowanie ul. Braci Lewoniewskich i Wojska Polskiego przy Placu Piłsudskiego. Fot. BRG

**Strzyża Dolna** – przestrzennie dominuje tu zespół zabudowy pomiędzy ulicami Chopina, M. Gomółki, Arciszewskiego, Reymonta, Szymanowskiego i aleją Grunwaldzką, będący częścią historycznej Strzyży. Osiedle ma zróżnicowaną formę zabudowy złożoną z małych domów wielorodzinnych oraz zabudowy jednorodzinnej. Osiedla domów powstałych w latach 30-tych XX w., uzupełnione są zabudową z lat 50-tych XX w. i współczesną. Na niewielkim fragmencie w rejonie skrzyżowania z ulicą Wojska Polskiego tworzy czytelną pierzeję zwartej zabudowy kwartałowej. Na pozostałym podobszarze wnętrza w większości odbiera się jako niedomknięte – z słabo czytelnymi granicami. Ważne dla tożsamości tego podobszaru są zrewitalizowane tereny dawnego Garnizonu oraz istniejące domy w Kolonii Abegga. Kolonia, dzięki niedużym odległościom między budynkami oraz ustawieniu szczytów domów do wnętrza alei Grunwaldzkiej, tworzy, wraz z zielenią wypełniającą, rodzaj pierzei z lekko rozproszoną zabudową z wolnostojących brył niedużych domów mieszkalnych. Podobny brak zwartej pierzei występuje po przeciwnej stronie alei, na wysokości Garnizonu, gdzie znajdują się wycofane względem krawędzi ulicy, rytmicznie rozmieszczone „bloki wojskowe”. Modernistyczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stoi w dużych odległościach od siebie, szczytami budynków do alei, a puste przestrzenie pomiędzy domami i pierzeją dopełnia zieleń komponowana.



**Fot. 16.** Strzyża Dolna – pierzeja historycznej zabudowy Fundacji Abegga na wysokości budynków Garnizonu – z prawej strony alei Grunwaldzkiej. Widok w kierunku południowym. Fot. BRG



**Fot. 17.** Widok w kierunku północnym – historyczne budynki Garnizonu – z lewej strony alei Grunwaldzkiej i widoczne szczyty modernistycznej zabudowy, za szpalerem drzew. Fot. BRG



**Fot. 18.** Wrzeszcz centrum – z lewej strony krawędź wnętrza utworzona jest przez fragment zabudowy Grunwaldzkiej Dzielnicy Mieszkaniowej. Widoczny tu jest typowy dla podobszaru przekrój alei – wnętrza z pierzejami eksponowanymi i usługami w parterze. Fot. BRG

**Wrzeszcz Centrum** – charakter urbanistyki, jak i tożsamość definiuje socrealistyczna Grunwaldzka Dzielnica Mieszkaniowa wkomponowana w zachowany układ przestrzenny Wrzeszcza Górnego oraz istniejąca, historyczna, przedwojenna zabudowa usytuowana pomiędzy torami kolejowymi a skrajem lasów Wysoczyzny Morenowej. W osi alei Grunwaldzkiej jedynie w tym podobszarze wykształciły się rytmicznie rozmieszczone place i skwery połączone z długimi wnętrzami urbanistycznymi ulic. Wyznaczają je w przestrzeni pierzeje zwartej zabudowy - bardziej rozproszona zabudowa pojawia się tylko na dwóch odcinkach. Pierwszy – znajduje się na wjeździe od alei Zwycięstwa, gdzie z prawej strony zachowały się wolnostojące wille miejskie otoczone zielenią. Drugi – na wyjeździe w kierunku Strzyży, gdzie po zniszczeniach wojennych uzupełniono zabudowę historyczną nowymi modernistycznymi domami wielorodzinnymi. W tym miejscu – w sąsiedztwie tak zwanej Wysepki – pierzeje zostały zniszczone również poprzez przebudowę i poszerzenie alei Grunwaldzkiej. W rejonie Wrzeszcza Centrum dominantę przestrzenną stanowią bryła Galerii Bałtyckiej i wiadukt z estakadą Trasy Słowackiego natomiast dominanty wysokościowe to wieżowce: Olimp, Neptun oraz w pewnym oddaleniu, ale również widoczne z alei Grunwaldzkiej Quatro Towers.



Fot. 19. Dzielnica Wiedzy – Wielka Aleja na styku z centrum Wrzeszcza. Fot. BRG

**Dzielnica Wiedzy** – na głównej osi pasma zdecydowanie najmocniejszym elementem przestrzennym są wyraźnie wyodrębnione nasadzenia Wielkiej Alei. Cztery szpalery lip tworzą krawędzie, które są ścianami zieleni wzdłuż ulic. Takie wnętrza krajobrazowe mają duży stopień przezierności zmieniający się z upływem czasu i wraz z porami roku. Poza aleją lipową tożsamość podobszaru Dzielnicy Wiedzy definiują również: położone na zachód od alei Zwycięstwa zabytkowe Politechnika Gdańska i Gdański Uniwersytet Medyczny, osadzone w otoczeniu parków oraz Opera Bałtycka i zespoły zabudowy mieszkaniowej przeważnie wielorodzinnej. Zabudowa mieszkaniowa wykształciła się, pomiędzy ulicami Traugutta, Dębinki, Kopernika i Chodowieckiego oraz po drugiej stronie Wielkiej Alei, od Hallera na fragmencie do szkoły Conradinum. Na krótkim odcinku w sąsiedztwie wylotu ulicy Traugutta pojawia się zwarta pierzeja zabudowy. Podobnie ale w oparciu o pojedyncze obiekty na dalszym odcinku, po drugiej stronie alei Zwycięstwa pierzeję budują gmachy Opery Bałtyckiej oraz bliżej centrum Wrzeszcza Technikum Conradinum. W tej części Dzielnicy Wiedzy we wnętrzach ulicznych dominantami przestrzenno-kubaturowymi są budynki opery i kina.





**Fot. 20.** Wielka Aleja – typowe wnętrza urbanistyczne na tym odcinku al. Zwycięstwa: początek jesieni. Fot. BRG

Ochrona wartości kulturowych realizowana jest poprzez poszanowanie obiektów oraz obszarów szczególnie cennych dla wyjątkowej tożsamości Gdańska, zarówno ich substancji historycznej, jak i wartości niematerialnych związanych z lokalną tradycją i historią. Powinny one być brane pod uwagę w analizach dotyczących nowych sposobów zagospodarowania przestrzeni oraz kształtowania form i wnętrz urbanistycznych.

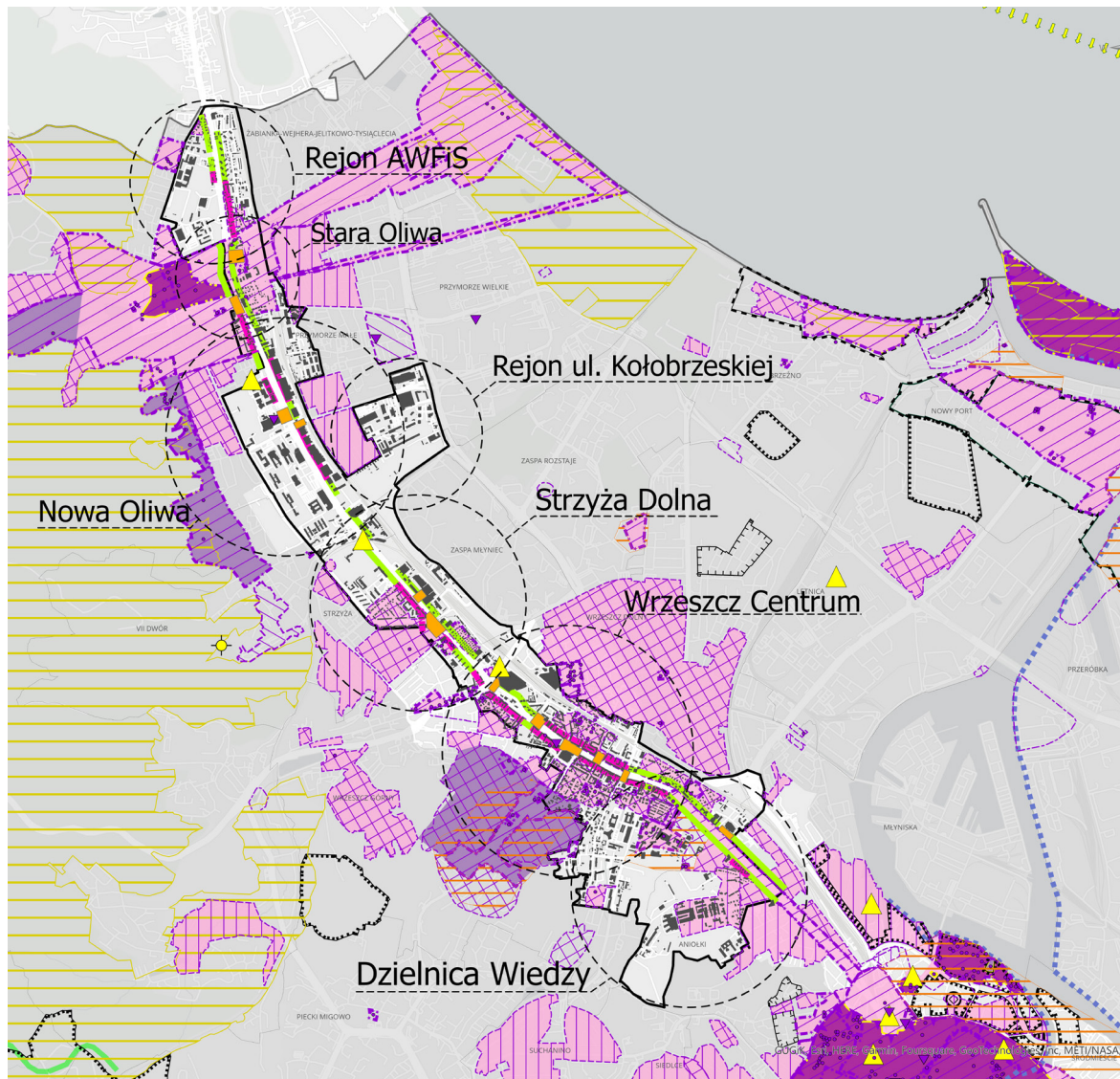
Na podstawie przeprowadzonej analizy będzie można na następnym etapie wskazać miejsca wymagające kształtowania pierzei lub jej domknięcia w ramach istniejących elementów - w zależności od wizji rozwoju całego pasma. Elementem uzupełniającym koncepcję rozwoju pasma powinna być sieć przestrzeni publicznych (placów i skwerów), zieleni oraz powiązań pieszych i pieszo-rowerowych.

#### **Wyzwania:**

- Podstawą decyzji urbanistycznych dotyczących sposobu postępowania przy kształtowaniu nowych miejsc jest szacunek dla wartości jakie rozpoznajemy na analizowanym terenie i w jego otoczeniu.
- Należy przewidzieć i uwzględnić dodatkowe rygory ochronne wskazane przez służby konserwatorskie.

#### **Kierunki działań:**

- Konieczne będzie sporządzenie szeregu analiz krajobrazowych zaproponowanej nowej zabudowy w miejscach ważnych i charakterystycznych dla miasta oraz z różnej perspektywy z obszaru PAG jak i też spoza. Analizy muszą uwzględnić połączenia i uzupełnianie istniejących kompozycji, ale też tworzenie miejsc spełniających oczekiwania mieszkańców zapewniających realizację ich potrzeb w zakresie poprawy jakości życia w relacji z otoczeniem, przyrodą i historią, tak, aby zapewnić im poczucie tożsamości i ciągłości.



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)</li> <li> Podobszary</li> </ul> <p><b>Krawędzie wewnątrz urbanistycznych - ulic, placów, skwerów wzdłuż al. Grunwaldzkiej i al. Zwycięstwa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> zwarte - konkretne, obiektywne różnorodnie - subiektywne (zielen, zabudowa rozproszona, wycofana)</li> <li> Place i skwery</li> <li> Krajobrazy otwarte</li> <li> Strefy ochrony ekspozycji</li> <li> Dominanta krajobrazowa</li> <li> Punkt widokowy o pełnym zakresie widoku</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Obiekty dóbr kultury współczesnej</li> <li> Obiekty wpisane do rejestru zabytków</li> <li> Obszary wpisane do rejestru zabytków</li> <li> Obszary do objęcia ochroną ze względu na stan zachowania struktury przestrzennej</li> <li> Obszary do objęcia ochroną - wartościowe ze względu na stan zachowania elementów historycznej struktury przestrzennej</li> <li> Obszary dóbr kultury współczesnej do objęcia ochroną</li> <li> Granice strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych</li> </ul> | <p><b>Zabytkowe obszary i obiekty o znaczeniu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> międzynarodowym</li> <li> krajowym</li> <li> regionalnym i lokalnym</li> <li> Granice obszaru zdegradowanego; do poprawy zagospodarowania</li> <li> Granice obszaru rehabilitacji</li> <li> Granice obszaru przekształceń</li> </ul> |
|---|---|--|

**Rys. 7.** Uwarunkowania kulturowe. Źródło: opracowanie BRG

## 2.6. Zasoby środowiskowe

Pasma Alei Grunwaldzkiej położone jest u podnóża Wysoczyzny Gdańskiej porośniętej lasami, które ze względu na wartości przyrodnicze i kulturowe chronione są jako Trójmiejski Park Krajobrazowy (TPK). PAG jest to przeważnie płaski obszar, nachylony w kierunku Zatoki Gdańskiej, porozcinany dolinami potoków.

System przyrodniczy rejonu PAG oparty jest na obszarach położonych poza jego granicami: lasach TPK oraz zatoki z pasem nadmorskim i to one są podstawowymi elementami strukturalizującymi ten system. W obszarze PAG istotne są doliny potoków łączące te obszary, jednakże tylko jeden z nich – Potok Oliwski — pozostaje odkryty w całym swym biegu i współtworzy system, pozostałe potoki mają zakryte bądź częściowo zakryte koryta, a ich doliny są terenami zainwestowanymi (Potok Graniczny, Potok Królewski) lub płyną pod drogami (Potok Strzyży, Potok Jaśkowy). Pozostałe elementy środowiska przyrodniczego są to wyizolowane parki, skwery, trawniki i w związku z tym charakteryzują się mniejszą odpornością na degradację. Do systemu terenów aktywnych biologicznie w Gdańsku (OSTAB)<sup>4</sup> włączono również obszar zadrzewiony wzdłuż ulicy Smoluchowskiego i szpaler drzew wzdłuż ulicy Wita Stwosza ze skwerem Piłsudskiego. Najstarsze i najbardziej okazałe drzewa to Wielka Aleja Lipowa z lat 1768-1770. Mają one nie tylko wartość przyrodniczą, ale i kulturową, tworzą też główną oś kompozycyjno-widokową Pasma Alei Grunwaldzkiej.

Ze względu na wysoki poziom zainwestowania, zagęszczenie ludności i infrastruktury centralne obszary miasta, w tym obszar PAG, są obszarami wyjątkowo wrażliwymi na skutki zmian klimatycznych. Najbardziej charakterystycznymi są: zjawisko tzw. miejskiej wyspy ciepła, które potęguje negatywne skutki fal upałów oraz deszcze nawalne powodujące błyskawiczne powodzie miejskie, wynikające z uszczelniania powierzchni, niedoboru zieleni oraz szybkiego odwadniania miast przez zbiorcze systemy kanalizacji. Struktura przestrzenna PAG charakteryzuje się zabudową umiejscowioną między wysoczyzną morenową a linią kolejową i ciągnie się wzdłuż osi al. Grunwaldzkiej. Poprzecznie obszar przecinają doliny potoków opisane wcześniej (Potoki Oliwski, Graniczny, Królewski, Strzyży i Jaśkowy). Uwzględniając dominujące wiatry z zachodu, doliny potoków są naturalnymi i głównymi korytarzami wymiany powietrza, a z uwagi na ukształtowanie terenu, są także drogą spływu wód opadowych, w tym deszczów nawalnych.

Zgodnie z przyjętymi w Gdańsku standardami<sup>5</sup>, rejon PAG charakteryzuje się zróżnicowaną dostępnością do terenów zieleni urządzonej. Bardzo ważną rolę odgrywa tu sąsiedztwo lasów TPK, które są bazą rekreacyjną dla jego mieszkańców, ale już dzisiaj lasy te narażane są na nadmierną erozję turystyczną, zaśmiecenie terenu, zanieczyszczanie hałasem oraz światłem, zatem nie mają nieograniczonej pojemności. Dostęp do zieleni jest jednym z koniecznych składników decydujących o standardzie zamieszkania i jest on zróżnicowany w zależności od rejonu PAG:

- w **Rejonie AWFIS** dostęp do zieleni zapewniają zarówno lasy TPK, jak i Park Oliwski,
- w **Starej Oliwie** dostęp do zieleni zapewniają Park Oliwski i tereny zielone wzdłuż Potoku Oliwskiego,
- w **Nowej Oliwie**, w **Rejonie ul. Kołobrzeskiej** i **Strzyży Dolnej** jest deficyt terenów zieleni, ponieważ ich lokalizacja i powierzchnia (skwer Piłsudskiego, skwer przy ul. Kościuszki, plac Gen. Maczka) oraz odległość do lasów TPK nie spełnia przywołanych wyżej standardów,
- we **Wrzeszczu Centrum** dostęp do zieleni tworzą liczne skwery i parki (Kuźniczki, Uphagena, Nad Potokiem Strzyża, zieleniec de Gaulle'a),

<sup>4</sup> *Studium Gdańska.*

<sup>5</sup> *Standardy te opisane są szczegółowo w Gdańskiej Polityce Zieleni.*

- w **Dzielnicy Wiedzy** zlokalizowane są duże parki (Akademicki, Zielony im. Marii Skłodowskiej-Curie, Steffensów, im. R. Traugutta), które zapewniają bardzo dobry dostęp do terenów zieleni.

**Przedstawiając deficyt terenów zieleni przyjęto założenie, że tereny zieleni planowane w MPZP oraz wyznaczone w SUIKZP zostaną zrealizowane. W Gdańskiej Polityce Zieleni (GPZ) deficytowi w rejonie ul. Kołobrzeskiej nadano najwyższy priorytet podjęcia działań planistycznych i inwestycyjnych w celu jego likwidacji.**

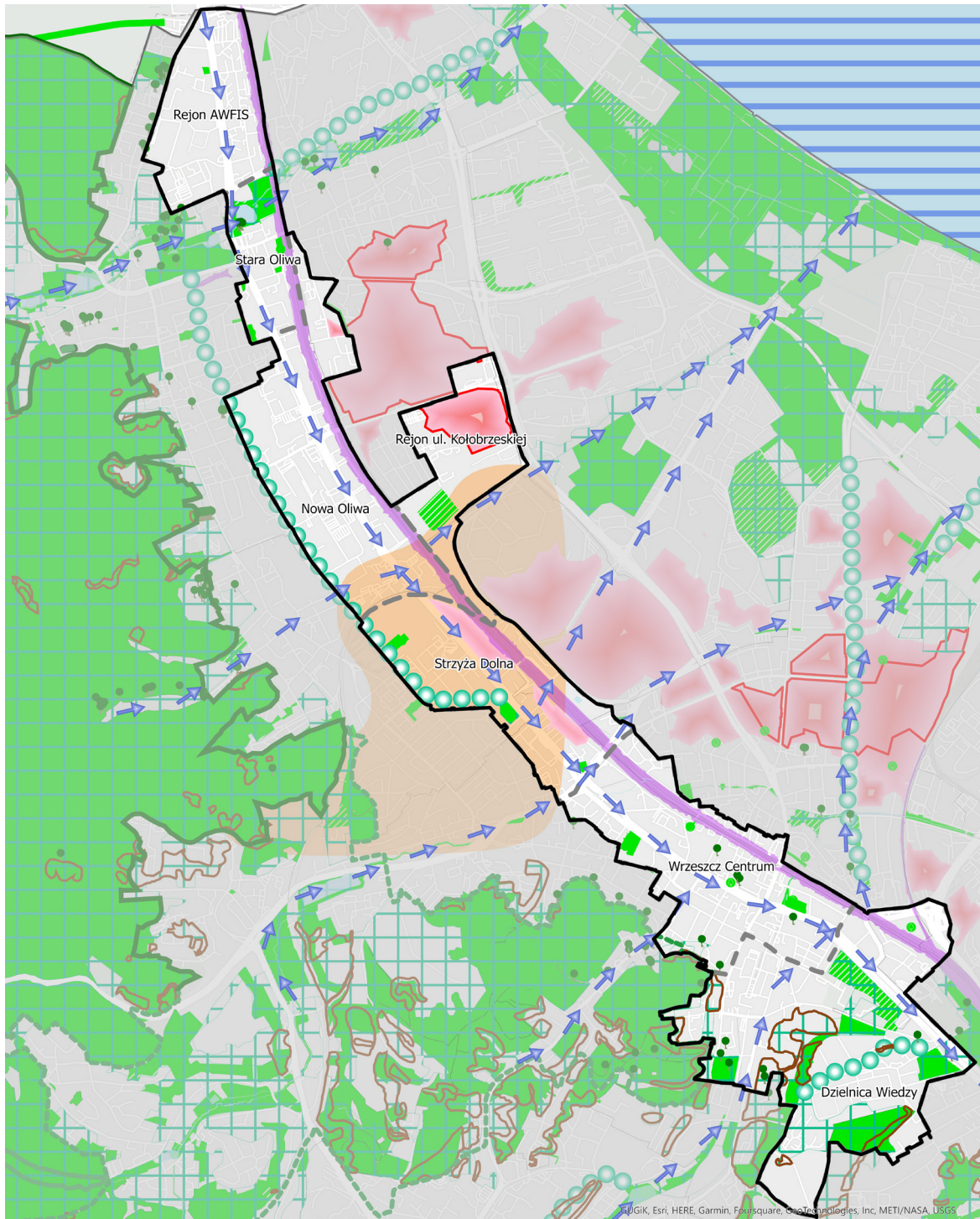
Na warunki życia w rejonie PAG istotny wpływ ma także hałas generowany przez ruch samochodowy, tramwajowy i kolejowy. Po obu stronach al. Grunwaldzkiej i linii kolejowej notuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i szczególnie chronionych usług społecznych (szkoły, przedszkola, żłobki, szpitale itp.). Ponadto, w całym obszarze PAG występuje zanieczyszczenie powietrza pochodzące głównie z domowych palenisk i transportu. Przekroczone są normy dla benzo(a)pirenu, a w Nowej Oliwie i Strzyży Dolnej - dla pyłu zawieszanego.

#### **Wyzwania:**

- Kształtowanie i pielęgnowanie środowiska przyrodniczego funkcjonującego pod dużą presją antropogeniczną w obszarze silnie zurbanizowanym i przekształconym - jakim jest PAG.
- Kształtowanie struktury przestrzennej PAG w taki sposób, aby:
  - minimalizować wpływ zmian klimatycznych na komfort zamieszkania,
  - nie zakłócać naturalnych korytarzy przepływu powietrza, które skutecznie przewietrzają miasto i obniżają poziom zanieczyszczeń,
  - zapewnić optymalne warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych i usług społecznych.
- Znalezienie optymalnego rozwiązania dla problemu istniejących deficytów terenów zieleni urządzonej występujących w obszarze PAG.

#### **Kierunki działań:**

- Wzmacnianie systemu przyrodniczego w obszarze PAG oraz tworzenie zielonych powiązań pomiędzy lasami TPK i terenami zielonymi pasa nadmorskiego Zatoki Gdańskiej poprzez: zachowanie ciągłości zielonych terenów wzdłuż potoków (zarówno odkrytych, jak i zakrytych), ich ochronę przed zabudową, poprawę ciągłości już istniejących powiązań ekologicznych.
- Sporządzenie analizy cyrkulacji powietrza w obrębie PAG, której wyniki będą brane pod uwagę przy kształtowaniu potencjalnej zabudowy.
- Zachowanie naturalnych korytarzy przewietrzania wzdłuż potoków oraz zwiększenie możliwości naturalnej retencji w ich zlewni poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy oraz zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej i terenów zieleni, w celu minimalizowania negatywnych zjawisk związanych ze zmianami klimatu.
- Poszukiwanie terenów pod funkcje zieleni publicznej lub zieleni do utrzymania lub wprowadzenia, które zminimalizują deficyty dostępu do zieleni publicznej, nie tylko w granicach PAG. Zapropozowanie szeregu działań inwestycyjnych, które mogą dotyczyć realizacji różnych form zieleni, np.: skwerów i ogrodów deszczowych, zielonych powiązań w układzie drogowym i zielonych ciągów poza układem drogowym, zazieleniania przestrzeni publicznych, wprowadzania pionowych elementów zielonych (przystanków, ścian, pergoli itp.), w tym utrzymania odpowiedniego poziomu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenach mieszkaniowych.
- Kształtowanie struktury przestrzennej proponującej odpowiedni klimat akustyczny; tylko poprzez prawidłowe planowanie przestrzenne istnieje możliwość ochrony mieszkańców przed hałasem i zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynkach.



**Warunki życia**

- Deficyty w dostępie do zieleni publicznej wg kryteriów ze SUIKZP
- Deficyty w dostępie do zieleni wg nowych kryteriów GPZ
- Zanieczyszczenie powietrza
- Zagrożenie ruchami masowymi ziemi
- ➔ Potencjalne kierunki przewietrzania

**Ochrona przyrody**

- Trójmiejski Park Krajobrazowy
- Otulina TPK
- Pomnik przyrody

**Ogólnomiejski System Terenów Aktywnych Biologicznie**

- OSTAB
- Ciąg łączący OSTAB
- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)

**Obszary sieci Natura 2000**

- Obszar specjalnej ochrony PLB
- Specjalne obszary ochrony PLH

**Elementy zagospodarowania**

- Lasy i zieleni urządzone
- Zieleni urządzone wg SUIKZP

**Rys. 8.** Uwarunkowania środowiskowe. Źródło: opracowanie BRG

# 3 Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne

Rozszerzona analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych została zawarta w opracowaniu pt. „Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej w Gdańsku”, BRG 2022<sup>6</sup>.

## 3.1. Mieszkańcy

Liczba ludności w granicach PAG wynosi ok. 20 tys. osób i stanowi ok. 4% ogólnej liczby gdańszczan.

Obszar	Zameldowani	% zameldowanych mieszk. miasta	GUS
Pasma Alei Grunwaldzkiej	18 316	4,24%	19 952 <sup>7</sup>
Gdańsk	432 036	100%	470 633

**Tabela 2.** Liczba ludności Pasma Alei Grunwaldzkiej na tle Gdańska w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21) oraz danych Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 30.06.20)

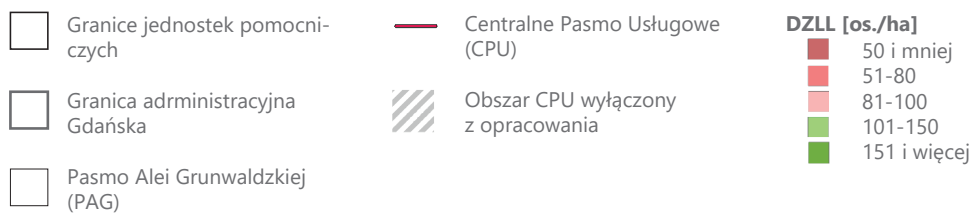
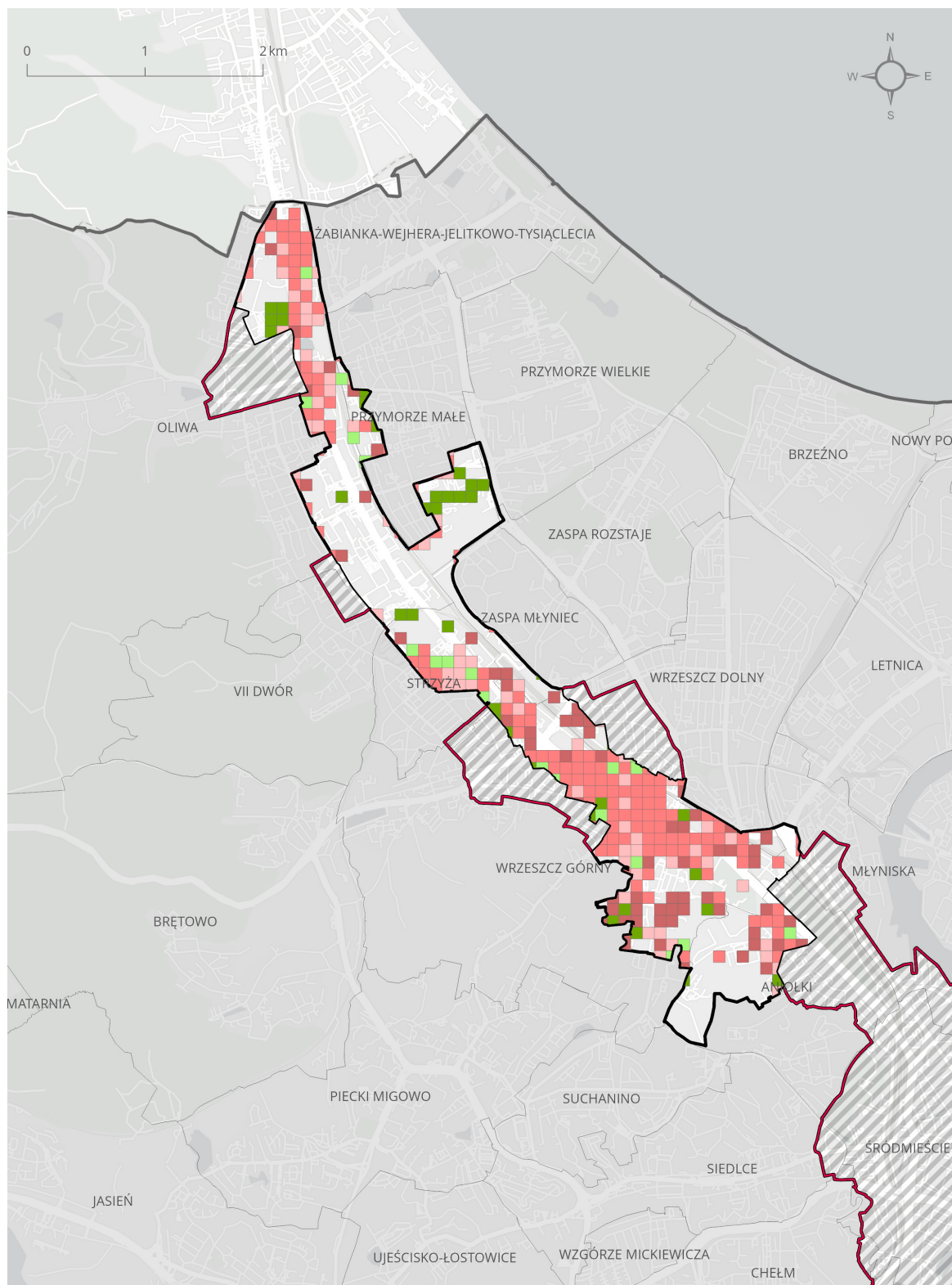
W porównaniu ze stanem z roku 2008 w obszarze PAG zameldowanych jest mniej osób, na co wskazuje wskaźnik dynamiki zmiany liczby ludności wynoszący 76. Przyrost liczby mieszkańców dotyczy wyłącznie obszarów nowej zabudowy mieszkaniowej, tj. okolic ulicy Krynickiej w jednostce Przymorze Małe (zespoły Albatross Towers, Mezzo, Solvo, Kwatera Uniwersytecki), zespołu Harmonia Oliwska przy ul. Opackiej w Oliwie czy wieżowców Quattro Towers przy ul. Partyzantów we Wrzeszczu Górnym.

Struktura płci i wieku ludności zarówno w całym Gdańsku, jak i w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej ma cechy struktury zdeformowanej przez dwa powojenne wyże demograficzne z lat 50. i 80. XX wieku. Dla Pasma Alei Grunwaldzkiej zauważalny jest większy udział osób w wieku poprodukcyjnym i produkcyjnym, natomiast mniejszy udział osób w wieku przedprodukcyjnym w stosunku do średniej dla całego miasta<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> *Opracowania analityczne dostępne na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska i Biura Architekta Miasta Gdańska.*

<sup>7</sup> *Liczba ludności wg meldunków skorygowana została do tzw. wielkości wg bilansów GUS publikowanych dla całych gmin.*

<sup>8</sup> *Powyższe dane opierają się na ewidencji ludności UM Gdańsk, stąd nie uwzględniają osób zamieszkujących obszar PAG bez zameldowania, np. studentów okolicznych uczelni.*



**Rys. 9.** Dynamika zmiany liczby ludności w latach 2008-2021 w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie BRG na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)

Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem			
	przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny
<b>2008</b>			
Gdańsk	16,4	64,2	19,4
Pasma Alei Grunwaldzkiej	15,1	64,6	20,2
<b>2021</b>			
Gdańsk	18,3	56,1	25,6
Pasma Alei Grunwaldzkiej	16,1	56,9	27,0

**Tabela 3.** Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ludności ogółem w latach 2008 i 2021.  
Źródło: opracowanie na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.08 i 31.12.21).

Obecnie obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej nie wykazuje parametrów tzw. starości demograficznej, jednak istotne jest, że od 2008 r. udział osób w wieku poprodukcyjnym w PAG wzrósł aż o 6,8 pp. i w 2021 roku wyniósł 27%, a zatem obserwuje się zjawisko starzenia się społeczeństwa.

### 3.2. Struktura własnościowa

Struktura własności gruntów warunkuje zakres możliwych zmian w zagospodarowaniu Pasma Alei Grunwaldzkiej. Po pierwsze, dostępność miejskich gruntów inwestycyjnych determinuje wykonalność przyjętych założeń rozwojowych, zwłaszcza w zakresie realizacji usług publicznych i terenów zieleni. Po drugie, polskie prawo chroni właścicieli nieruchomości, uniemożliwiając ograniczenie dotychczasowych możliwości inwestycyjnych ich parceli bez stosownego odszkodowania lub rekompensaty – a tych unika się m.in. ze względu na zbyt duże obciążenie dla budżetu miasta.

Duży udział powierzchniowy gruntów publicznych, tj. gminnych, powiatowych, wojewódzkich i Skarbu Państwa (46%) w granicach Pasma wynika przede wszystkim z pokaźnego arealu dróg publicznych i terenów kolejowych. Pozostałe grunty gminne pełnią dziś funkcje terenów przy należnych do zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, parków i placów lub stanowią strategiczne rezerwy pod przyszłą realizację dróg publicznych (np. Drogi Czerwonej). Oznacza to, że w granicach Pasma, podobnie jak i w jego najbliższym otoczeniu, brakuje miejskich terenów inwestycyjnych do wykorzystania na potrzeby budowy nowych obiektów usług publicznych (żłobków, przedszkoli, przychodni, szkół itp.) czy terenów zieleni.

Około 80% (267 ha) gruntów niepublicznych posiada obowiązujące MPZP, w tym ok. 214 ha<sup>9</sup> znajduje się w granicach terenów o przeznaczeniu umożliwiającym zabudowę: mieszkaniową, usługową, mieszkaniowo-usługową lub produkcyjno-usługową. Każde istotne ograniczenie możliwości inwestycyjnych nadanych w ramach obowiązującego prawa miejscowego – przede wszystkim względem funkcji, wysokości, powierzchni zabudowy czy intensywności – oznaczać będzie dla miasta ryzyko roszczeń finansowych. Lokalizacja na obszarze PAG czterech publicznych uczelni wyższych przekłada się na pokaźny areal gruntów, w tym gruntów inwestycyjnych, w rękach spółek i instytucji publicznych Skarbu Państwa. Ważni interesariusze to także inwestorzy prywatni, którzy funkcjonują nie tylko na gruntach we własności prywatnej i spółek prawa handlowego, ale także na gruntach Skarbu Państwa

<sup>9</sup> Pozostałe 53 ha to przede wszystkim grunty PKP SA o przeznaczeniu kolejowym (33 ha) oraz niewielkie części działek prywatnych znajdujące się w terenach dróg publicznych.



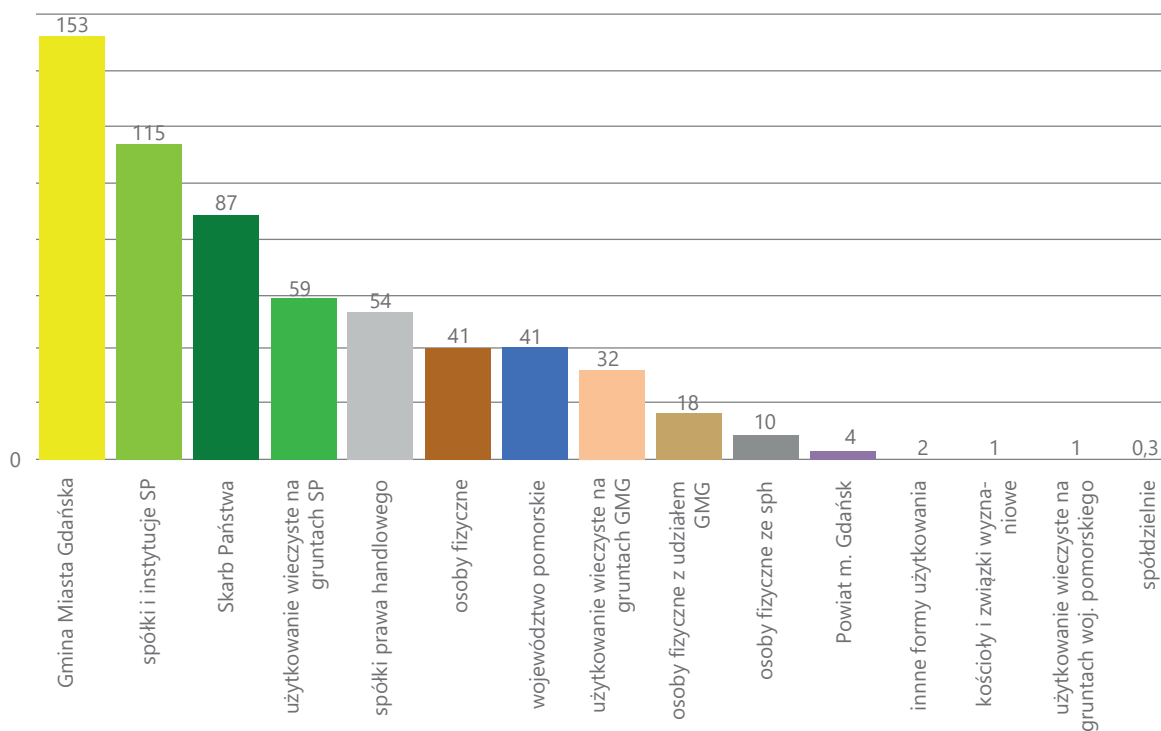
i Gminy Miasta Gdańska w użytkowaniu wieczystym (rysunki 10 i 11).

### Wyzwania:

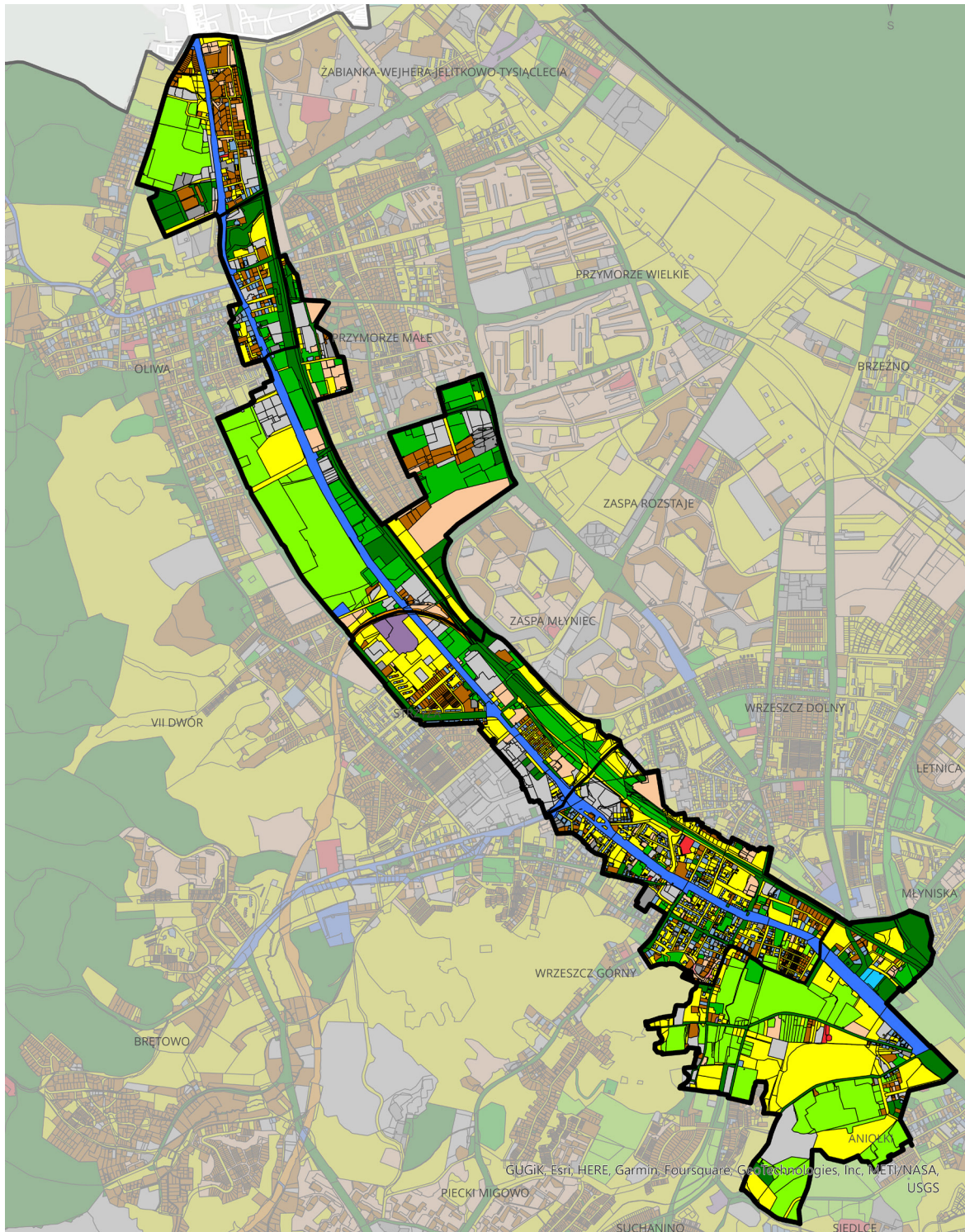
- Zapewnienie obecnym i przyszłym mieszkańcom dobrego dostępu do usług publicznych i terenów zieleni ogólnodostępnej.
- Włączenie w proces kształtowania nowej wizji zagospodarowania Pasma Alei Grunwaldzkiej uczelni publicznych i inwestorów prywatnych, gdyż to ich grunty posiadają największy potencjał inwestycyjny.

### Kierunki działań:

- Poszukiwanie gruntów, które będą mogły zostać przekształcone do pełnienia nowych funkcji (np. tereny ROD) lub realizacja partnerstwa publiczno-prywatnego w celu poprawienia dostępności usług publicznych i terenów zieleni rekreacyjnej dla obecnych i przyszłych mieszkańców Pasma i okolicznych osiedli.



Rys. 10. Powierzchnia gruntów (ha) w poszczególnych grupach władania. Źródło: opracowanie BRG



- |  |                                  |  |                                    |  |  |
|--|----------------------------------|--|------------------------------------|--|--|
|  | Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)   |  | Gmina Miasta Gdańska               |  | województwo pomorskie                            |
|  | Granice podobszarów wewnątrz PAG |  | Gmina z udziałem os. fiz.          |  | Użytkowanie wieczyste na gruntach Skarbu Państwa |
|  | Osoby fizyczne                   |  | Powiat m. Gdańsk                   |  | Kościóły i związki wyznaniowe                    |
|  | Osoby fizyczne ze sph            |  | Skarb Państwa                      |  | Użytkowanie wieczyste na gruntach województwa    |
|  | Spółki prawa handlowego          |  | Spółki i instytucje Skarbu Państwa |  | Użytkowanie wieczyste na gruntach gminnych       |
|  | Spółdzielnie                     |  |                                    |  |  |

**Rys. 11.** Struktura własności gruntów w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku. Źródło: opracowanie BRG



Fot. 21. Skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej i ul. Mieszewskiego. Fot. Dominik Paszliński

### 3.3. Struktura funkcjonalna zabudowy

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej to teren w dużym stopniu zainwestowany. Szacuje się, że istniejąca zabudowa na terenie PAG ma ok. 3,8 mln m<sup>2</sup> łącznej całkowitej powierzchni zabudowy (Pc). Jedna trzecia tej powierzchni (1,26 mln m<sup>2</sup>) skumulowana jest w budynkach mieszkalnych, głównie wielorodzinnych (95%). Tereny mieszkaniowe oddzielone są od siebie przez infrastrukturę transportową i wielohektarowe kompleksy usługowo-handlowe – miejsca pracy, nauki, rozrywki czy zakupów dla mieszkańców całego miasta i regionu (rysunek 12).

Cechą szczególną struktury zabudowy PAG jest wysoki udział zabudowy biurowej przy równie wysokim udziale powierzchni budynków oświaty, nauki, kultury i sportu oraz obiektów handlowo-usługowych<sup>10</sup>. Taka kumulacja niespotykana jest nawet w Śródmieściu Gdańska<sup>11</sup>.

Rozkład przestrzenny istniejącej powierzchni zabudowy (Pc) różni się znacząco w podobszarach PAG. Najwięcej Pc – 1,03 mln m<sup>2</sup> – znajduje się w podobszarze Wrzeszcz Centrum (w tym ok. 0,6 mln m<sup>2</sup> Pc budynków mieszkaniowych). Niewiele mniej łącznej Pc – 1,0 mln m<sup>2</sup> – mają budynki zlokalizowane w granicach Nowej Oliwy, tutaj jednak dominuje powierzchnia budynków biurowych (ok. 0,55 mln m<sup>2</sup> Pc). Najmniej zainwestowanymi podobszarami są Stara Oliwa – 0,1 mln m<sup>2</sup> Pc (częściowo w wyniku najmniejszej powierzchni — ok. 31 ha) oraz Strzyża Dolna – 0,3 mln m<sup>2</sup> Pc.

Przedstawiona podstawowa struktura funkcjonalna zabudowy nie jest wystarczająco szczegółowa, aby przesądzić o wystarczającym nasyceniu powierzchnią usługową obszaru.

#### **Wyzwania:**

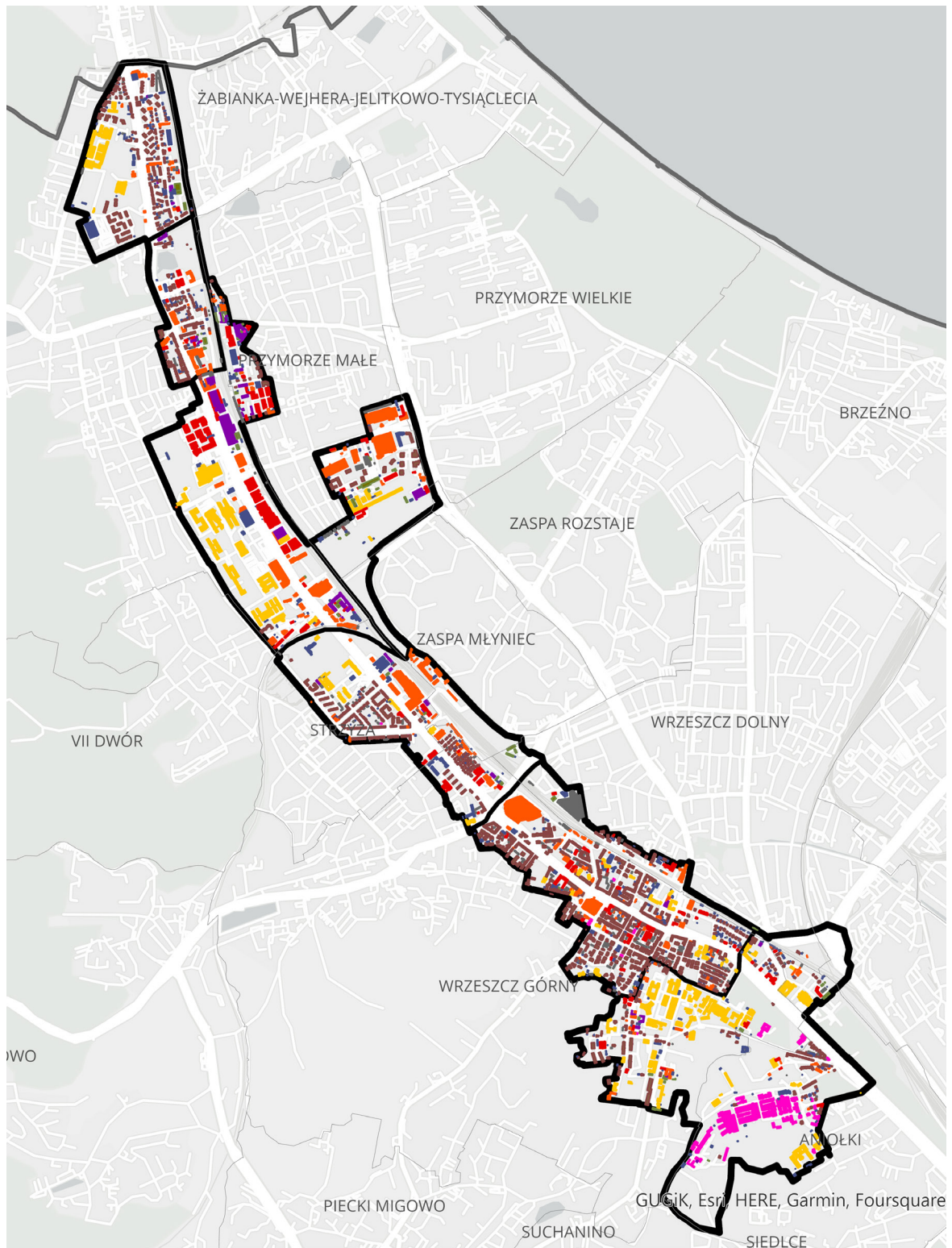
- Rozpoznanie i klasyfikacja usług w budynkach w PAG i jego otoczeniu, zwłaszcza dostępności do usług podstawowych (handel, rzemiosło, oświata, opieka nad dziećmi itd.)

#### **Kierunki działań:**

- Wykonanie analiz wielofunkcyjności istniejącej zabudowy PAG w celu ew. programowania urbanistycznego przyszłej zabudowy w rejonach problemowych.

<sup>10</sup> 0,75 mln m<sup>2</sup> pow. biurowej — 20% ogółu, 0,81 mln m<sup>2</sup> pow. bud. oświaty, nauki itd. — 21% i 0,44 mln m<sup>2</sup> budynków handlowo-usługowych: 12% całkowitej powierzchni zabudowy w granicach PAG.

<sup>11</sup> Zabudowa o ww. funkcjach stanowi w śródmiejskiej części CPU kolejno 11% (zabudowa biurowa), 9% (obiekty oświaty, nauki, kultury i sportu) i 8% (zab. handlowo-usługowa) ogółu Pc.



- |                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| Granice podobszarów wewnątrz PAG | Budynki oświaty, nauki, kultury i sportu | Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe |
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)   | Budynki szpitali i opieki zdrowotnej     | Budynki transportu i łączności         |
| Budynki mieszkalne               | Budynki przemysłowe                      | Pozostałe budynki niemieszkalne        |
| Budynki biurowe                  | Budynki handlowo-usługowe                |  |

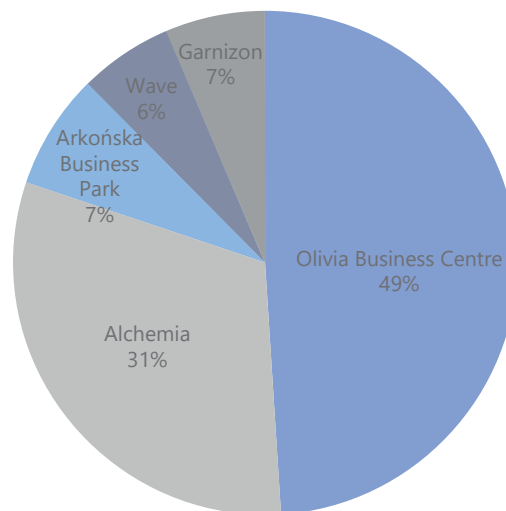
**Rys. 12.** Struktura funkcjonalna istniejącej zabudowy w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku.  
Źródło: opracowanie BRG

### 3.4. Uwarunkowania gospodarcze

W Gdańsku od roku 2010 nastąpił przyrost powierzchni biurowej o ok. 1,9 mln m<sup>2</sup>, z czego w całym obszarze Centralnego Pasma Usługowego – o ok. 1,07 mln m<sup>2</sup>, a w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej – o ok. 540 tys. m<sup>2</sup> (28% przyrostu w Gdańsku).

Nowoczesną powierzchnią biurową oferują biurowce klasy A. Łącznie w Gdańsku znajduje się ok. 630,5 tys. m<sup>2</sup> takiej nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego w ramach Pasma Alei Grunwaldzkiej znajduje się 424,5 tys. m<sup>2</sup>, czyli prawie 70% tego typu powierzchni w skali całego miasta (rysunek 9). W obszarze PAG funkcjonuje obecnie 12 biurowców i kompleksów biurowych klasy A. Trzy obiekty są w budowie, co zwiększy powierzchnię biurową o ok. 22,2 tys. m<sup>2</sup>.

Największe pod względem dostępnej powierzchni biurowej kompleksy nowoczesnych biurowców w PAG to Olivia Business Centre – ok. 180 tys. m<sup>2</sup>, Alchemia – ok. 115 tys. m<sup>2</sup>, Arkońska Business Park – ok. 27 tys. m<sup>2</sup>, Wave – ok. 22 tys. m<sup>2</sup>, (wszystkie położone w podobszarze Nowa Oliwa) oraz Garnizon – ok. 24 tys. m<sup>2</sup> w granicach PAG (całość 54,5 tys. m<sup>2</sup>) – częściowo położony w granicach podobszaru Strzyża Dolna (rysunek 14).



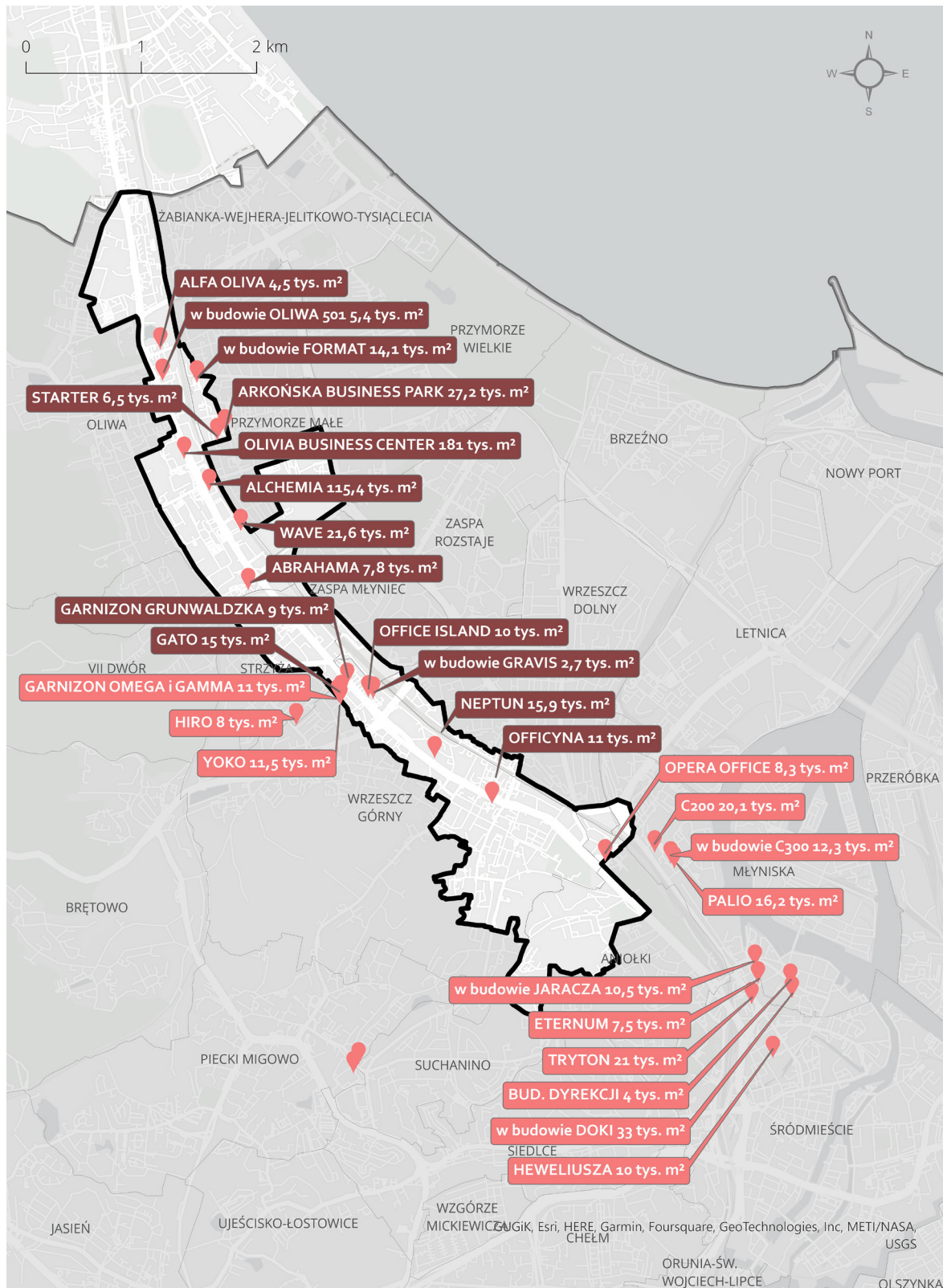
**Rys. 13.** Udział powierzchni użytkowej w biurowcach klasy A w PAG. Źródło: opracowanie BRG

#### Wyzwania:

- Równoważenie rozwoju nowoczesnych powierzchni biurowych w ramach wielofunkcyjnych struktur przestrzennych.

#### Kierunki działań:

- Przekształcenia funkcjonalne powinny uwzględniać zachowanie równowagi i tworzenie wielofunkcyjnych, a nie monofunkcyjnych struktur przestrzennych.



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Biurowce klasy A
- Biurowce klasy A w PAG
- Lokalizacja biurowca

Rys. 14. Lokalizacja biurowców klasy A. Źródło: opracowanie BRG

### 3.5. Przedszkola i szkolnictwo podstawowe

Obszar PAG posiada obecnie dobry dostęp do przedszkoli i szkół podstawowych. Położony jest w zasięgu aż 16 obwodów szkół podstawowych. Funkcjonują tu dwie samorządowe publiczne szkoły podstawowe i jedna szkoła podstawowa niepubliczna oraz trzy przedszkola publiczne samorządowe i sześć niepublicznych obiektów przedszkolnych. Niepubliczne obiekty oświatowe koncentrują się w dwóch lokalizacjach: w Oliwie w okolicy Olivia Business Centre / Alchemii oraz we Wrzeszczu w okolicy CH Manhattan. W okolicach Strzyży Dolnej oraz Wrzeszcza szkoły podstawowe zaczynają być przepełnione. Zasięg dostępności pieszej<sup>12</sup> do podstawowych szkół publicznych w całym analizowanym obszarze PAG oraz jego sąsiedztwie kształtuje się na dobrym poziomie — większość placówek znajduje się w zasięgu 15-minutowego dojazdu pieszego.

Rozmieszczenie przestrzenne przedszkoli w obszarze PAG nie jest korzystne, ponieważ wszystkie znajdują się blisko siebie; ponadto są niemal całkowicie wypełnione. Trzy publiczne przedszkola zlokalizowane są na terenie Wrzeszcza. Sześć przedszkoli niepublicznych znajduje się w dwóch lokalizacjach, tj. w Oliwie w kompleksach biurowych oraz w historycznym centrum Wrzeszcza. Potrzeba poprawy dostępności do przedszkoli uwydatnia się w rejonie Strzyży Dolnej. Z uwagi na politykę społeczną miasta (Gdański Bon Żłobkowy, publiczne żłobki niesamorządowe), dostępność do żłobków samorządowych nie jest kluczowym uwarunkowaniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej w granicach PAG. Już dziś w przypadku pojawienia się większej liczby dzieci zamieszkałych na tym terenie — dostępność do szkół podstawowych i przedszkoli pogorszyłaby się znacząco, co wiązałoby się z koniecznością zlokalizowania nowych placówek oświatowych na tym obszarze.

#### Wyzwania:

- Projektowanie przyszłego zapotrzebowania na publiczne usługi oświaty w PAG jest utrudnione, gdyż położenie szkół podstawowych i przedszkoli w sąsiedztwie dużej liczby miejsc pracy powoduje, że uczęszczają do nich dzieci zamieszkujące poza obowiązującymi obwodami szkół publicznych.

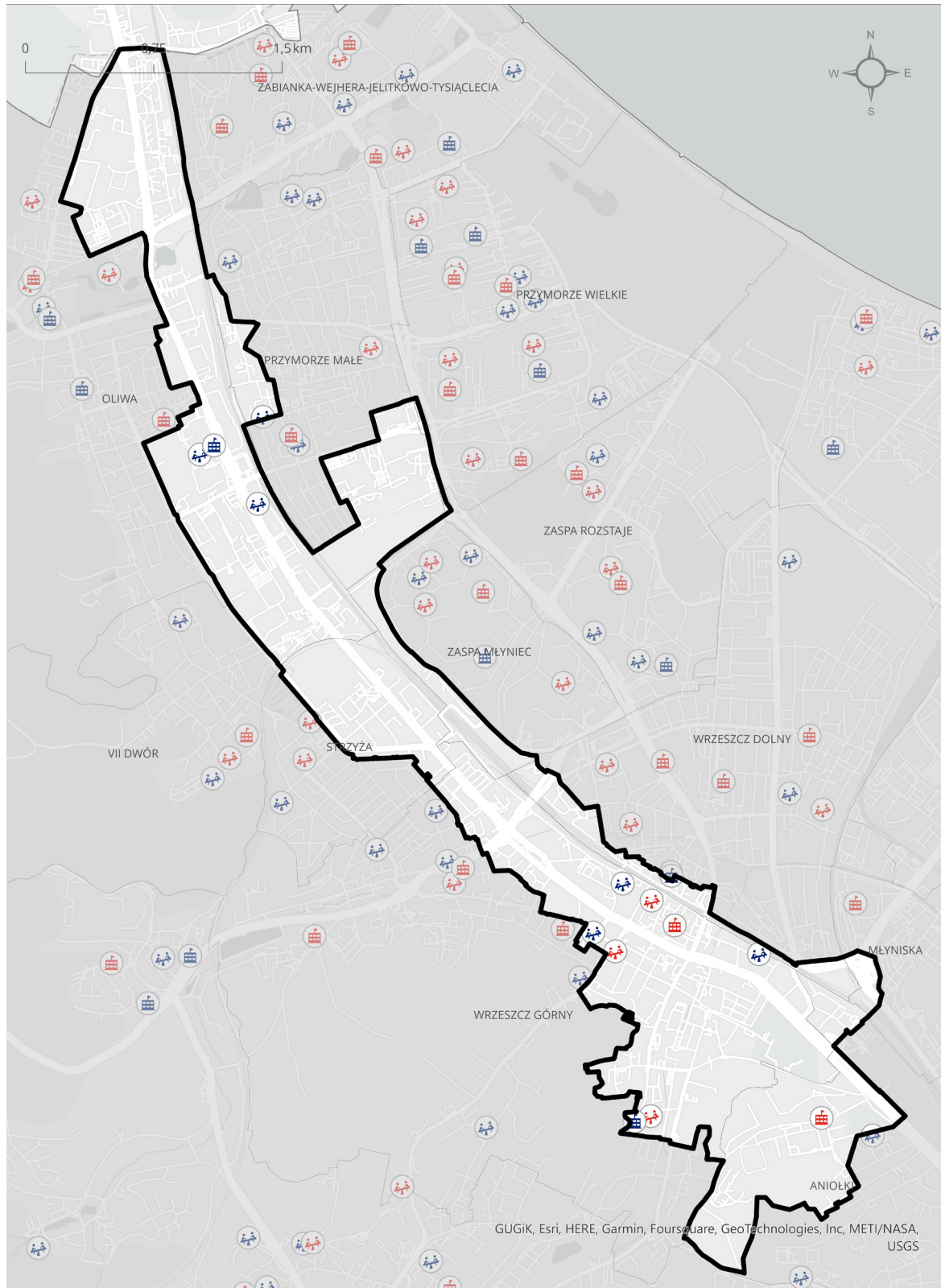
#### Kierunki działań:

- Dążenie do uzyskania i zachowania wysokiej jakości świadczenia usług oświaty, tj. optymalnej maksymalnej liczby uczniów w klasie/grupie – 25, wskaźnika zmianowości szkół podstawowych – 1,0, dobrej dostępności pieszej (15 min). Rozwój funkcji mieszkaniowej w PAG powinien być poparty każdorazowymi analizami dostępności szkolnictwa podstawowego i przedszkoli dla jego mieszkańców<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Zasięg analizowany na podstawie dojazdów pieszych po sieci pieszej, tj. wzdłuż ciągów pieszych (chodniki, przejścia, ścieżki piesze).

<sup>13</sup> W Aneksie nr 2, w rozdziale „Sieć usług endogenicznych” zawarta jest pogłębiona analiza zapotrzebowania na usługi oświaty publicznej na potrzeby Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej.





- |                                |                             |                                |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) | Szkoły podstawowe publiczne | Szkoły podstawowe niepubliczne |
| Przedszkola publiczne          | Przedszkola niepubliczne    |                                |

**Rys. 15.** Obiekty oświaty – szkoły i przedszkola – w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w 2022 roku. Źródło: opracowanie BRG

### 3.6. Lokalne ośrodki kultury i sportu

**Biblioteki, lokalne domy kultury i domy sąsiedzkie stanowią istotne pole aktywności i integracji mieszkańców. Ich dostępność w obrębie PAG jest jednak nierównomierna** - zlokalizowane są głównie we Wrzeszczu oraz w historycznym centrum Oliwy (poza obszarem PAG). W PAG znajdują się dwa domy sąsiedzkie: *Dom Sąsiedzki Jaškowa 7* oraz *Dom Sąsiedzki w Pałacu* przy al. Grunwaldzkiej 5 (*Fundacja RC*). Pozostałe obiekty kultury lokalnej w terenie Pasma Alei Grunwaldzkiej to *Klub Młodego Wrzeszczaka*, *Nowa Kolonia* i *Nowa Synagoga*.

W samym PAG, w CH Manhattan we Wrzeszczu Górnym, zlokalizowana jest filia Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej — Biblioteka Manhattan. To najczęściej odwiedzana filia WiMBP w Gdańsku (dane WiMBP w Gdańsku). To także ważne centrum życia społecznego, nie tylko dla wrzeszczan, ale gdańszczan w ogóle. Istotne jest zachowanie tej funkcji w obecnej lokalizacji w obliczu ewentualnych przyszłych przekształceń CH Manhattan.

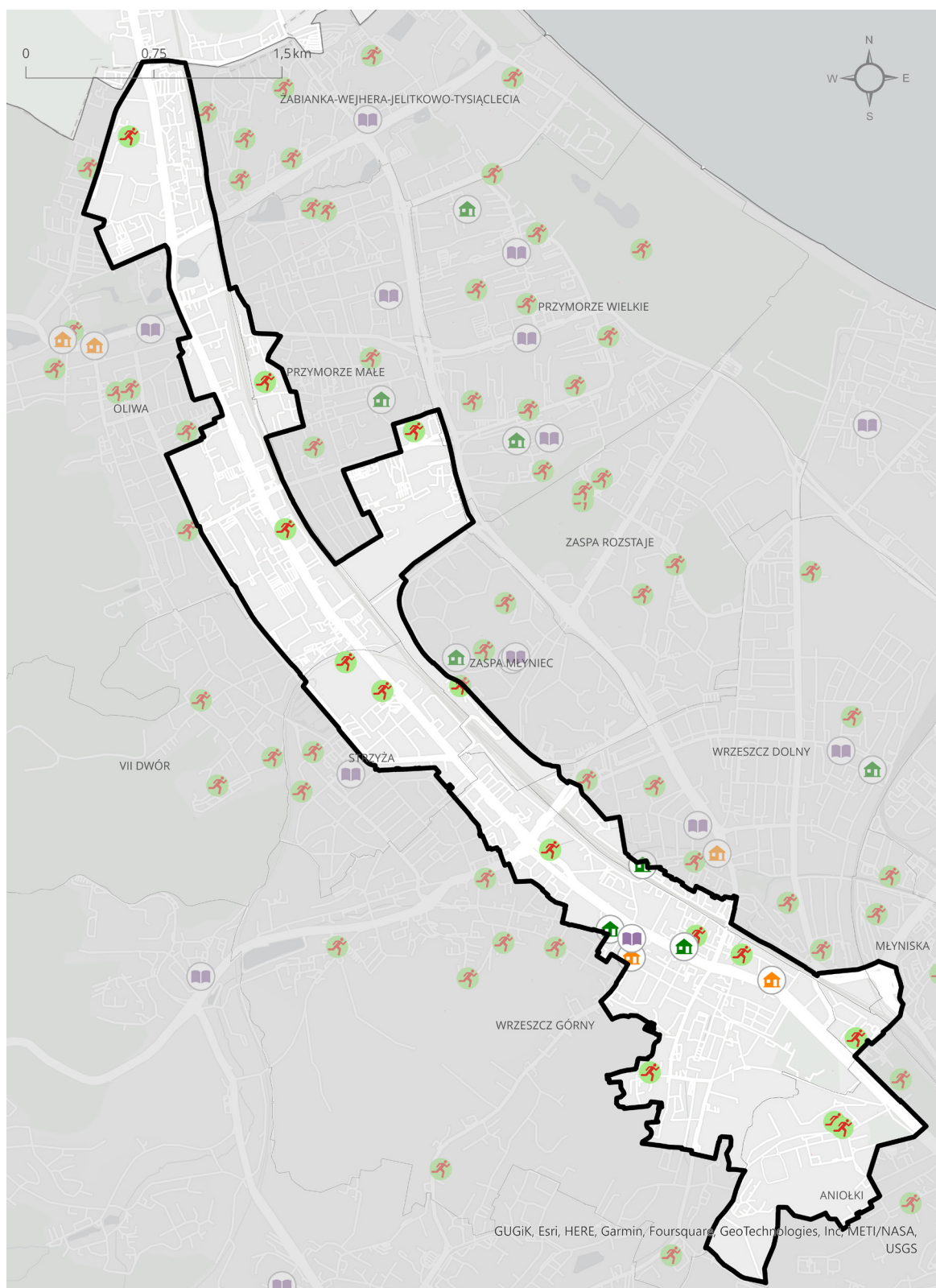
Mieszkańcy PAG mają dobry dostęp do lokalnych obiektów sportowych. W granicach obszaru Pasma Alei Grunwaldzkiej jest ich zlokalizowanych aż 21. Przeważają siłownie, boiska sportowe, baseny oraz korty tenisowe. Natomiast w obszarze oddziaływania Pasma Alei Grunwaldzkiej zlokalizowanych jest 110 obiektów (ok. 50% dla całego Gdańska). Ich niedobór uwidacznia się tylko w północnej i centralnej części PAG – rejonie AWFIS, ul. Kołobrzeskiej i Strzyży Dolnej.

#### **Wyzwania:**

- Zabezpieczenie i rozwój sieci obiektów kultury i sportu dla obecnych i przyszłych mieszkańców oraz użytkowników.

#### **Kierunki działań:**

- W kształtowaniu nowej wizji zagospodarowania Pasma Alei Grunwaldzkiej należy uwzględnić możliwość uzupełnienia sieci ośrodków kultury lokalnej o nowe obiekty życia społecznego: biblioteki, domy sąsiedzkie i ośrodki kultury.



- |                                |                           |                 |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) | Biblioteki                | Domy sąsiedzkie |
| Obiekty sportowe               | Pozostałe ośrodki kultury |                 |

**Rys. 16.** Lokalne ośrodki kultury i sportu. Źródło: opracowanie BRG

# 4 Uwarunkowania transportowe

---

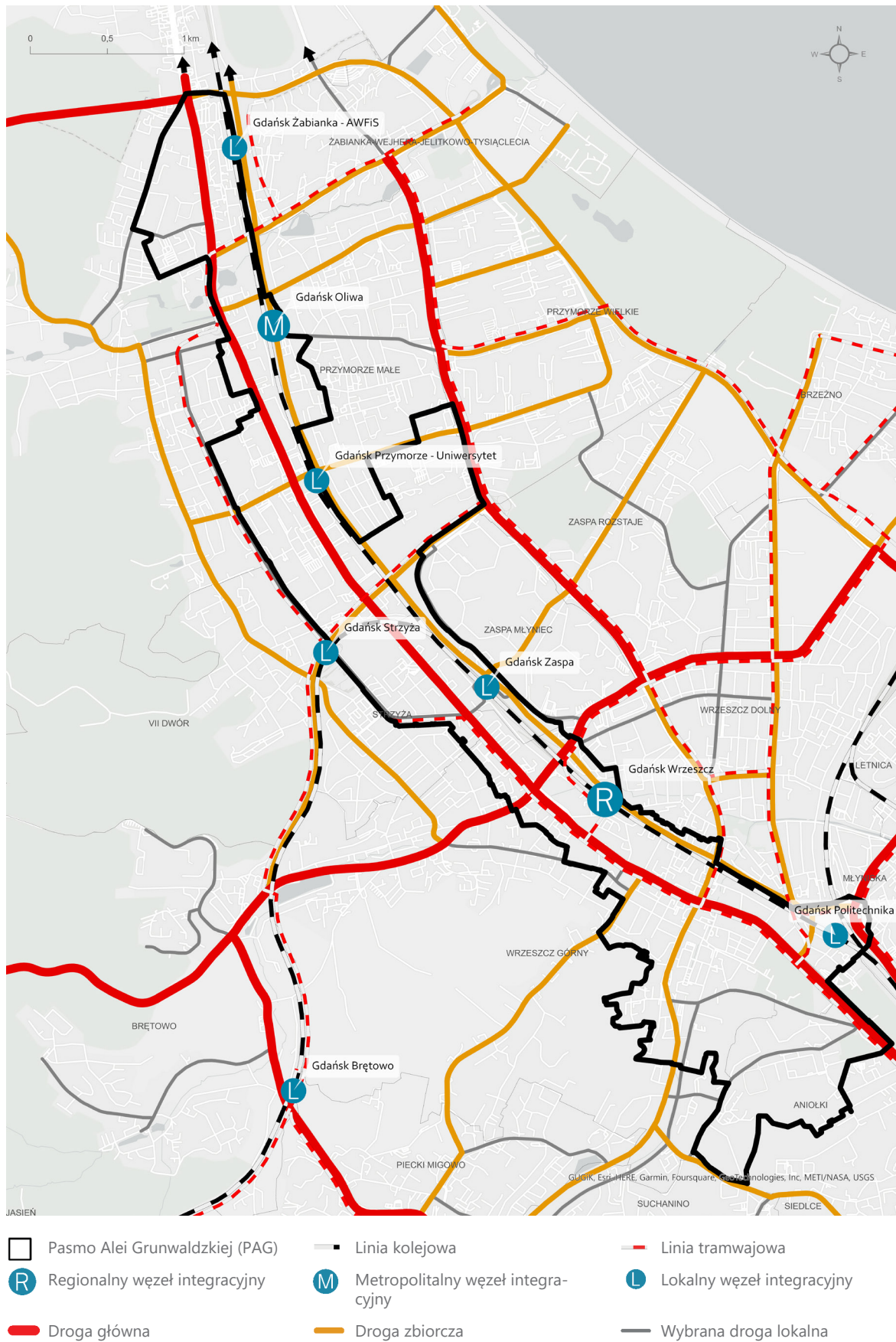
## 4.1. Rozwój systemów transportu na podstawie Studium

PAG zlokalizowane jest w środkowej części ciągu transportowego obsługującego nie tylko tzw. dolny taras Gdańska, ale także miasta położone w aglomeracji, czego konsekwencją jest z jednej strony doskonały dostęp, ale też znaczne obciążenie poszczególnych elementów tego układu. Obsługa PAG oparta jest na głównej osi transportowej miasta składającej się z linii kolejowych o znaczeniu krajowym, regionalnym oraz lokalnym, węzłów integracyjnych i układu ulicznego w ciągu al. Zwycięstwa i al. Grunwaldzkiej.

Układ uliczny PAG stanowią drogi główne, wojewódzkie w osi północ—południe: aleja Grunwaldzka (DW 468), aleja Zwycięstwa (DW 468) i drogi relacji wschód-zachód: ul. Spacerowa i Opat Rybińskiego (DW 218) oraz al. Żołnierzy Wyklętych (DW 472). Pozostałe ulice stanowią drogi zbiorcze (od północy): ul. Droga Zielona, Pomorska, Piastowska, Kołobrzaska, Bażyńskiego, aleja Wojska Polskiego i dalej ul. Wita Stwosza, aleja Jana Pawła II, ul. Jaśkowa Dolina, al. Legionów. Układ ten uzupełnia sieć dróg lokalnych.

Główne ulice w obszarze PAG charakteryzuje duże obciążenie, szczególnie widoczne w godzinach szczytu, kiedy zatory sięgają sąsiednich skrzyżowań. Ruch generowany jest nie tylko przez cele podróży zlokalizowane w PAG, ale także przez ruch tranzytowy pomiędzy miastami aglomeracji. Najbardziej obciążonym skrzyżowaniem jest al. Grunwaldzka / Żołnierzy Wyklętych w centrum Wrzeszcza. Mniej obciążone jest skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej z ul. Opat Jacka Rybińskiego w ciągu ul. Spacerowej czy skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej z ul. Miszewskiego.

W obszarze PAG zlokalizowanych jest kilka rezerw terenowych pod przyszły układ transportowy. Jedną z nich, dedykowaną tak zwanej Drodze Czerwonej, przebiega po wschodniej stronie nasypu kolejowego. Inwestycja ta nie została zrealizowana według pierwotnych założeń i aktualnie stanowi potencjał dla rozwoju układu transportowego w różnych wariantach. Innymi planowanymi elementami układu uliczno-drogowego w obszarze PAG są m.in.: tunel pod Pachołkiem, który wraz z Nową Spacerową pełnić miałby istotną rolę w dostępności do Zachodniej Obwodnicy Trójmiasta oraz planowana tzw. Nowa Abrahama, łącząca górny i dolny taras Gdańska.



**Rys. 17.** Planistyczne kierunki rozwoju systemów transportu. Źródło: opracowanie BRG

Kluczowym elementem układu transportowego w PAG jest kolej pasażerska, na którą składa się: linia regionalna (nr 202) ze stacjami Gdańsk Wrzeszcz i Gdańsk Oliwa, w ramach których funkcjonują dwa dworce; Pomorska Kolej Metropolitalna (PKM linia nr 248) z przystankami Gdańsk Wrzeszcz i Gdańsk Strzyża; Szybka Kolej Miejska (SKM linia nr 250) z przystankami Gdańsk Politechnika, Gdańsk Wrzeszcz, Gdańsk Zaspą, Gdańsk Przymorze - Uniwersytet, Gdańsk Oliwa i Gdańsk Żabianka - AWFIS.

Sieć transportu rowerowego opiera się na wydzielonych drogach dla rowerów wzdłuż al. Grunwaldzkiej, ul. Opata Rybińskiego, al. Żołnierzy Wyklętych, ul. Jaśkowa Dolina, wydzielonym pasie wzdłuż ul. Wita Stwosza. Brak jest połączeń poprzecznych w rejonie Strzyży, Zaspą i Przymorza.

Dla poprawy funkcjonowania powiązań pieszych i rowerowych wdrażany jest Gdański Standard Ulicy Miejskiej<sup>14</sup> (GSUM), zawierający rekomendacje w zakresie zagospodarowywania przestrzeni ulic. Na obszarze PAG występują dwa rodzaje tak zwanych sąsiedztw: sąsiedztwo „A” (śródmiejskie) charakteryzujące się zabudową tworzącą wyraźne pierzeje, wnętrza urbanistyczne ulic z usługami w parterach oraz sąsiedztwo „B” charakteryzujące większość terenów mieszkaniowych o różnych typach tkanki urbanistycznej. Wdrażanie GSUM wiąże się z popularyzacją zrównoważonej mobilności i wdrażaniem zachęt dla mieszkańców na rzecz zmiany zachowań transportowych.

Na większości obszaru PAG obowiązuje strefa ograniczonego parkowania „B” (obszar intensywnej zabudowy śródmiejskiej).

### **Wyzwania:**

- Układ transportowy PAG jest istotnie obciążony. Planowanie nowych inwestycji generujących zapotrzebowanie na transport zbiorowy i indywidualny wymaga pogłębionych analiz dla wszystkich środków przemieszczania się. Priorytetem, w kontekście równoważenia mobilności, jest transport zbiorowy i wysoka jakość przestrzeni publicznych. Nowe inwestycje możliwe będą jedynie w przypadku rozbudowy systemów transportu, z uwagi na istniejące obciążenia układu drogowego.

### **Kierunki działań:**

- Presja inwestycyjna powoduje konieczność weryfikacji założeń i opracowanie wizji rozwoju układu transportowego miasta. Wobec złożoności problemu decyzje dotyczące rozwoju sieci transportowej muszą obejmować kompleksowo cały system, w tym kolej regionalną, metropolitalną i miejską. Konieczne jest przyjęcie warunków brzegowych bądź scenariuszy działań determinujących chłonność inwestycyjną PAG na poziomie metropolitalnym.
- Na poziomie miejskim natomiast istotna jest rozbudowa sieci transportu zbiorowego z priorytetem dla tramwajów, która w świetle postulowanych inwestycji wymaga weryfikacji. Zgodnie z polityką przyjętą w Studium aktualne są plany rozbudowy systemu transportu tramwajowego, m.in. o trasy: GPW, Nowej Abrahama, Subisława, Klonowej do al. Legionów, Nowej Hallera, Wyspiańskiego oraz budowę układu ulicznego – tzw. Nowej Abrahama oraz Drogi Czerwonej (która stanowić będzie uzupełnienie obecnie funkcjonującej al. Grunwaldzkiej).

<sup>14</sup> Zarządzenie Nr 1753/20 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 grudnia 2020 roku w sprawie przyjęcia Gdańskiego Standardu Ulicy Miejskiej (GSUM) oraz określenia zasad wprowadzenia dodatkowych elementów do procesu przygotowania projektów budowy lub przebudowy dróg publicznych zgodnie z Gdańskim Standardem Ulicy Miejskiej (GSUM).



Fot. 22. Pasma Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Politechniki Gdańskiej. Fot. Dominik Paszliński

## 4.2. Analizy transportowe w obszarze PAG w latach 2019-2022

Począwszy od 2019 roku w obszarze PAG wykonano pięć analiz transportowych: dla zabudowy biurowej przy alei Grunwaldzkiej – SKANSKA (2019 r.), zabudowy biurowo-mieszkaniowej przy ulicy Szczecińskiej (2019 r.), zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Krynickiej (2021 r.), zabudowy biurowej lub biurowo-mieszkaniowej przy al. Grunwaldzkiej 471 (2021 r.) oraz dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – ONYX (2021 r.). Uchwalono dwa plany miejscowe, uwzględniające wnioski z wykonanych analiz, dla terenów przy ul. Szczecińskiej oraz przy al. Grunwaldzkiej (SKANSKA).

### Wyzwania:

- Analizy wykazały, iż wnioskowane inwestycje w znacznym stopniu obciążają istniejący układ transportowy i wymagają jego dalszego rozwoju oraz przekształceń.

### Kierunki działań:

- Intensywność, wysokość i powierzchnia nowej zabudowy powinna być kontrolowana i świadomie kształtowana ze względu na wpływ nowych inwestycji na sprawność lokalnego i ogólnomiejskiego układu transportowego. Realizacja nowej zabudowy w PAG wymusza dalszy rozwój układu transportowego, w tym realizację kluczowych połączeń transportowych w korytarzach Drogi Czerwonej i Nowej Abrahama. Konieczne jest też dążenie do zwiększania udziału środków transportu zbiorowego w ofercie obsługującej obszar PAG wewnątrz oraz w powiązaniach międzydzielnicowych i zewnętrznych. Obecna polityka parkingowa wymaga weryfikacji założeń w zakresie dostępności do poszczególnych funkcji.

## 4.3. Dokumentacje projektów transportowych w opracowaniu

W związku z przygotowaniem nowych inwestycji transportowych oraz remontami istniejącej infrastruktury na terenie Pasma Alei Grunwaldzkiej trwają prace nad kilkoma dokumentacjami projektowymi.

Do najważniejszych należy zaliczyć **Studium techniczno-ekonomiczno-środowiskowe dla trasy Nowa Abrahama (STEŚ Nowa Abrahama), trasy Gdańsk Południe-Wrzeszcz (trasa GPW), tras tramwajowych w ulicach Klonowej, Subisława oraz Nowej Hallera, a także przebudowy torowisk tramwajowych na pętli w Oliwie oraz w ulicy Wita Stwosza.**

W zakresie dokumentacji projektowej i przygotowania inwestycji do realizacji infrastruktury rowerowej planowana jest **trasa rowerowa w ulicy Kołobrzeskiej, budowa brakującego odcinka drogi rowerowej wzdłuż al. Grunwaldzkiej, na odcinku od ulicy Kołobrzeskiej do ulicy Derdowskiego (wschodnia strona)** oraz szereg działań o charakterze lokalnym.

Podjęte działania mają charakter ogólnomiejski i ich zadaniem jest poprawa jakości funkcjonowania systemów transportowych na terenie PAG. Trasa GPW oraz połączenie w ciągu Nowej Abrahama znacząco skrócą czas przejazdu z dzielnic południowych w kierunku Wrzeszcza i Oliwy, z pominięciem Śródmieścia Gdańska. Trasy w ul. Nowej Hallera, Klonowej i Subisława umożliwią lepszą integrację tramwaju z systemem szybkiej kolei miejskiej, co ma kluczowe znaczenie w podróży łączonych wykorzystujących oba systemy.





- |   |                                   |                            |
|---|-----------------------------------|----------------------------|
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)          | Linia kolejowa                    | Linia tramwajowa           |
| Regionalny węzeł integracyjny           | Metropolitalny węzeł integracyjny | Lokalny węzeł integracyjny |
| Droga główna                            | Droga zbiorcza                    | Wybrana droga lokalna      |
| Analizy transportowe w latach 2019-2022 | Dokumentacje projektowe w toku    |                            |

**Rys. 18.** Analizy transportowe w obszarze PAG w latach 2019-2022. Źródło: opracowanie BRG

**Szereg dokumentacji projektowych opracowywanych w obszarze oddziaływania PAG przybliży miasto w znaczący sposób do realizacji wspomnianych inwestycji, a przez to umożliwi podejmowanie nowych działań inwestycyjnych. Obszar PAG wymaga szczególnego podejścia w zakresie planowania oraz projektowania systemów transportowych w celu prawidłowego rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej.**

#### **4.4. Studium Tras Rowerowych dla Gdańska STeR**

W obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej kontynuowana jest rozbudowa sieci infrastruktury rowerowej w postaci wydzielonych dróg i pasów rowerowych, stref ruchu uspokojonego oraz stref zamieszkania. Z uwagi na lokalizację, do najważniejszej infrastruktury dla obszaru PAG należy zaliczyć główny ciąg rowerowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej, uzupełniony o trasy główne w ciągu ulic: Legionów-Rzeczypospolitej-Chłopskiej, Opata Jacka Rybińskiego-Pomorskiej, Nowej Abrahama, al. Żołnierzy Wyklętych, planowanej ul. Nowej Politechnicznej, dopełniony o połączenia poprzeczne zbiorcze i lokalne. Obecnie sieć tras rowerowych w Gdańsku liczy łącznie 861,8 km, z tego w PAG ok. 75,3 km.

**Dokumentem, który określa kierunki rozwoju ww. sieci jest Studium Tras Rowerowych dla Gdańska STeR opracowane w 2011 roku.** W obowiązującym dokumencie zastosowano podział na trasy użytkowe główne, zbiorcze oraz lokalne, a także osobne trasy o walorach rekreacyjnych. STeR dla Gdańska z 2011 roku jest aktualizowany, ponieważ wiele ówczesnie planowanych inwestycji zostało zrealizowanych, ale także z uwagi na zmianę zachowań i potrzeb transportowych mieszkańców.

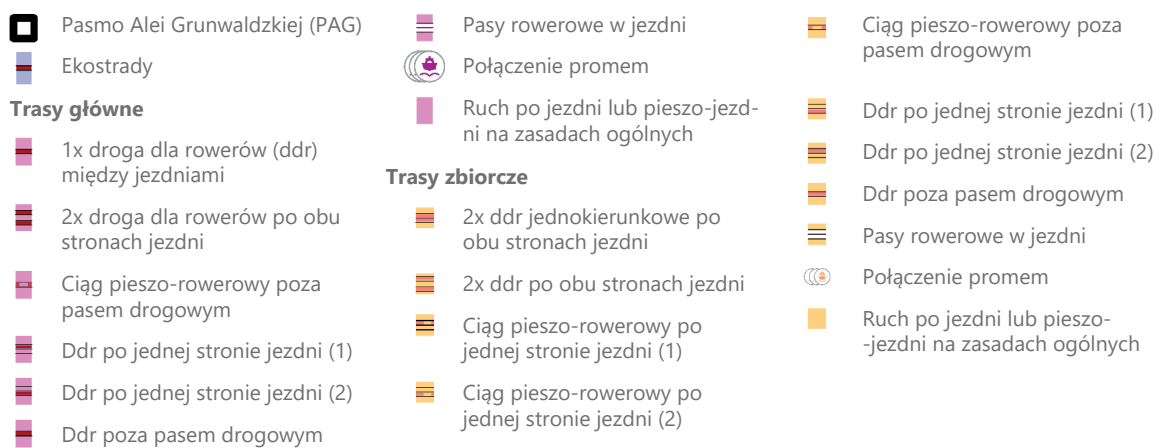
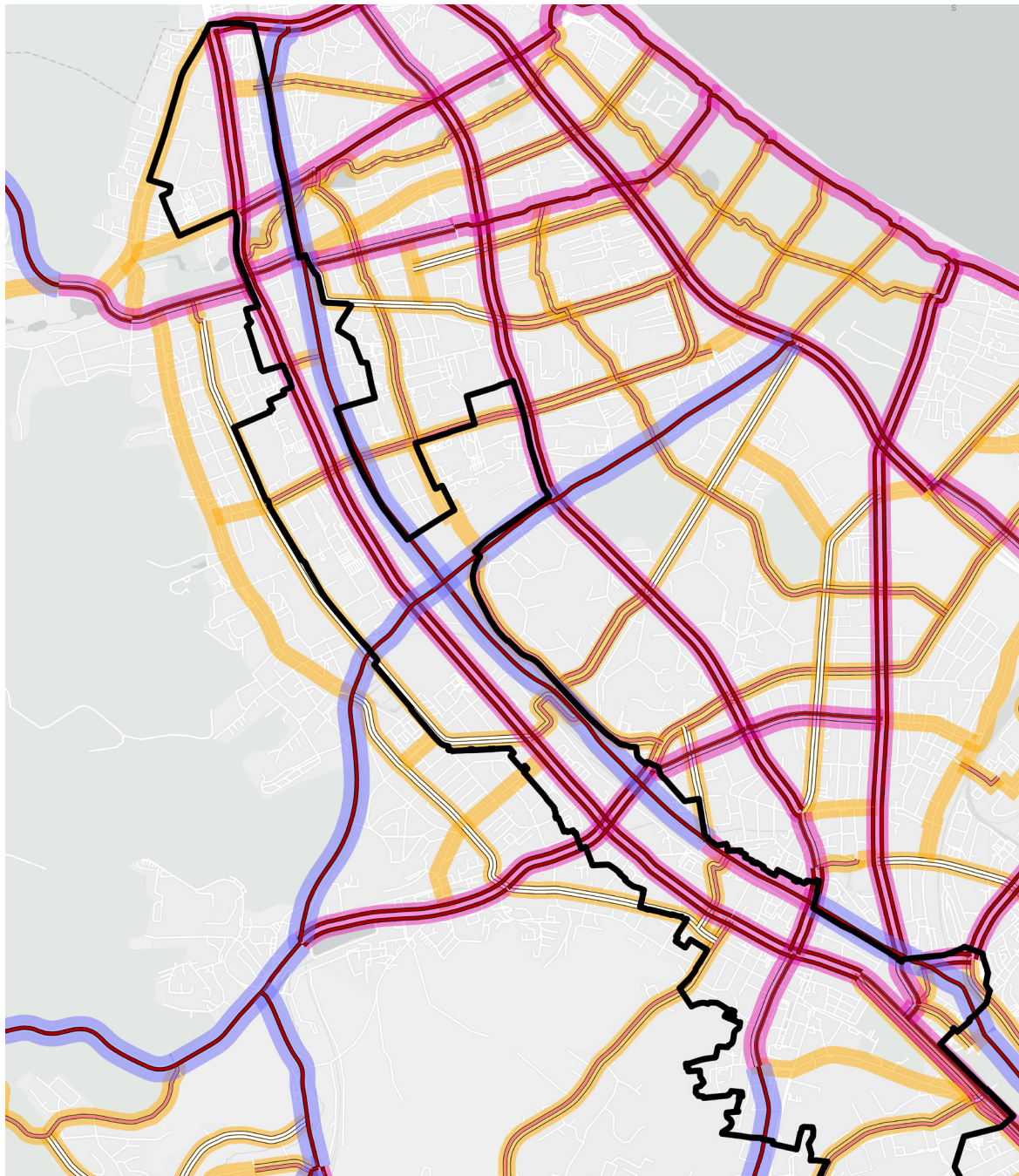
**Do jego aktualizacji przystąpiono w 2021 roku.** Zakłada się, że nowa edycja STeR zostanie ukończona i przyjęta w 2023 roku. Zdecydowano się na nowy podział klas tras rowerowych, m.in. przez wprowadzenie najwyższej kategorii tras – **ekostrad, służących tranzytowym przemieszczeniom międzydzielnicowym**, przy najwyższym komforcie jazdy. Wprowadzono je na przykład w korytarzu Drogi Czerwonej, Nowej Abrahama i Nowej Politechnicznej. Ekostrady uzupełnione zostały trasami głównymi, stanowiącymi podstawowy szkielet i dopełnione trasami zbiorczymi. Ze względu na duży zakres stref ruchu uspokojonego oraz różne metody organizacji ruchu, zrezygnowano ze wskazywania tras rowerowych niższego rzędu. Równocześnie zakłada się dalsze działania mające na celu poprawę warunków ruchu rowerów, UTO (urządzeń transportu osobistego) oraz pojazdów zrównoważonej mobilności.

##### **Wyzwania:**

- Kształtowanie zrównoważonej mobilności poprzez zmianę zachowań transportowych wymaga dalszego rozwoju systemu tras rowerowych.
- PAG ma szereg predyspozycji do rozwoju tej formy mobilności, m.in. korzystne ukształtowanie terenu i wykształcone ośrodki generujące ruch.

##### **Kierunki działań:**

- Rozbudowa systemu dróg rowerowych, w tym połączeń poprzecznych przez tory kolejowe.
- Rozwój wielu funkcji, wraz z rozbudową układu tras rowerowych w obszarze PAG, przybliży Gdańsk do stworzenia tzw. miasta 15-minutowego.



**Rys. 19.** System Tras Rowerowych dla Gdańska – STeR 2022 (projekt). Źródło: opracowanie BRG

## 4.5. Dostępność transportu zbiorowego

### 4.5.1. Dostępność kolejowa

Dostępność przystanków transportu kolejowego w stanie istniejącym zbadano<sup>15</sup> za pomocą izochron 400 m i 800 m – dla przyjętej średniej prędkości pieszej ok. 5km/h, co odpowiada dostępności czasowej 5- i 10-minutowej.

W obszarze PAG istnieje możliwość rozwoju infrastruktury kolejowej związanej z lokalizacją nowych stacji. Jedną z takich koncepcji jest lokalizacja dodatkowego przystanku SKM Gdańsk Abrahama, pomiędzy istniejącymi przystankami SKM Gdańsk Zaspą, a SKM Gdańsk Przymorze - Uniwersytet. Ponadto w okolicy istniejącego przystanku SKM Gdańsk Zaspą rozważany jest dodatkowy przystanek PKM Gdańsk Zaspą, poprawiający obsługę tych terenów dla podróżujących linią PKM, a zarazem zwiększający izochrony dostępności poprzez wprowadzenie nowych poprzecznych powiązań pieszych. Znaczny potencjał ruchotwórczy w rejonie przystanku SKM Gdańsk Przymorze - Uniwersytet, związany z koncentracją dużej liczby miejsc pracy i uczelni, skłania do przeanalizowania zmiany rangi i ewentualnej reorganizacji dworca kolejowego Gdańsk Oliwa.

Rozważa się również pomysł wprowadzenia łącznika linii PKM od przystanku Strzyża PKM w kierunku północnym istniejącej linii SKM.

#### Wyzwania:

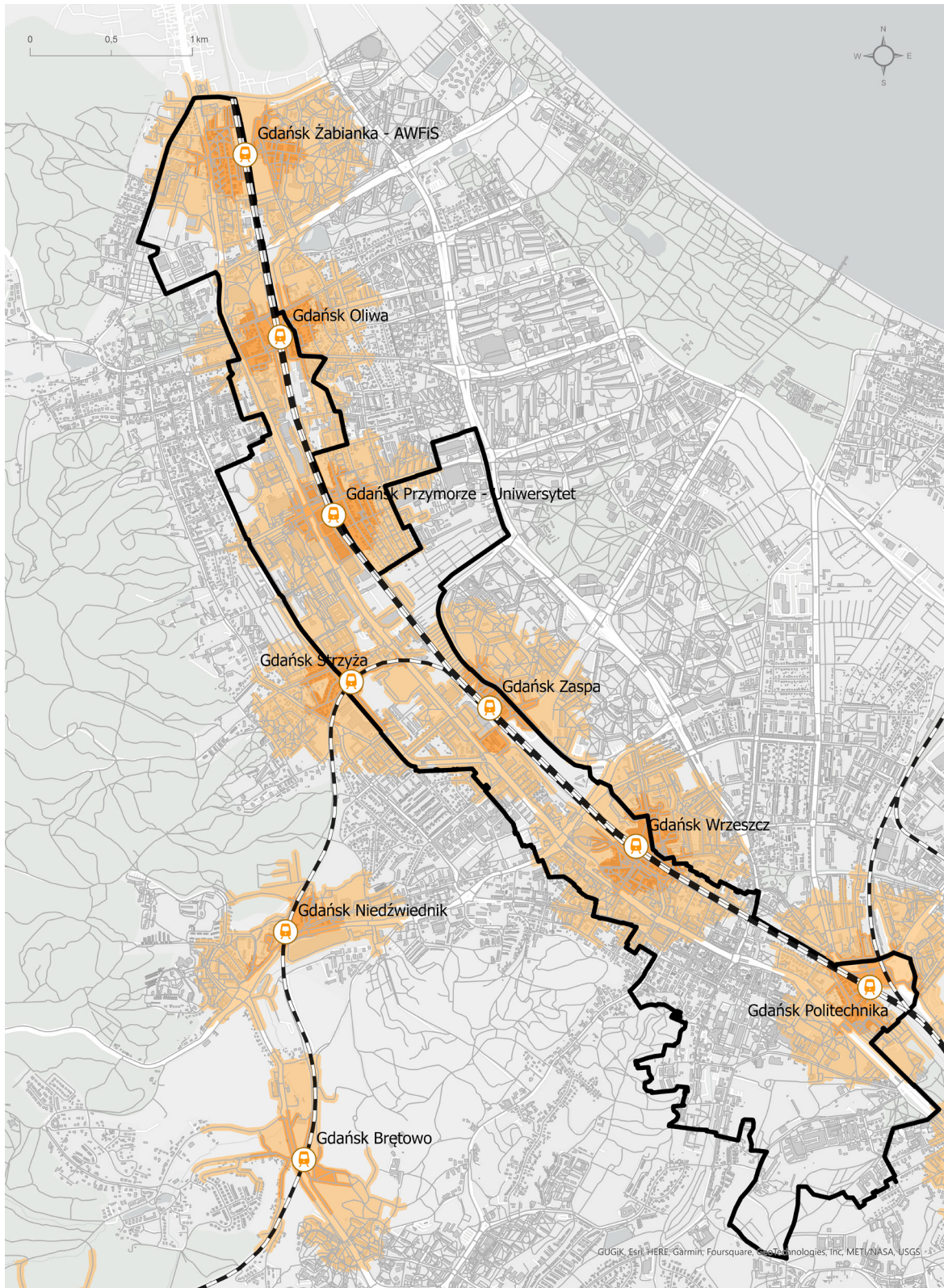
- W całym obszarze PAG stwierdza się dobrą dostępność przystanków SKM i PKM. Poza wyznaczonym zasięgiem izochrony 800 m znajdują się jedynie obszary w rejonie Politechniki Gdańskiej, Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego oraz część wzdłuż korytarza tzw. Nowej Abrahama, na odcinku od al. Grunwaldzkiej do al. Rzeczypospolitej.

#### Kierunki działań:

- Głównym czynnikiem poprawiającym dostępność PAG do transportu kolejowego powinno być kreowanie nowych poprzecznych powiązań przez tory kolejowe oraz dojść do przystanków, w tym tworzenie w ich rejonach węzłów integrujących różne formy mobilności. Rozważenia wymaga reorganizacja przystanków kolejowych Gdańsk Oliwa, Gdańsk Przymorze - Uniwersytet na linii regionalnej i lokalizacja nowych przystanków oraz tras linii metropolitalnej.

---

<sup>15</sup> Do analiz wykorzystano opracowany w Biurze Rozwoju Gdańska Model dostępności pieszej, którego największą zaletą jest możliwość określenia dostępności na podstawie rzeczywistej siatki połączeń pieszych, z uwzględnieniem wszystkich barier przestrzennych i zasad poruszania się pieszego.



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Dostępność piesza 400 m
- Dostępność piesza 800 m
- Linie kolejowe
- R Przystanki kolejowe

**Rys. 20.** Dostępność piesza do przystanków kolejowych w stanie istniejącym. Źródło: opracowanie BRG

#### 4.5.2. Dostępność tramwajowa i autobusowa

Dostępność przystanków transportu tramwajowego i autobusowego w stanie istniejącym zbadano za pomocą izochron 300 m, 400 m i 500 m – odpowiada to dostępności czasowej 5-minutowej, w rozróżnieniu na typ przyjętej średniej prędkości pieszej – 300 m dla prędkości <4km/h (osoby starsze i najmłodsze, spacerowy chód), 400 m dla prędkości ok. 5 km/h (osoby dorosłe, normalny chód) oraz 500 m dla prędkości >6 km/h (osoby dorosłe, chód przyspieszony).

**Transport tramwajowy:** poza zasięgiem izochrony 500 m znajdują się obszary w rejonie uczelni wyższych, część wzdłuż korytarza tzw. Nowej Abrahama na odcinku od al. Grunwaldzkiej do al. Rzeczypospolitej, część wzdłuż al. Grunwaldzkiej od al. Wojska Polskiego do ul. Derdowskiego oraz część wzdłuż ul. Kołobrzeskiej.

**Transport autobusowy:** w rejonie PAG i najbliższej okolicy funkcjonuje gęsta sieć przystanków linii autobusowych. Z uwagi na ograniczoną liczbę buspasów, uciążliwości funkcjonowanie sieci autobusowej wynikają z ogólnych warunków ruchu drogowego. Poza wyznaczonym zasięgiem izochrony 500 m znajdują się jedynie niewielkie obszary w rejonie Politechniki Gdańskiej – ul. Traugutta; GUMed – ulica Dębowa oraz część wzdłuż korytarza tzw. Nowej Abrahama na odcinku od al. Grunwaldzkiej do al. Rzeczypospolitej.

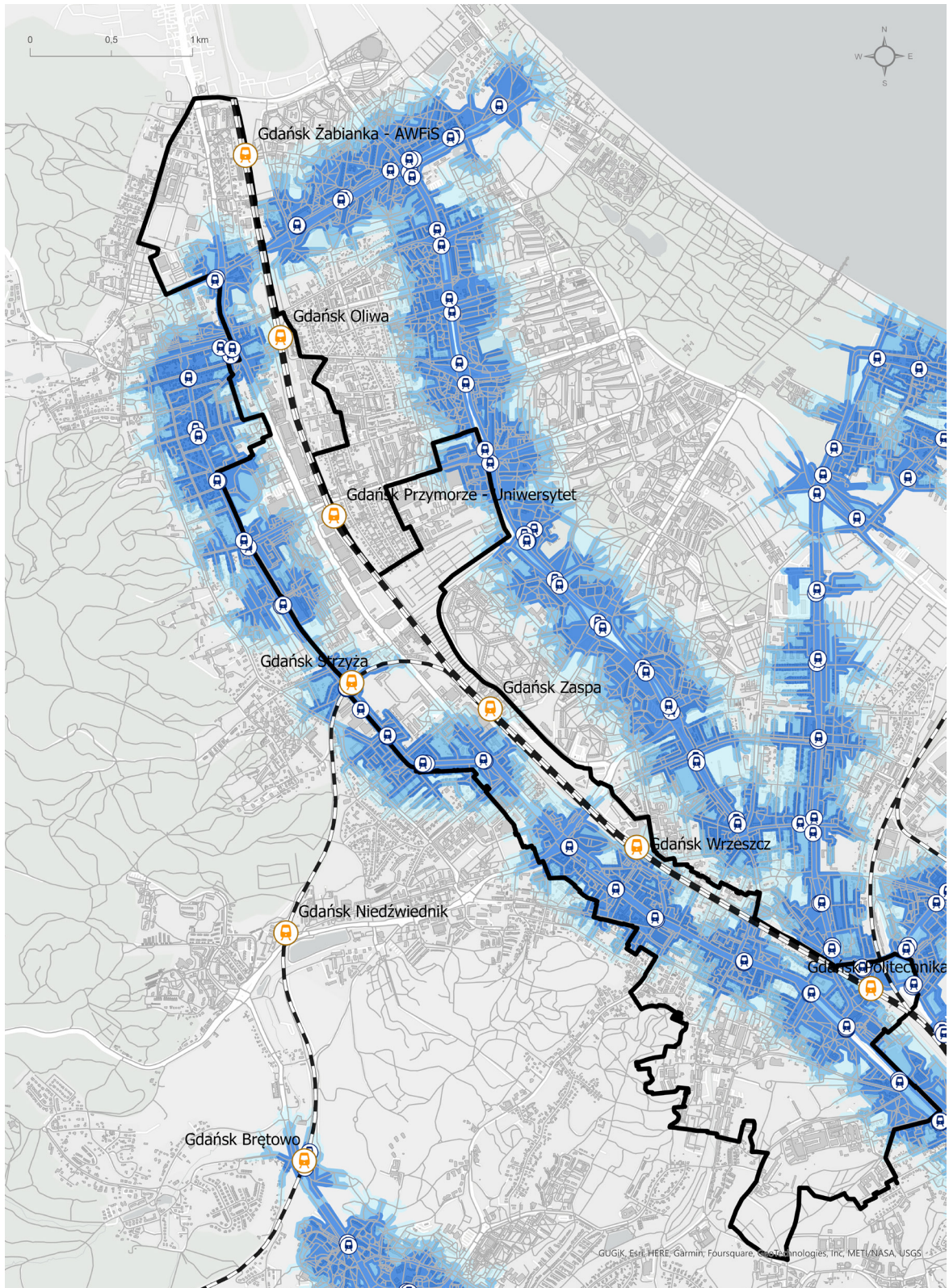
W toku prac studialnych jest między innymi koncepcja rozbudowy sieci tramwajowych w ul. Wita Stwosza i dalej do ul. Chłopskiej / al. Rzeczypospolitej, w jednym z zakładanych do rozstrzygnięcia ciągów: Nowej Abrahama lub Kołobrzeskiej. We Wrzeszczu natomiast trwają prace projektowe dla realizacji trasy tramwajowej Gdańsk Południe – Wrzeszcz (trasa GPW). Planowane jest także przedłużenie linii tramwajowej w okolicy przystanku Klonowa w kierunku dworca Gdańsk Wrzeszcz PKP oraz wzdłuż ul. Subisława do węzła integracyjnego SKM Gdańska Żabianka – AWFIS. W kwestii poprawy dostępu do transportu autobusowego największe znaczenie odgrywa lokalizacja nowych przystanków oraz rozwój nowych powiązań pieszych, związanych m.in. z planem powstania ciągu Nowej Abrahama czy rozwojem inwestycyjnym w okolicy przystanków SKM Gdańsk Zaspas. Rozpatrywane jest również wprowadzenie w obszarze pasów autobusowych, np. na al. Grunwaldzkiej, które mogą mieć znaczący wpływ na kształtowanie potrzeb transportowych.

#### Wyzwania:

- W obszarze PAG dostępność przystanków tramwajowych nie jest wystarczająca, natomiast dostępność do linii autobusowych jest bardzo dobra.

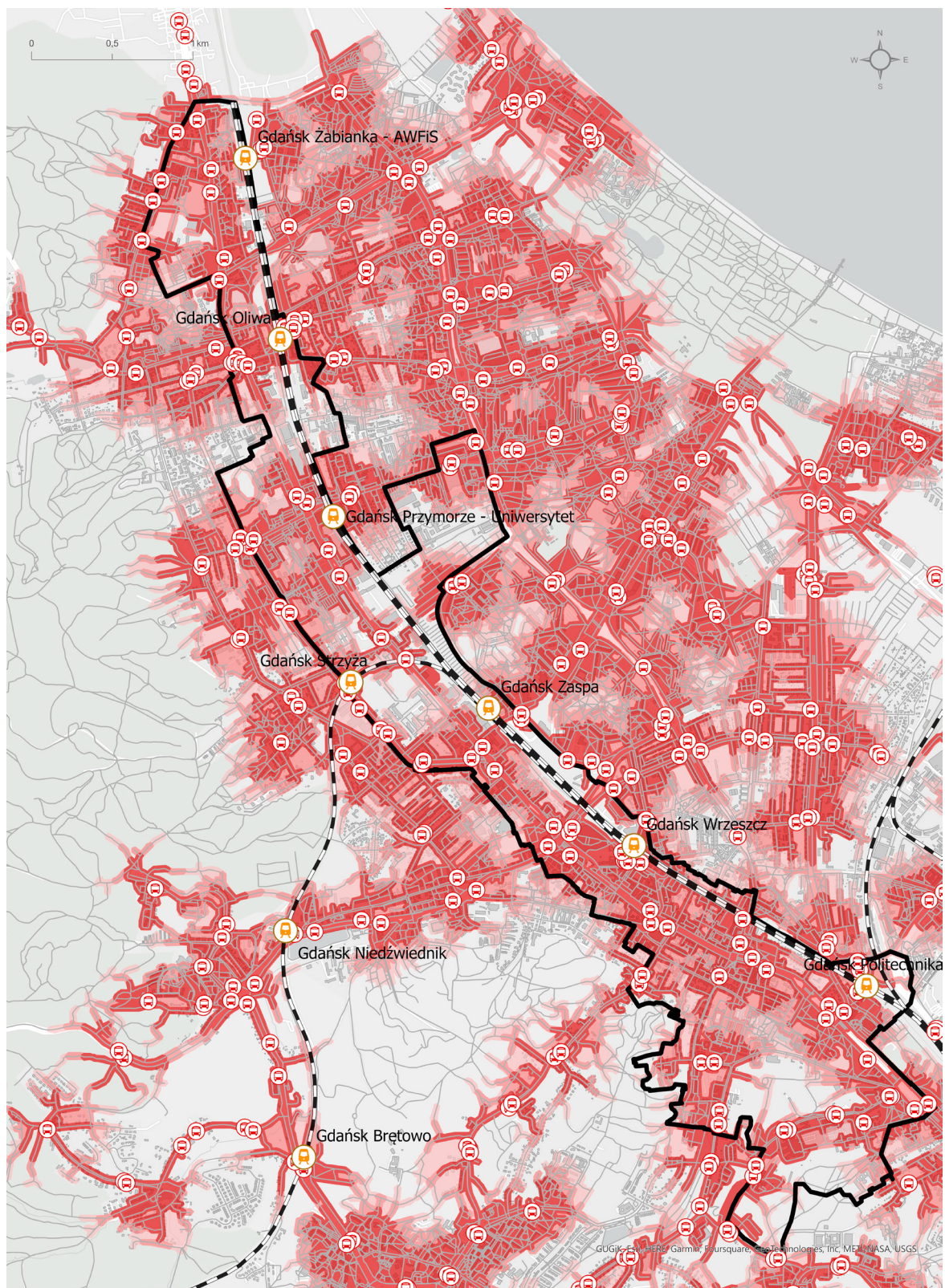
#### Kierunki działań:

- Niezbędny jest rozwój systemów transportu zbiorowego. Spodziewany rozwój dodatkowych powiązań będzie następstwem realizacji m.in. ciągu Nowej Abrahama czy rozwoju inwestycyjnego w okolicy przystanku SKM Gdańsk Zaspas, tak by wzmocnić działania na rzecz zrównoważonej mobilności i promocji transportu zbiorowego.



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Dostępność piesza 300 m
- Dostępność piesza 400 m
- Dostępność piesza 500 m
- Przystanki tramwajowe
- Przystanki kolejowe
- Linie tramwajowe

**Rys. 21.** Dostępność piesza do przystanków tramwajowych w stanie istniejącym. Źródło: opracowanie BRG



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Dostępność piesza 300 m
- Dostępność piesza 400 m
- Dostępność piesza 500 m
- Linie kolejowe
- B Przystanki autobusowe
- T Przystanki kolejowe

**Rys. 22.** Dostępność piesza do przystanków autobusowych w stanie istniejącym. Źródło: opracowanie BRG





Fot. 23. Torowisko w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Politechniki Gdańskiej. Fot. Dominik Paszliński

### 4.5.3. Poprzeczne powiązania piesze przez linię kolejową

Ważnym aspektem w zakresie dostępności pieszej obszaru PAG są ograniczenia wynikające z braku możliwości przekraczania linii kolejowej. Obecne powiązania piesze nie gwarantują odpowiedniej dostępności w tym zakresie. W szczególności znaczne braki występują w powiązaniach Przymorza Małego (np. rejon Arkońska Business Park), północno-zachodniej części Zaspy z obszarami przy al. Grunwaldzkiej.

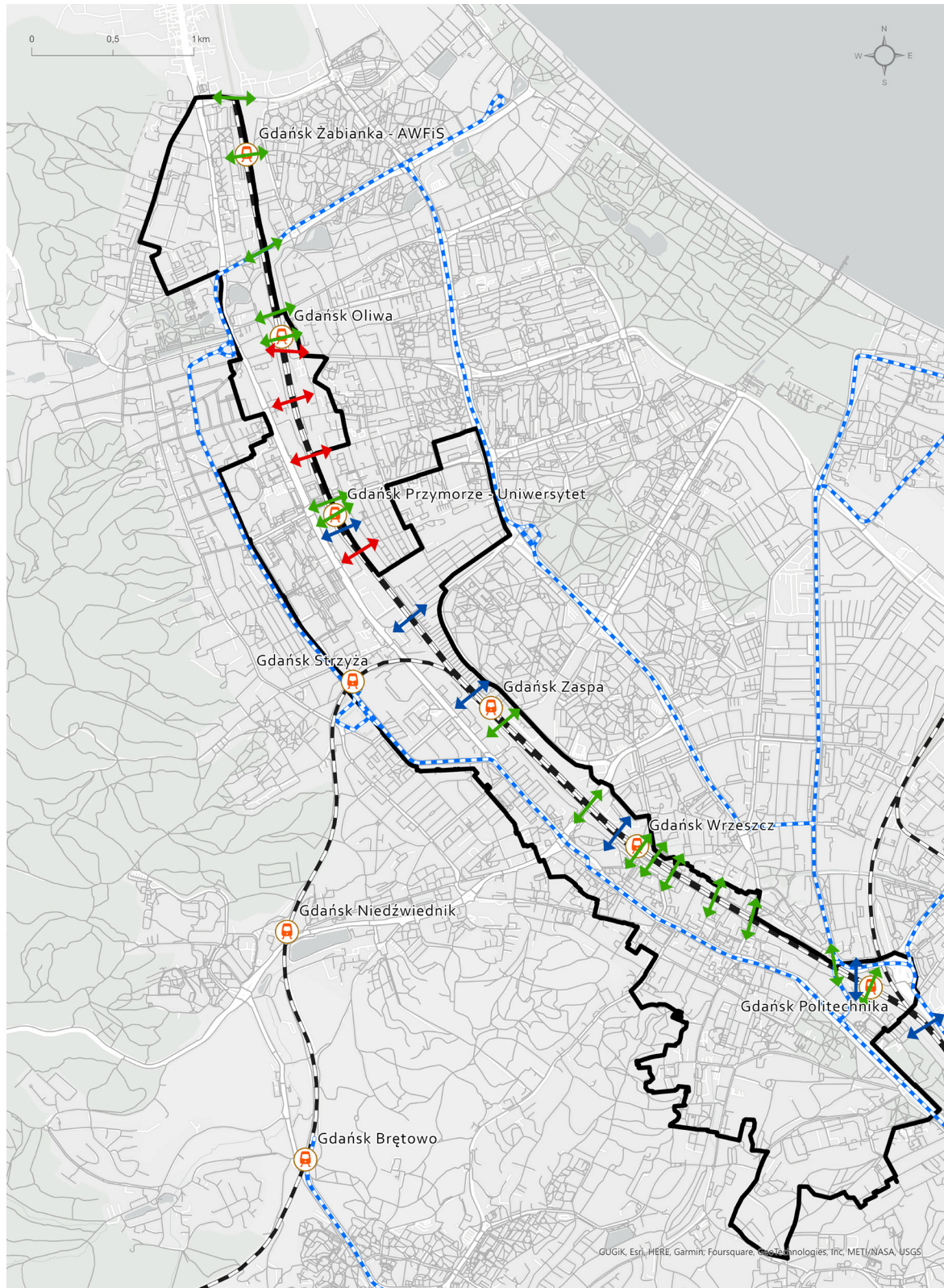
Dalszy rozwój powiązań pieszych ma szansę korzystnie wpłynąć na kształtowanie zrównoważonej mobilności poprzez zmianę zachowań transportowych.








#### **Wyzwania:**

- Obecnie niewystarczająca jest ilość powiązań pieszych poprzecznych umożliwiających dogodne przemieszczanie się mieszkańców pomiędzy dzielnicami.

#### **Kierunki działań:**

- Poszukiwanie dodatkowych połączeń pieszych umożliwiających sprawne przemieszczanie się między istotnymi obszarami funkcjonalnymi po zachodniej i wschodniej stronie linii kolejowej E65, szczególnie potrzebne są w rejonie dworca kolejowego Oliwa, na wysokości ul. Derdowskiego oraz ul. Śląskiej. Brakuje także połączenia Przymorza Małego z obszarem Uniwersytetu Gdańskiego na wysokości ul. Puckiej. Również, w tym rejonie, istotną rolę będą odgrywały powiązania ciągu Nowej Abrahama oraz Zaspy ze Strzyżą na wysokości ul. Chopina (obsługujące od północnej strony przystanek SKM Gdańsk Zaspą).



- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  Powiązania istniejące |  Powiązania planowane wg MPZP |  Proponowane proponowane |
|  Przystanki kolejowe            |  Linie kolejowe        |  Linie tramwajowe             |   |

**Rys. 23.** Poprzeczne powiązania piesze przez tory kolejowe. Źródło: opracowanie BRG

# 5

## Uwarunkowania inżynieryjne

---

### 5.1. Sieci infrastruktury technicznej

Celem polityki ekologicznej miasta jest zaopatrzenie mieszkańców w wodę oraz całkowite skanalizowanie i oczyszczanie ścieków. Obecnie funkcjonujący system wodociągowo-kanalizacyjny spełnia ten cel i nie ogranicza możliwości rozwoju PAG. Podobnie jest w przypadku sieci gazowniczej i systemu ciepłowniczego.

Ograniczeniem w zagospodarowaniu obszaru PAG mogą być istniejące napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV, wokół których obowiązują 20 m strefy ograniczeń, gdzie obowiązują przepisy odrębne, dotyczące m.in. wysokości zabudowy. Ograniczenia te występują na linii od Głównego Punktu Zasilania (GPZ) Uniwersytet w kierunku GPZ Oliwa i GPZ Sopot, również od GPZ Politechnika do GPZ Gdańsk II. W planach rozwoju spółki Energa nie przewiduje się kablowania linii napowietrznych na tym obszarze, natomiast przebudowa linii może odbyć się na warunkach komercyjnych, po uzyskaniu przez operatora sieci wniosku o określenie warunków usunięcia kolizji, w którym będą podane zasady oraz sposób finansowania tej przebudowy.

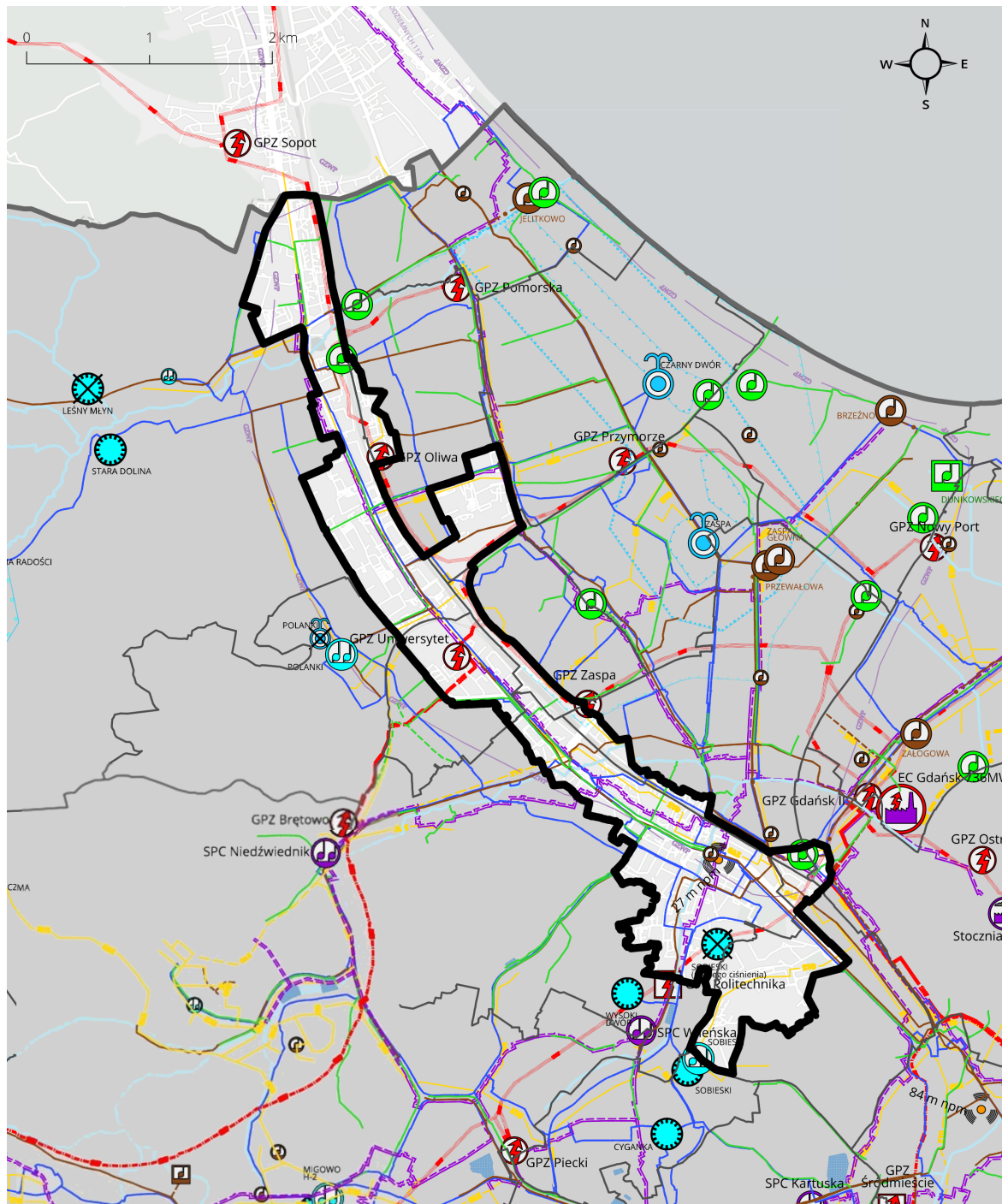
Obszar PAG posiada dostęp do wszystkich sieci infrastruktury technicznej. Istniejące sieci dają podstawę do ich swobodnego rozwoju na przedmiotowym terenie – istnieje techniczna możliwość przyłączenia przyszłych inwestycji do sieci, po jej dostosowaniu do planowanego zainwestowania.

#### **Wyzwania:**

- Skablowanie napowietrznych linii wysokiego napięcia w obszarze PAG pozwoli na większą swobodę w kształtowaniu zabudowy oraz tworzeniu nowej sylwety miasta.

#### **Kierunki działań:**

- Wdrażanie innowacyjnych rozwiązań i technologii w kierunku poprawy efektywności energetycznej, samowystarczalności energetycznej obiektów budowlanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (OZE).



▣ Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)

**Odprowadzenie wód opadowych**

- Istniejący kolektor kanalizacji deszczowej
- ⊕ Istniejąca przepompownia odwadniająca

**Odprowadzenie ścieków**

- Istniejący kolektor kanalizacji sanitarnej
- ⊕ Istniejąca przepompownia ścieków

**Zaopatrzenie w wodę**

- ⊕ Zbiornik wody pitnej istniejący
- ⊗ Zbiornik wody pitnej usunięty
- ⊕ Istniejąca pompa wody, stacja podnoszenia ciśnień
- Istniejąca magistrala wodociągowa

**Ciepłownictwo**

- Istniejąca magistrala ciepłownicza

**Elektroenergetyka**

- Istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV
- ⋯ Istniejąca napowietrzna linia wysokiego napięcia 110 kV
- ⚡ Istniejąca stacja transformatorowa (GPZ)

**Gazownictwo**

- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia

**Rys. 24.** Sieci infrastruktury technicznej. Źródło: opracowanie BRG

## 5.2. Gospodarka wodna i zagrożenie powodziowe

Przez obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej przepływają potoki: Oliwski, Strzyża, Jaśkowy i Królewski. Dwa ostatnie stanowią dopływy Strzyży. Na terenie PAG potoki są na przeważającej długości skanalizowane — wyjątek stanowi potok Oliwski. Zagospodarowanie terenów nadwodnych potoków opisane zostało w dokumencie Gdańska Polityka Wodna (GPW)<sup>16</sup>. W dokumencie wskazano konieczność maksymalnego wzmocnienia ich potencjału rekreacyjnego, przyrodniczo-krajobrazowego oraz ochrony przeciwpowodziowej miasta. Intencją GPW jest utworzenie Błękitno-Zielonej Infrastruktury Gdańska, w odpowiedzi na wyzwanie jakim jest poprawa jakości życia oraz adaptacja do zmian klimatu, co dotyczy również kwestii odkrycia potoków. Ze względu na prestiżowe położenie obszaru PAG, potoki powinny być czytelnie powiązane z systemem ciągów pieszych i przestrzeni publicznych. Na rysunku 25 wskazano obszary poszczególnych zlewni: Potoku Oliwskiego, kolektora Kołobrzeska, Strzyży oraz zlewni Martwej Wisły. W dwóch z nich, Strzyży oraz kolektora Kołobrzeska, ze względu na ich przeciążenie, w przypadku realizacji nowych inwestycji współczynnik spływu wód opadowych powinien być zachowany, jak w stanie obecnego zainwestowania.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Gdańskiej polityce małej retencji”<sup>17</sup> (opracowanie Gdańskich Wód), jednym z wprowadzanych w mieście działań jest intensywna rozbudowa systemu małej retencji, w celu zatrzymania możliwie największej objętości opadu i wykorzystanie wody deszczowej do nawadniania terenów zielonych. Na system ten składają się m.in. ogrody deszczowe, niecki trawiaste, dachy zielone itp. Na mapach zagrożenia powodziowego z 2020 roku od potoku Strzyża wskazano tereny szczególnego zagrożenia powodzią (1%, raz na 100 lat) oraz niskiego zagrożenia (0,2%, raz na 500 lat). Lokalizacja nowych obiektów budowlanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego. Budynki mieszkalne lokalizowane w ww. obszarach powinny posiadać m.in. wyposażenie w osłony (zabezpieczenia) przeciwpowodziowe do poziomu 0,7 m powyżej rzędnej zwierciadła wody stuletniej oraz zalecane drogi ewakuacji w czasie powodzi. Część obszaru Pasma Alei Grunwaldzkiej, na wschód od torów kolejowych, znajduje się w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęć wód podziemnych Czarny Dwór oraz Zaspą w obszarze V. Jest to skrajna część strefy ochrony pośredniej, znacznie oddalona od ujęć, gdzie dopuszcza się obniżenie zwierciadła wody w strefie odwadniającej do 3 m.

Obowiązujące przepisy wprowadzają szczegółowe zakazy, nakazy i ograniczenia dla planowanych w strefie inwestycji, w tym lokalizacji obiektów wysokościowych.

### Wyzwania:

- W perspektywie roku 2030 należy się spodziewać pogłębienia tendencji niekorzystnych zmian klimatycznych, miasto powinno tworzyć struktury przestrzenne, społeczne i gospodarcze przygotowane na te zjawiska.

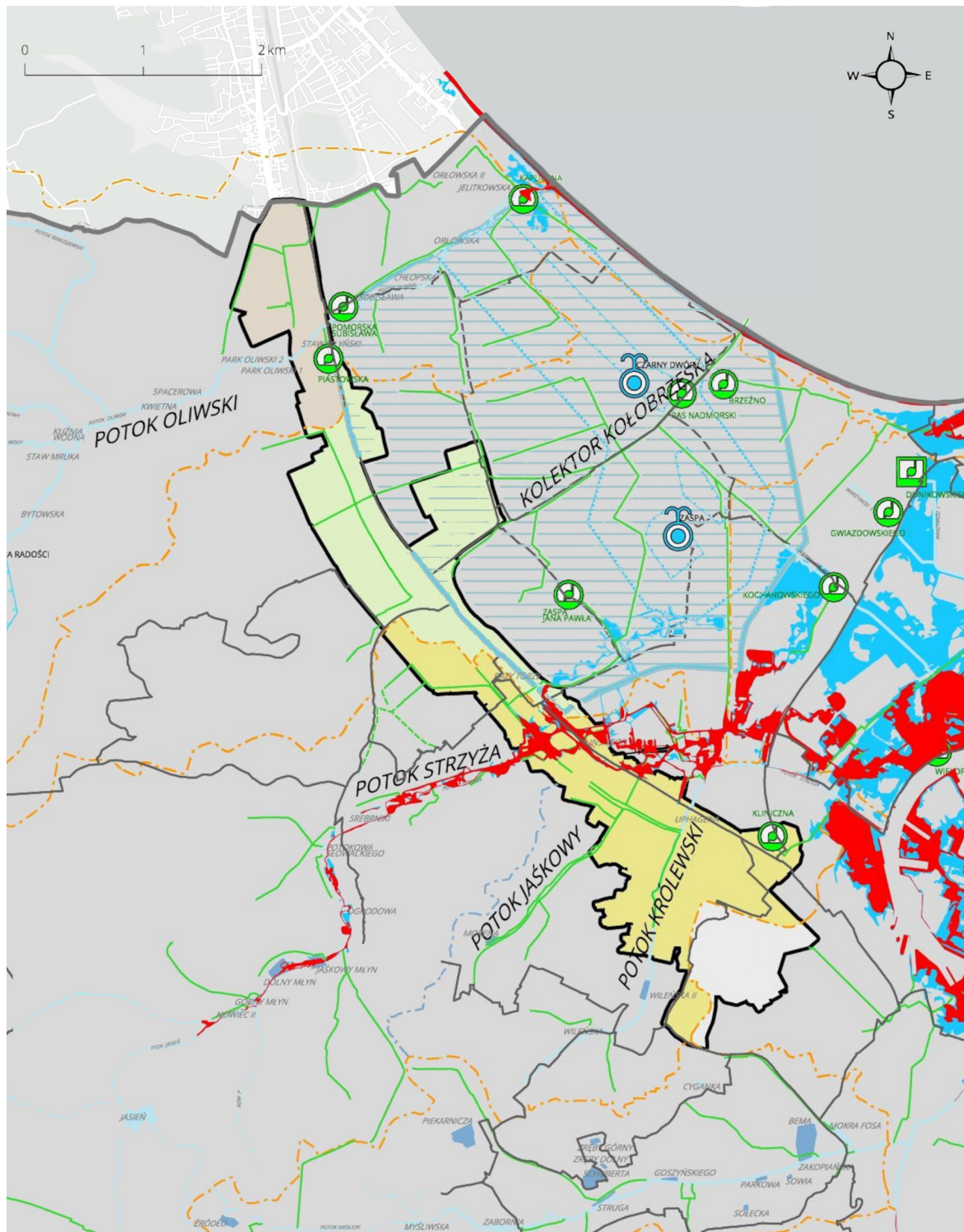
### Kierunki działań:

- Dla zapewnienia bezpiecznego i sprawnego funkcjonowania oraz zapewnienia wysokiej jakości życia konieczne jest sprostanie wytycznym zawartym w Planie Adaptacji Miasta Gdańska do zmian klimatu do roku 2030<sup>18</sup>.

<sup>16</sup> <https://www.brg.gda.pl/planowanie-przestrzenne/inne-opracowania-urbanistyczne/66-zielen-i-woda/1501-gdanska-polityka-wodna>

<sup>17</sup> <http://www.gdmel.pl/mala-retencja/poradnik>

<sup>18</sup> Uchwała Rady Miasta Nr XIII/249/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 sierpnia 2019 roku w sprawie przyjęcia „Planu adaptacji do zmian klimatu dla miasta Gdańska”.



▣ Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)

**Ochrona przeciwpowodziowa**

- Tereny szczególnego zagrożenia powodzią powódź 1%
- Tereny niskiego zagrożenia powodzią powódź 0,2%

**Odprowadzenie wód opadowych**

- Granice zlewni
- Granice podzlewni
- Zlewnia kolektora Kołobrzeska
- Zlewnia potoku Strzyża, podzlewnia Potoku Jaśkowego i Potoku Królewskiego

- Zlewnia Potoku Oliwskiego
- Zlewnia Martwej Wisły
- Kolektor kanalizacji deszczowej
- Ⓜ Przepompownia odwadniająca
- Ⓜ Strefa pośrednia (zewnętrzna) ujęć Czarny Dwór oraz Zaspa

**Rys. 25.** Gospodarka wodna i zagrożenie powodziowe. Źródło: opracowanie BRG

# 6 Uwarunkowania i kierunki działań wynikające z dokumentów strategicznych i operacyjnych

## 6.1. Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030

**Funkcje metropolitalne Gdańska rozpatrywane są w trzech aspektach:**

1. pozycji miasta Gdańska w hierarchii sieci osadniczej kraju i Europy, jako głównego ośrodka miejskiego północnej Polski i jednego z ważniejszych miast regionu Południowego Bałtyku,
2. konkurencyjności miasta w światowej sieci powiązań gospodarczych,
3. rozpoznawalności marki Gdańska na arenie międzynarodowej.

**Na wszystkie te aspekty w dużym stopniu oddziałuje zagospodarowanie Pasma Alei Grunwaldzkiej – fragmentu wielowęzłowego rdzenia obszaru metropolitalnego Trójmiasta, ciągnącego się od Śródmieścia Gdańska po centrum Gdyni, nazywanego Metropolitalnym Pasmem Usługowym<sup>19</sup> (MPU).**

Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM 2030) wskazuje w granicach PAG sześć strategicznych obszarów rozwoju funkcji metropolitalnych, związanych z usługami otoczenia biznesu (BW1, B6), badaniami, nauką i innowacjami (N1, NB2, NB3) oraz z wielofunkcyjnym śródmieściem, zidentyfikowanym na obszarze Starej Oliwy (W2).

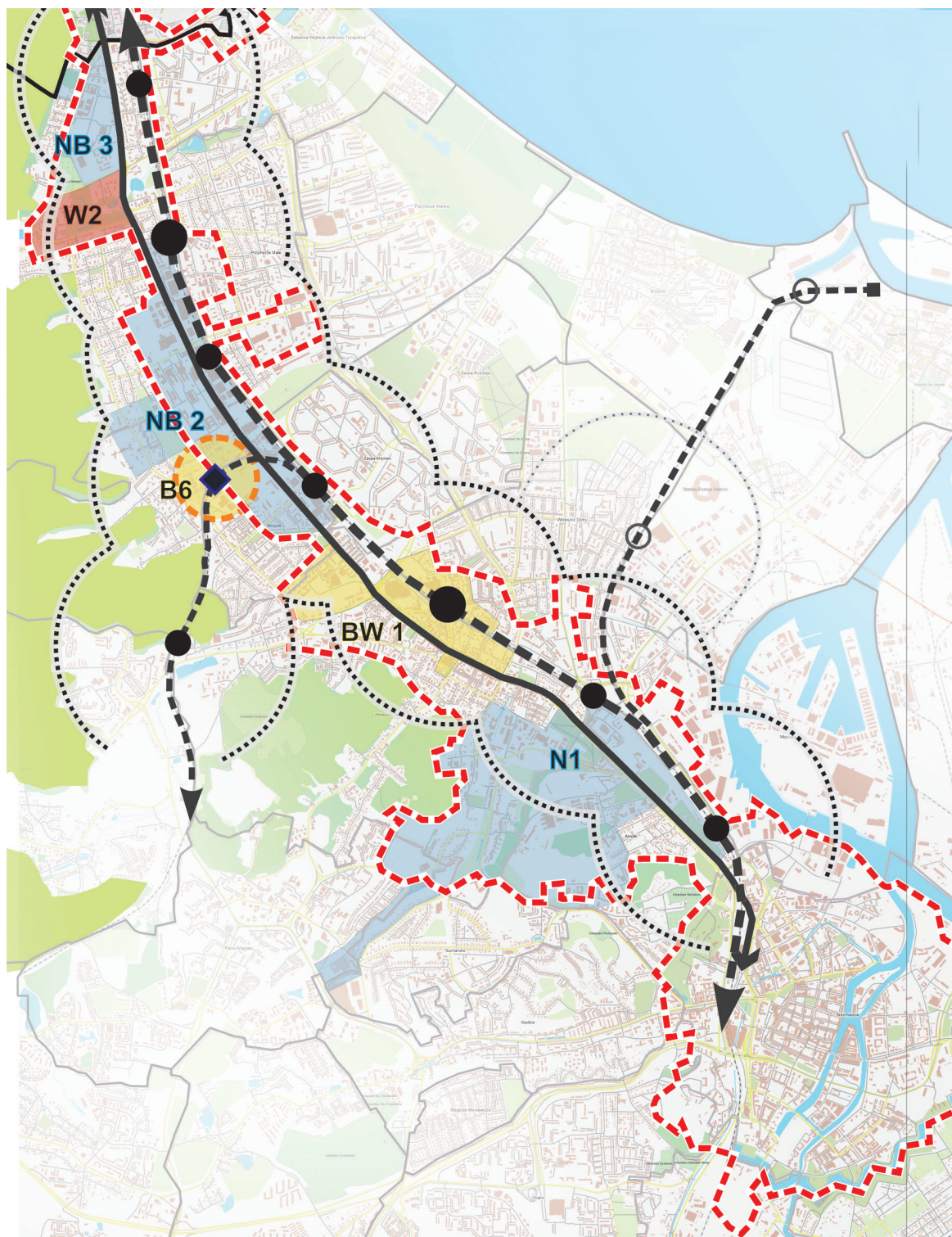
Znaczenie Pasma Alei Grunwaldzkiej dla dalszego rozwoju funkcji metropolitalnych Gdańska wiąże się przede wszystkim z:









- położeniem na centralnej osi komunikacyjnej Trójmiasta,
- lokalizacją ponadlokalnej infrastruktury usług publicznych,
- koncentracją działalności gospodarczej,
- bogatą tożsamością dzielnic Oliwa i Wrzeszcz, tworzących markę rozpoznawalną w kraju i za granicą.

Dostosowane struktury warstwy metropolitalnej PAG do warunków konkurencyjności miast w układach ponadnarodowych wymaga dalszej poprawy jakości środowiska zurbanizowanego, w równym stopniu względem istniejących, jak i potencjalnych miejsc rozwoju funkcji metropolitalnych.

<sup>19</sup> Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030, 2016, s. 36.





- |   |   |   |                                       |   |                                 |
|---|---|---|---------------------------------------|---|---------------------------------|
|  | Metropolitalne Pasmo Usługowe                               |  | Zasięg 1km od przystanków kolejowych  |  | Wielofunkcyjne śródmieścia (W2) |
|  | Badania, nauka i innowacje (N1, NB2, NB3)                   |  | Przystanki SKM istniejący/okazjonalny |  | Usługi otoczenia biznesu (BW1)  |
|  | Potencjalny rozwój usług biznesu wokół przystanków PKM (B6) |  | Węzły przesiadkowe                    |   |                                 |

**Rys. 26.** Kierunki rozwoju funkcji metropolitalnych w PAG wskazane w PZPOM 2030. Źródło: opracowanie BAM na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM 2030)

## 6.2. Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta<sup>20</sup>

Zgodnie z wizją rozwoju zawartą w Strategii, Gdańsk ma być miastem pozytywnych zmian – nowoczesnym centrum obszaru metropolitalnego – miastem inspirującym innych do działań, atrakcyjnym, bezpiecznym, rozwijającym się harmonijnie, oferującym wysoką jakość życia, otwartym na różnorodność, zapewniającym dobrą pracę i dającym szanse wszystkim swoim mieszkańcom.

### **Celami rozwoju przestrzennego zawartymi w Strategii, w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, są:**

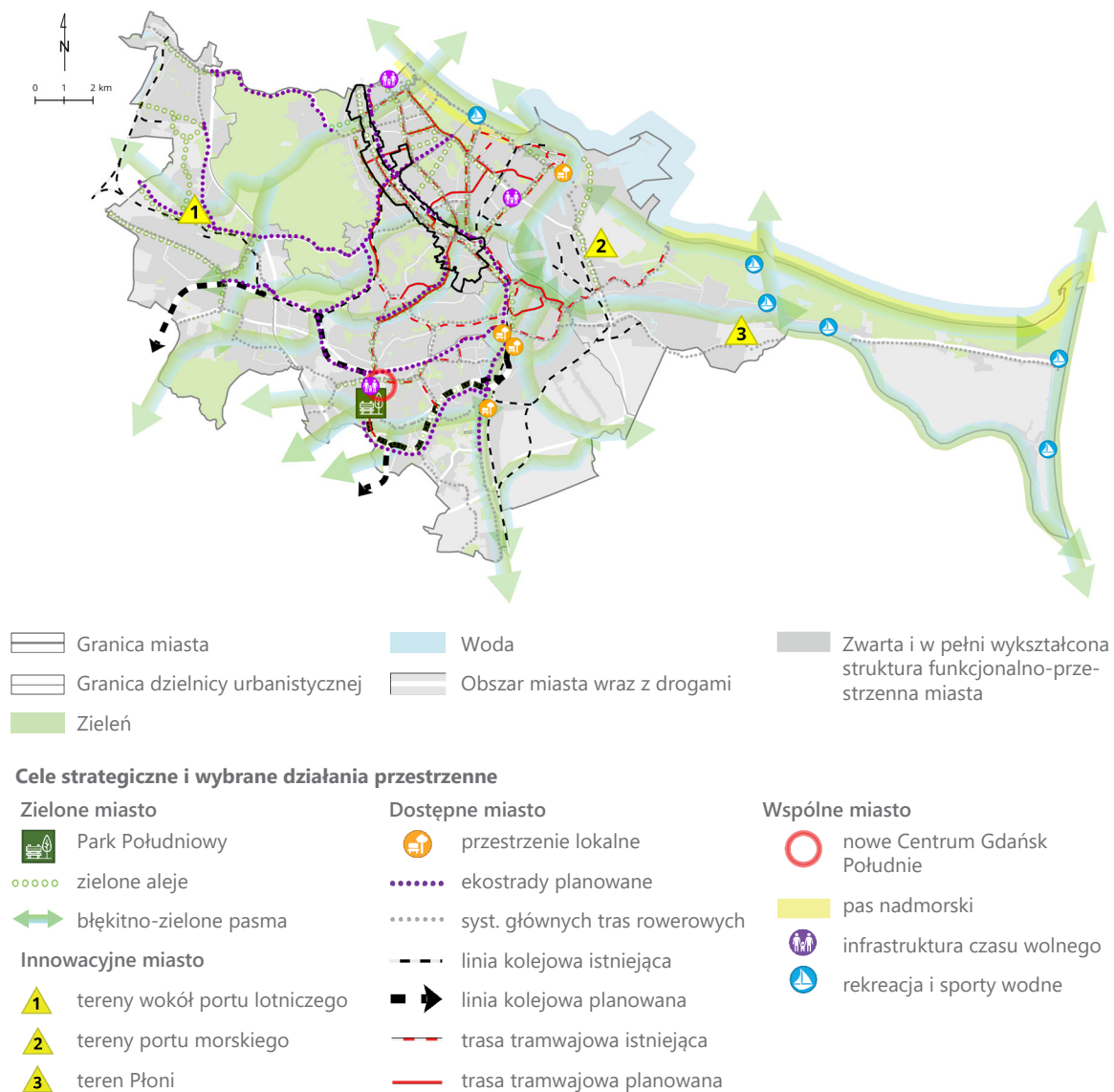
- wzmocnienie systemu przyrodniczego miasta oraz ochrona zasobów przyrody, w tym adaptacja do zmian klimatu – cel strategiczny **ZIELONE MIASTO**,
- rozwój społeczny, zapobieganie depopulacji oraz ochrona dziedzictwa kulturowego i tożsamości – cel strategiczny **WSPÓLNE MIASTO**,
- równoważenie struktur przestrzennych oraz kształtowanie zrównoważonej mobilności – cel strategiczny **DOSTĘPNE MIASTO**,
- rozwój gospodarczy – cel strategiczny **INNOWACYJNE MIASTO**.

Strategia jest najważniejszym dla miasta dokumentem wskazującym priorytety rozwoju miasta w najbliższych latach. Priorytety te przekładają się na programy rozwoju oraz są uwzględniane w miejskich politykach i innych dokumentach o charakterze strategicznym. W kształtowaniu nowej wizji zagospodarowania obszaru PAG i określaniu warunków dla dalszego jego rozwoju niezbędnym jest realizacja celów strategicznych w niej zawartych.

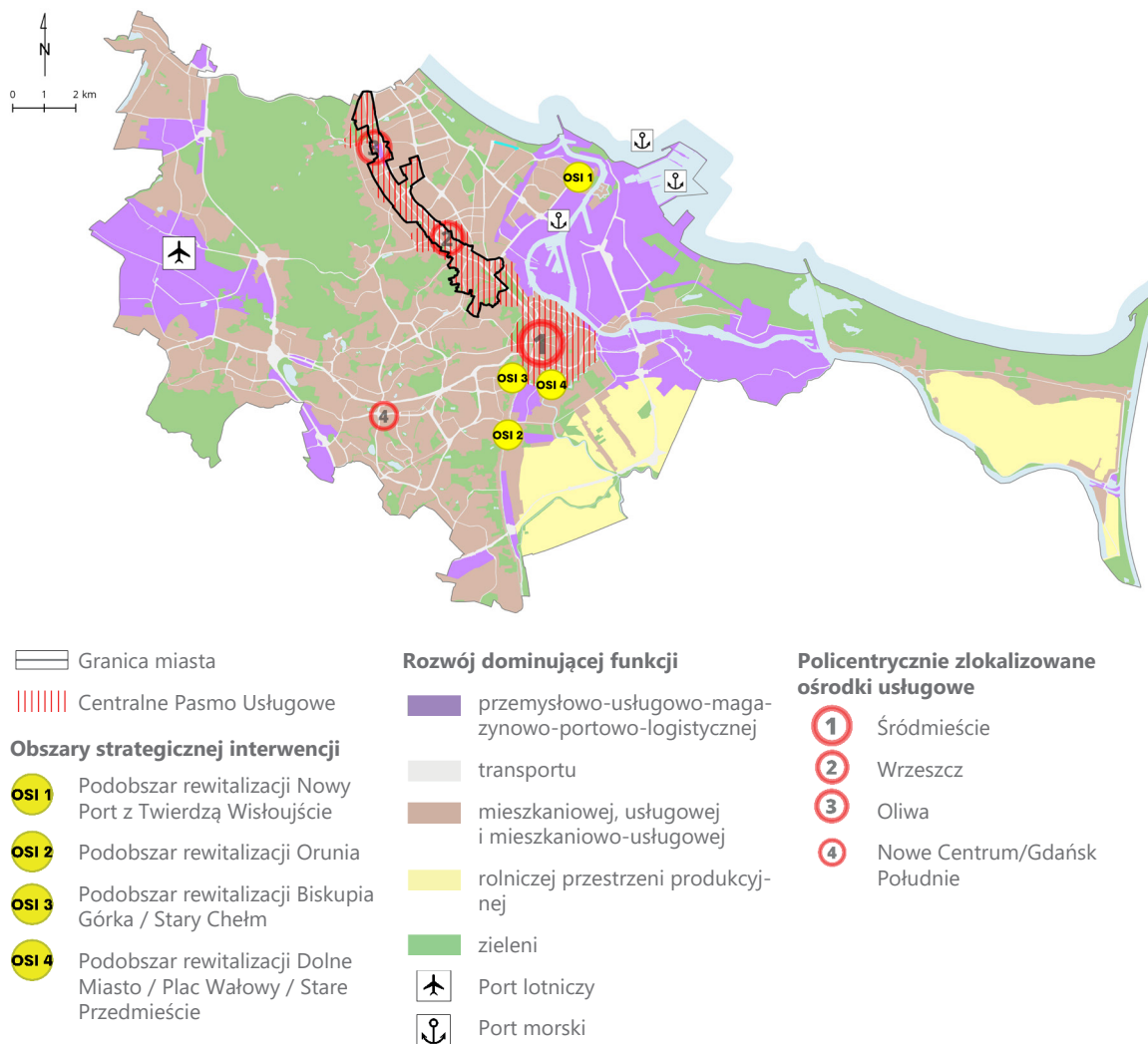
W odniesieniu do obszaru PAG kierunki rozwoju przestrzennego przewidują intensyfikację zabudowy i zagospodarowania Centralnego Pasma Usługowego (CPU) oraz wyznaczonej strefy zabudowy śródmiejskiej, a także kontynuację rozwoju miasta do wewnątrz przez wypełnienie ukształtowanych struktur urbanistycznych i wykreowanie tzw. miasta krótkich odległości. PAG jest elementem Metropolitalnego Pasma Usługowego (MPU), które przebiega przez obszar Trójmiasta i ma istotne znaczenie dla całego regionu.

---

<sup>20</sup> *Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta przyjęta uchwałą nr LIV/1363/22 Rady Miasta Gdańska z 29 września 2022 r.*



**Rys. 27.** Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Gdańska, Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta.  
 Źródło: Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta



**Rys. 28.** Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Gdańska – rozmieszczenie wybranych planowanych inwestycji i zmian w przestrzeni miasta. Źródło: Gdańsk 2030 Plus Strategia Rozwoju Miasta

Realizacja celów strategicznych i kierunków działań w obszarze PAG powinna uwzględniać:

#### **W zakresie celu MIASTO ZIELONE:**

- **kreowanie przestrzeni zapewniającej użytkownikom komfort i dobre samopoczucie**, motywowanie mieszkańców do korzystania z transportu zbiorowego, zachęta do spacerów, jazdy na rowerze, sportu i rekreacji oraz aktywności społecznych,
- **zapewnienie mieszkańcom i użytkownikom dostępu do terenów zieleni urządzonej** (parków i skwerów) – zagwarantowanie wysokiej jakości życia oraz pozytywnego wpływu na zdrowie mieszkańców.

#### **W zakresie celu MIASTO WSPÓLNE:**

- **budowanie tożsamości miejsca** – zachowanie indywidualnego charakteru lokalnego poprzez wykorzystanie bogatego dziedzictwa kulturowego – materialnego i niematerialnego w kształtowaniu nowego zagospodarowania,
- **realizacja atrakcyjnych przestrzeni publicznych** – podniesienie jakości życia mieszkańców oraz możliwości integracji społeczności lokalnej poprzez umożliwienie aktywności na powietrzu,
- **zapewnienie mieszkańcom i użytkownikom dostępu do usług społecznych** – tworzenie

wielofunkcyjnych obszarów uwzględniających potrzeby mieszkańców i użytkowników przestrzeni np. pracowników i zapewnienie im dostępu do najważniejszych usług, w tym przede wszystkim placówek oświatowych, takich jak przedszkola i szkoły podstawowe,

- **zapewnienie mieszkańcom dostępu do lokalnych ośrodków kultury i sportu** – zachęcanie do aktywności i integracji mieszkańców.

#### **W zakresie celu MIASTO DOSTĘPNE:**

- **stworzenie obszaru wielofunkcyjnego** – równoważenie struktur przestrzennych w zakresie funkcji mieszkaniowej i usługowej, zieleni, wód otwartych oraz zasobów dziedzictwa kulturowego, tworzenie wielofunkcyjnych obszarów uwzględniających potrzeby wszystkich interesariuszy obszaru,
- **wykreowanie przestrzeni przyjaznej i kompaktowej** – dostosowanej do skali i charakteru obszaru z atrakcyjnymi terenami zieleni oraz usługami ponadpodstawowymi; zagospodarowanie przestrzeni w sposób zapewniający ochronę przed uciążliwościami hałasowymi oraz zanieczyszczeniami środowiska,
- **ukształtowanie sylwetki miasta** – określenie skali nowej zabudowy z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego,
- **dążenie do zrównoważonej mobilności** – zastosowanie nowych rozwiązań w zakresie rozwoju transportu publicznego oraz infrastruktury rowerowej i pieszej,
- **dążenie do rozwoju układu drogowego** – uzupełnienie brakujących powiązań poprzecznych; zapewnienie wysokiej jakości rozwiązań przestrzennych, funkcjonalnych i estetycznych oraz wpływ na zmianę zachowań transportowych.

#### **W zakresie celu MIASTO INNOWACYJNE:**

- **wzmacnianie metropolitalnego potencjału obszaru** – lokalizowanie obiektów nauki, kultury i administracji o randze metropolitalnej; dostosowanie projektów zabudowy do prestiżu miejsca i zapewnienie wysokiej jakości architektury,
- **zachowanie gospodarczego znaczenia PAG dla miasta** – uwzględnienie potencjału gospodarczego przy projektowaniu i zainwestowaniu obszaru oraz lokalizowanie funkcji wpływających na poprawę sytuacji gospodarczej miasta.

Intensyfikacja zabudowy w obszarze PAG i różnicowanie funkcji to spojrzenie na miasto jako na wielofunkcyjną przestrzeń. Zmiany te wymagają skorelowania i uwzględnienia wszystkich czynników pozwalających na stworzenie atrakcyjnego centrum miasta, odpornego na zmiany klimatu, odpowiadającego na potrzeby nie tylko nowych mieszkańców, ale wszystkich interesariuszy, w tym społeczności lokalnych.

### 6.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego<sup>21</sup>

W Studium obszar wzdłuż al. Grunwaldzkiej i torów PKP-SKM został wskazany jako Centralne Pasma Usługowe (CPU) i jako najlepiej dostępna, atrakcyjna funkcjonalnie część miasta. Zgodnie z zapisem tego dokumentu ma on pozostać strategicznym obszarem rozwoju funkcji metropolitalnych, takich jak obiekty biurowe i handlowe, usługi kultury, rozrywki, sportu, rekreacji oraz nauki. Kreacja, rozbudowa, łączenie oraz poprawa jakości przestrzeni publicznych posłużyć ma rozwojowi funkcji usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej w tym obszarze. Przewiduje się wzmocnienie i ochronę elementów dziedzictwa kulturowego oraz ochronę przed zainwestowaniem terenów zielonych.

Zgodnie ze Studium obszar PAG należy do strefy zabudowy śródmiejskiej, której możliwości w świetle przepisów odrębnych<sup>22</sup> sprzyjają stosowaniu wysokiej intensywności zabudowy – również dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

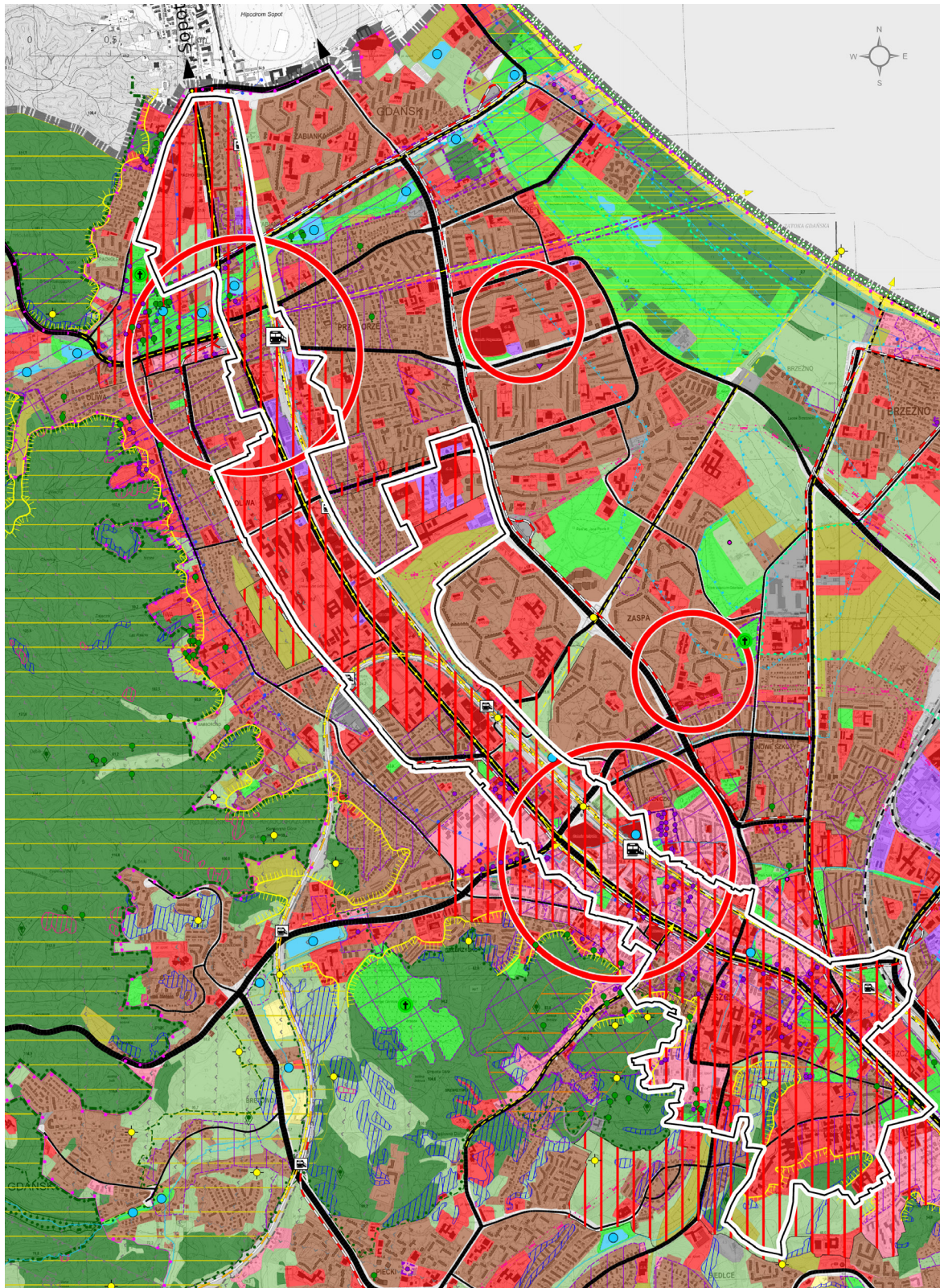
W CPU zakłada się również limitowanie liczby miejsc do parkowania, ze względu na ograniczoną przestrzeń w stosunku do liczby celów podróży, która uniemożliwia jej obsługę transportem indywidualnym.

#### **Główne założenia Studium dla obszaru PAG:**

- rozwój funkcji metropolitalnych,
- rozwój strefy usługowej i mieszkaniowo-usługowej,
- intensyfikacja zabudowy i zagospodarowania – rozwój miasta do wewnątrz,
- kształtowanie i ochrona ciągów widokowych wzdłuż najatrakcyjniejszych i prestiżowych terenów miejskich,
- ochrona zasobów przyrodniczych i historycznych,
- ograniczenia parkowania — strefa wskaźników parkingowych B,
- rozwój systemu transportu zbiorowego i zwiększenie udziału zrównoważonych form mobilności w podróżach.

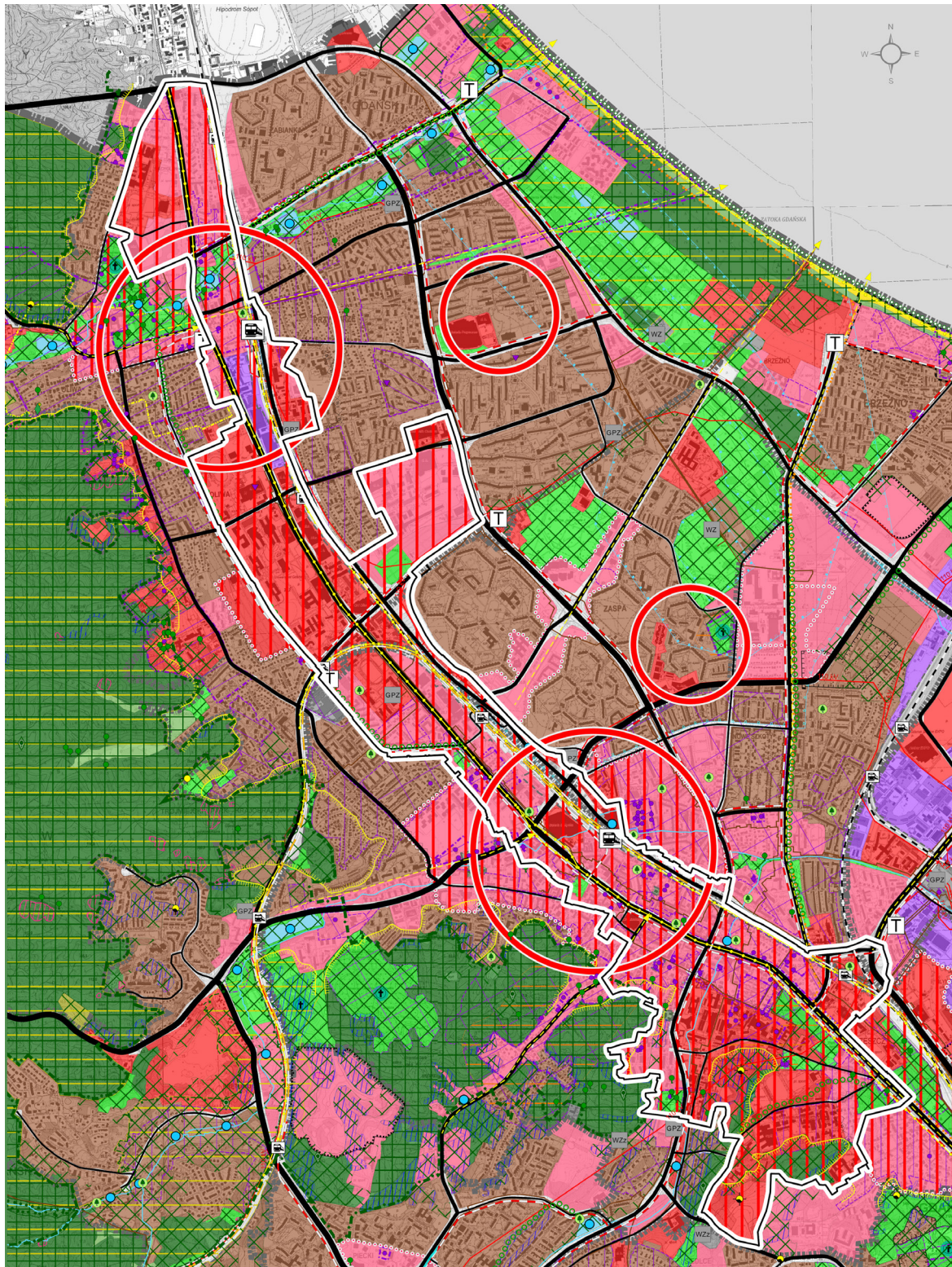
<sup>21</sup> *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk podjęte uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańsk z dnia 23 kwietnia 2018 r. zmienione uchwałą nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańsk z dnia 27 czerwca 2019 r.*












<sup>22</sup> *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. 2015 poz. 1422 ze zm.), §3 ust. 1); Załącznik do rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.*



— Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)

**Rys. 29.** PAG na tle Uwarunkowań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2018. Źródło: opracowanie BRG



- |   |   |   |  |   |                                       |
|---|---|---|--|---|---------------------------------------|
|  | Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)                    |  | Teren mieszkaniowo-usługowy                        |  | Las i park leśny                      |
|  | Centralne Pasma Usługowe                          |  | Teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi    |  | Dolna krawędź wysoczyzny              |
|  | Ośrodek usługowy - wspomagający                   |  | Teren przemysłowo-usługowo-składowy, teren portowy |  | Granica strefy zabudowy śródmiejskiej |
|  | Ośrodek usługowy - ogólnomięjski i metropolitalny |  | Teren zieleni                                      |   |                                       |

**Rys. 30.** PAG na tle Kierunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2018. Źródło: opracowanie BRG





Fot. 24. Sąsiedztwo skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego. Fot. Dominik Paszliński

## 6.4. Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW)<sup>23</sup>

SLOW reguluje możliwość lokalizowania obiektów wysokościowych (OW)<sup>24</sup> na terenie miasta. Obiekt Wysokościowy w SLOW został zdefiniowany jako: obiekt budowlany o wysokości minimalnej 40 m, długości elewacji od 5 m do 50 m, z wyłączeniem budowli ażurowych i smukłych oraz obiektów przemysłowych. **W studium wyznaczono obszary, na których takie obiekty mogą być lokalizowane, a także ustalono, że plan miejscowy jest podstawowym dokumentem decydującym o możliwości lub zakazie lokalizacji OW. Studium odnosi się do kwestii krajobrazowych poprzez narzucenie obowiązku zbadania oddziaływania OW na krajobraz miejski w ramach dodatkowej procedury partycypacyjnej.**

Obszary cenne przyrodniczo wpisane do rejestru zabytków oraz zdefiniowane jako wskazane do ochrony ze względu na zachowaną zabytkową strukturę przestrzenną zostały wyłączone z lokalizacji OW. W PAG zajmują one ok. 1/3 obszaru, a ich największe koncentracje występują w podobszarach Stara Oliwa i Dzielnica Wiedzy.

Obszary, na których lokalizacja OW jest pożądana w PAG, znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie alei Grunwaldzkiej. Są to:

- rejon skrzyżowań alei Grunwaldzkiej z ważniejszymi ulicami - **miejsca wskazane**,
- pas terenu wzdłuż alei Grunwaldzkiej od CH Manhattan do przystanku PKM Strzyża - **obszary zalecane**.

### Wyzwania:

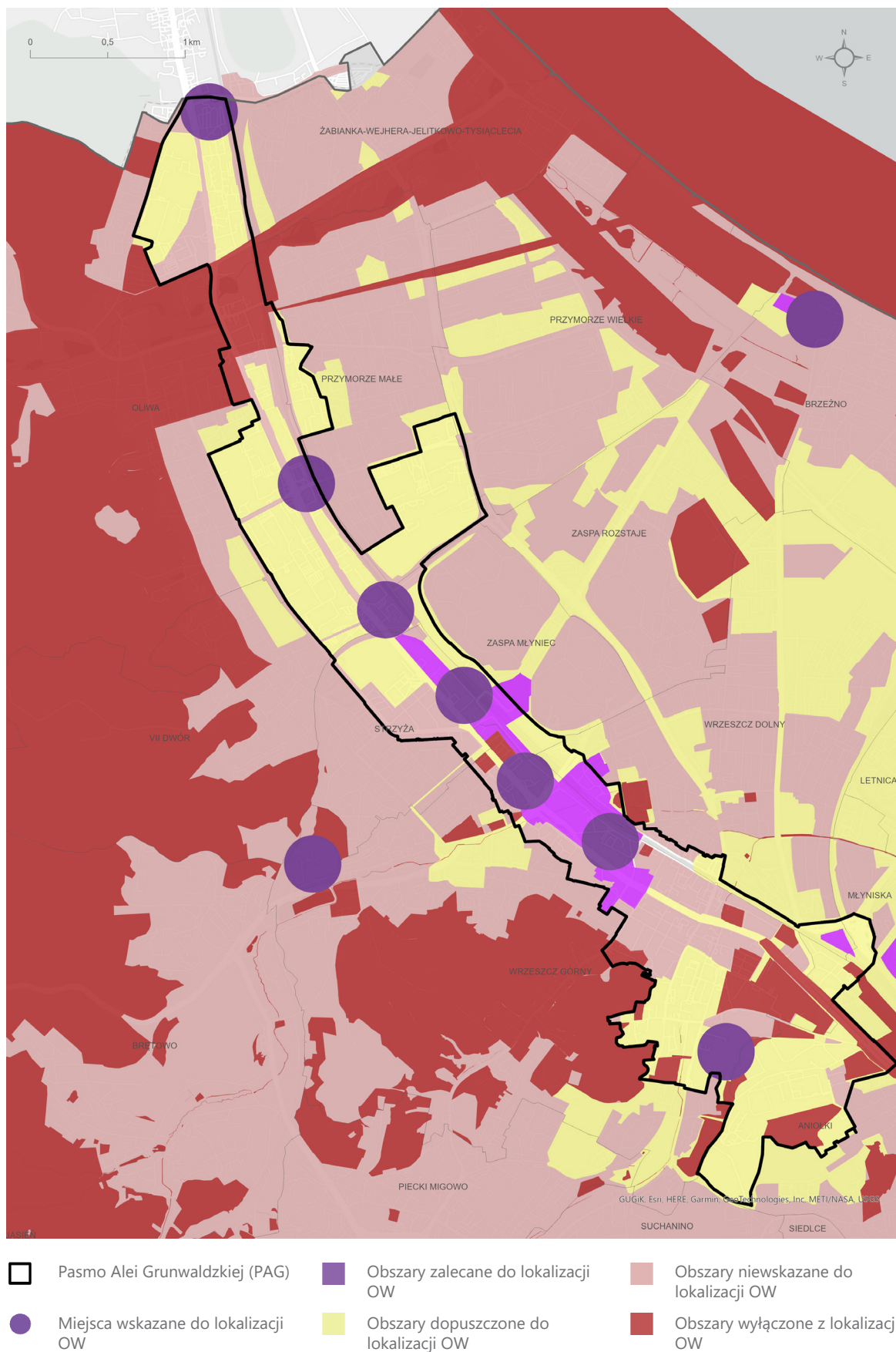
- Kształtowanie wizerunku PAG jako rdzenia/trzonu metropolii, uwzględniające nowe obiekty wysokościowe.

### Kierunki działań:

- Zdefiniowanie formy obiektu — minimalnych i maksymalnych wysokości oraz zasad kształtowania nowej zabudowy dla obszarów, na których wskazano możliwość lokalizacji obiektów wysokościowych.

<sup>23</sup> Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych (SLOW) to polityka miasta opracowana w trosce o krajobraz, przyjęta przez Radę Miasta Gdańska uchwałą nr XXVIII/764/08 z dnia 25 września 2008 r.

<sup>24</sup> Obiekt wysokościowy w SLOW nie jest tożsamy z definicją zawartą w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U.2022.0.1225) dotyczących podziału budynków na grupy wysokości (par. 8).



**Rys. 31.** Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych. Źródło: opracowanie BRG

# 7

## Oczekiwania inwestorów - wnioski o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych

---

### 7.1. Stan formalny - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

**Obszar PAG jest w ok. 71% pokryty planami miejscowymi.** Najstarsze zostały uchwalone w 1998 roku, a najnowsze w 2022. **W 2022 roku Biuro Rozwoju Gdańska w obszarze PAG procedowało pięć planów miejscowych – jeden w Oliwie i cztery we Wrzeszczu, o łącznej powierzchni 28,7 ha, czyli 4,63% powierzchni PAG.**

Obowiązujące plany miejscowe (MPZP) w głównej mierze ustalają przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe oraz produkcyjno-usługowe, w mniejszym stopniu, mieszkaniowe. Parametry zabudowy zdefiniowane przez plany miejscowe są zróżnicowane, jednak **całościowo obszar PAG wyróżnia się stosunkowo wysokimi wskaźnikami maksymalnej intensywności i wysokości zabudowy oraz maksymalnym procentem pokrycia działki zabudową – zwłaszcza w rejonach przyległych do al. Grunwaldzkiej oraz tzw. „pasa przykolejowego”.** Wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej są na średnim poziomie w porównaniu z resztą miasta. Część obowiązujących MPZP nie ustala wartości granicznych parametrów urbanistyczno-architektonicznych.<sup>25</sup> Mowa przede wszystkim o dzielnicy Oliwa – obszar kampusu Uniwersytetu Gdańskiego, „pasa przykolejowego”, okolic Hali Olivii, sąsiedztwa ul. Kołobrzeskiej, a także rejonu ul. Bitwy Oliwskiej.

W przyjętej polityce przestrzennej jako priorytet przyjęto m.in. przygotowywanie planów dla zabezpieczenia realizacji celów publicznych oraz kształtowania zabudowy na tych terenach. Struktury zabudowane, zurbanizowane są obejmowane planami w dalszej kolejności. Dlatego w granicach PAG w ostatnich latach przybywa planów z dominującą funkcją mieszkaniowo-usługową.

#### **Wyzwania:**

- Parametry urbanistyczne wskazywane w „starszych” planach miejscowych mogą odbiegać od standardów stosowanych obecnie. Dotyczy to przede wszystkim maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźników parkingowych.

<sup>25</sup> Dotyczy to głównie planów miejscowych sporządzanych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Na bazie zarówno tych zapisów, jak i obecnie stosowanych może powstać zróżnicowana zabudowa – ostatecznie kształtowana przez inwestora.

**Kierunki działań:**

- Biorąc pod uwagę, że w PAG występują zarówno plany uchwalone jeszcze przed rokiem 2000, jak i w roku 2022, wymagana jest rewizja i weryfikacja ustaleń obowiązujących planów pod kątem nowych uwarunkowań funkcjonalno- przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

## **7.2. Wnioski o sporządzenie lub zmianę MPZP<sup>26</sup>**

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej cieszy się zainteresowaniem inwestorów z uwagi na dobrze rozwinięty transport zbiorowy, dostęp do infrastruktury technicznej i społeczno-kulturowej oraz znaczenie obszaru w strukturze miasta i całej metropolii, jakie budują obiekty o międzynarodowym zasięgu. Świadczą o tym liczne nowe inwestycje, a także wnioski inwestorów o zwiększenie możliwości inwestycyjnych i zmianę funkcji w obowiązujących planach miejscowych.

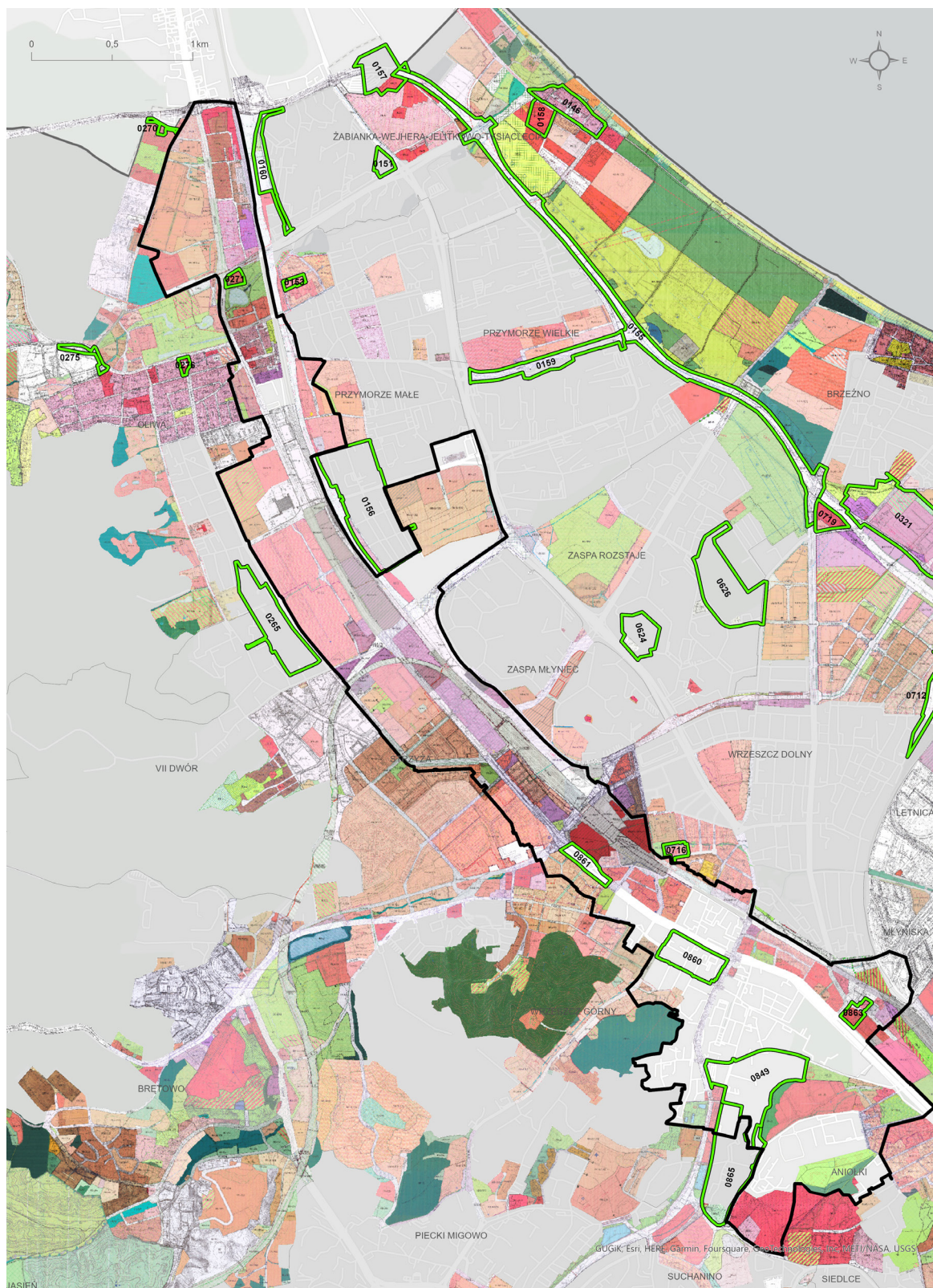
Dla obszaru PAG wpłynęły łącznie 43 wnioski o sporządzenie lub zmianę planów obowiązujących.

**Główne kwestie zgłaszane we wnioskach:**

- zwiększenie intensywności i wysokości zabudowy,
- realizacja obiektów wysokościowych do 200 m i bez ustalania limitu wysokości,
- dominująca funkcja mieszkaniowa na terenach usługowych i produkcyjno-usługowych wskazanych w SUIKZP,
- realizacja funkcji mieszkaniowej i ograniczenie funkcji usługowej do niezbędnego minimum – np. w dolnych kondygnacjach budynków,
- dogęszczenie istniejącej zabudowy w zabytkowych strukturach przestrzennych,
- obniżenie wskaźników parkingowych w stosunku do ustalonych w Studium, np. dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej — z jednego miejsca na mieszkanie do 0,6 miejsca,
- bilansowanie zieleni rekreacyjnej poprzez dopuszczenie zielonych dachów i zielonych elewacji,
- obsługa nowych użytkowników transportem publicznym,
- zobowiązanie gminy do rozbudowy układu transportowego w świetle potencjalnych inwestycji.

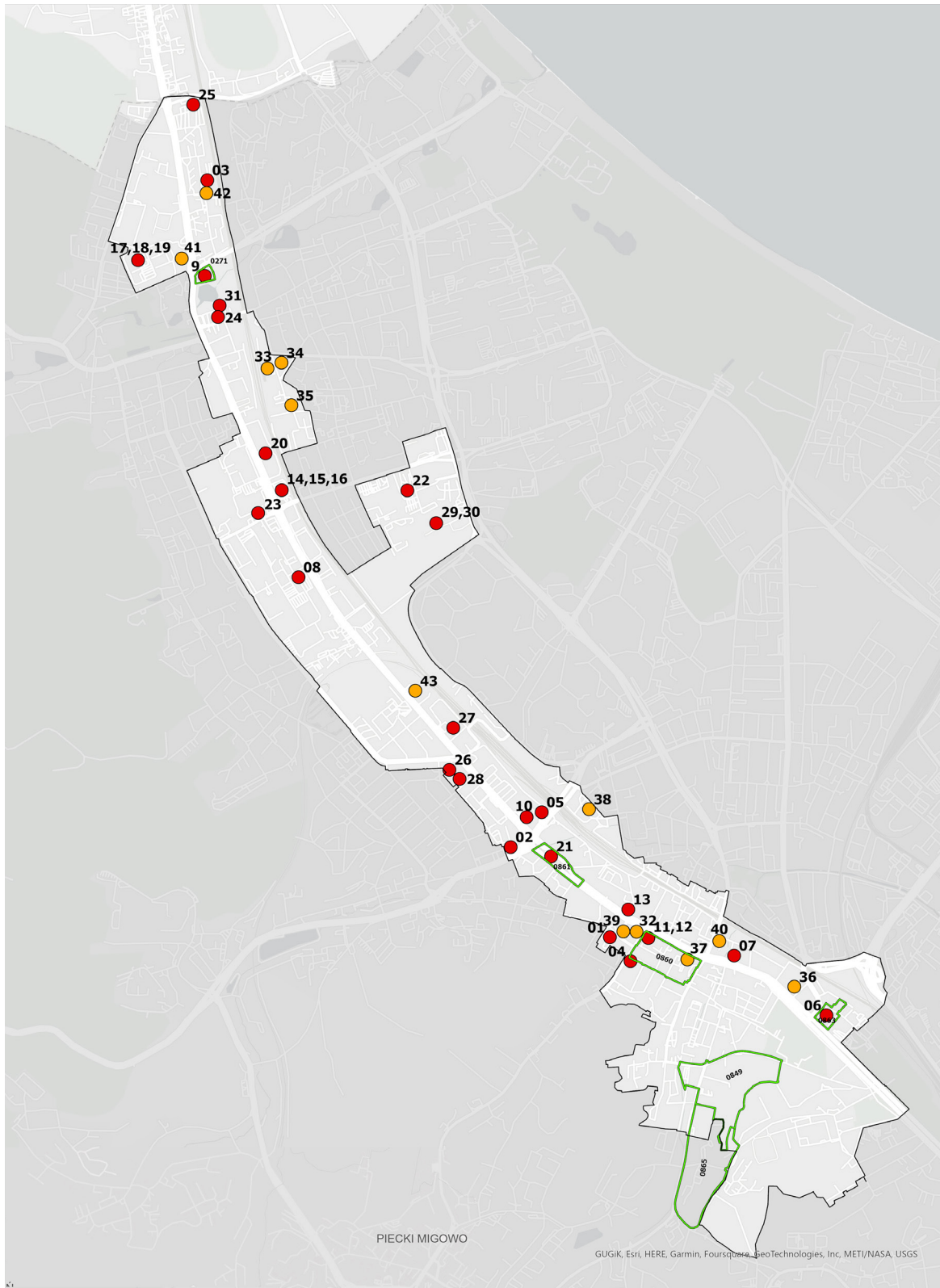
---

<sup>26</sup> Szczegółowe informacje zawarto w „Analizie wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych” BRG, 2022.



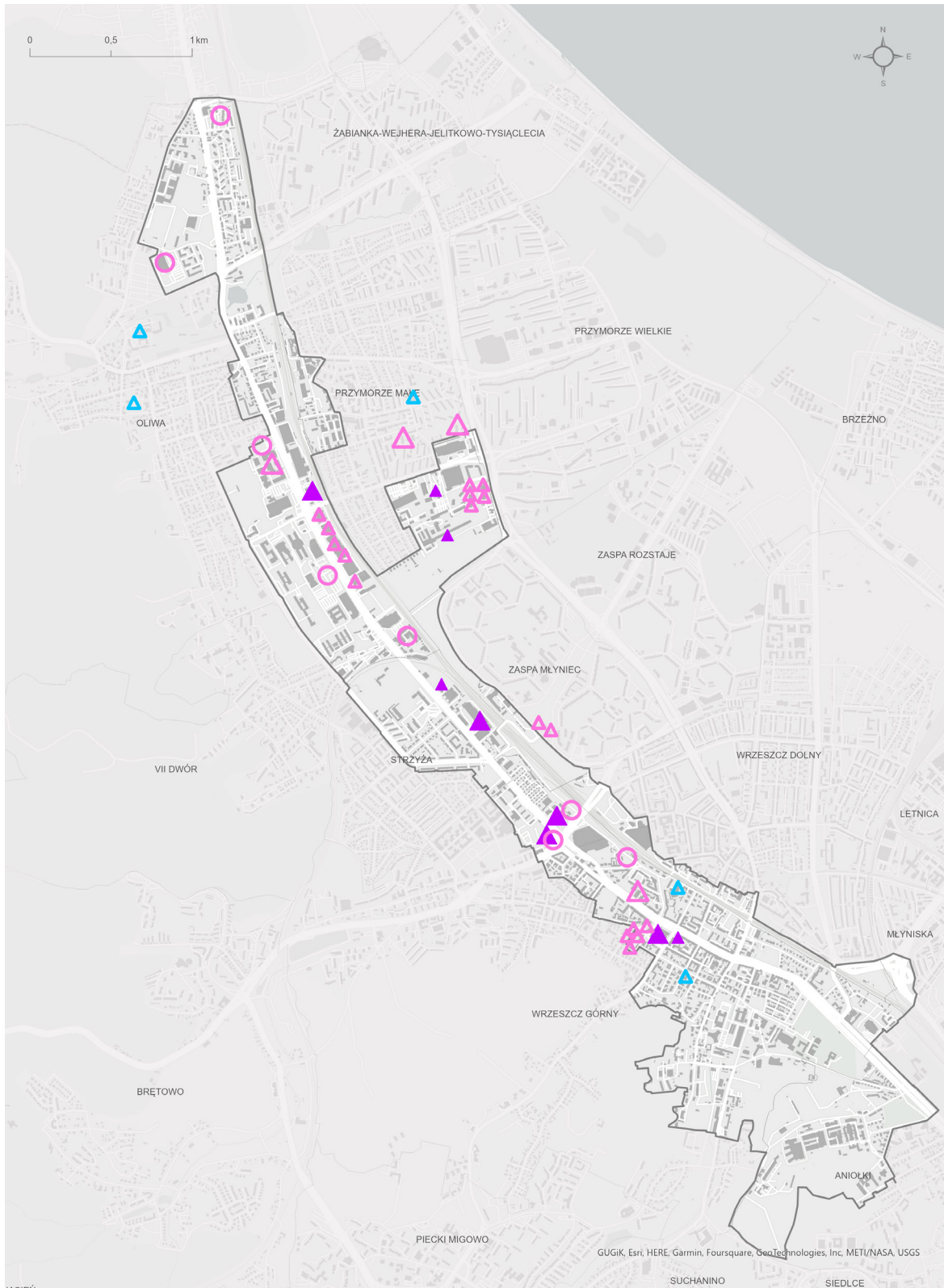
Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
  Plany w trakcie sporządzania

**Rys. 32.** Przeznaczenie terenów według obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego. Źródło: opracowanie BRG



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Plany w trakcie sporządzania
- Wnioski o sporządzenie/zmianę MPZP w trakcie procedury opracowania PAG
- Wnioski o sporządzenie/zmianę MPZP

**Rys. 33.** Wnioski o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie BRG



- |                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| □ Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)  | ▲ Wniosek o dopuszczenie wysokości 40-55 m      | ○ Dopuszczone w planie budynki powyżej 55 m |
| △ Istniejące budynki 40-55 m      | ▲ Wniosek o dopuszczenie wysokości powyżej 55 m | ▲ Dominanty – wieże kościołów               |
| △ Istniejące budynki powyżej 55 m |   |   |

**Rys. 34.** Wnioski o sporządzenie/zmianę MPZP w zakresie wysokości zabudowy. Źródło: opracowanie BRG



### 7.3. Wizja inwestorów w krajobrazie miasta – przekroje i widoki

Propozycje nowej zabudowy zawarte we wnioskach:



**Rys. 35.** Rejon ul. Jaśkowej Doliny (wniosek nr 4). Źródło: materiały dostarczone przez inwestora



**Rys. 36.** Rejon ul. Grunwaldzkiej i Kościuszki (wniosek nr 10). Źródło: materiały dostarczone przez inwestora



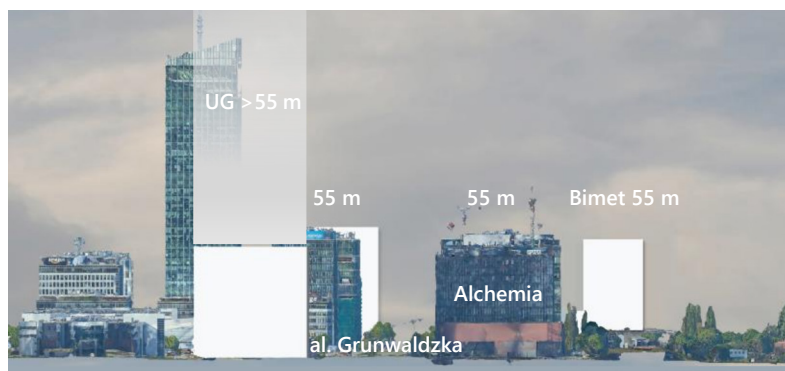
**Rys. 37.** Rejon centrum handlowego City Meble (wniosek nr 27). Źródło: materiały dostarczone przez inwestora

## Przekrój A-A

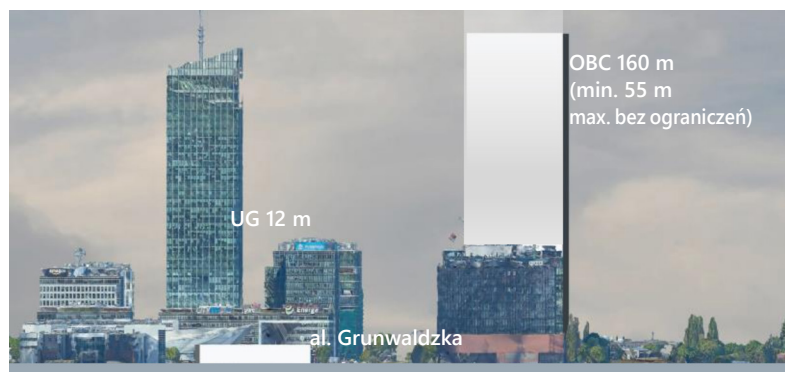
Rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**

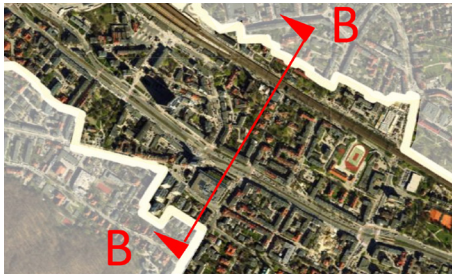


Zabudowa na podstawie **wniosek inwestorów**

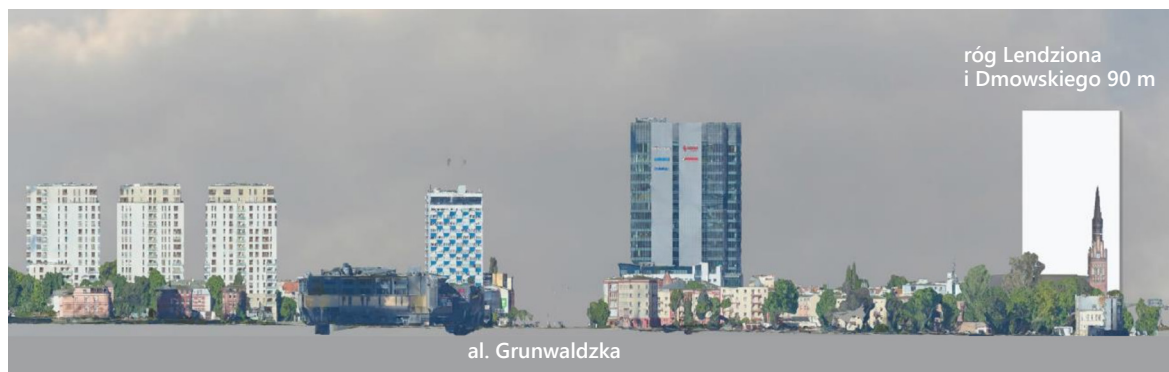
**Rys. 38.** Przekrój A-A. Rejon Uniwersytetu Gdańskiego i Alchemii. Źródło: opracowanie BRG

## Przekrój B-B

Rejon Centrum Handlowego Manhattan



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniośków inwestorów**

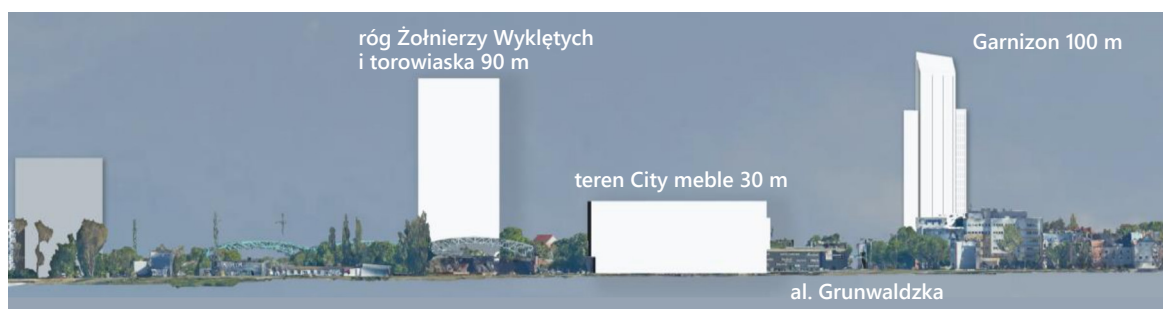
**Rys. 39.** Przekrój B-B. Rejon Centrum Handlowego Manhattan. Źródło: opracowanie BRG

## Przekrój C-C

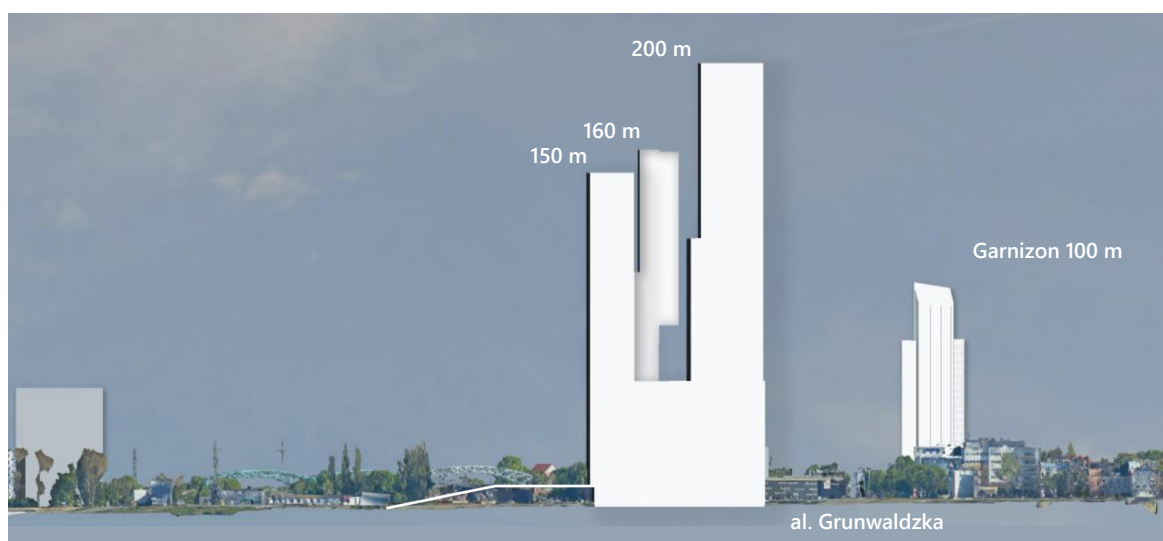
Rejon przystanku SKM Zaspą



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniosków inwestorów**

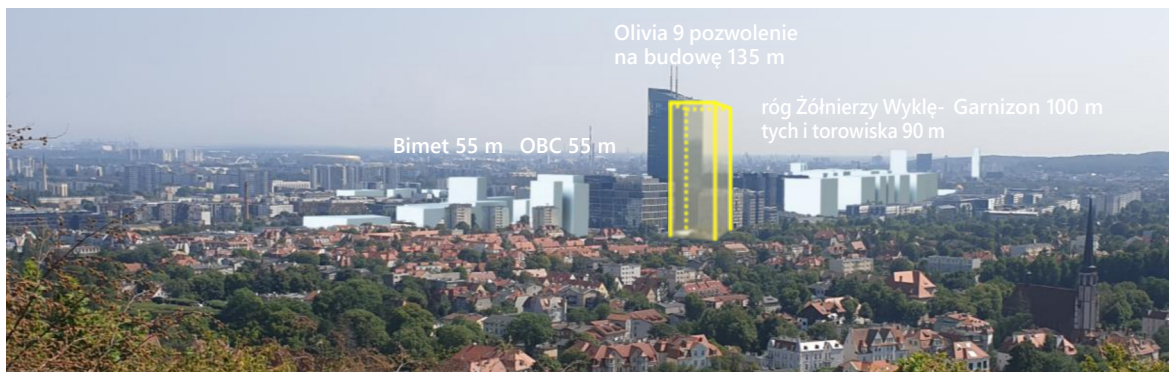
**Rys. 40.** Przekrój C-C. Rejon przystanku SKM Zaspą. Źródło: opracowanie BRG

## Widok A

Ze Wzgórza Pacholek w kierunku Wrzeszcza



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniosek inwestorów**

**Rys. 41.** Widok A ze Wzgórza Pacholek w kierunku Wrzeszcza. Źródło: opracowanie BRG

## Widok B

Z rejonu Zbiornika Sobieski w kierunku Oliwy



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**

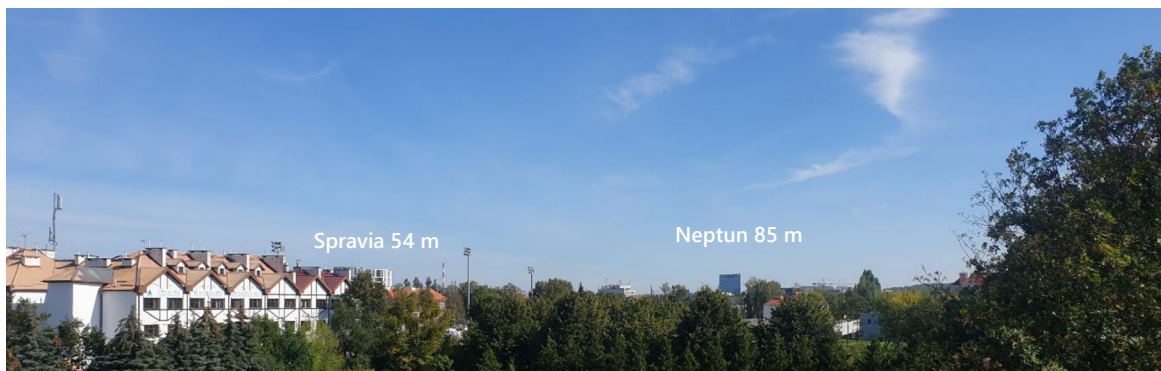


Zabudowa na podstawie **wniosków inwestorów**

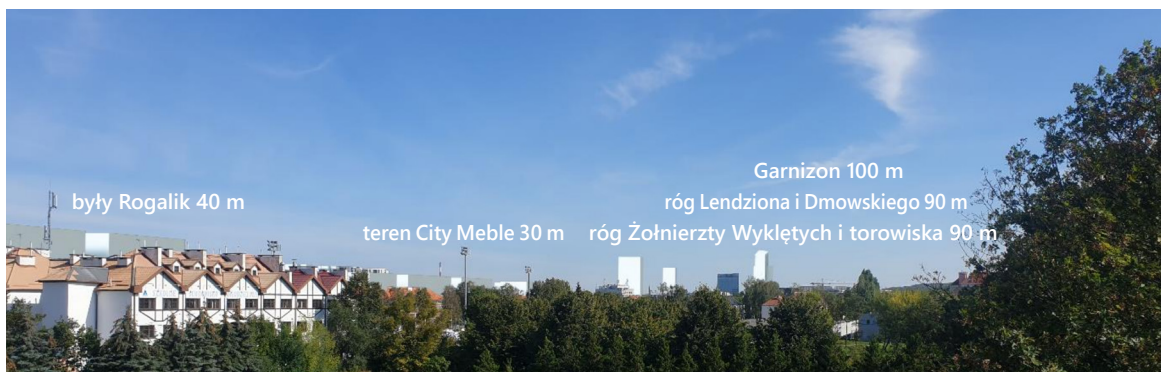
**Rys. 42.** Widok B z rejonu Zbiornika Sobieski w kierunku Oliwy. Źródło: opracowanie BRG.

### Widok C

Z przystanku PKM Strzyża w kierunku Śródmieścia



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**

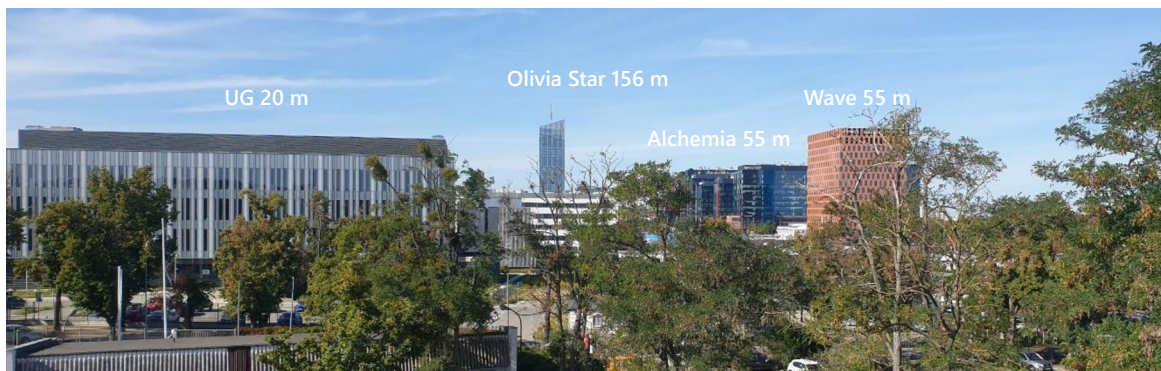


Zabudowa na podstawie **wniosków inwestorów**

**Rys. 43.** Widok C z przystanku PKM Strzyża w kierunku Śródmieścia. Źródło: opracowanie BRG

## Widok D

Z przystanku PKM Strzyża w kierunku Oliwy



Zabudowa **istniejąca**



Zabudowa dopuszczona w **obowiązujących MPZP**



Zabudowa na podstawie **wniosek inwestorów**

**Rys. 44.** Widok D z przystanku PKM Strzyża widok w kierunku Oliwy. Źródło: opracowanie BRG



## 7.4. Podsumowanie wpływu wnioskowanych inwestycji na istniejącą tkankę miejską

Proponowane przez inwestorów lokalizacje budynków wysokościowych – powyżej 55 m (podobszary: Nowej Oliwy, Strzyży Dolnej i Wrzeszcza Centrum) są zgodne z polityką przestrzenną określoną w SLOW, natomiast nie są zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi. Inwestorzy wnoszą o zwiększenie możliwości inwestycyjnych poprzez wzrost intensywności zabudowy oraz poprzez rozszerzenie funkcji o przeznaczenie mieszkaniowe z usługami w parterach w miejscach, gdzie obecnie w planach miejscowych ustalone są usługi.

Na etapie analiz przestrzennych, przed rozpatrzeniem wniosków, należy rozważyć wpływ nowej zabudowy na krajobraz miejski Gdańska oraz na jego strukturę funkcjonalną, z uwzględnieniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i usługową, wynikającego z analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę zawartych w Studium<sup>27</sup>.

Zarówno w Strategii Rozwoju Miasta, jak i w Studium prognozuje się, że Gdańsk będzie miastem półmilionowym. Obecne<sup>28</sup> możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej w mieście (tzw. chłonność nowych terenów mieszkaniowych) szacowane są na ok. 8,3 mln m<sup>2</sup>. Wielkość ta jest wystarczająca, by po realizacji zabudowy zaspokoić potrzeby mieszkaniowe 500 tys. gdańszczyzan, jednak nie przekracza maksymalnego zapotrzebowania na tę funkcję. Oznacza to, że istnieje możliwość wyznaczania kolejnych terenów pod mieszkalnictwo w Gdańsku.

W zakresie nowej zabudowy usługowej w Studium określono zapotrzebowanie na nowe powierzchnie usług endogenicznych na poziomie 3,9 mln m<sup>2</sup>. Z kolei chłonność nowych terenów usługowych, dotąd niezainwestowanych, szacowana była w całym Gdańsku na ok. 5 mln m<sup>2</sup>. Zatem potrzeby te mogą zostać zaspokojone przy wykorzystaniu chłonności terenów już obecnie zaplanowanych na funkcje usługowe.

Obszar PAG zamieszkuje obecnie około 20 tys. mieszkańców, co stanowi około 4% populacji Gdańska. Zgodnie z zaplanowanym w Studium oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego potencjałem obszar ten będzie mógł być zamieszkiwany przez około 24 tys. osób. **Gdyby zostały zrealizowane wnioski inwestorów, liczba mieszkańców PAG mogłaby wzrosnąć do około 39 tys. osób, czyli uległaby podwojeniu w stosunku do stanu istniejącego. Obszary o największych przekształceniach w zakresie funkcji mieszkaniowej wg wniosków inwestorów to: rejon przystanku SKM Zaspas, CH Manhattan, AWFIS oraz rejon ulicy Krynicka-Koło-brzeska (rysunek 45).**

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, w szczególności o tak dużej skali zamierzeń inwestycyjnych, obciąży istniejącą infrastrukturę w tej części miasta, w tym sieć usług publicznych. W takim przypadku konieczna będzie przede wszystkim rozbudowa infrastruktury oświatowej i opiekuńczej, aby zaspokajała potrzeby obecnych i nowych mieszkańców<sup>29</sup>. Realizacja mieszkań wiąże się także z potrzebą zapewnienia w sąsiedztwie dostępu do pozostałych usług, np. handlu,

<sup>27</sup> Por. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska, 2018, s. 184-196.

<sup>28</sup> Aktualizacja obliczeń chłonności z roku 2022.

<sup>29</sup> Por. rozdz. 3.4. oraz rozdział 4.1. w opracowaniu analitycznym stanowiącym załącznik do niniejszego studium „Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych Studium Pasma alei Grunwaldzkiej w Gdańsku” dostępnym na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska [www.brg.gda.pl](http://www.brg.gda.pl)

gastronomii, rekreacji, kultury itp. zgodnie z ideą miasta 15-minutowego. Należy zatem uwzględnić tę konieczność i realizować powyższe usługi w ramach powstających inwestycji mieszkaniowych lub jako odrębne inwestycje.

Wprowadzenie w obrębie PAG wnioskowanej ilości zabudowy mieszkaniowej miałoby wpływ na zmianę charakteru tego odcinka Centralnego Pasma Usługowego, który jest strukturą strategiczną dla dalszego rozwoju gospodarczego Gdańska, a pośrednio też obszaru metropolitalnego Trójmiasta. Takie przekształcenia mogą wpłynąć na ograniczenie dostępnej powierzchni terenów przewidywanych dotychczas jako koncentracje funkcji egzogenicznych, służących rozwijaniu zewnętrznych powiązań miasta Gdańska.

Znaczenie PAG dla gospodarki miasta podkreśla fakt, że jest to obszar koncentracji miejsc pracy. Szacuje się, że obecnie w granicach PAG (na obszarze stanowiącym 2% powierzchni Gdańska) jest ich około 70 tys., co stanowi ok. 20% miejsc pracy w skali miasta. Planowany potencjał inwestycyjny wynikający ze Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwia powstanie w obszarze PAG dodatkowych 74 tys. miejsc pracy. Zatem obecne możliwości w tym zakresie są już bardzo duże. **Wnioski inwestorów, pomimo że dla części terenów usługowych zakłada się przekształcenia i rozszerzenie o funkcję mieszkaniową, dokładają do tego potencjału dodatkowe 6,5 tys. miejsc pracy, co skutkowałoby umiejscowieniem w ramach PAG ok. 150 tys. miejsc pracy (rysunek 46).**

Gdyby doszło do realizacji wnioskowanych inwestycji w obecnym kształcie, wówczas największa koncentracja miejsc pracy wystąpiłaby w obszarze na północ od linii PKM do ul. Droszyńskiego w Oliwie. Obecnie zlokalizowanych jest tam około 33 tys. miejsc pracy, a liczba ta wzrosłaby do około 86–89 tys.

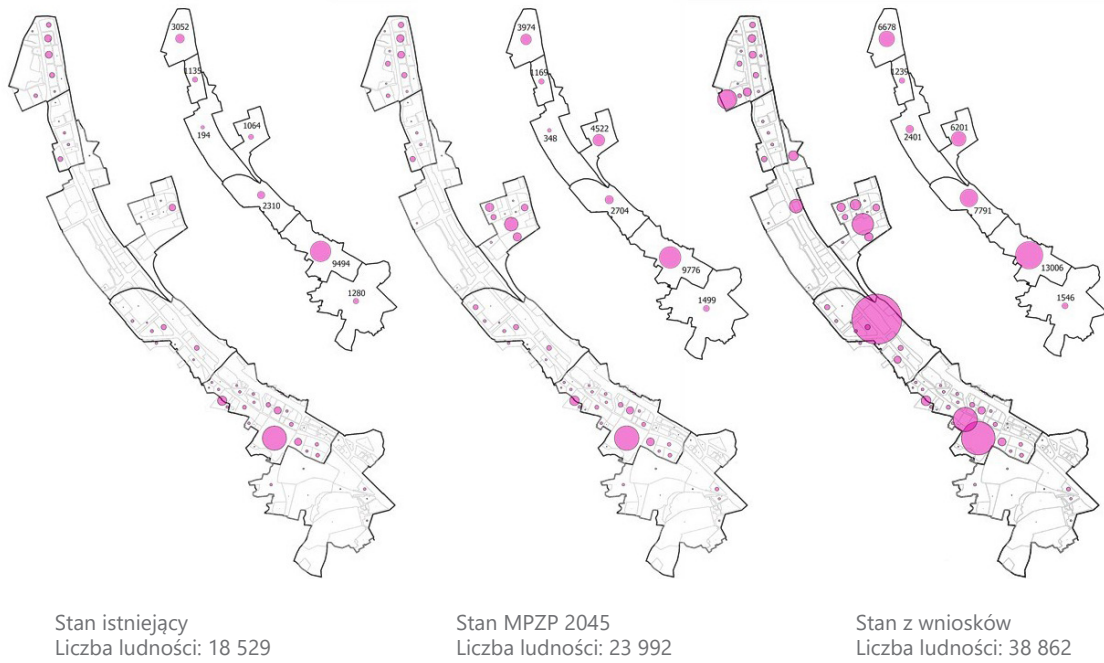
Już obecnie rozkład przestrzenny miejsc pracy wskazuje na brak równomiernego rozłożenia w ramach obszaru PAG, a to przekłada się na tworzenie się monostruktur funkcjonalnych, co jest zjawiskiem niekorzystnym. Dążenie do zrównoważonej przestrzeni miejskiej opiera się na unikaniu tworzenia enklaw opierających się tylko na jednej funkcji.

#### **Wyzwania:**

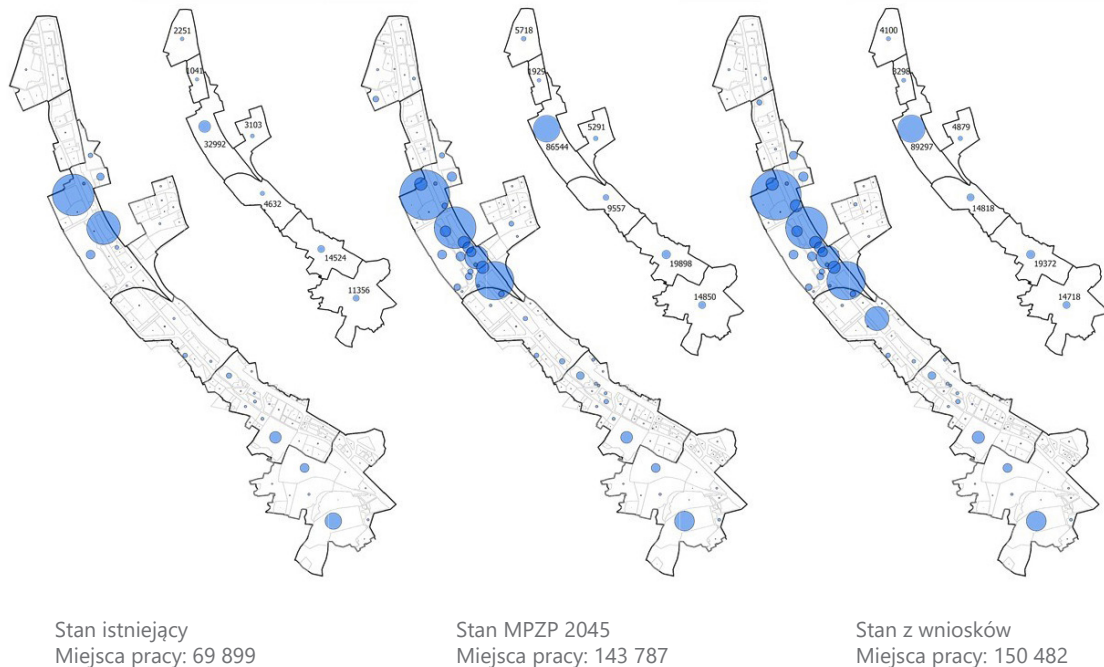
- Równoważenie interesu publicznego i prywatnego tak, aby zarówno obecni, jak i przyszli mieszkańcy PAG mieli zapewniony dogodny dostęp do usług, w tym usług publicznych.
- Tworzenie wielofunkcyjnych struktur przestrzennych o przyjaznej dla mieszkańców i użytkowników skali, przy zachowaniu metropolitalnego znaczenia PAG.

#### **Kierunki działań:**

- Przeprowadzenie szerokich analiz oddziaływania wnioskowanych inwestycji na przestrzeń miasta, które wykażą możliwe deficyty i wskażą działania konieczne do ich minimalizowania



**Rys. 45.** Szacowany przyrost liczby ludności uwzględniający prognozy w obowiązujących MPZP i ujęte we wnioskach inwestorów. Źródło: opracowanie BRG



**Rys. 46.** Szacowany przyrost miejsc pracy uwzględniający prognozy w obowiązujących MPZP i ujęte we wnioskach inwestorów. Źródło: opracowanie BRG

# 8 Podsumowanie

---

Podsumowując pierwszy etap prac studialnych nad obszarem PAG należy przede wszystkim zauważyć złożoność zagadnienia i szereg wielowątkowych wyzwań dla tego obszaru. PAG to obszar stanowiący część rdzenia metropolitalnego pasma usługowego (MPU) i miejsce koncentracji funkcji na poziomie regionalnym. Wytyczne ujęte w dokumentach strategicznych i planistycznych uwzględniają tę perspektywę.

Druga perspektywa to PAG na poziomie miejskim, gdzie również można wyróżnić dwie warstwy:

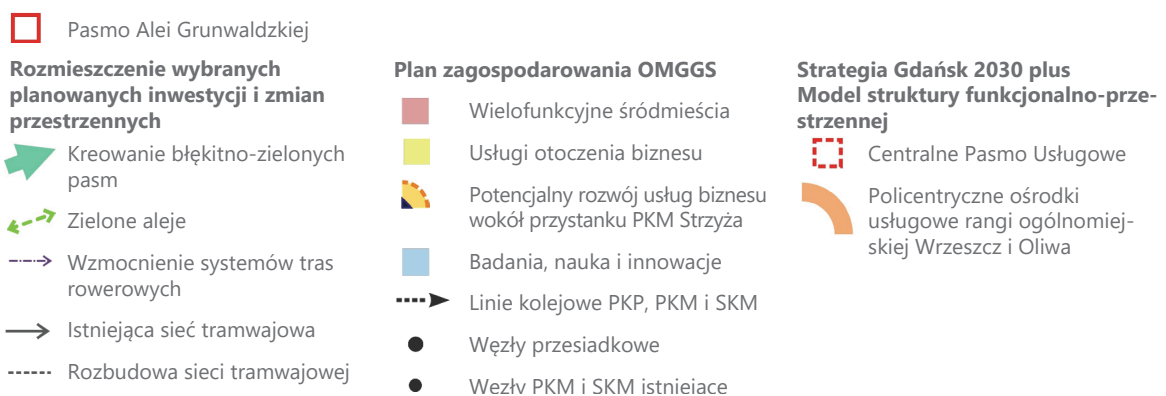
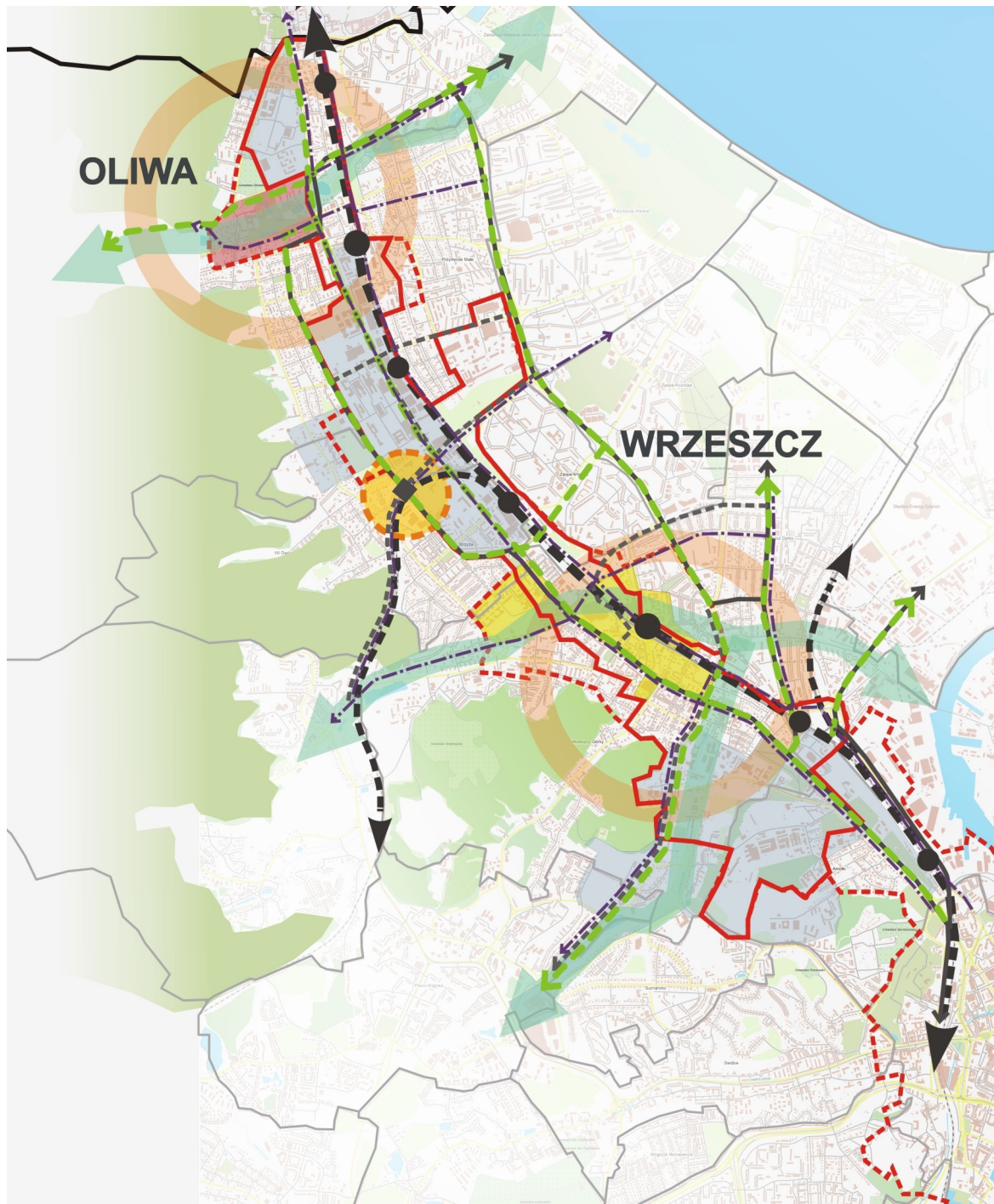
- ogólnomiejską - PAG jako trzon Centralnego Pasma Usługowego (CPU), mającą znaczący wpływ na wizerunek miasta i dynamikę jego rozwoju,
- dzielnicową, lokalną - dotyczącą warunków codziennego życia lokalnych społeczności.

Z tej perspektywy wynika szereg wytycznych i wyzwań dla kreowania wizji PAG.

## 8.1. Wytyczne strategiczne na poziomie metropolitalnym

Zestawienie głównych wyzwań i wytycznych poziomu metropolitalnego oraz wynikających z dokumentów strategicznych:

- Kreowanie rozwoju funkcji metropolitalnych związanych przede wszystkim z badaniami, nauką i innowacjami, usługami otoczenia biznesu oraz instytucjami administracji publicznej i kultury.
- Wzmacnianie roli policentrycznych ośrodków usługowych, w tym obszarów historycznych Wrzeszcza i Oliwy.
- Kreowanie systemów błękitno-zielonych pasm ekologicznych wraz z zielonymi alejami.
- Wzmocnienie oferty rekreacyjnej w oparciu o istniejące zasoby środowiska przyrodniczego, z poszanowaniem ochrony przyrody.
- Wzmocnienie powiązań pieszych, systemów tras rowerowych, połączeń tramwajowych oraz węzłów integracyjnych, zgodnie z ideą równoważenia mobilności.
- Dalsze kształtowanie Centralnego Pasma Usługowego jako rdzenia metropolii.



**Rys. 47.** Schemat wytycznych strategicznych dla PAG. Źródło: opracowanie BAM

## 8.2. Wytyczne i wyzwania na poziomie miejskim

Podsumowując uwarunkowania, proces partycypacyjny i dotychczasowe analizy w ramach Studium PAG, określić można główne wyzwania dla PAG.

Wyzwania i ogólne kierunki działań sformułowane są w oparciu o analizę głosów trzech grup interesariuszy:

- **sektora publicznego**, którego zadaniem jest prowadzenie polityki przestrzennej miasta oraz (wynikające z prawa) zapewnienie podstawowych elementów kształtujących życie w mieście, takich jak: stworzenie różnorodnej oferty mieszkaniowej, zapewnienie sprawnego transportu zbiorowego, zapewnienie dostępu do usług publicznych (oświaty, zdrowia) oraz zapewnienie terenów rekreacyjnych; cele i kierunki działań sformułowane są w dokumentach strategicznych i planistycznych oraz politykach miejskich;
- **mieszkańców**, którzy świadomie podejmują rolę w życiu społecznym, ich głos wybrzmiał w trakcie spotkań partycypacyjnych – warsztatów<sup>30</sup>;
- **sektora prywatnego**, którego działania przyczyniają się do rozwoju zasobu mieszkaniowego, usług komercyjnych, co ma wpływ na atrakcyjność inwestycyjną miasta; zamierzenia inwestorów zostały przedstawione w złożonych przez nich wnioskach, a także pojawiały się w czasie procesu konsultacyjnego.

Podkreślić warto, że niejednokrotnie cele i oczekiwania interesariuszy stoją we wzajemnej sprzeczności. Ponadto przyjęte w mieście polityki dotyczące m.in. kwestii adaptacji do zmian klimatu, poprawy jakości życia i wyzwań związanych z gospodarką energetyczną wprowadzają szereg ograniczeń wobec zamierzeń inwestycyjnych. Jako ograniczenie należy również traktować możliwości finansowe i inwestycyjne sektora publicznego.

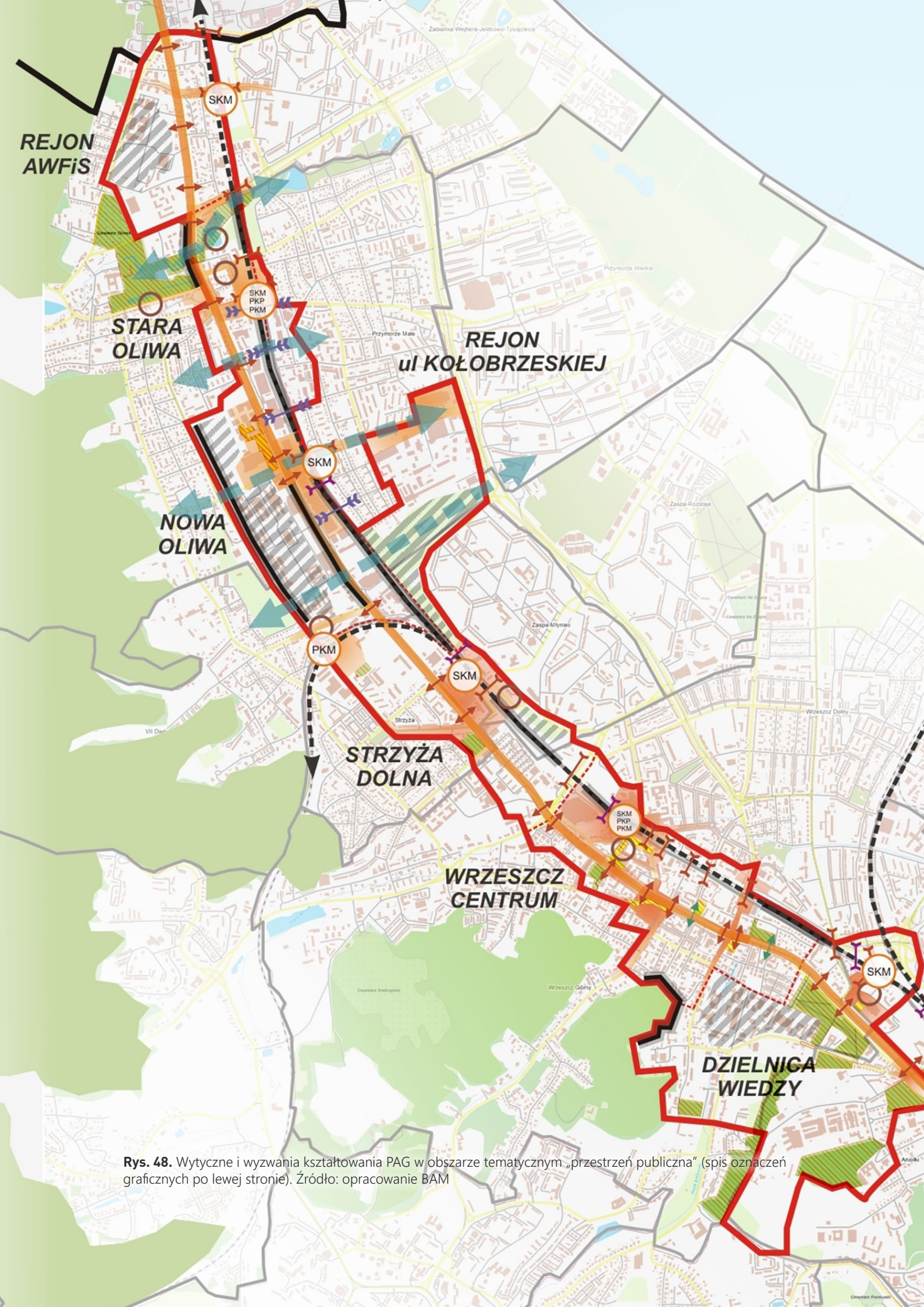
Wyzwania, jakie stoją przed miastem oraz propozycje kierunków działań w podziale na cztery obszary tematyczne kształtują się następująco: przestrzeń publiczna, zieleń i woda, transport i mobilność oraz potencjał inwestycyjny.

---

<sup>30</sup> *Raport z I etapu partycypacji - zawartość w osobnym dokumencie.*

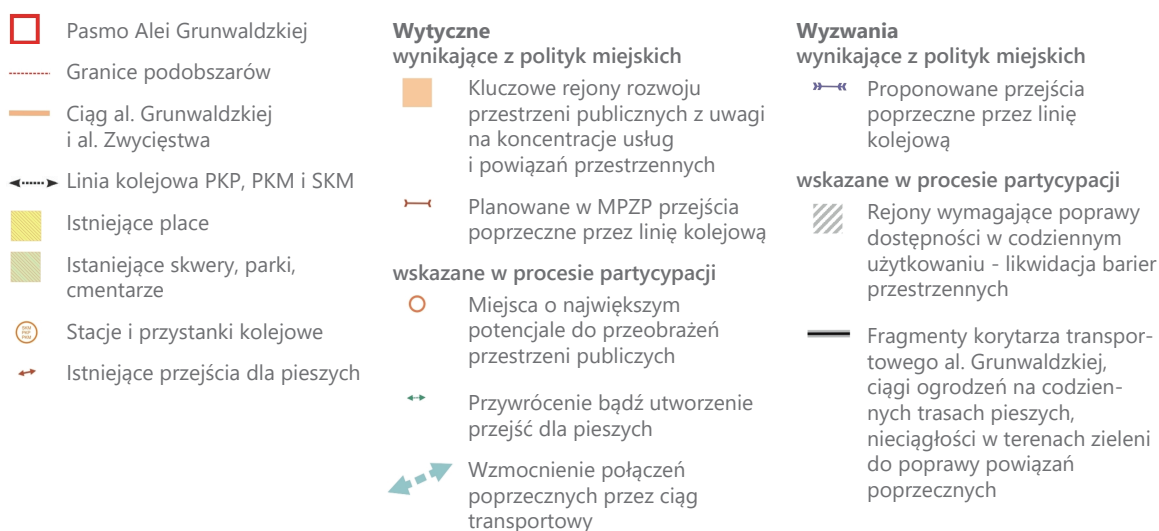


Fot. 25. Chodnik i droga rowerowa przy alei Grunwaldzkiej w Gdańsku Wrzeszczu. Fot. Dominik Paszłyński



**Rys. 48.** Wytyczne i wyzwania kształtowania PAG w obszarze tematycznym „przestrzeń publiczna” (spis oznaczeń graficznych po lewej stronie). Źródło: opracowanie BAM





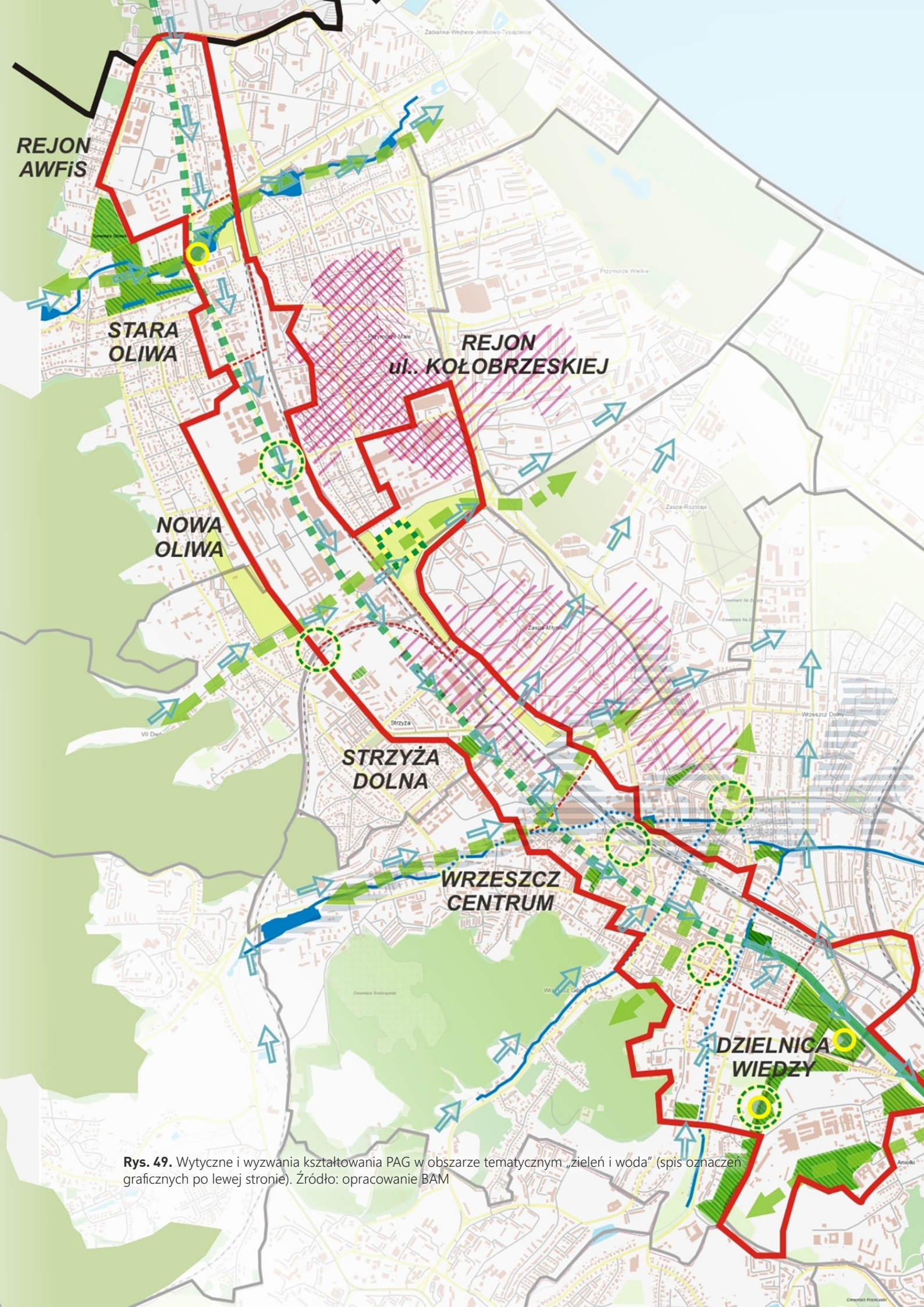
### 8.2.1. Przestrzeń publiczna

#### Wytyczne:








- Koncentracja i integracja funkcji usługowych, głównie w okolicach przystanków transportowych PKP, PKM i SKM:
  - poprawa i zapewnienie dostępności do przystanków – głównie SKM Przymorze – Uniwersytet, SKM Zaspa,
  - poprawa jakości i estetyki przestrzeni publicznych,
  - wyeksponowania historycznych walorów przestrzeni i jej rozwój, w oparciu o elementy dziedzictwa kulturowego – głównie w Oliwie i we Wrzeszczu; wzbogacenie i poszerzenie oferty usługowej i kulturalnej (SKM Politechnika).
- Poprawa jakości i wyposażenia istniejących przestrzeni publicznych w elementy małej architektury.
- Transformacja al. Grunwaldzkiej — ulica o charakterze miejskim.
- Realizacja wskazanych, między innymi w miejscowych planach, przejść pieszych i pieszo-rollerowych przez linię kolejową.
- Poprawa dostępności i czytelności przestrzennej historycznego przebiegu Potoku Oliwskiego.

#### Wyzwania:





- Wykreowanie al. Grunwaldzkiej jako wysokiej jakości ulicy śródmiejskiej, łączącej szereg kluczowych przestrzeni publicznych.
- Realizacja przestrzeni ogólnodostępnych, w tym terenów zieleni, w ramach nowych inwestycji.
- Utworzenie przejść pieszych przez al. Grunwaldzką, które wzmocnią poprzeczne połączenia przez ciąg transportowy uliczno-kolejowy.
- Stworzenie dodatkowych poprzecznych połączeń przez linię kolejową, szczególnie na odcinku od Oliwy do Zaspy.
- Wypracowanie porozumień z uczelniami w celu poprawy dostępności i umożliwienia swobodnego przejścia pieszym (szczególnie przez teren Uniwersytetu Gdańskiego).






**Rys. 49.** Wytyczne i wyzwania kształtowania PAG w obszarze tematycznym „zielen i woda” (spis oznaczeń graficznych po lewej stronie). Źródło: opracowanie BAM

	Pasma Alei Grunwaldzkiej		Istniejące skwery, parki, cmentarze		Wielka Aleja (fragment al. Zwycięstwa)
	Granice podobszarów		Potoki otwarte/skanalizowane		Lasy i tereny leśne
	Stawy i zbiorniki retencyjne				



**Wytyczne****wynikające z polityk miejskich**

-  Tereny wyznaczone do wprowadzenia zieleni urządzonej
-  Rejony wymagające poprawy dostępności do zieleni urządzonej i rekreacyjnej
-  Rejony wymagające priorytetowego zapewnienia dostępności do zieleni urządzonej i rekreacyjnej
-  Obszar, na którym występują podtopienia i zagrożenie powodziowe wymagający działań na rzecz poprawy bezpieczeństwa


**Wytyczne****wskazane w procesie partycypacji**

-  Udostępnienie terenów ROD jako terenów zieleni rekreacyjnej
-  Nasadzenia drzew wzdłuż alei Grunwaldzkiej (kontynuacja założenia Wielkiej Alei)
-  Rejony wymagające doposażenia w zieleni
-  Wzmocnienie połączeń pieszych i wprowadzenie elementów zieleni, w tym kwietników, parków kieszonkowych, małej architektury, ewentualnych nasadzeń krzewów, drzew

**Wyzwania****wynikające z polityk miejskich**

-  Znalezienie rozwiązania problemu deficytu terenów zieleni
-  Zabezpieczenie funkcjonowania korytarzy przewietrzających

**wskazane w procesie partycypacji**

-  Istniejące tereny zieleni wymagające rewaloryzacji

**8.2.2. Zieleni i woda****Wytyczne:**

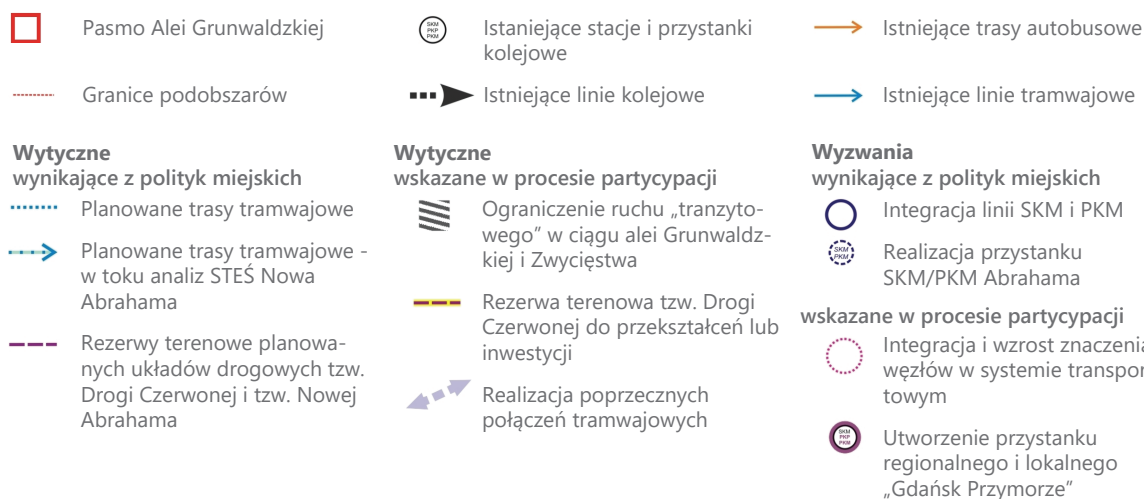
- Intensyfikacja działań mitygacyjnych miasta w przeciwdziałaniu skutkom zmian klimatycznych.
- Realizacja wskazanych w dokumentach planistycznych terenów zieleni urządzonej w rejonach, na których występuje deficyt dostępności. Powyższe wytyczne są szczególnie istotne w świetle potencjalnej intensyfikacji zabudowy i wzrostu liczby mieszkańców.
- Realizacja przestrzeni zieleni rekreacyjnej i dostępnej w ramach nowych inwestycji, w szczególności tam, gdzie zdefiniowane są deficyty dostępności i w najbliższym sąsiedztwie.
- Realizacja nasadzeń wysokich drzew wzdłuż ciągów transportowych, w szczególności kontynuacja historycznego założenia Wielkiej Alei wzdłuż al. Grunwaldzkiej.
- Doposażenie i rewaloryzacja istniejących terenów publicznych (skwerów, parków, placów) i kreowanych połączeń poprzecznych w zieleni urządzonej.

**Wyzwania:**

- Niewystarczający zasób gruntów gminnych, zwłaszcza w terenach największej presji inwestycyjnej, do realizacji ogólnodostępnych zielonych terenów rekreacyjnych; konieczna w tym zakresie jest współpraca pomiędzy inwestorami a gminą i poszukiwanie optymalnych rozwiązań tak, aby nie pogłębiać istniejących deficytów.
- Intensyfikacja działań na rzecz kreowania infrastruktury Błękitno-Zielonej Infrastruktury, między innymi zwiększających potencjał retencyjny, minimalizujących negatywne skutki występowania zjawiska miejskiej wyspy ciepła.
- Odkrywanie potoków ze stawami i zbiornikami retencyjnymi wzbogacającymi przestrzeń publiczną w celu poprawy warunków życia mieszkańców. Szczególnie istotne jest to w rejonach występowania podtopień po deszczach nawalnych w podobszarze Wrzeszcz Centrum.



**Rys. 50.** Wytyczne i wyzwania kształtowania PAG w obszarze tematycznym „transport i mobilność” (spis oznaczeń graficznych po lewej stronie). Źródło: opracowanie BAM



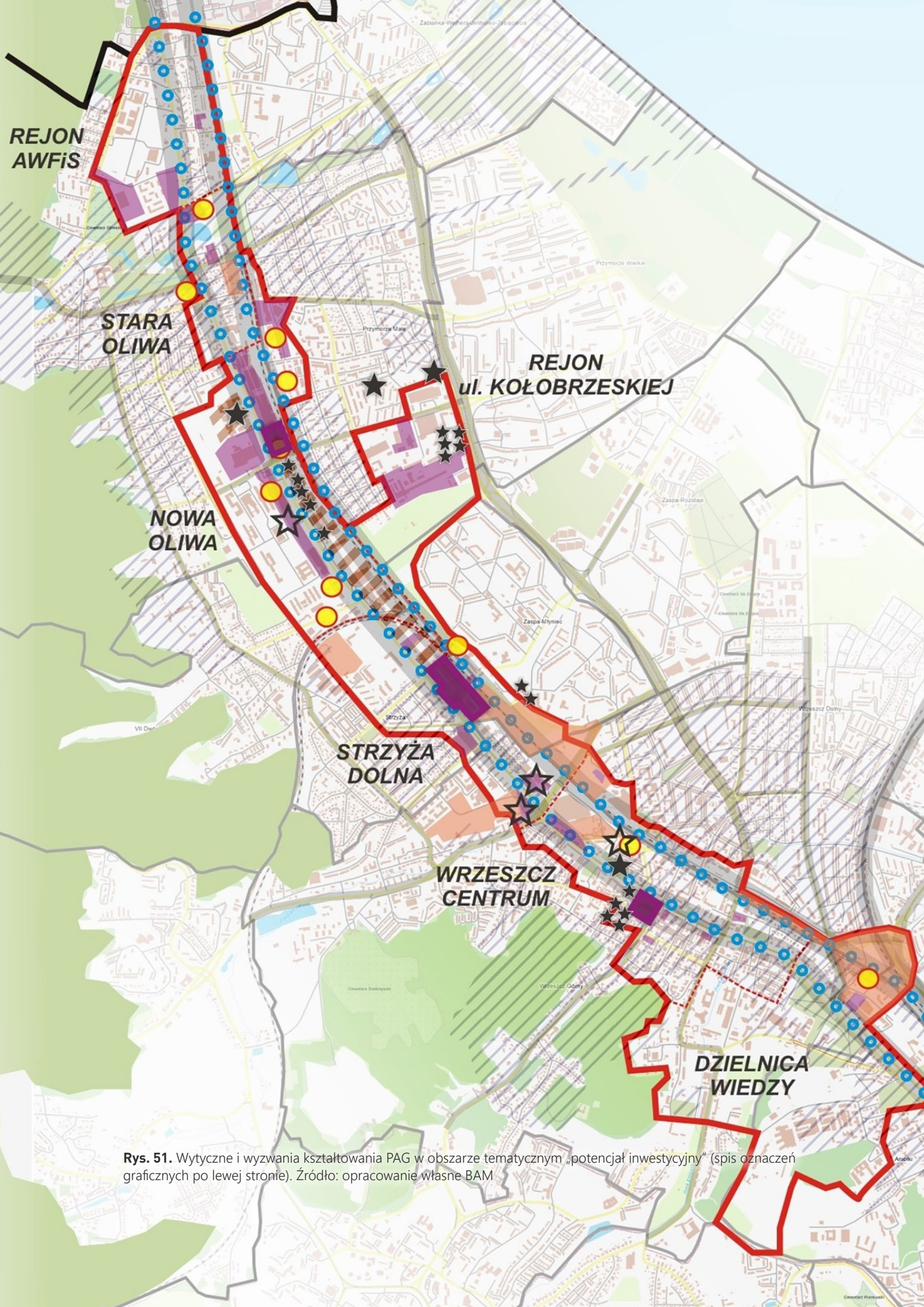
### 8.2.3. Transport i mobilność

#### Wytyczne:














- Realizacja planowanych poprzecznych połączeń tras tramwajowych:
  - w toku jest dokumentacja STEŚ dla trasy Nowej Abrahama,
  - w opracowaniu jest realizacja trasy Gdańsk Południe–Wrzeszcz (GPW),
  - połączenia pomiędzy al. Grunwaldzką a al. Rzeczypospolitej,
  - integracja tramwajowa węzła Gdańsk Wrzeszcz PKP (al. Grunwaldzka–ul. Klonowa).
- Zachowanie rezerw terenowych jako zabezpieczenia dla realizacji połączeń transportowych w duchu zrównoważonej mobilności; analizowane są między innymi warianty: ekostrada, układ uliczny, linia tramwajowa.
- Ograniczanie ruchu indywidualnego i „tranzytowego” w ciągu al. Grunwaldzkiej.
- Koordynacja indywidualnych propozycji inwestorskich dotyczących realizacji fragmentów układu drogowego.
- Kontynuacja rozbudowy sieci powiązań pieszych i rowerowych.

#### Wyzwania:

- Większa integracja linii PKM i SKM w celu poprawienia sprawności i efektywności funkcjonowania transportu aglomeracyjnego.
- Utworzenie przystanku regionalnego (integracyjnego) Gdańsk Przymorze dla linii PKM i PKP w celu poprawy efektywności wykorzystania transportu pasażerów.
- Sukcesywne obniżanie wskaźników parkingowych w celu ograniczenia transportu indywidualnego w mieście; zwiększenie efektywności transportu zbiorowego.



**Rys. 51.** Wytyczne i wyzwania kształtowania PAG w obszarze tematycznym „potencjał inwestycyjny” (spis oznaczeń graficznych po lewej stronie). Źródło: opracowanie własne BAM

	Pasma Alei Grunwaldzkiej		Budynki o wysokości od 40 do 55 m		Wnioski dot. dopuszczenia lokalizacji budynków powyżej 55 m i zwiększenia udziału funkcji mieszkaniowej
	Granice podobszarów		Wnioski inwestorskie dot. zmiany lub sporządzenia MPZP		
	Budynki wysokościowe powyżej 55 m				
<b>Wytyczne</b> wynikające z polityk miejskich		<b>Wytyczne</b> wskazane w procesie partycypacji		<b>Wyzwania</b> wynikające z polityk miejskich	
	Dopuszczona w MPZP lokalizacja budynków powyżej 55 m		Obszary do uzupełnienia lub do przekształcenia zabudowy		Ochrona elementów kompozycji przestrzennej ciągu widokowego wzdłuż alei Grunwaldzkiej i linii kolejowej
	Obszary objęte różnymi formami ochrony elementów dziedzictwa kulturowego		Monofunkcyjne kompleksy zabudowy usługowej i przemysłowej do urozmaicenia funkcji		
	Obszary wzdłuż ciągów transportowych wymagające szczególnych rozwiązań z uwagi na generowany hałas przekraczający dopuszczalne poziomy				Rejony wymagające kompleksowej wizji przekształceń

## 8.2.4. Potencjał inwestycyjny

### Wytyczne:

- Realizacja nowej zabudowy, uwarunkowana realizacją infrastruktury transportowej wynikającej z potrzeb inwestycji.
- Dostosowanie nowej zabudowy do warunków akustycznych.
- Zapobieganie nadmiernej koncentracji poszczególnych funkcji, skutkującej przeciążeniem infrastruktury społecznej, transportowej i środowiskowej.
- Ochrona obszarów o walorach kulturowych, historycznych i współczesnych, tak aby zachować ich czytelność i tożsamość lokalną.
- Różnicowanie wysokości nowej zabudowy: wyższa zabudowa w pobliżu węzłów linii kolejowej, niższa w sąsiedztwie zabudowy historycznej.
- Realizacja planowanych inwestycji w modelu mixed-use, także dla urozmaicenia istniejących kompleksów usługowych, przemysłowych i poprzemysłowych.
- Wprowadzenie nowych inwestycji oraz przekształcenie terenów zabudowy substandardowej i nieefektywnie wykorzystywanej.
- Modernizowanie zabudowy poprawiające jej dostępność i efektywność energetyczną, przede wszystkim wsparcie remontów budynków z udziałem komunalnym.

### Wyzwanie:

- Zrównoważenie potencjału inwestycyjnego wskazanego w wizjach inwestorów wobec możliwości rozwojowych obszaru – m.in. poprzez rozwój infrastruktury społecznej, transportowej oraz zapewnienie dostępu do zieleni rekreacyjnej mieszkańcom, zarówno obecnym, jak i przyszłym.
- Kreowanie elementów marki miasta oraz kształtowanie panoramy tzw. skyline'u.

Etap analizowania uwarunkowań ujawnił zagadnienia problemowe, których zbadanie, z punktu widzenia prowadzenia dalszych prac projektowych, wydaje się kluczowe. Dlatego właśnie w następnych etapach, podczas planowania działań, określone zostaną metody i narzędzia, które pozwolą odpowiedzieć na ww. wyzwania, w tym między innymi **funkcjonalność przestrzeni - realizacja i wzmocnienie funkcji metropolitalnych czy rozwój funkcji podstawowych, stanowiących uzupełnienie funkcji mieszkaniowej;**

Odpowiedzi te będą miały znaczący wpływ na przyjmowane rozwiązania projektowe dotyczące przestrzeni publicznej, zieleni i wody, transportu publicznego, z wykorzystaniem potencjału inwestycyjnego.



**Fot. 26.** Widok na al. Grunwaldzką z parku w Gdańsku Wrzeszczu. Fot. Dominik Paszliński







GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska