



GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska

# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych

GDAŃSK 2022







# STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

## ANALIZA UWARUNKWAŃ SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH

Zespół autorski:

Justyna Przeworska

Anna Gralewska

Marta Gurgul

Katarzyna Hrynkiewicz

Patryk Marglarczyk

Opracowanie graficzne:

Mateusz Sylwestrzak

Natalia Biedrzycka

Okładka:

Fot. Dominik Paszliński

Z wykorzystaniem danych rejestrowych, statystycznych i przestrzennych instytucji publicznych:  
*Urząd Miejski w Gdańsku, Gdańskie Nieruchomości, Gdańska Organizacja Turystyczna, Główny  
Urząd Statystyczny*







## Spis treści

1. Wstęp	6
2. Charakterystyka Pasma Alei Grunwaldzkiej	10
3. Uwarunkowania demograficzne	12
3.1. Liczba mieszkańców Pasma Alei Grunwaldzkiej	12
3.2. Struktura płci i wieku mieszkańców Pasma Alei Grunwaldzkiej	17
3.3. Migracje	20
3.4. Najważniejsze uwarunkowania demograficzne	22
4. Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne	24
4.1. Struktura użytkowania i władania nieruchomości w obrębie Pasma Alei Grunwaldzkiej	24
4.2. Zasoby mieszkaniowe	34
4.3. Różnice w strukturze funkcjonalno-przestrzennej podobszarów PAG	36
4.4. Najważniejsze uwarunkowania formalno-własnościowe	45
5. Uwarunkowania gospodarcze	46
5.1. Podmioty gospodarcze	46
5.2. Powierzchnia biurowa	52
5.3. Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe	56
5.4. Najważniejsze uwarunkowania gospodarcze	58
6. Sieć usług endogenicznych	60
6.1. Usługi oświaty	60
6.2. Usługi ochrony zdrowia i opieki nad dziećmi do lat 3	76
6.3. Lokalne ośrodki kultury i sportu	82
6.4. Najważniejsze uwarunkowania wynikające z sieci usług endogenicznych	86
7. Metropolitalne znaczenie Pasma Alei Grunwaldzkiej	88
7.1. PAG a funkcje metropolitalne miasta Gdańska	88
7.2. Obiekty o znaczeniu ponadlokalnym	92
7.3. Ruch turystyczny i baza noclegowa	102
7.4. Najważniejsze uwarunkowania wynikające z lokalizacji obiektów o randze metropolitalnej	105
8. Podsumowanie	106
8.1. Możliwe kierunki zmian	106
8.2. Wnioski	114
Słowniczek pojęć i skrótów wykorzystywanych w opracowaniu	118

# 1 Wstęp

---

*Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych* Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej stanowi materiał Biura Rozwoju Gdańska, służący opracowaniu założeń do nowej wizji zagospodarowania przestrzennego oliwsko-wrzeszczańskiego rejonu al. Grunwaldzkiej i al. Zwycięstwa w Gdańsku. Do prac nad Studium przystąpiono na skutek Zarządzenia PMG nr 713/22 z dnia 15 kwietnia 2022 roku. Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej ma celu m.in. zdefiniowanie wizji architektoniczno-urbanistycznej tego obszaru, utworzenie wniosków do przyszłego kształtowania zabudowy i powiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz zidentyfikowanie potrzeb w zakresie zmian planów miejscowych.

Granice Pasma określono na bazie granic Centralnego Pasma Usługowego (CPU) ustalonego w SUiKZP, wykluczając tereny o ukształtowanej strukturze<sup>1</sup> i skupiając się na tym fragmencie, gdzie presja inwestycyjna jest obecnie największa. Obszar stanowiący przedmiot Studium PAG zlokalizowany jest na terenie dwóch dzielnic urbanistycznych (Oliwa, Wrzeszcz) i ośmiu jednostek pomocniczych<sup>2</sup> i ciągnie się od granicy z miastem Sopot na północy, do Parku Steffensa i skrzyżowania al. Zwycięstwa z ul. Skłodowskiej-Curie na południu. Wschodnią granicę stanowią tory kolejowe, ulice Droszyńskiego, Słowiańska, Arkońska, Lęborska, obejmując koncentrację handlu między ul. Kołobrzeską, al. Rzeczypospolitej a ul. Hynka, zabudowę wzdłuż ul. Białej i Węzeł Kliniczna. Zachodnią granicę wyznaczają oś ul. Czyżewskiego (nie włączając Cmentarza Oliwskiego i Parku Oliwskiego), dalej al. Grunwaldzkiej, ul. Husa, za SP17 przechodząc w ul. Wita Stwosza, Wojska Polskiego, zabudowę pierzei al. Grunwaldzkiej we Wrzeszczu aż po ul. Jaśkowa Dolina, gdzie obszar rozszerza się o zabudowę rejonu ul. Sobótki i Do Studzienki, tereny Politechniki Gdańskiej i Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego (z Gdańskim Uniwersytetem Medycznym), aż po ul. Skłodowskiej-Curie.

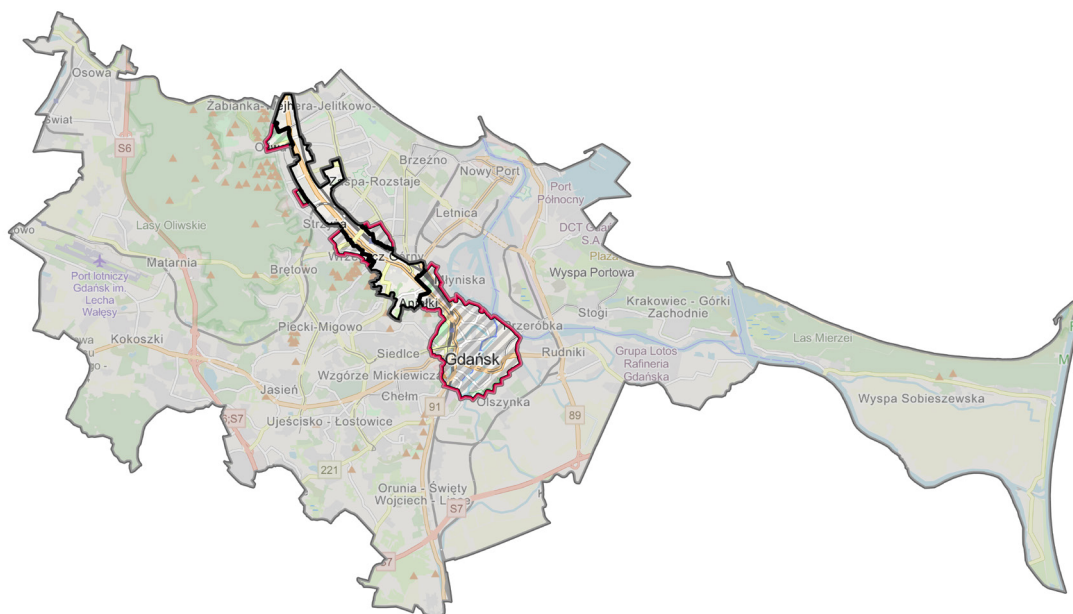
Dokładne położenie obszaru opracowania i przebieg granic prezentuje Ryc. 1. Do analizy uwarunkowań społeczno-gospodarczych przystąpiono w trzech polach odniesienia przestrzennego (Ryc. 2). Pierwszym jest teren Pasma Alei Grunwaldzkiej, którego granice określa załącznik nr 1. ww. Zarządzenia PMG. Na tym poziomie szczegółowości przeanalizowano aktualną strukturę demograficzną, istniejącą sytuację gruntowo-lokalową czy strukturę funkcjonalną zabudowy.

---

<sup>1</sup> Wykluczono m.in. Cmentarz Oliwski i Park Oliwski, historyczną zabudowę Dolnego Wrzeszcza i rejonu ul. Partyzantów oraz całe Śródmieście wraz z Parkiem Steffensa i większością historycznej zabudowy Aniołek.

<sup>2</sup> Oliwa, Przymorze Małe, Strzyża, Zaspą Młyniec (w niewielkim fragmencie), Wrzeszcz Dolny, Wrzeszcz Górny, Aniołki i Młyniska (również w niewielkim fragmencie).





Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

- Centralne Pasmo Usługowe    □ Pasmo Alei Grunwaldzkiej PAG    ▨ Obszar CPU wyłączony z opracowania

**Ryc. 1.** Granice i położenie Pasma Alei Grunwaldzkiej w Gdańsku. Źródło: opracowanie własne

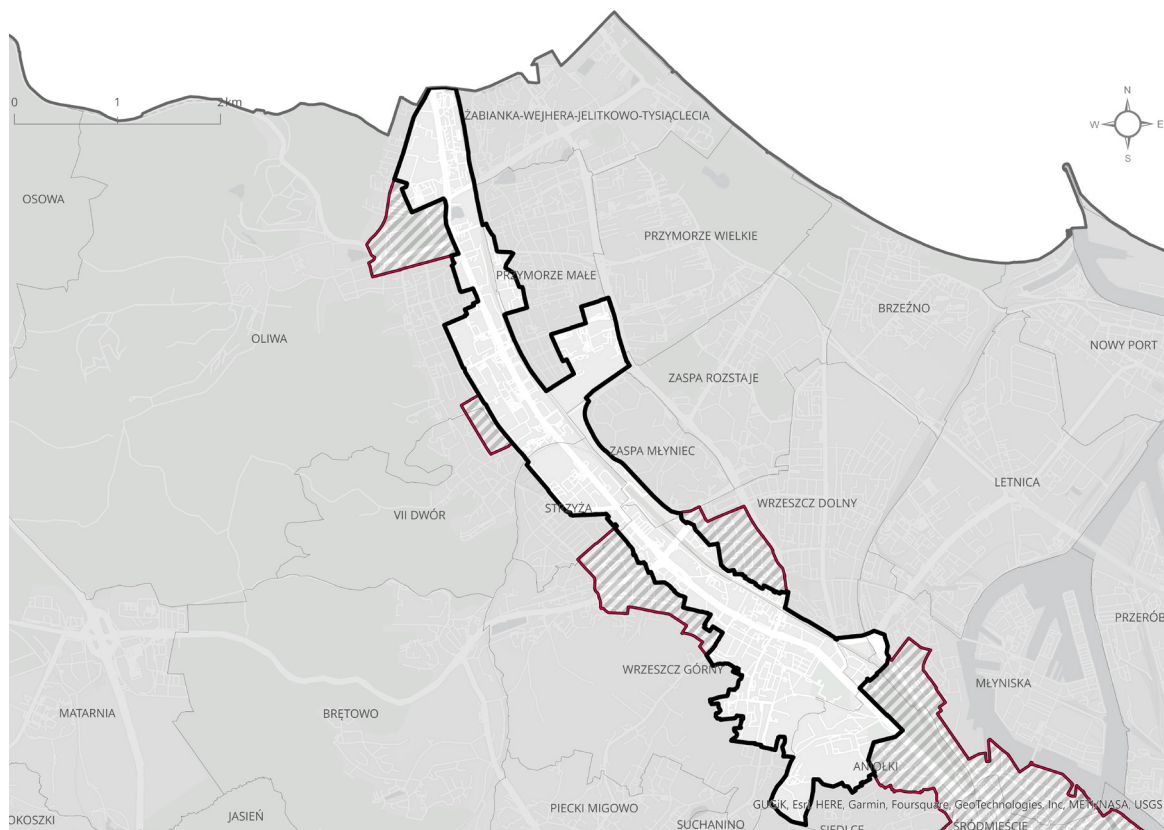
Drugim polem odniesienia jest obszar oddziaływania Pasma Alei Grunwaldzkiej, za który uznano teren trzynastu gdańskich jednostek pomocniczych<sup>3</sup> w sąsiedztwie PAG. Zasięg ten obejmuje jednostki pomocnicze, które zawierają się w dostępie 3 km pieszo od obszaru PAG, o którym mowa w art 39 ust 2 Prawa Oświatowego<sup>4</sup>. Na tym poziomie analizowana jest przede wszystkim dostępność usług publicznych (z naciskiem na dostęp do szkół podstawowych i przedszkoli). Z uwagi na metropolitalny charakter obszaru opracowania przeanalizowano ponadto funkcje metropolitalne i ruch turystyczny.

Ostatnim poziomem odniesienia jest obszar administracyjny Gdańska, który stanowi punkt odniesienia we wszystkich analizach. Odniesienie wskaźników osiąganych w Paśmie Alei Grunwaldzkiej do skali miejskiej pozwala nie tylko porównać warunki bytowe, ale też obrazuje znaczenie Pasma w strukturze funkcjonalnej Gdańska.

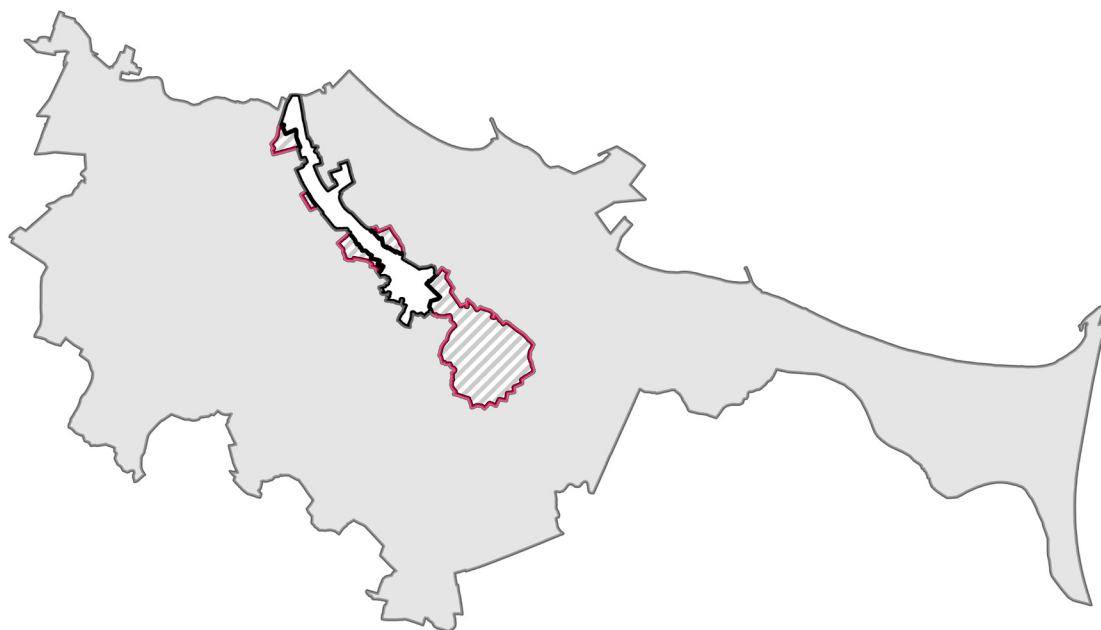
Ponadto, z uwagi na zróżnicowaną strukturę Pasma Alei Grunwaldzkiej, zdecydowano się na wyznaczenie siedmiu podobszarów wewnątrz PAG posiadających charakterystyczne cechy i w różnym stopniu wyraźne granice. Od północy są to obszary: *Rejon AWFis*, *Stara Oliwa*, *Nowa Oliwa*, *Rejon ul. Kołobrzeskiej*, *Strzyża Dolna*, *Wrzeszcz Centrum* oraz „*Dzielnica wiedzy*” (Ryc. 3).

<sup>3</sup> Jedn. Pom.: Oliwa, Żabianka-Wejhera-Jelitkowo, Przymorze Małe, Przymorze Wielkie, Zaspas Rozstaje, Zaspas Młyniec, VII Dwór, Strzyża, Wrzeszcz Górny, Wrzeszcz Dolny, Aniołki, Młyniska, Śródmieście

<sup>4</sup> Treść artykułu: „Droga dziecka z domu do szkoły nie może przekraczać: 1) 3 km - w przypadku uczniów klas I-IV szkół podstawowych; 2) 4 km - w przypadku uczniów klas V-VIII szkół podstawowych”. Źródło: Dz. U. z 2021 r. poz. 1082 oraz z 2022 r. poz. 655, 1079, 1116, 1383, 1700, 1730 i 2089.

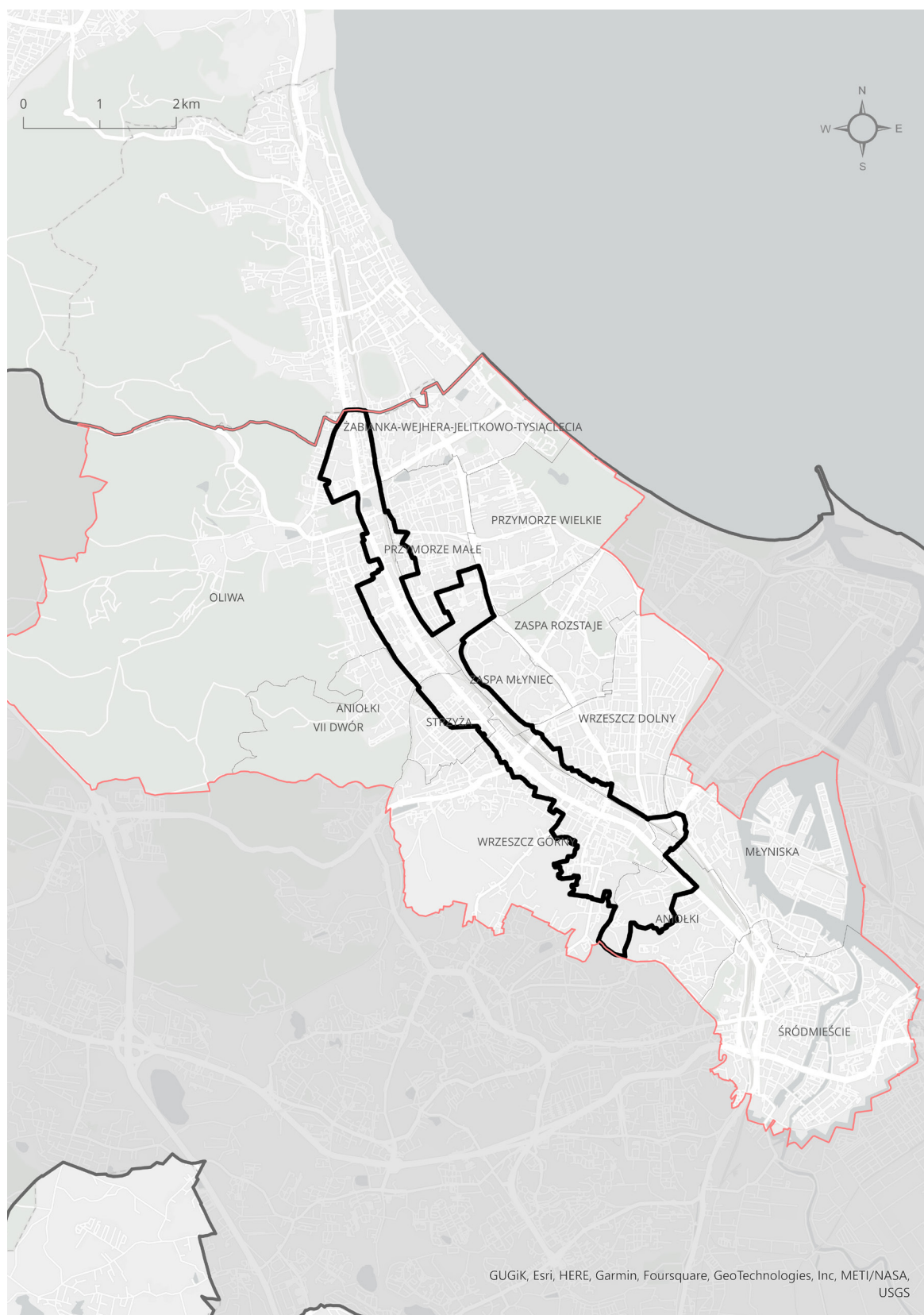


**Ryc. 2a.** Trzy pola przestrzennego odniesienia analiz społeczno-gospodarczych Studium PAG. Źródło: opracowanie własne



**Ryc. 2b.** Trzy pola przestrzennego odniesienia analiz społeczno-gospodarczych Studium PAG. Źródło: opracowanie własne



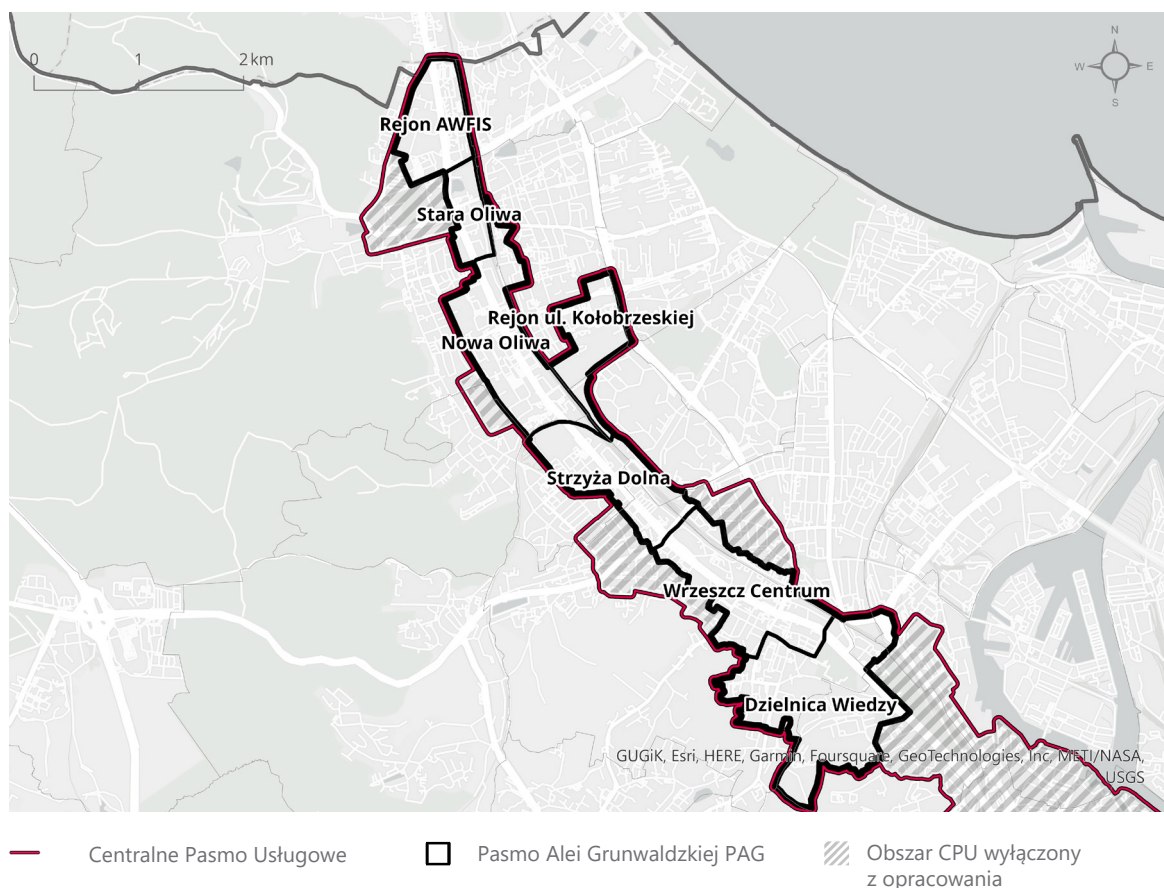


— Centralne Pasma Usługowe    □ Pasma Alei Grunwaldzkiej PAG    ▨ Obszar CPU wyłączony z opracowania

**Ryc. 2c.** Trzy pola przestrzennego odniesienia analiz społeczno-gospodarczych Studium PAG. Źródło: opracowanie własne

# 2 Charakterystyka Pasma Alei Grunwaldzkiej

Mianem Pasma Alei Grunwaldzkiej nazwano fragment miasta obejmujący główną oś komunikacyjną miasta, część Centralnego Pasma Usługowego Gdańska (CPU)<sup>5</sup> oraz Metropolitalnego Pasma Usługowego (MPU) Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot (OMGGS)<sup>6</sup>.



**Ryc. 3.** Podział PAG na podobszary na potrzeby analiz programowych. Źródło: opracowanie własne BRG

Obszar położony jest w centralnej części tzw. dolnego tarasu Gdańska i obejmuje w większości zainwestowany obszar o pow. ok. 620 hektarów (2% pow. Gdańska). Pasma o długości ok. 7 km przecina w swym przebiegu centra dwóch dzielnic urbanistycznych: Oliwy i Wrzeszcza. Obejmuje

<sup>5</sup> *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska 2019*, s. 228.

<sup>6</sup> *Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030*, 2016, s. 36.



w swych granicach kilka rejonów o odmiennej charakterystyce. Na PAG składają się zarówno podobszary stricte usługowe jak tzw. Nowa Oliwa czy Dzielnica Wiedzy we Wrzeszczu, jak i te z rozwijającą się zabudową mieszkaniową np. Rejon ul. Kołobrzesckiej, Rejon AWFIS. Podstawowe dane na temat podobszarów prezentuje Tabela 1.

Na potrzeby analiz programowych granice między tymi podobszarami zostały wyznaczone w sposób jednoznaczny, jednak wyciągając wnioski należy pamiętać o tym, że oddziaływanie i wzajemne relacje przestrzenne między nimi nie zamykają się w dokładnych granicach, lecz są nieprecyzyjne (Ryc. 3).

	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 [%]**	POPPO [%]**	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. Kołobrzesckiej	53	1 564	0	554	1 064	34%	23,4%	72,0%	4,6%	20	307
Strzyża Dolna	84	1 268	161	2	2 169	5%	17,2%	55,1%	27,8%	26	278
Wrzeszcz centrum	108	5 615	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), POPPO - udział mieszkańców w wieku poprodukcyjnym (m 65+, k 60+);  
 \*\*\* Pc - powierzchnia całkowita istniejącej zabudowy wyrażona w m<sup>2</sup>;

**Tabela 1.** Podstawowe dane programowe na temat podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB, danych GUS i UM Gdańsk

# 3 Uwarunkowania demograficzne

## 3.1. Liczba mieszkańców Pasma Alei Grunwaldzkiej

### Liczba ludności

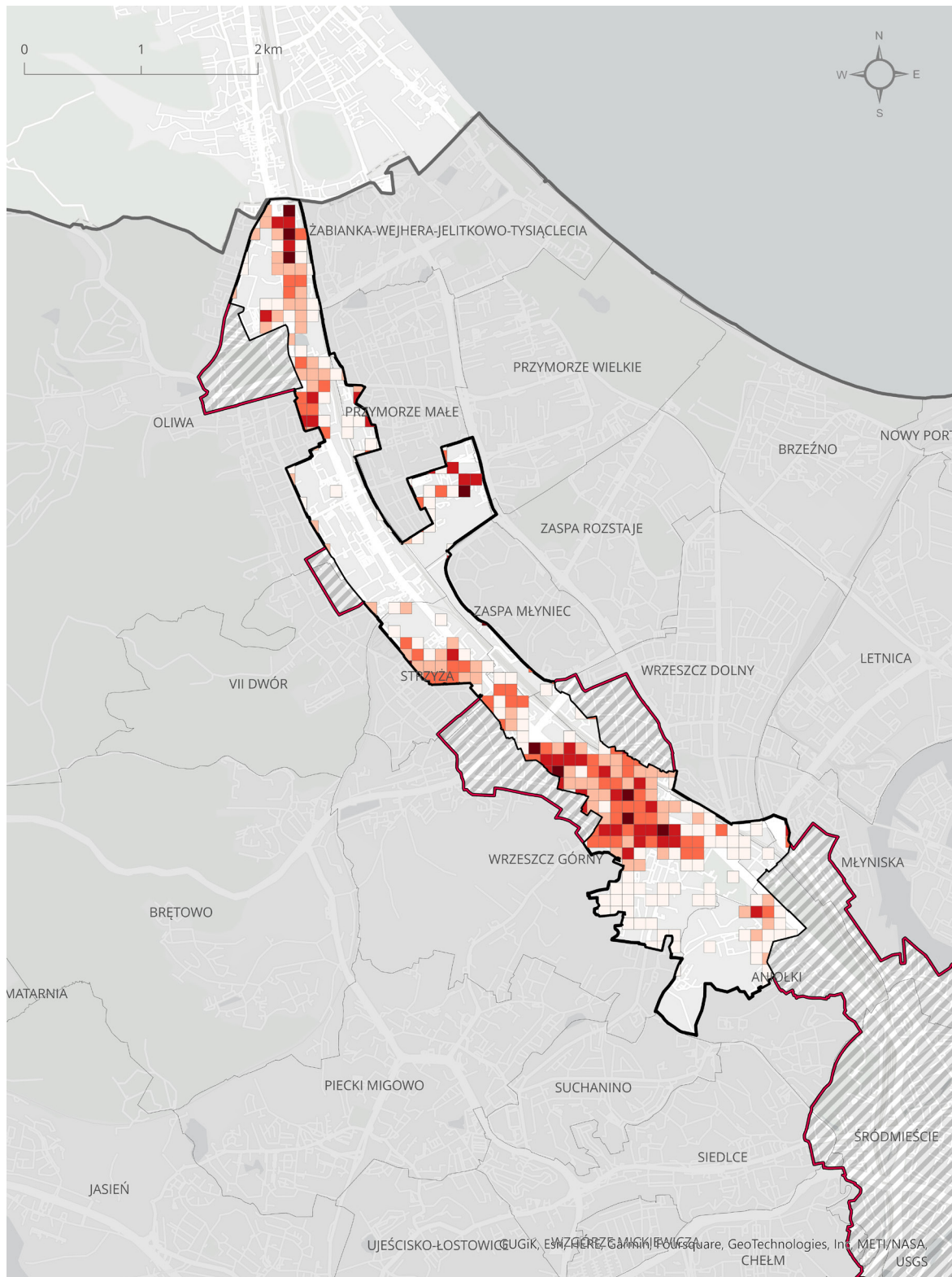
Liczba ludności miasta nie jest wielkością ani stałą, ani łatwą do określenia. Dostępne dane statystyczne mają swoje niedoskonałości. Tak zwane „twarde dane” to dane z ewidencji ludności, czyli meldunków. Obecnie w Polsce nie ma jednak obowiązku meldunkowego, a fakt meldunku pod danym adresem nie jest jednoznaczny z rzeczywistym zamieszkiwaniem. Kolejne oficjalne dane liczbowe to dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny (GUS). Liczba ludności wg GUS opracowywana jest metodą bilansową, biorącą pod uwagę wyniki spisu powszechnego, urodzenia, zgony, zameldowania i wymeldowania.

Według Głównego Urzędu Statystycznego w 2021 roku Gdańsk zamieszkiwało 470 633 osób (stan na 30.06.2021). Liczba ludności w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej wynosiła ok 20 tys. osób i stanowiła ok. 4% liczby Gdańszczan ogółem (Tabela 2).

Obszar	Zameldowani	% zameldowanych mieszk. miasta	GUS
Pasmo Alei Grunwaldzkiej	18 316	4,24%	19 952
Obszar oddziaływania PAG	179 143	41,46%	195 147
Gdańsk	432 036	100%	470 633

**Tabela 2.** Liczba ludności Pasma Alei Grunwaldzkiej na tle obszaru oddziaływania PAG i 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)

Gęstość zaludnienia dla całego obszaru PAG wyniosła w 2021 roku 29,6 os./ha (Ryc. 4). Biorąc pod uwagę jedynie tereny zamieszkałe jest to średnio 75,8 os./ha (Gdańsk – 66,9 os./ha). Koncentracja terenów o najwyższej gęstości zaludnienia znajduje się w jednostce pomocniczej Wrzeszcz Górny wzdłuż al. Grunwaldzkiej oraz w północnym fragmencie PAG - okolice Żabianki. Najniższa gęstość zaludnienia charakterystyczna jest dla okolic Politechniki Gdańskiej oraz jednostki pomocniczej Aniołki.



- Graniczy jednostek pomocniczych
- Graniczy administracyjna Gdańska
- Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG)

- Centralne Pasmo Usługowe (CPU)
- Obszar CPU wyłączony z opracowania

- Gęstość zaludnienia [os./ha]**
- 34 i mniej
  - 35-80
  - 81-144
  - 145-237
  - 238 i więcej

**Ryc. 4.** Gęstość zaludnienia w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)

## Szacunek faktycznej liczby mieszkańców na podstawie danych operatorów telefonii komórkowych

Poszukując odpowiedzi na pytanie o jeszcze bardziej wiarygodną liczbę mieszkańców samorządy mają obecnie możliwość posiłkowania się nowymi, alternatywnymi źródłami danych związanymi z postępem technologicznym, jakim są np. dane od operatorów telefonii komórkowej (tzw. big data).

Gdańsk<sup>7</sup> w 2020 roku zakupił takie dane, na podstawie których dokonano oszacowania faktycznej liczby mieszkańców, zarówno w całym mieście, jak i w poszczególnych jednostkach pomocniczych. w zależności od przyjętej metodologii i określonych definicji wielkości te różnią się od siebie. Liczba mieszkańców w kolumnach *Big Data definicja 2* i *Big Data migawka* Tabela 3 prezentuje informacje na temat szacunku faktycznej liczby mieszkańców w rozbiciu na tzw. definicję i migawkę dla października 2019 roku.

MIESZKAŃCY GDAŃSKA w 2019 ROKU				
Jednostka pomocnicza	Zameldowani	GUS	BIG DATA definicja 2	BIG DATA migawka
Aniołki	4 500	4 839	5 388	4 802
Młyniska	2 617	2 814	3 165	2 813
Oliwa	15 184	16 327	22 377	19 821
Przymorze Małe	15 165	16 306	24 358	21 918
Przymorze Wielkie	26 817	28 836	28 999	26 042
Strzyża	5 482	5 895	7 301	6 469
Śródmieście	24 980	26 860	24 807	21 492
Vii dwór	4 116	4 426	3 919	3 467
Wrzeszcz Dolny	22 544	24 241	28 921	26 154
Wrzeszcz Górny	21 896	23 544	32 340	29 139
Zaspa Młyniec	13 093	14 079	11 868	10 672
Zaspa Rozstaje	13 023	14 003	15 555	13 831
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	16 001	17 205	11 468	10 088
Razem Obszar Odniesienia	185 418	199 374	220 466	196 708
Gdańsk	437 943	470 907	521 055	468 172

**Tabela 3.** Mieszkańcy obszaru oddziaływania PAG wg szacunku Analizy aktywności i potencjału...2020 BRG Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21), GUS (stan na 31.12.19) oraz opracowania Analiza aktywności i potencjału ludnościowego województwa pomorskiego, Obszaru Metropolitalnego i Trójmiasta w oparciu o zachowania użytkowników sieci telefonii komórkowych w 2019 roku

Określenie liczby mieszkańców według *definicji 2* w październiku:

- liczba mieszkańców – na podstawie miejsca najdłuższego przebywania w godzinach 19-7 przez 15 lub więcej dni w miesiącu; Rejon zamieszkania: rejon najdłuższego przebywania w godzinach 19-7 przez 15 lub więcej dni w miesiącu październiku.

<sup>7</sup> We współpracy z Miastem Gdynia, Urzędem Marszałkowskim Województwa Pomorskiego i Pomorskim Biurem Planowania Regionalnego w ramach wspólnego projektu.



Określenie liczby mieszkańców według *migawki* w październiku:

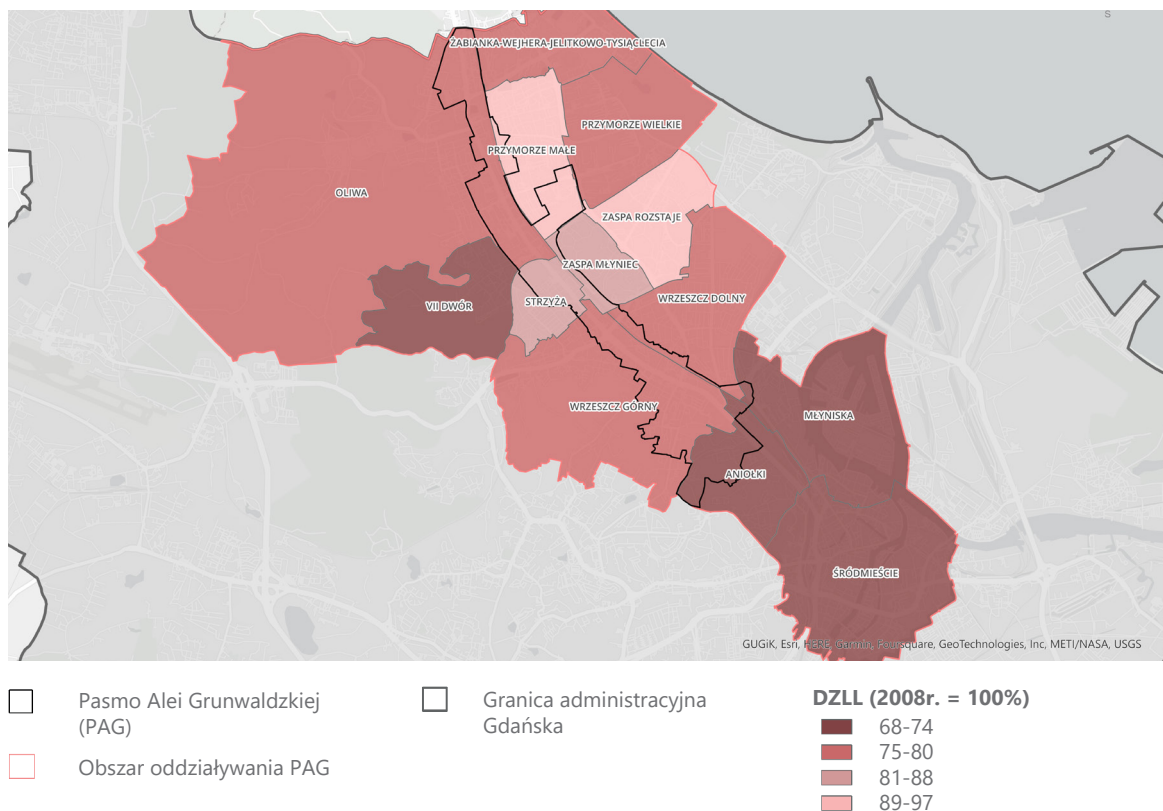
- migawki opisują miejsce przebywania ludności w sposób statyczny. Migawki to wartości średnie dla wybranych okresów: październik - typowy dzień roku – średnia arytmetyczna z dni: 1, 2, 3, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 22, 23 października 2019 roku. Według migawek mieszkańcy to liczba osób, która spędziła w danym rejonie najwięcej czasu w godz. 19:00-7:00, jeśli jest to przypisany im rejon zamieszkania.

Należy przy tym pamiętać, że mieszkańcy nie przebywają cały czas w rejonie zamieszkania, stąd wartości liczby mieszkańców w *migawkach* będą niższe niż liczba mieszkańców wg *definicji*.

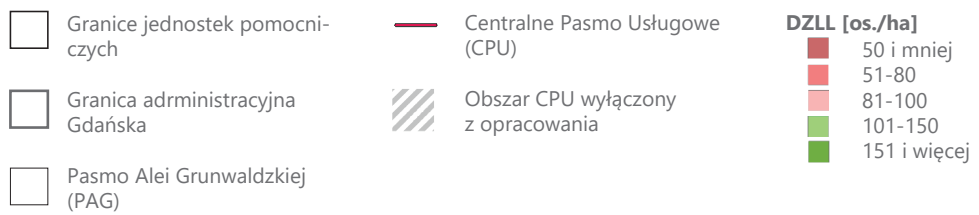
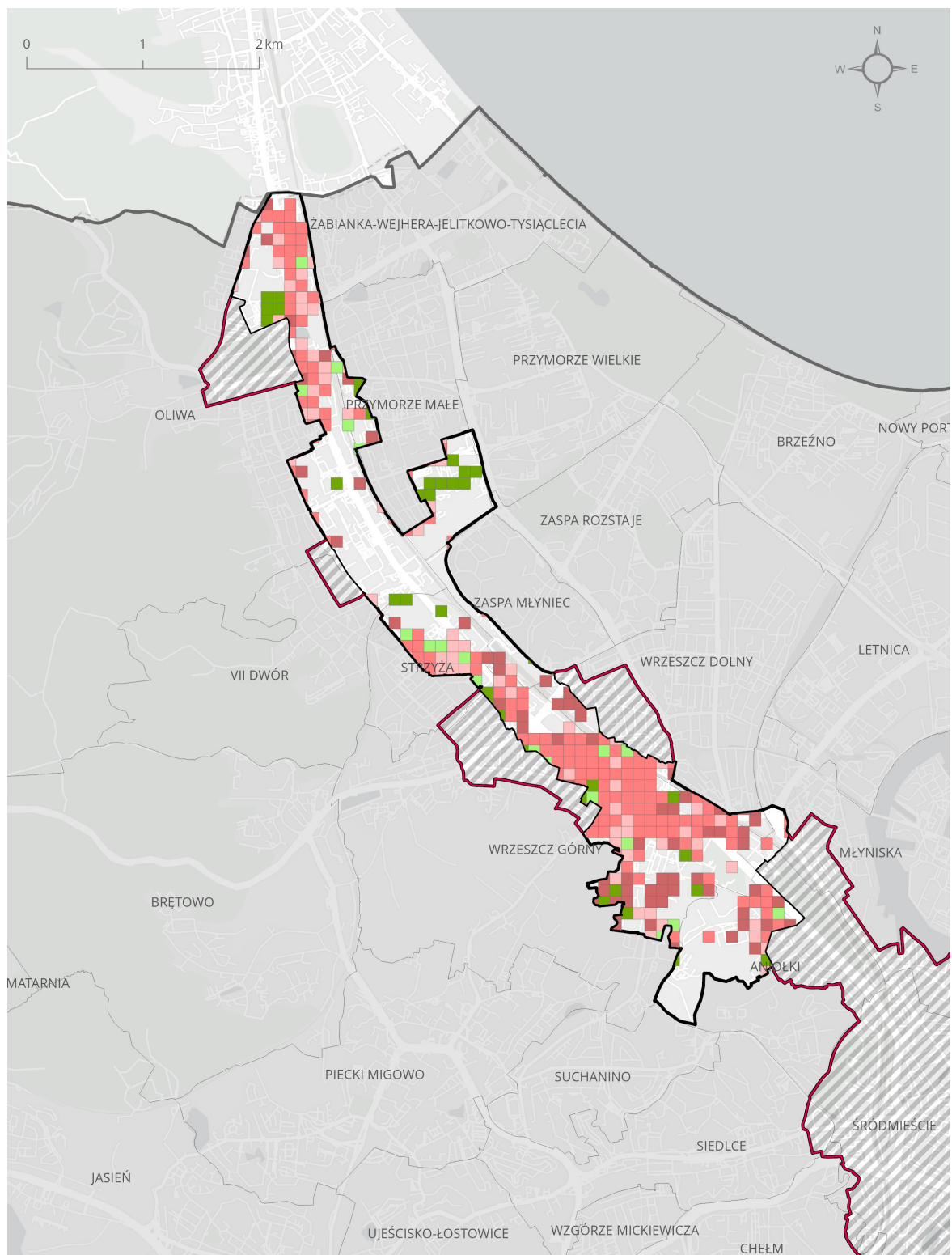
### Dynamika zmiany liczby ludności w Paśmie Alei Grunwaldzkiej

W latach 2008-2021 liczba ludności całego obszaru oddziaływania PAG zmniejszyła się, o czym świadczą wartości wskaźnika dynamiki zmiany liczby ludności poniżej 100. Wartości zbliżone do 100, świadczące o stabilnej sytuacji demograficznej, zauważalne są jedynie w jednostkach pomocniczych Zaspą Rozstaje i Przymorze Małe. Oznacza to, że te jednostki charakteryzują się najmniejszymi zmianami liczby ludności na przestrzeni lat 2008-2021. Najbardziej wyludniająco się jednostki w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG to: Śródmieście, Młyniska, Aniołki oraz VII Dwór (Ryc. 5).

Wskaźnik dynamiki zmiany liczby ludności dla całego Pasma Alei Grunwaldzkiej wynosi 76, co oznacza, że od roku 2008 w obszarze PAG ogółem zameldowanych jest coraz mniej osób. Dodatnia wartość wskaźnika dotyczy wyłącznie obszarów nowej zabudowy mieszkaniowej tj. okolic ulicy Krynickiej w jednostce Przymorze Małe (zespoły *Albatross Towers*, *Mezzo*, *Solvo*, *Kwartal Uniwersytecki*), zespołu *Harmonia Oliwska* przy ul. Opackiej w Oliwie czy wieżowców *Quattro Towers* przy ul. Partyzantów we Wrzeszczu Górnym (Ryc. 6).



**Ryc. 5.** Dynamika zmiany liczby ludności w latach 2008-2021 w obszarze odniesienia. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Referatu Ewidencji Ludności UM (stan na 2021.12.31)



**Ryc. 6.** Dynamika zmiany liczby ludności w latach 2008-2021 w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)

## 3.2. Struktura płci i wieku mieszkańców Pasma Alei Grunwaldzkiej

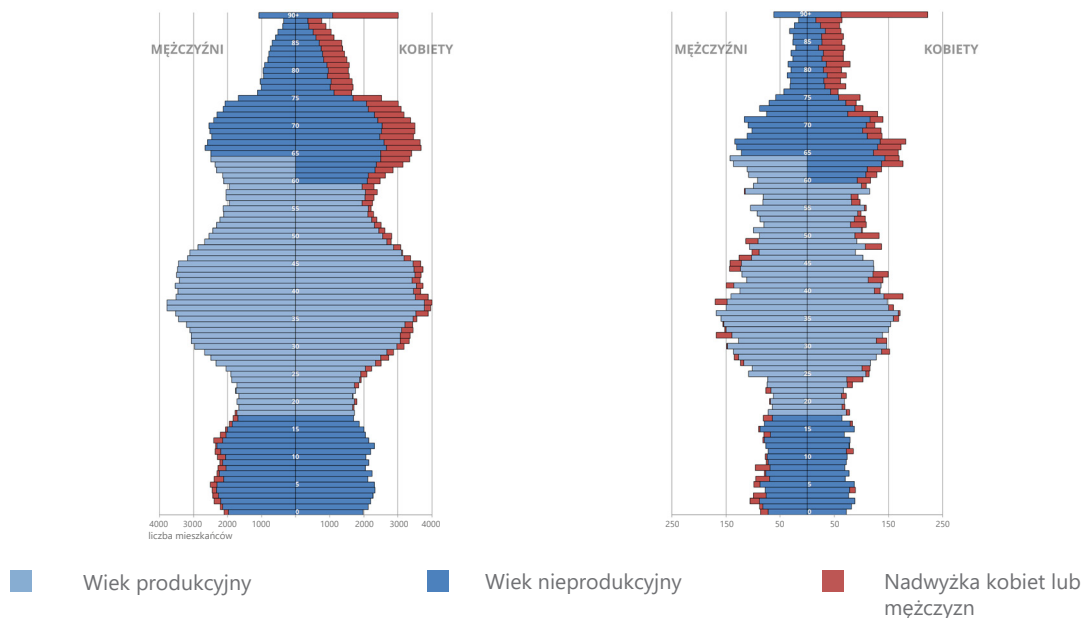
### Struktura płci i wieku

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 zauważany jest większy udział osób w wieku poprodukcyjnym i produkcyjnym, natomiast mniejszy udział osób w wieku przedprodukcyjnym wśród osób zameldowanych w stosunku do całego miasta (Tabela 4)<sup>8</sup>.

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

**Tabela 4.** Udział ludności wg ekonomicznych grup wieku w ludności ogółem w latach 2008 i 2021. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.08 i 31.12.21)

W piramidzie wieku mieszkańców Pasma Alei Grunwaldzkiej nie jest widoczny wyż w wieku przedprodukcyjnym, tak jak w przypadku całego miasta. Natomiast wyże z lat 50. i 80 są porównywalne i osiągają wartości ok. 150 zameldowanych, gdzie dla Gdańska wyż z lat 80. jest ok. o 40% większy niż z lat 50 (Ryc. 7).



**Ryc. 7.** Piramida płci i wieku mieszkańców Gdańska oraz Pasma Alei Grunwaldzkiej w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)

<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.

## Starość demograficzna

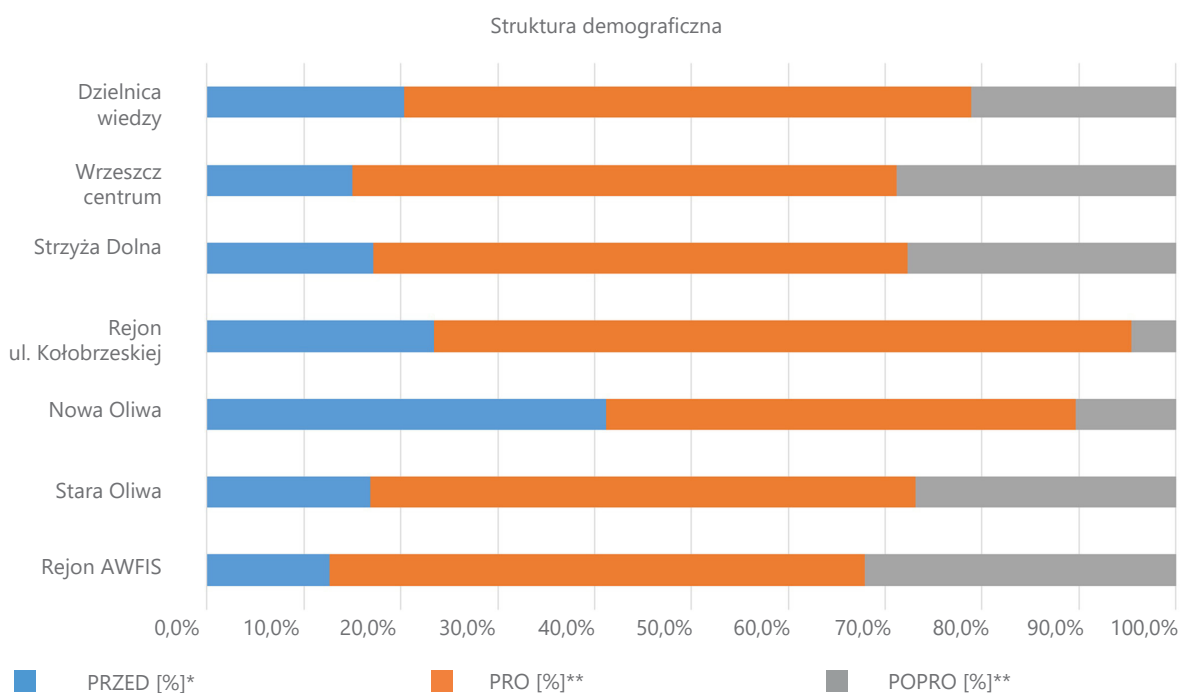
Mianem „starości demograficznej” określa się jednostki, w których występują jednocześnie trzy parametry:

1. niski udział osób w wieku przedprodukcyjnym: poniżej 15%,
2. niski udział osób w wieku produkcyjnym: poniżej 60%,
3. wysoki udział osób w wieku poprodukcyjnym: powyżej 20%.

Dwa z tych warunków spełnia obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej. Od 2008 roku udział osób w wieku poprodukcyjnym w PAG wzrósł aż o 6,8 pp. i w 2021 roku wyniósł 27%.

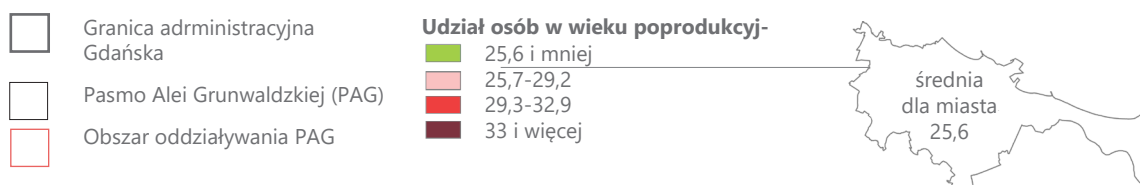
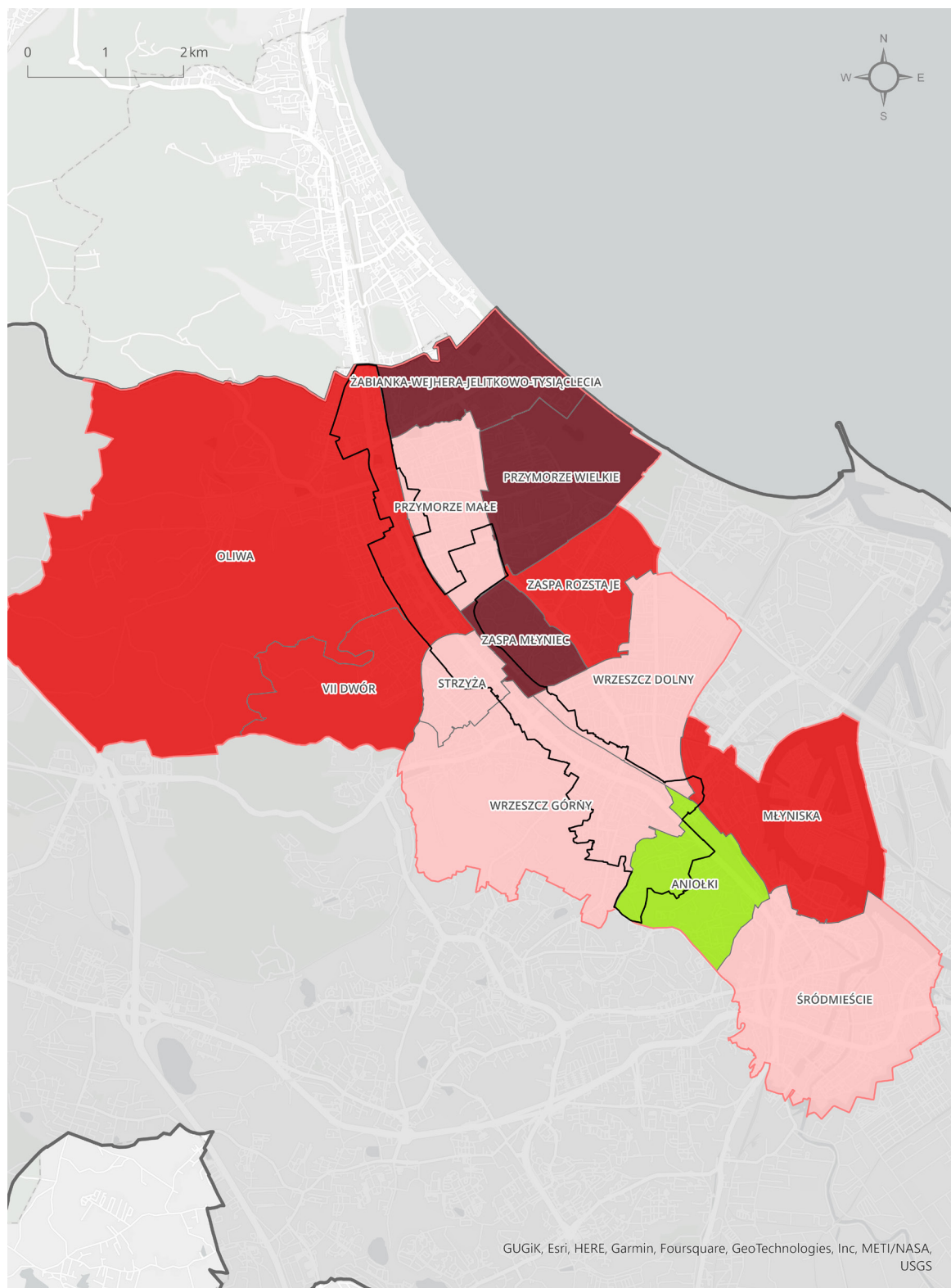
W obszarze oddziaływania PAG tylko jedna jednostka pomocnicza – Aniołki - charakteryzuje się udziałem osób w wieku poprodukcyjnym niższym od średniej dla Gdańska (Ryc. 9). Jednostki pomocnicze o najstarszej strukturze demograficznej, czyli o największym udziale osób w wieku poprodukcyjnym to Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia, Przymorze Wielkie oraz Zaspą Młyniec.

Pasma Alei Grunwaldzkiej nie jest strukturą jednorodną. Obejmuje w swym zasięgu osiedla mieszkaniowe o różnym czasie powstania i odmiennej strukturze demograficznej. Najstarszą demograficznie częścią jest rejon AWFIS z najniższym udziałem osób w wieku przedprodukcyjnym i najwyższym udziałem osób w wieku poprodukcyjnym wśród osób zameldowanych. Najmłodsze demograficznie podobszary to rejon ul. Kołobrzeskiej oraz podobszar Nowej Oliwy (Ryc. 8).



**Ryc. 8.** Struktura demograficzna podobszarów wewnątrz PAG. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji UM Gdańsk





**Ryc. 9.** Starość demograficzna w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)

### 3.3. Migracje

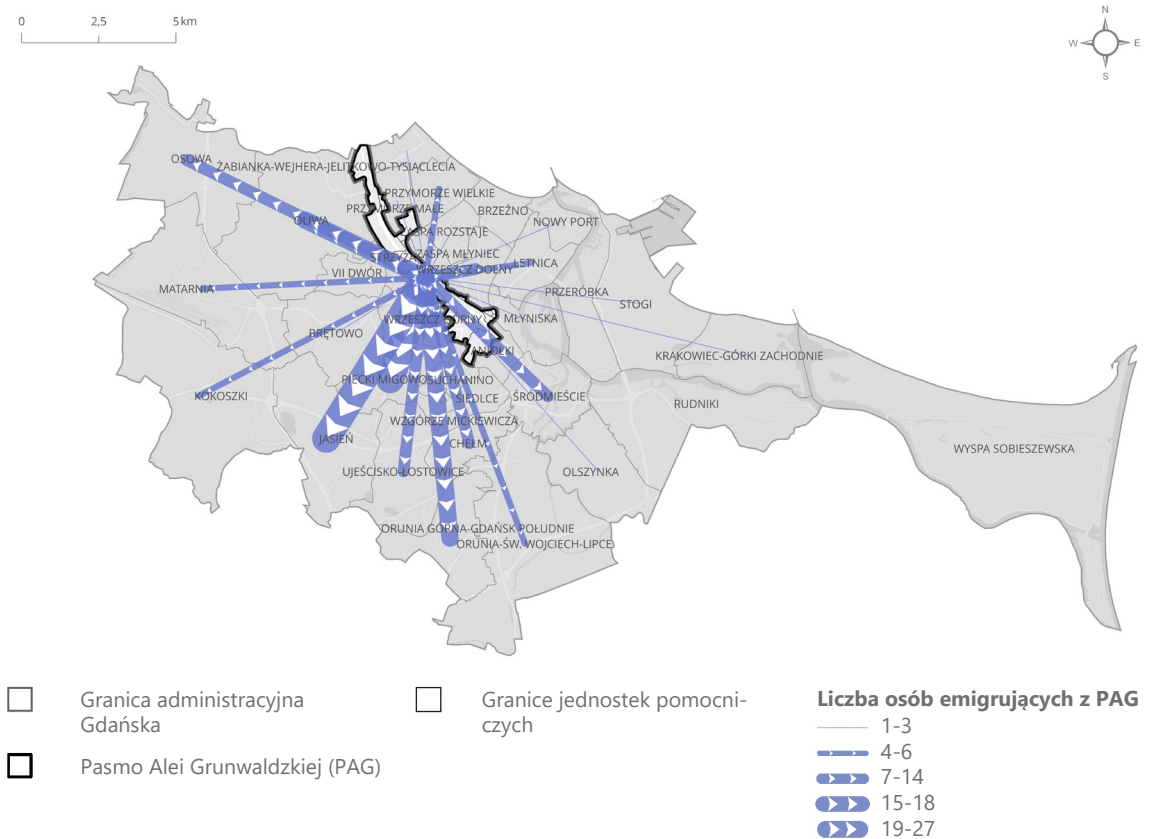
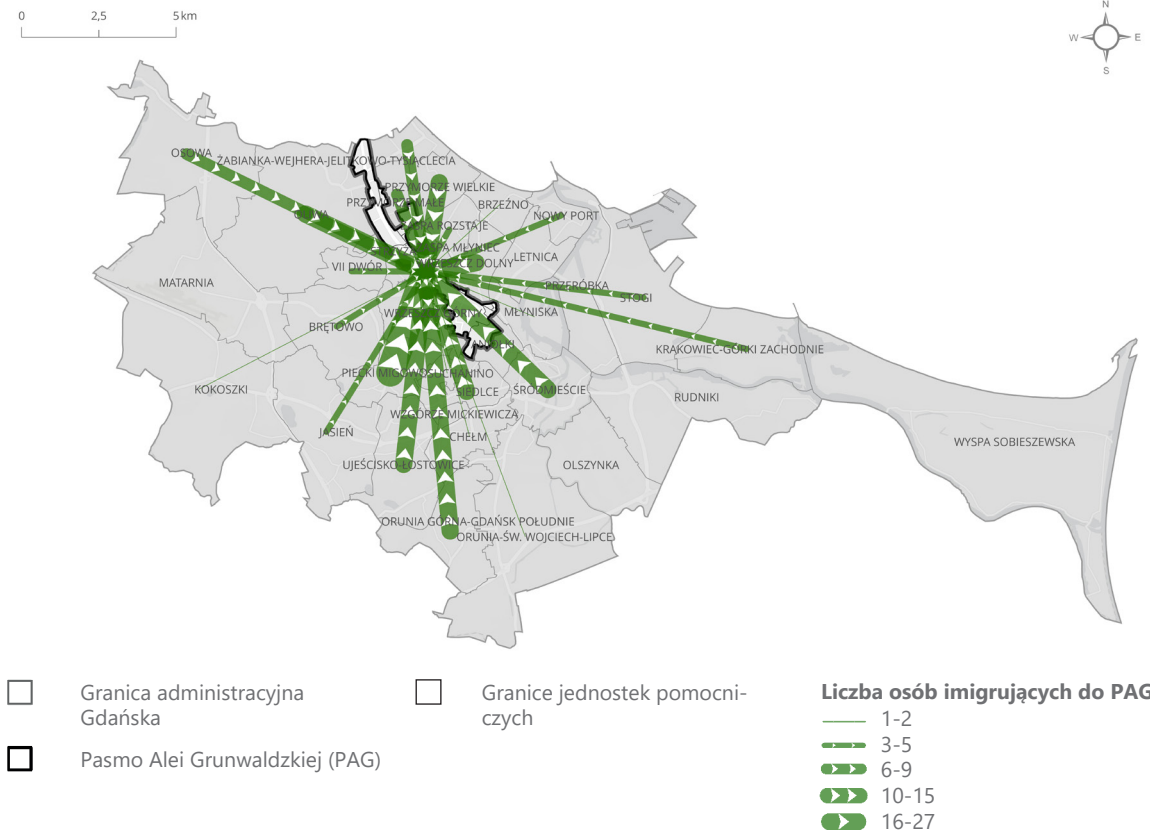
W 2021 roku w Paśmie Alei Grunwaldzkiej zameldowało się 397 nowych mieszkańców. W tym 192 osób pochodziło z innych rejonów wewnątrz Gdańska. Były to głównie osoby zamieszkujące obszar bezpośredniego oddziaływania PAG, w mniejszym stopniu również dotychczasowi mieszkańcy jednostek południowych czy zachodnich Gdańska (Ryc. 10). W ramach PAG zanotowano 29 migracji wewnętrznych.

Opuścić Pasma Alei Grunwaldzkiej postanowiło 213 osób. Ich nowe obszary zameldowania to głównie jednostki pomocnicze: Piecki-Migowo, Jasień, Orunia Górna-Gdańsk Południe, czyli jednostki południowe (Ryc. 10a).

Poza granice miasta z PAG wyemigrowało 433 osób, przeważnie do sąsiadujących z Gdańskiem gmin. W tym samym czasie na zamieszkanie w obszarze PAG zdecydowało się 205 osób z poza Gdańska – głównie dotychczasowych mieszkańców Gdyni i Sopotu.



**Fot. 1.** Skrzyżowanie alei Grunwaldzkiej i ulicy Miszewskiego. Fot. Dominik Paszliński



**Ryc. 10 i 10a.** Imigracje do PAG (górze) i emigracje z PAG (dół) do innych części Gdańska w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)



### 3.4. Najważniejsze uwarunkowania demograficzne:

01

W 2021 roku w Paśmie Alei Grunwaldzkiej zameldowanych było 18 316 osób. Najwięcej mieszkańców zameldowanych jest w podobszarze Wrzeszcz Centrum (9,3 tys. os.), najmniej w tzw. Nowej Oliwie (194 os.).

02

Liczba osób faktycznie zamieszkujących PAG może być nawet o ok. 20% większa od liczby osób zameldowanych (bazując na danych z telefonii komórkowej).

03

Obszar PAG charakteryzuje się dużą gęstością zaludnienia (75,8 os./ha), większą niż średnia dla Gdańska: 66,9 os./ha (biorąc pod uwagę tylko obszary zamieszkałe).

04

Wśród osób zameldowanych charakterystyczna dla tego obszaru jest starzejąca się struktura wieku mieszkańców. Patrząc jednak w skali podobszarów, zauważalne są duże różnice w strukturze demograficznej: najstarsze demograficznie są podobszary Rejon AWFIS (32% os. w wieku poprodukcyjnym), Wrzeszcz Centrum (29%) i Strzyża Dolna (28%), najmłodsze Rejon ul. Kołobrzeskiej (4,6% os. w wieku poprodukcyjnym) i Nowa Oliwa (10,3%).

05

Liczba mieszkańców PAG zmniejszyła się w ciągu ostatnich dwóch dekad o ¼ mieszkańców. Od 2015 roku liczba osób zameldowanych oscyluje wokół 18 tys. mieszkańców, a w roku 2021 nieznacznie wzrosła, po raz pierwszy od 15 lat.

06

Saldo migracji w PAG w 2021 roku było ujemne. Główny kierunek emigracji z PAG to południowe jednostki pomocnicze Gdańska.





Fot. 2. Al. Grunwaldzka, w kololicy pętli tramwajowej w Gdańsku Oliwie. Fot. Dominik Paszliński



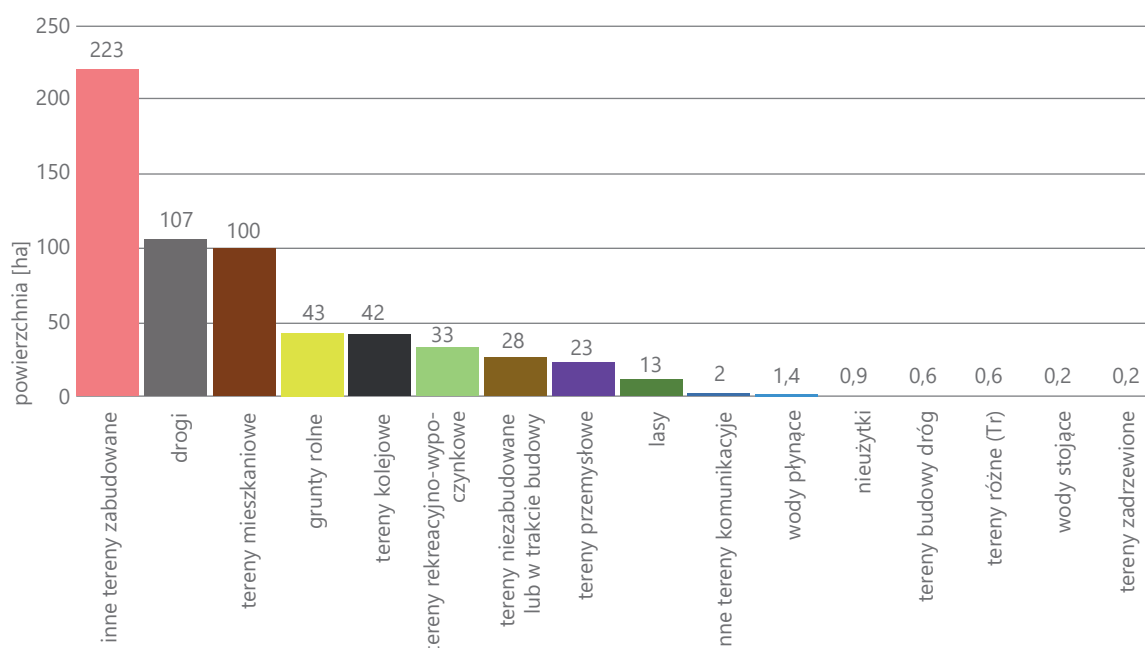
# 4 Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne

## 4.1. Struktura użytkowania i własności nieruchomości w obrębie Pasma Alei Grunwaldzkiej

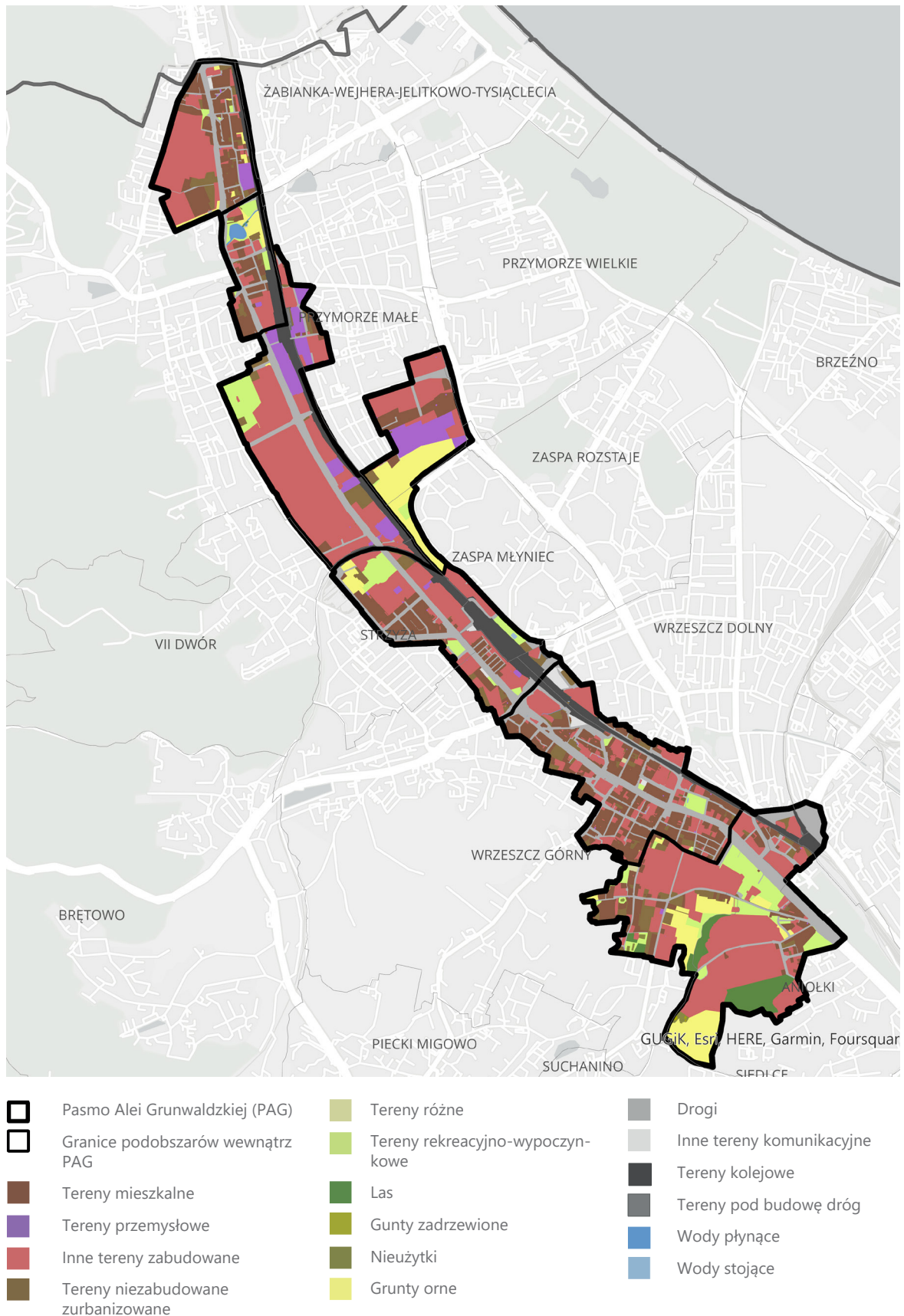
### Struktura użytkowania gruntów Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku.

W granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej zlokalizowana jest główna oś komunikacyjna Gdańska i całego Trójmiasta, co ma bezpośrednie odzwierciedlenie w strukturze użytkowania, zabudowy i władania gruntami w tym obszarze (Ryc. 11). Grunty pod drogami, terenami kolejowymi i innymi terenami komunikacyjnymi zajmują ok. 25% powierzchni PAG (151,6 ha).

Większość obszaru (56%) jest zainwestowana. Przeważają tzw. inne tereny zabudowane (głównie handlowo-usługowe; 36%). Tereny mieszkaniowe (16%) rozciągają się wzdłuż całego Pasma, z największymi skupiskami w historycznym centrum Wrzeszcza, w Strzyży oraz w północnej części Oliwy tuż przy granicy z Sopotem (Ryc. 12). Nieliczne tereny przemysłowe (4%) koncentrują się w dwóch rejonach – ul. Solikowskiego i ulic Droszyńskiego – Grunwaldzkiej w oliwskiej części Pasma.



**Ryc. 11.** Powierzchnia różnych form użytkowania gruntów w Pasmie Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku. Źródło: na podstawie Ewidencji Gruntów i Użytków Wydziału Geodezji UM Gdańsk



**Ryc. 12.** Struktura użytkowania gruntów Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków Wydziału Geodezji UM Gdańsk

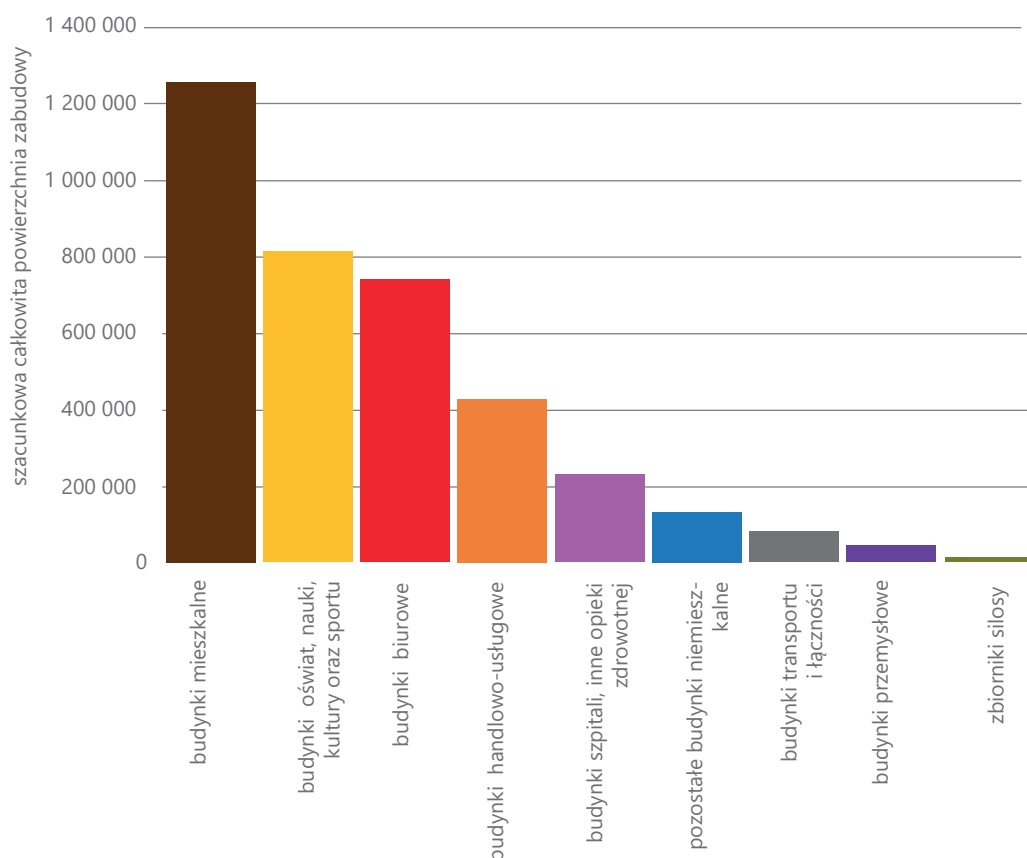
Na terenie PAG zlokalizowane są ponadto grunty orne o pow. 43 ha (7%) związane z funkcjonowaniem Rodzinych Ogrodów Działkowych, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe o pow. 33 ha (5%) oraz tereny zieleni i wód (15,7 ha, 2%).

### Struktura funkcjonalna zabudowy Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej to teren w większości zabudowany, z rejonami zabudowy intensywnej i wysokościowej. Szacuje się, że istniejąca zabudowa w granicach Pasma ma ok. 3,8 mln m<sup>2</sup> łącznej całkowitej powierzchni zabudowy (Pc).

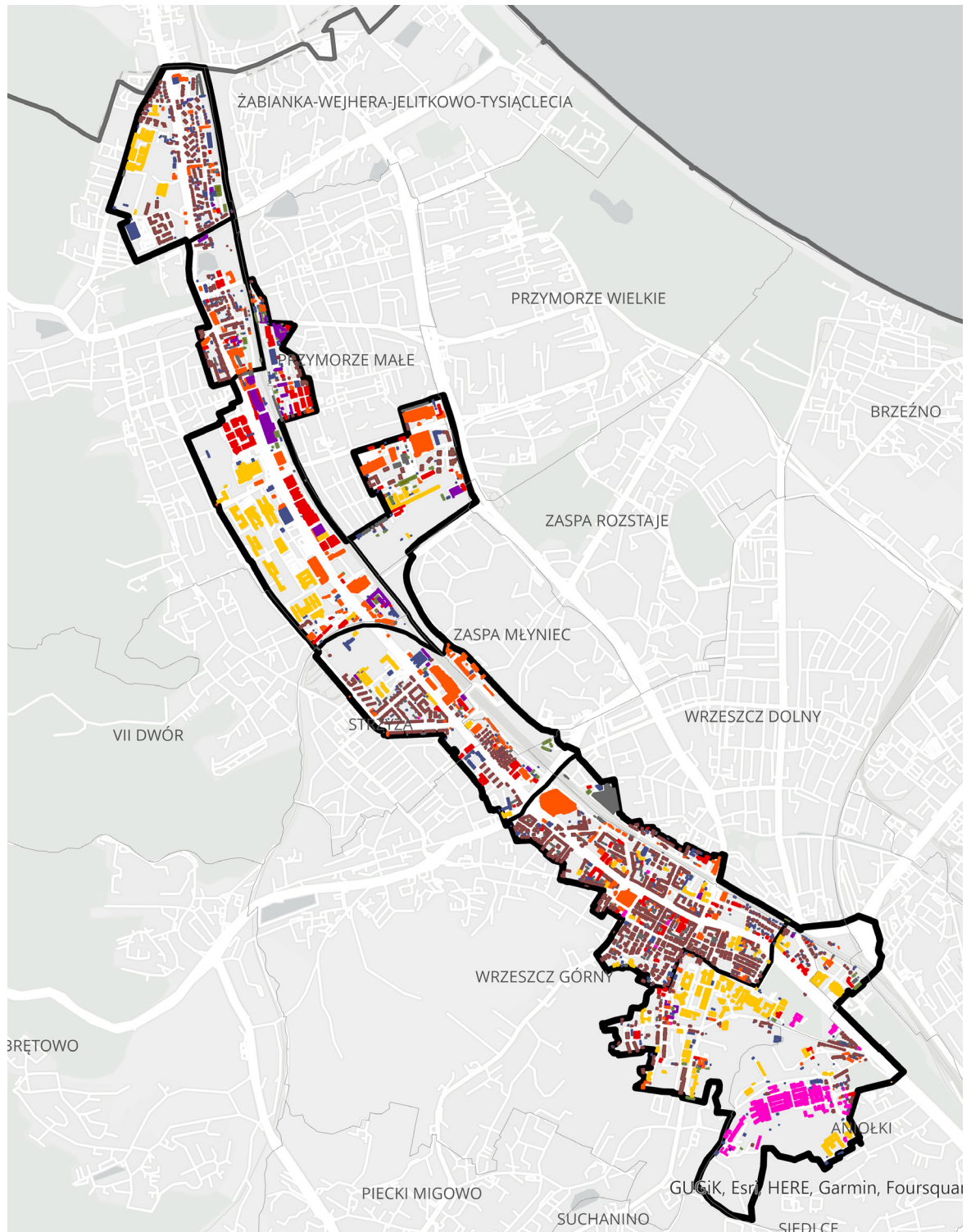
Najwięcej, bo ok. 1,26 mln m<sup>2</sup> Pc zabudowy mają budynki mieszkalne (w tym 95% to budynki wielorodzinne), następnie 0,8 mln m<sup>2</sup> Pc zabudowy to budynki oświaty, kultury i sportu, 0,75 mln m<sup>2</sup> Pc biurowce i ok. 0,44 mln m<sup>2</sup> Pc budynki handlowo-usługowe (Ryc. 13). Rozkład przestrzenny budynków o poszczególnych funkcjach prezentuje Ryc. 14.

Charakterystycznym dla obecnej struktury zabudowy Pasma Alei Grunwaldzkiej jest wysoki udział zabudowy biurowej (ok. 20% Pc w granicach PAG) i budynków oświaty, nauki, kultury i sportu (ok. 21% Pc w granicach PAG). Budynki niemieszkalne tylko w nielicznych przypadkach wpisują się w wielofunkcyjną tkankę miejską (jak ma to miejsce np. w centrum Wrzeszcza), w dużym stopniu tworząc monofunkcyjne enklawy, odwrócone od otaczającej zabudowy, jak np. kampus Uniwersytetu Gdańskiego.



**Ryc. 13.** Szacowana całkowita powierzchnia zabudowy w podziale na funkcje. Źródło: opracowanie własne na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków Wydział Geodezji UM Gdańsk





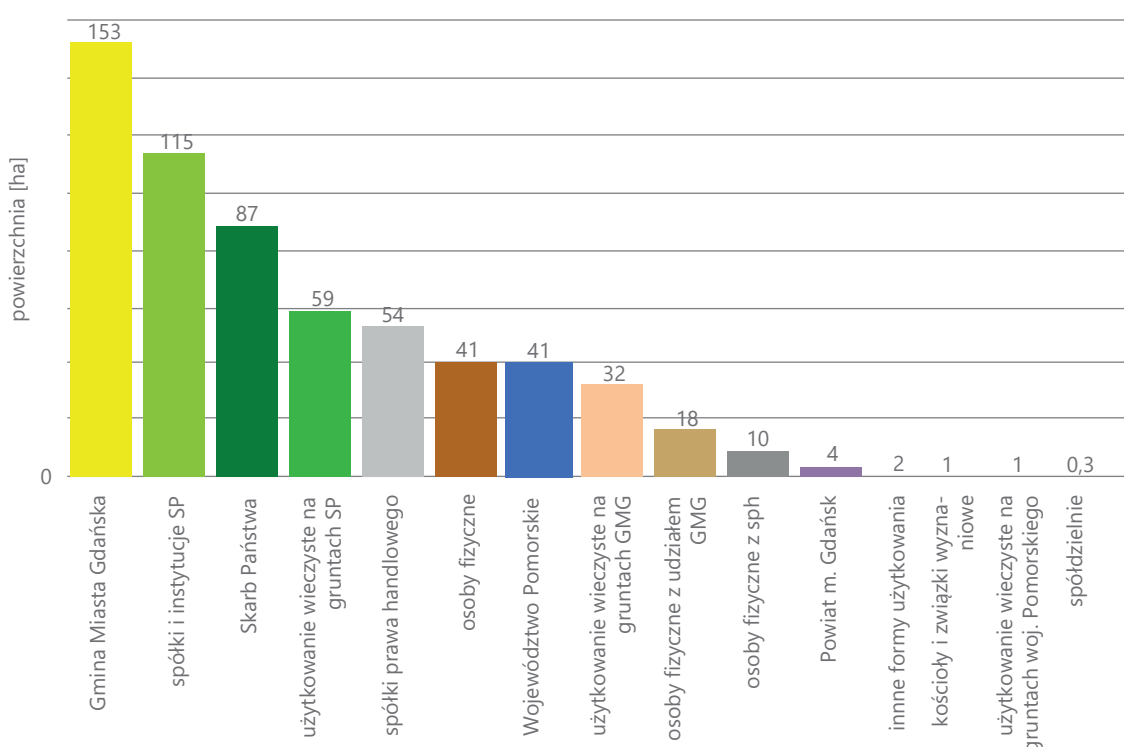
- |                                  |  |  |
|----------------------------------|--|--|
| Granice podobszarów wewnątrz PAG | Budynki oświaty, nauki, kultury i sportu | Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe |
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)   | Budynki szpitali i opieki zdrowotnej     | Budynki transportu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

**Ryc. 14.** Struktura funkcjonalna zabudowy zlokalizowanej w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie EGIB, Wydział Geodezji UM Gdańsk

## Struktura własności gruntów Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku

Duży udział powierzchniowy gruntów publicznych<sup>9</sup> w ogóle gruntów Pasma Alei Grunwaldzkiej – 46% (285 ha) – wynika przede wszystkim z dużego arealu dróg publicznych o randzie krajowej (fragment ul. Marynarki Polskiej), wojewódzkiej (al. Grunwaldzka), powiatowej i lokalnej oraz terenów kolejowych (Ryc. 15). Gmina Miasta Gdańska jest wyłącznym właścicielem gruntów o pow. ok. 153 ha, w tym ok. 73 ha gruntów zabudowanych, stanowiących w większości funkcjonujące tereny mieszkaniowo-usługowe (Ryc. 16). Biorąc pod uwagę wyłącznie kategorię gruntów zabudowanych bądź w trakcie budowy<sup>10</sup> przeważają grunty prywatne - 183 ha<sup>11</sup>. Duży areal gruntów tej kategorii stanowią także grunty spółek i instytucji publicznych Skarbu Państwa<sup>12</sup> – 94 ha [25% pow. gruntów tej kategorii], co wynika m.in. z obecności czterech publicznych uczelni wyższych.

Ponadto w granicach PAG zlokalizowane są grunty we własności spółdzielni mieszkaniowej, Kościoła i o innych formach użytkowania (m.in. użytkowane przez Polski Związek Działkowców).



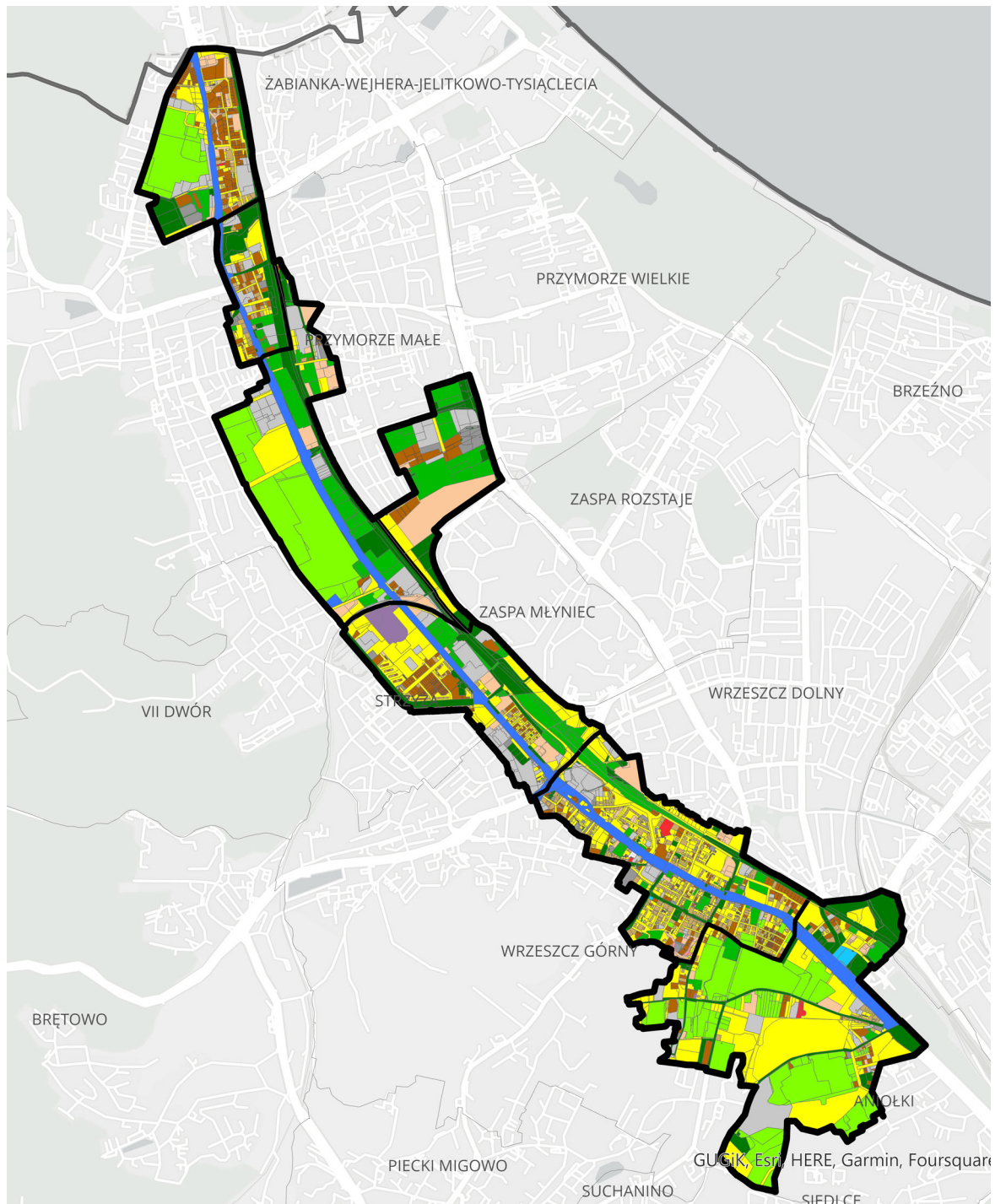
**Ryc. 15.** Struktura własności gruntów PAG ogółem. Luty 2022 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie EiGB

<sup>9</sup> Grunty publiczne tj. gminne, powiatowe, wojewódzkie i Skarbu Państwa.

<sup>10</sup> Wg rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków grunty zabudowane i w trakcie zabudowy to grunty o kategoriach B: tereny mieszkaniowe, Ba: tereny przemysłowe, Bi: inne tereny zabudowane, Bp: zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Grunty te stanowią ok. 64% powierzchni PAG na pow. 374 ha.

<sup>11</sup> Grunty prywatne tj. stanowiące własność lub użytkowanie wieczyste osób fizycznych lub prawnych.

<sup>12</sup> Wynika to bezpośrednio z lokalizacji w granicach PAG czterech publicznych uczelni wyższych tj. Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu, Uniwersytetu Gdańskiego, Politechniki Gdańskiej oraz Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego wraz z Uniwersyteckim Centrum Klinicznym.



- |                                  |                                    |  |
|----------------------------------|------------------------------------|--|
| 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                   | Kościoły 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                     |                                    |  |

**Ryc. 16.** Struktura własności gruntów w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej w lutym 2022 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB

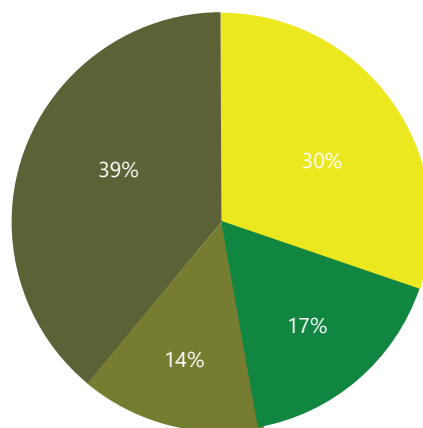


## Rodzinne Ogrody Działkowe

W granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej znajduje się osiem Rodzinnych Ogrodów Działkowych (ROD). Ich powierzchnię, formę władania i nazwy prezentuje Tabela 4. Łącznie zajmują one powierzchnię ok. 30 ha.

Struktura własności ROD w granicach opracowania jest zróżnicowana. Ponad połowa terenów ogrodów jest użytkowana przez Polski Związek Działkowców w formie umowy na użytkowanie terenu lub jest w użytkowaniu wieczystym (uw). Reszta gruntu należy do Gminy Miasta Gdańska (30%) oraz Skarbu Państwa (17%) (Ryc. 17).

W Studium Gdańska w 2019 roku, ustalono przyszłe przeznaczenie terenów obecnie funkcjonujących ogrodów. Ze względu na położenie w centralnej części miasta, w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych o rozwiniętej infrastrukturze, wszystkie ROD zlokalizowane w granicach PAG przeznaczone zostały na inną funkcję niż ogrody działkowe. Ogrody działkowe „Przymorze”, „Pilotów” oraz „Przytorze” położone są w rezerwie Drogi Czerwonej (Ryc. 18).

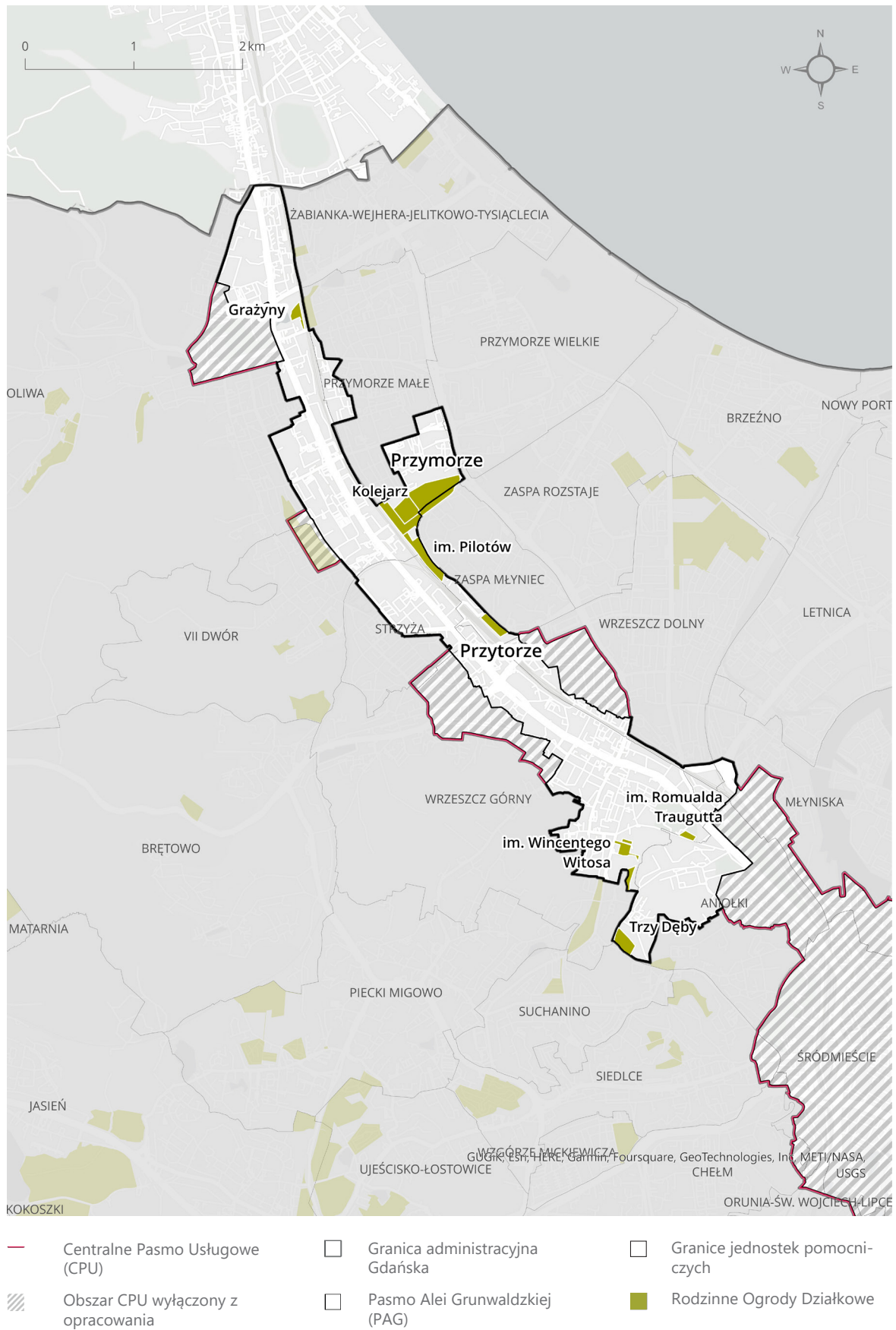


**Ryc. 17.** Struktura własności ROD w granicach opracowania

	Nazwa ROD	Własność	Data upływu uw	Powierzchnia (ha)
1.	ROD „Grażyny”	PZD/Stowarzyszenia ogrodowe - różne formy	-	1,37
2.	ROD „Kolejarz”	PZD/Stowarzyszenia ogrodowe - uw	2039-07-22	3,40
3.	ROD „Przymorze”	Gmina miasta Gdańska		2,58
		PZD/Stowarzyszenia ogrodowe - uw	2039-07-22	7,54
		SP	-	2,83
4.	ROD „Przytorze”	Gmina miasta Gdańska	-	1,88
5.	ROD „Trzy Dęby”	Gmina miasta Gdańska	-	2,52
6.	ROD im. Pilotów	Gmina miasta Gdańska / Skarb Państwa	-	1,80 / 2,28
7.	ROD im. Romualda Traugutta	PZD/Stowarzyszenia ogrodowe - uw	2041-09-28	0,78
8.	ROD im. Wincentego Witosa	PZD/Stowarzyszenia ogrodowe - różne formy	-	2,72

**Tabela 5.** Struktura własności Rodzinnych Ogrodów działkowych w PAG w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne





**Ryc. 18.** Rodzinne Ogrody Działkowe zlokalizowane w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne

## Zasoby komunalne

W 2021 roku miasto Gdańsk w swoim zasobie dysponowało liczbą 18,45 tys. lokali o łącznej powierzchni użytkowej 1,03 mln m<sup>2</sup>. Większość istniejącego zasobu (86%) to mieszkania komunalne o łącznej pow. użytkowej 0,73 mln m<sup>2</sup> (15 824 szt.). Pozostałe to lokale użytkowe (1 637 szt., 0,28 mln m<sup>2</sup>) i garaże gminne (993 szt. 0,02 mln m<sup>2</sup>)<sup>13</sup>.

W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG w 2021 roku gminny zasób komunalny obejmował 7657 mieszkań, co stanowi ok. 48% całości gminnego zasobu mieszkaniowego. W obszarze odniesienia najwięcej mieszkań komunalnych znajduje się w jednostkach pow. Śródmieście (2,6 tys. mieszkań), Wrzeszcz Górny i Dolny (po 1,5 tys.); najmniej na Zaspie Rozstaje (1 szt.) i Zaspie Młyniec (0 szt.).

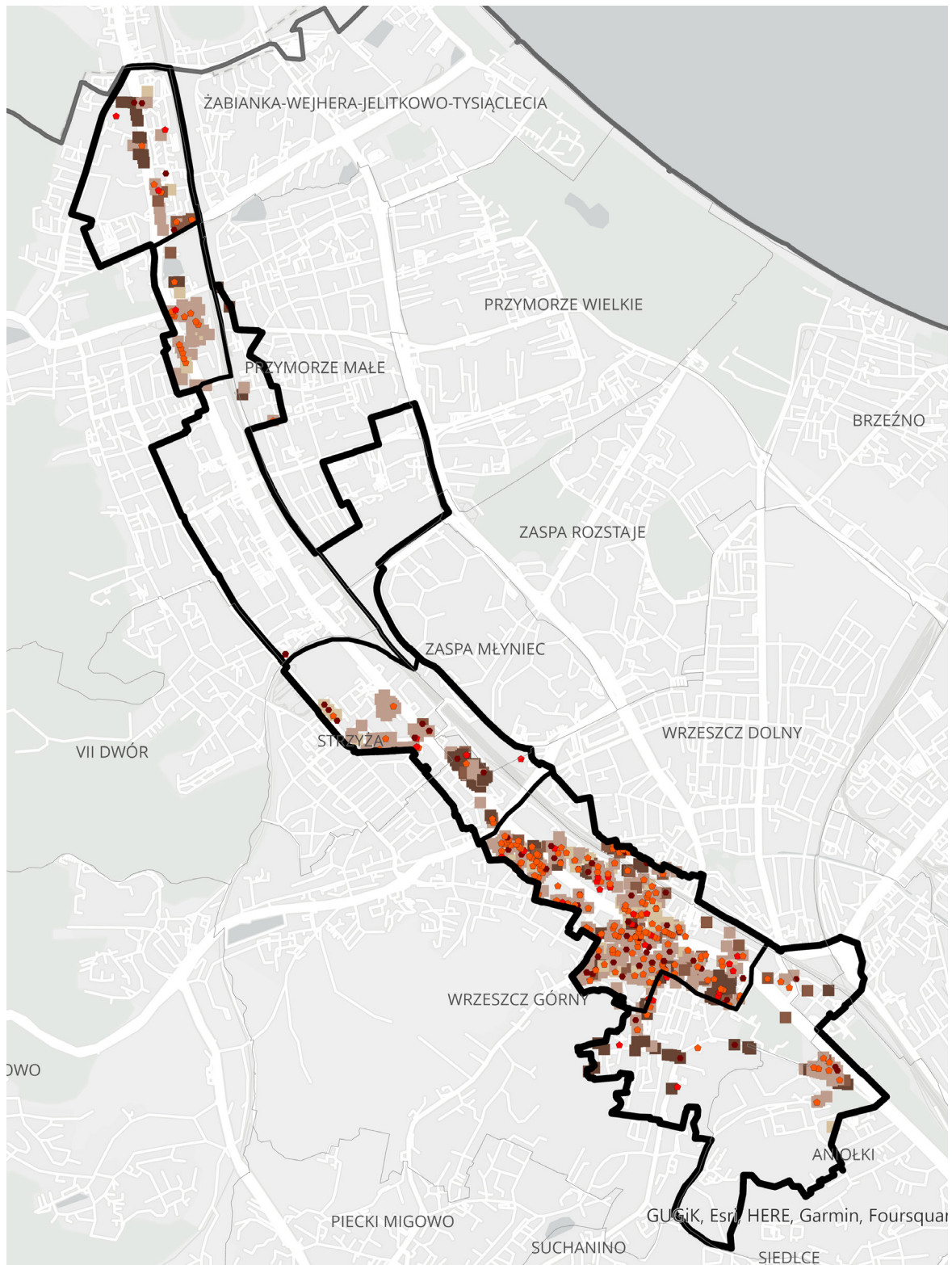
Zasób komunalny w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej obejmuje 1 550 mieszkań komunalnych i stanowi 12,6% ogółu mieszkań w PAG. Jest to jednocześnie ok. 10% całego gdańskiego komunalnego zasobu mieszkaniowego. Owe 1,5 tys. mieszkań komunalnych znajduje się w 547 budynkach, z czego tylko 120 bud. w całości należy do Gdańska i jest zarządzane przez Gdańskie Nieruchomości.

Najbliższe Biura Obsługi Mieszkańców Gdańskich Nieruchomości (dawniej BOM, dziś OA - Obszar Administracyjny) zarządzające zasobem w obszarze oddziaływania PAG znajdują się na Przymorzu Małym (OA2, ul. Mściwoja II 44) i na Aniołkach (OA1, ul. Śniadeckich 12).

Największe skupisko zasobu komunalnego w granicach Pasma stanowi centrum historycznego Wrzeszcza. Są to przede wszystkim pojedyncze mieszkania i przynależne im garaże w budynkach innych zarządców (wspólnot, spółdzielni). Komunalne budynki mieszkalne to najczęściej zabytki m.in. skupiska na terenie byłych kolonii robotniczych (na Strzyży i we Wrzeszczu Górnym), przy ul. Sobieskiego (Wrzeszcz Górny) oraz al. Grunwaldzkiej – ul. Nadwodnej w Oliwie.

---

<sup>13</sup> Na podstawie informacji ze strony Gdańskich Nieruchomości: <https://bip.nieruchomoscigda.pl/zasoby/wykaz-lokali.html> [dostęp kwiecień 2022 r.]



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Granice poobszarów wewnątrz PAG</li> </ul> | <p><b>Budynki z mieszkaniami komunalnymi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; margin-right: 5px;"></span> mniej niż 10% mieszkań kom.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #808080; margin-right: 5px;"></span> mniej niż 50% mieszkań kom.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #404040; margin-right: 5px;"></span> więcej niż 50% mieszkań kom.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #202020; margin-right: 5px;"></span> mieszkania w 100% kom.</li> </ul> | <p><b>Zasób komunalny niemieszkalny</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red; font-size: 10px;">•</span> lokale użytkowe</li> <li><span style="color: orange; font-size: 10px;">•</span> I. użytkowe i/lub garaże przy mieszkańach</li> <li><span style="color: red; font-size: 8px;">•</span> garaże gminne</li> </ul> |
|---|---|---|

**Ryc. 19.** Gdański zasób komunalny w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej na koniec 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Gdańskich Nieruchomości (stan na 31.12.21)

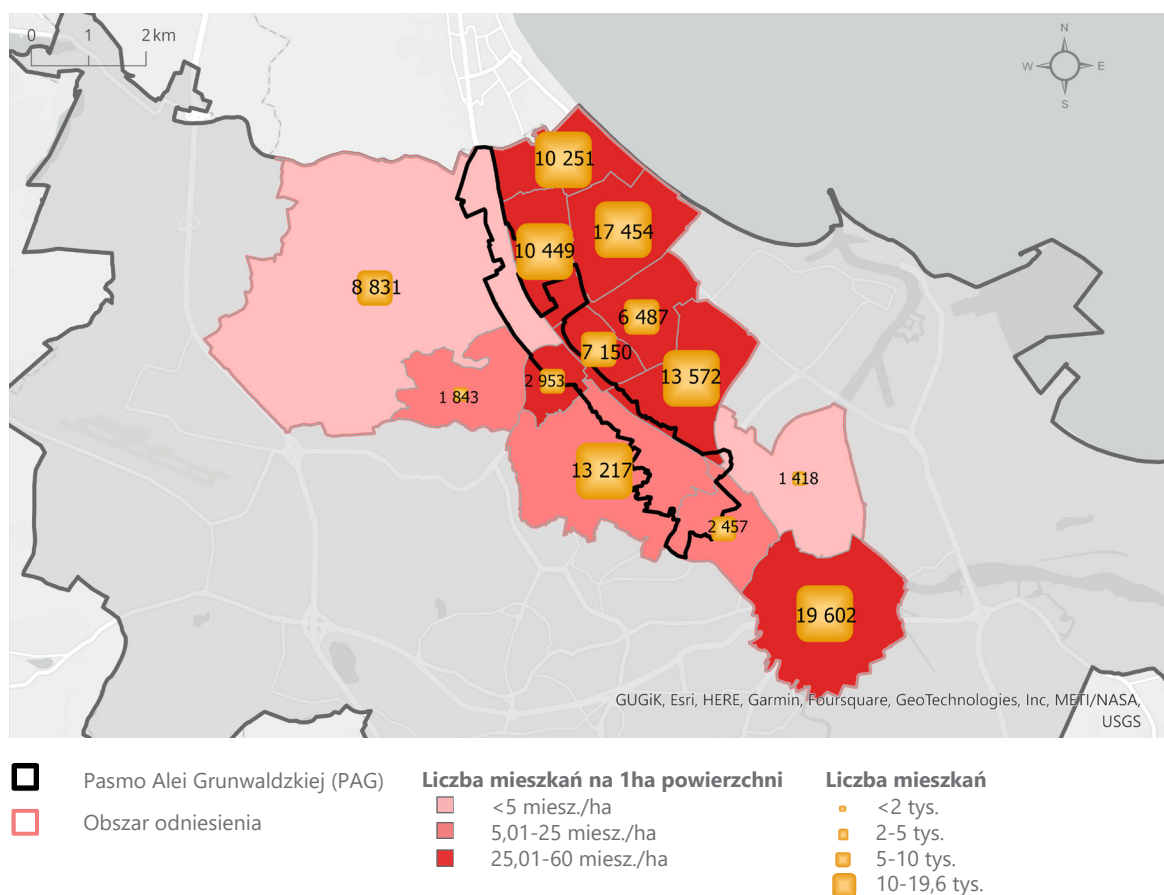
## 4.2. Zasoby mieszkaniowe

### Liczba mieszkań

Zasób mieszkaniowy w Gdańsku w 2021 roku wynosił 250 417 mieszkań (GUS). W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG w 2021 roku zlokalizowanych było 115 656 mieszkań (Ryc. 20), co stanowi 46% liczby mieszkań w mieście.

W terenie Pasma Alei Grunwaldzkiej w 2021 roku zlokalizowanych było 12 297 mieszkań, co stanowi 5% miejskiego zasobu mieszkaniowego. Wyłącznie ok. 600 mieszkań istniało w budynkach jednorodzinnych (5%), a 41 (0,3%) w budynkach niemieszkalnych. Zabudowa jednorodzinna pojawia się zarówno w oliwskiej i wrzeszczańskiej części PAG<sup>14</sup>. Średnia liczba mieszkań na 1 ha pow. PAG wynosi ok. 20.

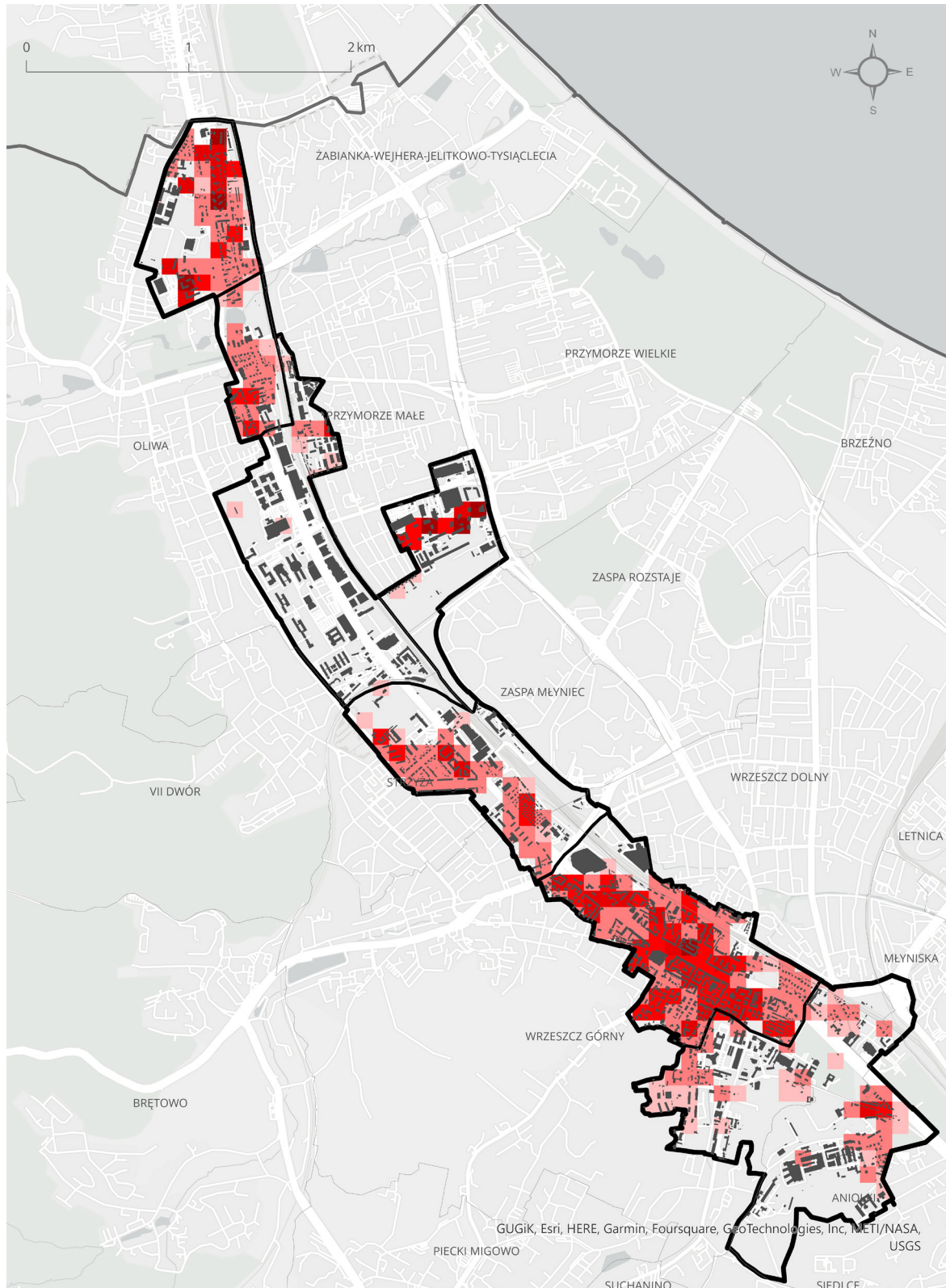
Najintensywniejsza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, oprócz gęstej, historycznej zabudowy kwartałowej Wrzeszcza, zlokalizowana jest w oliwskiej części Pasma. Budynki z liczbą mieszkań >100 pojawiają się przy al. Rzeczypospolitej (łącznie 830 mieszkań w 5 budynkach Albatross Towers), w północnej części al. Grunwaldzkiej (RSM Budowlani, 271 mieszk. w 2. budynkach) oraz przy ul. Opackiej (566 mieszkań w 10 bud. *Harmonia Oliwska*).



**Ryc. 20.** Liczba i zagęszczenie zasobów mieszkaniowych w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG. Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, (stan na 13.12.2021 rok)

<sup>14</sup> ul. Nadwodnej i Bitwy Oliwskiej w północnej części PAG, rejon ul. Chopina-Moniuszki na Strzyży, ul. Uphagena we Wrzeszczu oraz dwie historyczne kolonie robotnicze: kolonia Abegga na Strzyży Górnej i Aller Enger (Urzędu Morskiego) przy Politechnice Gdańskiej.





- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Granice podobszarów wewnątrz PAG

**Liczba mieszkań 1ha powierzchni**

- 1-5 mieszkań
- 6-50 mieszkań
- 51-100 mieszkań

- 101-200 mieszkań
- 201-430 mieszkań

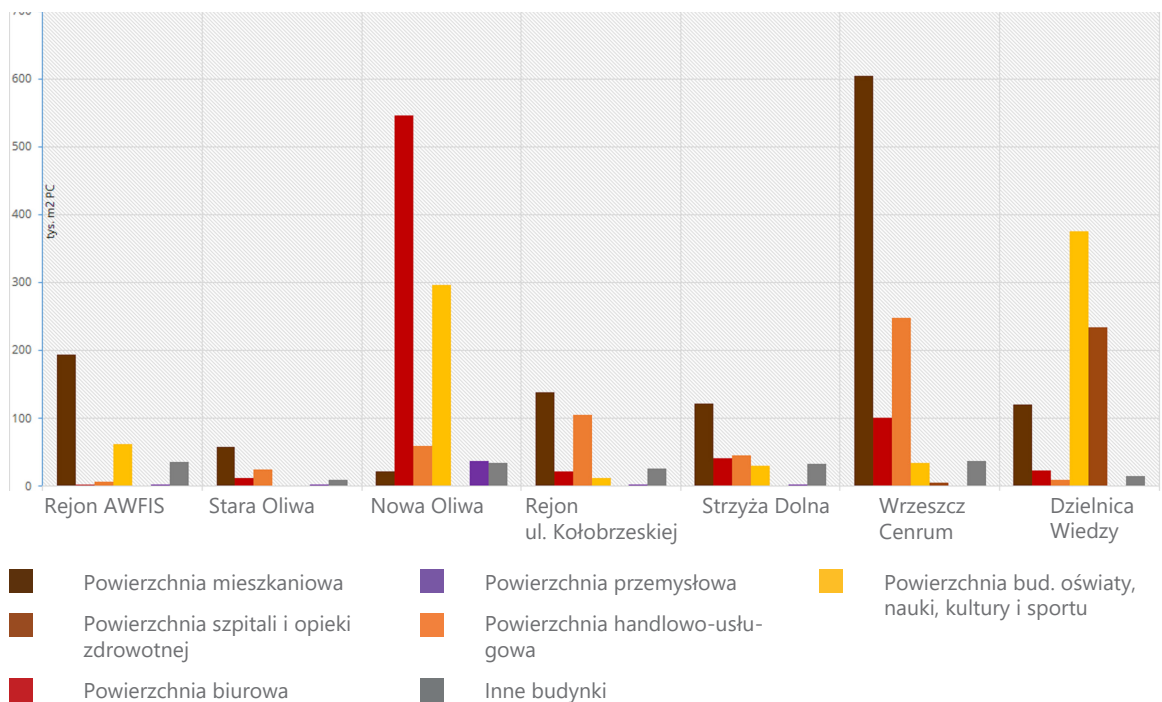
**Ryc. 21.** Zagęszczenie liczby mieszkań/ha w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w 2021 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

### 4.3. Różnice w strukturze funkcjonalno-przestrzennej podobszarów PAG

Pasma Alei Grunwaldzkiej stanowi siedmiokilometrowy liniowy układ przecinający dwie duże dzielnice urbanistyczne Gdańska, przez co nie jest strukturą jednorodną. Co więcej, z uwagi na jego fragmentaryczny charakter tzn. ustalenie jego granic na bazie obszaru funkcjonalnego SUIKZP tj. Centralnego Pasma Usługowego, nie należy traktować go jako odrębnej struktury miejskiej, a wyłącznie jako otoczenie głównej osi transportowej Trójmiasta, stanowiące obszar szczególnej koncentracji usług o znaczeniu metropolitalnym. Pasma jest wyłącznie fragmentem otaczających go jednostek i struktur osadniczych.

Pomimo pewnego stopnia umowności, wynikającego z ograniczenia obszaru analiz do jednoznacznych granic Pasma, a nie terenów całych jednostek i struktur osadniczych które go współtworzą, najbardziej reprezentatywnym przedstawieniem jego niejednorodnego charakteru jest charakterystyka jego siedmiu podobszarów (por. s. 10-11). Różnice w wewnętrznej strukturze Pasma zauważalne są we wszystkich analizach struktury funkcjonalno-przestrzennej. Punktem wyjścia do komparacji, a jednocześnie źródłem różnic pomiędzy podobszarami PAG, jest odmienna struktura użytkowania gruntów (Ryc. 23) i skala istniejącej powierzchni zabudowy budynków (Ryc. 22). Uwagę zwracają przede wszystkim odchylenia w udziale powierzchniowym gruntów wykorzystywanych jako tereny mieszkaniowe – od 2% powierzchni podobszaru Nowa Oliwa i 9% w Dzielnicy Wiedzy do 35% we Wrzeszczu Centrum.

Wspomniane podobszary z dominacją funkcji usługowo-handlowej (na wykresie jako inne tereny zabudowane) tj. Nowa Oliwa (54%) i Dzielnica Wiedzy (41%) znacząco różnią się od siebie – podczas gdy w terenie Nowej Oliwy wciąż obecne są tereny użytkowane przemysłowo (11%) a znikomy jest udział terenów zielonych (6%), Dzielnica Wiedzy posiada znaczący bufor zieleni (27%), nie występują tam natomiast tereny przemysłowe.



**Ryc. 22.** Łączna całkowita powierzchnia zabudowy w podobszarach Pasma Alei Grunwaldzkiej wg funkcji budynków. Źródło: opracowanie własne na podstawie EGiB



**Ryc. 23.** Graficzne porównanie różnic w obecnej strukturze użytkowania gruntami w podobszarach Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne

Znaczące różnice w istniejącej zabudowie mieszkaniowej podobszarów PAG obrazuje porównanie udziału mieszkań komunalnych (zlokalizowanych z reguły w budownictwie historycznym) w zestawieniu z danymi dot. liczby nowych mieszkań tj. mieszkań oddanych do użytku w ciągu ostatnich pięciu lat (2017-2021).

Podobszary północne tj. rejon AWFIS i Rejon ul. Kołobrzeskiej to obszary intensywnego rozwoju mieszkalnictwa, gdzie w ostatnich latach oddano 500-700 mieszkań. Presja inwestycyjna na przekształcenia terenów ekstensywnych i zagospodarowanych do pełnienia innych funkcji na funkcje mieszkaniowe od kilku lat jest tam bardzo duża i szybko przechodzi w fazę realizacji. Presja ta dużo trudniej znajduje ujście w terenach z zabudową historyczną (Stara Oliwa - Wrzeszcz Centrum - Dzielnica Wiedzy), gdzie hamuje ją ochrona konserwatorska i/lub dalszy intensywny rozwój funkcji niemieszkalnych. Strukturę każdego z podobszarów pokrótce omówiono w ich charakterystyce.

	Liczba mieszkań [szt.]	W tym mieszkania komunalne [szt.]	Udział m. komunalnych [%]	Liczba nowych mieszkań [szt.]	Udział nowych mieszkań [%]	Zagęszczenie mieszkań [szt./ha]	Przeciętna wielkość mieszkania [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowy standard zamieszkania [m <sup>2</sup> /os.zam.]
Rejon AWFIS	2 486	80	3%	782	31%	41	47	26
Stara Oliwa	545	71	13%	0	0%	18	64	36
Nowa Oliwa	172	9	5%	135	78%	2	77	43
Rejon ul. Kołobrzeskiej	1 564	0	0%	554	35%	30	53	30
Strzyża Dolna	1 268	161	13%	2	0%	15	58	33
Wrzeszcz centrum	5 615	755	13%	94	2%	52	65	36
Dzielnica wiedzy	649	149	23%	1	0%	4	112	63

**Tabela 6** Podstawowe dane nt. zasobu mieszkaniowego w podobszarach PAG. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i PINB

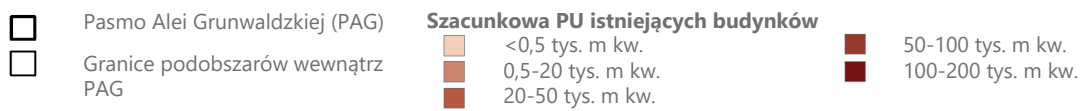
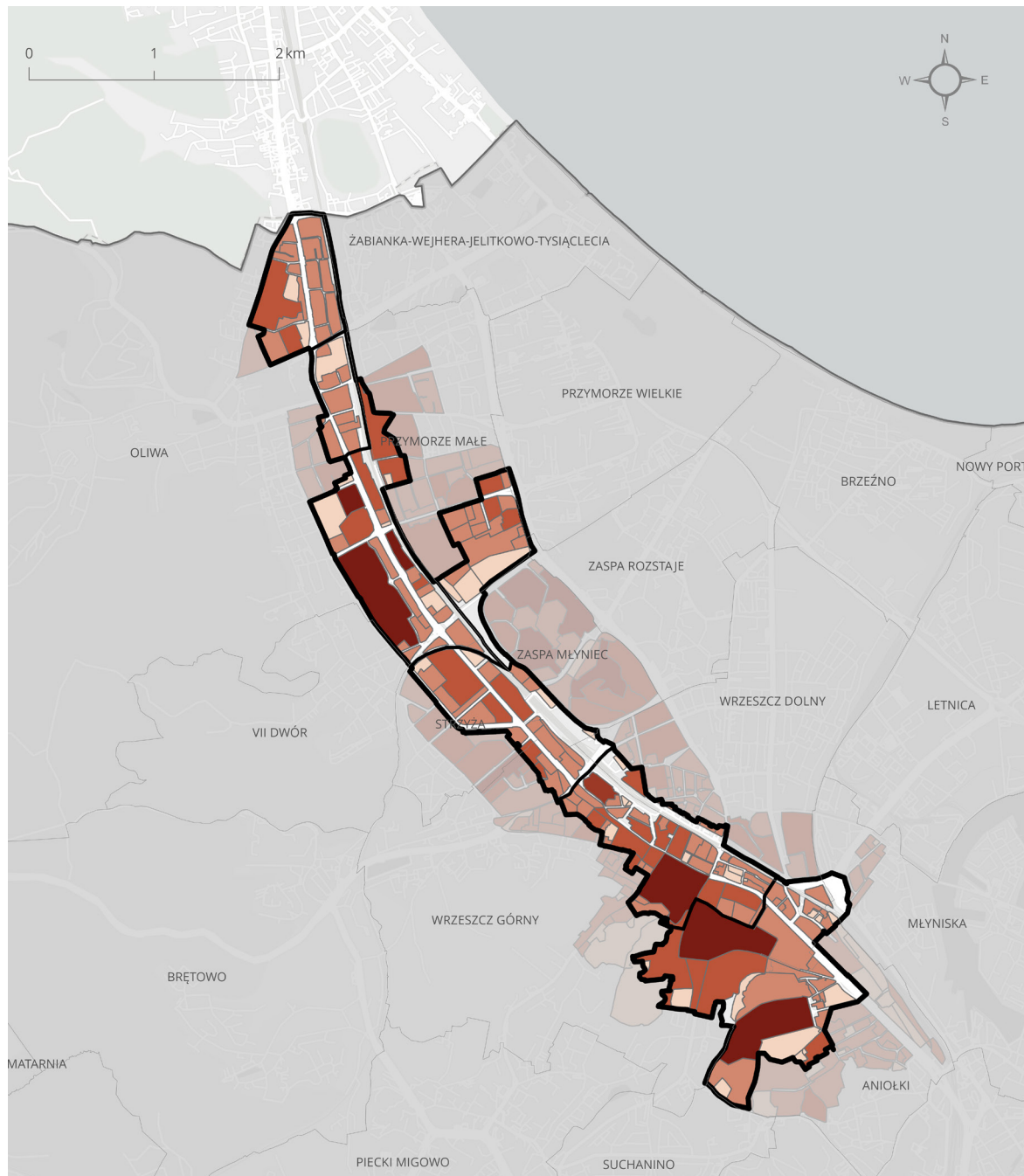
	Liczba ROD [szt.]	Łączna powierzchnia [ha]	Udział w pow. podobszaru [%]
Rejon AWFIS	0	0	0%
Stara Oliwa	1	1,37	2,3%
Nowa Oliwa	0	0	0%
Rejon ul. Kołobrzeskiej	4	15,23	29%
Strzyża Dolna	1	1,88	2,2%
Wrzeszcz centrum	0	0	0%
Dzielnica wiedzy	3	6,02	3,5%

**Tabela 7** Podstawowe dane nt. Rodzinnych Ogrodów Działkowych położonych w podobszarach PAG. Źródło: opracowanie własne BRG

## Rejon AWFIS

Najbardziej wysunięty na północ podobszar PAG, tj. Rejon Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu (AWFIS) niemal na dwie równe połowy przecina pas drogowy al. Grunwaldzkiej. Tereny we wschodniej części stanowią osiedla gęstej, modernistycznej zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności. Na zachód od Grunwaldzkiej, oprócz ok. 13 hektarowego kompleksu AWFIS znajdują się nowe zespoły mieszkaniowe (*Harmonia Oliwska, Oro Oliwa, Czyżewskiego*) o gęstej, średnio-wysokiej zabudowie (5-7 kond.) oraz nieliczna zabudowa jednorodzinna w rejonie ul. Nadwodnej przy północnej granicy PAG. Wraz z nowymi zespołami mieszkaniowymi w rejonie AWFIS w ciągu ostatnich pięciu lat przybyło najwięcej nowych mieszkań spośród wszystkich podobszarów – 782, które stanowią dziś 31% całości zasobu mieszkaniowego tego podobszaru.





**Ryc. 24.** Graficzne porównanie różnic w obecnej strukturze użytkowania gruntami w podobszarach Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne

Zabudowa mieszkaniowa w tym podobszarze ma ok. 194 tys. m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni zabudowy, co stanowi 64% całości zabudowy w tym podobszarze. w skali podobszarów PAG jest to rejon o najniższym szacunkowym standardzie mieszkaniowym (26 m<sup>2</sup>/os.)<sup>15</sup> i najmniejszej przeciętnej wielkości mieszkania (47 m<sup>2</sup>). Charakterystyczny dla tego podobszaru jest też bardzo niski udział terenów zieleni (3%, łącznie ok. 2 ha), co mieszkańcom zrekompensować może bliskość terenów zieleni wzdłuż Potoku Oliwskiego w sąsiednim podobszarze Stara Oliwa, w sąsiedniej dzielnicy Żabianka lub w niedalekim Trójmiejskim Parku Krajobrazowym (na zachód od PAG).

Duży udział powierzchni mieszkaniowej w ogóle powierzchni zabudowy oraz relatywnie wysokie zagęszczenie mieszkań w rejonie AWFIS (41 mieszk./ha) następuje niezależnie od niskiego udziału powierzchniowego terenów mieszkaniowych w strukturze użytkowania (28%). To porównanie dobrze obrazuje charakter istniejącej, w dużym stopniu intensywnej zabudowy mieszkaniowej o mniej lub bardziej „wyspowym” charakterze, szczególnie problematycznym pod względem możliwości zapewnienia dobrej dostępności do sieci usług publicznych.

Kampus AWFIS wraz z boiskiem i halą widowiskowo-sportową to największe obiekty z kategorii oświaty, nauki, kultury i sportu w tym rejonie. Wraz z budynkami Zespołu Szkół Krajobrazowych i liceum sportowego *Spartacus* ich łączna pow. zabudowy wynosi ok. 62 tys. m<sup>2</sup>. Nieliczne budynki handlowo-usługowe zlokalizowane są głównie we wschodniej części podobszaru i wraz z supermarketem *Intermarche* mają pow. zabudowy ok. 7 tys. m<sup>2</sup> – najmniej spośród wszystkich podobszarów PAG (w tym dużo mniejszej powierzchniowo Starej Oliwy). W tym podobszarze zlokalizowane są nieliczne tereny przemysłowe (ok. 2 ha) związane z działalnością przy ul. Dickmana.

### **Stara Oliwa**

Stara Oliwa to najmniejszy (31 ha powierzchni) z siedmiu podobszarów PAG, obejmujący w swym zasięgu czytelne, zachowane struktury historycznej miejscowości, a później dzielnicy mieszkaniowej Oliwa. Większość tego terenu jest objęta obszarem wpisem do rejestru zabytków, co znacząco ogranicza ruch inwestycyjny (do użytku nie oddano ani jednego nowego mieszkania w ciągu ostatnich pięciu lat).

Struktura użytkowania gruntów w granicach podobszaru Starej Oliwy zdominowana jest przez tereny komunikacyjne (37% pow.) związane z terenami kolejowymi, dworcem kolejowym, szeroką al. Grunwaldzką i gęstą siatką poprzecznych ulic. Tereny zabudowy mieszkaniowej, o łącznej pow. ok. 58 tys. m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni zabudowy koncentrują się w dwóch obszarach – między ul. Piastowską a Poczty Polskiej na wschód od Grunwaldzkiej oraz między ul. Kaprów i Derdowskiego na zachodzie. To obszar o stosunkowo dobrym szacunkowym standardzie zamieszkiwania (36 os./m<sup>2</sup>) i dużych mieszkaniach (przeciętna wielkość mieszkania: 64 m<sup>2</sup>). Spośród 545 mieszkań zlokalizowanych w granicach podobszaru, 13% to zasób komunalny. Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą skwery i mini parki (np. skwer przy ul. Husa), a ponadto na północ od zabudowy ul. Piastowskiej znajduje się duży teren zieleni rekreacyjnej wokół Stawu Młyńskiego i ROD „Grażyny”. Łącznie tereny zielone mają ok. 4 ha, co stanowi 14% pow. tego podobszaru.

<sup>15</sup> Standard zamieszkiwania liczy się na podstawie liczby os. zameldowanych i łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wszystkich budynków mieszkalnych, dlatego z uwagi na wady obu baz danych (np. liczba os. zameldowanych nie obejmuje wszystkich faktycznie zameldowanych mieszkańców, których zwłaszcza w sąsiedztwie uczelni jest dużo więcej) może być traktowany wyłącznie jako szacunek, stanowiący pewien punkt odniesienia.

Istotną kategorią w strukturze funkcjonalnej zabudowy podobszaru Starej Oliwy są budynki handlowo-usługowe o łącznej pow. zabudowy 25 tys. m<sup>2</sup>. Powierzchnię tę tworzą w dużej części salony samochodowe (np. salon Mercedesa) i sklepy-hurtownie (KOMA, Metalmot) nie mające charakteru podstawowych usług i handlu dla okolicznych mieszkańców. W granicach tego podobszaru nie ma ani jednego budynku opieki zdrowotnej ani budynków z kategorii oświaty, nauki, kultury i sportu – budynki obu kategorii są jednak dostępne w niedużej odległości na wschód od granic PAG, w rejonie ul. Wita Stwosza i Polanki, bliżej centrum dzielnicy mieszkaniowej Oliwa.

### **Nowa Oliwa**

Podobszar Nowej Oliwy to największa w skali miasta koncentracja budynków biurowych reprezentowanych przez trzy największe kompleksy: *Olivia Business Centre*, *Alchemia* i *Arkońska Business Park*. Łączna całkowita powierzchnia zabudowy budynków biurowych w jego granicach wynosi ok. 546 tysięcy m<sup>2</sup> – ponad dwukrotnie więcej niż we wszystkich pozostałych podobszarach PAG łącznie (ok. 205 tys. m<sup>2</sup>).

Nowa Oliwa obejmuje w swych granicach także jedno z ostatnich terenów przemysłowych w ramach PAG – pozostałości *Zakładu Przemysłu Cukierniczego BAŁTYK* przy ul. Droszyńskiego, budynki między torami kolejowymi a ul. Droszyńskiego i Śląską, budynki *Federal-Mogul Bimet SA* i niezabudowane tereny przy al. Grunwaldzkiej. Łącznie to ok. 12 ha terenu (11% pow. podobszaru) i 37 tys. m<sup>2</sup> całkowitej powierzchni zabudowy (najwięcej ze wszystkich podobszarów PAG).

Trzecią bardzo istotną cechą charakterystyczną tego podobszaru jest lokalizacja *Bałtyckiego Kampusu Uniwersytetu Gdańskiego* o pow. ok. 27 ha (25% pow. podobszaru) i łącznej powierzchni zabudowy budynków o pow. ok. 280 tys. m<sup>2</sup><sup>16</sup>.

Na zachód od linii kolejowej w podobszarze Nowej Oliwy nie znajduje się ani jeden budynek mieszkalny – oprócz wspomnianych biurowców, budynków przemysłowych i uczelnianych pojawiają się tu głównie budynki handlowo-usługowe, w większości o randze ponadlokalnej – głównie salony samochodowe (np. *Lexus*, *Nissan*) i hipermarkety budowlane (*Castorama* czy *Leroy Meroy* w *CH Osowa*). Ich łączna pow. zabudowy wynosi ok. 59 tys. m<sup>2</sup>. Zabudowę mieszkaniową w tym obszarze reprezentują nieliczne, w większości nowe, budynki mieszkalne (prawie 80% mieszkań oddano w ciągu ostatnich 5 lat) w rejonie ul. Śląskiej.

### **Rejon ul. Kołobrzeskiej**

Rejon ul. Kołobrzeskiej to podobszar o najmłodszej strukturze zabudowy mieszkaniowej spośród analizowanych podobszarów. Tereny mieszkaniowe reprezentują cztery częściowo zamknięte zespoły mieszkaniowe: *Kwartal Uniwersytecki*, *Solvo*, *Mezzo* i największy: *Albatross Towers*. Łączna całkowita powierzchnia zabudowy budynków mieszkaniowych w tym podobszarze wynosi ok. 138 tys. m<sup>2</sup>.

Relatywnie duża liczba mieszkań (1,6 tys.) nie koreluje z niskim udziałem powierzchniowym terenów mieszkaniowych (13%) co dobrze obrazuje obecność intensywnej zabudowy mieszkaniowej w charakterze „wyspy”, otoczonej terenami zabudowy handlowo-usługowej (galerie handlowe, apartamenty na wynajem), przemysłowej (Centrum Techniki Okrętowej) a ponadto odizolowanej przez al. Rzeczpospolitej i tereny ROD od wykształconej struktury Przymorza Wielkiego i Zaspy Młyniec. Utrudnia to próby dogodnej obsługi tych terenów mieszkaniowych przez usługi publiczne.

<sup>16</sup> UG wraz z zlokalizowaną obok Halą *Olivia* reprezentują kategorię EGIB budynków oświaty, nauki, kultury i sportu i ich łączna pow. wynosi 297 tys. m<sup>2</sup>.

W granicach tego 53 hektarowego podobszaru zlokalizowane są cztery wielkopowierzchniowe obiekty handlowe: *CH Alfa*, *Auchan*, *Lidl* i *Obi*. Łączna powierzchnia budynków handlowo-usługowych wynosi ok. 105 tys. m<sup>2</sup> i jest drugą największą koncentracją handlu w PAG po Wrzeszczu Centrum. Tereny sklasyfikowane w strukturze użytków jako przemysłowe mają pow. 8 ha (16% pow. podobszaru) i obejmują przede wszystkim budynki *Ośrodka Hydromechaniki Okręgowej CTO* o łącznej pow. zabudowy ok. 12 tys. m<sup>2</sup><sup>17</sup>.

Cechą charakterystyczną tego podobszaru PAG jest prawie 30% udział terenów Rodzinych Ogrodów Działkowych w ogólnej powierzchni podobszaru. Mają one pow. ok. 15 ha. *ROD Pilotów* i część *ROD Przymorze* stanowią rezerwę Drogi Czerwonej. *ROD Kolejarz* i pozostała część *ROD Przymorze* wzdłuż ul. Hynka w studium Gdańska przeznaczone są na teren zieleni urządzonej i teren mieszkaniowo-usługowy. Wszystkie wymienione ogrody działkowe są ogrodzone i zamknięte dla osób postronnych i stanowią obecnie bardzo dużą barierę przestrzenną.

### **Strzyża Dolna**

Podobszar Strzyży Dolnej o pow. 84 ha obejmuje w swym zasięgu tereny pomiędzy Oliwą i Wrzeszczem, od wiaduktu PKM po wiadukt al. Żołnierzy Wyklętych. Zahaczając w małym fragmencie o zabudowę mieszkaniową powojennej dzielnicy mieszkaniowej Strzyża i pierzeję współczesnego osiedla mieszkaniowego Garnizon, położonego na terenie byłej jednostki wojskowej.

Charakterystyczne położenie pomiędzy dwoma dużymi dzielnicami mieszkaniowymi ma swoje odzwierciedlenie w strukturze zabudowy – to drugi najmniej intensywnie zabudowany podobszar (po prawie trzykrotnie mniejszej powierzchniowo Starej Oliwie) z łączną całkowitą powierzchnią zabudowy budynków o pow. ok. 280 tys. m<sup>2</sup>. Najwięcej, bo 43% tej powierzchni stanowią budynki mieszkalne (122 tys. m<sup>2</sup>), w większości w formie średniowysokich budynków wielorodzinnych w historycznej dzielnicy Strzyża oraz w sąsiedniej, nieco bardziej intensywnie zabudowanej osiedla mieszkaniowego *Atrium Gdańskie*. Ponadto w granicach Strzyży Dolnej znajduje się objęta ochroną konserwatorską robotnicza kolonia mieszkaniowa z przełomu XIX i XX w. nazwana na cześć fundatora *kolonią Abegga*. To zwarty obszar małych bliźniaczych domów robotniczych położonych między al. Grunwaldzką a torami kolejowymi. Łącznie w podobszarze zlokalizowanych jest 1,2 tys. mieszkań, w tym 12% mieszkań komunalnych położonych głównie na terenie *kolonii Abegga*.

Budynki o pozostałych funkcjach reprezentowane są przez pojedyncze obiekty: biurowe (*Gato*, *Office Island*) o łącznej pow. zabudowy 42 tys. m<sup>2</sup>; budynki handlowo-usługowe (*CH City Meble*, *Lidl*) o łącznej pow. zabudowy 46 tys. m<sup>2</sup>; oświaty, nauki, kultury i sportu o łącznej pow. zabudowy 35 tys. m<sup>2</sup> (*Wyższa Szkoła Bankowa*, *Państwowe Szkoły Budownictwa*, *Gdański Ośrodek Kultury Fizycznej*, *Klub Żak*). Budynki o funkcjach niemieszkalnych nie tworzą przestrzennych skupisk i są rozproszone wzdłuż całego odcinka al. Grunwaldzkiej w tym obszarze.

Charakter Strzyży Dolnej jako „strefy przejściowej” obrazuje również struktura użytkowania gruntów z dominacją rozległych terenów komunikacyjnych (36%), rozproszonych terenów usługowych (32%) przy niewielkim udziale terenów mieszkaniowych (16%).

<sup>17</sup> W EGIB budynki Centrum Techniki Okręgowej znajdują się w kategorii budynków oświaty, nauki, kultury i sportu i tak też zostały ujęte w Tabeli nr 1 s 10.



## Wrzeszcz Centrum

To centrum jednej z najstarszych dzielnic mieszkaniowych Gdańska i najbardziej wielofunkcyjny obszar w granicach Pasma. Jego strukturę kształtuje gęsty układ ulic i kwartałów zabudowy przedwojennej wraz z powojennym założeniem urbanistycznym Grunwaldzkiej Dzielnicy Mieszkaniowej wzdłuż tytułowej alei, od ul. Miszewskiego po Strzyżę. We Wrzeszczu zabudowa jest z większości zwarta i niska (ok 5 p.) z trzema wyjątkami – biurowcem *Neptun*, uznanym za dobro kultury współczesnej wieżowcem mieszkaniowo-usługowym *Olimp* oraz zespołem mieszkaniowym *Quattro Towers*<sup>18</sup>. Jednocześnie to podobszar o najintensywniejszej zabudowie: istniejąca całkowita powierzchnia zabudowy budynków wynosi ok. 1,03 mln m<sup>2</sup>, czyli prawie 1/3 łącznej powierzchni wszystkich istniejących budynków w PAG.

Wrzeszcz Centrum to najbardziej mieszkaniowy podobszar Pasma. Prawie połowa mieszkań zlokalizowanych w PAG znajduje się właśnie tutaj (5,6 tys., 46%). Pod względem istniejącej całkowitej powierzchni zabudowy w strukturze funkcjonalnej budynków w granicach podobszaru również dominuje zabudowa mieszkaniowa (58%). Wrzeszcz Centrum ma także największe zagęszczenie mieszkań spośród analizowanych podobszarów PAG (52 mieszk./ha) co koreluje z wysokim powierzchniowo udziałem terenów mieszkaniowych (35%) i świadczy o ciągłej, zwartej strukturze przestrzennej. To także największe skupisko zasobu komunalnego w granicach PAG – należy jednak brać pod uwagę to, że większość spośród zlokalizowanych tu 755 mieszkań komunalnych leży w budynkach będących w rękach prywatnych, co daje miasto małe możliwości do ew. przekształceń.

Zlokalizowane w tym podobszarze budynki biurowe, o łącznej Pc. ok. 100 tys. m<sup>2</sup>, wcielone są w istniejącą tkankę mieszkaniową, często tworząc wspólne pierzeje i kwartały. Podobnie zresztą jak obiekty kultury, nauki, oświaty sportu (o łącznej Pc ok. 35 tys. m<sup>2</sup>) położone często wewnątrz kwartałów zabudowy lub na ich krawędzi. Wyjątek stanowią wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, które nawet pomimo kompozycji z sąsiadującą zabudową mieszkaniową (*CH Manhattan* w miejscu dawnego rynku wrzeszczańskiego, *Galeria Metropolia* vis a vis osiedla *Stary Browar*) z uwagi na swój terenochłonny charakter pozostają w pewnej izolacji i tworzą istotne bariery przestrzenne.

## Dzielnica Wiedzy

Dzielnica Wiedzy posiada największy spośród analizowanych podobszarów bufor terenów zieleni: stanowią one 27% powierzchni obszaru. Około 15 ha, czyli ok 8% pow. podobszaru zajmują urządzone tereny rekreacyjne w postaci licznych skwerów i parków pocmentarnych (m.in. *Park Akademicki*, *Zielony Park*). Zwarty teren zieleni (ok. 33 ha) stanowią także tereny ROD (o łącznej pow. ok. 6 ha) i terenów leśnych w sąsiedztwie ul. Sobieskiego i Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego. Teren parku leśnego na południe od UCK leży u skraju granicy wysoczyzny morenowej i stanowi istotną barierę między dwoma „tarasami” Aniołek – położonym w PAG tarasem dolnym, i górnym, położonym w sąsiedztwie zabudowy dzielnicy Suchanino. Ma to wpływ na obsługę usługami i powiązania komunikacyjne – dolny taras Aniołek ciąży zdecydowanie do Wrzeszcza, a górny (położony poza PAG) do Suchanina i Siedlec.

Dzielnica Wiedzy to największy powierzchniowo podobszar PAG (172 ha) o najbardziej rozproszonej i ekstensywnej zabudowie mieszkaniowej (4 mieszk./ha). Z uwagi na historyczny charakter i ochronę konserwatora zabytków ekstensywna, często też substandardowa zabudowa (np. była kolonia

<sup>18</sup> *Neptun*: 85 m wys., 19 kondygnacji, ok 15 tys. m<sup>2</sup> pow. użytkowej; *Olimp*: 55m wys., 17 kondygnacji, ok. 5 tys. m<sup>2</sup> mieszkaniowej pow. użytkowej; *Quattro Towers*: 4 budynki o wys. 55 m, 17 kond., ok 24 tys. m<sup>2</sup> mieszkaniowej pow. użytkowej.

Urzędu Morskiego, zabudowa ul. Traugutta) nie jest zastępowana nową tkanką o wyższym standardzie i intensywności. W ciągu ostatnich pięciu lat oddano tu do użytku tylko jedno mieszkanie.

Spośród ok. 650 mieszkań zlokalizowanych w granicach Dzielnicy Wiedzy ok. 1/5 stanowi zasób komunalny. W związku z willowym charakterem zabudowy nie dziwi fakt, że jest to obszar o największym szacunkowym standardzie zamieszkiwania ( $63\text{m}^2/\text{os.}$ ) i największą przeciętną pow. lokalu mieszkalnego ( $112\text{ m}^2$ ). Wynika to bezpośrednio z stosunkowo dużego udziału zabudowy jednorodzinnej i willowej. Zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza w południowej części, ma bardzo słaby dostęp do handlu i usług podstawowych – łączna pow. zabudowy budynków handlowo-usługowych wynosi ok. 9. tys.  $\text{m}^2$ . Oznacza to, że duża część mieszkańców Dzielnicy Wiedzy musi zaspokajać swoje podstawowe potrzeby we Wrzeszczu lub innych jednostkach.

Zupełnym przeciwieństwem rozproszonej, ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej w granicach Dzielnicy Wiedzy są dwa wielohektarowe kompleksy naukowo-badawcze, od których wzięła swoją nazwę ten podobszar tj. kampus *Politechniki Gdańskiej* ciągnący się od ul. Brackiej po południową granicę PAG przy ul. Sobieskiego (ok. 34 ha) oraz kompleks *Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego* wraz z innymi budynkami *Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego* przy ul. Dębinki (łącznie ok. 22 ha). Są to rejony o największej intensywności zabudowy nie tylko w skali podobszaru, ale też całego Pasma Alei Grunwaldzkiej (Ryc. 24). W związku z specyfiką tych obiektów, pomimo dużej powierzchni terenu, są to również obszary najbardziej monofunkcyjne i częściowo ogrodzone. W pewnej izolacji pozostają też pozostałe budynki z kategorii nauki, oświaty (*Conridanium*), kultury (*Opera Bałtycka*) i sportu (*Stadion Miejski*) o łącznej pow. całkowitej zabudowy prawie 400 tys.  $\text{m}^2$ . To nie tylko najwięcej w całym Paśmie, ale też prawie 50% łącznej Pc w tym podobszarze.

## 4.4. Najważniejsze uwarunkowania formalno-własnościowe:

01

W granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej dominują zabudowane tereny handlowo-usługowe (36%), mieszkaniowe (14%) oraz tereny komunikacyjne (25%). Poza użytkowaniem związanym z zielenią i wodami pojawiają się także grunty użytkowane przemysłowo oraz rolniczo (Rodzinne Ogrody Działkowe).

02

Szacuje się, że istniejąca zabudowa na terenie PAG ma ok. 3,8 mln m<sup>2</sup> łącznej całkowitej powierzchni zabudowy (PC), w tym ok. 1,2 mln m<sup>2</sup> to budynki mieszkalne (głównie wielorodzinne), 0,8 mln m<sup>2</sup> budynki oświaty, kultury i sportu, 0,75 mln m<sup>2</sup> biurowce a ok. 0,44 mln m<sup>2</sup> budynki handlowo-usługowe.

03

Gmina miasta Gdańska w granicach PAG jest wyłącznym właścicielem gruntów o pow. ok. 153 ha, w tym ok. 73 ha gruntów zabudowanych, z czego większość stanowią funkcjonujące tereny mieszkaniowo-usługowe. Głównymi interesariuszami w tym terenie są przedstawiciele czterech uczelni publicznych, inwestorzy prywatni oraz zarządcy dróg i kolei.

04

W granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej znajduje się osiem Rodzinnych Ogrodów Działkowych o łącznej pow. ok. 30 ha. Pomimo, iż w Studium Gdańska ustala się dla nich odmienne przeznaczenie niż ogrody działkowe, w najbliższym czasie nie przewiduje się ich przekształceń.

05

Na obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej miasto Gdańsk posiada ok. 1,5 tys. mieszkań komunalnych w 547 budynkach, z czego tylko 120 budynków należy w całości do GMG i jest przez nią zarządzane.

06

Zasoby mieszkaniowe PAG (12 297 mieszkań) to 5% ogółu mieszkań w Gdańsku. Zdecydowana większość mieszkań zlokalizowana jest w zabudowie wielorodzinnej (95%). Średnia liczba mieszkań na 1 ha pow. PAG wynosi ok. 20.

07

Wewnątrz struktura funkcjonalna Pasma jest niejednorodna. W jego przebiegu można wyznaczyć siedem podobszarów funkcjonalnych, z czego dwa pełnią funkcje strictly usługową (Nowa Oliwa, Dzielnica Wiedzy), w trzech dominuje zabudowa mieszkaniowa (Wrzeszcz Centrum, Stara Oliwa, Rejon ul. Kołobrzeskiej) a dwa stanowią pewnego rodzaju strefy przejściowe: między Oliwą a Wrzeszczem (Strzyża Dolna) oraz między Oliwą a Sopotem (rejon AWFIS). Możliwości przekształceń w każdym z nich są różne i zależą od innych uwarunkowań.

# 5

## Uwarunkowania gospodarcze

---

### 5.1. Podmioty gospodarcze

#### Liczba podmiotów gospodarczych

W 2020 roku według bazy REGON (GUS) w Gdańsku funkcjonowało 88,2 tys. podmiotów gospodarczych, spośród nich 45,6 tys. znajdowało się w obszarze bezpośredniego oddziaływania Pasma Alei Grunwaldzkiej, natomiast 9,5 tys. zarejestrowanych było w samym obszarze PAG. Zatem udział podmiotów gospodarczych obszaru oddziaływania PAG w stosunku do całego miasta wyniósł 52%, natomiast w samym PAG zarejestrowanych było 11% podmiotów. Jest to sporo zważywszy, że obszar PAG stanowi zaledwie 2% powierzchni Gdańska.

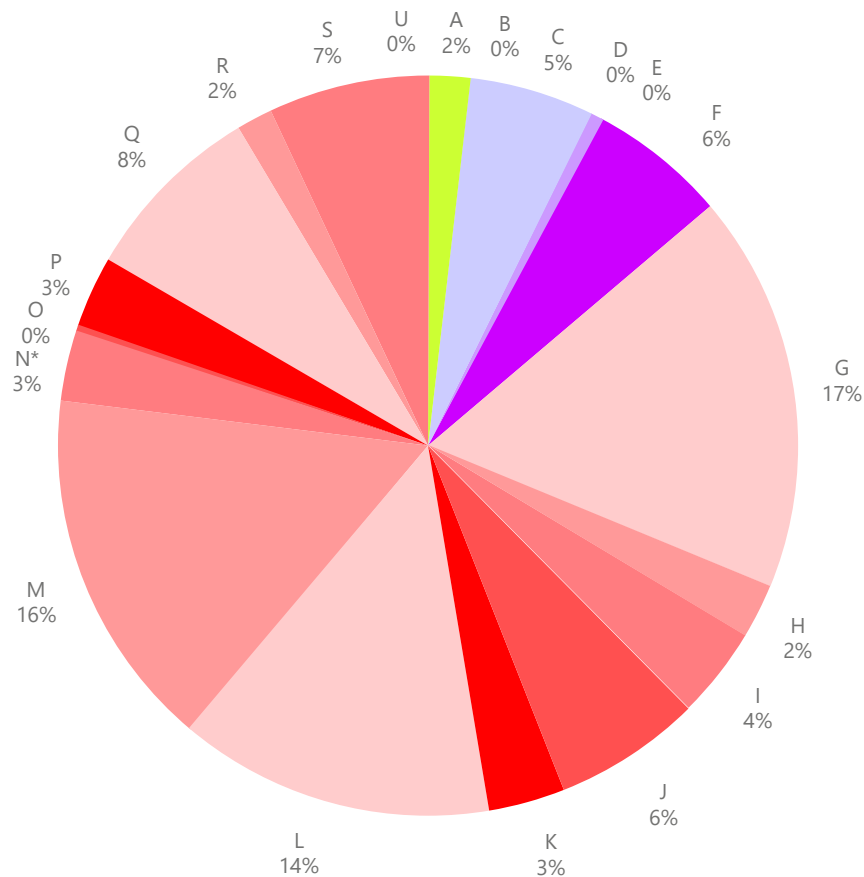
W Paśmie Alei Grunwaldzkiej dominowały usługi, podmioty gospodarcze tego sektora stanowiły 87% ogółu. Najwięcej – 17% podmiotów – należało do sekcji G (handel i naprawy pojazdów), następnie 16% do sekcji M (działalność profesjonalna, naukowa) oraz 14% do sekcji L (działalność związana z obsługą rynku nieruchomości). Z sektora przemysłowego 6% to podmioty z sekcji budownictwa, a 5% z sekcji przetwórstwa przemysłowego.

W obszarze PAG największymi podmiotami gospodarczymi o liczbie zatrudnionych powyżej 1000 osób były:

- Uniwersytet Gdański,
- Politechnika Gdańska,
- Uniwersyteckie Centrum Kliniczne,
- Centrum Medycyny Inwazyjnej.

Podmioty gospodarcze o liczbie zatrudnionych powyżej 10 osób stanowiły niewiele ponad 4,3% podmiotów. Jest to nieco większy udział niż średni w mieście wynoszący 3,3%. w tej grupie udział podmiotów z sektora przemysłu i budownictwa był wyższy niż wśród mikro podmiotów i wyniósł 17,5%. Różnica zauważalna jest przede wszystkim w sekcji C, czyli przetwórstwie przemysłowym, gdzie udział tych podmiotów stanowił aż 11% ogółu (w porównaniu do 5% łącznie z mikro podmiotami), co oznacza, że tą branżą zajmują się przede wszystkim podmioty o większej liczbie pracowników. W ramach sektora usług większe podmioty zajmują się głównie handlem (16%) oraz edukacją (10%).





- |   |  |
|---|--|
| A. Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo   | K. Działalność finansowa i ubezpieczeniowa   |
| B. Górnictwo i wydobywanie  | L. Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości                              |
| C. Przetwórstwo przemysłowe   | M. Działalność profesjonalna, naukowa, techniczna                                  |
| D. Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę...       | N. Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca          |
| E. Dostawa wody, gospodarowanie ciekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją | O. Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne |
| F. Budownictwo  | P. Edukacja  |
| G. Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle         | Q. Opieka zdrowotna i pomoc społeczna  |
| H. Transport i gospodarka magazynowa  | R. Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją                            |
| I. Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi                       | S. Pozostała działalność usługowa  |
| J. Informacja i komunikacja   | T. Gospodarstwo domowe   |
|   | U. Organizacje i zespoły eksterytorialne   |

**Ryc. 25.** Podmioty gospodarcze wg sekcji PKD w obszarze PAG w 2020 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON GUS

## **Nasylenie podmiotów gospodarczych w PAG**

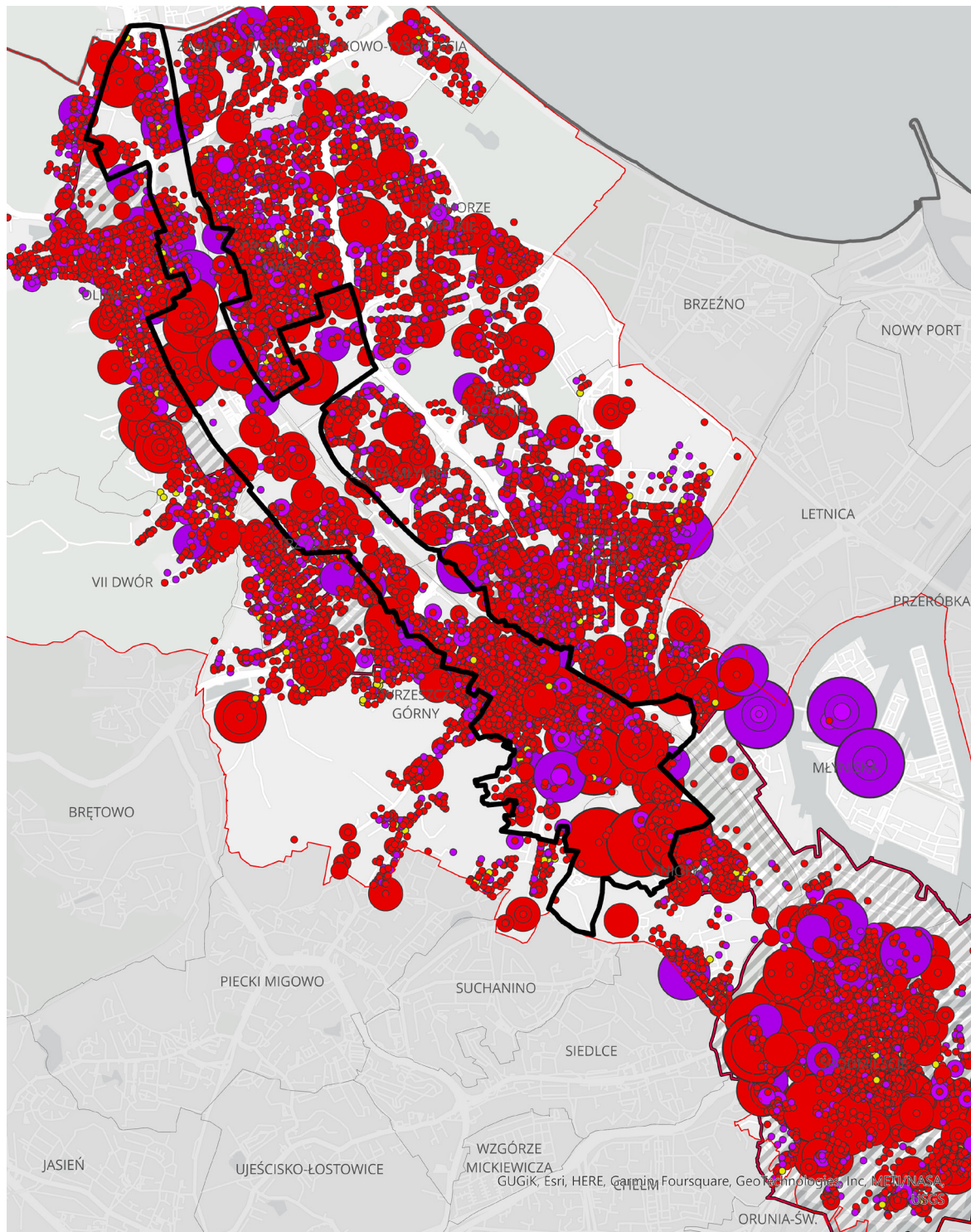
Wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców dla Gdańska wynosi 201. W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG wskaźnik ten jest wyższy i wynosi 246. Natomiast w samym Paśmie Alei Grunwaldzkiej wartość wskaźnika jest znacząco wyższa i wynosi 516. Jest to potwierdzeniem tezy, że PAG stanowi obszar bardzo istotny pod względem gospodarczym dla miasta, gdzie kumuluje się działalność wielu podmiotów.

Analizując rozkład przestrzenny podmiotów gospodarczych w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG zauważyć można, że podmioty kumulują się wzdłuż Centralnego Pasma Usługowego. Większe podmioty o działalności przemysłowej zlokalizowane są w jednostkach Młyniska (m.in. tereny stoczniowe). Największe podmioty usługowe kumulują się w Aniołkach i Wrzeszczu Górnym. Są to przede wszystkim podmioty z sekcji ochrony zdrowia, czyli Uniwersyteckie Centrum Kliniczne i Gdański Uniwersytet Medyczny, a także sąsiadująca Politechnika Gdańska.

W Oliwie miejsca kumulacji dużej liczby podmiotów gospodarczych to obszary, w których znajdują się kompleksy biurowców np. Olivia Business Centre, Arkońska Business Park, Alchemia, a także bardzo ważny w oliwskiej strukturze PAG – kampus Uniwersytetu Gdańskiego.

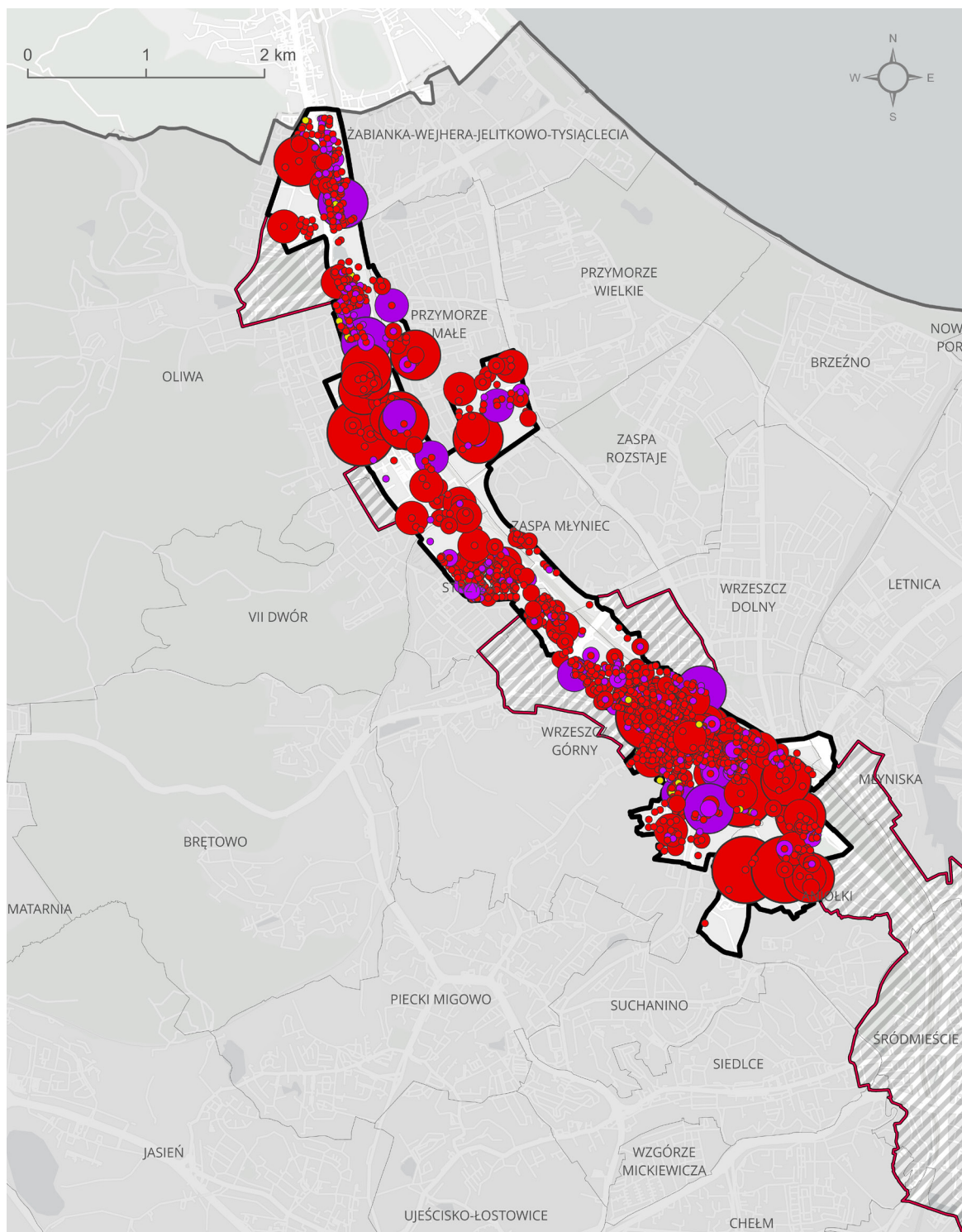
Przeliczając liczbę zarejestrowanych podmiotów gospodarczych na 1 ha powierzchni, największa gęstość wyróżnia wspomniane już wyżej kompleksy biurowe. Znaczne zagęszczenie obserwujemy również we Wrzeszczu w okolicach Centrum Handlowego Manhattan oraz wzdłuż al. Grunwaldzkiej.

Dokonując analizy podmiotów gospodarczych należy mieć na uwadze, że baza REGON (jako jedyna oficjalna statystyka dotycząca podmiotów gospodarczych) ma swoje niedoskonałości. Fakt zarejestrowania firmy pod danym adresem nie musi oznaczać, że działalność jest tam prowadzona. Jeśli firma ma centralę, siedzibę w innym mieście, może w ogóle nie być wskazana w bazie.



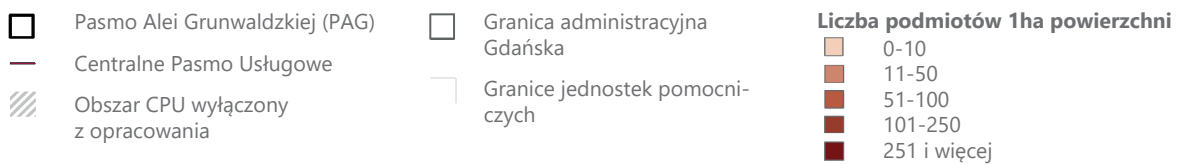
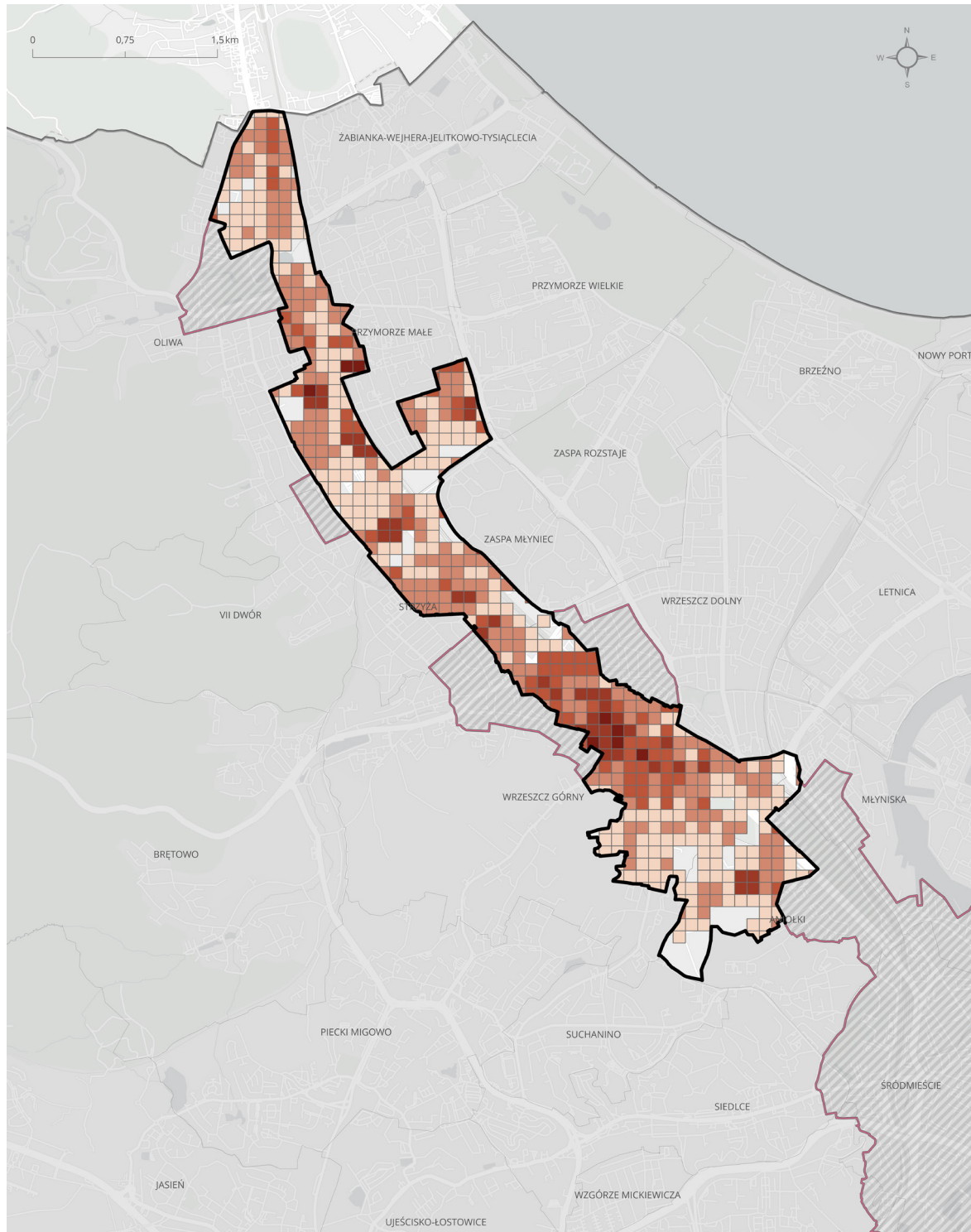
**Ryc. 26.** Podmioty gospodarcze wg sektora i wielkości w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG w 2020 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON GUS





**Ryc. 27.** Podmioty gospodarcze wg sektora i wielkości w obszarze PAG w 2020 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON GUS





**Ryc. 28.** Gęstość podmiotów gospodarczych w obszarze PAG w 2020 roku. Źródło: opracowanie własne na podstawie bazy REGON GUS

## 5.2. Powierzchnia biurowa

### Biurowce w Gdańsku

W Gdańsku od roku 2010 nastąpił intensywny przyrost powierzchni biurowej. Zaczęły powstawać nowoczesne kompleksy biurowców, oferujące swoim najemcom nowoczesne i wysokiej jakości powierzchnie biurowe. Znacząca większość z tych inwestycji zlokalizowana została w granicach Centralnego Pasma Usługowego.

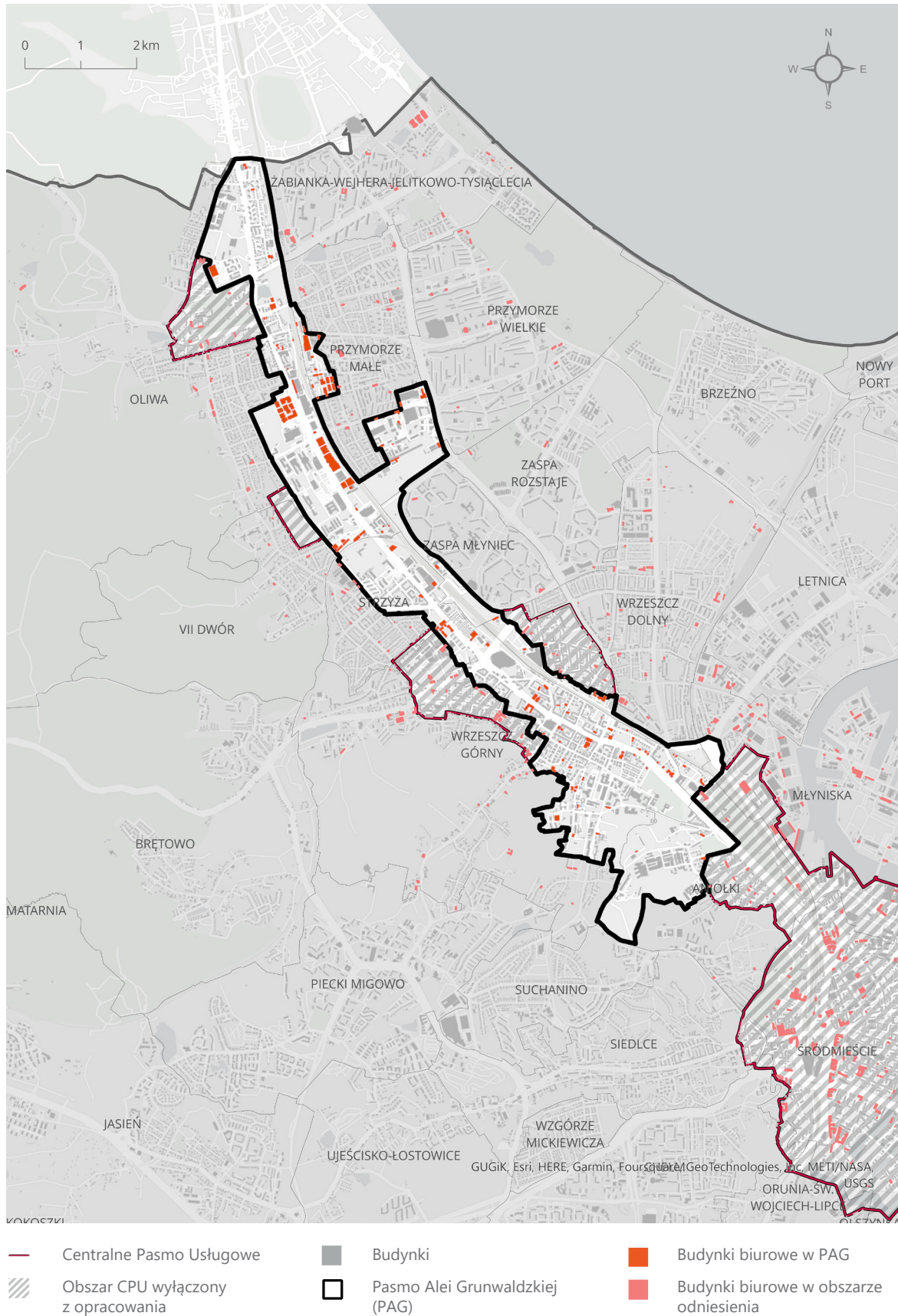
Do analizy powierzchni biurowej w Gdańsku wykorzystano dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych aktualnej na koniec 2021 roku. Wybrane zostały budynki o funkcji biurowej (kod BUBD07). Na podstawie tych danych możliwe było oszacowanie powierzchni biurowej w całym mieście na około 1,9 mln m<sup>2</sup>. W obszarze odniesienia PAG wielkość ta wyniosła około 1,25 mln m<sup>2</sup>. w całym CPU 1,07 mln m<sup>2</sup>, natomiast w samym paśmie PAG ok. 541 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 50% wielkości w CPU (Ryc. 29).

Jednak analizując powierzchnie biurowe największe znaczenia mają budynki lub kompleksy budynków, które oferują duże i nowoczesne powierzchnie biurowe. Inwestorzy, tacy jak międzynarodowe korporacje, szukając lokalizacji dla swoich oddziałów kierują się w dużym stopniu możliwością zapewnienia swoim pracownikom odpowiednich warunków pracy, zgodnych z wysokimi, międzynarodowymi standardami.

Do rozróżnienia jakości i standardu oferty powierzchni biurowej stosuje się klasyfikację dla budynków biurowych. W gospodarce nieruchomościami funkcjonują trzy podstawowe klasy biurowców: A, B i C (metoda klasyfikacji biurowców według BOMA International<sup>19</sup>). Do klasy A zalicza się najbardziej prestiżowe budynki, charakteryzujące się wysokim standardem wykończenia, nowoczesnymi systemami zarządzania i bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Wysokość czynszu jest w nich zazwyczaj wyższa od średnich cen na lokalnym rynku. Są to najczęściej budynki, w których swoje oddziały posiadają renomowane, duże firmy o ugruntowanej pozycji rynkowej lub też aspirujące do takich.

---

<sup>19</sup> BOMA International – profesjonalna organizacja zrzeszająca specjalistów rynku nieruchomości komercyjnych.



**Ryc. 29.** Budynek o funkcjach biurowych w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG. Źródło: opracowanie własne na podstawie BDOT

## Biurowce klasy A

Biorąc pod uwagę wyłącznie biurowce klasy A w Gdańsku zidentyfikowano 31 lokalizacji takich biurowców bądź ich kompleksów. Kolejnych 7 jest obecnie w fazie projektu lub budowy.

Łącznie w Gdańsku znajduje się ok. 630,5 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej w obiektach klasy A. Spośród tego w ramach PAG znajduje się 424,5 tys. m<sup>2</sup>. Obecnie w fazie budowy na obszarze PAG realizowane są 3 obiekty, które powiększą wolumen powierzchni biurowych o 22,2 tys. m<sup>2</sup> (Tabela 8).

Natomiast po realizacji obiektów biurowych będących obecnie w fazie budowy lub projektu przewiduje się zwiększenie powierzchni klasy A w całym mieście do ok 712 tys. m<sup>2</sup>.

Największe kompleksy nowoczesnych biurowców zlokalizowane są w granicach PAG:

- Olivia Business Centre 180,7 tys. m<sup>2</sup>;
- Alchemia 115,4 tys. m<sup>2</sup>;
- Arkońska Business Park 27,3 tys. m<sup>2</sup>;
- Wave 21,6 tys. m<sup>2</sup>;
- Garnizon (częściowo w PAG, cały w CPU) – w PAG 24 tys. m<sup>2</sup>, całość 54,5 tys. m<sup>2</sup>.

	Nazwa	Adres	Klasa	Powierzchnia	Rok
1.	Olivia Business Centre	Grunwaldzka 472	A	180 700	2011
2.	Alchemia	Grunwaldzka 417	A	115 400	2014
3.	Arkońska Business Park	Arkońska 6	A	27 200	2008
4.	Wave	Grunwaldzka 343-345	A	21 600	2020
5.	Centrum Biurowe Neptun	Grunwaldzka 103a	A	15 850	2014
6.	Centrum Biurowe Garnizon GATO	Cypriana Kamila Norwida 1	A	15 000	2021
7.	Officina i I II	Grunwaldzka 50	A	11 000	2022
8.	Office Island	Grunwaldzka 163	A	9 950	2010
9.	Garnizon Grunwaldzka 184	Grunwaldzka 184	A	9 000	2009
10.	Centrum Biurowe Abrahama	Antoniego Abrahama 1a	A	7 760	2008
11.	Gdański Inkubator Przedsiębiorczości „Starter”	Lęborska 3b	A	6 500	2011
12.	Alfa Oliva Business Park	Piastowska 7	A	4 500	2013
13.	Format	Leona Droszyńskiego 24	A	14 100	w budowie
14.	Gravis	Grunwaldzka 161	A	2 700	w budowie
15.	Oliwa 501	Grunwaldzka 501	A	5 400	w budowie

**Tabela 8.** Biurowce klasy A w obszarze PAG. Źródło: opracowanie własne





Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
 ■ Biurowce klasy A
 ■ Biurowce klasy A w PAG

**Ryc. 30.** Biurowce klasy A w obszarze PAG oraz obszarze bezpośredniego oddziaływania. Źródło: opracowanie własne

### 5.3. Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe

Obecnie w Gdańsku funkcjonuje 28 wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (WOH), czyli obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 tys. m<sup>2</sup>. Łączna oferowana w nich powierzchnia wynosi ok. 543 tys. m<sup>2</sup>. Rozkład obiektów w strukturze miasta jest pasmowy, większość obiektów skumulowana jest wzdłuż CPU oraz przy węzłach Obwodnicy Trójmiejskiej. W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG jest zlokalizowanych 18 WOHów, a ich zsumowana powierzchnia sprzedażowa wynosi około 300 tys. m<sup>2</sup>, czyli 55% całej powierzchni sprzedażowej w WOHach. w samym obszarze PAG funkcjonuje 10 WOHów, oferujących około 170 tys. m<sup>2</sup>, czyli 31% z ogólnej powierzchni WOHów (Ryc. 31). Największymi obiektami w PAG są: Galeria Bałtycka, następnie Galeria Metropolia i Centrum Handlowe Manhattan.

	Nazwa	Adres	Jednostka Pomocnicza	Pow. Sprzedażowa	Rok
1.	Galeria Bałtycka	Grunwaldzka 141	Wrzeszcz Górny	45 000	2007
2.	Galeria Metropolia	Kilińskiego 4	Wrzeszcz Dolny	33 700	2016
3.	Centrum Handlowe Manhattan	Grunwaldzka 82	Wrzeszcz Górny	23 000	2004
4.	Centrum Handlowe Oliwa	Grunwaldzka 309	Oliwa	16 500	2008
5.	Alfa Centrum	Kołobrzeska 41c	Przymorze Małe	15 500	2002
6.	City Meble	Grunwaldzka 211	Strzyża	10 700	1996
7.	Auchan	Kołobrzeska 32	Przymorze Małe	8 000	2003
8.	OBI	Kołobrzeska 26	Przymorze Małe	7 500	2001
9.	Castorama	Grunwaldzka 262	Oliwa	6 000	2000
10.	Centrum Familia	Grunwaldzka 471	Oliwa	4 000	2008

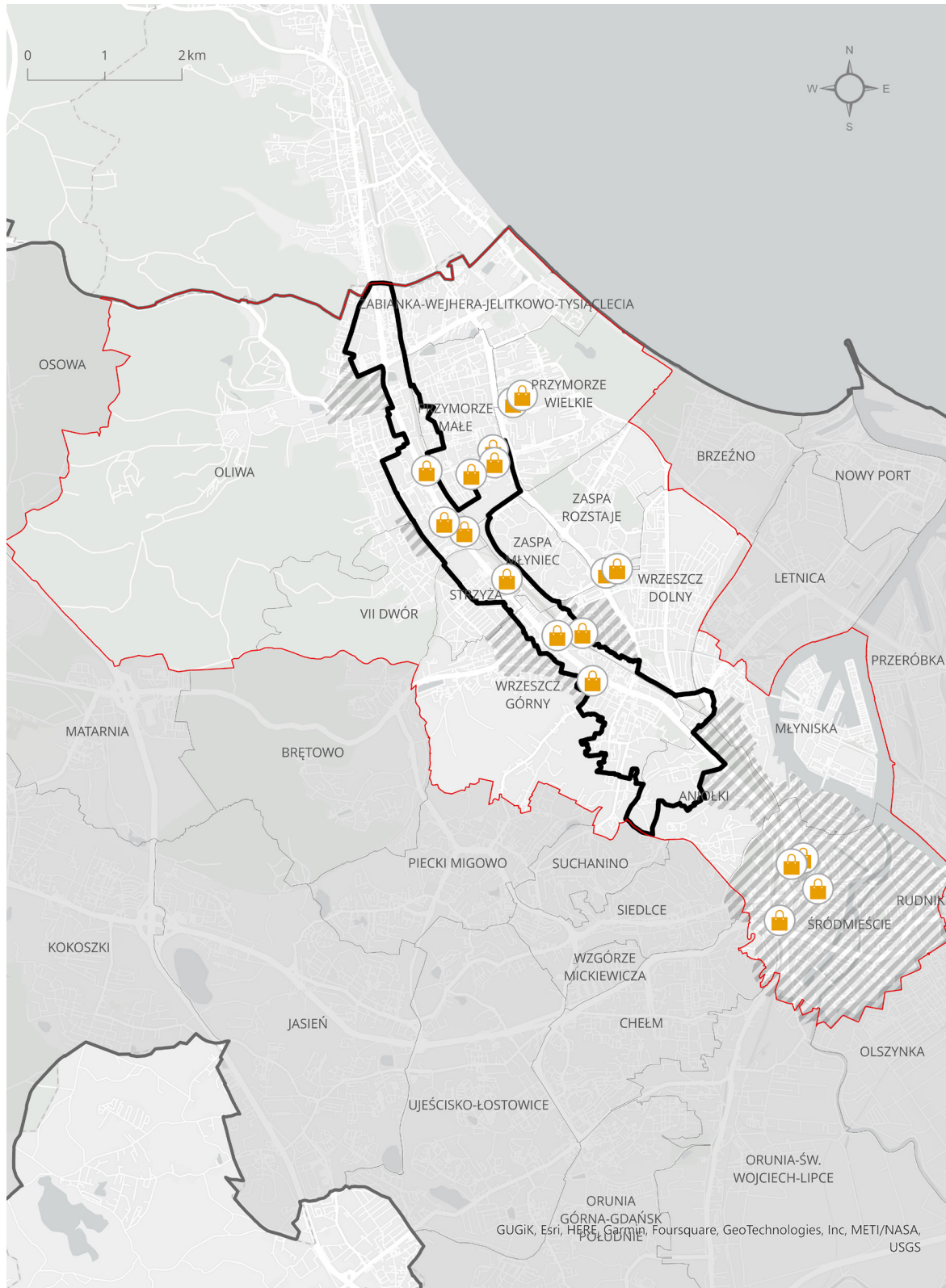
**Tabela 9.** Wielkopowierzchniowe obiekty handlowe w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne

Wskaźnik nowoczesnej powierzchni handlowej na 1000 mieszkańców wynosi w Gdańsku ok. 1153 m<sup>2</sup>. W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG ten wskaźnik jest znacząco wyższy i osiąga wartość ok. 1506 m<sup>2</sup>. Natomiast w samym obszarze PAG na 1000 mieszkańców przypada aż 8520 m<sup>2</sup>. Dla porównania średni wskaźnik nasycenia powierzchnią handlową w Polsce wynosi 330 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców<sup>20</sup>. Z kolei nasycenie istniejącą powierzchnią rozpatrywane dla miast z centrami handlowymi osiągnęło poziom 668 m<sup>2</sup> na 1000 mieszkańców.

Z powodu pandemii Covid-19 kondycja centrów handlowych została mocno nadszarpnięta i mierzą się one obecnie z wieloma wyzwaniami. Mówi się o potrzebie transformacji centrów handlowych, gdyż bogata oferta sklepowa nie jest już tak dużym magnesem dla konsumentów jak wcześniej. Poza zakupami klienci chętniej korzystają z oferty restauracji i kawiarni oraz rozrywek np. kino. Myśląc o przyszłości centra handlowe muszą wypracować nowe strategie dotarcia do konsumentów, dla których świat rzeczywisty i cyfrowy przenikają się wzajemnie. Konsekwencją tego zjawiska jest zmiana roli centrów, które muszą poszukać „pomysłu na siebie”. Zakładane są różne scenariusze, również te bardziej radykalne, jak zmiana funkcji czy nawet likwidacja<sup>21</sup>.

<sup>20</sup> Raport Polskiej Rady Centrów Handlowych Retail Research Forum, Raport II poł. 2021.

<sup>21</sup> Na podstawie raportu „Zmiany zachowań konsumentów przed i w trakcie Covid-19”, 2022, Knight Frank.



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Obszar oddziaływania PAG
- Obszar CPU wyłączony z opracowania
- WOH

**Ryc. 31.** Wielkopowierzchniowe Obiekty Handlowe w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG. Źródło: opracowanie własne

## 5.4. Najważniejsze uwarunkowania gospodarcze:

01

Obszar PAG skupia 11% podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w mieście, pomimo, że powierzchnia stanowi zaledwie 2% powierzchni Gdańska. w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG zarejestrowanych jest 52% podmiotów.

02

87% podmiotów to podmioty z sektora usług, dominuje handel, działalność profesjonalna i naukowa oraz działalność związana z obsługą rynku nieruchomości.

03

Największe podmioty gospodarcze w obszarze PAG to Uniwersytet Gdański, Politechnika Gdańska, Uniwersyteckie Centrum Kliniczne i Centrum Medycyny Inwazyjnej.

04

Wskaźnik liczby podmiotów na 1000 mieszkańców dla obszaru PAG wynosi 516 (dla Gdańska 201), co świadczy o istotnym znaczeniu gospodarczym tego obszaru dla miasta.

05

Przestrzennie najwięcej podmiotów zlokalizowanych jest na obszarach, gdzie znajdują się kompleksy biurowców np. Olivia Business Centre, Arkońska Business Park, Alchemia. Z kolei największe podmioty pod względem liczby zatrudnionych zlokalizowane są w Aniołkach i Wrzeszczu Górnym (Politechnika Gdańska, Uniwersyteckie Centrum Kliniczne i Centrum Medycyny Inwazyjnej), a także w Oliwie – kampus Uniwersytetu Gdańskiego.

06

Powierzchnia budynków biurowych w PAG szacowana jest na ok. 541 tys. m<sup>2</sup>, stanowi to 28% powierzchni tych budynków w całym mieście.

07

W Gdańsku znajduje się ok. 630,5 tys. m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej w obiektach klasy A. Spośród tego w ramach PAG znajduje się 424,5 tys. m<sup>2</sup>, czyli prawie 70%. Obecnie w fazie budowy na obszarze PAG realizowane są 3 obiekty, które powiększą wolumen powierzchni biurowych o 22,2 tys. m<sup>2</sup>.

08

W obszarze Pasma funkcjonuje obecnie 12 biurowców/kompleksów biurowych klasy A. 3 obiekty są w budowie.

09

18 spośród 28 WOHów w Gdańsku zlokalizowanych jest w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG, natomiast w samym PAG jest ich 10 – o łącznej powierzchni sprzedaży ok. 170 tys. m<sup>2</sup>, co stanowi 31% ogólnej powierzchni WOHów w mieście. Największymi obiektami w PAG są: Galeria Bałtycka, następnie Galeria Metropolia i Centrum Handlowe Manhattan.

10

Wskaźnik nowoczesnej powierzchni handlowej na 1000 mieszkańców wynosi w Gdańsku ok. 1153 m<sup>2</sup>. W obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG ten wskaźnik jest znacząco wyższy i osiąga wartość ok. 1506 m<sup>2</sup>. Natomiast w samym obszarze PAG na 1000 mieszkańców przypada aż 8520 m<sup>2</sup>.





Fot. 3. Okolice dworca kolejowego Gdańsk Wrzeszcz w sąsiedztwie al. Grunwaldziej. Fot. Dominik Paszliński

# 6 Sieć usług endogenicznych

## 6.1. Usługi oświaty

### Przedszkola publiczne i prywatne

W roku szkolnym 2021/22 w Gdańsku przygotowanych jest 10 342 miejsc dla dzieci w wieku przedszkolnym w 96 publicznych jednostkach (publicznych przedszkolach samorządowych, niesamorządowych oraz w punktach przedszkolnych). W gdańskich przedszkolach publicznych funkcjonują 442 oddziały przedszkolne.

W obszarze oddziaływania PAG zlokalizowana jest niemal połowa gdańskich publicznych przedszkoli, czyli 42 przedszkola (w tym 7 publicznych niesamorządowych) o 182 oddziałach (Ryc. 32). Aktualnie uczęszcza do nich 4 236 dzieci.

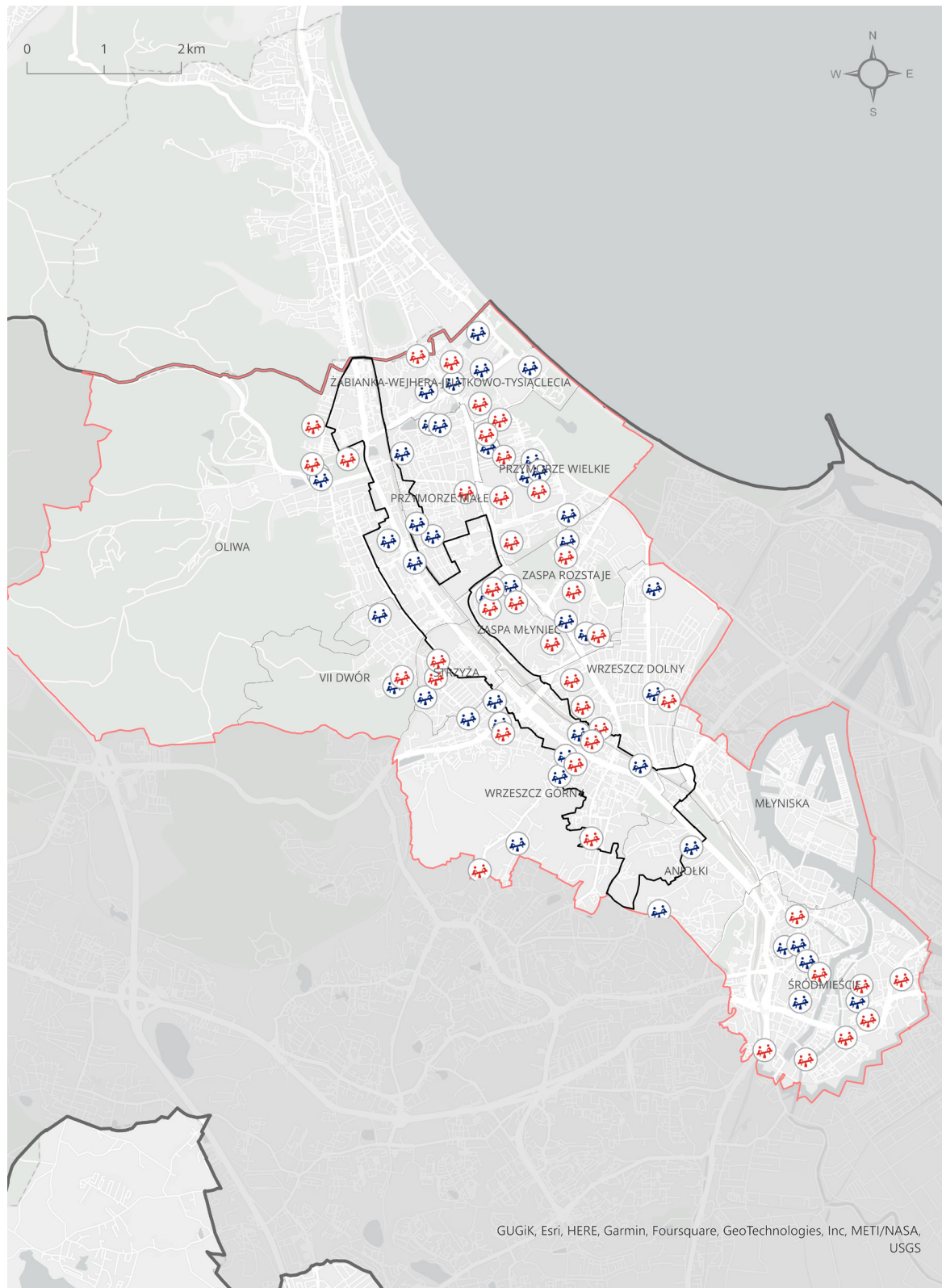
W roku szkolnym 2021/2022 w obszarze PAG funkcjonowały 3 przedszkola publiczne samorządowe, wszystkie zlokalizowane w części wrzeszczańskiej (Tabela 10). Są to nieduże obiekty, w których funkcjonują po 4 oddziały przedszkolne. Uczęszcza do nich w sumie 281 dzieci.






	Nazwa przedszkola	Adres	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Liczba sal	Liczebność oddziału	Zatrudni nauczyciele
1	P-4	Do Studzienki 36	96	4	4	24	10
2	P-7	Ks. Józefa Zator Przytockiego 7	94	4	6	24	12
3	P-52	Jaškowa Dolina 12	91	4	7	23	10
	Razem		281	12	17	-	32

**Tabela 10.** Przedszkola publiczne w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku

Rozmieszczenie przestrzenne przedszkoli publicznych na obszarze PAG nie jest korzystne dla obsługi – zlokalizowane są blisko siebie w obszarze ulic Dmowskiego, Konopnickiej oraz Partyzantów we Wrzeszczu Górnym (Ryc. 32). Ponadto przedszkola publiczne są niemal w pełni wypełnione – liczebność jednego oddziału osiąga 24 dzieci.





- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  Obszar oddziaływania PAG |  Granica administracyjna Gdańska |
|  Przedszkola publiczne          |  Przedszkola niepubliczne |   |

**Ryc. 32.** Przedszkola publiczne i niepubliczne w strefie oddziaływania PAG w roku szkolnym 2020/2021. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2020/2021

Wśród 136 niepublicznych placówek przedszkolnych w Gdańsku funkcjonują dwa typy jednostek: przedszkola i punkty przedszkolne. Placówki te, prowadzone przez osoby fizyczne, fundacje czy podmioty gospodarcze, powstają w rejonach największego rozwoju funkcji mieszkaniowej – tam, gdzie są największe potrzeby. W 385 oddziałach przedszkolnych przygotowanych jest w sumie 6 505 miejsc w roku szkolnym 2021/22.

W obszarze oddziaływania PAG zaś znajduje się 47 niepublicznych placówek przedszkolnych o 130 oddziałach, do których uczęszcza 2197 dzieci.

Na terenie PAG zlokalizowanych jest 6 niepublicznych obiektów przedszkolnych, do których w roku szkolnym 2020/2021 uczęszcza 230 dzieci (Tabela 11).

	Nazwa przedszkola	Adres	Liczba dzieci	Liczba oddziałów
1	Przedszkole Kota Edwarda	Ks. Józefa Zator Przytockiego 3	30	2
2	Przedszkole Niepubliczne językowe Lew Leon w Gdańsku	Jana Uphagena 10	24	2
3	Przedszkole Niepubliczne „Biały Kotek-Oliwa”	Grunwaldzka 472A	76	4
4	Calineczka -Niepubliczne Przedszkole Językowo-Muzyczne	Partyzantów 8	32	3
5	Little HARVARD Niepubliczne Przedszkole	Lęborska 3B	37	2
6	Międzynarodowe Dwujęzyczne Przedszkole KIDS&Co.	Grunwaldzka 413	31	2
	Razem		230	15

**Tabela 11.** Przedszkola niepubliczne w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2022

Lokalizacja przedszkoli niepublicznych na terenie PAG skoncentrowana jest w 2 obszarach, tj. w Oliwie w budynkach biurowych oraz w sąsiedztwie przedszkoli publicznych we Wrzeszczu Górnym.

Spośród ogólnej liczby dzieci w przedszkolach:

- na terenie Pasma Alei Grunwaldzkiej – 55% uczęszcza do przedszkoli publicznych,
- w obszarze oddziaływania PAG – 65,8 % uczęszcza do przedszkoli publicznych,
- w Gdańsku ogółem – 61,4% uczęszcza do przedszkoli publicznych (Tabele 12-14).

Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Przedszkola publiczne	281	12	55,0
Przedszkola niepubliczne	230	15	45,0
Razem	511	239	100,0

**Tabela 12.** Liczba dzieci w przedszkolach publicznych i niepublicznych w PAG w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2022



Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Przedszkola publiczne	4 236	182	65,8
Przedszkola niepubliczne	2 196	130	34,2
Razem	6 432	312	100,0

**Tabela 13.** Liczba dzieci w przedszkolach publicznych i niepublicznych w obszarze oddziaływania PAG w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2022

Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Liczba oddziałów	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Przedszkola publiczne	10 342	442	61,4
Przedszkola niepubliczne	6 505	385	38,6
Razem	16 847	827	100,0

**Tabela 14.** Liczba dzieci w przedszkolach publicznych i niepublicznych w mieście Gdańsku w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2022

### Szkoły podstawowe, dostępność szkół podstawowych

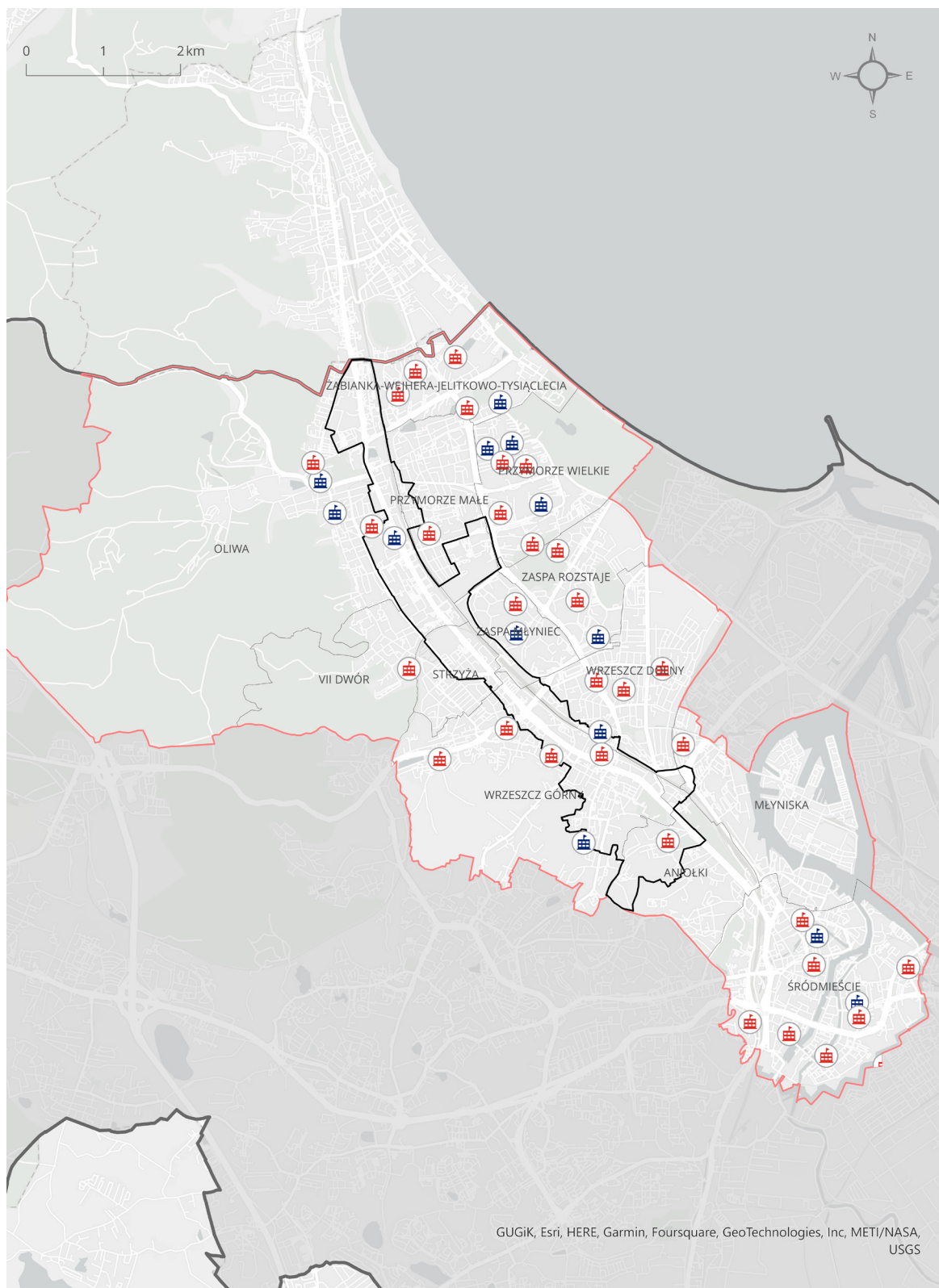
W Gdańsku w roku szkolnym 2021/22 – w 71 szkołach podstawowych samorządowych i niesamorządowych – naukę pobiera ok. 34 tys. uczniów. Do 28 niepublicznych placówek uczęszcza ok. 5,2 tys. uczniów.

W obszarze oddziaływania PAG zlokalizowanych jest 31 szkół podstawowych publicznych, do których uczęszcza ok. 12 tys. uczniów oraz 14 szkół niepublicznych, w których uczy się ok 2,4 tys. uczniów.

W Paśmie Alei Grunwaldzkiej funkcjonują 2 samorządowe publiczne szkoły podstawowe oraz 1 szkoła podstawowa niepubliczna (Tabela 15). Wszystkie zlokalizowane są we wrzeszczańskiej części pasma (Ryc. 33). Do Szkoły Podstawowej nr 15 oraz Szkoły Podstawowej nr 17 uczęszcza w sumie 582 dzieci w 27 oddziałach. Do Niepublicznej Szkoły Podstawowej Thinking Zone przy al. Grunwaldzkiej 472 uczęszcza 29 uczniów.

	Placówka	Adres	Liczba uczniów ogółem	Liczba oddziałów ogółem	Liczba sal dydakt.	Średnia liczebność oddziału	Współczynnik zmienności
1	SP-17	Czarneckiego 2	386	19	20	21	0,91
2	SP-15	Smoluchowskiego 13	196	12	20	17	0,6
	Razem		582	31	40	-	-

**Tabela 15.** Publiczne szkoły podstawowe w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2021



- Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG)
  - Obszar oddziaływania PAG
  - Granica administracyjna Gdańska
- 🏠 Szkoły podstawowe publiczne
  - 🏠 Szkoły podstawowe niepubliczne

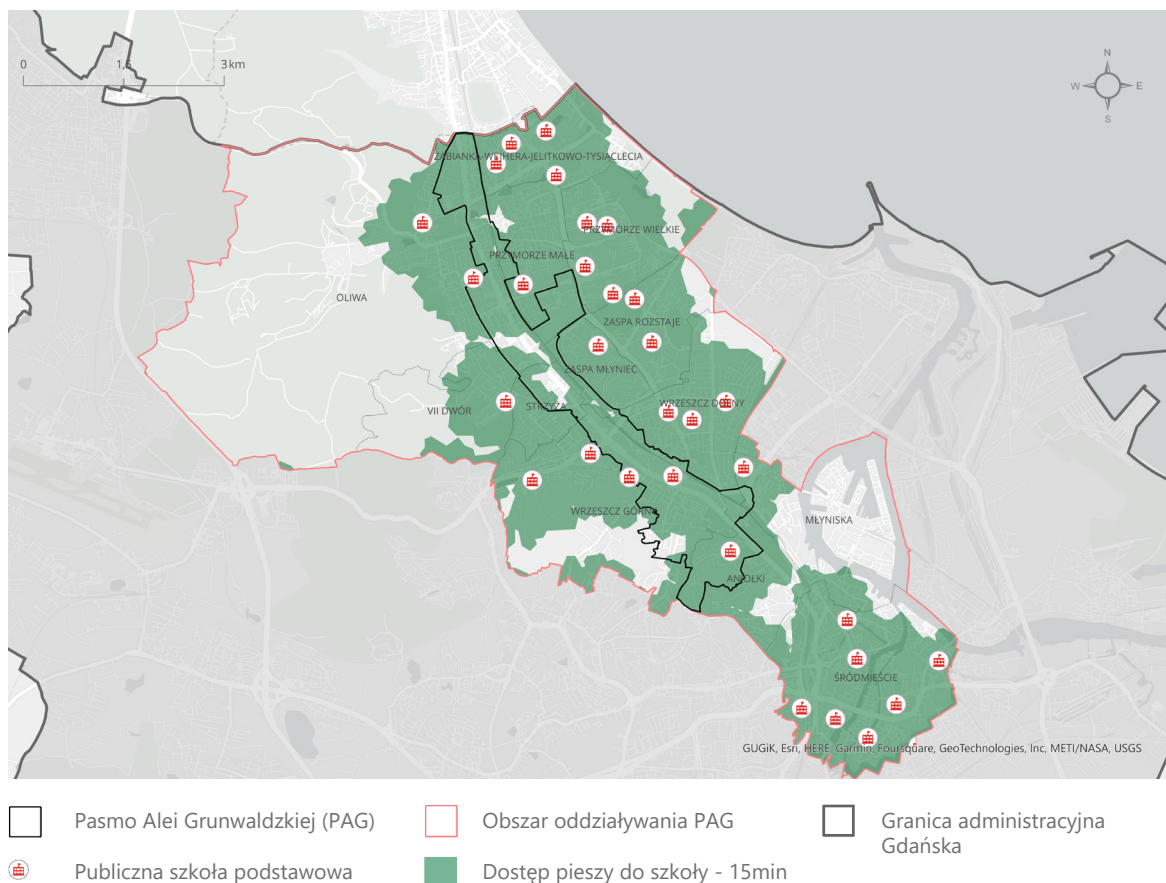
**Ryc. 33.** Szkoły podstawowe publiczne i niepubliczne w Paśmie Alei Grunwaldzkiej i jej obszarze oddziaływania.  
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2020/2021

Studium Gdańska zakłada, że maksymalny współczynnik zmianowości zapewniający komfort nauki w szkołach podstawowych wynosi 1,3. Sytuacją wzorcową jest wynik wskaźnika na poziomie 1,0, wówczas wszystkie oddziały mogą mieć zajęcia w tym samym czasie w jednej placówce. Najniższe wartości wskaźnika zarejestrowano głównie na dolnym tarasie miasta.

W SP-15 oraz w SP-17 współczynnik zmianowości jest niski, co oznacza, że są w nich jeszcze wolne miejsca, a komfort nauki jest bardzo dobry.

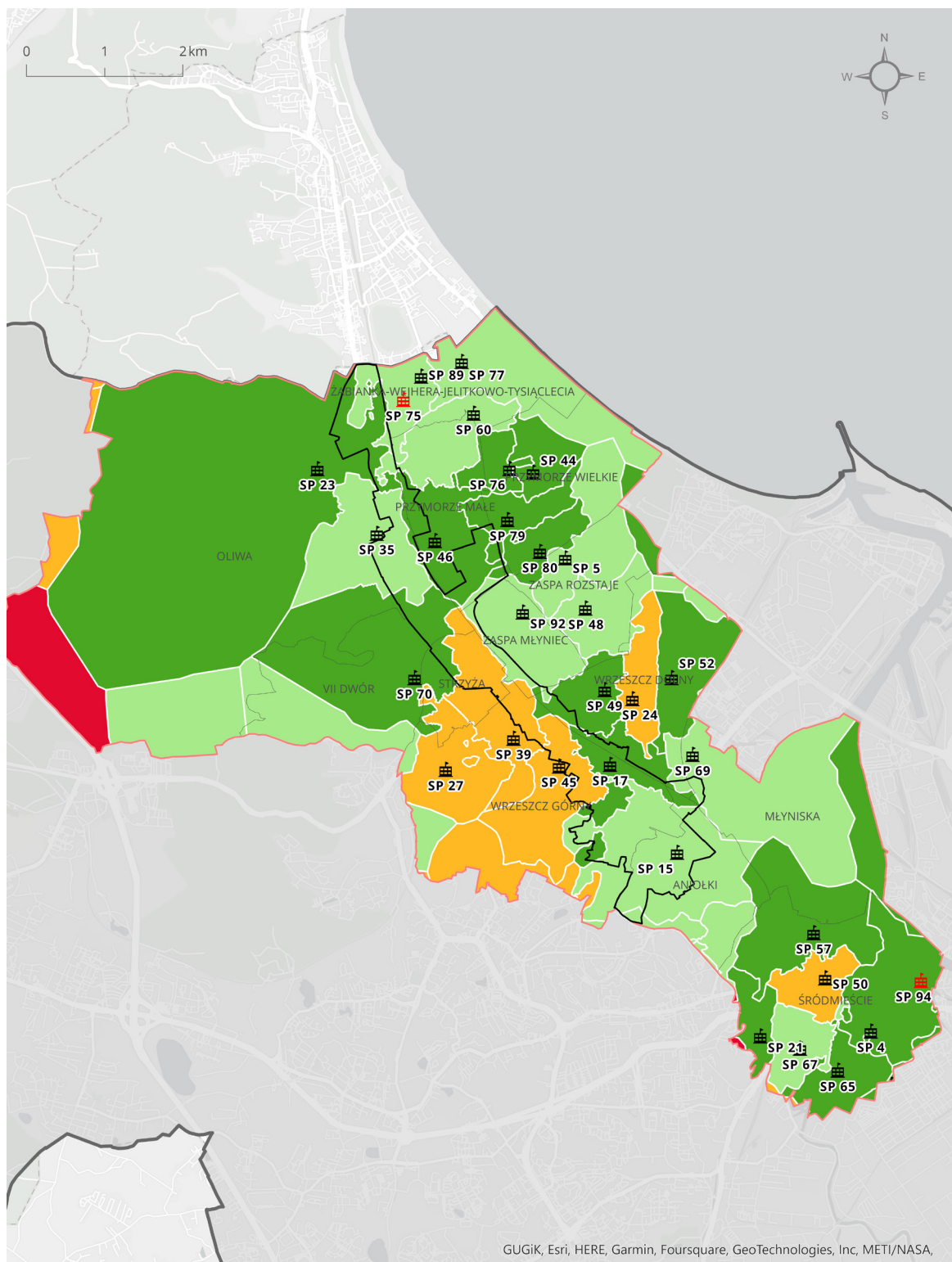
Sam obszar PAG położony jest w zasięgu aż 16 obwodów szkół podstawowych. W 14 z nich wskaźnik zmianowości jest równy bądź mniejszy niż 1,0. Sytuacja jest bardzo dobra. w pozostałych obwodach nie wynosi więcej niż 1,3 (Ryc. 35).

Zasięg dostępności pieszej<sup>22</sup> do podstawowych szkół publicznych w całym analizowanym obszarze PAG oraz jego sąsiedztwie kształtuje się na dobrym poziomie (Ryc. 34). W zasięgu 15 minutowego dojazdu pieszego znajduje się niemal cały analizowany obszar. Nieobsłużony teren pozostaje w okolicach ul. Sobieskiego (Wrzeszcz Górny), okolice ul. Moniuszki i Chopina (Strzyża).

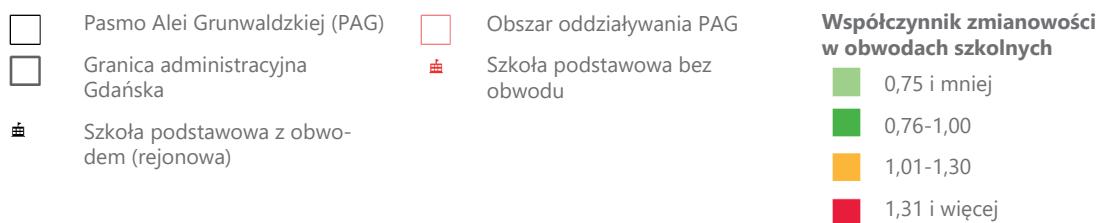


**Ryc. 34.** Dostęp pieszy do publicznych szkół podstawowych. Źródło: opracowanie własne

<sup>22</sup> Zasięg analizowany na podstawie dojazdów pieszych po sieci pieszej, tj. wzdłuż ciągów pieszych (chodniki, przejścia, ścieżki piesze).



GUGIK, Esri, HERE, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, HERE



**Ryc. 35.** Współczynnik zmienności w szkołach podstawowych. Źródło: opracowanie własne na podstawie na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2020/2021





Fot. 4. Al. Grunwaldzka, w centrum dzielnicy Gdańsk Wrzeszcz. Fot. Dominik Paszliński



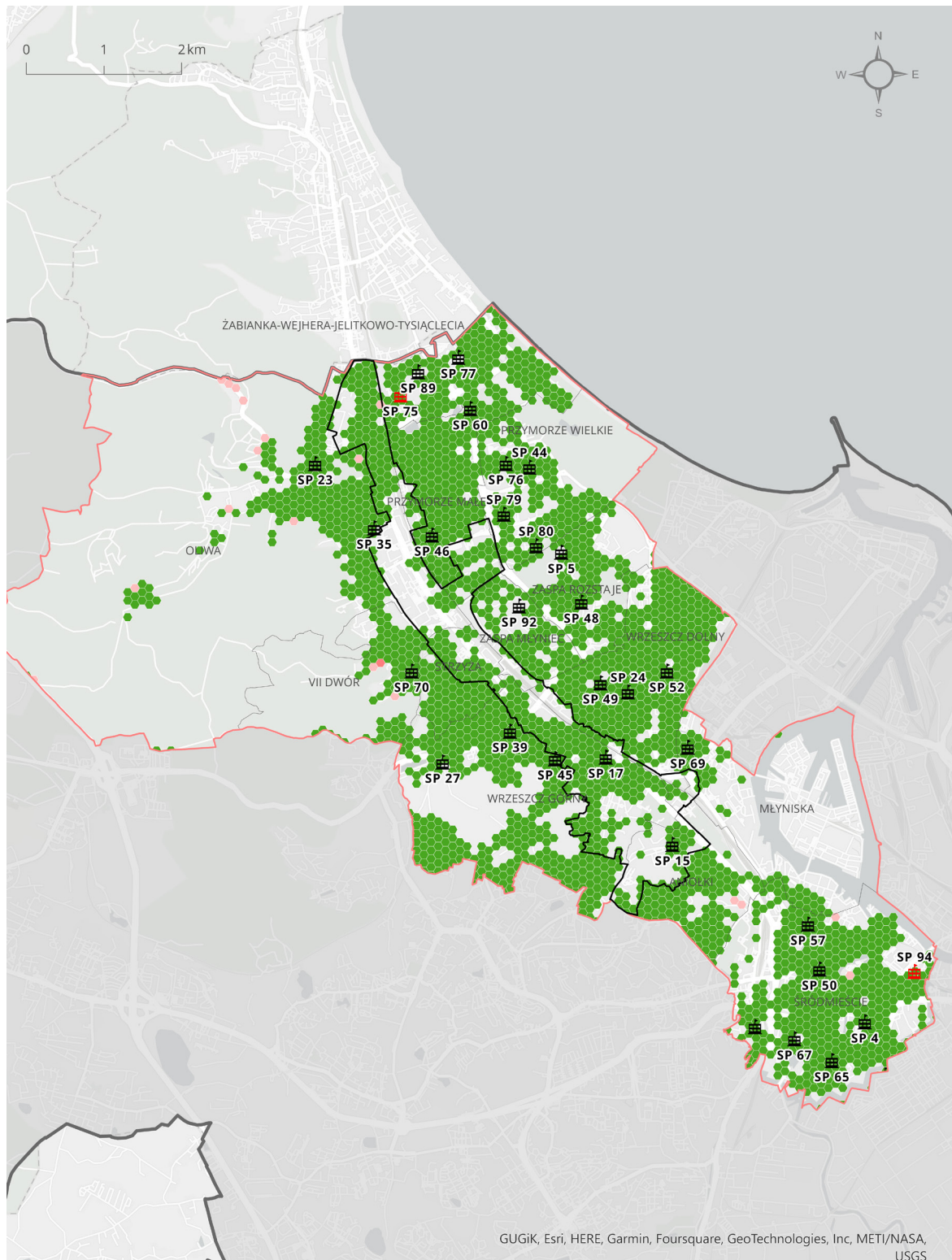
### **Prognozowany dostęp do szkół podstawowych**

Do wykonania analizy dostępu do szkół podstawowych w całym Gdańsku konieczny był wybór placówek szkolnych, w których rozlokowani zostaną uczniowie. W tym wariantcie przyjęto dalsze funkcjonowanie wszystkich placówek istniejących, dwie szkoły w trakcie budowy (na ok. 700 uczniów), których termin realizacji przewidziany jest do roku 2023 (przy ul. Srebrnej oraz ul. Morenowe Wzgórze) oraz rozbudowywaną Szkołę Podstawową nr 33 przy ul. Wodnika (dla ok. 450 uczniów). Do każdej szkoły podstawowej dopisano jej maksymalną pojemność, bazując na liczbie sal dydaktycznych przy zmianowości 1,0 oraz 1,3.

W celu przestrzennej lokalizacji mieszkańców wykorzystano tereny wskazane w planach miejscowych i w studium pod funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe. Do siatki heksagonów o powierzchni 1 ha (grid) przypisano aktualną gęstość zaludnienia oraz natężenie intensywności zabudowy, w ten sposób otrzymano docelowy przestrzenny rozkład ludności w Gdańsku. Następnie do wspomnianego wcześniej gridu dopisano docelową liczbę ludności na 2045 rok i wyliczono liczbę dzieci w wieku szkolnym bazując na jej procentowym udziale ludności. W ten sposób otrzymano siatki heksagonalne z daną o liczbie dzieci w wieku szkolnym w roku 2045 w każdym heksagonie.

Mimo prognozowanego przyrostu liczby ludności w Gdańsku w 2045 roku, sytuacja w większości miasta będzie dobra. Także w sąsiedztwie PAG na mapie przeważają tereny o zapewnionej obsłudze placówkami oświatowymi (kolor zielony). Na terenach z gorszym dostępem pieszym, widoczne są nieliczne tereny nieobsłużone, głównie o niskiej gęstości zaludnienia. Jednak co istotne wskazane tereny nieobsłużone charakteryzują się w większości niską intensywnością zabudowy (kolor jasno czerwony – mniej niż 5 uczniów w heksagonie). Cały obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej będzie miał również zapewnioną optymalną obsługę (Ryc. 36).

Prognoza opiera się o możliwości inwestycyjne terenów wskazanych pod funkcje mieszkaniowe lub mieszkaniowo-usługowe w obecnie obowiązujących planach miejscowych oraz studium. Zmiana ustaleń ww. dokumentów, a tym samym zmiana możliwości inwestycyjnych w obszarze Pasma, wymagałaby ponownych pogłębionych analiz zapotrzebowania na usługi oświaty publicznej.



- |  |  |  |                              |                                     |  |
|--|--|--|------------------------------|-------------------------------------|--|
|  | Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG)         |  | Obszar oddziaływania PAG     | <b>Dostęp do szkoły podstawowej</b> |  |
|  | Granica administracyjna Gdańska        |  | Szkoła podstawowa bez obwodu |                                     | teren obsłużony przy zmianowości 1,0       |
|  | Szkoła podstawowa z obwodem (rejonowa) |  |                              |                                     | teren obsłużony tylko przy zmianowości 1,3 |
|  |  |  |                              |                                     | od 6 do 12 uczniów                         |
|  |  |  |                              |                                     | mniej niż 5 uczniów                        |
|  |  |  |                              |                                     | teren nieobsłużony                         |

Ryc. 36. Prognozowany dostęp do szkół podstawowych w roku 2045. Źródło: opracowanie własne

### **Pogłębiona analiza zapotrzebowania na usługi oświaty publicznej**

W związku ze zmianami następującymi w szkolnictwie w roku szkolnym 2021/22 wykonane zostały dodatkowe analizy. Pierwszym krokiem było rozpoznanie udziału dzieci w wieku szkolnym zameldowanych w danej jednostce pomocniczej na terenie miasta Gdańska. Przyjęto, że 30% dzieci w wieku lat 6 i 100 % dzieci w wieku lat 7-14, które są zameldowane w poszczególnych jednostkach pomocniczych będą uczęszczać do szkół. Średni udział dzieci w wieku szkolnym dla Gdańska za rok 2021 wyniósł 8,6 % (Tabela 16).

W obszarze odniesienia Pasma udział dzieci w wieku szkolnym jest mniejszy niż średnia dla Gdańska. Jedynie w jednostce pomocniczej Strzyża udział jest nieznacznie większy i wynosi 8,7 % (Ryc. 37). Oznacza to, że zarówno w samym obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej oraz w jego sąsiedztwie jest mniej dzieci w wieku szkolnym niż w pozostałych rejonach Gdańska, a więc potencjalne obłożenie szkół podstawowych także powinno być mniejsze. Sytuacja w dostępności do usług oświaty ulega zmianom także w trakcie roku szkolnego. Należy zauważyć, że rok szkolny 2021/22 był pod tym względem wyjątkowy. W związku z trwającym konfliktem wojennym w Ukrainie, w Polsce pojawiła się bardzo duża liczba uchodźców, w tym w przeważającej części były to matki z dziećmi. Dzieci w wieku szkolnym zostały przyjęte do placówek oświatowych w całej Polsce, także na terenie Gdańska. W czerwcu 2022 roku, w gdańskich publicznych szkołach podstawowych naukę podjęło 2513 uczniów - uchodźców z Ukrainy, co zmieniło sytuację w wielu placówkach edukacyjnych. W związku z tym, w trakcie roku szkolnego została zaktualizowana liczba uczniów w publicznych szkołach podstawowych. Na potrzeby dogłębnego zbadania uwarunkowań do Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej – wykonana została pogłębiona analiza, mająca na celu wskazanie potencjalnych wolnych miejsc w placówkach edukacyjnych.

Przyjęte zostały następujące założenia:

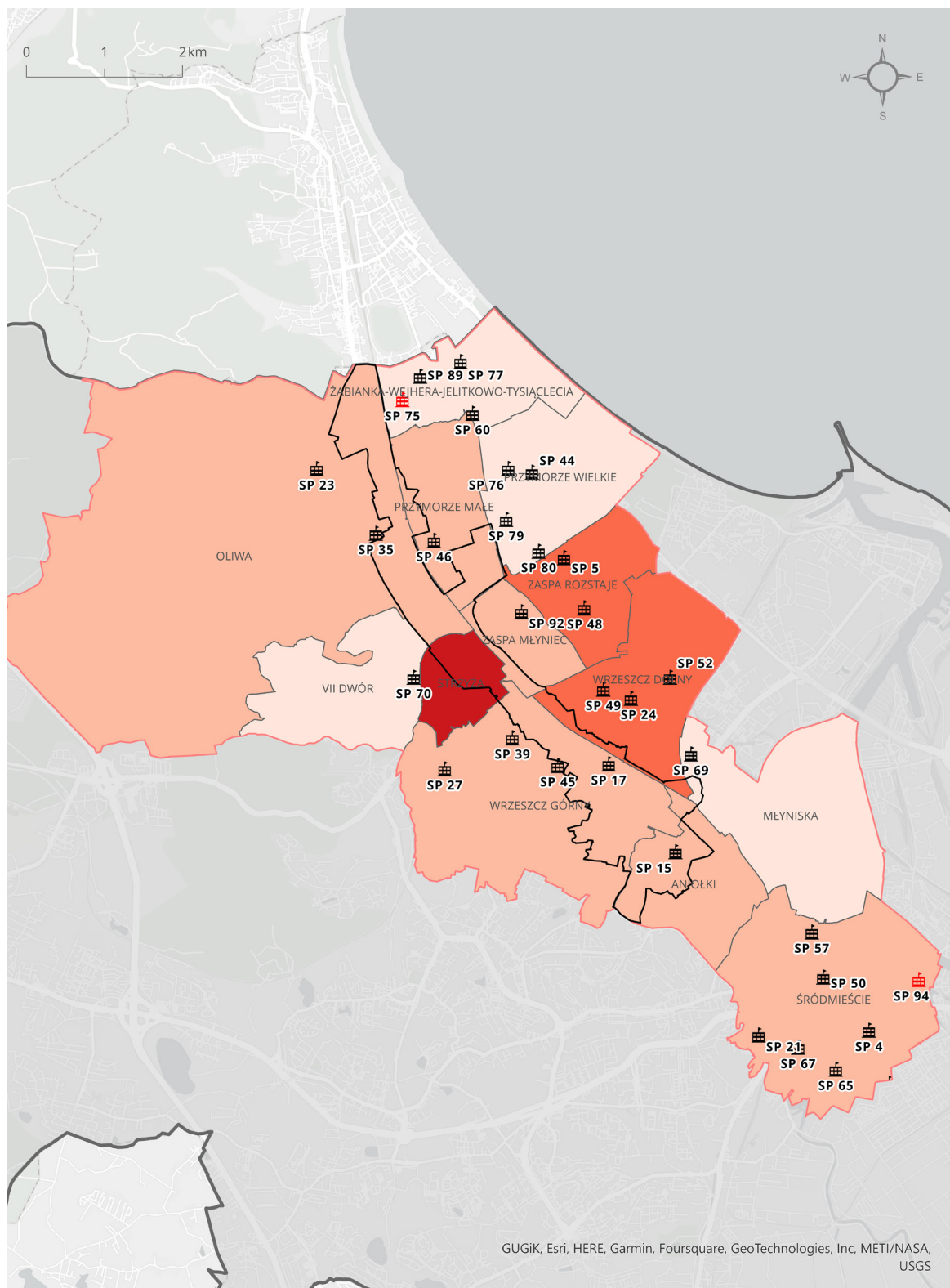
- obecna liczba dostępnych miejsc w każdej szkole podstawowej,
- optymalna liczba uczniów w klasie – 25,
- pożądaný zgodnie z obowiązującym dokumentem Studium - wskaźnik zmianowości – 1,0.

Zgodnie z przyjętymi założeniami – wskazane zostały obwody szkolne, w których potencjalnie występują jeszcze wolne miejsca (oznaczone kolorem zielonym) oraz obwody, w których brakuje miejsc (oznaczone kolorem bordowym na Ryc. 38).

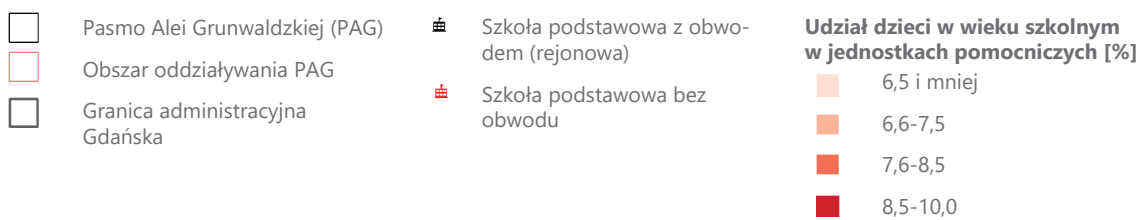


Jednostka Pomocnicza	Liczba zameldowanych ogółem	Wiek			Suma	Udział %
		6	30% 6	7-14		
Aniołki	4 393	49	15	314	329	7,5
Brętowo	7 240	65	20	601	621	8,6
Brzeźno	11 417	86	26	718	744	6,5
Chełm	31 401	317	95	2974	3069	9,8
Jasień	22 186	422	127	2257	2384	10,7
Kokoszki	10 006	161	48	1278	1326	13,3
Krakowiec-Górki Zachodnie	1 742	15	5	190	195	11,2
Letnica	1 809	14	4	147	151	8,4
Matarnia	6 013	70	21	528	549	9,1
Młyniska	2 405	13	4	130	134	5,6
Nowy Port	8 851	77	23	667	690	7,8
Oliwa	14 864	123	37	1043	1080	7,3
Olszynka	2 908	27	8	249	257	8,8
Orunia Górna-Gdańsk Południe	21 170	309	93	2273	2366	11,2
Orunia-św. Wojciech-Lipce	13 154	128	38	971	1009	7,7
Osowa	16 155	195	59	1806	1865	11,5
Piecki Migowo	28 042	366	110	2598	2708	9,7
Przeróbka	3 729	26	8	229	237	6,4
Przymorze Małe	15 267	133	40	1025	1065	7,0
Przymorze Wielkie	25 455	180	54	1522	1576	6,2
Rudniki	1 017	11	3	76	79	7,8
Siedlce	12 602	114	34	889	923	7,3
Stogi	9 779	82	25	617	642	6,6
Strzyża	5 239	54	16	442	458	8,7
Suchanino	9 954	70	21	731	752	7,6
Śródmieście	24 191	178	53	1613	1666	6,9
Ujeścisko-Łostowice	28 048	440	132	3351	3483	12,4
VII Dwór	3 503	26	8	199	207	5,9
Wrzeszcz Dolny	21 954	198	59	1609	1668	7,6
Wrzeszcz Górny	21 266	208	62	1487	1549	7,3
Wyspa Sobieszewska	3 276	22	7	317	324	9,9
Wzgórze Mickiewicza	2 394	19	6	175	181	7,5
Zaspa Młyniec	12 676	107	32	845	877	6,9
Zaspa Rozstaje	12 730	112	34	935	969	7,6
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	15 200	91	27	848	875	5,8
Gdańsk	432 036	4508		35654	37006	8,6

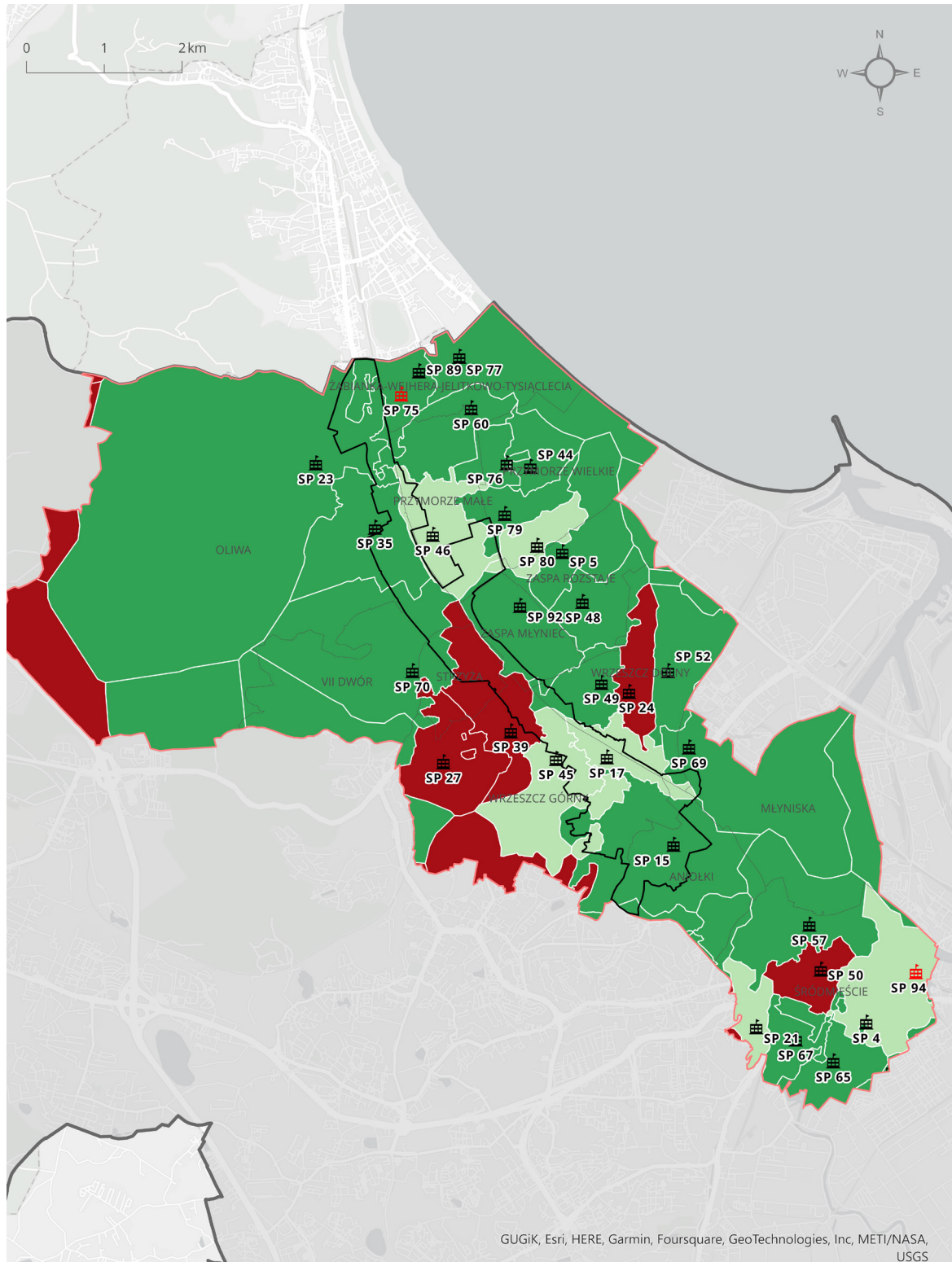
**Tabela 16.** Udział dzieci w wieku szkolnym w poszczególnych jednostkach pomocniczych Gdańska. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Referatu Ewidencji Ludności UM Gdańsk (stan na 31.12.21)



GUGiK, Esri, HERE, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS



**Ryc. 37.** Udział dzieci w wieku szkolnym w jednostkach pomocniczych. Źródło: opracowanie własne



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Obszar oddziaływania PAG
- Granica administracyjna Gdańska

- Szkoła podstawowa z obwodem (rejonowa)
- Szkoła podstawowa bez obwodu

**Dostępność do wolnych miejsc w szkole podstawowej przy współczynniku zmienności 1,0 i wypełnieniu oddziału po 25 uczniów**

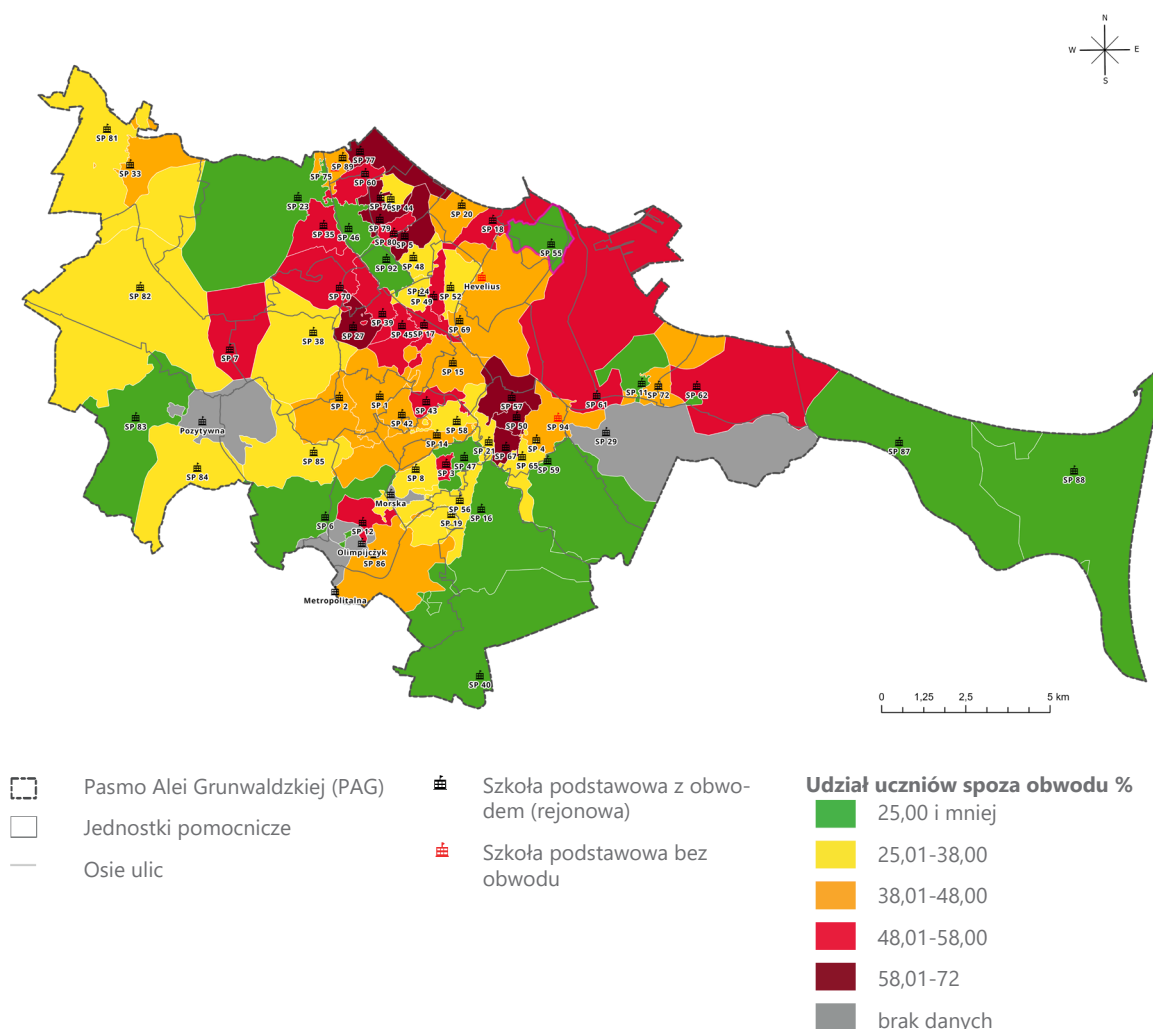
- brak miejsc
- mała
- umiarkowana

**Ryc. 38.** Potencjalna dostępność do wolnych miejsc w obwodach szkół podstawowych. Źródło: opracowanie własne

W obszarze oddziaływania PAG występują obwody szkolne z deficytem miejsc. Wyraźny problem zauważyć można w okolicy jednostki Strzyża oraz we wschodnim fragmencie jednostki Wrzeszcz Górny. Także w Śródmieściu oraz w części Wrzeszcza Górnego zauważyć można braki miejsc. Pozostałe obwody – przy przyjętych założeniach powinny posiadać jeszcze możliwość przyjęcia nowych uczniów, gdyby zaszła taka potrzeba.

Warto wspomnieć jednak, że do wielu szkół podstawowych, które zlokalizowane są na dolnym tarasie Gdańska, uczęszczają dzieci spoza obwodów tych szkół. Należy przyjąć, że wraz dalszym pojawianiem się nowych miejsc pracy – sytuacja ta może się nasilić (Ryc. 39). Ponadto występują tu także placówki z klasami specjalistycznymi (np. klasy sportowe), co przekłada się na mniejszą możliwą liczbę uczniów w oddziale, a tym samym szkoła jest w stanie przyjąć mniejszą liczbę uczniów.

Należy pamiętać, że każde nowe planowane zagospodarowanie w ramach PAG, winno uwzględniać potrzeby mieszkańców i użytkowników w dostępie do usług społecznych, przede wszystkim do placówek oświatowych, takich jak szkoły podstawowe czy przedszkola.



**Ryc. 39.** Udział dzieci spoza obwodu szkolnego w ogólnej liczbie dzieci uczęszczających do szkół podstawowych w Gdańsku. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku





Fot. 5. Chodnik i droga rowerowa przy al. Grunwaldzkiej w Gdańsku Wrzeszczu. Fot. Dominik Paszliński



## 6.2. Usługi ochrony zdrowia i opieki nad dziećmi do lat 3

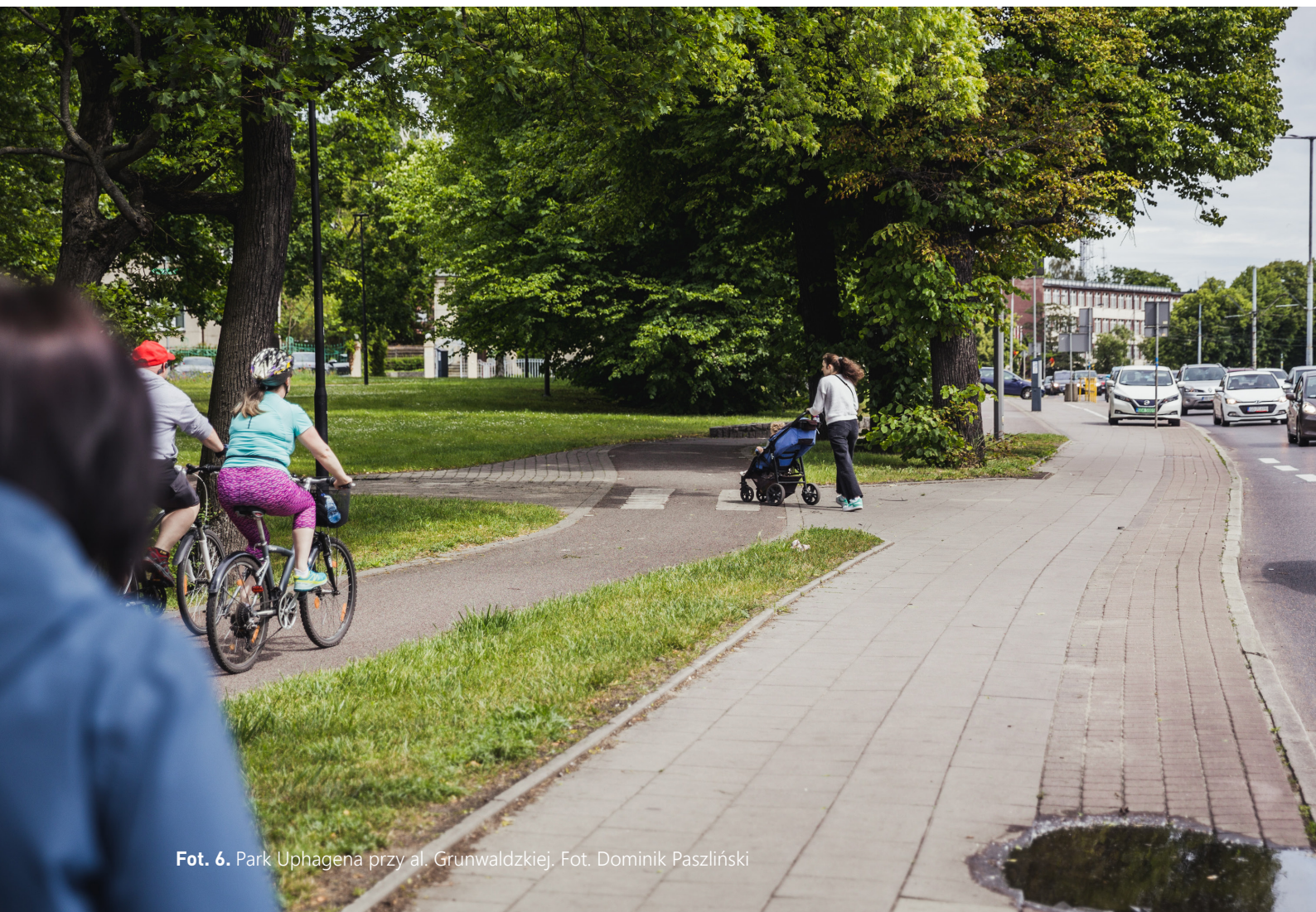
### Ochrona zdrowia

Spośród dziesięciu szpitali państwowych zlokalizowanych w Gdańsku, trzy znajdują się w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Są to:

- **Pomorskie Centrum Chorób Zakaźnych i Gruźlicy przy ul. Smoluchowskiego 18,**
- **Uniwersyteckie Centrum Kliniczne przy ul. Dębinki 17 oraz Smoluchowskiego 17,**
- **Szpital Studencki ZOZ dla Szkół Wyższych przy al. Zwycięstwa 30.**

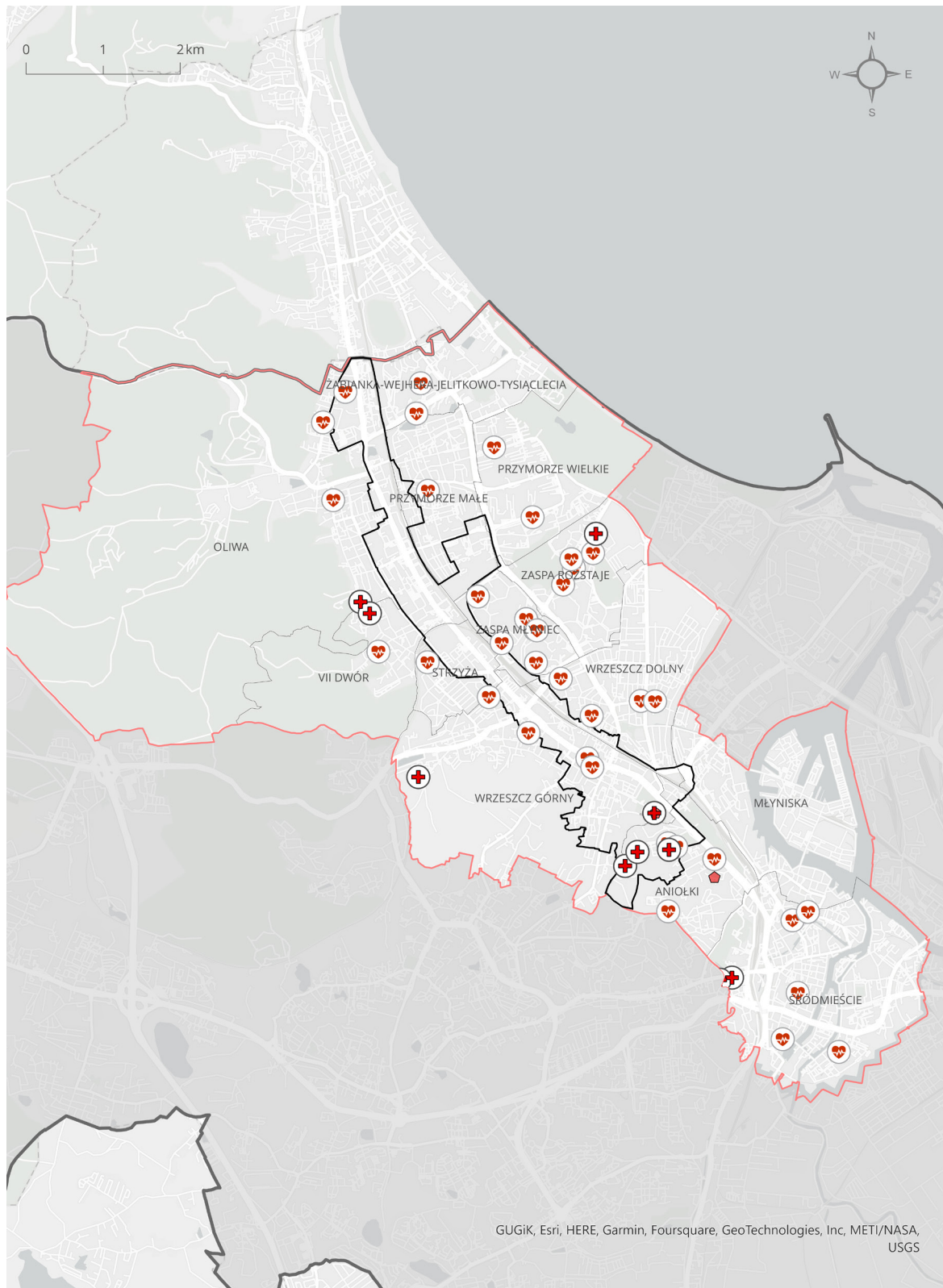
Opieka paliatywna stacjonarna w Gdańsku możliwa jest w dwóch ośrodkach, z tego jeden zlokalizowany jest w PAG przy al. Zwycięstwa 30 – Hospicjum UCK. Drugi ośrodek położony jest w strefie oddziaływania PAG – Hospicjum im. Ks. Eugeniusza Dutkiewicza SAC przy ul. M. Kopernika 6. Wszystkie ww. ośrodki mają charakter metropolitarny, tj. obsługują również pacjentów spoza Gdańska.







Podstawowa opieka zdrowotna (POZ) w granicach Gdańska to 98 punktów, w których można skorzystać z pomocy medycznej. Niemal połowa z nich, bo aż 47 zlokalizowanych jest w obszarze bezpośredniego oddziaływania Pasma. w granicach PAG występuje 6 punktów POZ - jeden w oliwskiej części Pasma i pięć we Wrzeszczu (Ryc. 40).



Fot. 6. Park Uphagena przy al. Grunwaldzkiej. Fot. Dominik Paszliński





- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)    |  Obszar oddziaływania PAG |  Granica administracyjna Gdańska |
|  Podstawowa opieka zdrowotna (POZ) |  Hospicja stacjonarne     |  Szpitale                        |

**Ryc. 40.** Obiekty ochrony zdrowia w Paśmie Alei Grunwaldzkiej i jego obszarze bezpośredniego oddziaływania.  
Źródło: opracowanie własne

### Opieka and dziećmi do lat 3

W Gdańsku w roku 2021/22 przygotowanych było 1091 miejsc w 13 żłobkach samorządowych wchodzących w skład Gdańskiego Zespołu Żłobków. W obszarze odniesienia zlokalizowanych jest 9 placówek, do których uczęszcza 706 dzieci.

W Paśmie Alei Grunwaldzkiej znajdują się dwa samorządowe żłobki gminne, do których uczęszcza łącznie 106 dzieci (Tabela 17).

	Nazwa przedszkola	Adres	Liczba dzieci ogółem
1	Żłobek Nr 5 - Podziomek	Marii Konopnickiej 14	48
2	Żłobek Nr 6 - Koszałek Opałek	Józefa Wassowskiego 7	58
	Razem		106

**Tabela 17.** Żłobki samorządowe w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2021/2022

Oprócz żłobków samorządowych, w obszarze PAG zlokalizowanych jest 6 placówek niepublicznych, w tym 2 żłobki i 4 kluby dziecięce, w których przygotowanych jest 151 miejsc dla dzieci w wieku 0-3 (Tabela 18).

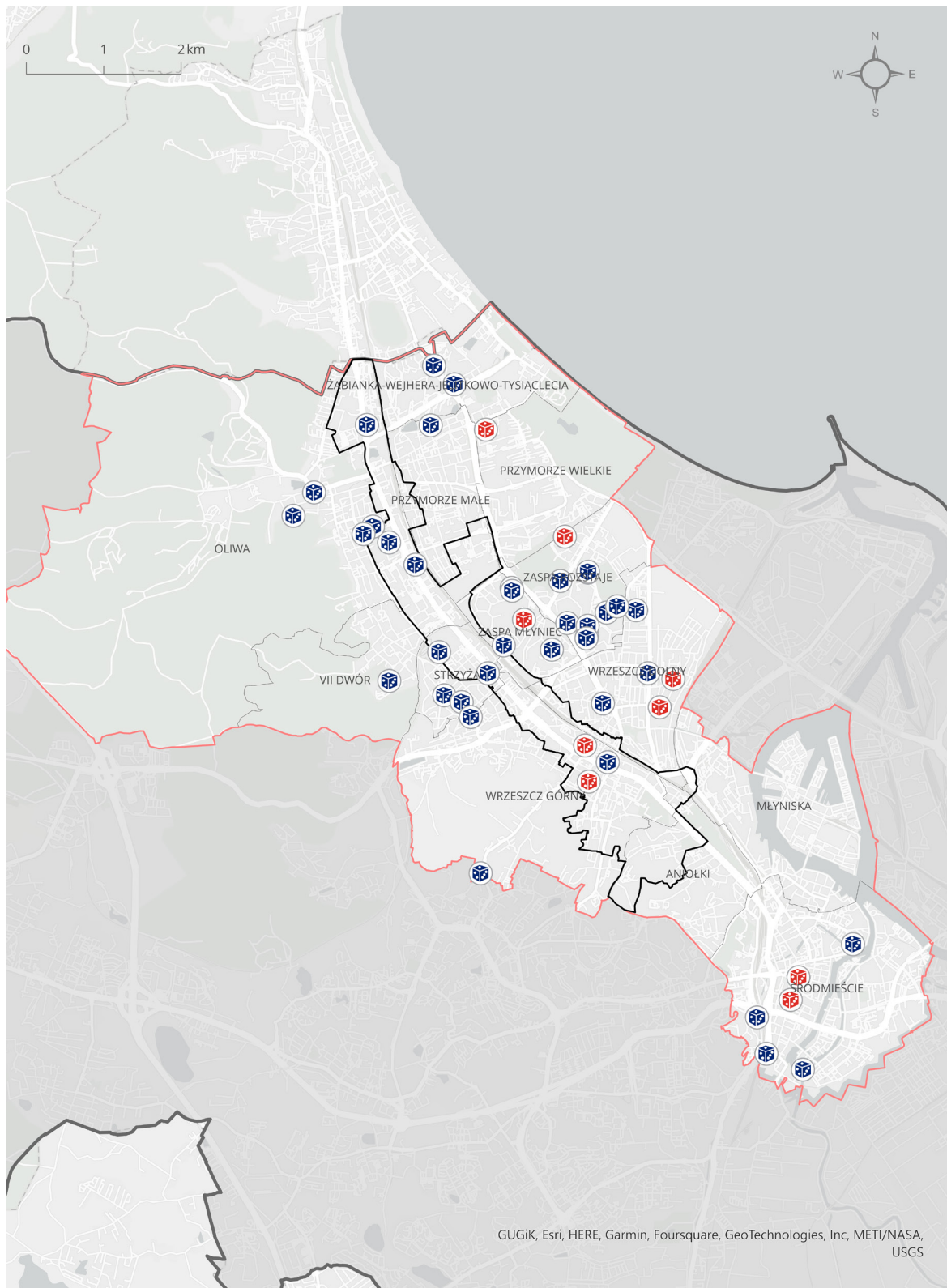
W całym mieście dzieci korzystających z prywatnych miejsc opieki dla dzieci w wieku 0-3 jest 2510 w 167 obiektach. w obszarze odniesienia występuje 50 placówek, do których uczęszcza 889 dzieci (Ryc. 41).






	Nazwa przedszkola	Adres	Liczba dzieci ogółem	Typ placówki
1	Żłobek Biały Kotek	Grunwaldzka 472A	23	żłobek niepubliczny
2	Niepubliczny Dwujęzyczny Żłobek Kids&Co	Grunwaldzka 413	46	żłobek niepubliczny
3	Klub dziecięcy Sprytne Misie	Stwosza 81B	15	klub dziecięcy
4	Klub Lwa Leona	Czarnieckiego 5	30	klub dziecięcy
5	Klub Dziecięcy Esy Floresy	Wojska Polskiego 1/3	19	klub dziecięcy
6	Radość Maluszki	Grunwaldzka 551	25	klub dziecięcy
	Razem		151	

**Tabela 18.** Żłobki niesamorządowe w granicy PAG w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Portalu Informacyjno-Usługowego emp@tia

Rozmieszczenie przestrzenne placówek opieki nad dziećmi do lat 3 - koncentruje się w trzech obszarach. Żłobki samorządowe zlokalizowane są we Wrzeszczu Górnym, natomiast obiekty niepubliczne podobnie jak przedszkola zlokalizowane są w Oliwie w okolicach budynków biurowych oraz dodatkowo na pograniczu jednostek Strzyża oraz Zaspą Młyniec.





- |   |   |   |                          |   |                                 |
|---|---|---|--------------------------|---|---------------------------------|
|  | Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG)                            |  | Obszar oddziaływania PAG |  | Granica administracyjna Gdańska |
|  | Niepubliczne żłobki, kluby dziecięce, opiekunowie dzienni |  | Żłobki samorządowe       |   |                                 |

**Ryc. 41.** Opieka nad dzieckiem do lat 3 w Paśmie Alei Grunwaldzkiej i jego obszarze bezpośredniego oddziaływania. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego w Gdańsku za rok 2020/2021

Spośród ogólnej liczby dzieci w żłobkach:

- na terenie PAG – 40,6 % uczęszcza do żłobków publicznych,
- w strefie oddziaływania PAG – 44,2 % uczęszcza do żłobków publicznych,
- w Gdańsku – 30,2 % wszystkich dzieci jest w żłobkach publicznych. (Tabela 19-21).

Miejsc w instytucjach publicznych na tym obszarze jest więc więcej niż średnio w całym mieście. Warto wspomnieć, że gdańscy rodzice i opiekunowie, korzystający z niepublicznych form opieki nad dziećmi do lat 3, mogą skorzystać z Gdańskiego Bonu Żłobkowego. Jest to częściowe pokrycie opłaty za pobyt dziecka w placówce niepublicznej.

Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Żłobki samorządowe publiczne	106	40,6
Żłobki niepubliczne (żłobki, kluby dziecięce, opiekun dzienny)	151	59,4
Razem	261	100,0

**Tabela 19.** Lista dzieci w żłobkach w Paśmie Alei Grunwaldzkiej w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego za rok 2021/22 oraz Portalu Informacyjno-Uslugowego emp@tia

Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Żłobki samorządowe publiczne	706	44,2
Żłobki niepubliczne (żłobki, kluby dziecięce)	889	55,8
Razem	1 595	100,0

**Tabela 20.** Liczba dzieci w żłobkach w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego za rok 2021/22 oraz Portalu Informacyjno-Uslugowego emp@tia

Rodzaj placówki	Liczba dzieci	Udział liczby dzieci w poszczególnych formach do ogólnej liczby dzieci w %
Żłobki samorządowe publiczne	1 091	30,2
Żłobki niepubliczne (żłobki, kluby dziecięce)	2 510	69,8
Razem	3 610	100,0

**Tabela 21.** Liczba dzieci uczęszczających do żłobka w mieście Gdańsku w roku szkolnym 2021/2022. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Wydziału Rozwoju Społecznego za rok 2021/22 oraz Portalu Informacyjno-Uslugowego emp@tia





Fot. 7. Plac zabaw przy al. Grunwaldzkiej. Fot. Dominik Paszliński



## 6.3 Lokalne ośrodki kultury i sportu

### Instytucje kultury

Sieć lokalnych ośrodków kultury w Gdańsku budują przede wszystkim: biblioteki, domy sąsiedzkie oraz lokalne instytucje kultury.

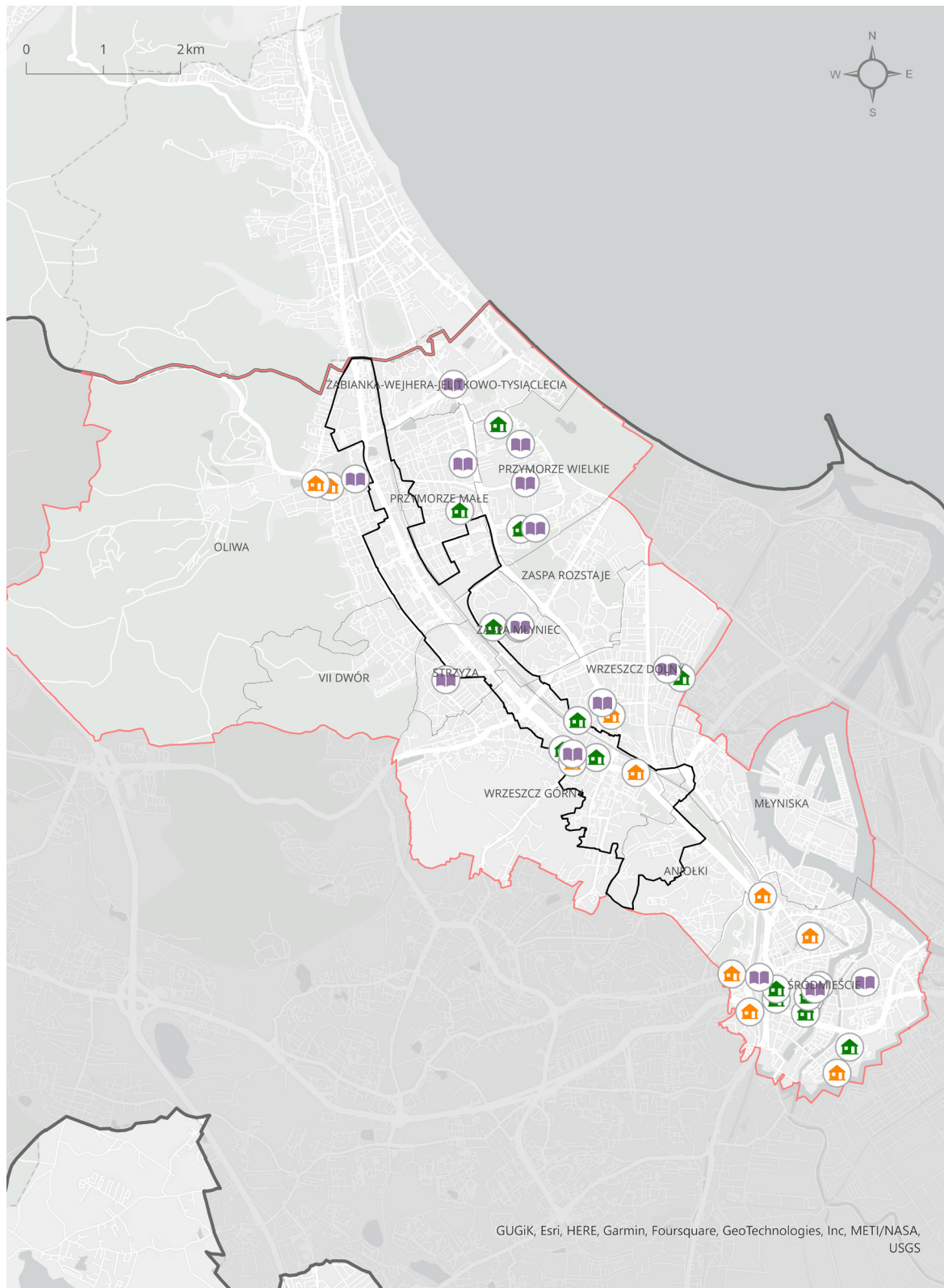
Spośród 29 gdańskich bibliotek publicznych – filii Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej im. Josepha Conrada Korzeniowskiego w Gdańsku – aż 16 z nich (55%) zlokalizowanych jest w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG, co wskazuje na dobry dostęp do tego typu ośrodków w sąsiedztwie Pasma. W samym Paśmie Alei Grunwaldzkiej, przy al. Grunwaldzkiej 82 we Wrzeszczu Górnym zlokalizowana jest filia WMiBP Biblioteka Manhattan. To jedno z podstawowych miejsc promocji czytelnictwa i kultury czytania w Trójmieście, które poza tradycyjnymi funkcjami bibliotecznymi pełni również rolę mediateki.

Domy i kluby sąsiedzkie stanowią pole aktywności i samopomocy mieszkańców. Zarządzane i współtworzone są przez lokalną społeczność, a formalnie prowadzone przez organizacje pozarządowe. W Gdańsku istnieją 23 domy i kluby sąsiedzkie, w tym w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG zlokalizowane jest 10 z nich. W samym Paśmie Alei Grunwaldzkiej znajdują się dwa domy sąsiedzkie: Dom Sąsiedzki Jaškowa 7 przy ul. Jaškowa Dolina 7 (Stowarzyszenia Morena) oraz Dom Sąsiedzki w Pałacu Ślubów przy al. Grunwaldzkiej 5 (Fundacja RC).

Pozostałe obiekty kultury lokalnej w terenie PAG to Klub Młodego Wrzeszczaka, Nowa Kolonia i Nowa Synagoga. W strefie oddziaływania położonych jest 15 takich ośrodków.

	Nazwa	Typ	Adres
1.	WMiBP Biblioteka Manhattan	biblioteka	Grunwaldzka 82
2.	Dom Sąsiedzki Jaškowa 7	dom sąsiedzki	Jaškowa Dolina 7
3.	Dom Sąsiedzki w Pałacu Ślubów	dom sąsiedzki	Grunwaldzka 5
4.	Klub Młodego Wrzeszczaka	inne	Wajdeloty 14/2
5.	Nowa Kolonia	inne	Grunwaldzka 51
6.	Nowa Synagoga	inne	Partyzantów 7

**Tabela 22.** Wykaz lokalnych ośrodków kultury w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne



- |                                |   |                                 |
|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) | Obszar bezpośredniego oddziaływania PAG | Granica administracyjna Gdańska |
| Biblioteki                     | Domy sąsiedzkie                         | Pozostałe ośrodki kultury       |

**Ryc. 42.** Lokalne ośrodki kultury w obszarze PAG i obszarze jego bezpośredniego oddziaływania. Źródło: opracowanie własne

## Lokalne obiekty sportowe

Za obiekty sportowe o znaczeniu lokalnym uznano: baseny, boiska wielofunkcyjne zlokalizowane przy szkołach, całoroczne hale sportowe, korty, siłownie, stadiony, lodowisko miejskie i inne (ścianki wspinaczkowe, siłownie zewnętrzne).

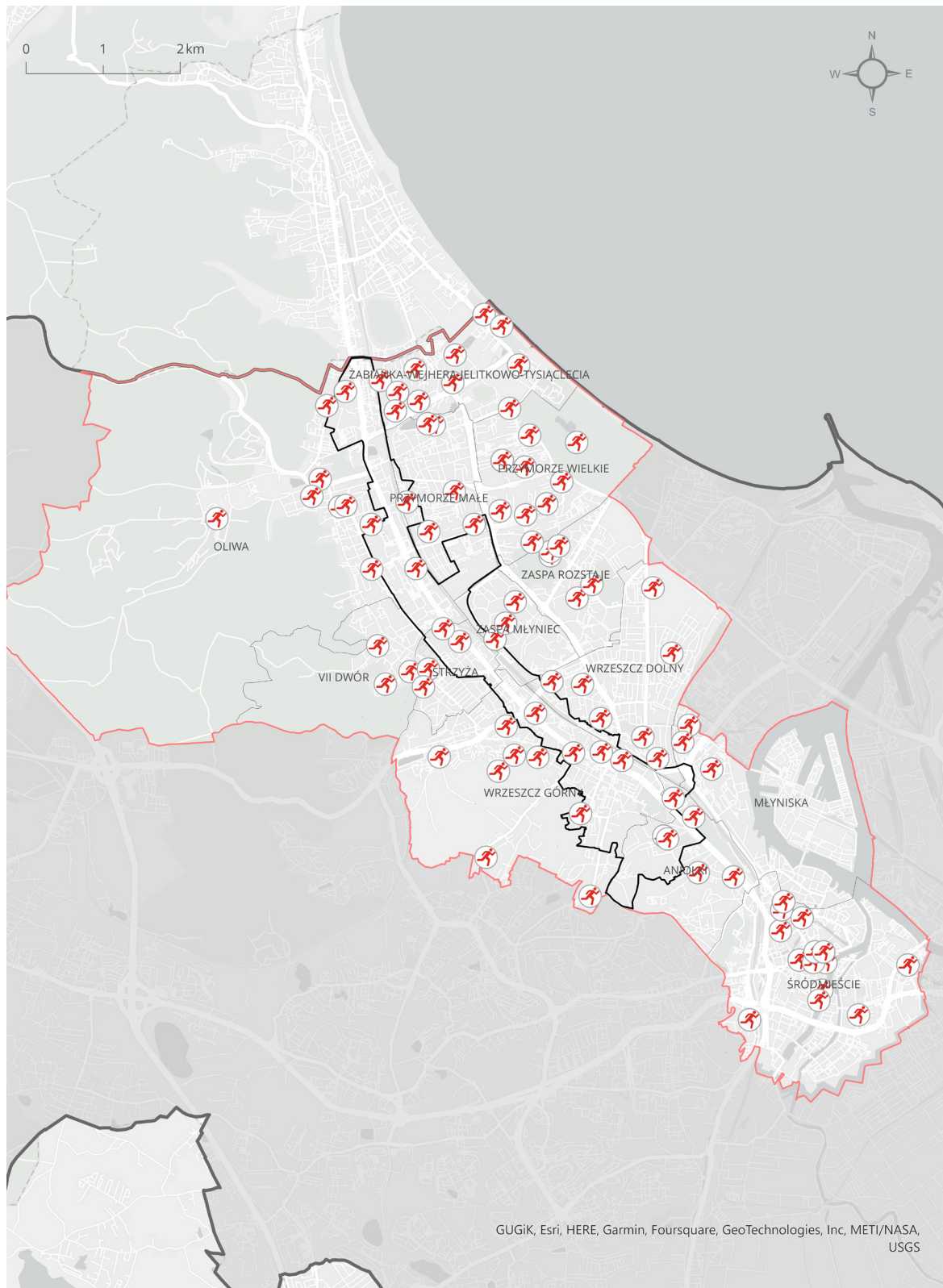
W obszarze oddziaływania PAG zlokalizowanych jest ponad połowa, czyli 110 lokalnych obiektów sportowych spośród 215 w Gdańsku. Bogata oferta występuje zwłaszcza w jednostkach Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia i Przymorze Wielkie (Ryc. 43).





W Paśmie Alei Grunwaldzkiej zlokalizowanych jest 20 obiektów: 2 baseny, 4 boiska, 1 hala sportowa, 3 korty tenisowe, 5 siłowni, 2 stadiony oraz inne obiekty.

	Nazwa	Typ	Adres
1.	Aquastacja	basen	Grunwaldzka 411
2.	Basen AWFIS	basen	Kazimierza Górskiego 1
3.	Boisko szkolne przy Szkole Podstawowa nr 15	boisko	Mariana Smoluchowskiego 13
4.	Boisko szkolne przy Państwowych Szkołach budownictwa	boisko	Grunwaldzka 238
5.	JUNIOR 2012 - boisko przy Poradni Psychologiczno-Pedagogicznej i Specjalnego Ośrodka Rewalidacyjno-Wychowawczego dla dzieci i młodzieży z Autyzmem	boisko	Romualda Traugutta 92
6.	Boisko przy SP nr 17	boisko	Stefana Czarnieckiego 2
7.	Hala Widowiskowo - Sportowa AWFIS im. Jędrzeja Śniadeckiego	hala	Kazimierza Górskiego 1
8.	Green Club	inne	Franciszka Hynka 69
9.	Wspinalnia Alfa	inne	Kołobrzaska 41C
10.	Trójmiejska Hala Wspinaczkowa Elewator	inne	Leona Droszyńskiego 15
11.	Korty tenisowe AZS Gdańsk	kort	Jana Uphagena 25
12.	korty AWFIS	kort	Kazimierza Górskiego 1
13.	Lechia Akademia Tenisowa Gdańsk	kort	Romualda Traugutta 29
14.	Gymnasion Fitness dla kobiet	siłownia	Grunwaldzka 141
15.	Fitness Klub ZDROFIT	siłownia	Grunwaldzka 411
16.	Fitness Klub ZDROFIT	siłownia	Grunwaldzka 82
17.	Indoor karting	siłownia	Zwycięstwa 14
18.	Akademos	siłownia	Kazimierza Górskiego 1
19.	AWFiS stadion lekkoatletyczny	stadion	Kazimierza Górskiego 1
20.	Gdański Stadion Lekkoatletyczny i Rugby	stadion	Aleja Grunwaldzka 244

**Tabela 23.** Wykaz lokalnych ośrodków sportu w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Źródło: opracowanie własne





- |   |                                |   |                          |   |                                 |
|---|--------------------------------|---|--------------------------|---|---------------------------------|
|  | Pasmo Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  | Obszar oddziaływania PAG |  | Granica administracyjna Gdańska |
|  | Obiekty sportowe               |   |                          |   |                                 |

**Ryc. 43.** Lokalne ośrodki sportu w Paśmie Alei Grunwaldzkiej i jego obszarze oddziaływania. Źródło: opracowanie własne

## 6.4. Najważniejsze uwarunkowania wynikające z sieci usług endogenicznych:

01

W roku szkolnym 2020/2021 w obszarze PAG funkcjonowały 3 przedszkola publiczne oraz 6 obiektów niepublicznych. Występują tu także usługi oświaty w postaci 2 samorządowych publicznych szkół podstawowych oraz 1 szkoły podstawowej niepublicznej. Zdecydowanie lepiej wygląda sytuacja w strefie oddziaływania PAG, gdzie licznie występują zarówno przedszkola jak i szkoły podstawowe.

02

Dostępność do szkół podstawowych w zakresie PAG jest stosunkowo dobra. Większość obszaru położona jest w zasięgu obwodów szkolnych o niskim współczynniku zmianowości, jedynie w przypadku obwodów dwóch szkół, tj. SP-45 i SP-39 współczynnik osiąga wartość pomiędzy 1,01-1,3.

03

Prognozowany dostęp do szkół podstawowych w 2045 roku przedstawia się bardzo dobrze zarówno w obszarze PAG jak i jego strefie oddziaływania. Oznacza to, że niemal cały teren będzie miał nadal zapewnioną obsługę placówkami oświatowymi.

04

Spośród dziesięciu szpitali państwowych zlokalizowanych w Gdańsku, trzy znajdują się w obszarze PAG. Opieka paliatywna stacjonarna możliwa jest natomiast w dwóch ośrodkach, z tego jeden zlokalizowany jest w zasięgu PAG. Niemal połowa z obiektów podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) występuje w obszarze bezpośredniego oddziaływania PAG.

05

W granicach PAG występują 2 z 13 samorządowych gdańskich żłobków gminnych oraz 6 ze 167 zlokalizowanych w Gdańsku placówek opieki dla dzieci w wieku 0-3.

06

Kultura lokalna zlokalizowana w PAG reprezentowana jest przez jedną bibliotekę, dwa domy sąsiedzkie oraz dwa inne obiekty kultury lokalnej. Aż 20 lokalnych obiektów sportowych zlokalizowanych jest w granicach samego PAG, przeważają siłownie, boiska sportowe, baseny oraz korty tenisowe.





Fot. 8. Okolice skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i al. Żołnierzy Wykolejonych. Fot. Dominik Paszliński



# 7

## Metropolitalne znaczenie Pasma Alei Grunwaldzkiej

---

### 7.1 PAG a funkcje metropolitalne miasta Gdańska

Funkcje metropolitalne Gdańska rozpatrywane są w trzech aspektach:

- Pozycji miasta Gdańska w hierarchii sieci osadniczej kraju i Europy jako głównego ośrodka miejskiego północnej Polski i jednego z ważniejszych miast regionu Południowego Bałtyku;
- Konkurencyjności miasta w światowej sieci powiązań gospodarczych;
- Rozpoznawalności marki Gdańska na arenie międzynarodowej.

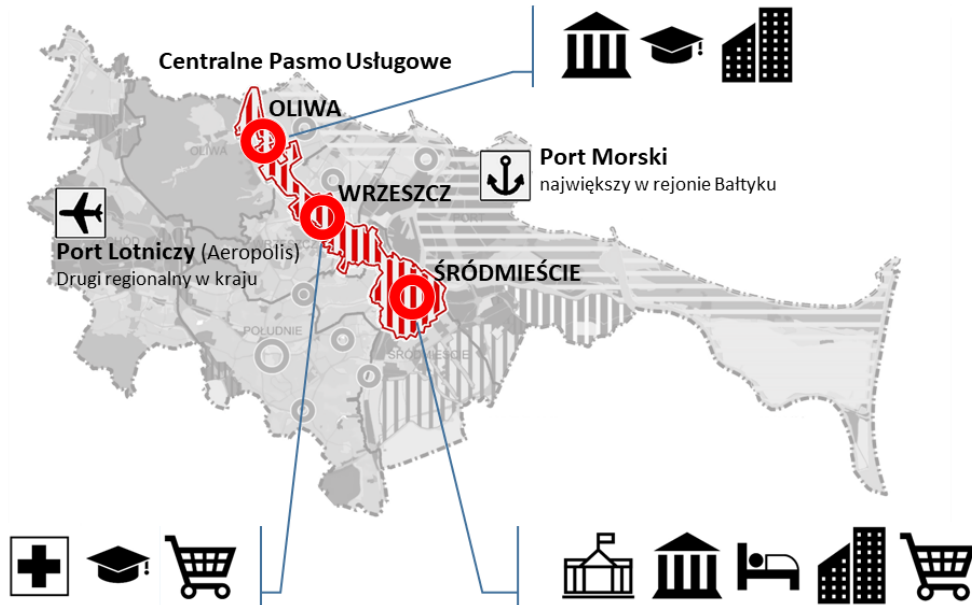
Na wszystkie te aspekty w dużym stopniu oddziałuje zagospodarowanie Pasma Alei Grunwaldzkiej – fragmentu wielowęzłowego rdzenia obszaru metropolitalnego Trójmiasta ciągnącego się od Śródmieścia Gdańska po centrum Gdyni nazywanego Metropolitalnym Pasmem Usługowym (MPU<sup>23</sup>). Rolę tego obszaru i potrzebę wzmocnienia jego potencjału odnotowują dokumenty strategiczne zarówno na szczeblu miejskim (studium, strategia: por. rozdział 2) jak i regionalnym tj. Plan zagospodarowanie przestrzennego województwa pomorskiego 2030 czy Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM 2030). PZPOM 2030 wskazuje w granicach Pasma sześć strategicznych obszarów rozwoju funkcji metropolitalnych, związanych z usługami otoczenia biznesu, badaniami, nauką i innowacjami oraz z wielofunkcyjnym śródmieściem, zidentyfikowanym na obszarze Starej Oliwy. Na potrzeby identyfikacji obiektów pełniących funkcje metropolitalne klasyfikuje się je (w szerokim ujęciu) jako te, które przeważają o powiązaniach metropolii z gospodarką krajową i światową, a ich oddziaływanie wykracza poza granice regionu wojewódzkiego, sięgając skali krajowej i międzynarodowej.

W polityce przestrzennej Gdańska wskazuje się na przestrzenny rozkład obiektów metropolitalnych wzdłuż Centralnego Pasma Usługowego (CPU) z koncentracją w Śródmieściu, Wrzeszczu i Oliwie (Ryc. 44). Dotychczasowa organizacja przestrzenna obiektów pełniących funkcje metropolitalne i ponadlokalne zakładała dalszą intensyfikację i specjalizację węzłów tj.:

- Oliwy jako ośrodka kultury, nauki i usług otoczenia biznesu,
- Wrzeszcza jako „dzielnicę wiedzy” i zasadniczego ośrodka handlowego CPU,
- Śródmieścia jako najwyższego rangą wielofunkcyjnego centrum.

---

<sup>23</sup> Plan zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030, 2016, s. 36.



**Ryc. 44** Najważniejsze koncentracje funkcji metropolitalnych w przestrzeni Gdańska. Źródło: opracowanie własne BRG

W obliczu zmian społeczno-gospodarczych, będących pokłosiem ostatnich wydarzeń globalnych (m.in. pandemia COVID-19, spowolnienie gospodarcze) coraz częściej wskazuje się na potrzebę rewizji dotychczasowych założeń i kreowania przestrzeni miejskiej, również tej o randze metropolitalnej, zgodnie z najnowszymi trendami urbanistycznymi.

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 (por. 6.2),
- koncentracją działalności gospodarczej (por. 5 Uwarunkowania gospodarcze),
- bogatą tożsamością dzielnic Oliwa i Wrzeszcz, tworzących markę rozpoznawalną w kraju i za granicą.

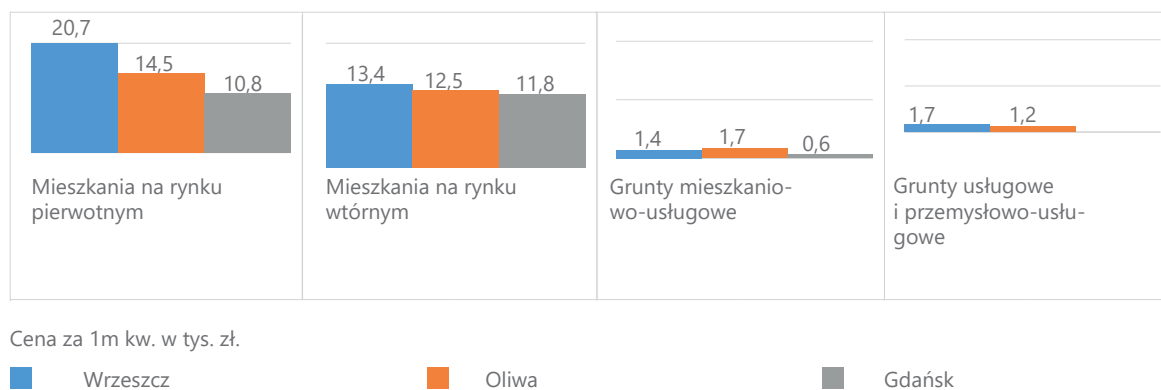
Metropolitalne znaczenie Pasma nierozdzielnie wiąże się z położeniem na centralnej osi komunikacyjnej, zapewniającej dostępność nie tylko do rozbudowanej sieci połączeń lokalnych i ponadlokalnych (autobusy, tramwaje, przystanki Szybkiej Kolei Miejskiej i Pomorskiej Kolei Metropolitalnej), ale też połączeń dalekobieżnych z dwóch dworców kolejowych – Gdańsk Oliwa i Gdańsk Wrzeszcz – a w tym m.in. połączenie ze stolicą Polski w mniej niż trzy godziny.

Obecność wygodnych węzłów przesiadkowych pozwala dotrzeć z obszaru PAG do gdańskiego lotniska czy portu morskiego w mniej niż godzinę. Bezpośrednie połączenie kolejowe z Portem Lotniczym i z pomorskimi ośrodkami subregionalnymi: Kartuzami i Kościerzyną (przystanki: Gdańsk Wrzeszcz, Gdańsk Strzyża) to jednocześnie istotna przewaga, jaką Pasma posiada nad Śródmieściem Gdańska.

Koncentracja celów ruchu metropolitalnego wzdłuż drogowych i kolejowych osi komunikacyjnych pozwala skupić napływ pracowników i użytkowników usług ponadlokalnych w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych, bez potrzeby „rozlewania się” potoków ruchu na pozostałe rejony Gdańska i związanego z tym obciążaniem infrastruktury drogowej i komunikacji publicznej.

Doskonała dostępność komunikacyjna skraca czas podróży do licznych miejsc pracy zlokalizowanych w Paśmie, dlatego firmy mogą skutecznie rekrutować pracowników z coraz dalszych rejonów Pomorza (np. powiatu kościerskiego i kartuskiego, rejonu Pruszcza Gd., Tczewa a nawet Malborka) i Warmii (np. Elbląga). Na atrakcyjność rynku pracy w PAG wpływa też sąsiedztwo uczelni – wielu studentów znajduje zatrudnienie już w trakcie odbywania studiów – bliskość szkolnictwa wyższego i rozwiniętego sektora biznesowego jest korzystne zarówno dla pracowników i pracodawców.

Atrakcyjność inwestycyjną i prestiż związany z lokalizacją w Oliwie czy Wrzeszczu obrazują ceny, jaką gotowi są zapłacić przyszli mieszkańcy i inwestorzy (Ryc. 45). Zwłaszcza ceny gruntów inwestycyjnych są tutaj nawet wielokrotnie wyższe niż w pozostałych dzielnicach Gdańska i ustępują wyłącznie cenom w Śródmieściu.



**Ryc. 45** Porównanie średnich cen wybranych nieruchomości we Wrzeszczu i Oliwie względem średniej Gdańskiej na początku III kw. 2022 roku. Źródło: ceny ofertowe mieszkań na podstawie Barometru Cen Nieruchomości Trójmiasto.pl, ceny transakcyjne działek budowlanych w Gdańsku na podst. Raportu o cenach nieruchomości Bankier.pl, "Pulsu Biznesu" i Cenatorium oraz wartość gruntów inwestycyjnych na podstawie opracowania eksperckiego - archiwum własne BRG





Fot. 9. Park biurowy w Gdańsku Oliwie w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Fot. Dominik Paszliński



## 7.2 Obiekty o znaczeniu ponadlokalnym

### Przedstawicielstwa dyplomatyczne Państw i organizacji międzynarodowych oraz administracja publiczna

Gdańsk stanowi stolicę województwa pomorskiego, pełni też funkcję głównego ośrodka miejskiego północnej Polski, co zapewnia mu miejsce w sieci metropolitalnych powiązań o randze regionalnej, krajowej, europejskiej a nawet światowej.

W Gdańsku zlokalizowanych jest 7 konsulatów generalnych<sup>24</sup>. Dwa z nich pełnią swoje usługi bezpośrednio w obszarze PAG (Tabela 24). Pozostałe 5 konsulatów zlokalizowanych jest w obszarze oddziaływania PAG, w tym większość w buforze dojścia 750 m od obszaru PAG (Ryc. 46).

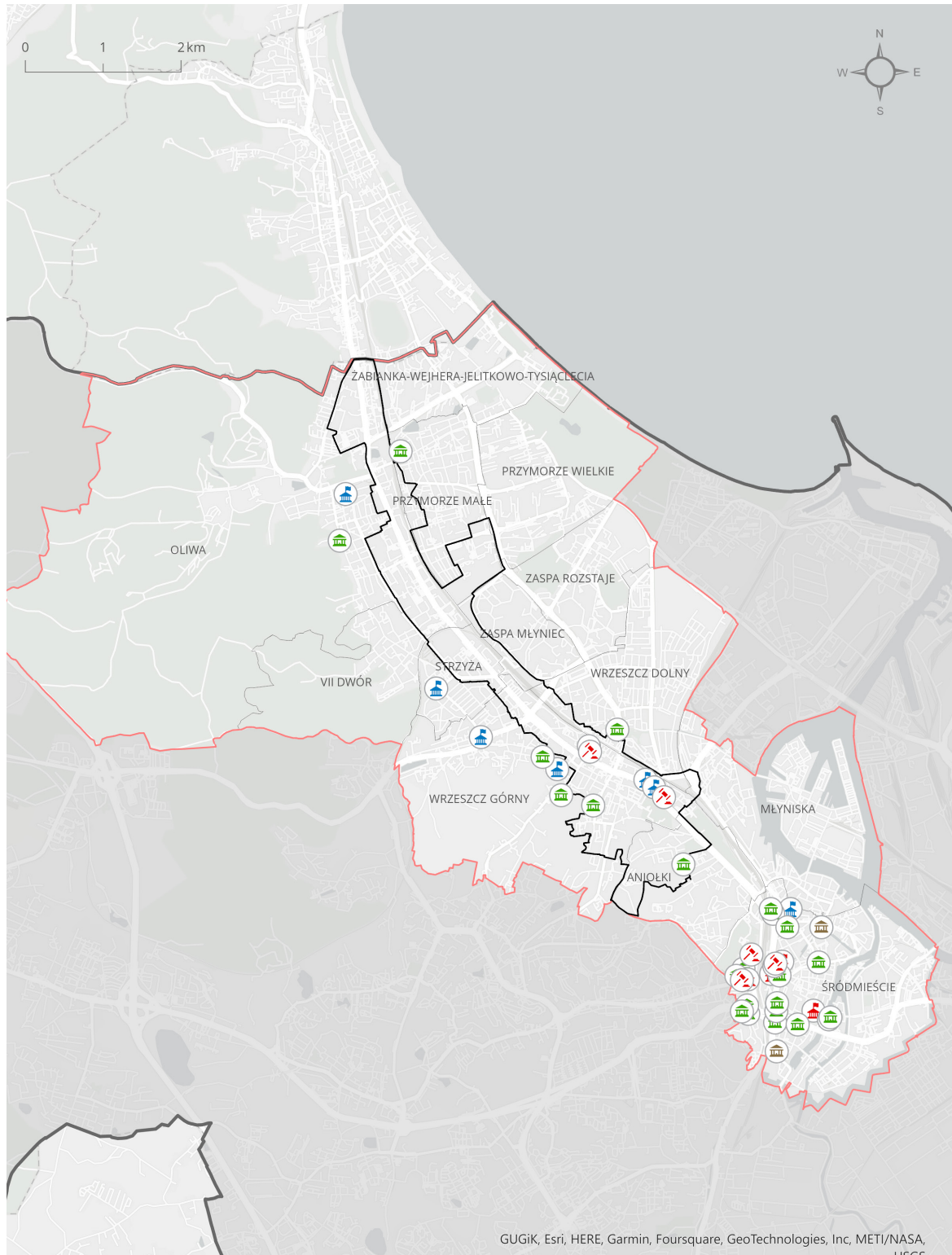
Do zlokalizowanych w Gdańsku przedstawicielstw organizacji międzynarodowych zaliczają się Polsko-Szwedzka Izba Gospodarcza, Biuro Handlowe Bremy oraz Sekretariat Generalny Związku Miast Bałtyckich. Wszystkie z nich zlokalizowane są poza PAG, w obrębie Centralnego Pasma Usługowego, w jednostce pomocniczej Śródmieście.

W Gdańsku istnieje 55 obiektów związanych z administracją publiczną, w tym 39 obiektów administracji rządowej, krajowej i delegatury, 11 obiektów sądów i prokuratur oraz 5 obiektów samorządowej administracji wojewódzkiej. Największe skupienie (36 podmiotów) tychże obiektów występuje w jednostce pomocniczej Śródmieście. W obszarze PAG znajduje się 7 obiektów administracji publicznej, kumulując się przede wszystkim w obrębie jednostki Wrzeszcz Górny (Tabela 24).

	Konsulat	Adres	Kategoria instytucji publicznej
1.	Konsulat Generalny Chińskiej Republiki Ludowej	Grunwaldzka 1	konsulat generalny
2.	Konsulat Generalny Republiki Federalnej Niemiec	Zwycięstwa 23	konsulat generalny
3.	Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Gdańsku	Dębinki 4	administracja rządowa, krajowa i delegatury
4.	Wojewódzki Inspektorat Inspekcji Handlowej	Marii Konopnickiej 4	administracja rządowa, krajowa i delegatury
5.	Wojewódzki Sztab Wojskowy	Do Studzienki 45	administracja rządowa, krajowa i delegatury
6.	17. Terenowy Oddział Lotniskowy	Marii Konopnickiej 13	administracja rządowa, krajowa i delegatury
7.	Naczelny Sąd Administracyjny, Ośrodek Zamiejscowy	Zwycięstwa 16/17	sądy i prokuratura
8.	Sąd Konsumencki przy Wojewódzkim Inspektoracie Inspekcji Handlowej	Marii Konopnickiej 4	sądy i prokuratura
9.	Stały Sąd Polubowny przy Pomorskiej Izbie Przemysłowo-Handlowej	Marii Konopnickiej 4	sądy i prokuratura

**Tabela 24.** Przedstawicielstwa dyplomatyczne państw i organizacji międzynarodowych oraz administracja publiczna w obszarze PAG. Źródło: opracowanie własne

<sup>24</sup> Są to konsulaty: Chińskiej Republiki Ludowej, Republiki Federalnej Niemiec, Federacji Rosyjskiej, Ukrainy, Islandii, Republiki Chile oraz Węgier.



- Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG)
- Obszar oddziaływania PAG
- Granica administracyjna Gdańska

**Przedstawicielstwa dyplomatyczne państw i organizacji międzynarodowych**

- 🏛️ konsulat generalny
- 🏛️ przedstawicielstwo organizacji międzynarodowej

**Administracja publiczna**

- 🏛️ administracja rządu, krajowa i delegatury
- 🏛️ sądy i prokuratura
- 🏛️ samorządowa administracja wojewódzka

**Ryc. 46.** Lokalizacja przedstawicielstw dyplomatycznych i organizacji międzynarodowych w PAG i jego obszarze oddziaływania. Źródło: opracowanie własne BRG



## Obiekty sportowo-rekreacyjne o randze ponadlokalnej

Obiekty sportowo-rekreacyjne podzielono na obiekty sportu i rekreacji (stadiony, boiska, hale i in.) oraz obiekty sportów wodnych (przystanie jachtowe, wioślarskie, kajakowe). Obiektów sportu i rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym w mieście jest 7. Natomiast 3 z nich znajdują się w Paśmie Alei Grunwaldzkiej. Jest to Stadion Miejski, Kompleks Sportowy oraz Hala Olivia. Ponadto 2 obiekty znajdują się w jednostkach pomocniczych bezpośrednio sąsiadujących z PAG (Ryc. 47).

Hala Olivia od lat jest gospodarzem mistrzostw i zawodów sportowych różnej rangi w hokeju, łyżwiarstwie (np. międzynarodowe zawody łyżwiarstwa synchronicznego Hevelius Cup), curlingu. Przekrój dotychczasowych wydarzeń goszczących w hali, udowadnia, że może być postrzegana jako przestrzeń wielofunkcyjna<sup>25</sup>. To rozpoznawalny symbol architektoniczny Oliwy i Gdańska uznany za dobro kultury współczesnej.

Wybudowany w 1927 roku Stadion Gdańskiego Ośrodka Sportu to obecnie obiekt treningowy klubu piłkarskiego i siedziba drużyny rugby Lechii Gdańsk. Wcześniej, przez ponad 60 lat obiekt stanowił siedzibę klubu piłkarskiego Lechia Gdańsk (1945-2011) wraz z którą gościł takie wydarzenia jak m.in. pierwszy mecz Superpucharu Polski i spotkania Pucharu Zdobywcy Pucharów (1983).

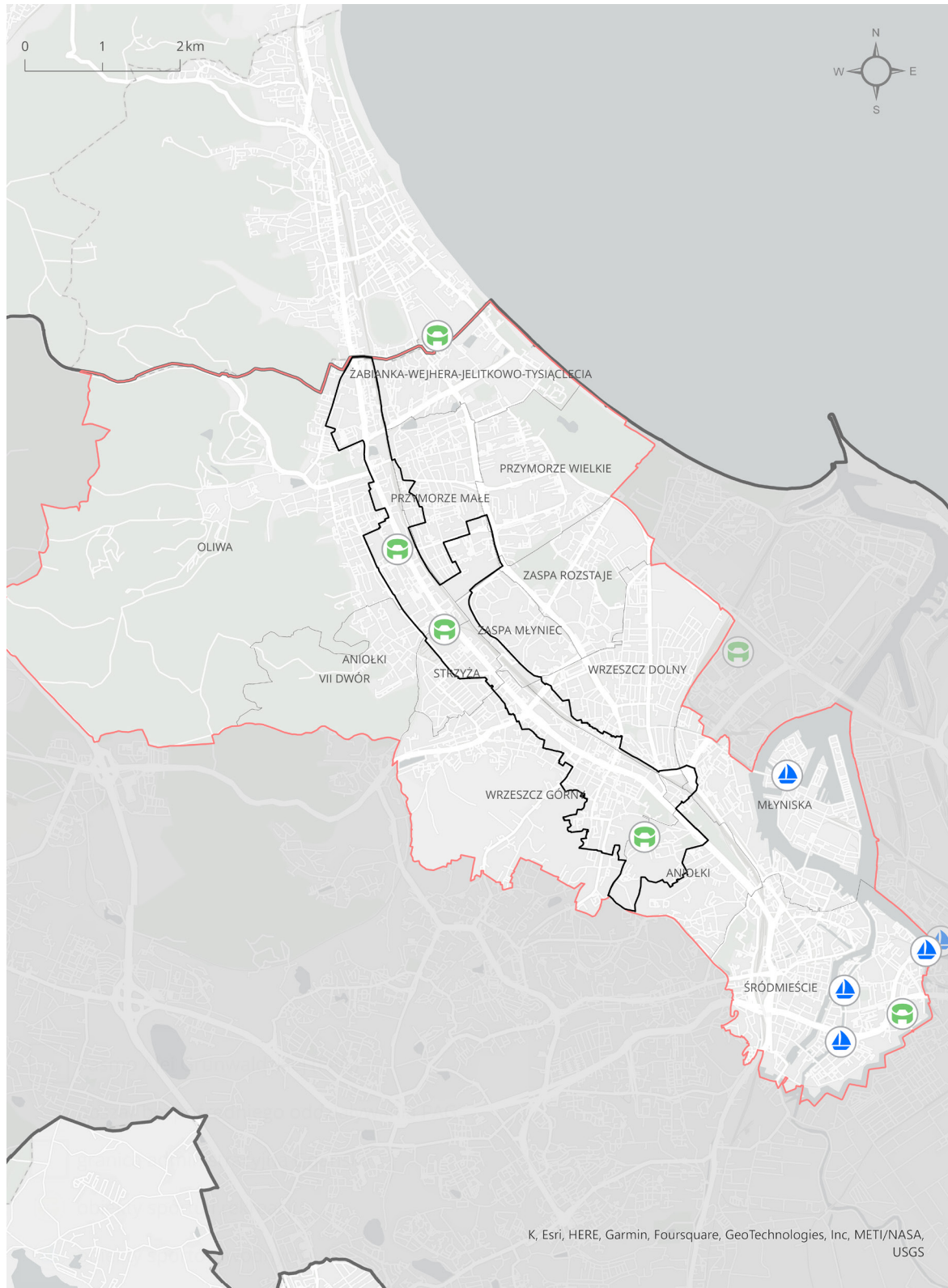
Kompleks Sportowy Gdańskiego Ośrodka Sportu przy al. Grunwaldzkiej 244 obejmuje Gdański Stadion Lekkoatletyczny i Rugby. Obiekt pełni ważną rolę głównie w sporcie młodzieżowym czy rozgrywkach regionalnych. Możliwość organizowania na nim imprez najwyższej rangi – Mistrzostw Polski itp. pojawi się po wybudowaniu etapu II – zaplecza szatniowo-sanitarnego.






Obiekty sportu i rekreacji o randze ponadlokalnej oprócz funkcji stricte usługowej, budują rozpoznawalność marki Gdańska na arenie międzynarodowej. Ośrodki zlokalizowane w PAG nie stanowią konkurencji dla Stadionu w Letnicy czy Ergo Areny na granicy Gdańska i Sopotu, ale uzupełniają i poszerzają ofertę regionalnych, krajowych i międzynarodowych wydarzeń sportowych goszczących w Trójmieście.

	Obiekt sportu i rekreacji	Adres	Liczba miejsc
1.	Stadion Miejski	Traugutta 29	11 811
2.	GKS Stocznowiec – Hala Olivia	Grunwaldzka 470	1 633
3.	Kompleks Sportowy GOS	Grunwaldzka 244	924

**Tabela 25.** Obiekty sportowo-rekreacyjne o randze metropolitalnej w obszarze PAG. Źródło: opracowanie własne

<sup>25</sup> W hali wielokrotnie odbywały się również wydarzenia kulturalne (m.in. koncerty zagranicznych wykonawców), wyd. gospodarcze (targi Baltexpo) a nawet polityczne (1981 r. pierwszy zjazd Delegatów Niezależnego Samorządowego Związku Zawodowego „Solidarność”; 2001 r. konwencja założycielska Platformy Obywatelskiej i in.).



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  Obszar oddziaływania PAG |  Granica administracyjna Gdańska |
|  Obiekty sportu i rekreacji     |  Obiekty sportów wodnych  |   |

**Ryc. 47.** Lokalizacja obiektów sportowych o randze metropolitalnej w PAG i jego obszarze oddziaływania. Źródło: opracowanie własne BRG

## Szkoły wyższe oraz placówki naukowo-badawcze

W Gdańsku funkcjonuje 18 uczelni, w tym 8 uczelni publicznych. Natomiast placówek badawczych o zasięgu ponadlokalnym, do których zagregowano instytuty naukowe, biblioteki, archiwa oraz wydawnictwa jest w Gdańsku 17 (Ryc. 48).

	Nazwa	Adres	Typ uczelni	Liczba studentów
1.	Uniwersytet Gdański	Jana Bażyńskiego 4	publiczna	21 638
2.	Wyższa Szkoła Bankowa	Aleja Grunwaldzka 238A	niepubliczna	15 299
3.	Politechnika Gdańska	Gabriela Narutowicza 11/12	publiczna	14 176
4.	Gdański Uniwersytet Medyczny <sup>18</sup>	Marii Skłodowskiej-Curie 3a	publiczna	6 215
5.	Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu w Gdańsku	Kazimierza Górskiego 1	publiczna	1 921
6.	Wyższa Szkoła Turystyki i Hotelarstwa	Ks. Leona Miszewskiego 12/13	niepubliczna	405

**Tabela 26.** Szkoły wyższe w obszarze PAG w roku akademickim 2020/2021. Źródło: opracowanie własne

Zarówno w zakresie uczelni jak i placówek naukowo-badawczych, ich lokalizacja skupia się w kilku kompleksach w Paśmie Alei Grunwaldzkiej (Oliwa, Wrzeszcz) oraz w obszarze oddziaływania PAG, zwłaszcza w jednostce pomocniczej Śródmieście (Ryc. 48). W samym Paśmie zlokalizowanych jest 11 obiektów<sup>26</sup>, w tym 6 placówek naukowo-badawczych i 5 uczelni. Wśród nich są m.in. Uniwersytet Gdański, Politechnika Gdańska, Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu, Wyższa Szkoła Bankowa czy Instytut Pamięci Narodowej.

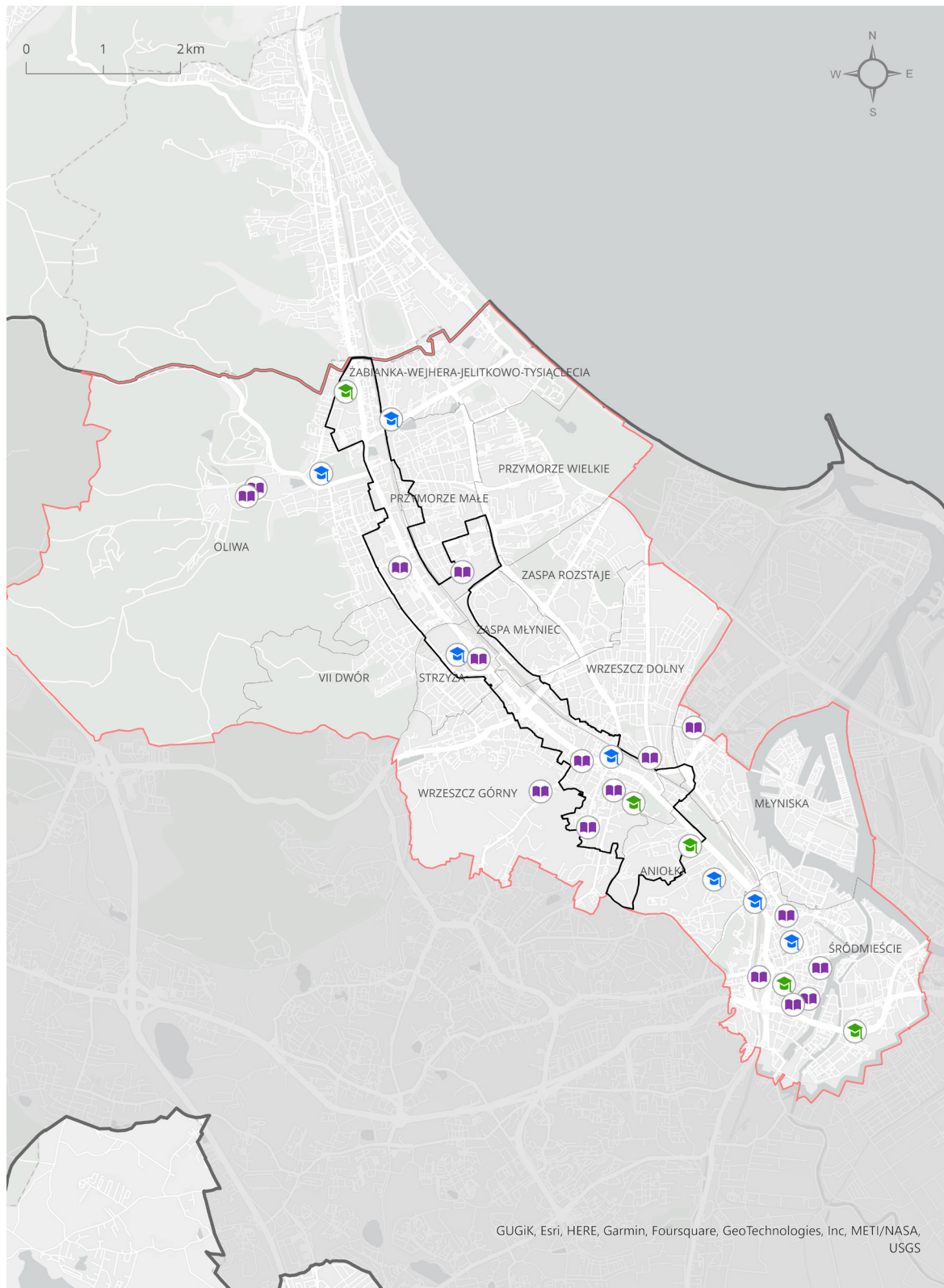
	Instytucja	Adres
1.	Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową w Gdańsku	Do Studzienki 63
2.	Instytut Maszyn Przepływowych w Gdańsku PAN	Fiszera 14
3.	Centrum Techniki Okrętowej SA	Szczecińska 65
4.	Gdańska Akademia Bankowa przy Instytucie Badań nad Gospodarką Rynkową	Do Studzienki 63
5.	Instytut Pamięci Narodowej	Grunwaldzka 216
6.	Alliance Française – biblioteka	Sienkiewicz 5a

**Tabela 27.** Placówki naukowo-badawcze w obszarze PAG. Źródło: opracowanie własne

Koncentracja ośrodków akademickich i naukowo-badawczych wiąże się z ułatwioną możliwością symbiotycznej współpracy, jaką zainicjowano już m.in. tworząc międzyuczelniane kierunki studiów czy zawiązując Związek Uczelni w Gdańsku im. Daniela Fahrenheita.

<sup>26</sup> W obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej częściowo znajdują się obiekty Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego, jednak jego Rektorat zlokalizowany jest tuż za granicami PAG.





GUGiK, Esri, HERE, Garmin, Foursquare, GeoTechnologies, Inc, METI/NASA, USGS

- |                                |                        |   |
|--------------------------------|------------------------|---|
| Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) | Obszar odniesienia PAG | Instytuty naukowe, biblioteki, archiwa, wydawnictwa |
| Uczelnie publiczne             | Uczelnie niepubliczne  |   |

**Ryc. 48.** Lokalizacja uczelni i placówek naukowo-badawczych w PAG i jego obszarze bezpośredniego oddziaływania. Źródło: opracowanie własne

## Instytucje kultury

W granicach administracyjnych Gdańska zlokalizowane są 52 metropolitalne obiekty kultury. Siemdem obiektów (Tabela 28) znajduje się w Paśmie Alei Grunwaldzkiej (13%), natomiast 46 z nich zlokalizowanych jest w obszarze odniesienia PAG, w tym aż 30 obiektów w ramach CPU (Ryc. 49). Największym skupiskiem muzeów i instytucji kultury jest jednostka pomocnicza Śródmieście.

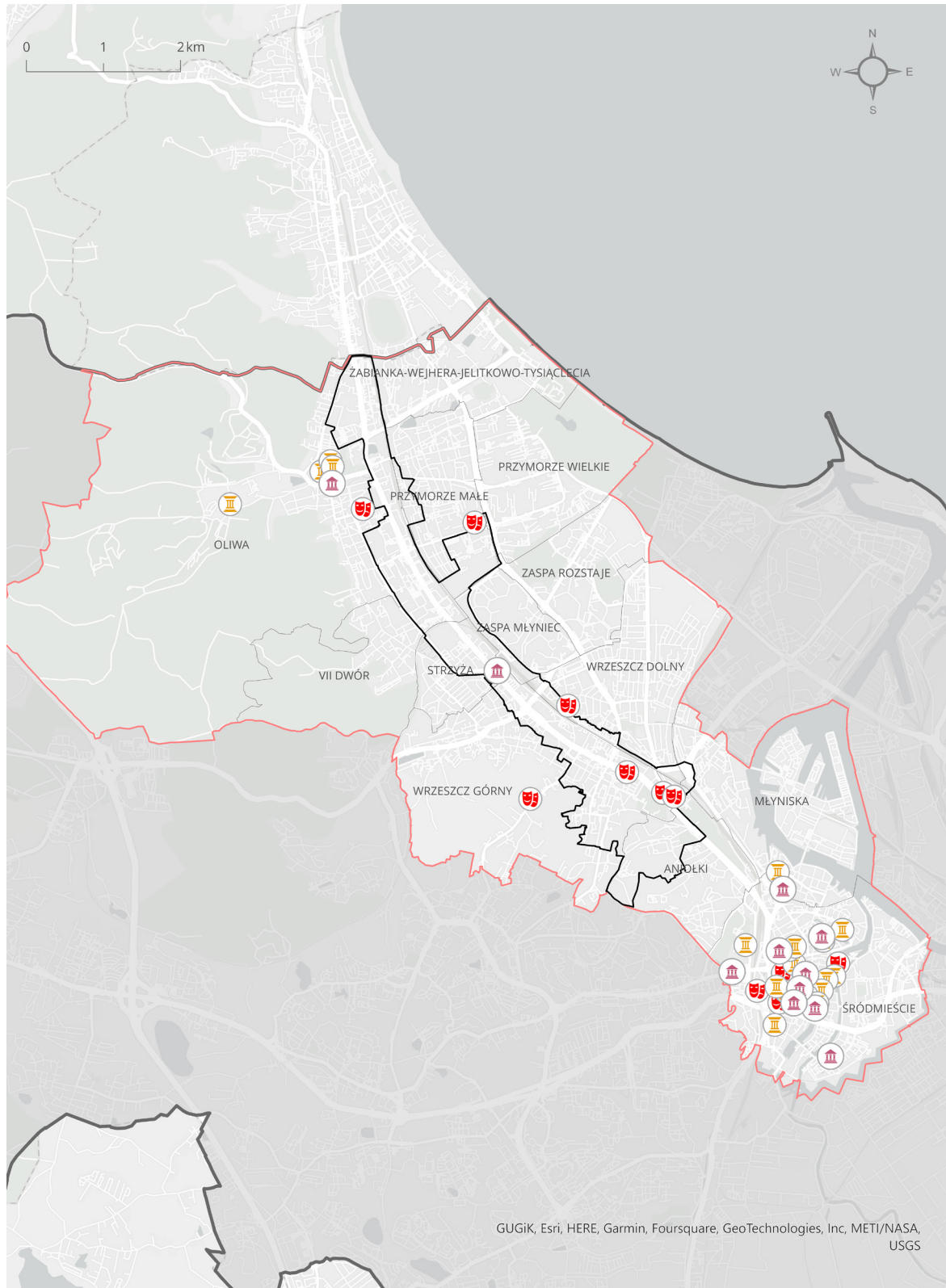
	Nazwa	Adres	Typ instytucji	Liczba miejsc
1.	Państwowa Opera Bałtycka w Gdańsku	Zwycięstwa 15	opera	476
2.	Teatr Miejski Miniatura	Grunwaldzka 16	teatr	400
3.	Multikino sp. z o.o.	Zwycięstwa 14	kino wielosalowe	2 719
4.	Helios w Alfa Centrum	Kołobrzeska 41C	kino wielosalowe	1 712
5.	Helios w Galerii Metropolia	Kilińskiego 4	kino wielosalowe	1 074
6.	Kino Żak	Grunwaldzka 195/197	kino wielosalowe	148
7.	Żak	Grunwaldzka 195/197	instytucja kultury	nd.






**Tabela 28.** Instytucje kultury w obszarze PAG. Źródło: opracowanie własne

Wśród metropolitalnych obiektów kultury w Paśmie Alei Grunwaldzkiej należy wskazać przede wszystkim na Operę Bałtycką, Teatr Miniatura czy Klub Żak. Ponadto w niedalekim sąsiedztwie Pasma obok Parku Oliwskiego znajdują się oddziały Muzeum Narodowego w Gdańsku: Oddział Sztuki Nowoczesnej oraz Oddział Etnografii oraz Muzeum Archidiecezjalne we wnętrzu dawnego klasztoru cystersów. Sam Park Oliwski w okresie letnim gości cykliczne wydarzenie *Mozartiana*, na które zapraszani są wybitni pianiści z kraju i ze świata.

Wzmocnienie istniejących ponadlokalnych ośrodków upowszechniających kulturę i lokalizacja nowych obiektów w obszarze Pasma, zwłaszcza w ogólnomiejskich ośrodkach usługowych tj. Wrzeszczu i Oliwie mogłaby podkreślić ich rangę i nadać im prawdziwie wielofunkcyjny charakter.

Szczególny potencjał stanowi obecna Opera Bałtycka, której lokalizacja i funkcja pretenduje do wykreowania ważnej przestrzeni publicznej (por. rozdział 4.1 Studium PAG). Szczególnie idea wykorzystania terenu sąsiadującego kina i stworzenia nowego obiektu kulturalnego wysokiej klasy i jakości architektonicznej z przestrzenią publiczną o randze metropolitalnej zasługuje na szczególną uwagę.



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  Obszar odniesienia PAG |  Teatry, opera, filharmonia, kina wielosatelowe |
|  Muzea                          |  Instytucje kultury     |  |

**Ryc. 49.** Lokalizacja obiektów kultury o randze metropolitalnej w PAG i jego obszarze bezpośredniego oddziaływania.  
Źródło: opracowanie własne BRG



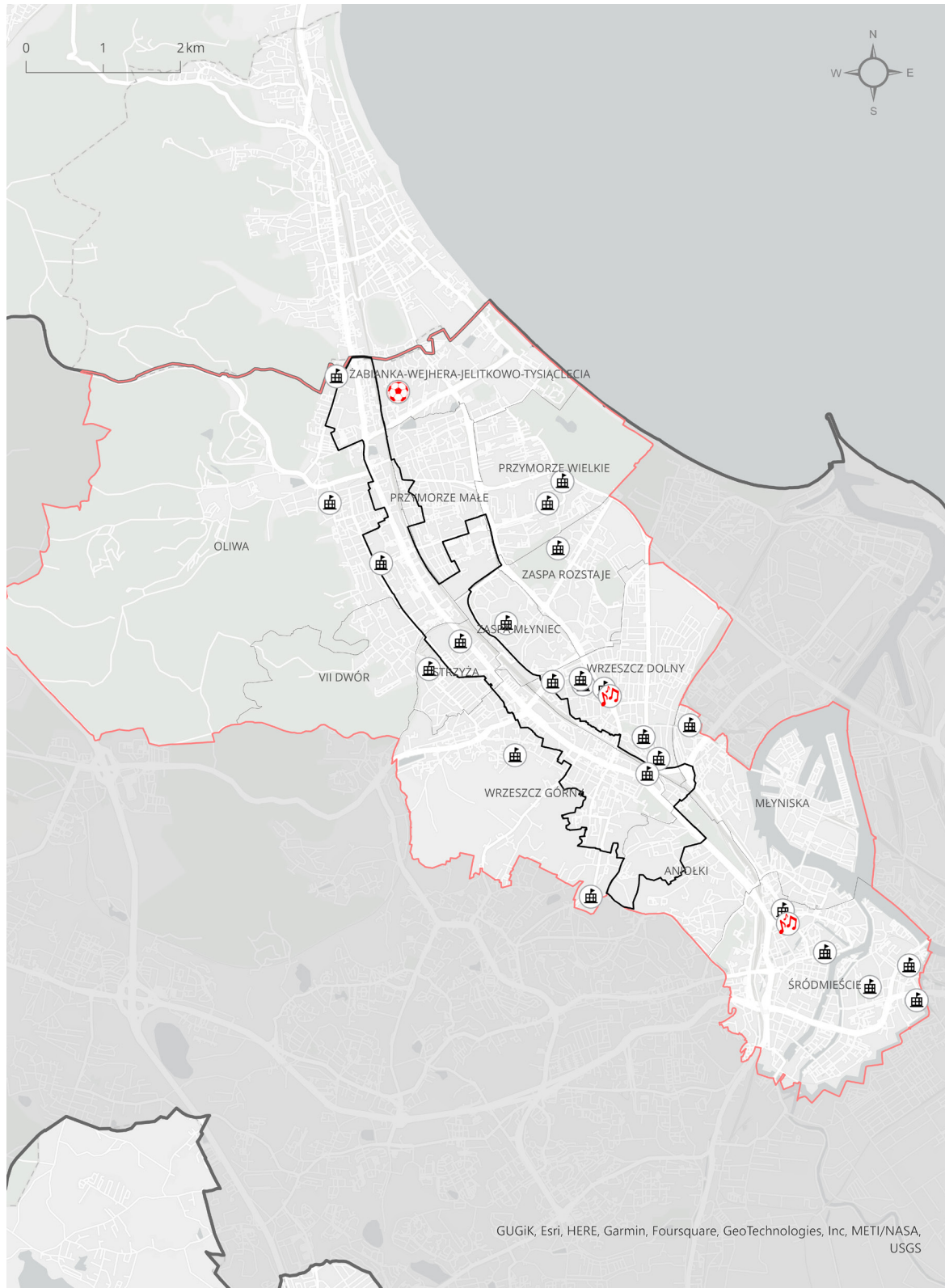
### Publiczne szkoły średnie






W roku szkolnym 2021/2022 w Gdańsku funkcjonuje 45 publicznych szkół średnich, większość w dolnym tarasie miasta. 35 spośród szkół ponadpodstawowych zlokalizowanych jest w obszarze oddziaływania PAG.

W samym Paśmie Alei Grunwaldzkiej usytuowanych jest 5 szkół średnich. Placówki te są relatywnie gęsto rozlokowane w Śródmieściu oraz we Wrzeszczu Dolnym. Na mapie spośród publicznych szkół średnich zostały wyszczególnione także szkoły sportowe oraz artystyczne (Ryc. 50).

	Placówka	Adres	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba sal
1.	Uniwersyteckie LO w Gdańsku	Bażyńskiego 1A	272	11	nd.
2.	PSB Technikum 5	Grunwaldzka 238	545	22	23
3.	PSB ZSZ szkoła branżowa i st. nr 5	Grunwaldzka 238	225	9	8
4.	SOiT „CONRADINUM” BS i st. 18	Piramowicza 1/2	80	3	2
5.	SOiT „CONRADINUM” Technikum 18	Piramowicza 1/2	656	27	50

**Tabela 29.** Publiczne szkoły średnie w obszarze PAG w roku szkolnym 2020/2021. Źródło: opracowanie własne



- |   |                                |   |                            |   |                |
|---|--------------------------------|---|----------------------------|---|----------------|
|  | Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  | Szkoła średnia artystyczna |  | Szkoła średnia |
|  | Obszar odniesienia PAG         |  | Szkoła średnia sportowa    |   |                |

**Ryc. 50.** Lokalizacja szkół średnich w PAG i jego obszarze bezpośredniego oddziaływania. Źródło: opracowanie własne BRG

## 7.3 Ruch turystyczny i baza noclegowa

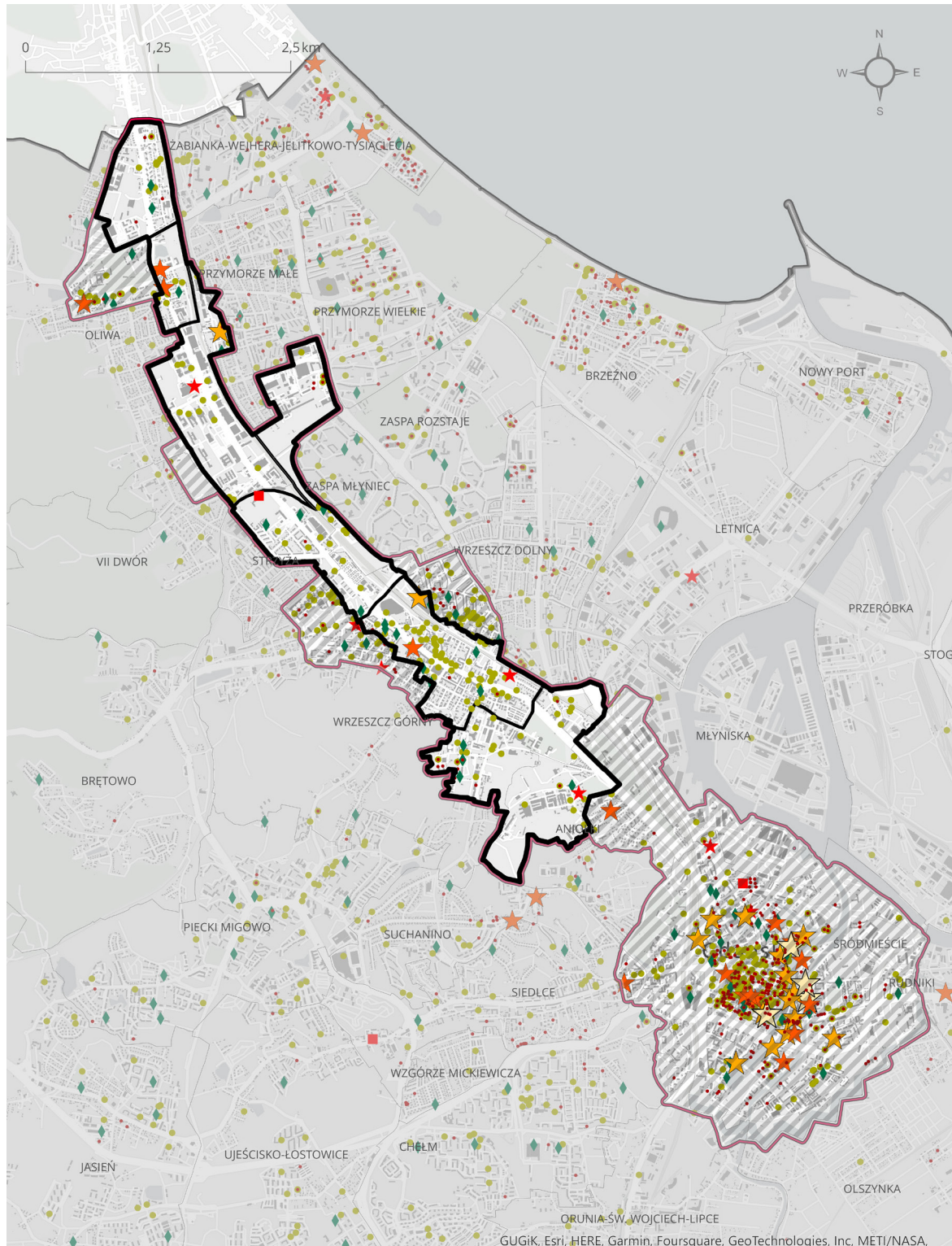
Gdańsk w 2021 roku w szczycie sezonu (czerwiec, lipiec, sierpień) odwiedziło 1 105 662 gości. Ok. 819 tys. osób (75%) skorzystało z bazy noclegowej. Liczba odwiedzających była o 15% wyższa niż w roku poprzedzających i przewyższyła dotychczasowy rekord odwiedzających z 2020 roku. Głównymi destynacjami zwiedzających były Westerplatte, Molo w Brzeźnie, Gdańskie Zoo, Muzeum II Wojny Światowej oraz Park i Katedra w Oliwie (dane Gdańskiej Organizacji Turystycznej).











Na potrzeby opracowania przeanalizowano również dane dotyczące turystów w Gdańsku pozyskane z telefonii komórkowej (por. str. 13). Dzięki nim można poznać skalę wizyt turystycznych dla przeciętnego dnia sierpnia (VIII) i października (X) w całym Gdańsku, jak i w poszczególnych jednostkach pomocniczych, które składają się na obszar oddziaływania PAG. W przeciętny dzień sierpnia według *Analizy aktywności i potencjału...* (opracowanie własne BRG 2020) w Gdańsku znajdowało się ponad 220 tys. turystów. W analizie ok. 51% z nich (112 tys. osób) przypisano do jednostek stanowiących obszar oddziaływania PAG. W przeciętny dzień października turystów było w Gdańsku mniej – ok. 153 tys. osób. Spośród nich również ok 50% zlokalizowano w ramach obszaru oddziaływania PAG – najwięcej w Śródmieściu i we Wrzeszczu Górnym.

Obszar	Turyci							
	Ogółem		W tym					
			Z pomorskiego		Spoza pomorskiego			
	VIII	X	VIII	X	VIII	X	z zagranicy	
							VIII	X
Śródmieście	31 276	21 265	5 614	5 047	25 662	16 218	14 272	11 328
Wrzeszcz Górny	12 576	9 787	4 652	5 186	7 924	4 601	2 500	1 903
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	9 081	4 079	1 717	1 572	7 364	2 507	1 791	875
Przymorze Małe	8 937	6 002	3 063	3 091	5 874	2 911	1 375	905
Przymorze Wielkie	8 828	4 992	2 121	2 201	6 707	2 791	1 388	858
Oliwa	8 815	6 098	2 868	2 945	5 947	3 153	1 858	1 330
Wrzeszcz Dolny	8 521	6 145	2 801	2 914	5 720	3 231	1 521	1 088
Zaspa Rozstaje	7 499	4 927	2 295	2 380	5 204	2 547	1 360	864
Aniołki	4 296	3 345	1 874	1 853	2 422	1 492	748	615
Zaspa Młyniec	3 840	2 838	1 333	1 444	2 507	1 394	573	383
Strzyża	3 743	2 975	1 343	1 531	2 400	1 444	724	618
Młyniska	3 078	2 505	1 105	1 130	1 973	1 375	900	682
VII Dwór	1 824	1 497	691	800	1 133	697	204	179
Obszar oddziaływania PAG - razem	112 314	76 455	31 477	32 094	80 837	44 361	29 214	21 628
Gdańsk	221 591	153 110	66 006	67 083	155 585	86 027	50 910	38 143

**Tabela 30.** Liczba turystów odwiedzających Gdańsk i jednostki pomocnicze stanowiące obszar bezpośredniego oddziaływania PAG w przeciętny dzień sierpnia i października 2019 roku. Źródło: Analiza aktywności..., 2019





- |   |                                |   |   |   |                                 |
|---|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------|
|  | Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) |  | Obszar bezpośredniego oddziaływania PAG |  | Granica administracyjna Gdańska |
|  | 5*                             |  | 4*                                      |  | 3*                              |
|  | Schronisko młodzieżowe         |  | Pokoje gościnne                         |  | Restauracje                     |
|  | Rozrywka i rekreacja           |   |   |   |                                 |

**Ryc. 51.** Koncentracja obiektów noclegowych, gastronomicznych i rozrywkowych w CPU i PAG na koniec 2021 roku. Źródło: opracowanie BRG na podstawie bazy REGON i bazy obiektów noclegowych Gdańskiej Organizacji Turystycznej

W 2021 roku w Gdańsku funkcjonowało 1 485 obiektów noclegowych (wg danych Wydziału Polityki Gospodarczej UM Gdańsk), w tym 5 hoteli 5\*, 16 hoteli 4\*, 29 hoteli 3\* oraz 3 schroniska młodzieżowe. Spośród 53 obiektów hotelarskich w Gdańsku 74% zlokalizowanych jest w obszarze oddziaływania PAG, natomiast 54% usytuowanych jest w jednostce pomocniczej Śródmieście, która się do tego obszaru zalicza.

W samym Paśmie Alei Grunwaldzkiej znajduje się 6 obiektów hotelarskich. Są to 3 hotele 3\*, 2 hotele 4\* oraz schronisko młodzieżowe. W oliwskiej części Pasma (oprócz wielu obiektów noclegowych niższej klasy) zlokalizowane są dwa \*\*\* i jeden \*\*\*\* hotel, podczas gdy w części wrzeszczańskiej jest to jeden \*\*\* i jeden \*\*\*\*. Jest to niewielki ułamek gdańskiej bazy hotelowej, która kumuluje się głównie w Śródmieściu.

	Nazwa	Adres	Rodzaj obiektu	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
1.	Best Western Plus Arkon Park	Śląska 10	hotel 4*	80	157
2.	Hotel Focus Premium	Nad Stawem 5	hotel 4*	116	143
3.	Hampton By Hilton Gdańsk Oliwa	Grunwaldzka 507	hotel 3*	100	200
4.	Hotel Oliwski	Piastowska 1	hotel 3*	52	101
5.	Hotel Szydłowski	Grunwaldzka 114	hotel 3*	35	61
6.	Szkolne Schronisko Młodzieżowe	Grunwaldzka 244	schronisko młodzieżowe	38	121

**Tabela 31.** Baza noclegowa w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej. Źródło: na podstawie danych Gdańskiej Organizacji Turystycznej

Wrzeszcz stanowi drugie po Śródmieściu centrum gastronomiczno-rozrywkowe Gdańska. Dostępność szerokiej oferty gastronomicznej i rozrywkowej nie ma rangi metropolitalnej (którą w obszarze metropolitalnym Trójmiasta pełni centrum Sopotu), ale buduje wielkomiejski, wyjątkowy charakter tego rejonu miasta, tętniącego życiem do późnych godzin nocnych.

Oliwa stanowi ważną destynację wśród odwiedzających Gdańsk. Od wielu lat sąsiadujące z Pasmem Alei Grunwaldzkiej Park Oliwski i Katedra Oliwska są w czołówce najczęściej odwiedzanych miejsc w Gdańsku. Bez wątplenia obszar Pasma i jego najbliższego sąsiedztwa, w tym m.in fragment układu urbanistycznego Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego czy też liczne obiekty o wartościach kulturowych, predysponują je do dalszego rozwoju wysokiej klasy obiektów branży turystyczno-rozrywkowej.

## 7.4. Najważniejsze uwarunkowania wynikające z lokalizacji obiektów o randze metropolitalnej:

01

Centralne Pasma Usługowe, z trzema głównymi ośrodkami usługowymi tj. Śródmieściem, Wrzeszczem i Oliwą, jest najistotniejszą koncentracją ponadlokalnej infrastruktury miasta, wzmacniającej funkcje metropolitalne Gdańska.

02

Pasma Alei Grunwaldzkiej stanowi kluczowe skupisko instytucji nauki i szkolenia wyższego. We Wrzeszczu Górnym i w Oliwie rozwijają się tzw. dzielnice wiedzy, a całe Pasma stanowi istotną kumulację usług otoczenia biznesu.

03

Z uwagi na centralne położenie i bardzo dobrą obsługę komunikacją publiczną Pasma jest naturalnym kandydatem do lokalizacji instytucji kultury i sportu o znaczeniu metropolitalnym.

04

Przestrzenna struktura funkcji metropolitalnych miast zmienia się wraz z rozwojem technologii czy echem kolejnych globalnych wydarzeń (jak m.in. pandemia COVID-19).

05

Kluczowe w podejmowaniu strategicznych decyzji dotyczących przyszłego zagospodarowania Pasma będzie respektowanie potrzeby koncentracji funkcji metropolitalnych w miejscach o najwyższej dostępności zewnętrznej (węzły), pieszej i kołowej.

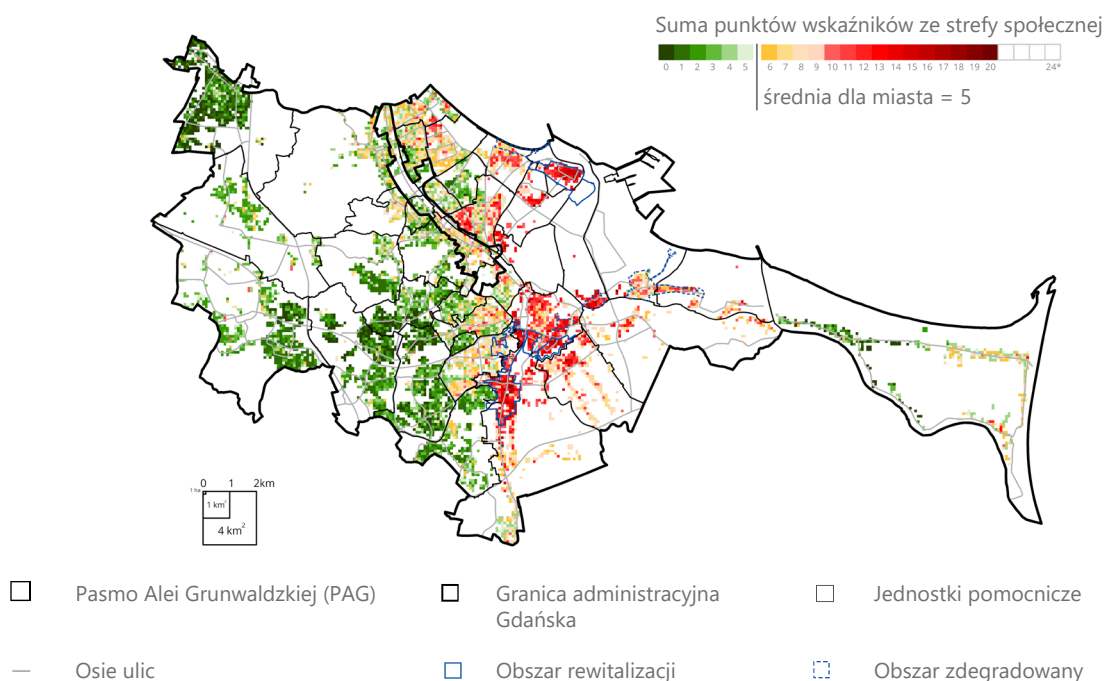


# 8 Podsumowanie

## 8.1. Możliwe kierunki zmian

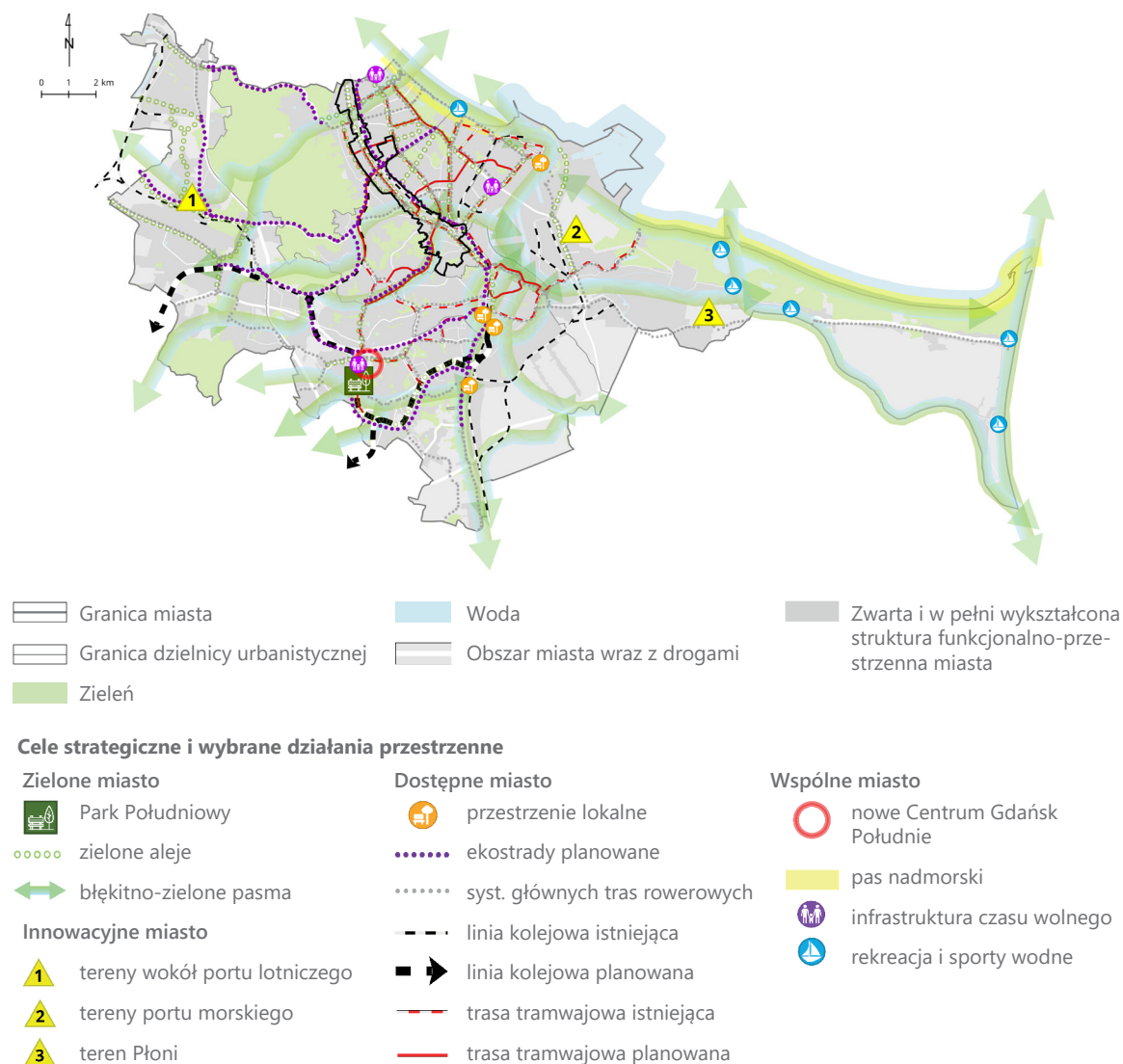
Rozważając możliwe kierunki zmian w Paśmie Alei Grunwaldzkiej należy brać pod uwagę, że sfera społeczno-gospodarcza w miastach podlega bardzo dynamicznym zmianom i może się diametralnie przeobrazić.

Biuro Rozwoju Gdańska w ujęciu rocznym analizuje zmiany natężenia zjawisk dotyczących sfery społecznej i funkcjonalnej w mieście w ramach „Analizy wskaźnikowej Systemu monitorowania i oceny Gminnego Programu Rewitalizacji<sup>27</sup>. Analiza wskaźnikowa po raz pierwszy została wykonana dla roku 2016, który na potrzeby monitoringu uznawany jest za rok bazowy. Obecnie udostępniona została piąta część opracowania za rok 2020.



**Ryc. 52** System monitorowania i oceny GPR – analiza wskaźnikowa – wskaźnik syntetyczny za rok 2020. Źródło: System Monitorowania i Oceny Gminnego Programu Rewitalizacji - Analiza Wskaźnikowa

<sup>27</sup> Opracowanie dostępne online: [www.brg.gda.pl/rewitalizacja/system-monitorowania-i-oceny-gminnego-programu-rewitalizacji](http://www.brg.gda.pl/rewitalizacja/system-monitorowania-i-oceny-gminnego-programu-rewitalizacji).



Ryc. 53. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Gdańsk – rozmieszczenie planowanych inwestycji i planowanych zmian w przestrzeni miasta. Źródło: projekt Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030+ z sierpnia 2022 roku

Możliwe kierunki rozwoju terenów w granicach Pasma Alei Grunwaldzkiej, podobnie jak całego obszaru administracyjnego Gdańsk, definiują dwa strategiczne dokumenty miejskie: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk z 2018 roku<sup>28</sup> oraz Strategia Rozwoju Miasta Gdańsk 2030+.

W zakresie przestrzennym - zgodnie z celami rozwoju przestrzennego zawartymi w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej (Ryc. 53), który stanowi element strategii – przewiduje się:

- wzmocnienie systemu przyrodniczego miasta oraz ochronę zasobów przyrody, w tym adaptację do zmian klimatu – cel strategiczny **ZIELONE MIASTO**,
- rozwój społeczny, zapobieganie depopulacji oraz ochronę 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**.

<sup>28</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańsk - Uchwała Nr LI/1506/18 RMG z 23 kwietnia 2018 r.

Kierunki rozwoju przestrzennego zaprezentowane w modelu w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej 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.

Przyszłe przekształcenia zagospodarowania przestrzennego w obrębie Pasma Alei Grunwaldzkiej muszą odpowiadać ww. kierunkom. Ponadto w granicach Pasma zlokalizowane są dwa ogólnomiejskie ośrodki usługowe: Wrzeszcz i Oliwa (Ryc. 54). Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu tych terenów muszą uwzględniać obecne i przyszłe potrzeby ich dalszego funkcjonowania i rozwoju jako strategicznych ośrodków usługowych o randze ogólnomiejskiej.

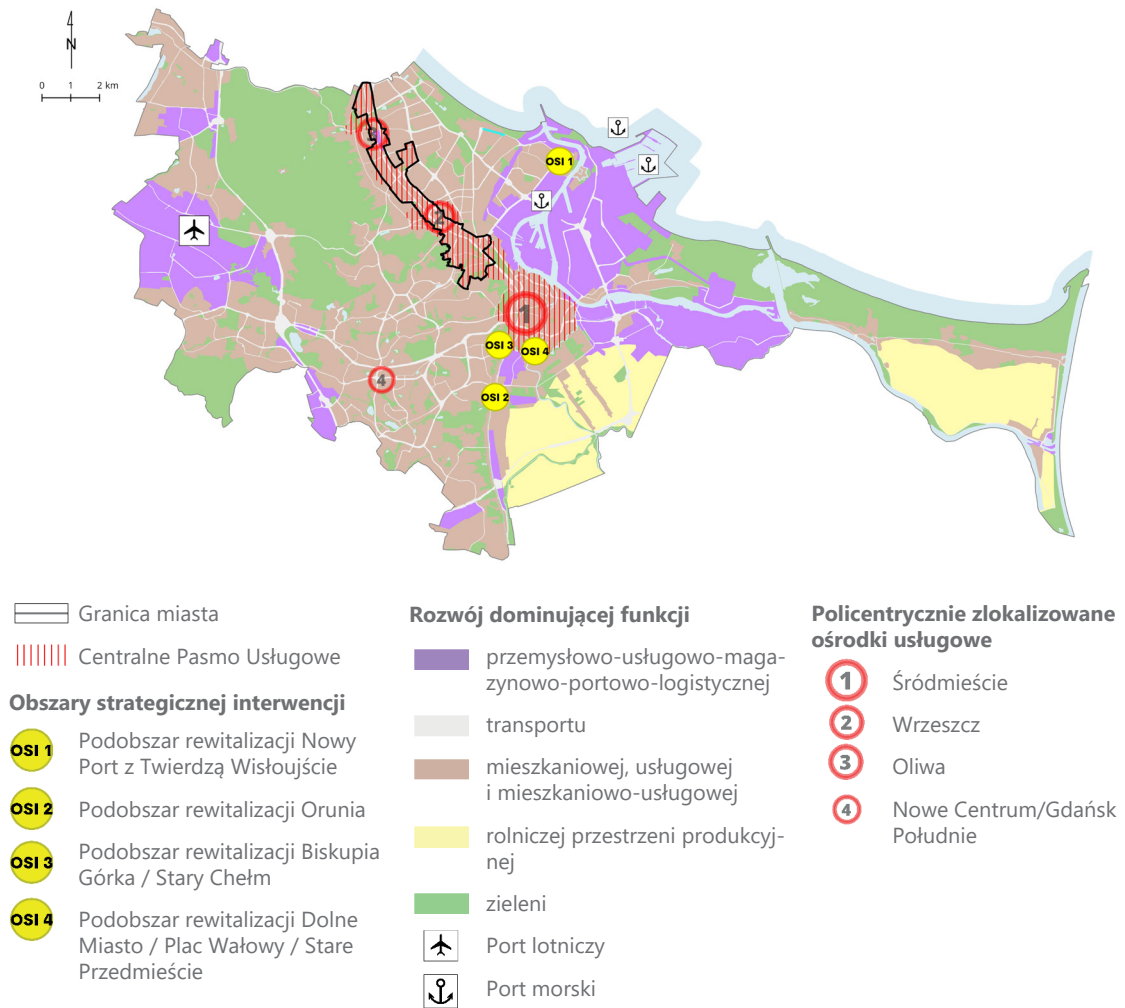
W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska* Centralne Pasma Usługowe (CPU), obok portów morskiego i lotniczego, uznawane jest za jedno z trzech głównych biegunów wzrostu w rozwoju miasta. Studium wskazuje CPU, a tym samym Pasma Alei Grunwaldzkiej jako jeden z najistotniejszych obszarów miasta, strategiczny m.in. dla rozwoju funkcji metropolitalnych. W perspektywie 2045 roku CPU i PAG mają pozostać głównym miejscem koncentracji usług w Gdańsku przy jednoczesnej intensyfikacji ich wykorzystania, w tym terenów dotąd niezainwestowanych, zainwestowanych ekstensywnie lub przeznaczonych do przekształceń (Studium Gdańska, s. 214, 228).

Głównymi kierunkami zagospodarowania przestrzennego terenów w granicach Pasma są tereny usług ponadpodstawowych, tereny mieszkaniowo-usługowe, uzupełnione terenami komunikacyjnymi i zielenią (Ryc. 46). W studium w ramach Pasma, podobnie jak w Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030+, wskazano na lokalizację dwóch ogólnomiejskich<sup>29</sup> ośrodków usługowych - we Wrzeszczu i w Oliwie. Ponadto w PAG wskazuje się na rezerwację terenów pod rozwój badań, nauki i innowacji w ramach tzw. „dzielnic wiedzy” we Wrzeszczu Górnym i na Siedlcach (rejon PG, GUMed z rozwinięciem w kierunku Gdańskiego Parku Naukowo Technologicznego) oraz w Oliwie Górnej (rejon UG i AWFIS) oraz uwzględnieniu potrzeb dalszego rozwoju usług otoczenia biznesu w CPU. Pasma Alei Grunwaldzkiej w całości zawiera się w wyznaczonym w studium obszarze zabudowy śródmiejskiej, w którym dopuszcza się najbardziej intensywne formy zabudowy (Studium, s 223).

---

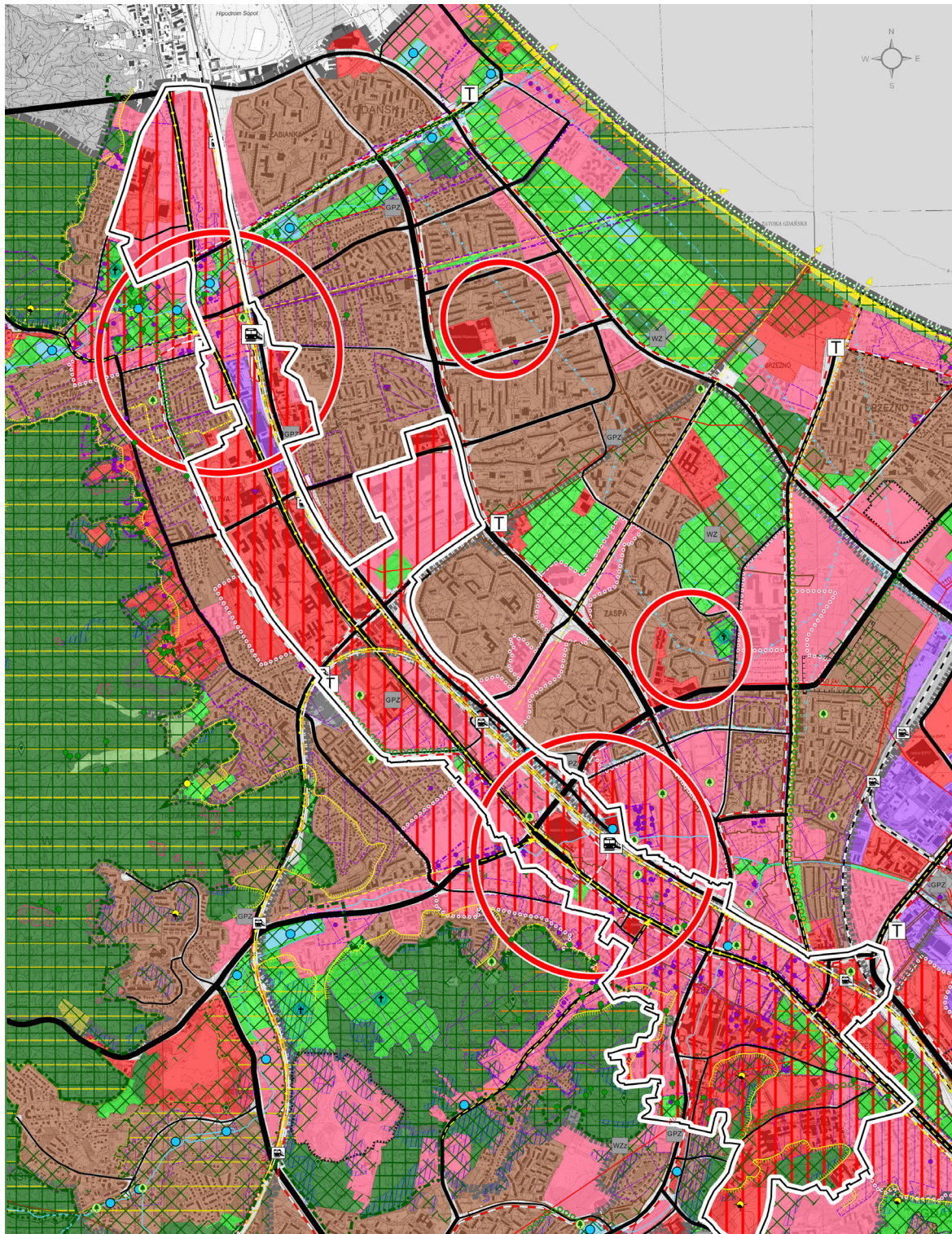
<sup>29</sup> *Studium doprecyzowuje ośrodek usługowy jako „centrum aktywności mieszkańców złożone z dwu nietożsamyh, ale nierozdzielnych elementów – usług i przestrzeni publicznej” (Studium... 2018, 144).*





**Ryc. 54.** Model struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Gdańska. Źródło: projekt Strategii Rozwoju Miasta Gdańsk 2030+ z sierpnia 2022 roku





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

**Ryc. 55.** Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego Pasma Alei Grunwaldzkiej wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska. Źródło: Studium Gdańska, Załącznik nr 2 Rysunek Studium





Fot. 10. Droga rowerowa przy al. Grunwaldzkiej w dzielnicy Gdańsk Aniołki. Fot. Dominik Paszliński













Ryc. 56. Główne kierunki rozwoju funkcji metropolitalnych w granicach PAG wg PZPOM 2030. Źródło: na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego obszaru metropolitalnego Gdansk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM 2030), Plansza 7: Kierunki: Smart Metropolia – Zrównoważone wykorzystanie potencjałów rozwoju funkcji metropolitalnych



**Funkcje metropolitalne - istniejący obiekt**

-  Kluczowy bazujący na tradycjach wolnościowych i solidarnościowych
-  Kluczowy bazujący na tożsamości morskiej
-  Kluczowy inny
-  Budujący tożsamość morską lub/i tradycją wolnościową i solidarnościową
-  Pozostały




















**Strategiczne obszary rozwoju funkcji metropolitalnych**

-  Wielofunkcyjne śródmieścia (I W): W2 - Gdańsk - Stara Oliwa z zespołem pocysterskim
-  Usługi i otoczenie biznesu (II B): BW1 - Gdańsk - strefa śródmiejska we Wrzeszczu, B6 - Gdańsk/Gdynia otoczenie węzłów PKM
-  Badania, nauka i innowacje (III N): N1 - Gdańsk - Kampus PG i GUMed, NB2 - Bałtycki Kampus UG i strefa usług biznesowych, NB3 - Gdańsk - teren AWFIS wraz z otoczeniem







**Strefy usług centrowanych**

-  Metropolitalne Pasma Usługowe

**Infrastruktura transportowa - węzły transportowe**

-  Port morski
-  Port lotniczy
-  Port lotniczy potencjalny
-  Przystań jachtowa lub marina
-  Dworzec dalekobieżny
-  Węzeł przesiadkowy
-  Istniejący przystanek SKM
-  Istniejący okazjonalny przystanek SKM
-  Projektowany przystanek SKM
-  Istniejący przystanek PKM
-  Projektowany przystanek PKM
-  Metropolitalny dworzec autobusowy wraz z parkingiem P&R (potencjalna lokalizacja)
-  Istniejący węzeł drogowy na A1, S6, S7
-  Projektowany węzeł drogowy na A1, S6, S7
-  Linia kolejowa istniejąca
-  Linia kolejowa potencjalna
-  Droga planowana
-  Teren lotniska
-  Teren portu morskiego

**Potencjały lokalizacyjne rozwoju terenów inwestycyjnych**

-  położenie w zasięgu łatwej dostępności kolejowej do istniejącego portu lotniczego - 500 m od przystanków PKM
-  położenie w zasięgu 1 km od czynnych stacji i przystanków kolejowych
-  położenie w zasięgu 3 km od istniejących i projektowanych węzłów: autostrady A1, dróg ekspresowych S6, S7 oraz Obwodnicy Trójmiasta, Obwodnicy Metropolitalnej, OPAT, Obwodnicy Żukowa
-  obszar w zasięgu dobrej dostępności do istniejącego portu lotniczego - czas dojazdu nie większy niż 15 min
-  obszar w zasięgu dobrej dostępności do istniejącego portu lotniczego
-  położenie w zasięgu 1 km wzdłuż istniejących dróg krajowych i wojewódzkich klas G i GP

Pasma Alei Grunwaldzkiej, stanowi część Metropolitalnego Pasma Usługowego OM Gdańsk-Gdynia-Sopot (MPU), którego możliwe kierunki rozwoju wskazano w dokumentach strategicznych o randze regionalnej m.in. Planie zagospodarowania przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot 2030 (PZPOM G-G-S 2030, 2017). W obszarze Pasma wskazano w nim sześć strategicznych obszarów rozwoju funkcji metropolitalnych (Ryc. 55):

- Obszar Wielofunkcyjnego Śródmieścia: Stara Oliwa z zespołem pocysterskim (W2);
- Obszary Usług Otoczenia Biznesu: strefa śródmiejska we Wrzeszczu (BW1), otoczenie węzłów PKM (B6);
- Obszary Badań, Nauki i Innowacji: Kampus Politechniki Gdańskiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego (N1), Bałtycki Kampus Uniwersytetu Gdańskiego i strefa usług biznesowych (NB2), teren Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu wraz z otoczeniem (NB3).

Kierunki rozwoju Centralnego Pasma Usługowego, a tym samym Pasma Alei Grunwaldzkiej, wskazane w ww. dokumentach stanowią kontynuację wieloletniej polityki przestrzennej miasta i regionu. Nawet w obliczu możliwego wygaszenia przytoczonych dokumentów strategicznych w wyniku nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (projekt z 30 marca 2022 roku), należy pamiętać, że kierunki wskazane w tych dokumentach są wynikiem wieloetapowych analiz, spotkań eksperckich i konsultacji społecznych.

## 8.2. Wnioski

Analiza uwarunkowań społeczno-gospodarczych Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej stanowi opracowanie analityczne do dokumentu „*Studium pasma alei Grunwaldzkiej – uwarunkowania rozwoju*” (Zarządzenie PMG nr 713/22 z dnia 15 kwietnia 2022 r.), które ma celu m.in. zdefiniowanie nowej wizji architektoniczno-urbanistycznej dla tego obszaru. Niniejsza analiza posłużyć ma omówieniu w syntetyczny sposób obecnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych. Poznanie obecnej struktury przestrzeni na wstępnym etapie wypracowywania nowej wizji pozwala na pełniejsze zrozumienie specyfiki Pasma - obszaru o zróżnicowanym, ale też strategicznym dla rozwoju miasta, charakterze.

Oprócz omówionej sytuacji społeczno-gospodarczej Pasma istnieją inne czynniki mające wpływ na możliwości zmian w tym obszarze. Należy uwzględnić przede wszystkim możliwości zabudowy dopuszczone w obowiązujących aktach planowania przestrzennego. Już dziś w ramach ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Gdańska i obowiązujących mpzp, w granicach PAG dopuszczona jest realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej o łącznej pow. użytkowej mieszkań ok. 150 tys. m<sup>2</sup>. Zgodnie z obecnymi standardami mieszkaniowymi w Gdańsku (30,4 m<sup>2</sup>/os.) oznacza to przyrost ok. 5 tys. nowych mieszkańców, czyli wzrost dotychczasowej liczby mieszkańców o ok. 25%. Poza tym należy brać pod uwagę liczne wnioski o przystąpienie do sporządzenia mpzp, mające umożliwić realizację kolejnej, nieuwzględnionej w mpzp i studium, zabudowy mieszkaniowej.

Oznacza to, że uwarunkowania społeczno-gospodarcze nowej wizji Pasma Alei Grunwaldzkiej będą zmieniać się wraz z kolejnymi decyzjami planistycznymi. Wymaga to kontynuacji analiz programowych na kolejnych etapach projektowych, w szczególności w zakresie badania dostępności do usług publicznych oraz lokalnych usług podstawowych i handlu.

### **Zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Pasma**

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej jest w większości zainwestowany. Presja inwestycyjna dotyczy przede wszystkim przekształceń istniejących terenów handlowo-usługowych i przemysłowych na tereny mieszkaniowo-usługowe.

Biorąc pod uwagę zmiany społeczno-gospodarcze o zasięgu globalnym (kultura miejska po COVID-19, kryzys gospodarczy) oraz nowoczesne trendy urbanistyczne (rozwój miasta do wewnątrz, kształtowanie wielofunkcyjnych przestrzeni, chronourbanistyka i in.) zasadnym wydaje się przekształcenie części z obecnie dominujących w Paśmie Alei Grunwaldzkiej terenów handlowo-usługowych, których łączna powierzchnia całkowita (Pc) zabudowy szacowana jest na ok. 2 mln m<sup>2</sup>. Również tereny przemysłowe sukcesywnie wycofują się z otoczenia al. Grunwaldzkiej, stanowiąc w 2022 roku 4% powierzchni Pasma i ok. 72 tys. m<sup>2</sup> Pc zabudowy przemysłowo-magazynowej (wyłącznie 2% ogółu Pc zabudowy w PAG).

Obecnie tereny mieszkaniowe zajmują ok. 18% powierzchni PAG, a ich całkowita powierzchnia zabudowy szacowana jest na 1,26 mln m<sup>2</sup>. Największa koncentracja powierzchni mieszkaniowej (48% ogółu) znajduje się w centrum Wrzeszcza. Rozwojowi zabudowy mieszkaniowej powinno towarzyszyć uzupełnianie sieci usług publicznych i zapewnienie odpowiedniej dostępności usług podstawowych. Z uwagi na rentę położenia preferowany jest rozwój zabudowy w modelu mixed-use.



### **Rozwój funkcji metropolitalnych Gdańska w Paśmie Alei Grunwaldzkiej**

W Paśmie Alei Grunwaldzkiej zlokalizowana jest kluczowa koncentracja funkcji ponadlokalnych, związanych przede wszystkim z nauką i szkolnictwem wyższym. Dokumenty strategiczne o randze lokalnej (Studium Gdańska i Strategia Rozwoju Miasta Gdańsk 2030+) i regionalnej (PZPOM G-G-S 2030) wskazują w tym obszarze priorytetowe obszary dalszego rozwoju funkcji metropolitalnych.

Pasma to także miejsce koncentracji działalności gospodarczej: na 2% pow. miasta Gdańska funkcjonuje 11% ogółu podmiotów gospodarczych. Aż 70% gdańskich biurowców klasy A znajduje się w PAG.

Najcenniejsze dla dalszego rozwoju funkcji metropolitalnych Gdańska wydają się obszary wokół krajowych i regionalnych węzłów komunikacyjnych, zgodnie z zasadą koncentracji funkcji ponadlokalnych w miejscach o najwyższej dostępności zewnętrznej, pieszej i kołowej.

Lista funkcji i obiektów, budujących metropolitalny charakter współczesnych miast nie jest pozycją zamkniętą. Można jednak jednoznacznie wskazać kilka warunków, aby daną funkcję móc nazywać metropolitalną. Dla przykładu wg prof. Tadeusza Marszała są to:

- funkcje zaliczane do nowoczesnych (bazujących na wiedzy i najnowszych technologiach) działów gospodarki narodowej, bądź służąca bezpośrednio lub pośrednio obsłudze działalności gospodarczej lub też zaliczana do wyspecjalizowanych usług wyższego rzędu,
- funkcje egzogeniczne, służące rozwijaniu sieci zewnętrznych powiązań, zwłaszcza w zakresie przepływu wiedzy, informacji, kapitału, dóbr kultury i ludzi,
- funkcje budujące konkurencyjność ośrodka miejskiego w układach ponadnarodowych (Marszał 2005).

### **Dostępność sieci usług publicznych dla obecnych i przyszłych mieszkańców PAG**

W Paśmie Alei Grunwaldzkiej znajduje się ok. 12 tys. mieszkań, w których zameldowanych jest ponad 18 tys. Gdańszczan. Obszar charakteryzuje się dużą gęstością zaludnienia: 75,8 os./ha terenów zamieszkałych. Najbardziej zaludnione rejon to podobszar Wrzeszcz Centrum, rejonów AWFIS i ul. Kołobrzeskiej oraz Strzyża Dolna. Podobszary różnicuje struktura demograficzna zameldowanych mieszkańców – statystycznie najmłodszy mieszkańcy PAG zamieszkują podobszar ul. Kołobrzeskiej, natomiast najstarsi - rejon AWFIS.

Analiza danych telefonii komórkowej pozyskanych w ramach *Analizy aktywności i potencjału ludnościowego*... wskazuje, że **liczba ludności faktycznie zamieszkujących PAG może być nawet o 20% większa niż liczba osób zameldowanych w tym obszarze**. Z uwagi na charakter badania (por. 2.1) struktura wieku i płci czy dynamika zmian liczby niezameldowanych mieszkańców PAG pozostaje nieznana.

Dostępność wysokiej jakości usług publicznych jest jednym z podstawowych elementów kształtujących jakość życia czy budujących atrakcyjność osiedleńczą miast.

Zgodnie z polityką miasta Gdańska dostępność usług opieki nad dziećmi do lat 3 nie musi mieć formy publicznej, lecz przy odpowiednim wsparciu finansowym Miasta i Państwa (Gdański Bon Żłobkowy, Bon Żłobkowy) może być realizowana w placówkach niepublicznych. W związku z tym warunek dobrej dostępności żłobków publicznych nie będzie determinować możliwości powstania nowej zabudowy w PAG.

Rozkład przestrzenny publicznych przedszkoli w PAG nie jest korzystny dla obsługi Pasma. Obiekty przedszkolne koncentrują się w historycznych centrach Oliwy i Wrzeszcza. Pozostałe podobszary „obsługują” przedszkola niepubliczne (przede wszystkim w podobszarze Nowej Oliwy) lub te położone w sąsiednich dzielnicach. Potrzeba poprawy dostępności do przedszkoli wraz z ewentualnym rozwojem zabudowy mieszkalnej uwydatnia się przede wszystkim w podobszarach Strzyża Dolna i Rejon AWFIS.

Dostępność do szkół podstawowych w PAG jest na dobrym poziomie. W skali lokalnej nieco gorzej sytuacja kształtuje się w paśmie Strzyża-Wrzeszcz, gdzie szkoły już dziś są maksymalnie wypełnione. Przy planowaniu nowej zabudowy mieszkaniowej i badaniu dostępności usług oświaty należy wziąć pod uwagę fakt, że zwłaszcza we Wrzeszczu, nawet ponad połowa dzieci uczęszczających do szkół podstawowych pochodzi spoza obwodów szkolnych tych placówek i wynika z bliskości dużej liczby miejsc pracy.

Podsumowując, **dostępność usług oświaty jest obecnie na dobrym poziomie. Jednak w przypadku pojawienia się większej liczby dzieci mających zamieszkać w analizowanym terenie, dostępność do miejsc w szkołach i przedszkolach pogorszyłyby się znacząco.** Wiąże się to bezpośrednio z potrzebą realizacji nowych placówek oświatowych wraz z nową zabudową mieszkaniową (wykraczającą poza możliwości inwestycyjne wskazane w obowiązujących mpzp i studium Gdańska).

Pozostałe usługi publiczne w PAG są na zróżnicowanym poziomie. Wszyscy mieszkańcy PAG mają dobry dostęp do lokalnych obiektów sportowych. Gorzej prezentuje się dostępność lokalnych ośrodków kultury, które zlokalizowane są we Wrzeszczu oraz w historycznym centrum Oliwy (poza obszarem PAG, ale w jego bliskim sąsiedztwie). Również usługi opieki zdrowotnej mają zróżnicowaną dostępność w obrębie PAG – we wrzeszczańskiej części PAG dostępność podstawowej opieki zdrowotnej jest na bardzo wysokim poziomie, jednak w części oliwskiej większość mieszkańców PAG musi poszukiwać opieki zdrowotnej w sąsiednich dzielnicach. **Wraz z dopuszczeniem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej należy uzupełniać i poszerzać sieć usług publicznych, zwłaszcza w zakresie lokalnych ośrodków kultury i podstawowej opieki zdrowotnej.**

Tereny szczególnie trudne do zapewnienia dobrej dostępności usług publicznych o randze lokalnej to rejon ul. Kołobrzeskiej, Strzyża Dolna oraz podobszary Nowej Oliwy i Dzielnicy Wiedzy.

W rejonie ul. Kołobrzeskiej największą barierę stanowi „wyspawy” charakter istniejącej zabudowy mieszkaniowej otoczonej wokół przez funkcje niemieszkalne: galerie handlowe, apartamenty na wynajem i budynki Centrum Techniki Okrętowej, oraz izolacja przestrzenna od wykształconej struktury mieszkaniowej osiedli Przymorza Wielkiego i Zaspy Młyniec - przez szerokie pasmo alei Rzeczpospolitej i tereny ROD. Szansą na poprawę dostępności usług publicznych są ew. przekształcenia i otwarcie się terenów Centrum Techniki Okrętowej i Rodzinnych Ogrodów Działkowych wzdłuż ul. Hynka.

Podobszar Strzyży Dolnej ma charakter obszaru przejściowego między czterema wykształconymi dzielnicami mieszkaniowymi: Oliwą, Strzyżą, Wrzeszczem a Zaspą. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ruchliwą al. Grunwaldzką a torami kolejowymi, nawet przy wystarczającej dostępności miejsc w okolicznych szkołach, zawsze będzie wiązać się z utrudnioną dostępnością pieszą do tych obiektów. Możliwym rozwiązaniem mogłaby być proponowana w dyskusji publicz-

nej nowa kładka piesza nad torami kolejowymi w kierunku Zaspy i doposażenie istniejących tam placówek oświatowych na potrzeby przyjęcia nowych uczniów.

Wreszcie podobszary Nowej Oliwy i Dzielnicy Wiedzy są rejonami o dominacji funkcji usługowej o randze ponadlokalnej. Dzielnica Wiedzy jest ponadto rejonem rozproszonej zabudowy mieszkaniowej odizolowanej od bogatej sieci usług publicznych w centrum Wrzeszcza przez wielohektarowe kompleksy PG i UCK/GUMED-u. Z uwagi na ciągły rozwój obiektów o funkcjach ponadlokalnych w tym obszarze (m.in. planowana budowa szpitala pediatrycznego, dalsza rozbudowa PG) dopuszczenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej powinno być ściśle związane z realizacją usług publicznych i podstawowych w zakresie adekwatnym do inwestycji.

Realizacja nowej zabudowy w Nowej Oliwie, tj. w obszarze poza tkanką mieszkaniową wyposażoną w podstawowe usługi, wiąże się z potrzebą realizacji zupełnie nowych placówek usług publicznych. Tutaj jedynym wyjściem wydaje się być PPP lub zapewnienie usług o charakterze publicznym w ramach placówek niepublicznych - jak ma to już dziś miejsce w publicznych przedszkolach niesamorządowych czy szkołach publicznych prowadzonych przez prywatne podmioty.

Z punktu widzenia uwarunkowań społeczno-gospodarczych, największe zagrożenie w przekształceniach Pasma stanowi dopuszczenie punktowej realizacji nowych budynków mieszkaniowych w rejonach dziś stricte usługowych (Nowa Oliwa, Dzielnica Wiedzy) lub ekstensywnych, „przejściowych” (Strzyża Dolna) uniemożliwiając tym samym m.in. zapewnienie im dobrej dostępności infrastruktury społecznej. Wprowadzanie zabudowy mieszkaniowej w rejonach dotychczas monofunkcyjnych wymaga zapewnienia nowych usług lokalnych, w tym nowych usług publicznych, na które Gmina nie posiada już gruntów inwestycyjnych w tym obszarze. Oznacza to, że nowe usługi publiczne w PAG i jego sąsiedztwie mają szansę powstać głównie w ramach przekształceń zasobu komunalnego, realizacji zabudowy w modelu mixed-use lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

### Co dalej

Miasto Gdańsk posiada ok. 153 ha gruntów gminnych w granicach Pasma, jednak większość z nich stanowią drogi i funkcjonujące tereny mieszkaniowe. Z analizy struktury własności wynika, że głównymi interesariuszami w tym terenie są przedstawiciele uczelni publicznych, inwestorzy prywatni oraz zarządcy dróg i kolei. **Szansą na realizację założeń projektowych Studium PAG, zgodnie z poznanymi w procesie partycypacyjnym potrzebami mieszkańców i najnowszymi trendami urbanistycznymi (m.in. ideą miasta 15-minutowego) jest przede wszystkim partnerstwo publiczno-prywatne w realizacji bogatej sieci usług publicznych.**

Wzorem innych miast i krajów europejskich można wybrać wiele sprawdzonych ścieżek współfinansowania usług publicznych przez podmioty prywatne – od konieczności zapewnienia standardów urbanistycznych, (np. lokalnych standardów urbanistycznych niezbędnych przy realizacji inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej tzw. LEX Deweloper<sup>30</sup>), przez proponowane w projekcie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umowy urbanistyczne czy wreszcie poprzez wskazanie gotowych rozwiązań funkcjonalnych w formie prawa miejscowego, w tym mpzp.

<sup>30</sup> Art. 19 Ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących Dz.U.2021.1538 t.j.; W Gdańsku funkcjonuje Uchwała nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska, która zakłada m.in. obowiązek zaświadczenia w sprawie zapewnienia wymaganej dostępności przestrzennej do placówek oświatowych mogących przyjąć 10,5% planowanej liczby mieszkańców do szkół podstawowych i 5% planowanej liczby mieszkańców do przedszkoli.



## **Słowniczek pojęć i skrótów wykorzystywanych w opracowaniu:**

**AWFiS** - Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu w Gdańsku.

**CPU** - Centralne Pasma Usługowe. Obszar największej koncentracji usług w Gdańsku rozciągający się wzdłuż głównego ciągu transportowego z największymi ogniskami wzrostu w Śródmieściu, Wrzeszczu i Oliwie (por. suikzp Gdańska s. 228-229 i in.).

**EGiB** - Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Wydział Geodezji UM Gdańsk.

**GOT** - Gdańska Organizacja Turystyczna.

**GUMed** - Gdański Uniwersytet Medyczny.

**GUS** - Główny Urząd Statystyczny.

**Obszar bezpośredniego oddziaływania PAG** - inaczej obszar odniesienia / strefa oddziaływania. Obszar trzynastu jednostek pomocniczych miasta Gdańska w sąsiedztwie Pasma alei Grunwaldzkiej, które uznano za naturalne tło pasma z uwagi na istniejące powiązania funkcjonalno-transportowe: Oliwa, Żabianka-os. Wejhera-Jelitkowo-os. Tysiąclecia, Przymorze Małe, VII Dwór, Strzyża, Zaspą Młyniec, Wrzeszcz Dolny, Wrzeszcz Górny, Aniołki i Młyniska. Obszar odniesienia zawiera w sobie w całości Pasma alei Grunwaldzkiej, co oznacza, że zarówno wskaźniki jak i wartości bezwzględne takie jak np. liczba szkół dla poszczególnych jednostek pomocniczych zawierają szkoły położone na obszarze PAG.

**OMGGS** - Obszar Metropolitalny Gdańsk-Gdynia-Sopot

**PAG** - Pasma Alei Grunwaldzkiej, in. obszar opracowania. Podmiot niniejszej analizy. Obszar w centralnej części Gdańska, którego granice określa załącznik nr 1 do Zarządzenia PMG nr 713/22.

**PG** - Politechnika Gdańska.

**PZPOM 2030** - *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Obszaru Metropolitalnego Gdańsk-Gdynia-Sopot* stanowiący Załącznik nr 2 do uchwały Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r.

**Studium Gdańska, studium, SUIKZP** - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (SUIKZP)*, przyjęte 23 kwietnia 2018 roku uchwałą nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska; zmienione uchwałą nr XII/218/19 RMG z 2019 roku.

**UG** - Uniwersytet Gdański.

**UM Gdańsk** - Urząd Miejski w Gdańsku.





GDAŃSK

GDAŃSKIE  
WARSZTATY  
PROJEKTOWE



Biuro Rozwoju  
Gdańska