

**Dialog społeczny nr 2**

# **Koncepcja inwestycji mieszkaniowo - usługowej**

wraz z proponowanymi inwestycjami towarzyszącymi  
przy ul. Radiowej w Gdańsku

W ramach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji  
inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących









Inwestycja zlokalizowana przy  
ul. Radiowej i Nowej Spadochroniarzy.  
Obecnie teren objęty użytkami rolnymi.  
W Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego,  
teren oznaczony jako teren  
mieszkaniowy wraz z usługami  
podstawowymi.



**Lokale usługowe**  
zlokalizowane od ul. Radarowej  
i Nowej Spadochroniarzy

**Dopuszczalne  
usługi w parterze**

**Obligatoryjne  
usługi w parterze**

**Zabudowa wielorodzinna  
pierzewia**

**Zabudowa wielorodzinna  
rozluźniona**

**Zabudowa jednorodzinna  
oraz MDM**





**Rozbudowa  
szkoły**



**Centrum Aktywności  
Lokalnej**

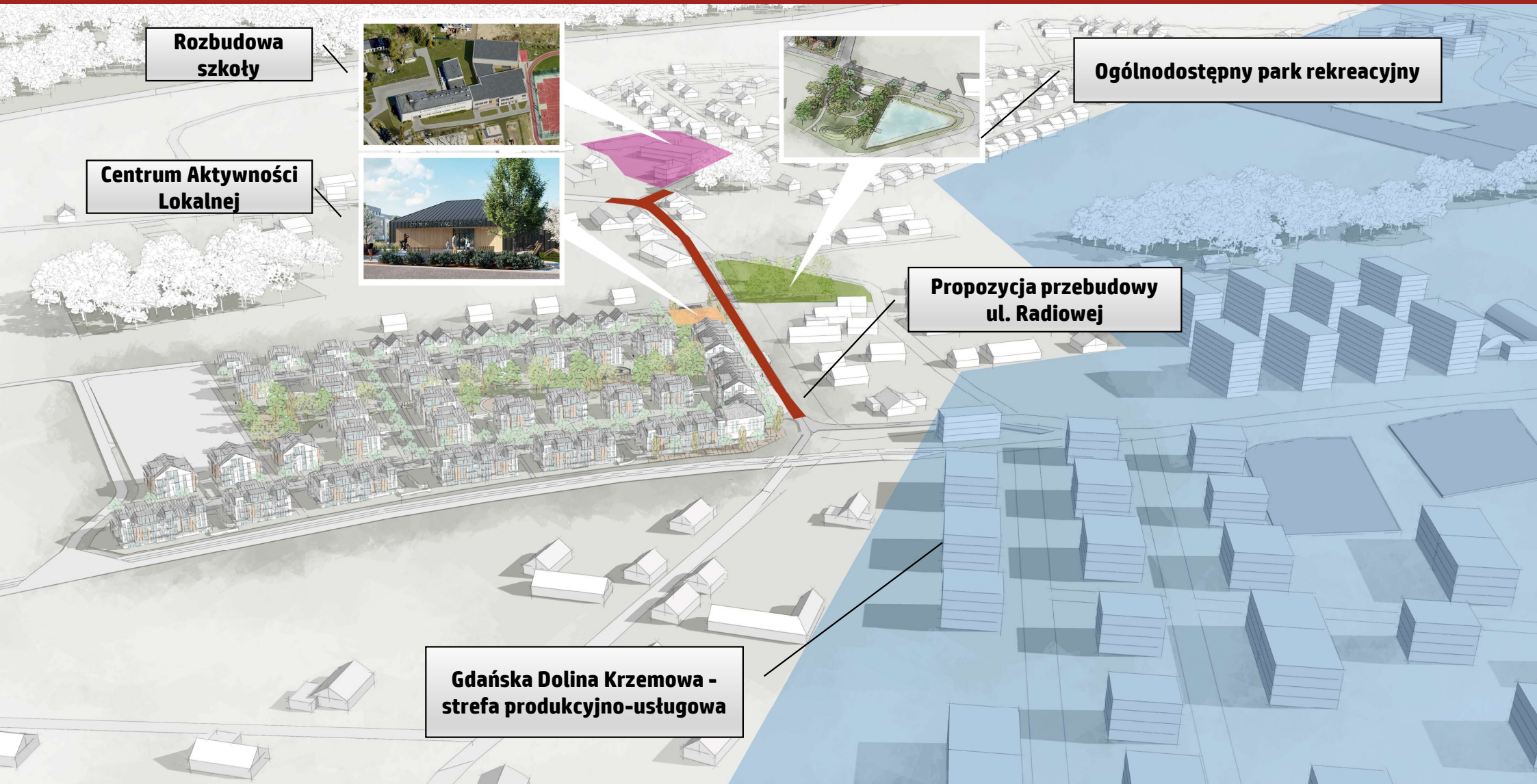


**Ogólnodostępny park rekreacyjny**



**Propozycja przebudowy  
ul. Radiowej**

**Gdańska Dolina Krzemowa -  
strefa produkcyjno-usługowa**



### Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 w Klukowie

- Budynek wzniesiony na początku lat 60-tych
- Użytkowany przez **315 uczniów i 64 osoby personelu, praca dwuzmianowa**
- Brak dostępności dla osób z niepełnosprawnościami
- Nowa inwestycja wygeneruje **116 nowych uczniów**, co wiąże się z koniecznością zapewnienia **min. 5 sal lekcyjnych**
- W ramach inwestycji towarzyszącej **Inwestor przewidział rozbudowę szkoły o nowe skrzydło o powierzchni całkowitej ok. 850 m<sup>2</sup>**, składające się z bloku szkolnego oraz kuchennego, w pełni przystosowaną dla osób z niepełnosprawnościami
- Dodatkowo Inwestor **zaprojektuje i osiągnie pozwolenie na budowę dla bloku sportowego**.





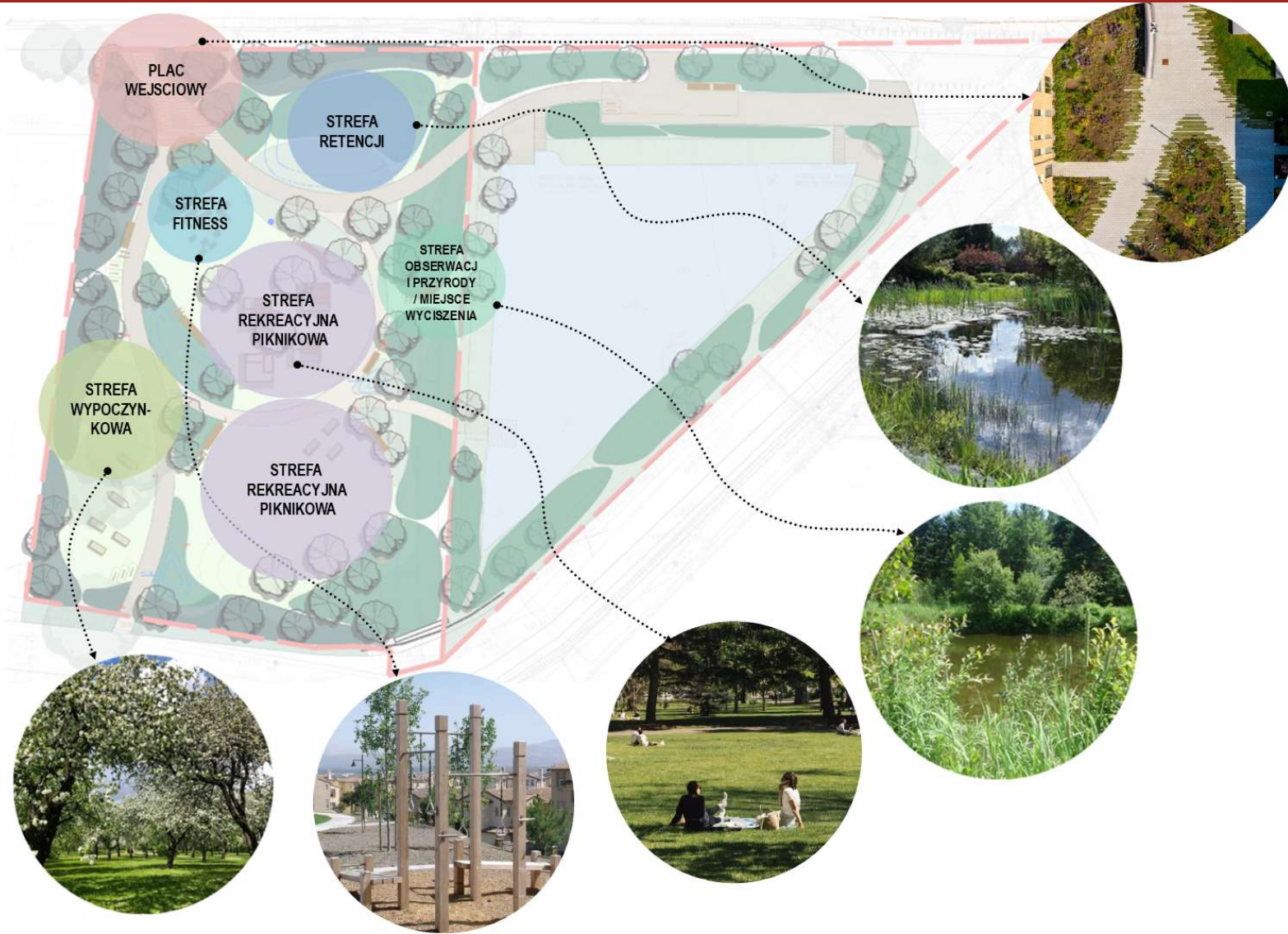
Inwestycja towarzysząca, w ramach której powstanie Centrum Aktywności Lokalnej, polegać będzie na budowie parterowego budynku składającego się m.in. z wielofunkcyjnej sali na 80 osób z możliwością podziału mobilną ścianą na dwie mniejsze, dwóch sal zajęciowych, toalet, magazynu, szatni oraz kuchni.

Teren o pow. ok. 1450 m<sup>2</sup> zostanie dodatkowo zagospodarowany przez Inwestora i uzupełniony o zielen, elementy małej architektury, stojaki na rowery i ławki.





# INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE - PARK REKREACYJNY WRAZ ZE ZBIORNIKIEM RETENCYJNYM





## Dialog społeczny nr 2

PODNIOSZONE KWESTIE W ANKIECIE PRZEPROWADZONEJ WSRÓD  
MIESZKAŃCÓW W RAMACH PROWADZONYCH KONSULTACJI  
SPOŁECZNYCH  
DO KONCEPCJI INWESTYCJI MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ WRAZ  
Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI PRZY UL. RADIOWEJ W  
KLUKOWIE



## **UWAGI Z ANKIETY ZOSTAŁY PODZIELONE NASTĘPUJĄCO:**

- UWAGI DO ROZBUDOWY SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 82
- UWAGI DO CENTRUM AKTYWNOŚCI LOKALNEJ
- UWAGI DO PARKU REKREACYJNEGO
- UWAGI OGÓLNE DO KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- UWAGI DOTYCZĄCE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ



# **UWAGI DOTYCZĄCE ROZBUDOWY SZKOŁY PODSTAWOWEJ NR 82**

### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Dlaczego pytanie o rozbudowę szkoły, skoro wiadomo, że jest to technicznie niemożliwe? Oszukujecie ludzi, że szkoła będzie rozbudowana, a przecież nie będzie. Potem developer powie ludziom, że chciał rozbudować szkołę, ale miasto nie dało zgody. Miasto tej zgody już nie dało kilka lat temu. Trzeba wybudować nową szkołę.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Projekt rozbudowy szkoły został sporządzony w oparciu o obowiązujące normy przez projektanta z uprawnieniami. Projekt ten spełnia zarówno warunki techniczne jak i warunki określone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Rozbudowa szkoły jest warunkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku z planowanej inwestycji mieszkaniowej. Jest to warunek nierozzerwalny, w związku z czym stanowi gwarancję rozbudowy szkoły.





### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

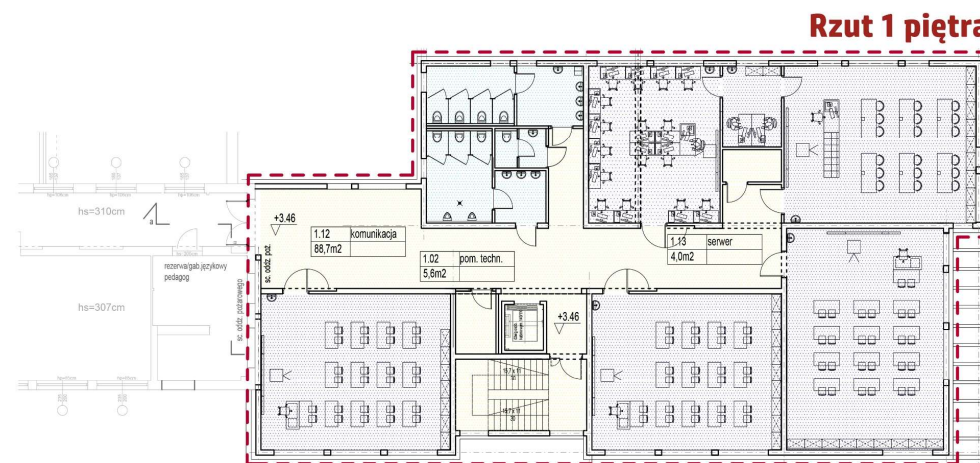
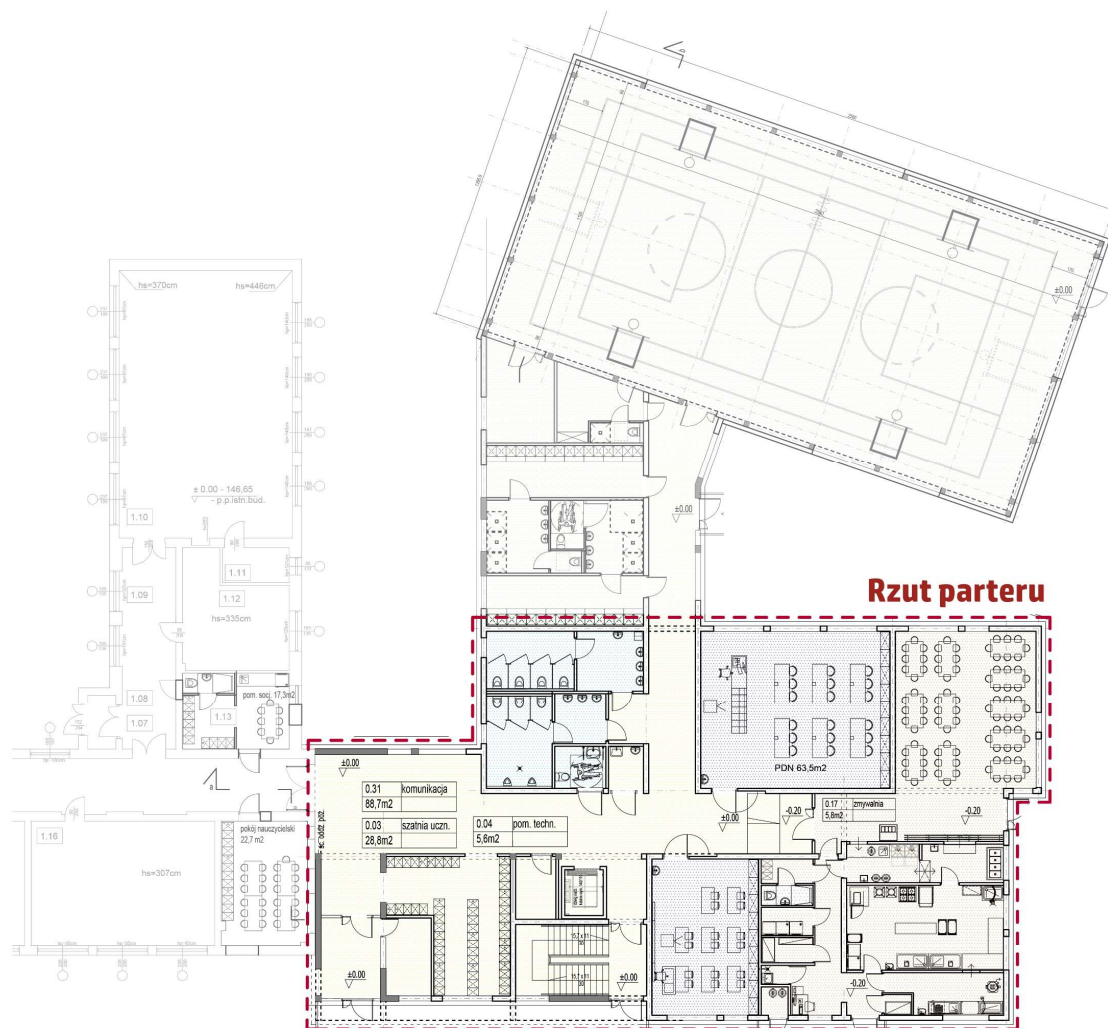
- „Szkoła już w tej chwili potrzebuje pilnej rozbudowy. Sale są przeładowane. Część zajęć odbywa się na korytarzu! Dzieci nie mają możliwości normalnie zjeść obiadu. Należy pamiętać, że do szkoły dojdą jeszcze dzieci z Republiki matarnia która dopiero się zaludnia. Więc przedstawiony plan rozbudowy, byłby w stanie odpowiedzieć na dzisiejsze potrzeby, ale ABSOLUTNIE nie będzie wystarczający przy dodatkowych 500 uczniach! Bo tyle realnie doszłoby dzieci do szkoły, gdyby powstała ta inwestycja, a nie 100 jak szacuje deweloper! Odpowiedzialność za rozbudowę szkoły ponosi wydział edukacji miasta Gdańsk. Leży to w podstawowych obowiązkach tego resortu.”
- „Też opisałam wcześniej, szkoła powinna być przebudowana by wszystkie sale spełniały obecne normy, nie tylko rozbudowana pod potrzebę osiedla dewelopera, Powinna też być wybudowana jednocześnie pełnowymiarowa sala gimnastyczna. Klukowo się rozrasta, planowane są większe inwestycje domów jednorodzinnych, przybywa dzieci, które nie mogą uczyć się w za małych salach bez dostępu do sali gimnastycznej, powinny mieć zapewnione standardowe warunki jak mieszkańcy innych dzielnic Gdańska, gdzie przy szkołach są sale, boiska i czasem pływalnie.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

- Od poprzedniego spotkania konsultacyjnego nasza spółka poddała analizie możliwości remontowe istniejącej szkoły i znalazła następujące rozwiązania polegające na wykonaniu: toalet dla klas 0-III na parterze budynku, zespołu gabinetu dyrektora z sekretariatem, pokoju nauczycielskiego na parterze, szatni personelu nauczycielskiego i aneksu socjalnego na parterze, szatni dla dzieci 0-III, szatni z częścią socjalną dla personelu pomocniczego w piwnicy, gabinetu pielęgniarstwa na piętrze, pomieszczenia do terapii logopedycznej/pedagogicznej na piętrze.
- Dodatkowo spółka w swoim zakresie inwestycji towarzyszących zadeklarowała wykonanie projektu rozbudowy szkoły o salę sportową wraz z zapleczem. Jednakże, w związku z planowanym powstaniem kompleksu edukacyjno-sportowego, realizacja tej części projektu pozostaje w gestii Miasta.

Projekt zakłada rozbudowę budynku szkolnego o część zawierającą:

- Blok szkolny z 7 pomieszczeniami do nauki, w tym:
  - 5 pomieszczeń do nauki o normatywnej powierzchni >60m<sup>2</sup> przeznaczonych dla całego oddziału szkolnego (w tym gabinet przedmiotowy fizyka/chemia)
  - 2 pomieszczenia do nauki dla grup dzielonych – sala językowa, informatyczna
  - Zespół wejścia głównego z przedsionkiem, portiernią, szatnią uczniowską szafkową, zespołem sanitariatów oraz częścią komunikacyjną
  - Z pomieszczeniami obsługowymi – komunikacyjnymi, technicznymi, gospodarczymi
  - Budynek uzyska dźwig osobowy, przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych, umożliwiający dostęp na I piętro w obydwu częściach budynku
- Blok stołówki uczniowskiej z jadalnią oraz zespołem pom. Kuchennych
- Zespół sportowy z salą sportową o wym. 25,6x13,2m (z boiskiem do koszykówki, siatkówki, z boiskami treningowymi), zespołami szatniowo – sanitarnymi dla uczniów, pomieszczeniem dla nauczycieli WF, oraz magazynkiem sportowym – **w zakresie przygotowania projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.**

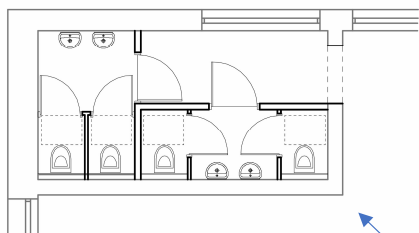




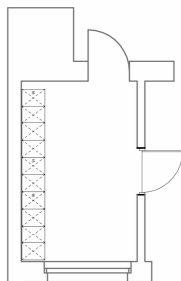
# ROZBUDOWA SZKOŁY – PRZEBUDOWA POMIESZCZEŃ ISTN. BUDYNKU SZKOŁY

## PARTER

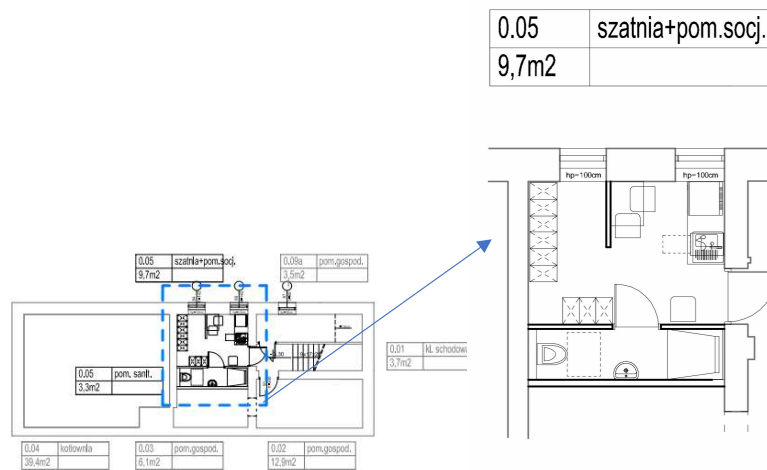
1.04 a	wc 0-III
5,4m <sup>2</sup>	
1.04 b	wc 0-III
4,9m <sup>2</sup>	



1.02	szatnia 0-III
10,0m <sup>2</sup>	

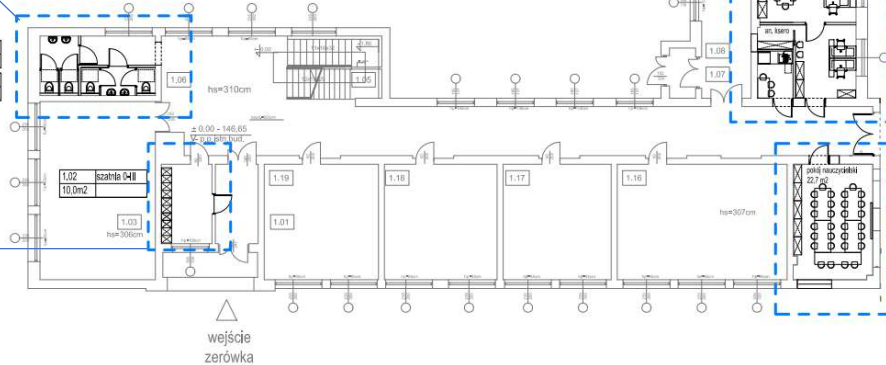
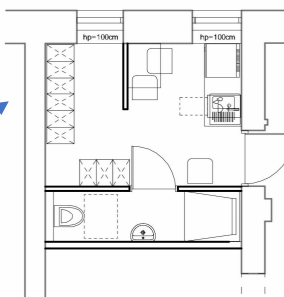


1.04 a	wc 0-III
5,4m <sup>2</sup>	
1.04 b	wc 0-III
4,9m <sup>2</sup>	



rzut piwnicy

0.05	szatnia+pom.socj.
9,7m <sup>2</sup>	

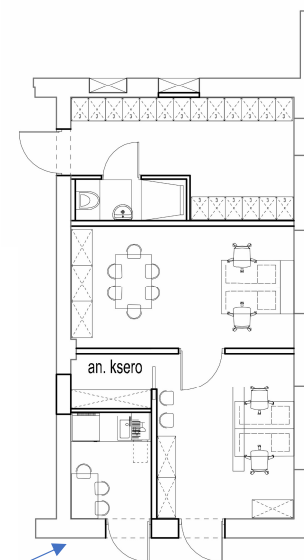


wejście zerówka

1.09	świetlica
38,8m <sup>2</sup>	

1.11	szatnia pers.
13,3m <sup>2</sup>	
1.12a	gab. dyrektora
13,2m <sup>2</sup>	
1.12b	sekretariat
13,3m <sup>2</sup>	
1.13	aneks socj.
4,1m <sup>2</sup>	

1.15	pok. naucz.
22,7m <sup>2</sup>	



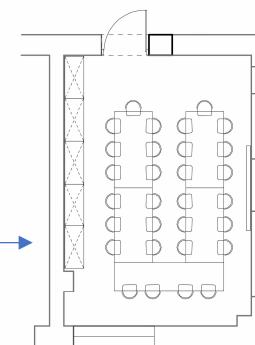
1.11	szatnia pers.
13,3m <sup>2</sup>	

1.12a	gab. dyrektora
13,2m <sup>2</sup>	

1.12b	sekretariat
13,3m <sup>2</sup>	

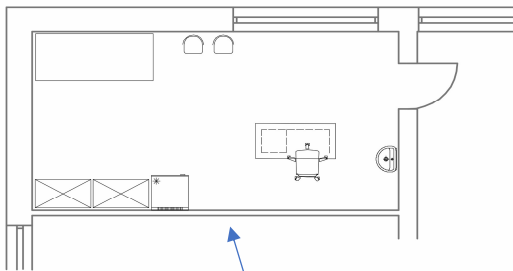
1.13	aneks socj.
4,1m <sup>2</sup>	

1.15	pok. naucz.
22,7m <sup>2</sup>	

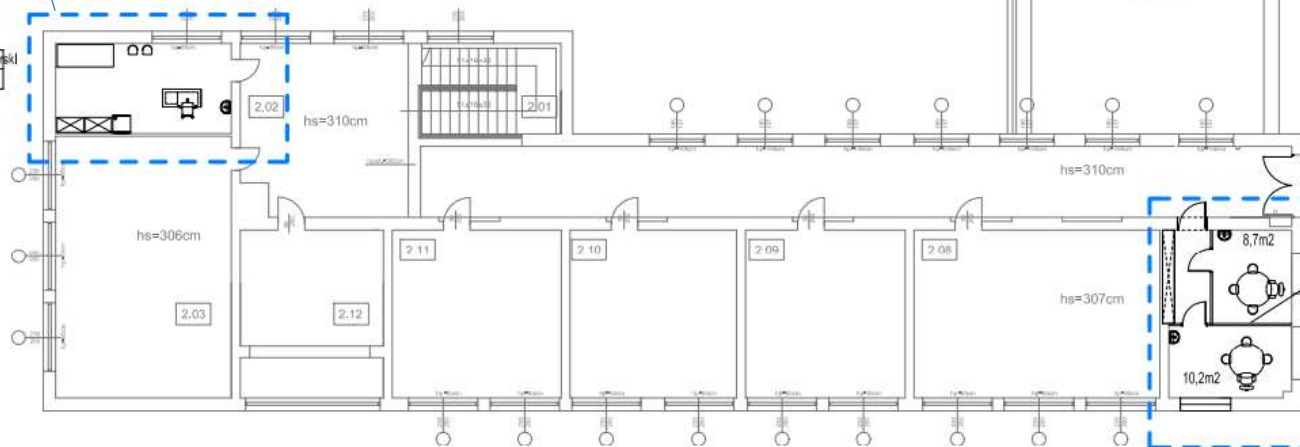


## 1. PIĘTRO

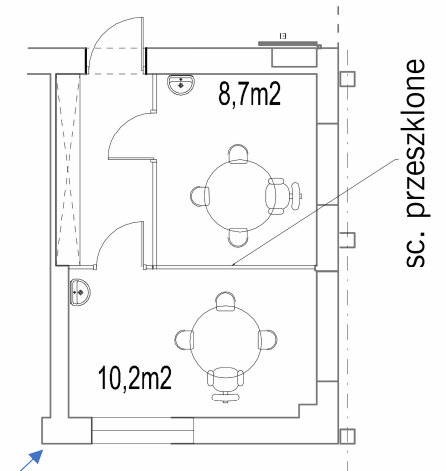
2.04	gab. pielęgniarzki
18,3m <sup>2</sup>	



2.04	gab. pielęgniarzki
18,3m <sup>2</sup>	



2.07	pom. pracy terapeutycznej
24,5m <sup>2</sup>	



2.07	pom. pracy terapeutycznej
24,5m <sup>2</sup>	

śc. przeszklone



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

„Rozbudowa szkoły jest jak najbardziej potrzebna, natomiast przedstawione szacunki o tym, iż nowa inwestycja "wygeneruje" 116 nowych uczniów jest raczej mocno niedoszacowana i tak czy inaczej nie zaspokoi to potrzeb. Osiedle powstanie, problemy dalej zostaną.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Ustawa z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z późniejszymi zmianami stanowi, że

„Art. 17 pkt 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.”

Uchwała nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska:

„par. 2, pkt. 2 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 750m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.”

- Ilość PUM = 30.880m<sup>2</sup>
- Ilość mieszkańców =  $30.880 \text{ m}^2 / 28 \text{ m}^2 = 1103$
- Ilość uczniów =  $10,5\% \times 1103 = 116$

### **UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

Niewystarczająca dla faktycznych potrzeb rozbudowa szkoły, która w krótkim czasie znów stanie się niewydolna pod względem powierzchni. Deweloper zakłada, że średnia liczba osób na mieszkanie wyniesie 1,81, co jest znacznie poniżej krajowej średniej (2,5 osoby na mieszkanie). Przy planowanej liczbie lokali (nawet do 607) realistycznie przewiduje się, że liczba mieszkańców może przekroczyć 1500 osób, co będzie miało negatywny wpływ na infrastrukturę szkolną, komunikacyjną i społeczną. Deweloper zakłada jednocześnie, że nowi mieszkańcy przyniosą 116 nowych uczniów (!), co jest rażącym niedoszacowaniem. Przy prognozowanej liczbie mieszkańców (ponad 1 500 osób) i dzietności wynoszącej 1,3, liczba dzieci może sięgnąć nawet 800 (!!!).

### **ODPOWIEŹ DOMESTA:**

W ramach inwestycji towarzyszących oraz po analizie potrzeb mieszkańców, spółka Domesta zaproponowała m.in. rozbudowę szkoły podstawowej nr 82 o dodatkowe skrzydło o powierzchni użytkowej 850 m<sup>2</sup>. Rozbudowa szkoły jak i wszystkie inwestycje towarzyszące projektowi, muszą zostać zrealizowane przez spółkę w pierwszym etapie realizowania inwestycji. Oznacza to, że już przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku, rozbudowa szkoły będzie zakończona. W związku z tym, w krótkim okresie czasu, warunki lokalowe i komfort uczniów ulegną znaczącej poprawie.

Po zakończeniu rozbudowy szkoły, będzie ona mogła przyjąć dodatkowo 116 uczniów. Warto zauważyć też, że zgodnie z obecnymi prognozami, w kolejnych latach, liczba uczniów w skali kraju będzie maleć. Dla przykładu obecnie w Polsce mamy 412 000 uczniów w klasach I, a w 2034 roku ma ich być tylko 294 000 (źródło pod odpowiedzią).

Dzięki inwestycji, uczniowie i nauczyciele będą mieli o wiele lepsze warunki do nauki oraz pracy. Biorąc pod uwagę nie tylko prognozowany spadek liczby uczniów, ale i planowany termin zakończenia całej inwestycji mieszkaniowej (orientacyjny harmonogram realizacji całej inwestycji przewiduje jej ukończenie w 2035 r.), obawy o to, iż rozbudowa będzie niewystarczająca oraz, że liczba nowych uczniów spowoduje niewydolność szkoły, są całkowicie nieuzasadnione.



**UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

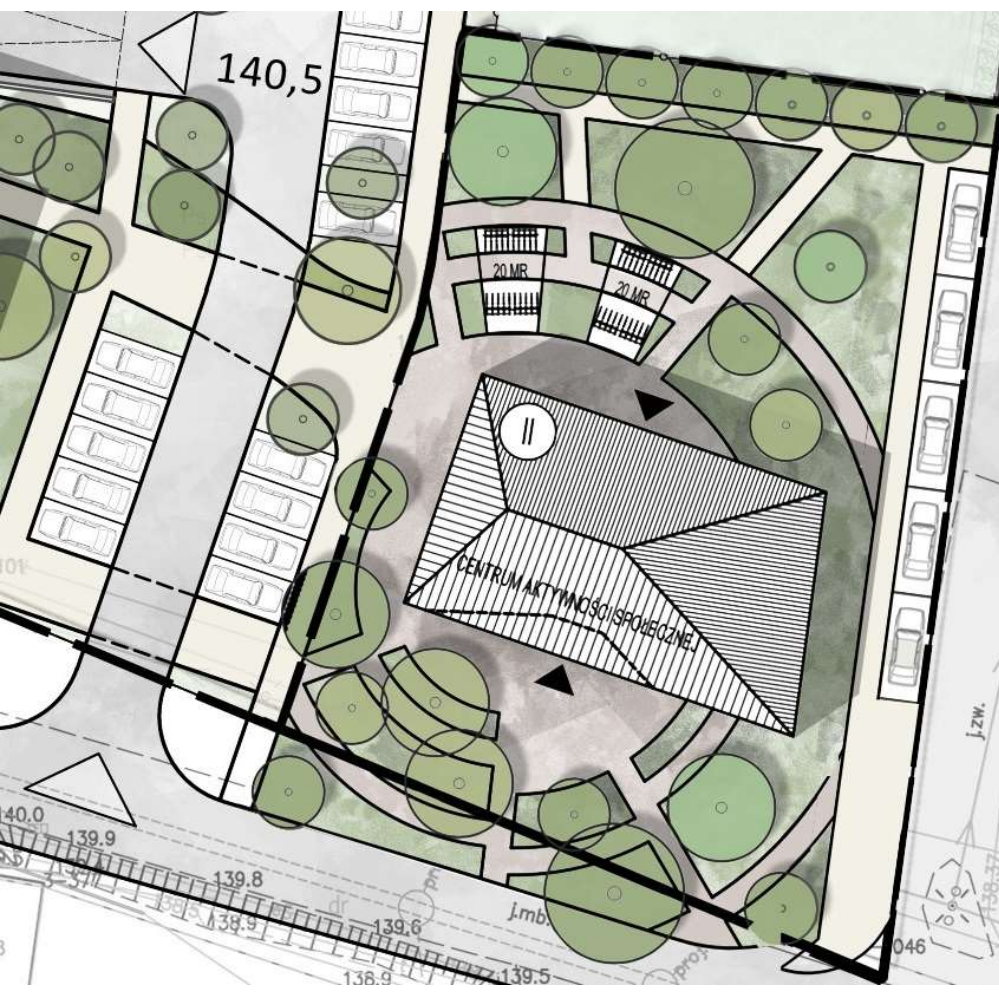
- „Szkoła powinna powstać w całkiem innym miejscu, obszar obecnej szkoły jest niewystarczający dla jej rozbudowy”
- „Rozbudowa szkoły powinna się odbyć przez jej nadbudowę, a nie rozbudowę w planie. Nie powinno zwiększać się powierzchni zabudowy kosztem terenów zielonych”

**ODPOWIEŹ DOMESTA:**

- Budowa nowej szkoły w innym miejscu jest zbyt dużym zadaniem inwestycyjnym. Przewyższa ona możliwości finansowe zarówno spółki jak i miasta.
- Propozycja rozbudowy szkoły poprzez jej nadbudowę jest bardzo skomplikowanym technicznie projektem. Wiązałyby się on z ingerencją we wszystkie elementy konstrukcyjne budynku, a jego realizacja wymagałaby zamknięcia szkoły na minimum rok. Zaprezentowany przez spółkę projekt rozbudowy szkoły umożliwia wykorzystanie istniejącej już infrastruktury technicznej, edukacyjnej, a także sportowej na terenie działki szkolnej. Gwarantuje też stworzenie jednej kompleksowej placówki. W ramach prac planujemy rozbudowę szkoły o kolejne skrzydło oraz przekształcenie części istniejących pomieszczeń na dalsze pilne potrzeby. Prezentowany wariant rozbudowy umożliwia pracę szkoły w sposób ciągły. Najgłośniejsze prace np. przy realizacji prac stanu surowego będą odbywać się w okresie wakacyjnym, co gwarantuje dzieciom i pracownikom szkoły bezpieczeństwo, a także umożliwia spokojne warunki do nauki w kolejnym roku szkolnym.

# **UWAGI DOTYCZĄCE CENTRUM AKTYWNOŚCI LOKALNEJ**



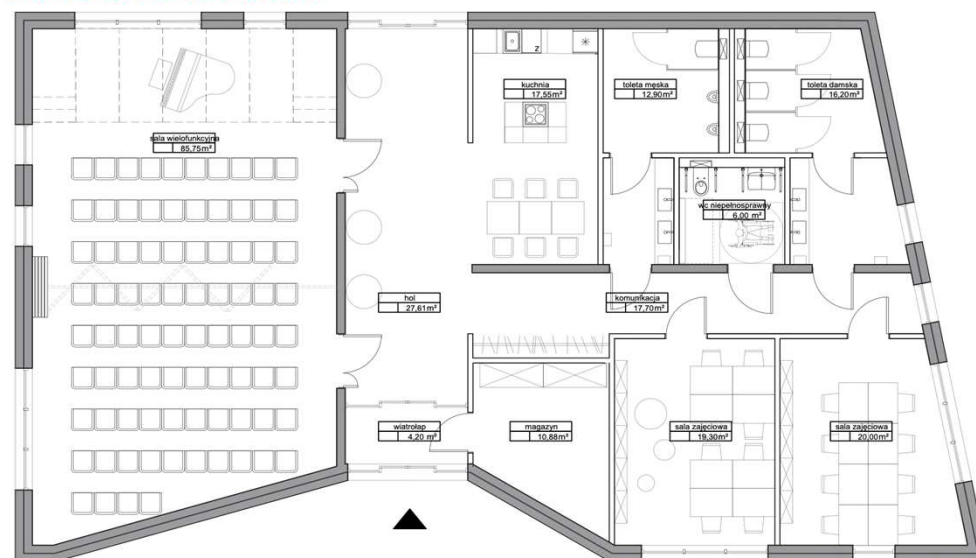


### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Powinien być dostosowany dla osób starszych i niepełnosprawnych”
- „Czy obiekt będzie monitorowany?”
- „Budynek zaprezentowany jest za mały na potrzeby osiedla z planowanym znacznym przyrostem ilości mieszkańców. Tylko w projektowanej inwestycji będzie ponad 1000 mieszkańców, a dzielnica będzie się rozwijać.
- Potrzeba będzie z 3-4 salki po 70-100m<sup>2</sup> z możliwością ich łączenia w jedną dużą, jedna większa min 200m<sup>2</sup> oraz 3-4 salki mniejsze na ok 4-6 osób. Plus dostosowany do obsługi węzeł sanitarny dla obu płci oddzielnie i jeden dla osób niepełnosprawnych. Obiekt powinien być dostosowany do użytkowania przez osoby o różnym poziomie niepełnosprawności.
- Należy zapewnić też odpowiednią do ilości użytkowników ilość miejsc postojowych.”

### ODPOWIEDŹ DOMESTA:

Zaprojektowano budynek parterowy w pełni dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych. Przewidziano dużą salę wielofunkcyjną z możliwością podziału przegrodą na dwie mniejsze, oddzielną kuchnię, magazyn, hol, dwie sale zajęciowe na zajęcia grupowe lub indywidualne, w tym zajęcia terapeutyczne oraz wsparcia psychologicznego. Budynek będzie posiadać pełen węzeł sanitarny tzn. osobną toaletę męską, toaletę damską oraz toaletę dla osób z niepełnosprawnością wyposażoną w komfortkę. Program funkcjonalny został pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Rozwoju Społecznego. Wokół budynku zagospodarowanie terenu przewiduje obszar do integracji na świeżym powietrzu oraz miejsca postojowe ogólnodostępne. Obiekt będzie wyposażony w instalacje wod-kan oraz C.O., elektryczną oraz monitoring.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Inwestycja ta moim zdaniem powinna spełniać nie tylko funkcje integracyjne dla mieszkańców, ale również bardziej użytkowe np przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, apteka, sala ćwiczeń, joga itp.”
- „Nie wiem, czy potrzebny jest dom sąsiedzki, kto miałby nim zarządzać i co miałyby się w nim na co dzień odbywać? Może lepiej jakieś mini centrum handlowe z kawiarnią, restauracją itp? Takie miejsce samoistnie integrowałoby mieszkańców.”
- „Nie ma żadnych konkretnych rozwiązań co do dyspozycji takiego domu dla mieszkańców, budynek przejmie rada dzielnicy i nikt nie będzie mógł z tego korzystać jak jest to do tej pory z budynkiem pod pieczęcią rady dzielnicy, budynek jest tylko i wyłącznie do dyspozycji rady dzielnic, nie można tam zorganizować żadnego spotkania sąsiedzkiego.”
- „Jaka jest strategia organizacji i zarządzania Centrum Aktywności Lokalnej/domu sąsiedzkiego? Kto będzie się zajmował utrzymaniem budynku, organizacja aktywności i programem? Skąd pochodzi budżet na działalność Centrum? Ile osób będzie tam pracować? Czy centrum będzie ogólnodostępne/w jakim wymiarze godzin?”
- „Dom sąsiedzki powinien uwzględniać możliwość wykorzystania na programy prozdrowotne prowadzone jako priorytety przez miasto (część możliwa do zagospodarowania pod kątem pomocowym czy centrum wsparcia dla dzieci, młodzieży)”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

- Zgadza się z opiniami na temat dostępności usług – lokale usługowe zlokalizowane w budynkach w pierzei ul. Radiowej sprawią, że Klukowo stanie się bardziej funkcjonalne. W przewidzianych lokalach mogą znaleźć się takie usługi jak przedszkole, przychodnie lekarskie, apteki, kawiarnie, restauracje itp.
- Jak widać z przedstawionych opinii istnieje bardzo duże zapotrzebowanie na tego typu obiekty, a ich możliwości wykorzystania są ogromne. Zarządzanie Centrum Aktywności Lokalnej przejmie Wydział Rozwoju Społecznego i to ten Wydział będzie określał strategię organizacji i działalności tej jednostki. Nie mniej intencją naszej spółki była odpowiedź na rosnące potrzeby kulturalne, zdrowotne, integracyjne lokalnej społeczności, co nie jest możliwe bez realizacji potrzeb lokalowych. Tego typu jednostki stają się coraz bardziej popularne w pozostałych rozwojowych dzielnicach.



**UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

- „Czy to prawda, że dom sąsiedzki ma wybudowany być na gruncie, w zamian który miasto Gdańsk podarować ma deweloperowi dużo większy grunt, dzięki czemu deweloper będzie mógł budować aż 4 dodatkowe bloki? Na podstawie informacji dostępnych widać, że deweloper nie zachowałby odpowiednich odległości od działek, gdyby nie dokonano takiej zamiany.
- czy grunty który dostaje miasto nie jest mniejszy niż grunt dla dewelopera?
- czy deweloper przy takiej zamianie nie jest większym beneficjentem niż miasto, skoro dzięki temu będzie mógł wybudować aż 4 bloki?”

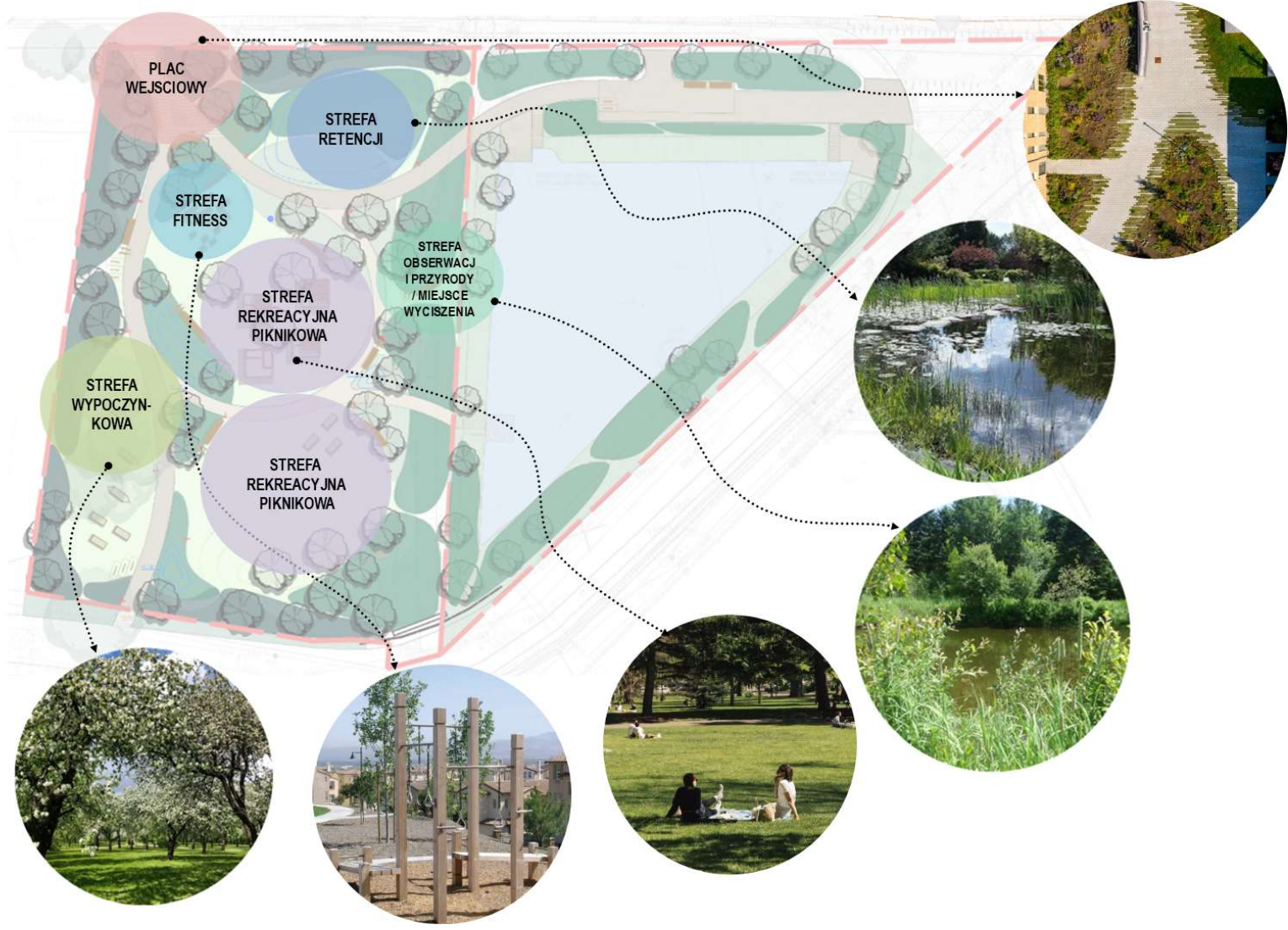


**ODPOWIEŹ DOMESTA:**

Zamiana gruntów wynika z konieczności lokalizacji miejskiego zbiornika retencyjnego na miejskiej działce nr 240/1, do którego wymagany jest dostęp infrastruktury technicznej od planowanej ul. Nowej Spadochroniarzy. W związku z powyższym nasza spółka zamieni należące do niej: bezpośrednio sąsiadującą dz. nr 267/51 o powierzchni 1288 m2 oraz fragment dz. nr 138/2 o powierzchni 1452 m2, co łącznie daje grunt o powierzchni 2740 m2. Jest to powierzchnia równa fragmentowi zamienianej działki miejskiej.

Dzięki tej decyzji, Centrum Aktywności Lokalnej zostanie zrealizowane już w pierwszym etapie budowy na działce miejskiej. Działka ta znajduje się bezpośrednio przy ul. Radiowej, co umożliwia łatwiejszy dostęp do domu sąsiedzkiego. Ponadto w związku z zamianą będzie również dogodniejsza lokalizacja Centrum Aktywności Lokalnej. Znajdować się on będzie w bliskiej odległości od parku rekreacyjnego. W bilansie gruntów nic się nie zmienia, zaś wskazywana w uwadze „korzyść” w postaci realizacji dodatkowych budynków również była możliwa w pierwotnym kształcie działki bez jej zamiany.

# **UWAGI DOTYCZĄCE PARKU REKREACYJNEGO**





● **PLAC WEJŚCIOWY**.....  
Z ELEMENTEM WODNYM  
/ WIDOCZNYM RYNSZTOKIEM  
DLA WÓD OPADOWYCH  
ODPROWADZANYCH  
DO NIECKI RETENCYJNEJ

● **STREFA FITNESS**

● **MURAWA REKREACYJNA  
/ PIKNIKOWA**

● **ALTANA PIKNIKOWA**

● **ALTANA Z MIEJSCEM DO  
PRZEWIJANIA I KARMIEŃIA**

● **HAMAKI POD DRZEWAMI  
OWOCOWYMI**

● **GŁÓWNY CIĄG PIESZY**

● **UTWARDZONY  
JAKO SCIEŻKA  
SPACEROWA / BIEGOWA /  
ROLKOWA**

● **KRZEWY BUFOROWE  
ODGRADZAJĄCE PARK  
OD JEZDNI**

**ISTNIEJĄCE OBNIŻENIE  
RETENCYJNE**

**ZBIORNIK RETENCYJNY**

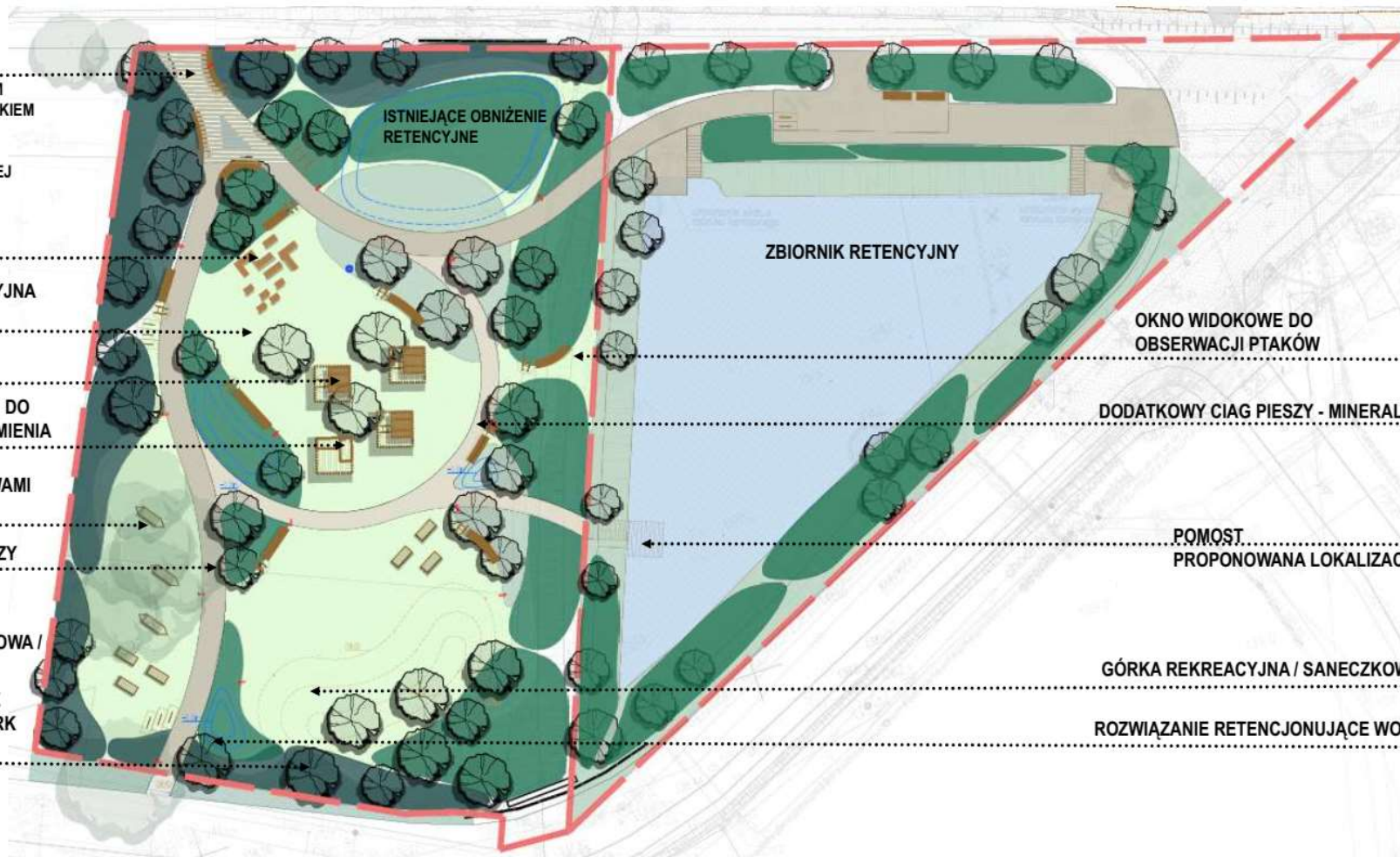
● **OKNO WIDOKOWE DO  
OBSERWACJI PTAKÓW**

● **DODATKOWY CIĄG PIESZY - MINERALNY**

● **POMOST.....  
PROPONOWANA LOKALIZACJA**

● **GÓRKA REKREACYJNA / SANECZKOWA**

● **ROZWIĄZANIE RETENCJONUJĄCE WODĘ**



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „skatepark, duży plac zabaw, otwarte stanowiska do tenisa ziemnego (zasp),”
- „siłownia zewnętrzna, wybieg dla psów”
- „Huśtawki, leżaki, urządzenia do ćwiczeń”
- „Dużo ławek drzew roślin, miejsc do spacerów i pikników”
- „stok do zjeżdżania sankami, bieżnia dla rolkarzy”
- „Aleje spacerowe, miejsce na wypoczynek (ławki, drewniane leżaki jaki trwały element w strefie piknikowej)”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Serdecznie dziękujemy za wszelkie sugestie dotyczące wyglądu parku rekreacyjnego. Idea jego stworzenia we wskazanym miejscu i kształcie została zaakceptowana przez Dział Zieleni GZDiZ. Jest to jednak projekt koncepcyjny, stąd wszelkie Państwa propozycje dotyczące wyposażenia i kształtu parku zostaną przeanalizowane i uzgodnione na etapie projektów budowlanych dla tej inwestycji.

### **UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

„Park jest mały, pokryty głównie zbiornikiem, położony pomiędzy dwiema drogami, sztuczny twór dla mieszkańców inwestycji deweloperskiej.”

### **ODPOWIEDŹ DOMESTA:**

Park został zaprojektowany na całym dostępnym terenie działki miejskiej wraz ze zbiornikiem retencyjnym i tworzy spójną całość wraz z terenem wokół budynku Centrum Aktywności Lokalnej. Cała strefa zieleni na terenie inwestycji mieszkaniowej kształtuje kompleksowe miejsce do rekreacji i wypoczynku. Będzie to ogólnodostępne miejsce dla całej społeczności Klukowa.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Budowa zbiornika retencyjnego powinna być poprzedzona analiza zlewni”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Projekt budowy zbiornika retencyjnego jest częścią projektu zleconego przez Dyрекcję Rozbudowy Miasta Gdańska w ramach inwestycji o nazwie „budowa chodnika wraz z poprawą stanu nawierzchni jezdni i budowa kanalizacji deszczowej w ul. Radiowej”, w ramach którego projektanci dokonali kompleksowej analizy zlewni wód opadowych.

**UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

Zbiornik retencyjny – inwestycja dla dewelopera, nie dla mieszkańców: Planowany przez dewelopera zbiornik retencyjny, który ma gromadzić wodę opadową z należącej do niego działki, będzie realizowany na miejskiej działce o powierzchni 1 859 m<sup>2</sup>, co oznacza, że przestrzeń publiczna zostanie wykorzystana pod potrzeby prywatnej inwestycji. Zbiornik może być zbiornikiem suchym i nie pełnić funkcji rekreacyjnej ani estetycznej, jak sugerowano.

**ODPOWIEDŹ DOMESTA:**

Zbiornik retencyjny na powyższej nieruchomości powstaje na potrzeby odwodnienia przebudowanej ul. Radiowej i jest częścią jej projektu. Z planowanej inwestycji mieszkaniowej nie będzie technicznych możliwości zrzucania do niego wody, gdyż znajduje się on w przeciwnym kierunku do kierunku spływu wody. Z informacji przekazanych przez mieszkańców, wnioskujemy, że w związku z problemem nadmiaru wody, zbiornik nie powinien być suchy.

# **UWAGI DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI DROGOWEJ**



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Jedną z podstaw powodzenia inwestycji moim zdaniem są DROGI. Już teraz brak sieci dróg o podstawowych wymogach w tym dla pojazdów i pieszych przede wszystkim. Ulice Klukowa coraz częściej są alternatywą na przejazd dla pojazdów, gdy "stoi" obwodnica. Mieszkańcy nie mają warunków do pieszego przemieszczania się drogami w mieście, które stawia na ekologię i ruch niesamochodowy. Wraz z planowanym wzrostem liczby mieszkańców w tym dzieci należy zadbać właśnie o pieszych. Super, że planowane są punkty usługowe, ale 5 miejsc parkingowych przy tak ogromnej liczbie mieszkańców wydaje się bardzo niewystarczające. Parkingi podziemne?! Na tych terenach ciągle stoi woda. Niezaplanowanie dla Klukowa zbiornika lub odprowadzania wód grozi zalewaniem posesji sąsiadujących. Nieuniknione są budowy nowych mieszkań i domów, ale ludzie muszą potem codziennie funkcjonować na tym obszarze. Czy ktoś przeliczył natężenie ruchu chociażby porannego na drogach, które już teraz są w opłakanym stanie. Moim zdaniem należy zacząć od DRÓG I CHODNIKÓW. Planowanie ewentualnej inwestycji drogowej tylko w obrębie ul. Radiowej wydaje się bardzo nieprzemysłana. Przecież mieszkańcy nowej inwestycji będą się przemieszczać np. ul. Telewizyjną do Osowej i potem dalej oraz innymi ulicami w innych kierunkach. Stan dróg jest obecnie katastrofalny, bez chodników. Klukowo woła o DROGI I CHODNIKI. Gdańsk często mówi o dostępności, nasze drogi nie są dostępne dla pełnosprawnych mieszkańców, a co dopiero dla niepełnosprawnych. Pieszy na klukowskich drogach nie ma szans!”
- „Brak chodników, dzieci w Klukowie chodzą do szkoły ulicą, brak przejść dla pieszych.”
- „Marnowanie funduszy na ul. Radiową: Miasto zapłaciło za projekt ulicy Radiowej, więc ponowne koszty ponoszone przez innego inwestora są zbędne i nie przynoszą korzyści mieszkańcom.”
- „Problemy logistyczne: Drogi w Klukowie są w złym stanie, a budowa bloków spowoduje znacznie większy ruch ciężkiego sprzętu niż budowa domów.”
- „Nie można ocenić inwestycji drogowej, gdyż brak było spotkania jakichkolwiek szczegółów jej dotyczących został tylko wskazany proponowany obszar. Nie wiadomo czy to będzie chodnik z jednej czy obu stron itd. Proszę o przedstawienie projektu na kolejnym spotkaniu.”

### ODPOWIEDŹ DOMESTA:

Po zapoznaniu się z uwagami mieszkańców Klukowa oraz po przeprowadzonych konsultacjach z jednostkami urzędu miejskiego, nasza spółka podjęła decyzję o rozszerzeniu zakresu prac drogowych i jest gotowa partycypować w przebudowie całego odcinka ulicy Radiowej od ul. Spadochroniarzy do ul. Radarowej. W ramach wykonanego już projektu zostanie:

- wyremontowana nawierzchnia,
- powstanie ciąg pieszo rowerowy,
- przejścia dla pieszych,
- przystanki komunikacji miejskiej
- sieć wodociągowa
- sieć kanalizacyjna
- sieć ciepłownicza
- oświetlenie

W ramach współpracy z Miastem, nasza spółka w całości wykorzysta opracowany już projekt przebudowy ul. Radiowej, a cała inwestycja w znaczny sposób poprawi dzisiejsze warunki komunikacyjne. W kwestii zabezpieczenia dróg na czas budowy, spółka Domesta podpisze umowę na ochronę drogi z GZDiZ, a ewentualne nowe zniszczenia spowodowane przez ruch samochodów budowlanych zostaną przez spółkę naprawione w terminach wskazanych przez GZDiZ.

Przyznajemy, że uciążliwość budowy osiedla mieszkaniowego będzie większa od budowy osiedla domów jednorodzinnych. Zarówno tej wielkości jak i większe osiedla realizujemy w innych częściach Gdańska i nigdy nie spotkaliśmy się z negatywną opinią na temat obsługi naszych budów. Nie prowadzimy żadnych prac na budowach w godzinach nocnych i wieczornych. Dostawy organizujemy w godzinach najmniejszego natężenia ruchu, a łączna ilość betonowozów dziennie ogranicza się do 2-3 szt. za wyjątkiem dni betonowania stropu lub fundamentów, gdy w godzinach 9.00 – 15.00, ta liczba może zwiększyć się do 8 szt. Dojazd do budowy zorganizowany będzie od strony ul. Spadochroniarzy bez możliwości przejazdu w kierunku ul. Radarowej. Taka organizacja zminimalizuje uciążliwość prac budowlanych dla starej części Klukowa.

Zgodnie z sugestią przedstawiamy szczegóły projektu przebudowy ul. Radiowej:







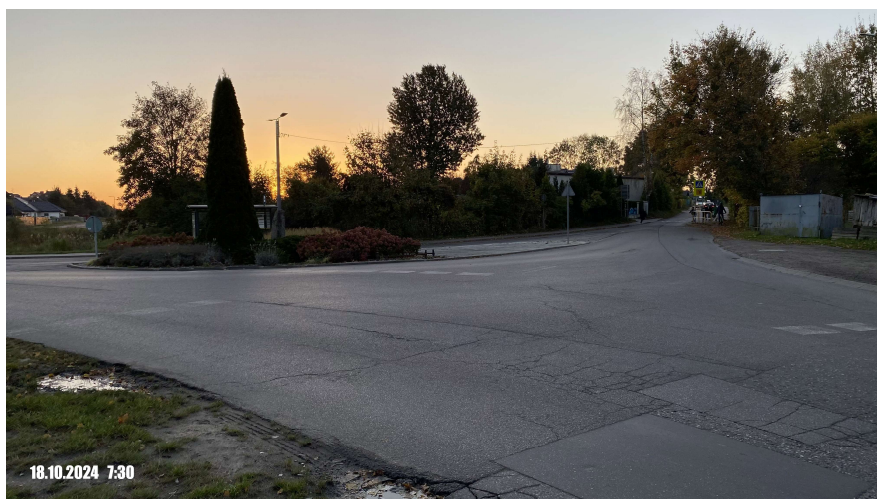


### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Klukowo już się blokuje w sytuacji korków na obwodnicy. Budowa dróg dojazdowych i parków niezbędna dla jej mieszkańców.”
- Kiedy wprowadzi się tyle nowych mieszkańców największym problemem będzie dojazd do Matarnii czy do obwodnicy. Już w tej chwili o godz. 7.30 trzeba stać na ul. Słowackiego przy skrzyżowaniu z ul. Budowlanych, kilka zmian świateł. Ulica Radarowych zaczyna się również korkować po godz. 16.00 kiedy obwodnica jest zatkana. Konieczne będą ronda przy ul. Budowlanych i skrzyżowaniu ul. Słowackiego z ul. Radarową.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

- Większość Państwa opinii wskazuje jako przyczynę zakorkowania dzielnicy sytuację, w których obwodnica jest nieprzejezdna. Są to zdarzenia nienormatywne, które w momencie wystąpienia powodują problemy komunikacyjne w każdej dzielnicy przyległej do obwodnicy. Na taki stan rzeczy nie ma wpływu żadna inwestycja, niezależnie od swojego charakteru.
- Wspomniane korki na skrzyżowaniu ul. Słowackiego z ul. Budowlanych dotyczą już kolejnej dzielnicy czyli Matarni i jest to zupełnie niezwiązane z liczbą mieszkańców w dzielnicy Klukowo. Wykonana analiza komunikacyjna jasno wykazała, że wielkość ruchu generowanego przez planowaną inwestycję w różnym stopniu wpływa na udział ruchu na poszczególnych skrzyżowaniach Klukowa, lecz nie wpływa w sposób znaczny na funkcjonowanie układu drogowego w jego sąsiedztwie. Wykonane obliczenia przepustowości na lata 2030, 2040 wykazały, iż na wszystkich analizowanych skrzyżowaniach warunki ruchu będą bardzo dobre (PSR I) w obu szczytach. Jedynie obliczenia na rok 2050 wykazały pogorszenie warunków ruchu w szczytach popołudniowych na skrzyżowaniu ul. Słowackiego i Spadochroniarzy, lecz wynika to wprost z ogólnego wzrostu ruchu i rozwoju tego rejonu miasta.







### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Zgłaszam zastrzeżenia do wydanej opinii z badania przepustowości ruchu. W mojej ocenie nie przedstawia ona faktycznego ruchu pojazdów w dzielnicy Klukowo. Analiza nie uwzględniła ponad 120 pojazdów, mających wyjeżdżać z osiedla Republika Matarnia (osiedle w budowie) w wąskiej, niedostosowanej ul. Ikara w obrębie szkoły. Nie wykonano symulacji natężenia ruchu na ul. Słowackiego, po zrealizowaniu inwestycji Republika Matarnia i inwestycji Domesta, po włączeniu się pojazdów z ul. Radarowej i Spadochroniarzy. Nie uwzględniono ruchu na obwodnicy Trójmiejskiej oraz obiektu infrastruktury w postaci lotniska. Nie przeprowadzono badań ruchu w godzinach szczytowych popołudniowych od godz. 15.30 do 17.30. Opinia została wydana na zlecenie inwestora, ma charakter prywatny.”
- „Mam kilka pytań i uwag dotyczących przekazanej analizy komunikacyjnej gdyż o nią opiera się część decyzji związanych z inwestycją.
  1. Czy osoby, które wykonały analizę posiadają certyfikat audytora bezpieczeństwa ruchu drogowego?
  2. Proszę o udostępnienie pomiaru ruchu o jaki opiera się analiza, wskazane jest że wykonana została w czerwcu 2024 ale brakuje szczegółów tj. dokładnej daty, godzin, struktury pojazdów.
  3. Analizie poddano tylko i wyłącznie skrzyżowania gdzie szerokość jezdni jest jak zmierzono powyżej 5 metrów szerokości, a co z resztą przebiegu drogi gdzie miejscami na ulicy Radiowej gdzie jest wyrwany asfalt na obrzeżach droga nie przekracza 4 metrów szerokości
  4. Kluczowe w kwestii analizy komunikacyjnej powinno być nie tyle przepustowość ulic ale bezpieczeństwo na nich. Już obecnie stan dróg jest daleki od bezpiecznego a ruch wynikający z budowy inwestycji spotęguje tylko ryzyko niebezpiecznych sytuacji. Do tego aspektu w ogóle analiza się nie odnosi opisując tylko zdawkowo stan istniejący bez żadnych wniosków i rekomendacji na czas budowy aby poprawić bezpieczeństwo”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

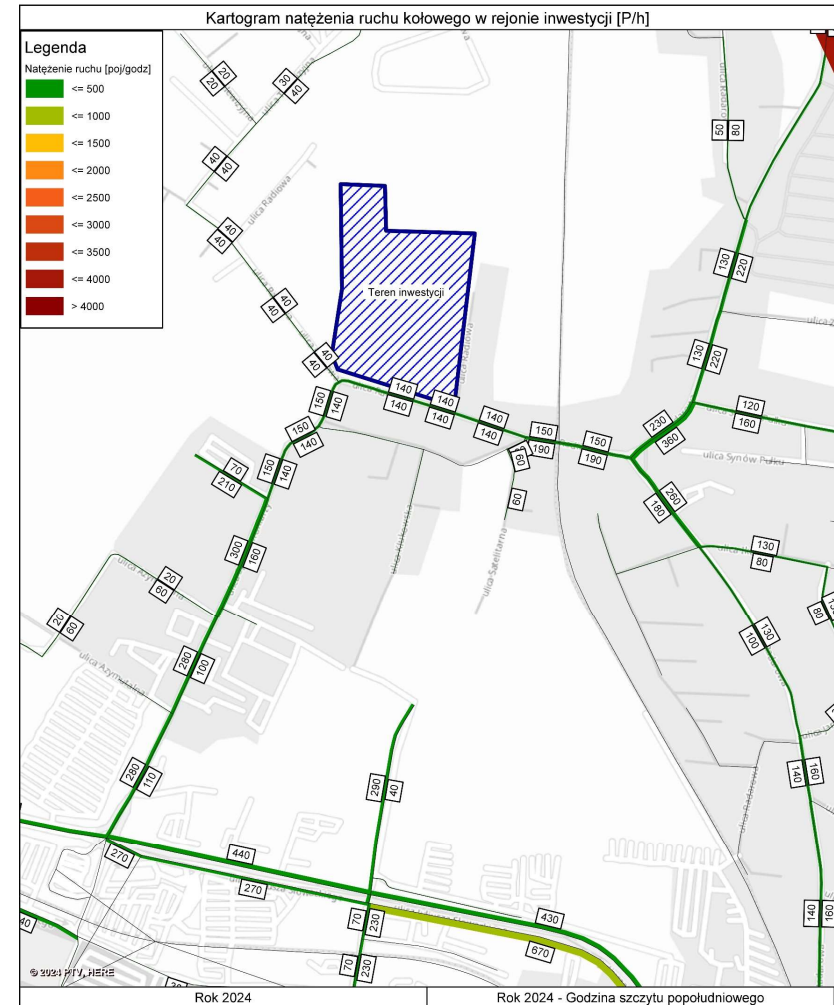
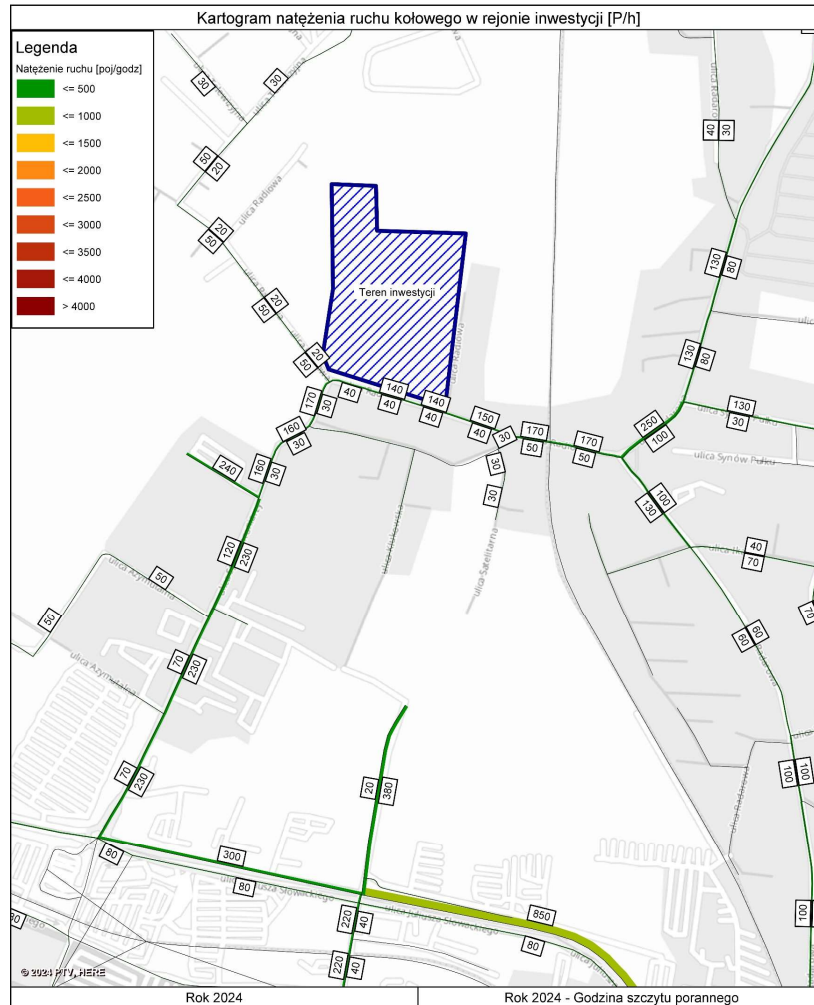
Opracowanie zostało wykonane przez zewnętrzną, niezależną, specjalistyczną firmę, która profesjonalnie zajmuje się wykonywaniem tego typu opracowań. Tematem opracowania jest analiza komunikacyjna, której zadaniem jest określenie wpływu planowanej inwestycji na funkcjonowanie sąsiedniego układu ulic. Opracowanie pozwala określić, jaki ruch będzie generować dana inwestycja i jaki będzie miała wpływ na istniejący układ drogowy. Zgodnie z metodą opartą na tzw. modelu ruchu, w pierwszym kroku wykonuje się pomiary ruchu drogowego i wprowadza się je do przygotowanego przez Biuro Rozwoju Miasta w specjalistycznym oprogramowaniu tzw. modelu ruchu – który odwzorowuje układ drogowy sieci miasta włącznie z Obwodnicą Trójmiasta, sieci celów podróży na terenie miasta oraz natężeń ruchu odnotowanych w tzw. Gdańskim Badaniu Ruchu (ostatnie wykonane w 2022 roku) i potencjałów podróży który generują rejony miasta, co pozwala na tzw. skalibrowanie modelu. Zgodnie z przyjętymi wytycznymi dla tego typu opracowań przygotowuje się prognozy ruchu dla 3 horyzontów czasowych (stanu zdeterminowanego, stanu perspektywicznego i wypełnienia struktury), które uwzględniają wzrosty liczby podróży wynikające z urbanizacji miasta oraz rozbudowy sieci drogowej. Prognozy te pozwalają określić czy i kiedy wymagana jest poprawa warunków ruchu, poprzez rozbudowę infrastruktury.

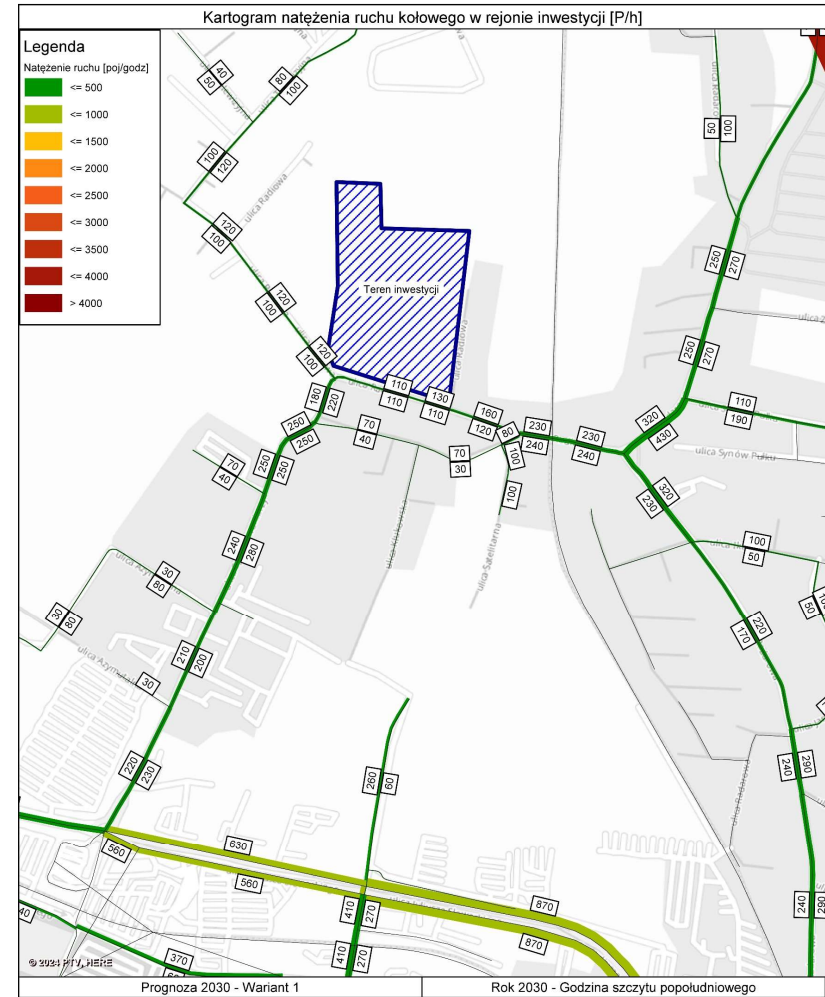
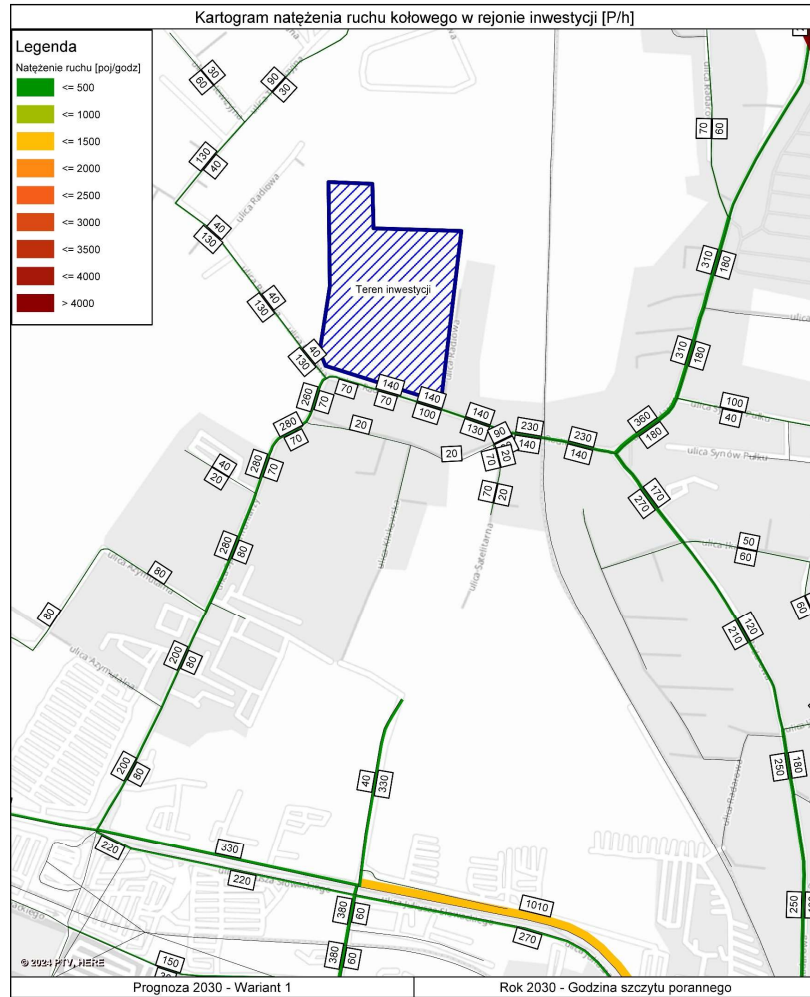
Analiza komunikacyjna nie jest audytem bezpieczeństwa ruchu drogowego. Audyt jest przygotowywany przez certyfikowanego audytora bezpieczeństwa ruchu drogowego i ma za zadanie sprawdzić bezpieczeństwo w ruchu drogowym na danym odcinku drogi.

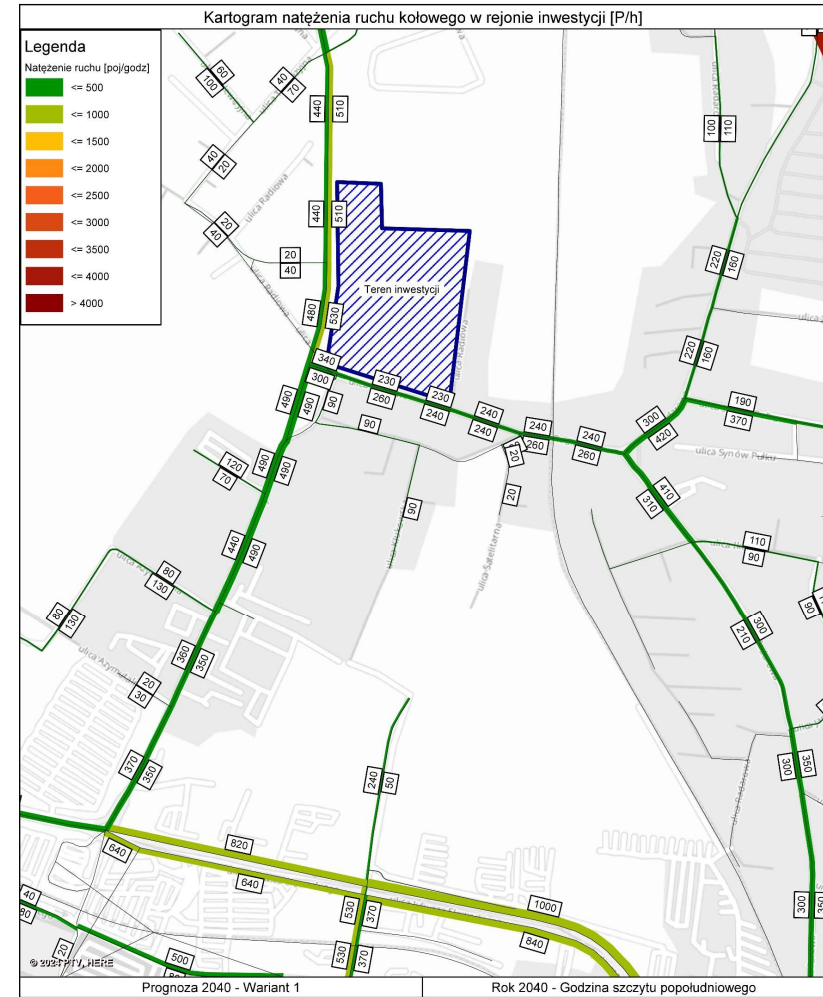
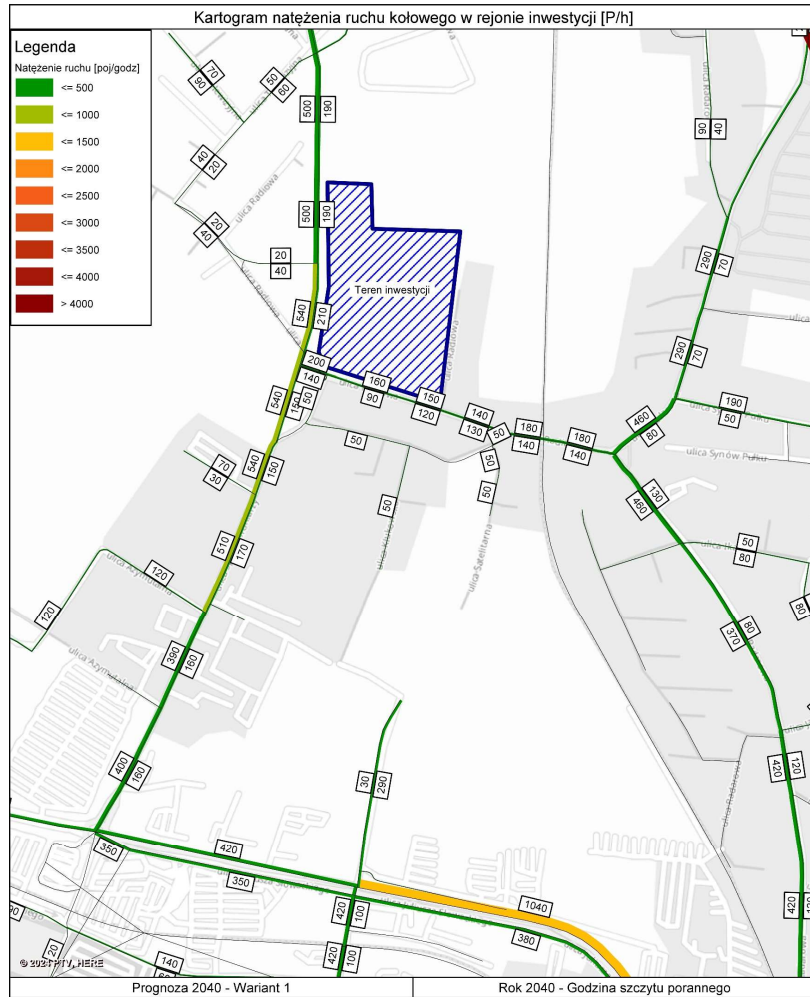
Pomiary ruchu zostały wykonane w dniu 05.06.2024r. tj. tzw. typowym dniu pomiarowym w godzinach 6:00-9:00 oraz w czasie szczytu popołudniowego 15:00-18:00. Zgodnie z obowiązującą metodyką pomiary ruchu należy wykonywać w okresie, kiedy nie ma utrudnień w ruchu, które mogłyby zaburzyć pomiar.

W godzinie szczytowej, na analizowanych skrzyżowaniach w ciągu ul. Radiowej, udział ruchu pojazdów osobowych wynosił ok. 87,3%, furgonetek ok. 2,9% pojazdów ciężarowych ok. 1,3%, ciężarowych z przyczepą ok. 0,044%, autobusów ok. 1,7%, motocyklistów ok. 0,66%, rowerzystów ok. 5,6%.

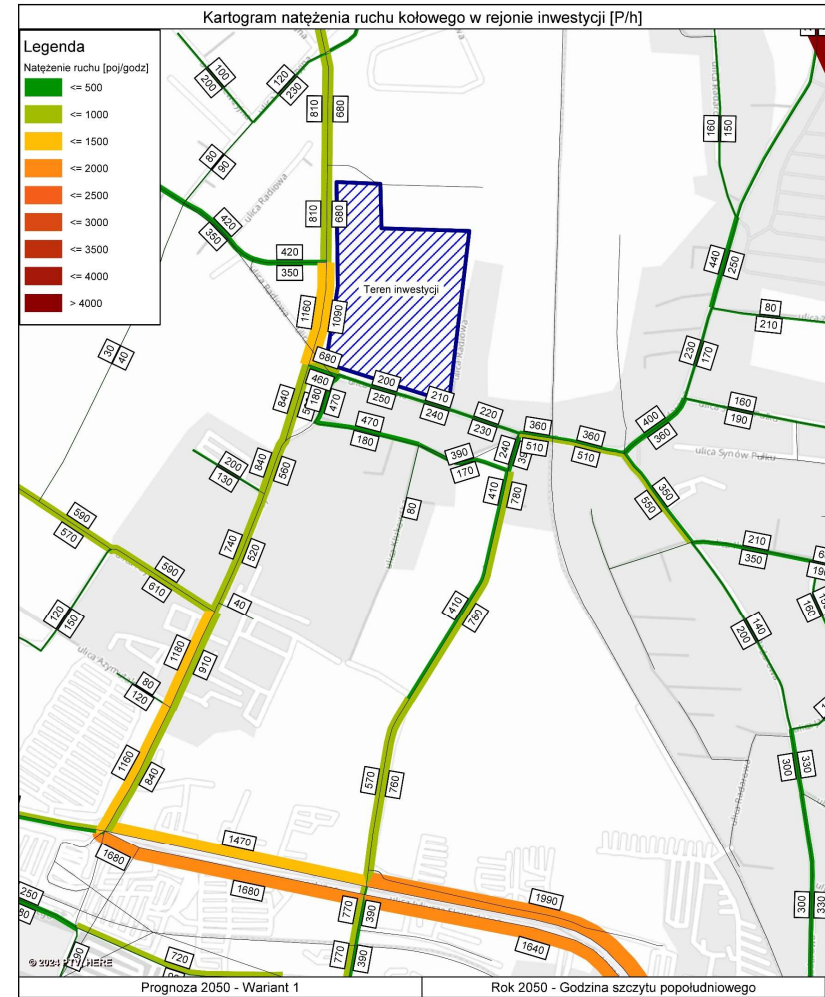
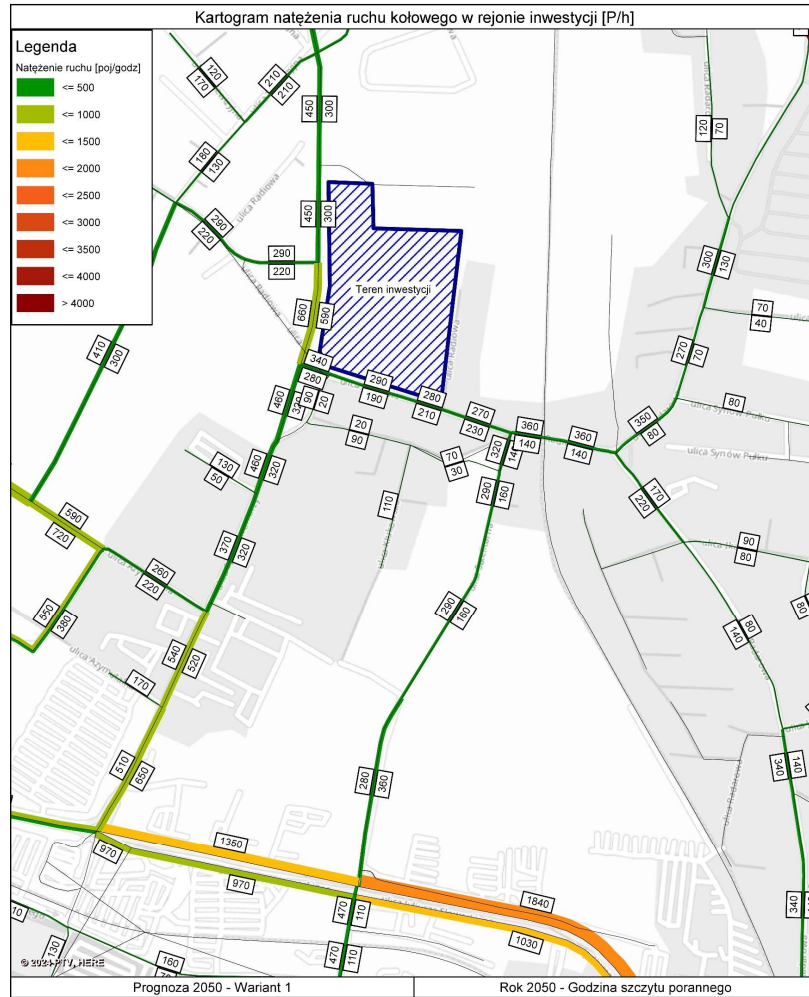












### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

„Brak ogólnodostępnych publicznych miejsc postojowych przy usługach. W tej części Gdańska najczęściej wszędzie dojeżdża się samochodami. Istniejące dwa sklepy w Klukowie mają bezpłatne miejsca postojowe z których codziennie korzystają klienci. Bez nich bardzo trudno byłoby korzystać ze sklepów i takie miejsca są wymagane w sąsiedztwie planowanych lokali usługowych. Powinny być ujęte w pasie drogowym.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Zgadzamy się z uwagą mieszkańca i po ponownym przeanalizowaniu projektu zostały przewidziane ogólnodostępne miejsca postojowe równoległe wzdłuż ulicy Radiowej przy usługach. Dodatkowo utrzymujemy prezentowane wcześniej ogólnodostępne miejsca przy Centrum Aktywności Lokalnej.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Za małą skalą zmian drogowych! Należy zadbać o budowę dróg w całym Klukowie!”
- „Sytuacja drogowa w Klukowie jest dramatyczna. Brakuje chodników, odwodnień, przejść dla pieszych. Instalacje przeciw prędkości są beznadziejne - spowalniają ruch, a jednocześnie prowokują do łamania przepisów. Klukowo często się korkuje, bo służy jako objazd zakorkowanej obwodnicy. W czasie newralgicznym słabym miejscem jest również poblize szkoły - zwężenie powoduje zatory. Bardzo dużym problemem jest łamanie ograniczenia prędkości - jedynym dobrym rozwiązaniem wydaje się być RADAR i to nie jeden!”
- „Klukowo to zapomniana dzielnica przez władarzy Gdańska. Praktycznie nic tu nie jest robione od lat, jednakże coraz większa ilość mieszkańców boryka się z problemami komunikacyjnymi. Nie wymagamy żadnych cudów tylko dróg aby mogły minąć się 2 samochody, bo w tej chwili jest to nie możliwe. Dla przykładu ul. Telewizyjna która sami mieszkańcy kiedyś zbudowali i do dzisiaj tak zostało. Zamiast co roku łątać dziury na dziurach to może te 500 m drogi zrobić raz a dobrze w końcu to 21 wiek. Co do chodników to też idzie jak krew z nosa. No na koniec absurd drogowy na przejeździe kolejowym, gdzie praktycznie tylko czekać na wypadek czołowego zderzenia. Niewidoczny pojazd nadjeżdżający z przeciwka”
- „Potrzeba jest kompleksowe rozbudowy układu drogowego razem z kanalizacją deszczową”

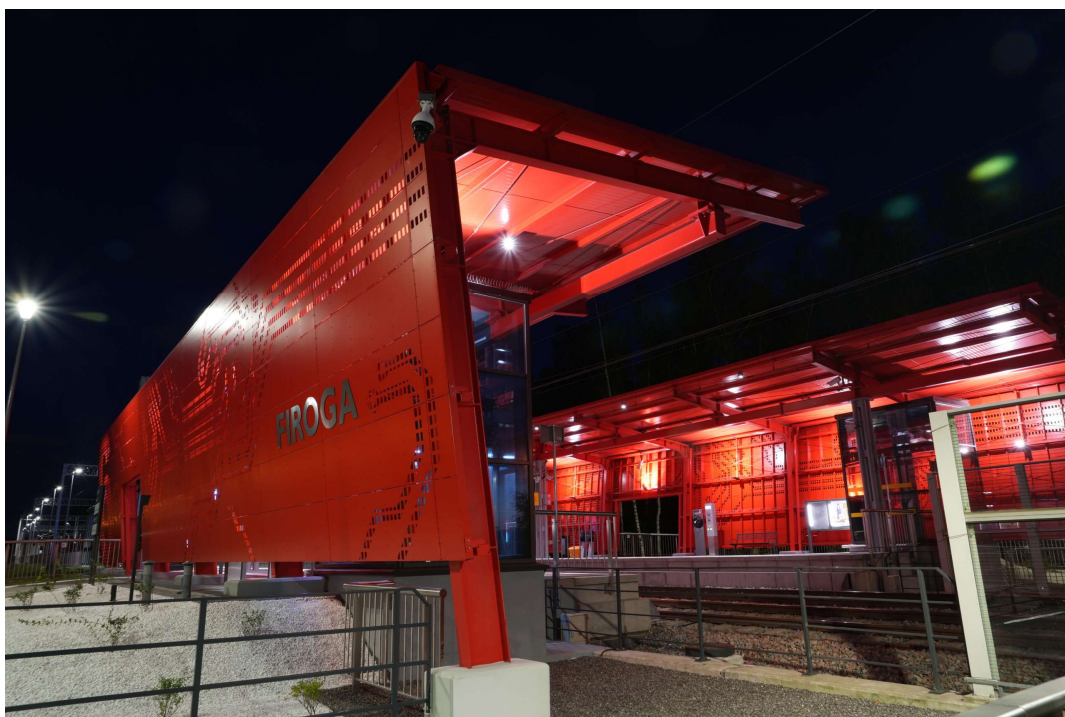
### ODPOWIEŹ DOMESTA:

- Zaproponowana przez naszą spółkę, inwestycja drogowa, będzie jedną z większych inwestycji drogowych w Klukowie. Jesteśmy przekonani, że zapoczątkuje to szereg dobrych zmian. Na chwilę obecną, tylko planowana inwestycja mieszkaniowa jest gwarantem wykonania inwestycji drogowej na tak dużą skalę. Dotychczasowe działania w zakresie dróg i chodników, w ramach Państwa budżetu obywatelskiego, są dowodem na to, że bez inwestycji mieszkaniowej niosącej pierwszy, duży, kompleksowy projekt przebudowy ważnej ulicy Klukowa, sytuacja nie ulegnie szybko zmianie.
- Dzięki wprowadzeniu projektu w życie, jesteśmy w stanie poprawić bezpieczeństwo przez przejazd kolejowy. Sytuacja uległaby zmianie w momencie przebudowy ul. Radiowej.
- Wysłuchaliśmy się w głosy mieszkańców oraz przedstawicieli gestorów sieci dotyczące konieczności budowy kanalizacji deszczowej, stąd proponujemy kompleksowe podejście do tej kwestii. Chcemy połączyć inwestycje wynikające z umowy drogowej z inwestycjami towarzyszącymi i wybudować duży fragment kanalizacji deszczowej wraz ze wspomnianym wcześniej zbiornikiem retencyjnym przy planowanym parku rekreacyjnym.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Komunikacja miejska w Klukowie to nieśmieszny żart - autobus jeżdżący jedynie co pół godziny, brak bezpośredniego połączenia z tak kluczowymi miejscami jak centrum biznesowe w Oliwie”



### ODPOWIEDŹ DOMESTA:

- Rzadkie kursowanie autobusów wynika ze zbyt małej liczby mieszkańców Klukowa. Wzrost liczby mieszkańców, jakie wygeneruje nasza inwestycja poprawi tę sytuację, zarówno w kwestii ilości jak i częstotliwości kursowania autobusów. To w znaczącym stopniu wpłynie na poprawę dostępności transportu zbiorowego dla wszystkich mieszkańców Klukowa.
- Dodatkowo należy wspomnieć, że Klukowo położone jest w bezpośrednim dostępie do przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitarnej. Stanowi to niewątpliwie przyszłość, jeśli chodzi o komunikację publiczną, a ten sposób podróżowania powinien być mocno propagowany, co ma swoje odzwierciedlenie w kolejnych działaniach Miasta, które doskonale określa kierunki rozwoju, stawiając na koncentrację intensywnej zabudowy w okolicach przystanków istniejącej oraz planowanej kolei.



# **UWAGI DOTYCZĄCE URBANISTYKI I ARCHITEKTURY INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ**

### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Brak uzasadnienia dla wyjątku od MPZP: Mieszkańcy nie widzą potrzeby robienia wyjątku od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP), szczególnie gdy miałyby to pogorszyć jakość życia w dzielnicy.”
- „Projekt jest niezgodny z aktualnym (10-letnim) mpzp kłóci się z całą koncepcją dla tego obszaru. Projektowanie zieleni urządzonej (parku) w środku osiedla sprawdza się ale tylko i wyłącznie w obszarach silnie zurbanizowanych (z zabudową wielopiętrową). Obszar dzielnicy to domy jednorodzinne z własnymi ogródkami, nie widzę potrzeby aby tworzyć parki między blokowiskiem”
- „Klukowo nie potrzebuje inwestycji mieszkaniowo-usługowej w koncepcji prezentowanej na spotkaniu. Budynek są za wysokie, niezgodne z planem zagospodarowania. Brak jakichkolwiek inwestycji dla mieszkańców.”



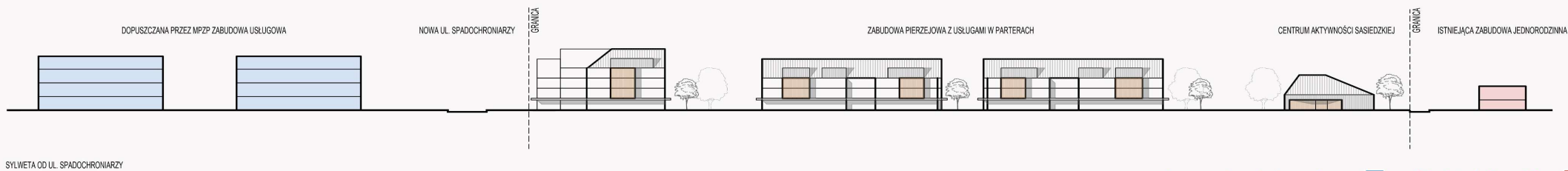
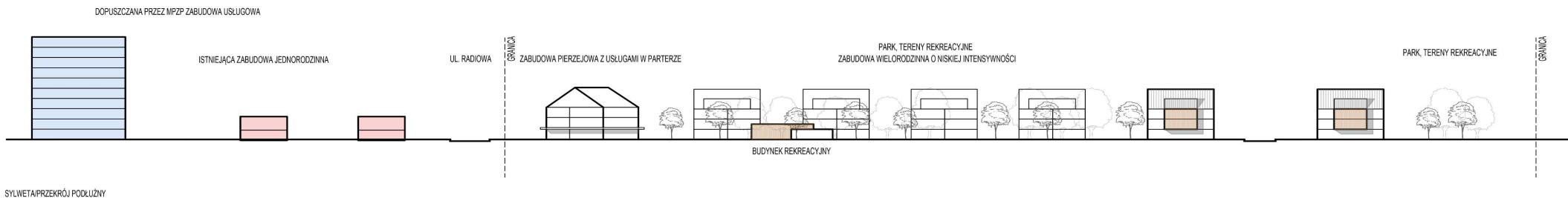
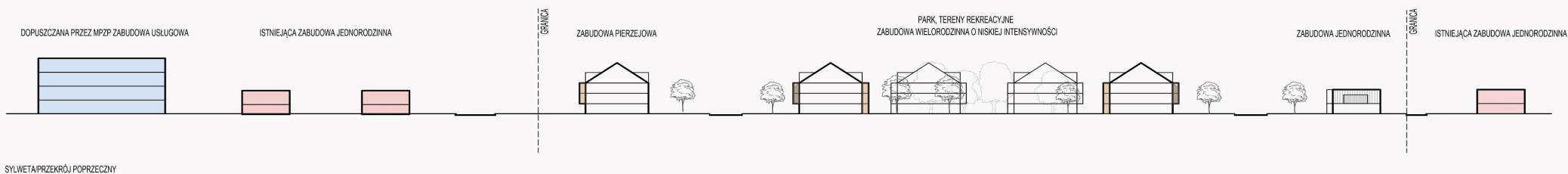
### ODPOWIEŹ DOMESTA:

W odróżnieniu od zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wielorodzinna umożliwia stworzenie zielonych terenów dostępnych dla wszystkich mieszkańców dzielnicy.

Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą w trybie Specustawy mieszkaniowej realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza na terenie objętym planowaną inwestycją mieszkaniową zabudowę domami wolnostojącymi jedno lub dwu mieszkaniowymi, ale również zabudowę budynkami usługowymi, w tym **budynkami zamieszkania zbiorowego**. Architektura oraz urbanistyka planowanego osiedla była wielokrotnie konsultowana z BRG oraz BAM, modyfikowana oraz dostosowana do charakteru istniejącej zabudowy, co zostało potwierdzone finalnie pozytywną opinią MKUiA. Należy nadmienić, że wysokości planowanych budynków są zróżnicowane (od wysokości 8 m w nawiązaniu do istniejącej zabudowy jednorodzinnej starego Klukowa, poprzez 14 m w centralnej części osiedla, oraz jednym budynkiem z dominantą w wysokości 17 m w narożniku działki nawiązującym do założonej w MPZP wysokości i typów budynków od strony południowo - zachodniej). Sposób w jaki osiedle wkomponowuje się w zabudowę Klukowa przedstawiają następujące sylwetki:







Dopuszczalna zabudowa usługowa ■ Zabudowa jednorodzinna ■

### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Klukowo jest dzielnica Gdańska o niskiej i jednorodzinnej zabudowie i tak powinno zostać. Blokowiska nie mogą niszczyć środowiska naturalnego i wyrzucać zwierząt bytujących w tych regionach z ich naturalnego domu.”
- „Jestem przeciwny tej inwestycji bez względu na jej kształt!”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Obowiązujący MPZP już dzisiaj przewiduje możliwość zabudowy przedmiotowej działki, co wpłynie na środowisko naturalne. Na zlecenie naszej firmy została wykonana inwentaryzacja przyrodnicza, którą zespół przyrodniczy przeprowadził na terenie inwestycyjnym oraz terenie przyległym w tym roku. Przeprowadzono łącznie 9 wizyt w terenie w okresie od 27.03 do 24.06, czyli w czasie największej aktywności zwierząt (sezon lęgowy ptaków, okres migracji i rozrodu płazów i gadów). Teren inwestycyjny to agrocenoza, zatem szata roślinna jest tu stosunkowo uboga. W przypadku zwierząt, najliczniej reprezentowane są ptaki, przy czym większość odnotowano na skraju działki lub poza działką inwestycyjną, w rejonie istniejących zadrzewień, które w związku z realizacją inwestycji nie będą usuwane. Opinia przyrodników jest jednoznaczna, iż przekształcenie terenu wykorzystywanego obecnie w celach rolniczych poprzez realizację planowanej zabudowy nie wpłynie negatywnie na populację gatunków chronionych, które zostały stwierdzone na terenie.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Obawiam się, że bloki będą na tyle wysokie, że pozbawią odpowiedniego nasłonecznienia osiedla, które znajduje się obok.”



### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Przy projektowaniu inwestycji mieszkaniowej nasi projektanci dokonali pełnej analizy nasłonecznienia oraz zacielenia wszystkich działek sąsiadujących. Dzięki zaprojektowanej urbanistyce, wysokościami budynków oraz dużym odległościom od granic działki oraz pomiędzy budynkami, nasza inwestycja w żaden sposób nie wpływa negatywnie na sąsiednie nieruchomości.





### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „W projekcie powinna być niższa zabudowa 2 kondygnacyjna z zachowaniem inwestycji towarzyszących.”

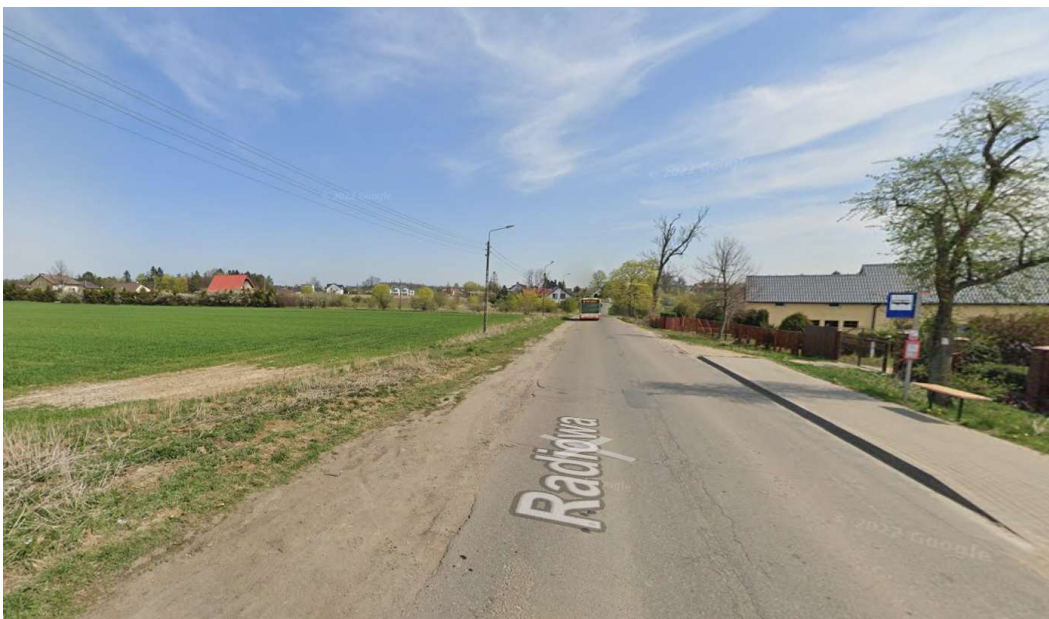
### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Realizacja zabudowy dwukondygnacyjnej jest już dzisiaj możliwa zgodnie z aktualnym MPZP i nie wnosi **ŻADNYCH** inwestycji towarzyszących.

Realizacja inwestycji towarzyszących jest możliwa wyłącznie w sytuacji realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach przewidzianych w koncepcji DOMESTA Sp. z o.o.

### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Zbyt duża inwestycja zaburzająca obecny układ i klimat mieszkaniowy. Wpłyne negatywnie na przyjazny i rodzinny charakter obecnej zabudowy. Utrudni integrację mieszkańców, obniży bezpieczeństwo.”



### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Zaprojektowana przez nas inwestycja mieszkaniowa wzbogacona została o szereg udogodnień ułatwiających integrację mieszkańców, a wprowadzona estetyczna, uporządkowana architektura również odzwierciedla przyjazny charakter dzielnicy. Pełna infrastruktura w postaci drogi, chodników, nowych przystanków, nowoczesnego oświetlenia, wyłącznie zwiększa bezpieczeństwo zarówno przyszłych jak i obecnych mieszkańców.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Nie zgadzam się z zabudową wielorodzinną. Brak gwarancji na nowe drogi dojazdowe i chodniki dla pieszych. Istniejąca zabudowa jednorodzinna pozbawiona jest wodociągów i kanalizacji, co prawda deweloper obiecał na spotkaniu o podłączeniu nas do w/m infrastruktury, ale żądamy pisemnej gwarancji.”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Realizacja inwestycji mieszkaniowej wymaga podłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, deszczowej oraz drogowej, co będzie się wiązać z rozbudową infrastruktury, z której również przyszłościowo będą mogli skorzystać okoliczni mieszkańcy. Nasza spółka podtrzymuje deklarację złożoną w trakcie pierwszego dialogu społecznego i jest gotowa podpisać stosowne porozumienia z właścicielami sąsiednich nieruchomości.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

„Powinny być niższe budynki, jeśli byłaby zabudowa ekstensywna, jednorodzinna - ilość mieszkań byłaby na poziomie 40-50, przy bliźniakach i z zachowaniem wymaganej powierzchni zielonej to max 100. Uważam, że nie powinno być dopuszczone więcej, bez uprzednich inwestycji drogowych i chodników, które były obiecywane już kilka lat temu. Ubolewam, że miasto nie patrzy na dzielnicę kompleksowo, tylko na poszczególne inwestycje indywidualnie.”



### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Celem działania naszej spółki jest przygotowanie inwestycji, która umożliwi realizację zarówno inwestycji towarzyszących jak i drogowych. Rozległy charakter zabudowy Klukowa wiąże się z ogromnymi nakładami na realizację inwestycji liniowych m.in. dróg i sieci. Naturalną sytuacją jest, że miasto w pierwszej kolejności realizuje powyższe inwestycje na terenach o wyższej intensywności zabudowy. W omawianej procedurze poprzez ULiM część inwestycji miejskich zostanie zrealizowana przez prywatnego inwestora.



### **UWAGI MIESZKAŃCÓW:**

Zawyżone wyliczenia terenów zielonych: Deweloper uwzględnia tereny zielone znajdujące się na jego własnej działce jako dostępne dla mieszkańców, choć faktycznie będą one obsługiwały głównie mieszkańców nowych budynków, a nie całą społeczność Klukowa.

### **ODPOWIEŹ DOMESTA:**

Do wszelkich ustawowych minimalnych powierzchni zielonych uwzględniana jest wyłącznie powierzchnia terenów na działkach miejskich. Pozostałe tereny zielone, znajdujące się wewnątrz osiedla będą przestrzenią nieogrodzoną i ogólnodostępną, natomiast nie wlicza się ich przy ustaleniu czy została spełniona ustawowa przesłanka dostępu do określonej powierzchni terenów zielonych. Zgodnie z uchwałą NR LVII/1695/18 RADY MIASTA GDAŃSKA z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańsk urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu powinny wynosić powierzchnię stanowiącą łącznie co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Z kolei Specustawa mieszkaniowa reguluje sposób wyliczenia liczby planowanych mieszkańców w ten sposób, iż „Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>” (art. 17 ust. 9 Specustawy mieszkaniowej). Zważywszy, iż planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 30.888 m<sup>2</sup>, łączna powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacji wynosić powinna 4.413 m<sup>2</sup> według wyliczenia (30.888 m<sup>2</sup> : 28 m<sup>2</sup>) x 4 m<sup>2</sup>. Na tereny rekreacji i wypoczynku w ramach planowanych inwestycji towarzyszących składają się tereny o łącznej powierzchni 5.498 m<sup>2</sup> tj. powierzchnia urządzona Parku – 2.060 m<sup>2</sup>, powierzchnia użytkowa zbiornika wraz z urządzonym terenem – 2.278 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów rekreacyjnych przy Centrum Aktywności Lokalnej – 1.160 m<sup>2</sup>. Inwestycje te zostaną zrealizowane na działkach miejskich i po zrealizowaniu inwestycji zarząd nad terenami przejmie odpowiednia jednostka Miasta.



### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

„Brak korzyści dla lokalnej społeczności: Miasto i deweloper twierdzą, że inwestycja ma przyciągnąć firmy high-tech, jednak z doświadczenia wiadomo, że mieszkania w dzielnicach podmiejskich są zazwyczaj kupowane przez rodziny z dziećmi. Mieszkańcy nie widzą rzeczywistych korzyści dla lokalnej społeczności wynikających z tego projektu.”



### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Z rozmów przeprowadzonych z mieszkańcami, radnymi dzielnicowymi, radnymi miejskimi, przedstawicielami Wydziałów Edukacji, Rozwoju Społecznego, Projektów Inwestycyjnych, Biurem Rozwoju Miasta Gdańska, Dyrekcją i gronem pedagogicznym szkoły jednoznacznie wybrzmiało, że korzyści dla lokalnej społeczności są nie tylko zauważalne, ale również są przemyślane jako kompleksowe rozwiązanie dla jak największej grupy społecznej.

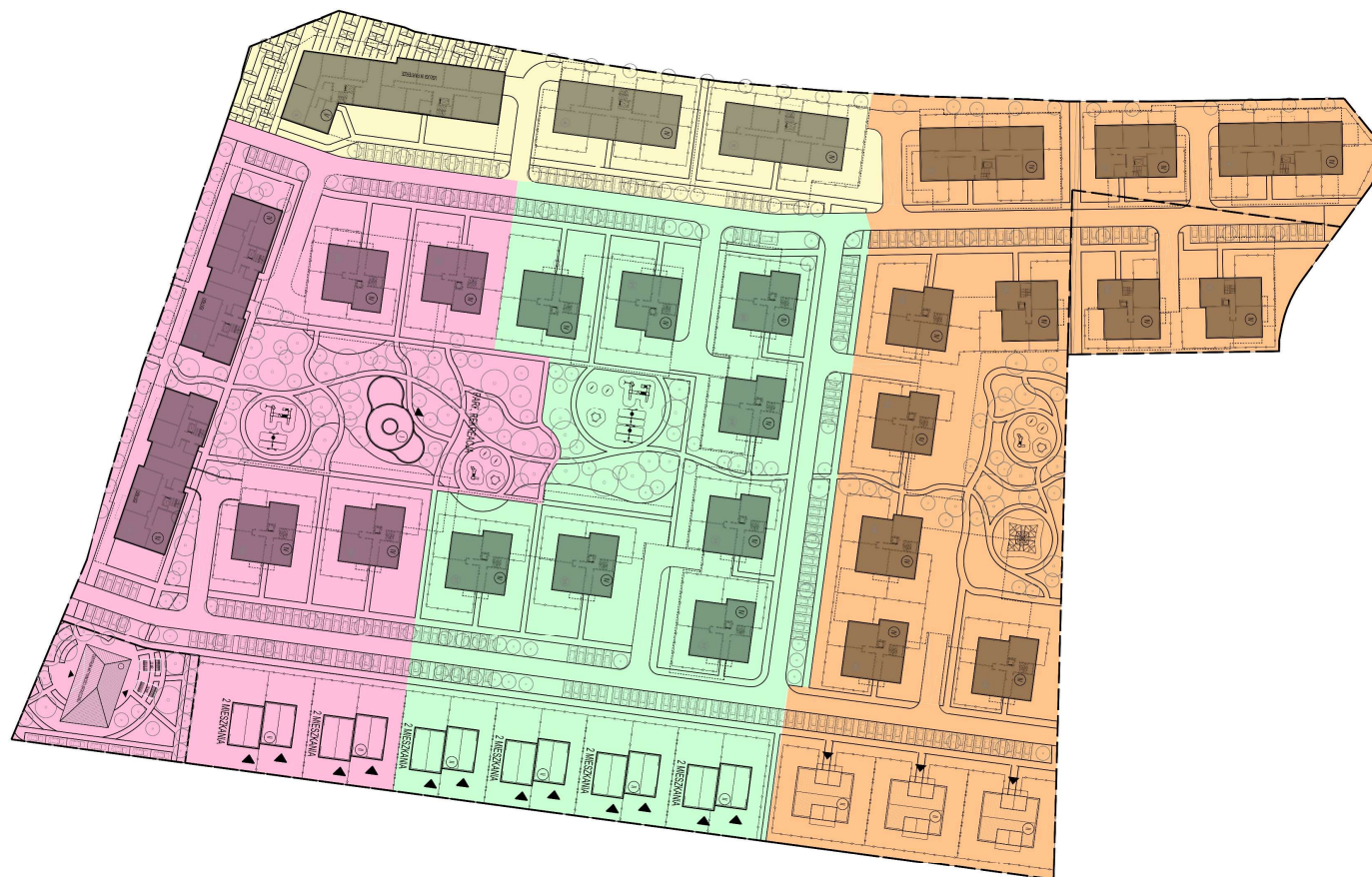


### UWAGI MIESZKAŃCÓW:

- „Jaka byłaby kolejność realizacji inwestycji, od której strony, które budynki powstałyby jako pierwsze i kolejne?”

### ODPOWIEŹ DOMESTA:

Harmonogram realizacji inwestycji przedstawia się następująco:



IX.2025 - X.2027

III.2027 - X.2029

IX.2028 - X.2030

III.2030 - X.2035

# POZYTYWNE OPINIE MIESZKAŃCÓW KLUKOWA

- „Klukowo musi się rozrastać, by coś się zmieniło - wiem, że moi sąsiedzi teraz zbierają podpisy, ale oni nie chcą, by cokolwiek się zmieniło, najlepiej wg nich, by zostało tak samo - by Klukowo się zmieniło, potrzebne są inwestycje”
- „Ta inwestycja uatrakcyjni naszą dzielnicę, poprzez nowy park, sklepy i dom sąsiedzki”
- „Na plus przedstawione inwestycje towarzyszące np. rozbudowa szkoły czy też naprawa ulicy Radiowej, samo osiedle architektonicznie ładne - lokalizacja ok, ale niech wokół powstanie infrastruktura, byśmy nie musieli tak jak dotychczas korzystać z szamba czy też ze studni”



- „Zdecydowanie potrzebne jest takie miejsce w Klukowie. Ożywiło by to dzielnice. W naszej lokalizacji nie ma praktycznie nic dla mieszkańców. Jeśli byłby lokale usługowe wreszcie zaczęłaby dzielnica tętnić życiem- i ułatwiłoby to funkcjonowanie mieszkańcom. Jeśli zwiększyłaby się liczba ludności może wreszcie byłaby szansa na postawienie dodatkowych przystanków komunikacji miejskiej chociażby na ulicy telewizyjnej i wyremontowanie jej. Ulica jest w katastrofalnym stanie. Coraz więcej mieszkańców przybywa - a byłaby to droga przelotowa do inwestycji. Rejon i tak się urbanizuje więc lepiej mieć tego typu inwestycje niż jakieś fabryki bądź magazyny”
- „Skupiając się na korzyściach mieszkańców dzielnicy, budowa nowego osiedla powinna zakładać również ulepszenie infrastruktury drogowej, edukacyjnej, rozwój terenów zielonych i ogólnodostępnych miejsc dla mieszkańców. Świetnym pomysłem jest park z rekreacją, który zapewni obszar do aktywności, a także dom sąsiedzki, który umożliwi rodzinom spędzanie wolnego czasu. Dla naszych dzieci jest pilna potrzeba rozbudowy szkoły oraz miejsca do aktywności sportowej -boisko. Dzięki tym elementom jak również nowym usługom potrzebnym do codziennego funkcjonowania oraz przedszkola na miejscu, inwestycja będzie zapewniać nie tylko potrzebę mieszkaniową, ale także umożliwi mieszkańcom dogodne życie na osiedlu bez konieczności odległego przemieszczania się poza teren dzielnicy.”

- „Inwestycje powiązane z tym projektem jak rozbudowa szkoły czy dodatkowe tereny zielone w końcu pozwolą na rozwój tej dzielnicy”
- „Miasto powinno w trybie pilnym przypilnować rozbudowy okolicznych dróg a powstawanie inwestycji dewelopera domesta jest idealnym do tego momentem”
- „Park w Klukowie jest bardzo potrzebny, gdyż nie ma tutaj gdzie spacerować oprócz krótkiego odcinka chodnika. Jest to kluczowe dla rodzin. Nie ma tutaj również żadnego placu zabaw, a jest tutaj mnóstwo rodzin z dziećmi.”
- „Projektowana inwestycja jest całkowicie zasadna.”
- „W najwyższym stopniu popieram wszystkie propozycje.”



**Dziękujemy**



**Rozbudowa  
szkoły**



**Centrum Aktywności  
Lokalnej**



**Ogólnodostępny park rekreacyjny**



**Propozycja przebudowy  
ul. Radiowej**

**Gdańska Dolina Krzemowa -  
strefa produkcyjno-usługowa**

