



GDAŃSKIE
WARSZTATY
PROJEKTOWE

STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

Partycypacja społeczna - etap III

GDAŃSK 2023

STUDIUM PASMA ALEI GRUNWALDZKIEJ

Partycypacja społeczna - III etap Kształtowanie układu urbanistycznego

Nadzór nad projektem:

Biuro Architekta Miasta - Piotr Lorens

Biuro Rozwoju Gdańska - Edyta Damszel-Turek

Koordinacja merytoryczna:

Dorota Kucharczak

Irena Grzywacz

Współpraca:

Wojciech Chmielewski

Mateusz Żuk

Dominika Wodeńko

Julia Raźniewska

Krzysztof Krzemiński

Sylwia Możejko

Justyna Przeworska

Realizacja:

Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto

w składzie:

Piotr Czyż (Politechnika Gdańska)

Iga Perzyna

Mateusz Sylwestrzak

Opracowanie graficzne:

Mateusz Sylwestrzak

Natalia Biedrzycka

Okładka:

Jarosław Zulewski



Spis treści

1. Podsumowanie wykonawcze	6
2. Wstęp	8
3. Przedmiot, cel i zakres opracowania	10
3.1. Charakterystyka obszaru	10
3.2. Zakres opracowania	12
3.3. Cele szczegółowe wszczętego procesu	12
4. Metodyka pracy	14
4.1. Wykaz spotkań	14
4.2. Uczestnicy spotkań i warsztatów	14
4.3. Opis metody warsztatowej	15
4.4. Zebrany materiał warsztatowy	15
5. Synteza zebranego materiału	16
6. Słownik pojęć	18
7. Tereny możliwych przekształceń w ramach podobszarów PAG	20
7.1. Podobszary Stara Oliwa i Rejon AWFIS	20
7.2. Podobszary Nowa Oliwa i Rejon ul. Kołobrzeskiej	26
7.3. Podobszar Strzyża Dolna	32
7.4. Podobszar Wrzeszcz Centrum	36
7.5. Podobszar Dzielnica Wiedzy	40
8. Charakter alei Grunwaldzkiej	44
9. Kierunki przekształceń terenów w ramach podobszarów PAG	46
9.1. Podobszary Stara Oliwa i Rejon AWFIS	46
9.2. Podobszary Nowa Oliwa i Rejon ul. Kołobrzeskiej	58
9.3. Podobszar Strzyża Dolna	70
9.4. Podobszar Wrzeszcz Centrum	82
9.5. Podobszar Dzielnica Wiedzy	96
10. Wnioski i rekomendacje powarsztatowe	106

1

Podsumowanie wykonawcze

Niniejszy raport zawiera podsumowanie wniosków z przebiegu Warsztatów Obszarowych realizowanego w ramach Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG). Proces ten został przeprowadzony w okresie od września do listopada 2023 roku z inicjatywy Biura Architekta Miasta Gdańska oraz Biura Rozwoju Gdańska. Proces miał na celu wypracowanie wytycznych dla obszaru PAG w odpowiedzi na dynamikę jego przekształceń wymagającą systemowego, kompleksowego ujęcia. Interesariuszami zachodzących już przekształceń są mieszkańcy Gdańska, przedstawiciele środowiska gospodarczego, instytucji społecznych oraz kultury, organizacji pozarządowych, władze miasta oraz rady dzielnic. W ramach procesu partycypacyjnego przeprowadzono sześć spotkań, w tym pięć spotkań warsztatowych oraz spotkanie podsumowujące wyniki pracy. Przebieg spotkań oraz warsztatów został szczegółowo przedstawiony w raporcie.

Za cele szczegółowe procesu partycypacyjnego przyjęto:

1. Zdefiniowanie istniejącego i przyszłego charakteru Alei Grunwaldzkiej.
2. Określenie charakteru i specyfiki podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej oraz zidentyfikowanych w ich ramach terenów możliwych przekształceń.
3. Zebranie opinii na temat postulowanych przez interesariuszy zmian co do wysokości i funkcji zabudowy poszczególnych fragmentów obszaru oraz sposobu zagospodarowania towarzyszących im przestrzeni, a także ekstrapolacja zebranego materiału we wnioskach odnoszących się do kierunków kształtowania formy i funkcji, w tym wysokości, nowej zabudowy poszczególnych podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej.

Na podstawie przeprowadzonych warsztatów opracowano wnioski i zebrano postulaty uczestników, które podzielono na wnioski i postulaty dotyczące sposobu ukształtowania przestrzeni alei Grunwaldzkiej oraz wnioski i postulaty dotyczące podobszarów PAG¹. Zebrany materiał został następnie podzielony na zagadnienia o charakterze ogólnym, dotyczącym wszystkich podobszarów PAG jak i szczegółowe dotyczące poszczególnych części danego podobszaru - w tym terenów możliwych przekształceń. Wśród najważniejszych oczekiwań uczestników można wspomnieć postulat dotyczący nadania priorytetu funkcji reprezentacyjnej ulicy a nie przepustowości, postulat dotyczący spowolnienia ruchu samochodowego, postulat odnoszący się do wprowadzenia zieleni czy postulat odnoszący się do zwiększenia liczby poprzecznych połączeń dla pieszych, rowerzystów i samochodów w celu lepszego skomunikowania wschodniej i zachodniej strony Alei Grunwaldzkiej. Kluczowymi zagadnieniami poruszonymi podczas spotkań i warsztatów były: kształtowanie funkcji i charakteru zabudowy, połączenia poprzeczne, przestrzenie publiczne oraz zieleni.

¹ Stara Oliwa i rejon AWFIS, Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej, Strzyża Dolna, Wrzeszcz Centrum, Dzielnicza Wiedzy - szerzej scharakteryzowane w rozdziale 3.

Uwagi, opinie oraz zebrane podczas warsztatów sugestie i postulaty pozwoliły na sformułowanie wniosków dotyczących sposobu kształtowania całości układu Pasma Alei Grunwaldzkiej. Jednymi z istotniejszych są: wprowadzenie zmian w zagospodarowaniu alei umożliwiających koegzystencję wszystkich użytkowników ruchu zgodnie z ideą piramidy zrównoważonych potrzeb transportowych; kształtowanie harmonijnej sylwety zabudowy wzdłuż alei w sposób systemowy; wykorzystanie swoistej dla Pasma Alei Grunwaldzkiej sekwencji usytuowania przestrzeni publicznych oraz rekreacyjnych przy tworzeniu nowych przestrzeni.



Fot. 1. Spotkanie warsztatowe - praca uczestników z makietą PAG, wrzesień 2023. Fot. BAM

2 Wstęp

Niniejszy raport jest sprawozdaniem z warsztatów obszarowych przeprowadzonych w okresie od 25 września do 4 października 2023 roku oraz podsumowanych w trakcie spotkania w dniu 28 listopada 2023 roku. Warsztaty obszarowe są trzecim etapem procesu partycypacji zrealizowanego w ramach prac nad Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej zapoczątkowanego w 2022 roku przez Biuro Rozwoju Gdańska (BRG) oraz Biuro Architekta Miasta (BAM).

Celem podjętych przez BRG oraz BAM prac jest wypracowanie wytycznych dla kształtowania obszaru Pasma Alei Grunwaldzkiej (PAG) stanowiących odpowiedź na dynamikę przekształceń obszaru wymagającą systemowego i kompleksowego ujęcia. Kluczowymi zagadnieniami dla tego procesu są kwestie dotyczące uspołnienia urbanistyki i architektury poszczególnych wyróżniających się fragmentów obszaru oraz kształtowania nowych rozwiązań transportowych. Z uwagi na charakter oraz rangę przedmiotowego obszaru prace nad nim postrzegane są również jako szansa rozwojowa dla miasta oraz możliwość wykreowania nowej jakości miejskich przestrzeni publicznych.

Niniejszy raport składa się z dwóch części. W pierwszej (obejmującej rozdziały 2 i 3 dokumentu) opisano cele procesu oraz metodykę pracy, a także opisano zidentyfikowane w ramach wcześniejszych prac, zlokalizowane w ramach pięciu podobszarów PAG tereny możliwych przekształceń. W drugiej natomiast (obejmującej rozdziały od 4 do 9 dokumentu) przedstawiono i poddano analizie materiały zebrane podczas warsztatów. Raport zamykają wnioski oraz rekomendacje dotyczące kierunków rozwoju omawianych podczas warsztatów obszarów oraz wskazujące istotne uwarunkowania, które należy wziąć pod uwagę podczas pracy nad kolejnymi strategiami, planami i programami dla tego terenu.

Punktem wyjścia do przeprowadzonych w ramach II etapu partycypacji prac stały się wcześniejsze etapy realizacji Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej, podsumowane w postaci wymienionych poniżej raportów:

- Opracowanie uwarunkowań rozwoju obszaru (2 raporty) wraz z analizą wniosków inwestorów (stan na koniec 2022 roku);
- Przeprowadzenie I etapu partycypacji (czerwiec 2022 – kwestie potrzeb i oczekiwań społecznych);
- Zrealizowanie i podsumowanie prac ekspertów zewnętrznych dotyczących kwestii transportowych (koniec prac – 2022 rok, podsumowanie – czerwiec 2023 roku);
- Przeprowadzenie II etapu partycypacji (czerwiec 2023 – scenariusze kształtowania układu transportowego).



Fot. 2. Prezentacja możliwości zabudowy PAG w oparciu o postulaty uczestników warsztatów. Fot. D. Paszliński

3 Przedmiot, cel i zakres opracowania

3.1. Charakterystyka obszaru

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

W ujęciu urbanistycznym PAG można scharakteryzować na dwóch poziomach: metropolitalnym w odniesieniu do funkcji ponadlokalnych, jakie obszar pełni w skali regionalnej oraz miejskim. Ranga regionalna PAG wynika przede wszystkim z faktu, że obszar ten jest głównym elementem rdzenia metropolii i tak zwanego Metropolitalnego Pasma Usługowego (MPU) Obszaru Metropolitalnego Gdańsk–Gdynia–Sopot (OMGGS). Teren ten stanowi oś funkcjonalną, wokół której skupia się zdecydowana większość najważniejszych funkcji metropolitalnych oraz przestrzeni publicznych najwyższej rangi. Drugi poziom to ujęcie miejskie, lokalne. PAG obejmuje znaczną część tak zwanego Centralnego Pasma Usługowego (CPU). CPU to obszar rozciągający się od Śródmieścia Gdańska, wzdłuż alei Zwycięstwa i alei Grunwaldzkiej, aż do granicy z Sopotem wraz z przyległymi terenami. Na terenie CPU w charakterystycznym, linearnym układzie koncentrują się usługi: handlu, administracji, oświaty, sportu oraz kultury, a także ulokowane są liczne miejsca pracy - w tym biura.

PAG obejmuje także fragmenty kilku gdańskich dzielnic mieszkalnych (Przymorza Małego, Strzyży i Wrzeszcza Górnego) oraz obszary dzielnic o charakterze typowo usługowym – od rejonu Starej Oliwy, przez rozwijające się centrum biurowe na pograniczu Nowej Oliwy z ulicą Kołobrzeską, następnie od Strzyży Dolnej do centrum Wrzeszcza, aż do rejonu Politechniki Gdańskiej, Opery Bałtyckiej i Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego². Zagospodarowanie obszaru PAG jest bardzo zróżnicowane. Na potrzeby analizy PAG został podzielony na pięć podobszarów o charakterystycznych, zbliżonych cechach obejmujących: funkcję, uwarunkowania historyczne, rodzaj, intensywność i układ istniejącej zabudowy omówionych w kolejnych częściach raportu³.

² Fragment zapożyczony z rozdziału *Wstęp do Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej. Uwarunkowania Rozwoju*, s. 5–6.

³ Fragment zapożyczony z rozdziału 2.3. *Podobszary PAG w: Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej. Uwarunkowania rozwoju*, s. 16.



Stara Oliwa
i rejon AWFIS

Nowa Oliwa
i rejon
ul. Kołobrzeskiej

Strzyża
Dolna

Wrzeszcz
Centrum

Dzielnica
Wiedzy

Rys. 1. Podobszary PAG w obszarze Pasma Alei Grunwaldzkiej (źródło: opracowanie BRG)

3.2. Zakres opracowania

Obszar Pasma Alei Grunwaldzkiej, będący przedmiotem opisanego w niniejszym raporcie procesu partycypacyjnego, został podzielony na pięć następujących podobszarów: Stara Oliwa i Rejon AWFIS, Nowa Oliwa i Rejon ul. Kołobrzeskiej, Strzyża Dolna, Wrzeszcz Centrum, Dzielnica Wiedzy. Poszczególne podobszary PAG charakteryzują się dużą różnorodnością co do charakteru funkcjonalnego, uwarunkowań historycznych oraz rodzaju, intensywności, charakteru i układu istniejącej zabudowy. W kolejnych rozdziałach przedstawiono krótką charakterystykę każdego z podobszarów oraz w syntetyczny sposób zebrano uwagi uczestników warsztatów na temat każdego z nich. Na tej podstawie dla wyodrębnionych w ramach poszczególnych podobszarów terenów możliwych przekształceń wypracowano w trakcie spotkań warsztatowych kierunki ich kształtowania.

3.3. Cele szczegółowe wszczętego procesu

Szczegółowymi celami III etapu procesu partycypacyjnego stały się:

1. Zdefiniowanie istniejącego i przyszłego charakteru Alei Grunwaldzkiej.

Proces partycypacyjny miał za zadanie zdefiniowanie ogólnego charakteru alei Grunwaldzkiej ze szczególnym uwzględnieniem jej przyszłego zagospodarowania. W trakcie analizy skupiono się na problemach organizacji ruchu drogowego, zagospodarowania terenów przyległych do pasów drogowych oraz na wskazaniu występujących niedogodności wynikających z sąsiedztwa intensywnie użytkowanej drogi, z którymi mierzą się zwłaszcza piesi i rowerzyści.

2. Określenie charakteru i specyfiki podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej oraz zidentyfikowanych w ich ramach terenów możliwych przekształceń.

Kolejnym celem procesu partycypacyjnego było określenie charakteru i specyfiki podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej oraz zidentyfikowanych w ich ramach terenów możliwych przekształceń. Skoncentrowano się tu w szczególności na ukształtowaniu zabudowy, parametrach i kompozycji urbanistycznej, połączeniach poprzecznych, przestrzeniach publicznych oraz zieleni. Dodatkowo zebrano zaproponowane przez uczestników warsztatów rozwiązania uzupełniające dla poszczególnych podobszarów.

3. Zebranie opinii na temat postulowanych przez interesariuszy zmian co do wysokości i funkcji zabudowy poszczególnych fragmentów obszaru oraz sposobu zagospodarowania towarzyszących im przestrzeni, a także ekstrapolacja zebranego materiału we wnioskach odnoszących się do kierunków kształtowania formy i funkcji, w tym wysokości, nowej zabudowy poszczególnych podobszarów Pasma Alei Grunwaldzkiej.

Proces partycypacyjny miał również na celu zebranie argumentów za i przeciw postulowanym przez interesariuszy zmianom wysokości, funkcji oraz intensywności zabudowy w wybranych obszarach problemowych. Zgromadzone argumenty zostały następnie poddane analizie i przedstawione w syntetyczny sposób.



Fot. 3. Materiały warsztatowe. Fot. BAM

4

Metodyka pracy

Proces partycypacyjny obejmował pięć warsztatów obszarowych poświęconych kolejnym podobszarom PAG. Z uwagi na podobną problematykę wspólnie omówiono wskazane we wcześniejszych opracowaniach podobszary: Starą Oliwę i rejon AWFIS oraz Nową Oliwę i rejon ul. Kołobrzeskiej. W czasie w/w sesji szczególną uwagę zwrócono na zdefiniowane wcześniej tereny możliwych przekształceń. Każdy z warsztatów podzielono na dwie sesje – pierwsza część dotyczyła ogólnego charakteru Alei Grunwaldzkiej, a drugą poświęcono szczegółowym zagadnieniom związanym z dyskusowanymi podobszarami oraz terenami możliwych przekształceń, wyodrębnionych w ramach każdego z podobszarów PAG. Sesje poprzedzone zostały wprowadzeniem, w trakcie którego opisano stan zaawansowania prac nad Studium Pasma Alei Grunwaldzkiej oraz wypracowane wcześniej generalne kierunki przekształceń, zaprezentowane w jednym z przygotowanych w okresie poprzedzającym proces raportów. Dyskusję warsztatową uzupełniono również omówieniem definicji parametrów urbanistycznych oraz poruszono temat konsekwencji wprowadzenia funkcji mieszkaniowej na terenach dotychczas przeznaczonych na inne cele. Wyniki procesu partycypacyjnego przedstawiono podczas spotkania otwartego, które odbyło się 28 listopada 2023 roku.

4.1. Wykaz spotkań

W ramach III etapu procesu konsultacyjnego zorganizowano pięć otwartych spotkań:

- 25 września 2023 roku – Stara Oliwa i Rejon AWFIS;
- 26 września 2023 roku – Nowa Oliwa i rejon ul. Kołobrzeskiej;
- 2 października 2023 roku – Strzyża Dolna;
- 4 października 2023 roku – Wrzeszcz Centrum;
- 6 października 2023 roku – Dzielnica Wiedzy.

4.2. Uczestnicy spotkań i warsztatów

W spotkaniach warsztatowych uczestniczyło każdorazowo od 20 do 40 osób. Łącznie w procesie partycypacyjnym wzięło udział ponad 130 osób, wśród których znaleźli się przedstawiciele różnych środowisk oraz branż, między innymi:

- mieszkańcy dzielnic,
- członkowie zarządów dzielnic,
- członkowie rad dzielnic,
- pracownicy jednostek samorządu,

- działacze społeczni, w tym także reprezentanci organizacji związanych z problematyką kształtowania architektury i urbanistyki,
- przedstawiciele władz miasta,
- przedstawiciele właścicieli terenów,
- przedstawiciele inwestorów,
- studenci kierunków projektowych.

4.3. Opis metody warsztatowej

W ramach warsztatów - zorganizowanych dla poszczególnych podobszarów lub ich grup - w szczególności podjęto dyskusję nad sposobem przyszłego ukształtowania zidentyfikowanych na wcześniejszym etapie prac terenów możliwych przekształceń. Uczestnicy warsztatów w odniesieniu każdego z tych terenów omawiali kwestie wysokości i kompozycji zabudowy - w tym możliwości i zasadności wprowadzenia dominant architektonicznych i wysokościowych - oraz związane z deficytami funkcjonalnymi.

Warsztaty przeprowadzono tak zwaną metodą stolikową. Uczestników spotkań dzielono na grupy robocze, zwane dalej „stolikami”. Pracami każdego ze stolików kierowali moderator oraz dedykowany ekspert. By łatwiej było usystematyzować wyniki warsztatów, do każdego z podobszarów przygotowano karty warsztatowe dotyczące następujących zagadnień:

1. Charakter Alei Grunwaldzkiej – określenie ogólnego charakteru ulicy, zabudowy, przestrzeni przed / oraz między budynkami, jak również omówienie kwestii związanych z funkcją terenu, powiązaniem poprzecznymi, zielenią i przestrzenią publiczną.
2. Zagadnienia szczegółowe związane z nowym sposobem zagospodarowania i zabudowy terenów możliwych przekształceń – zebranie argumentów za i przeciw konkretnym rozwiązaniom; określenie ewentualnych braków funkcjonalnych oraz zaproponowanie alternatywnych rozstrzygnięć w zakresie omawianego zagadnienia.

Uczestnicy warsztatów przy każdym ze stolików pracowali nad tymi samymi zagadnieniami, tak by można było osiągnąć obiektywność wniosków, móc je skonfrontować, a następnie porównać materiały opracowane przez poszczególne stoliki. Wykorzystanie roboczej makiety w skali 1:1000 pozwoliło uczestnikom lepiej zrozumieć i zwizualizować proponowane zagadnienia szczegółowe w zakresie zmian wysokości względem istniejącej zabudowy.

4.4. Zebrany materiał warsztatowy

Rezultatem warsztatów jest zbiór opinii, wniosków i ocen na temat sposobu ukształtowania przestrzeni alei Grunwaldzkiej oraz wybranych zagadnień dotyczących omawianych podobszarów PAG. Zgromadzony podczas spotkań materiał poddano analizie i podsumowano w syntetyczny sposób. Każdy z przebadanych podobszarów został pokrótce opisany, w tym z uwzględnieniem głównych terenów możliwych przekształceń, a następnie przedstawiono główne wnioski uczestników dotyczące danego podobszaru oraz przygotowano kartę podobszaru, na której w sposób syntetyczny zaprezentowano najważniejsze wnioski na temat charakteru alei Grunwaldzkiej oraz zagadnień szczegółowych w odniesieniu do terenów możliwych przekształceń. Zebrany materiał posłużył również do stworzenia mapy przedstawiającej najważniejsze postulaty uczestników w zakresie każdego z podobszarów.

5 Synteza zebranego materiału

W niniejszym rozdziale przedstawiono syntezę najważniejszych wniosków płynących z analizy materiału zebranego w trakcie warsztatów będących częścią III etapu procesu partycypacyjnego. Na podstawie uwag uczestników oraz dyskusji prowadzonych podczas warsztatów wyłoniono kluczowe zagadnienia, które następnie naniesiono na mapy.

Wnioski płynące z warsztatów podzielono odpowiednio na:

- wnioski i postulaty dotyczące sposobu ukształtowania przestrzeni alei Grunwaldzkiej;
- wnioski i postulaty dotyczące podobszarów PAG.

Zebrany materiał został skategoryzowany. Wyodrębniono zagadnienia o charakterze ogólnym, które odnoszą się do całego podobszaru PAG, oraz szczegółowe, dotyczące jedynie poszczególnych części danego podobszaru - wybranych terenów możliwych przekształceń. Podczas warsztatów zaistniała konieczność usystematyzowania słownictwa odnoszącego się do omawianych przestrzeni, dlatego na potrzeby raportu opracowano również słownik podstawowych pojęć, które pojawiają się w opisach. Pozwoliło to na jednoznaczne ujęcie wszystkich wniosków z warsztatów w formie syntetycznego zestawienia.

W sytuacjach spornych, które nie prowadziły do wskazania jednoznacznych rozstrzygnięć w zakresie poruszanych podczas warsztatów zagadnień szczegółowych, wnioski przedstawiono w formie wariantów.

Znajdujące się w kolejnych rozdziałach mapy mają na celu syntetyczne przedstawienie wniosków i nie należy ich rozumieć jako projekt, lecz jako wizualizacje zebranych uwag. Niemniej jednak zaprezentowane niżej rysunki mogą stać się punktem wyjścia przy podejmowaniu szczegółowych decyzji projektowych, ułatwić dialog między interesariuszami oraz być podstawą do opracowywania dokumentów planistycznych.

W niniejszym raporcie zamieszczono następujące rysunki:

1. Stara Oliwa i rejon AWFIS - uwagi ogólne.
2. Stara Oliwa i rejon AWFIS - zabudowa.
3. Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej - uwagi ogólne.
4. Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej - zabudowa.

5. Strzyża Dolna - uwagi ogólne.
6. Strzyża Dolna - zabudowa.
7. Wrzeszcz Centrum - uwagi ogólne.
8. Wrzeszcz Centrum - zabudowa, wariant I.
9. Wrzeszcz Centrum - zabudowa, wariant II.
10. Wrzeszcz Centrum - zabudowa, wariant III.
11. Dzielnica Wiedzy - uwagi ogólne.
12. Dzielnica Wiedzy - zabudowa.



Fot. 4. Spotkanie warsztatowe PAG - Nowa Oliwa, 26.09.2023. Fot. BAM

6 Słownik pojęć

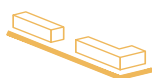
Dyskusje prowadzone w trakcie warsztatów wskazują na konieczność uporządkowania stosowanych pojęć oraz określenia kluczowych punktów odniesienia przy formułowaniu wytycznych w zakresie kształtowania zabudowy. W tym celu zidentyfikowano reprezentatywne budynki usytuowane wzdłuż Pasma Alei Grunwaldzkiej i przyjęto je jako punkty odniesienia dla określonych typów zabudowy. Są to:

- Kamienice na Strzyży w okolicy ulicy Chopina – odniesienie dla **zabudowy niskiej**.
- Kamienice w Oliwie zlokalizowane przy alei Grunwaldzkiej – odniesienie dla **zabudowy niskiej i średniowysokiej**.
- Zespół budynków mieszkaniowych przy ulicy Opackiej, popularnie nazywanych Harmonia Oliwska – odniesienie dla **zabudowy średniowysokiej**.
- Zespół budynków usługowo-mieszkaniowych we Wrzeszczu popularnie nazywanych Garnizon – odniesienie dla **zabudowy średniowysokiej**.
- Budynki kompleksu biurowego Olivia Business Centre zlokalizowane bezpośrednio przy alei Grunwaldzkiej oraz kompleks Alchemia, numery 409–411 – odniesienie dla **zabudowy wysokiej** o charakterze ciągu budynków.
- Budynek usługowo-mieszkaniowy u zbiegu alei Grunwaldzkiej i ulicy Partyzantów, popularnie nazywany Dolarowcem – odniesienie dla **zabudowy wysokościowej o charakterze punktowym**.

Powyższe obiekty posłużyły za punkty odniesienia w celu zdefiniowania odpowiednich parametrów zabudowy. Na podstawie ich analizy opisano następujące pojęcia związane z parametrami zabudowy i przyjęto wartości graniczne wysokości zabudowy:

- **Zabudowa niska** - do 15 m nad poziomem terenu;
- **Zabudowa średniowysoka** - do 30 m nad poziomem terenu;
- **Zabudowa wysoka** - do 55 m nad poziomem terenu;
- **Zabudowa wysokościowa** - wysokościowa powyżej 55 m.

Przyjęto również następujące pojęcia określające kompozycję przestrzenną budynków:



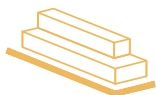
- **Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy** – ciąg budynków wolnostojących z przestrzeniami niezabudowanymi pomiędzy nimi, usytuowanych wzdłuż linii ulicy.



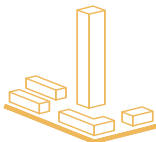
- **Zabudowa pierzejowa** – ciąg budynków usytuowanych wzdłuż linii ulicy, których elewacje tworzą zwartą pierzeję.



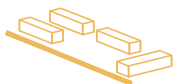
- **Zabudowa rozproszona** – budynki usytuowane w sposób swobodny na działce.



- **Zabudowa o zróżnicowanej wysokości** – zabudowa formowana tak, by jej główny trzon był niższy od strony ulicy, z wyrastającymi z niego wyższymi kondygnacjami w formie schodkowej bądź przybierających formę pojedynczych wież.



- **Dominanta** – element architektoniczny stanowiący najważniejszy akcent budynku, wyróżniający go z otoczenia.



- **Zabudowa z wnętrzem urbanistycznym od ulicy** – zabudowa konstruowana tak, by przestrzeń pomiędzy budynkami formowała ogólnodostępną przestrzeń publiczną od strony ulicy w formie skweru, placu bądź podwórca miejskiego.

Przyjęte pojęcia określające funkcje zabudowy:

- **Zabudowa mieszkaniowa** – zabudowa o funkcji mieszkaniowej;
- **Zabudowa usługowa** – zabudowa o funkcji usługowej, w tym biura;
- **Zabudowa wielofunkcyjna** – zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Typy usług:

- **Usługi podstawowe** – usługi zaspokajające bieżące, podstawowe potrzeby mieszkańców i użytkowników okolicznych terenów. Są to usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej bądź usługowej jako funkcjom podstawowym. Zaliczamy do nich: sklepy, oddziały bankowe, urzędy pocztowe, kościoły, kwaciarnie, bary, restauracje, pralnie, zakłady szewskie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, zakłady fotograficzne, poradnie lekarskie, apteki, biura podróży.
- **Usługi ponadpodstawowe** – usługi o mniejszej niż bieżąca częstości korzystania, obejmujące swoim oddziaływaniem większy obszar niż najbliższe otoczenie. Zaliczamy do nich: sklepy i obiekty usługowe o charakterze specjalistycznym, usługi z zakresu kultury i sztuki, przestrzenie pracy wspólnej, obiekty sportowe, domy kultury, sklepy wielkopowierzchniowe, targowiska.
- **Usługi metropolitalne** – usługi specjalnego przeznaczenia o unikatowym charakterze, obejmujące swoim oddziaływaniem obszar całej metropolii, regionu, kraju lub o zasięgu międzynarodowym. Są to na przykład: placówki naukowe, uczelnie wyższe, filharmonie, opery, teatry, studia telewizyjne, konsulaty, ambasady, przedstawicielstwa organizacji międzynarodowych, obiekty administracji wojewódzkiej, rządowej, krajowej i ich delegatury, sądy, prokuratury, stadiony, hale widowiskowe etc.
- **Usługi społeczne** – usługi służące zaspokajaniu potrzeb społeczności o charakterze niekomercyjnym, takie jak: edukacja, kultura, ochrona zdrowia, administracja, pomoc społeczna, rekreacja, mieszkalnictwo socjalne.

Dla porządku dyskusji wprowadza się uproszczony podział stron alei Grunwaldzkiej:

- **Strona zachodnia** – obszary przylegające do alei od strony Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego;
- **Strona wschodnia** – obszary przylegające do alei od strony Zatoki Gdańskiej.

7

Tereny możliwych przekształceń w ramach podobszarów PAG

7.1. Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFis

Rejon Starej Oliwy obejmuje tereny pomiędzy ulicami Pomorską i Derdowskiego. Jest on bogaty w historyczną architekturę i zielen. Znajduje się tutaj głównie drobna i średniowysoka zabudowa mieszkaniowa. W obszarze zlokalizowano usługi podstawowe, ponadpodstawowe oraz o charakterze metropolitalnym (park Oliwski, katedra Oliwska - formalnie poza granicami PAG). W ramach podobszaru wyodrębniono jeden teren możliwych przekształceń - Staw Młyński.

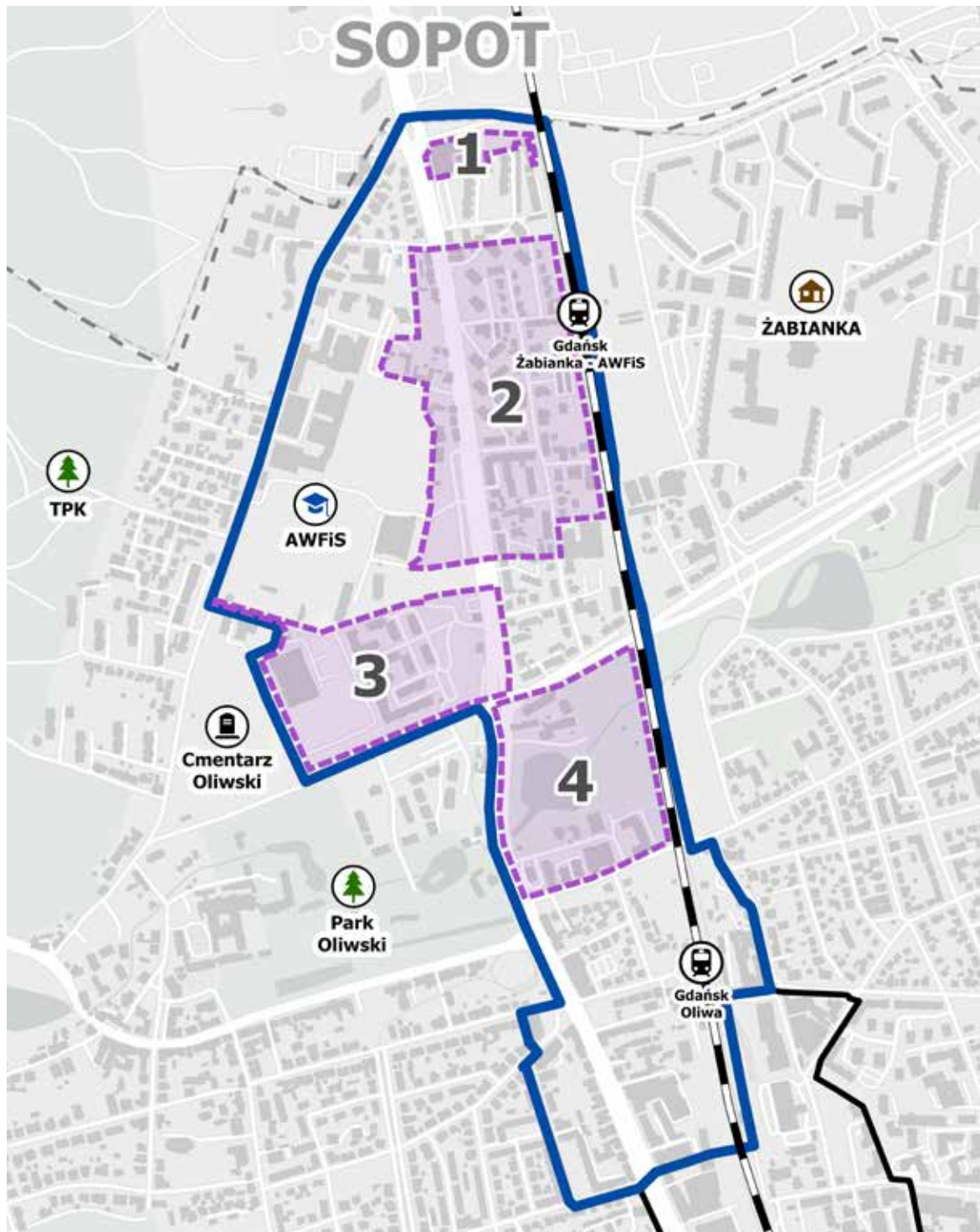
Rejon AWFis obejmuje tereny przylegające do alei Grunwaldzkiej pomiędzy tak zwaną Drogą Zieloną od północy oraz ulicami Pomorską i Opacką od południa. Rejon charakteryzuje się rozproszoną, przeważnie niską zabudową, z wyjątkiem osiedla modernistycznego zlokalizowanego przy alei. W obszarze dominuje zabudowa mieszkaniowa oraz użyteczności publicznej – uczelnia wyższa z nielicznymi obiektami usługowymi.








1. Brama miasta - rejon skrzyżowania al.Grunwaldzkiej i tzw. Drogi Zielonej.



Zagospodarowanie: niskie pawilony handlowo-usługowe i market handlowy.

Otoczenie: główne ulice miejskie - al. Grunwaldzka i tzw. Droga Zielona; modernistyczne osiedle mieszkaniowe.



- | | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|--|
|  | granica PAG | Tereny przekształceń: | 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń |
|  | kolej |  |  | |
|  | istniejące przystanki kolejowe |  | | |
| | | |  | granice terenów możliwych przekształceń |

Rys. 2. Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFIS - tereny możliwych przekształceń. Opr. BRG

Kierunek przekształceń:

- dostosowanie zabudowy do charakteru i rangi miejsca.

2. Uczelnia po sąsiedztwie - rejon przystanku AWFIS i al. Grunwaldzkiej.

Zagospodarowanie: zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna - przestrzenna różnorodność.

Otoczenie: przystanek SKM; Akademia Wychowania Fizycznego i Sportu.

Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei zabudowy wzdłuż al. Grunwaldzkiej od strony AWFIS,
- wzmocnienie powiązań poprzecznych: nowe place, ciągi piesze i pieszo-rowerowe.

3. Przedpole Parku Oliwskiego - rejon ulic Opackiej i Kilarskich.

Zagospodarowanie: wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa (TVP).

Otoczenie: Park Oliwski; obiekty sportowe; al. Grunwaldzka; przystanek tramwajowy.

Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei al. Grunwaldzkiej,
- powiązania z Parkiem Oliwskim.

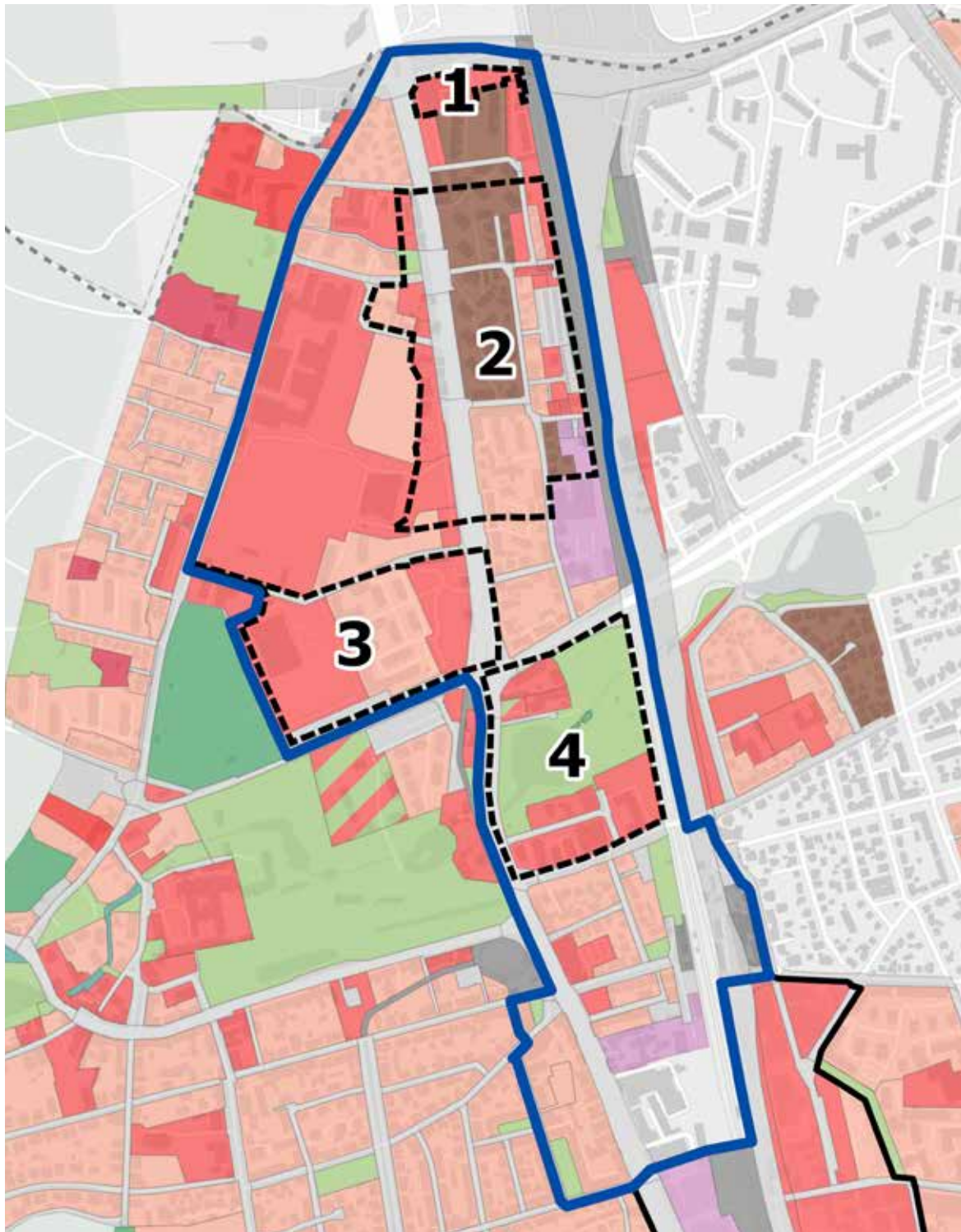
4. Staw Młyński - rejon ulic Piastowskiej i Pomorskiej.









Zagospodarowanie: tereny zielone w otoczeniu Stawu Młyńskiego i Potoku Oliwskiego; dominuje zabudowa usługowa i mieszkaniowa; obiekty i obszar wpisany do rejestru zabytków.

Otoczenie: Park Oliwski, dworzec kolejowy, pętla tramwajowa.

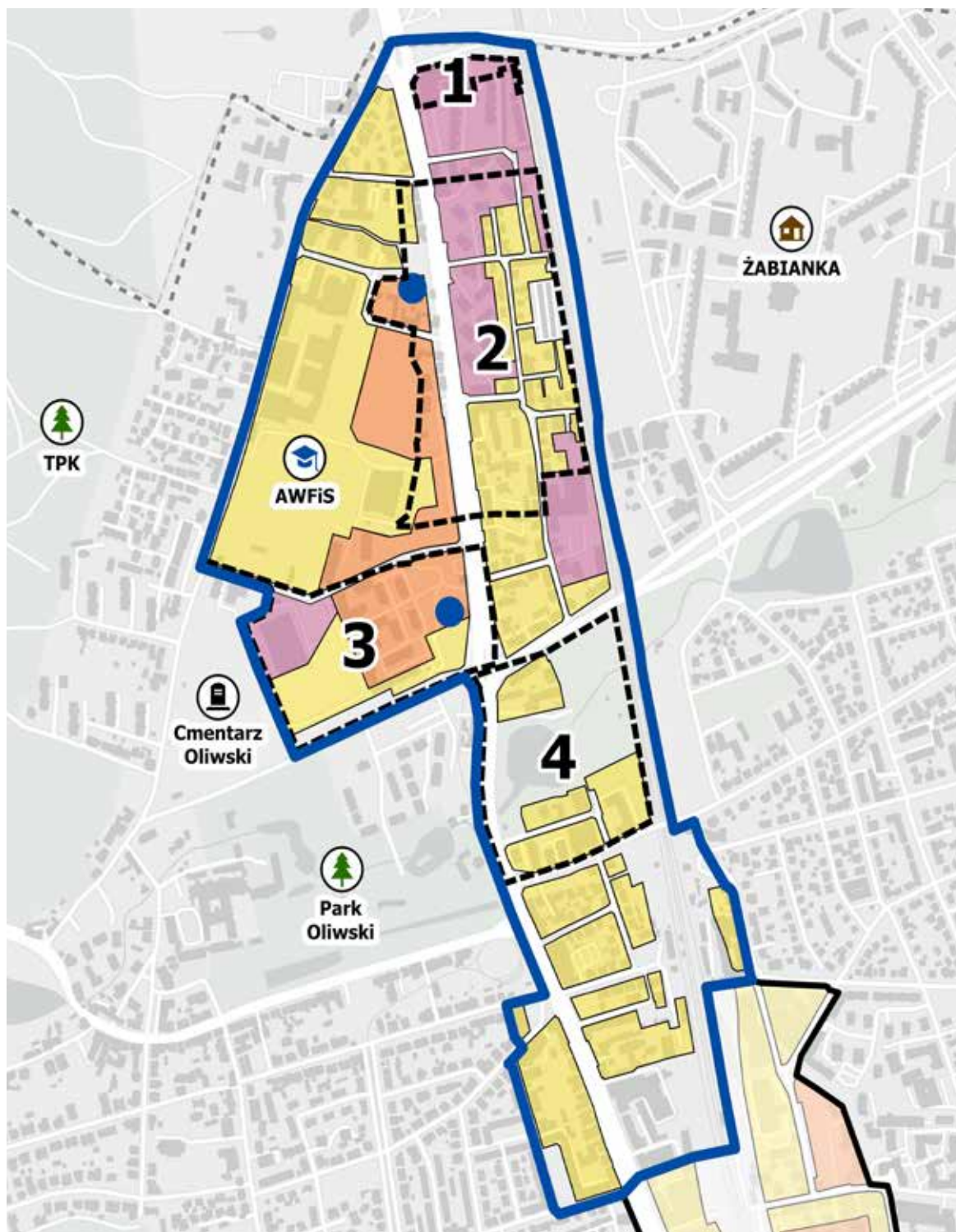
Kierunek przekształceń:







- zagospodarowanie otoczenia Stawu Młyńskiego: nowa zabudowa, tereny rekreacyjne.



- | | | | | | |
|---|--|---|---|---|----------------------|
|  | granica PAG | Przeznaczenie w MPZP: |  | mieszaniowe | |
|  | granica podobszaru |  | usługowe |  | produkcyjno-usługowe |
|  | granice terenów możliwych przekształceń |  | mieszaniowo-usługowe |  | zieleni urządzonej |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | | | |

Rys. 3. Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFis - przeznaczenie obszarów. Opr. BRG



- | | | | | |
|---|--|---|---|--|
|  | granica PAG | Wysokość zabudowy w MPZP: |  | dominanty wysokościowe do 40 m |
|  | granica podobszaru |  | do 15 m w strukturach zabytkowych | brak granicznej wartości (w planach z 2003 r.) |
|  | granice terenów możliwych przekształceń |  | do 26 m w rejonie AWFIS | - na terenach obecnie zagospodarowanych |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | | |

Rys. 4. Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFIS - wysokość zabudowy. Opr. BRG

7.2. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej

Rejon Nowa Oliwa obejmuje tereny na północ od linii PKM i na południe od dworca PKP Gdańsk Oliwa. W jego granicach uwzględniono również tereny dawnej fabryki Bałtyk, leżące między torami kolejowymi a ulicą Droszyńskiego. Rejon Nowej Oliwy charakteryzuje się przewagą funkcji usługowej, dużą koncentracją kompleksów biurowych o znacznych kubaturach. Znajduje się tu także rozległy teren kampusu Uniwersytetu Gdańskiego tworzący istotny węzeł usługowy o randze metropolitalnej. Punktami charakterystycznymi rejonu są Olivia Centre, hala Olivia oraz gmach Biblioteki Głównej Uniwersytetu Gdańskiego. W ramach podobszaru wyodrębniono dwa tereny możliwych przekształceń: Nowa Abrahama i Otoczenie Alfa Centrum.

Rejon ulicy Kołobrzeskiej jest zróżnicowany zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i w zakresie typologii zabudowy. Przeważa tu wielorodzinna modernistyczna zabudowa mieszkaniowa, niemniej jednak w otoczeniu można znaleźć również zabudowę jednorodzinną i bliźniaczą. W sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej znajdują się również wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, badawcze oraz Rodzinne Ogrody Działkowe o ograniczonej dostępności publicznej. W ramach podobszaru wyodrębniono trzy tereny możliwych przekształceń: Dawny „Bałtyk”, Centrum Olivia i Abrahama.

1. Dawny „Bałtyk” - rejon ul. Droszyńskiego i przystanku SKM Oliwa.

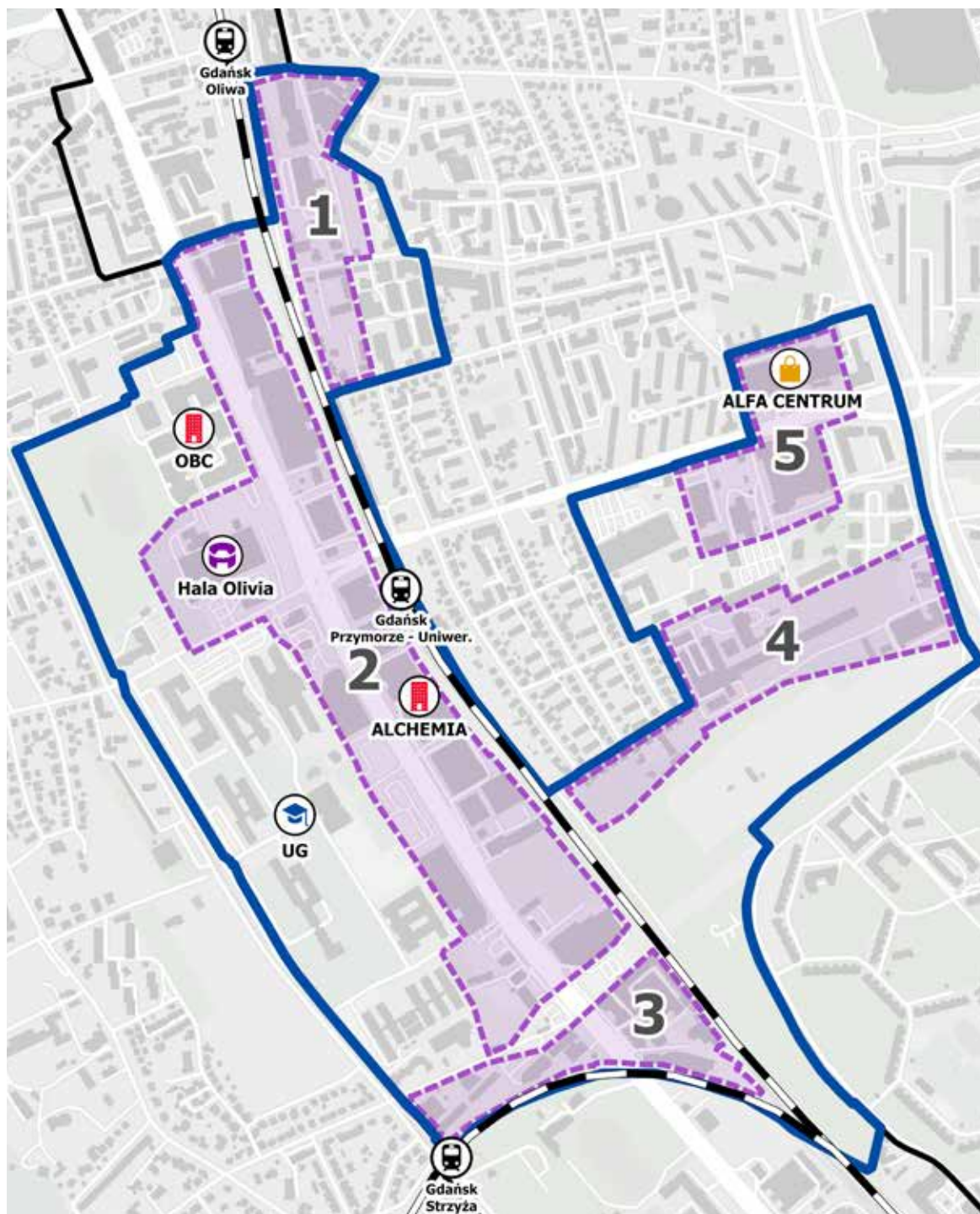







Zagospodarowanie: dawne Zakłady Przemysłu Cukierniczego „Bałtyk”; niska zabudowa usługowa.

Otoczenie: tereny kolejowe, w tym przystanek SKM Oliwa; osiedla mieszkaniowe; Arkońska Business Park.

Kierunek przekształceń:

- wzmocnienie powiązań z przystankiem SKM Oliwa,
- wykształcenie zabudowy wzdłuż terenów kolejowych,
- powiązania nowej i istniejącej zabudowy systemem przestrzeni publicznych, ciągami pieszymi i pieszo-rowerowymi.



- | | | |
|--|---|---|
|  granica PAG | Tereny przekształceń: | 1 numery kolejne terenów możliwych przekształceń |
|  kolej |  granica podobszaru | |
|  istniejące przystanki kolejowe |  granice terenów możliwych przekształceń | |

Rys. 5. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej - tereny możliwych przekształceń. Opr. BRG

2. Centrum Olivia - rejon al. Grunwaldzkiej i przystanku SKM Przymorze-Uniwersytet.



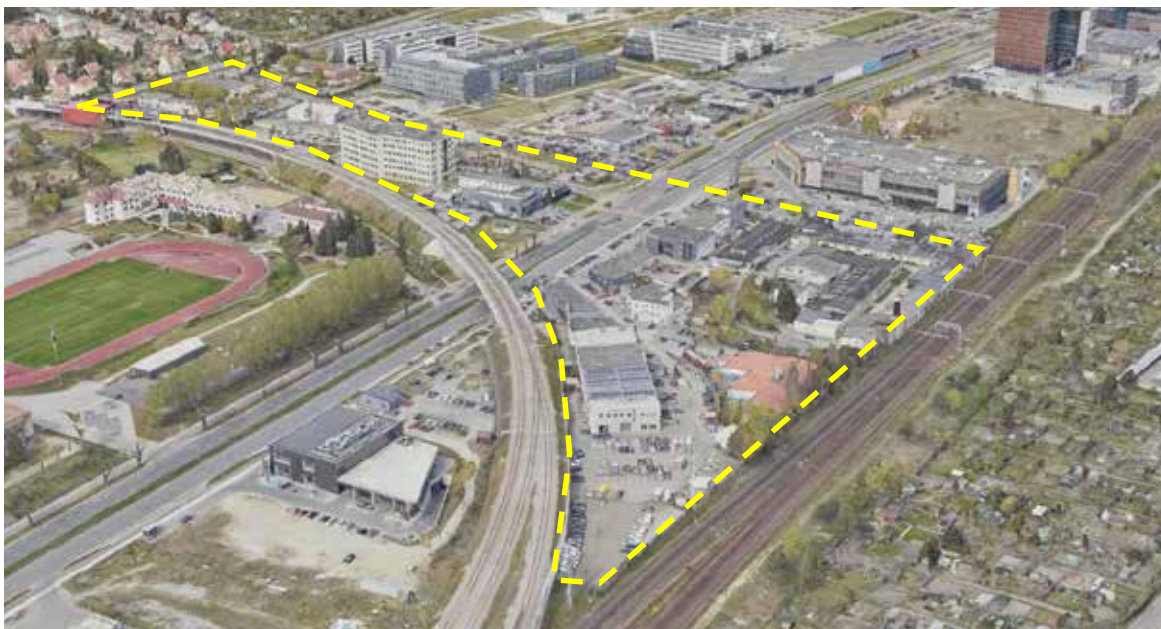
Zagospodarowanie: al. Grunwaldzka; Hala Olivia; Alchemia; zakład produkcyjny Bimet; salony samochodowe; markety budowlane.

Otoczenie: Uniwersytet Gdański; przystanek SKM Przymorze-Uniwersytet; Olivia Business Centre.

Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei al. Grunwaldzkiej,
- wykształcenie przestrzeni publicznej w rejonie Hali Olivia,
- stworzenie systemu przestrzeni publicznych wzdłuż al. Grunwaldzkiej oraz powiązań pieszych i pieszo-rowerowych.

3. Abrahama - rejon skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i ul. Abrahama.



Zagospodarowanie: zabudowa usługowa.

Otoczenie: przystanek PKM Strzyża; Uniwersytet Gdański.

Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei wzdłuż al. Grunwaldzkiej,

- zagospodarowanie rejonu przystanku PKM Strzyża,
- wykształcenie zabudowy wzdłuż terenów kolejowych.

4. **Nowa Abrahama** - rejon ulicy Hynka i al. Rzeczypospolitej.



Zagospodarowanie: Centrum Techniki Okrętowej.

Otoczenie: osiedle mieszkaniowe Przymorze Małe, Rodzinne Ogrody Działkowe „Przymorze” i „Kolejarz”.

Kierunek przekształceń:

- kształtowanie zabudowy na terenie CTO,
- powiązania piesze i pieszo-rowerowe z ul. Nową Abrahama.

5. **Otoczenie Alfa Centrum** - rejon ulic Kołobrzeskiej i Krynickiej.

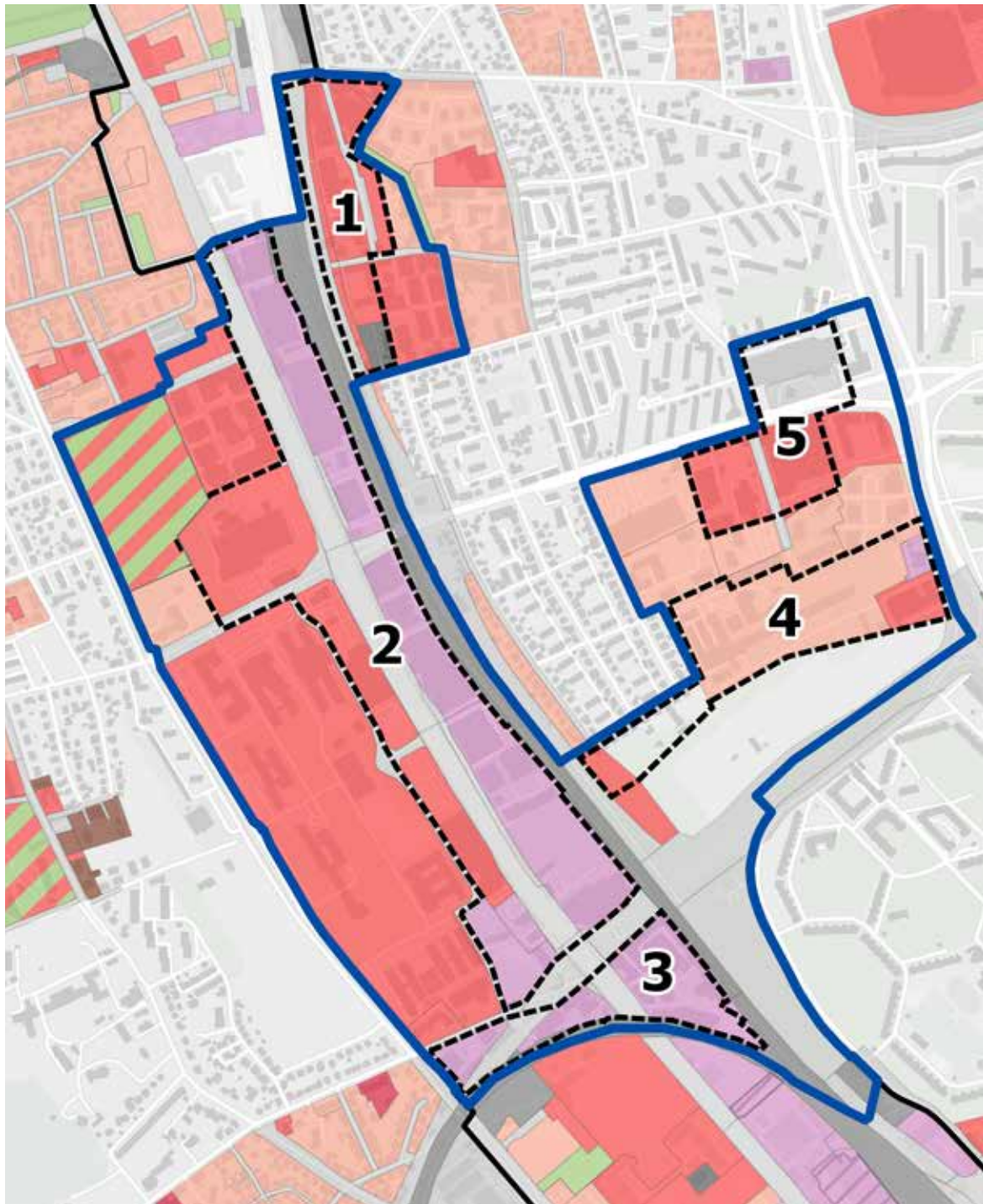









Zagospodarowanie: galeria handlowa Alfa Centrum, markety handlowe i budowlane.

Otoczenie: osiedla mieszkaniowe; ulice Kołobrzeska i Krynicka.

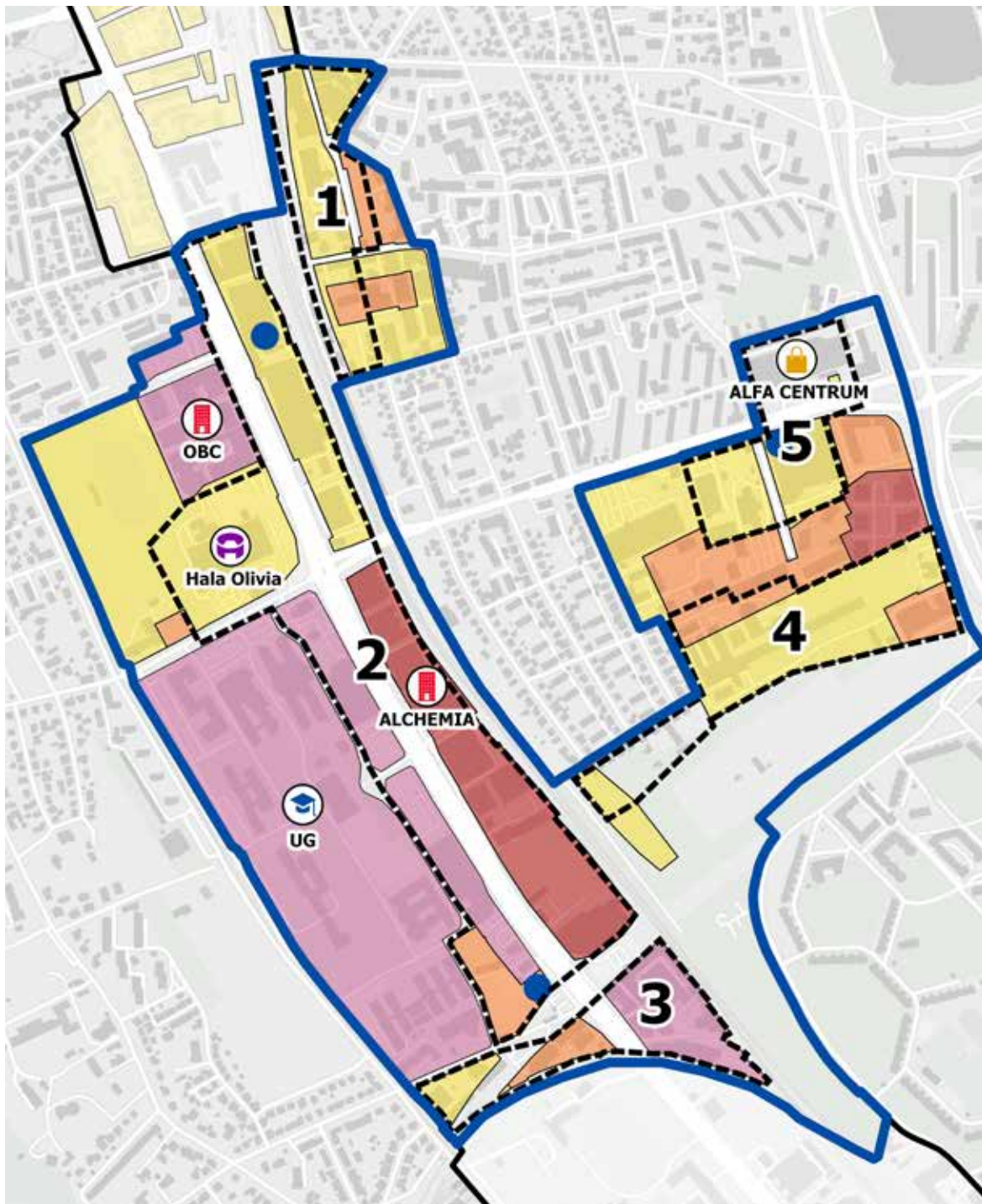
Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei ul. Kołobrzeskiej i Krynickiej,
- stworzenie systemu przestrzeni publicznych wzdłuż ul. Kołobrzeskiej oraz powiązań pieszych i pieszo-rowerowych.



- | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | granica PAG | Przeznaczenie w MPZP: | | | |
|  | granica podobszaru |  | usługowe |  | sport i rekreacja |
|  | granice terenów możliwych przekształceń |  | mieszkaniowo-usługowe |  | produkcyjno-usługowe |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | | | |

Rys. 6. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej - przeznaczenie obszarów. Opr. BRG

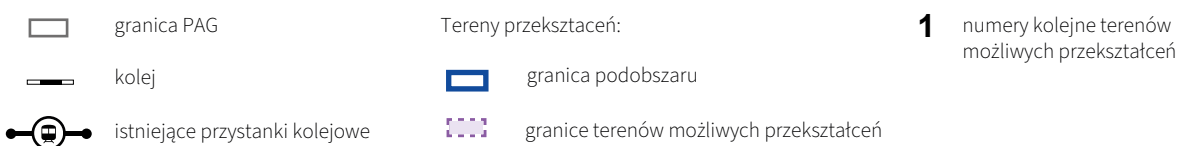
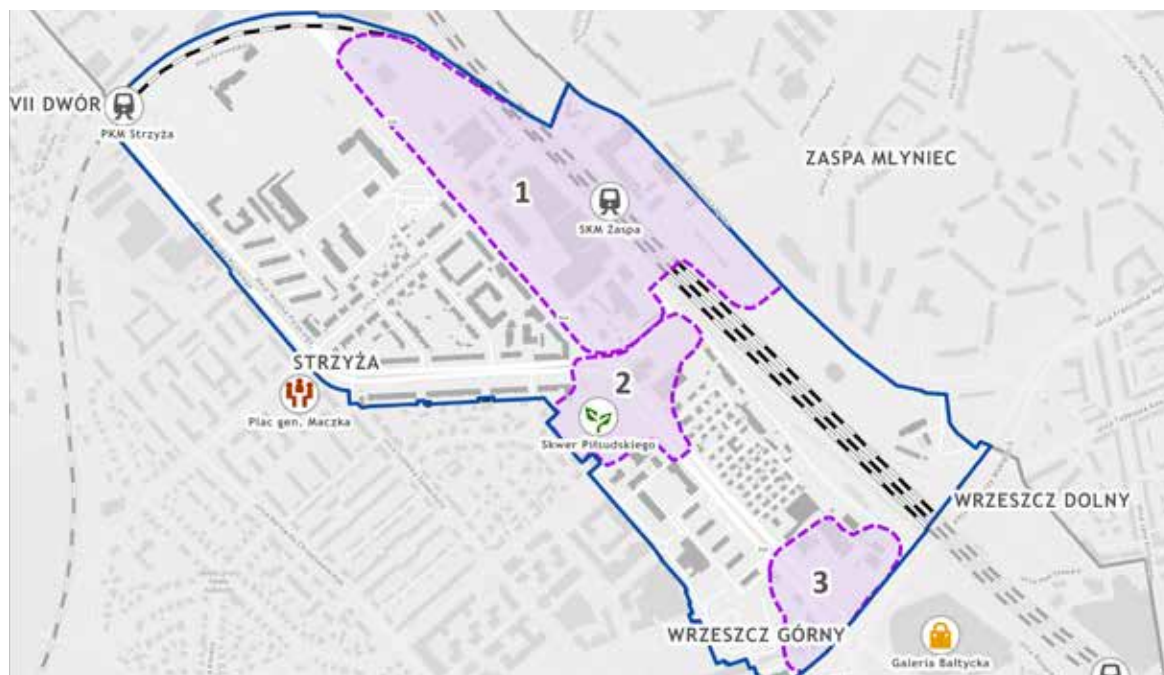


- | | | | |
|----------|--|---------------------------|--|
| | granica PAG | | |
| | granica podobszaru | | |
| | granice terenów możliwych przekształceń | | |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | |
| | | Wysokość zabudowy w MPZP: | |
| | | | do 20 m |
| | | | do 40 m |
| | | | dominanty wysokościowe do 25, 40 i 50 m |
| | | | do 55 m |
| | | | brak granicznej wartości (w MPZP z początku 2000 r.) |

Rys. 7. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzesckiej - wysokość zabudowy. Opr. BRG

7.3. Podobszar Strzyża Dolna

Granice podobszaru Strzyża Dolna wyznaczają: linia PKM od północy oraz aleja Żołnierzy Wyklętych od strony południowej. W rejonie na wschód od alei Grunwaldzkiej przeważa niska i średniowysoka zabudowa mieszkaniowa. Pas znajdujący się po zachodniej stronie alei Grunwaldzkiej jest wykorzystywany na cele handlowe i usługowe, głównie handlu wielkopowierzchniowego, a w wielu miejscach pozostaje w ogóle niezagospodarowany. Punktami charakterystycznymi podobszaru są: klub Żak, skwer imienia Józefa Piłsudskiego oraz zespół historycznej zabudowy – Kolonia Abbega. W ramach podobszaru wyodrębniono trzy tereny możliwych przekształceń: Rejon SKM Zaspa, Skwer Piłsudskiego oraz Brama do Wrzeszcza.



Rys. 8. Podobszar Strzyża Dolna - tereny możliwych przekształceń. Opr. BRG

1. Rejon SKM Zaspa - między al. Grunwaldzką i ul. Hynka.



Zagospodarowanie: al. Grunwaldzka, Centrum handlowe City Meble, stacja paliw, salon samochodowy, teren kolejowy wraz z przystankiem SKM Gdańsk – Zaspa, pawilony handlowo-usługowe.

Otoczenie: zabudowa mieszkaniowa na Strzyży; osiedle mieszkaniowe Zaspą Młyniec i będąca w trakcie realizacji inwestycja Zaspą Vita, ogrody działkowe.

Kierunek przekształceń:

- wytworzenie pierzei wzdłuż al. Grunwaldzkiej,
- połączenie pieszo-rowerowe Strzyży i Zaspą (obecnie nie spełnia standardów dostępności),
- kształtowanie nowej zabudowy w pasie przykolejowym.

2. Skwer Piłsudskiego - skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej i al. Wojska Polskiego.



Zagospodarowanie: skwer Piłsudskiego, skrzyżowanie al. Grunwaldzkiej, ul. Wojska Polskiego i braci Lewoniewskich, Żak, salon samochodowy.

Otoczenie: osiedle Garnizon, zabudowa mieszkaniowa na Strzyży, kolonia Abbega.

Kierunek przekształceń:

- nowa jakość przestrzeni publicznej,
- powiązania piesze i pieszo-rowerowe skweru Piłsudskiego z Żakiem.

3. Brama do Wrzeszcza - północna strona wiaduktu al. Żołnierzy Wyklętych.

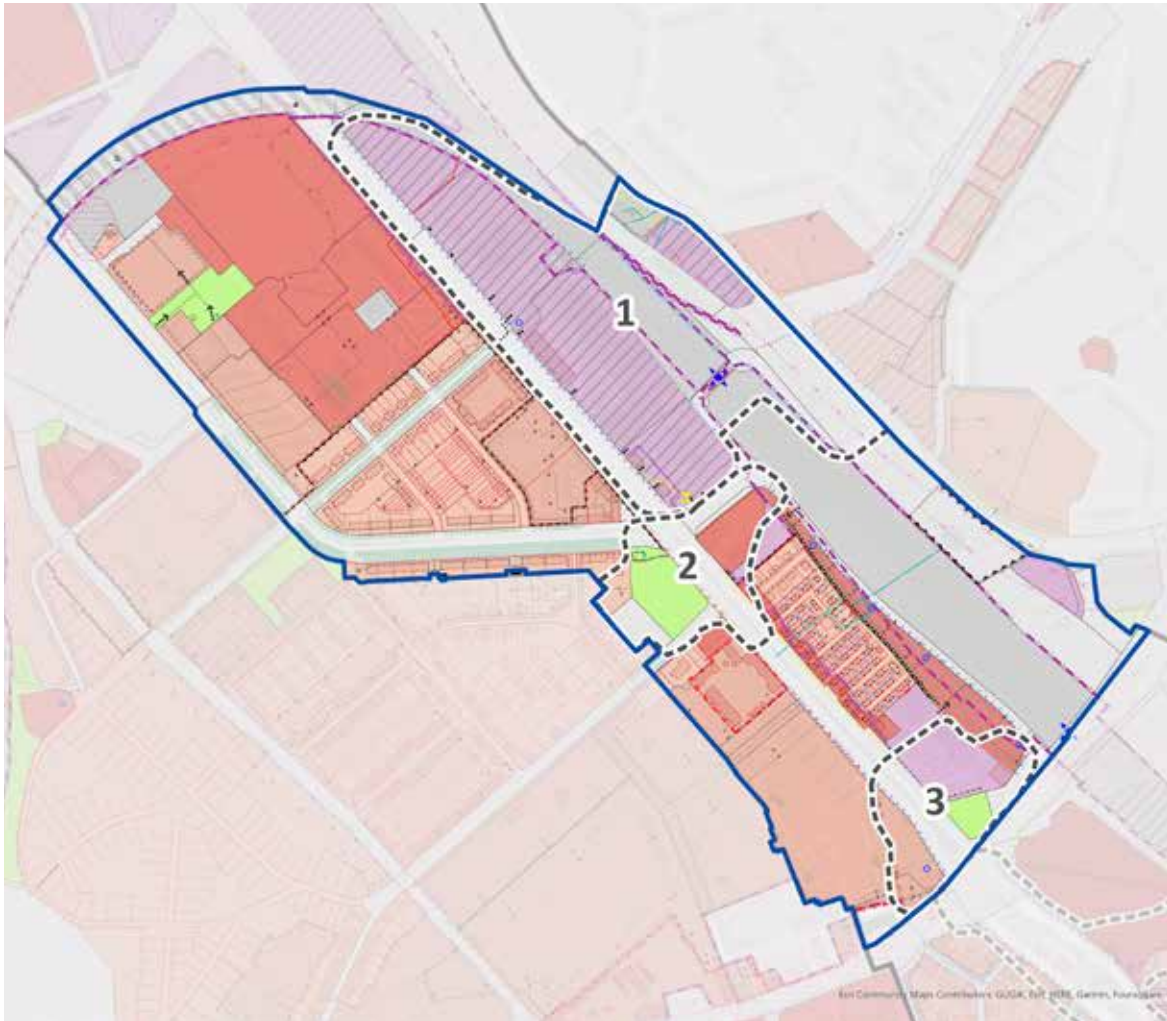









Zagospodarowanie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa, al. Grunwaldzka, pawilony handlowo-usługowe.

Otoczenie: osiedle Garnizon, kolonia Abbega, al. Żołnierzy Wyklętych, Galeria Bałtycka.

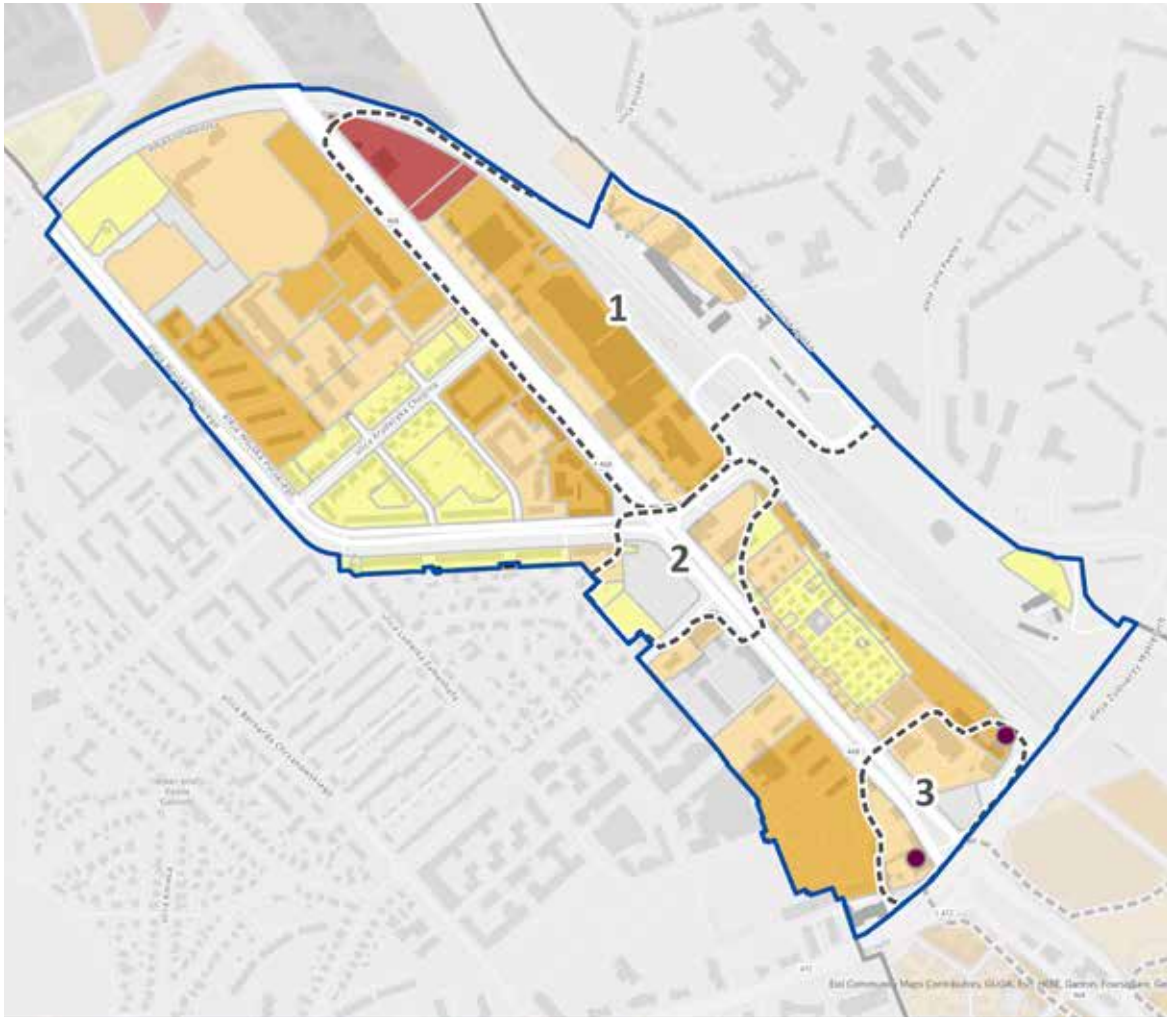
Kierunek przekształceń:









- wytworzenie pierzei al. Grunwaldzkiej,
- kształtowanie nowej zabudowy w sąsiedztwie skrzyżowania al. Grunwaldzkiej i al. Żołnierzy Wyklętych.



- | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | granica PAG | Przeznaczenie w MPZP: | | | |
|  | granica podobszaru |  | usługowe |  | produkcyjno-usługowe |
|  | granice terenów możliwych przekształceń |  | mieszkaniowo-usługowe |  | zieleni urządzonej |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | | | |

Rys. 9. Podobszar Strzyża Dolna - przeznaczenie obszarów. Opr. BRG

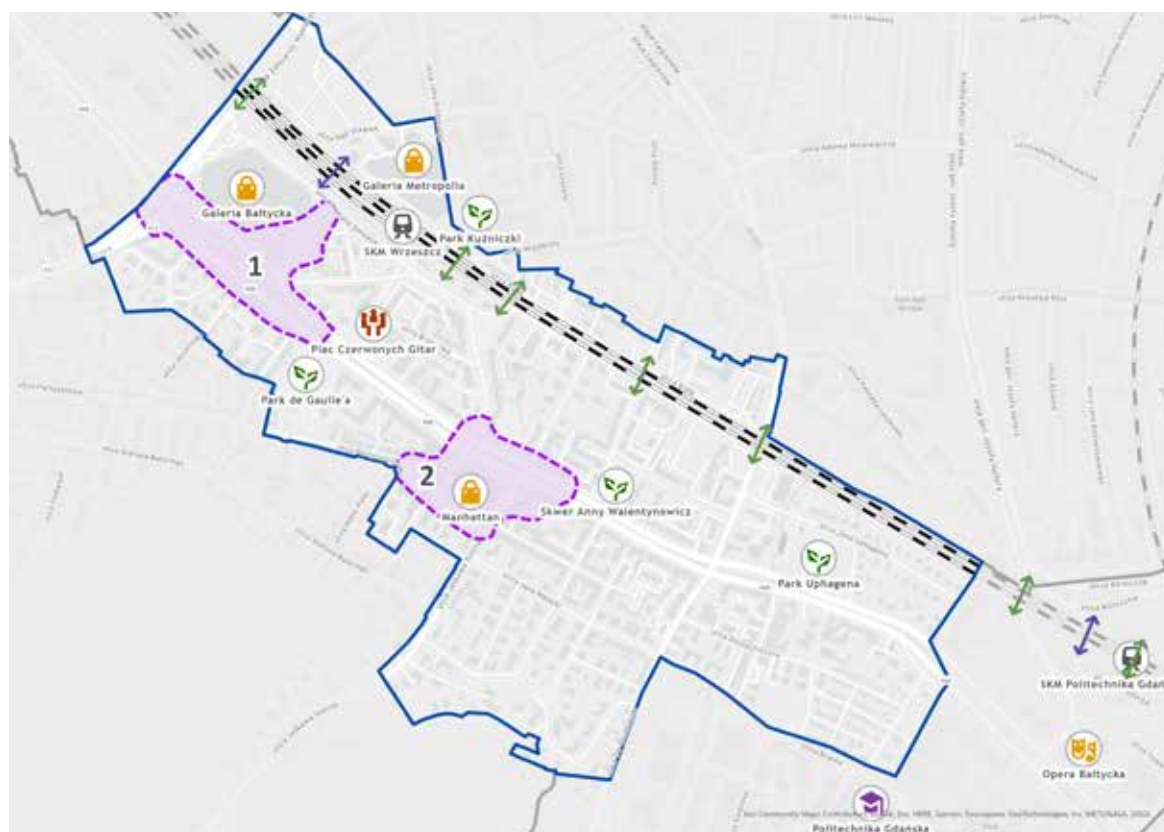


- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">  granica PAG  granica podobszaru  granice terenów możliwych przekształceń 1 numery kolejne terenów możliwych przekształceń | <p>Wysokość zabudowy w MPZP:</p> <ul style="list-style-type: none">  dominanty wysokościowe (ok. 90 m w pobliżu torowiska i bez ograniczeń w Garnizonie) | <ul style="list-style-type: none">  do 12 m - w strukturach zabytkowych  do 20 m  do 30 m  do 40 m |
|---|--|--|

Rys. 10. Podobszar Strzyża Dolna - wysokość zabudowy. Opr. BRG

7.4. Podobszar Wrzeszcz Centrum

Podobszar Wrzeszcz Centrum leży między aleją Żołnierzy Wyklętych od północy oraz skrzyżowaniem alei Grunwaldzkiej z aleją Hallera od południa. Występuje tu śródmiejska pierzeja zabudowa mieszkaniowo-usługowa, w której zlokalizowano istotne usługi ponadpodstawowe, społeczne i metropolitalne. Centrum Wrzeszcza ma dobrze rozwiniętą siatkę zarówno przestrzeni zielonych, jak i publicznych, choć ich potencjał nadal pozostaje niewykorzystany. Podobszar ten jest najintensywniej wykorzystywanym przez pieszych obszarem na terenie całego PAG. Punktami charakterystycznymi dla tego podobszaru są między innymi: Galeria Bałtycka, plac Czerwonych Gitar, park de Gaulle'a, Stary Rynek Wrzeszcz wraz okolicznymi ikonicznymi budynkami centrum handlowego Manhattan, Dolarowca czy dalej w stronę południa – skwer Anny Walentynowicz. W ramach podobszaru wyodrębniono dwa tereny możliwych przekształceń: Wysepka i Manhattan.



- | | |
|--------------------------------|---|
| granica PAG | 1 numery kolejnych terenów możliwych przekształceń |
| kolej | granica podobszaru |
| istniejące przystanki kolejowe | granice terenów możliwych przekształceń |

Rys. 11. Podobszar Wrzeszcz Centrum - tereny możliwych przekształceń. Opr. BRG

1. Wysepka - okolice Galerii Bałtyckiej.



Zagospodarowanie: al. Grunwaldzka, zabudowa mieszkaniowo - usługowa na Wysepce , pusty teren po budynku biurowym Hydrobudowy.

Otoczenie: centrum handlowe Galeria Bałtycka, al. Żołnierzy Wyklętych, zabudowa mieszkaniowo – usługowa Wrzeszcza a w szerszym kontekście - zespół dworca PKP Gdańsk-Wrzeszcz.

Kierunek przekształceń:

- uzupełnienie pierzei wzdłuż al. Grunwaldzkiej,
- kształtowanie nowej zabudowy na Wysepce,
- nowa przestrzeń publiczna zamiast południowej jezdni al. Grunwaldzkiej.

2. Manhattan - między al. Grunwaldzką i ul. Partyzantów.

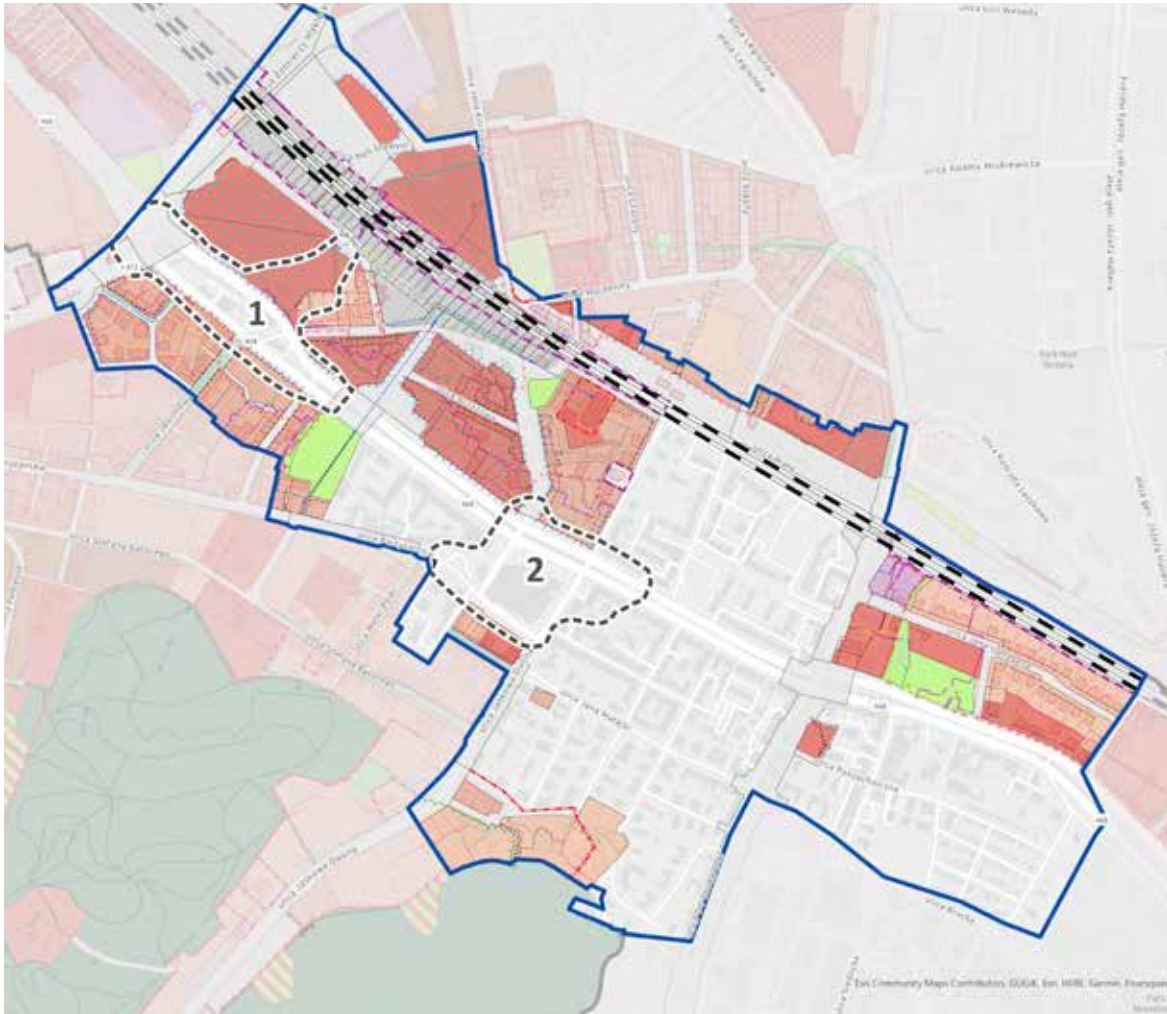









Zagospodarowanie: centrum handlowe Manhattan, al. Grunwaldzka, ul. Partyzantów, Jaśkowa Dolina i Dmowskiego, zabudowa mieszkaniowo-usługowa centrum Wrzeszcza, tzw. Dolarowiec.

Otoczenie: zespół mieszkaniowy Quatro Towers, zabudowa mieszkaniowo-usługowa centrum Wrzeszcza.

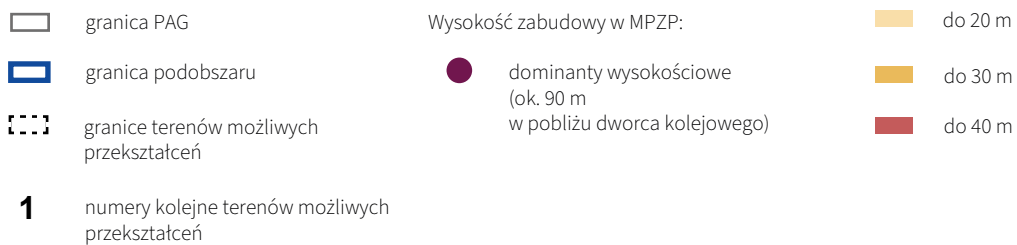
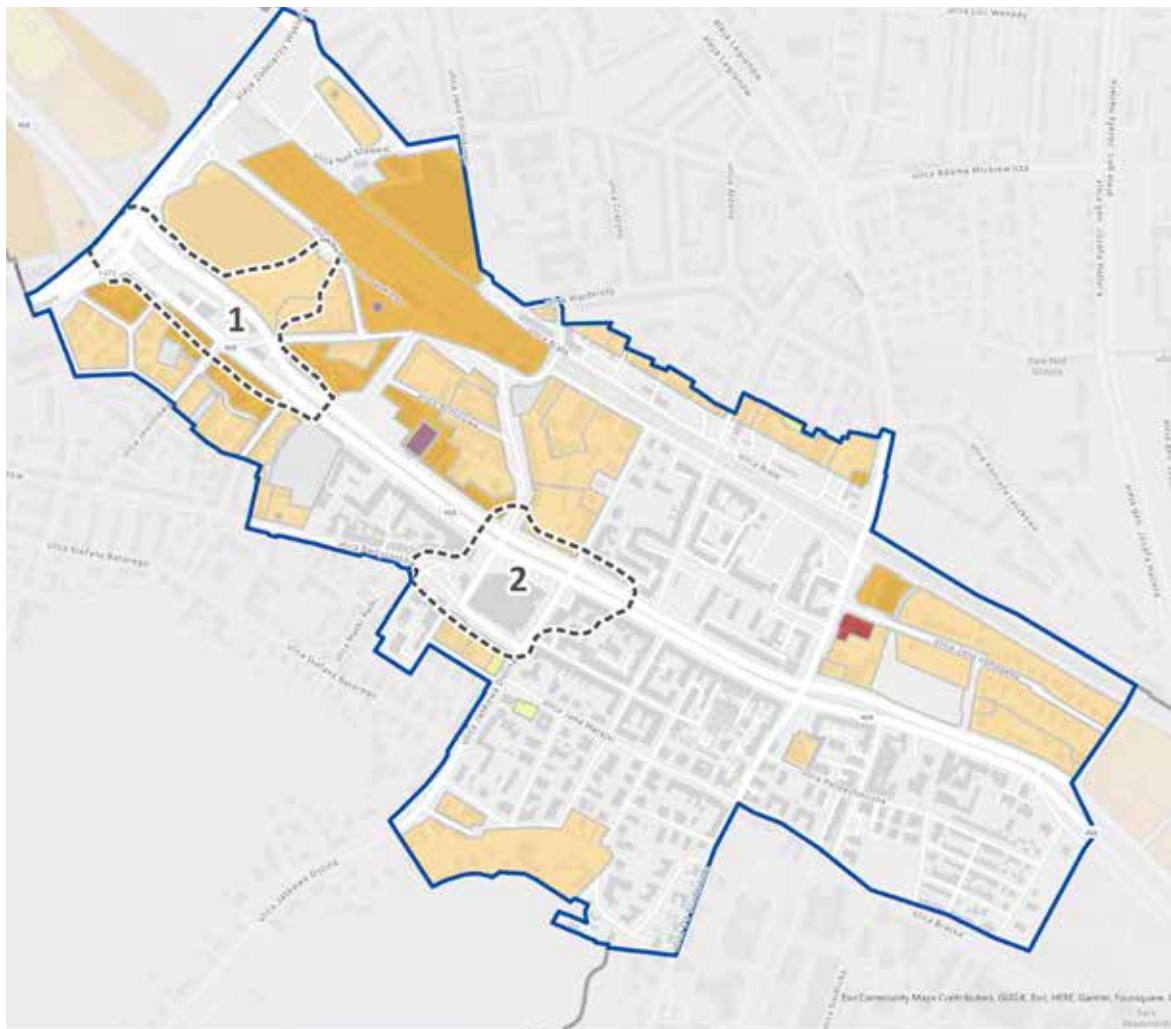
Kierunek przekształceń:

- nowa jakość przestrzeni publicznych,
- kształtowanie wysokości nowej zabudowy,
- uzupełnienie funkcji usługowej o funkcję mieszkaniową.



- | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------|---|----------------------|
|  | granica PAG | Przeznaczenie w MPZP: | | | |
|  | granica podobszaru |  | usługowe |  | produkcyjno-usługowe |
|  | granice terenów możliwych przekształceń |  | mieszkaniowo-usługowe |  | zieleni urządzonej |
| 1 | numery kolejne terenów możliwych przekształceń | | | | |

Rys. 12. Podobszar Wrzeszcz Centrum - przeznaczenie obszarów. Opr. BRG



Rys. 13. Podobszar Wrzeszcz Centrum - wysokość zabudowy. Opr. BRG

7.5. Podobszar Dzielnica Wiedzy

Podobszar Dzielnica Wiedzy przy alei Zwycięstwa znajdujący się pomiędzy skrzyżowaniem z aleją Hallera, a rondem Ofiar Katynia. Należy jednak zaznaczyć, że jest to bardzo rozległy podobszar, obejmujący tereny kampusów dwóch uczelni wyższych (Politechniki Gdańskiej oraz Gdańskiego Uniwersytetu Medycznego i przylegającego doń Uniwersyteckiego Centrum Klinicznego), Opery Bałtyckiej i kompleksu kinowego. Podobszar charakteryzuje się zróżnicowaną zabudową – zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i typologii zabudowy. Dominującymi elementami w podobszarze są wspomniane kompleksy o randze metropolitalnej, uzupełnione trzema zespołami parkowymi oraz zabudową o charakterze willowym. Kluczowym zagadnieniem dla rozwoju tego obszaru jest zauważona przez planistów i ekspertów w zakresie transportu możliwość znaczącej transformacji Węzła Kliniczna poprzez wyburzenie estakad i przebudowę skrzyżowania, czego skutkiem byłaby możliwość odzyskania na cele miejskie nowych terenów inwestycyjnych. Taka zmiana doprowadziłaby do poprawy funkcjonalności oraz uwolniła obszary inwestycyjne pod dodatkowe funkcje, w tym te o charakterze metropolitalnym. W trakcie warsztatów przedstawiono roboczą koncepcję nowego ukształtowania w/w węzła transportowego i poddano dyskusji możliwości wykorzystania uwolnionego w wyniku jego przebudowy terenu.

1. Rejon SKM Politechnika wraz z Węzłem Kliniczna i obszarem Opery Bałtyckiej.

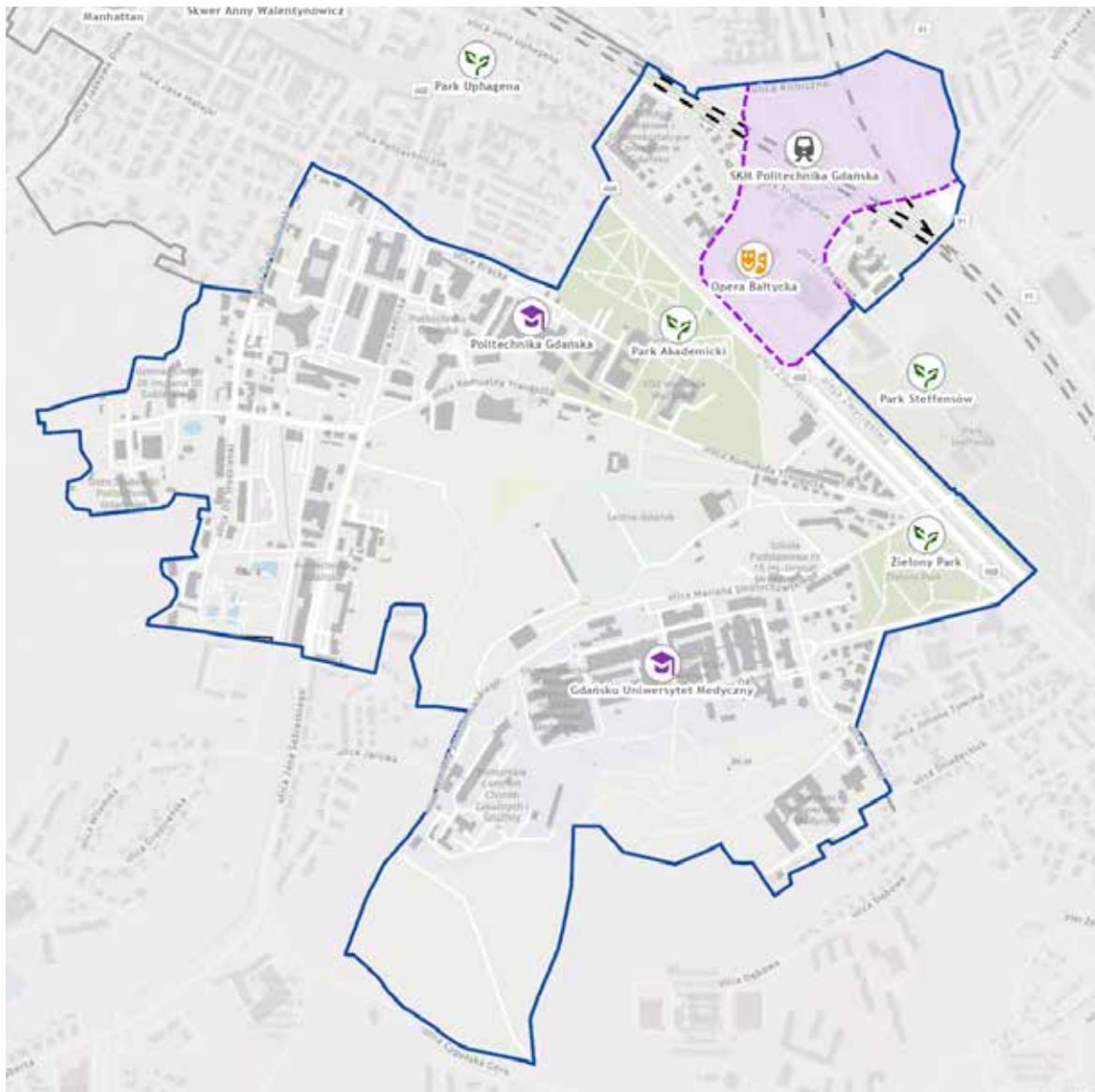







Zagospodarowanie: Węzeł Kliniczna, tereny kolejowe, Opera Bałtycka, Multikino, aleja Zwycięstwa.

Otoczenie: zabudowa mieszkaniowo-usługowa we Wrzeszczu, na Aniołkach i Młyniskach, dawny szpital kliniczny, park.

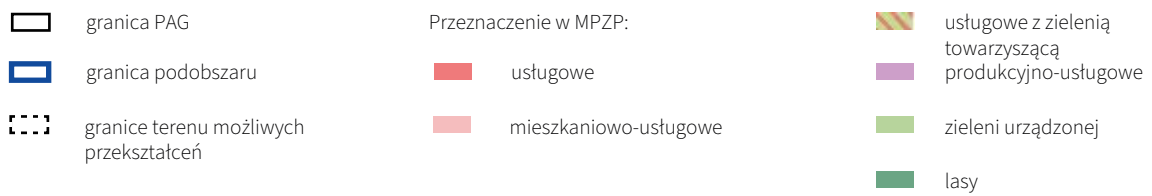
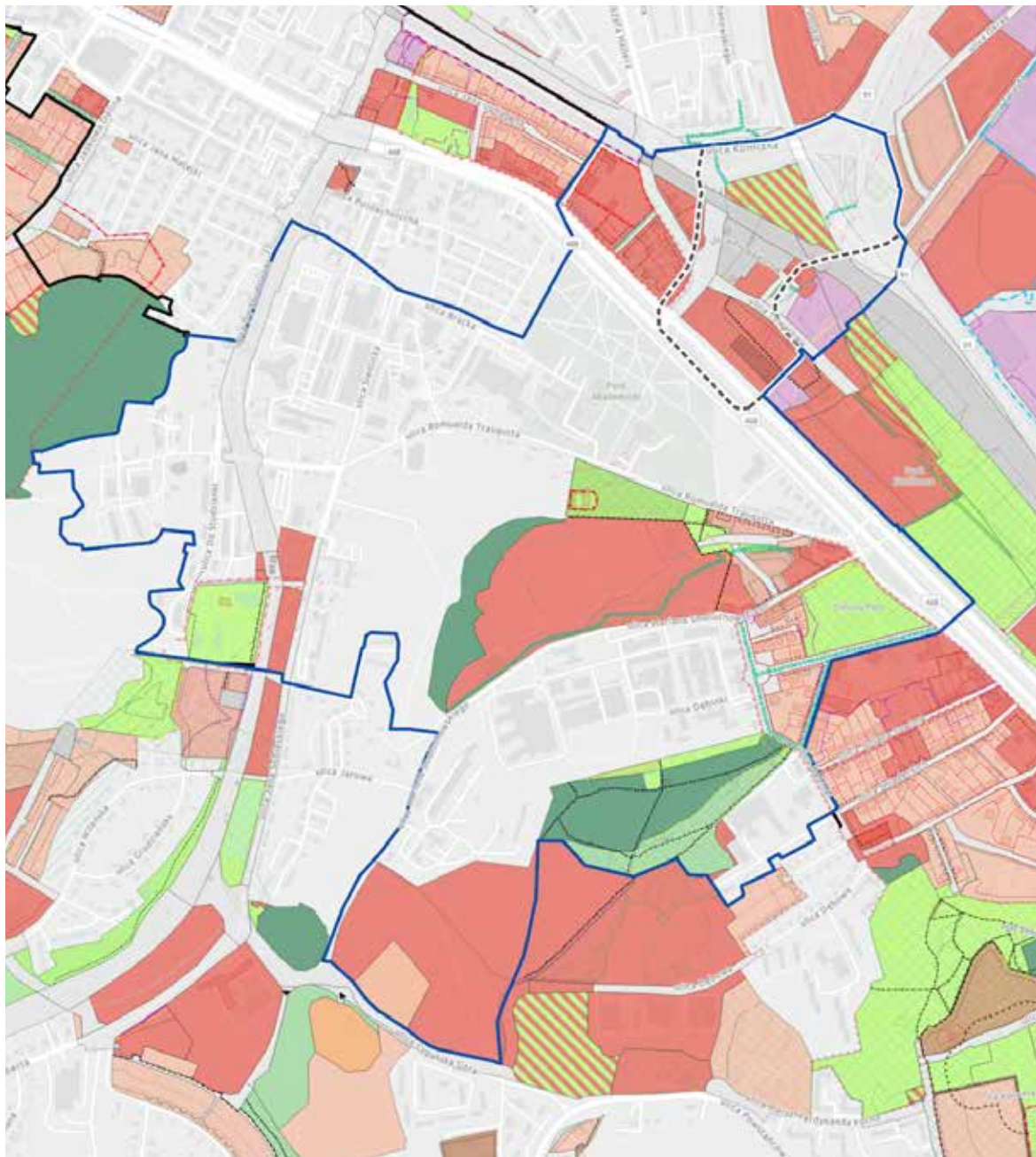
Kierunek przekształceń:

- kształtowanie nowej zabudowy na terenie uwolnionym w wyniku przebudowy Węzła Kliniczna,
- wzmocnienie funkcji metropolitalnej,
- nowa jakość przestrzeni publicznych.

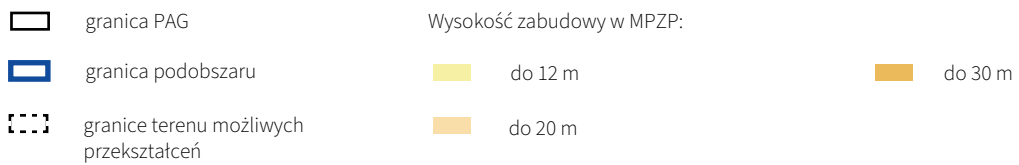
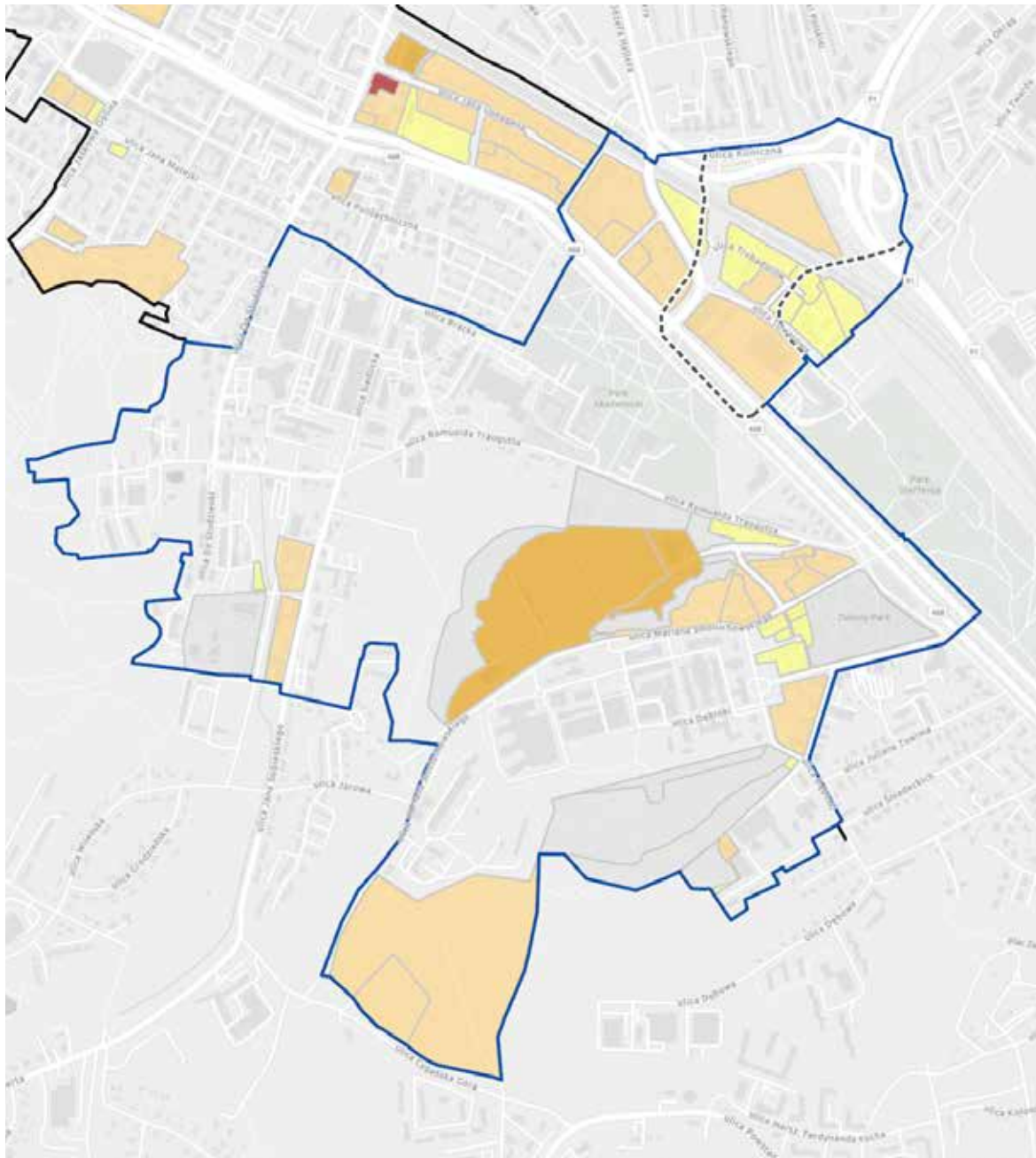


- | | | | |
|---|--------------------------------|---|--|
|  | granica PAG | | |
|  | kolej | | |
|  | istniejące przystanki kolejowe | | |
| | | Tereny przekształceń: | |
| | |  | granica podobszaru |
| | |  | granice terenu możliwych przekształceń |

Rys. 14. Podobszar Dzielnica Wiedzy - teren możliwych przekształceń. Opr. BRG



Rys. 15. Podobszar Dzielnica Wiedzy - przeznaczenie obszarów. Opr. BRG



Rys. 16. Podobszar Dzielnica Wiedzy - wysokość zabudowy. Opr. BRG

8

Charakter alei Grunwaldzkiej

Istotnym zagadnieniem podczas procesu partycypacyjnego było określenie charakteru alei Grunwaldzkiej. W trakcie warsztatów przeprowadzono dyskusję – zarówno na temat obecnego stanu zagospodarowania, jak i postulowanych zmian. Analiza infrastruktury miejskiej pozwoliła na zidentyfikowanie szeregu istotnych kwestii mających wpływ na komfort życia mieszkańców, jak na przykład: hałas, zanieczyszczenia oraz brak zieleni.

Aleja Grunwaldzka w ocenie uczestników warsztatów ma charakter tranzytowy, a istniejące dotychczas zagospodarowanie ulicy w sposób znaczący faworyzuje kierowców samochodów i dyskryminuje pozostałych użytkowników przestrzeni. Kolejnym, często wskazywanym problemem była obecność barier – zarówno fizycznych, jak i mentalnych – oraz brak połączeń poprzecznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się z jednej strony alei na drugą. Uczestnicy zwracali uwagę na niemiejski charakter ulicy, nieatrakcyjny dla pieszych i rowerzystów, oraz na brak atrakcyjnych miejsc zachęcających do zatrzymania przy alei Grunwaldzkiej. Wypunktowano także niski poziom estetyczny przestrzeni wzdłuż ulicy oraz jej elementów zagospodarowania, w tym niedostatek elementów porządkujących tę przestrzeń. Podczas warsztatów postulowano także spowolnienie ruchu na alei Grunwaldzkiej poprzez zmniejszenie szerokości pasów bądź wprowadzenie innych rozwiązań projektowych, prowadzących do ograniczenia prędkości samochodów, przy jednoczesnym zachowaniu względnej płynności ruchu.

Poniżej zamieszczono syntetyczne zestawienie zebranych uwag na temat obecnego zagospodarowania alei oraz postulowanych zmian dotyczących jej przyszłego zagospodarowania.

Ocena istniejącego zagospodarowania alei:

- Priorytet nadany indywidualnemu transportowi samochodowemu.
- Bariera fizyczna i mentalna rozdzielająca dzielnice.
- Wysoka uciążliwość związana z ciągłym hałasem.
- Brak atrakcyjnych dla pieszego miejsc zatrzymania.
- Niemiejski charakter ulicy budzący niepokój wśród pieszych i rowerzystów.
- Chaotycznie zorganizowana przestrzeń chodników i dróg rowerowych.
- Konflikty między pieszymi a rowerzystami.
- Niski poziom estetyczny przestrzeni i jej elementów zagospodarowania.
- Brak elementów wyraźnie porządkujących przestrzeń.

Postulaty w sprawie przyszłego zagospodarowania alei Grunwaldzkiej:

- Zredukowanie szerokości pasów ruchu oraz wprowadzenie innych rozwiązań projektowych prowadzących do spowolnienia prędkości samochodów.
- Zmniejszenie przekroju jezdni do 2x2 i wykorzystanie rezerwy terenu na inne cele.
- Organizacja ruchu zgodnie z zasadą zielonej fali przy prędkości 50 km/h.
- Usystematyzowanie i pełne rozdzielenie ruchu pieszego i rowerowego po obu stronach ulicy.
- Ograniczenie hałasu.
- Wprowadzenie zieleni wysokiej na całej długości alei Grunwaldzkiej.
- Nadanie priorytetu funkcji reprezentacyjnej ulicy, a nie przepustowości jak dotychczas.
- Wprowadzenie parterów usługowych w nowej zabudowie.
- Wdrożenie instrumentów zachęcających do zagospodarowania istniejących lokali usługowych w parterach.
- Poprawa efektywności i zwiększenie ilości poprzecznych połączeń dla samochodów.
- Stworzenie nowych przejść pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem.
- Wprowadzenie zakazu lokalizowania dróg serwisowych przy ulicy.



Fot. 5. Spotkanie warsztatowe PAG - Wrzeszcz Centrum, 4.10.2023. Fot. BAM

9 Kierunki przekształceń terenów w ramach podobszarów PAG

9.1. Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFIS

Uwagi uczestników warsztatu na temat rejonu Starej Oliwy:

Uczestnicy zwracali uwagę przede wszystkim na potrzebę wytworzenia połączeń pieszych oraz rowerowych między istniejącymi terenami zielonymi, a także usprawnienia połączenia rowerowego przy dworcu kolejowym Gdańsk-Oliwa. Jako przestrzeń, która stwarza najwięcej wyzwań, wskazywano skrzyżowanie ulicy Opackiej z aleją Grunwaldzką. Określano je jako nieintuicyjne i niebezpieczne. Wnioskowano o modernizację skrzyżowania oraz stworzenie w jego sąsiedztwie reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej, rozciągającej się od zabudowań Zajezdni Tramwajów Konnych do parku Oliwskiego. Teren ten miałaby pełnić rolę kulturalno-usługowego centrum dzielnicy.

Uwagi uczestników warsztatu na temat rejonu AWFIS:

W ocenie uczestników rejon AWFIS ma charakter tranzytowy, sąsiedztwo alei opisywano natomiast przeważnie jako nieprzyjazne. Szczególną uwagę zwracano na hałas oraz zanieczyszczenie powietrza. Pojęcie tranzytowego charakteru przestrzeni odnosi się w rozumieniu uczestników do jej nieprzyjaznego charakteru. Zwracano uwagę między innymi na brak aktywnych parterów, które przyczyniłyby się do wytworzenia sprzyjającego i miejskiego zagospodarowania ulicy. Zaproponowano również, aby dwa fragmenty ulicy Bitwy Oliwskiej – łączące się bezpośrednio z aleją Grunwaldzką – zamienić w wysokiej jakości przestrzenie miejskie z współdzielonym ruchem i różnorodnymi usługami (tak zwane woonefry).

Ponadto wskazywano na brak połączeń poprzecznych, które usprawniłyby płynność ruchu między wschodnią i zachodnią stroną alei Grunwaldzkiej. Postulowano także udoskonalenie połączenia rowerowego przy przystanku SKM Gdańsk-Żabianka-AWFIS. W kontekście zagospodarowania przestrzeni w tym podobszarze uczestnicy wskazali na niewykorzystany potencjał terenów AWFIS. W szczególności brak publicznego dostępu do terenów uczelni powoduje utrudnienia związane z komunikacją między obszarami znajdującymi się pod lasem TPK – z wejściem do lasu w rejonie ulicy Czyżewskiego łącznie – a terenami w sąsiedztwie kolei.

Uczestnicy zwracali również uwagę na fakt, że aktywności codzienne mieszkańców w tym rejonie koncentrują się przede wszystkim po stronie Żabianki, co wynika z lepszego dostępu do usług podstawowych w tej dzielnicy oraz dobrze rozbudowanej siatki powiązań pieszych.



Fot. 6. Spotkanie warsztatowe PAG. Fot. BAM

Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFIS. Uwagi ogólne

Kształtowanie zabudowy:

- Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy;
- Usługi zlokalizowane w parterach budynków;
- Pozostawienie poprzecznych otwarć widokowych w głąb osiedli;
- Wprowadzenie poprzecznych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych prowadzących w głąb kwartałów;
- Bez parkingów i dróg serwisowych od strony ulicy.

Połączenia poprzeczne:

- Wprowadzenie nowych przejść dla pieszych i przejazdów rowerowych zgodnie z rysunkiem (mapa nr 1);
- Stworzenie nowych połączeń terenów rekreacyjnych zgodnie z rysunkiem (mapa nr 1);
- Poprawa funkcjonowania skrzyżowania alei Grunwaldzkiej z ulicami Opacką i Pomorską.

Przestrzenie publiczne:

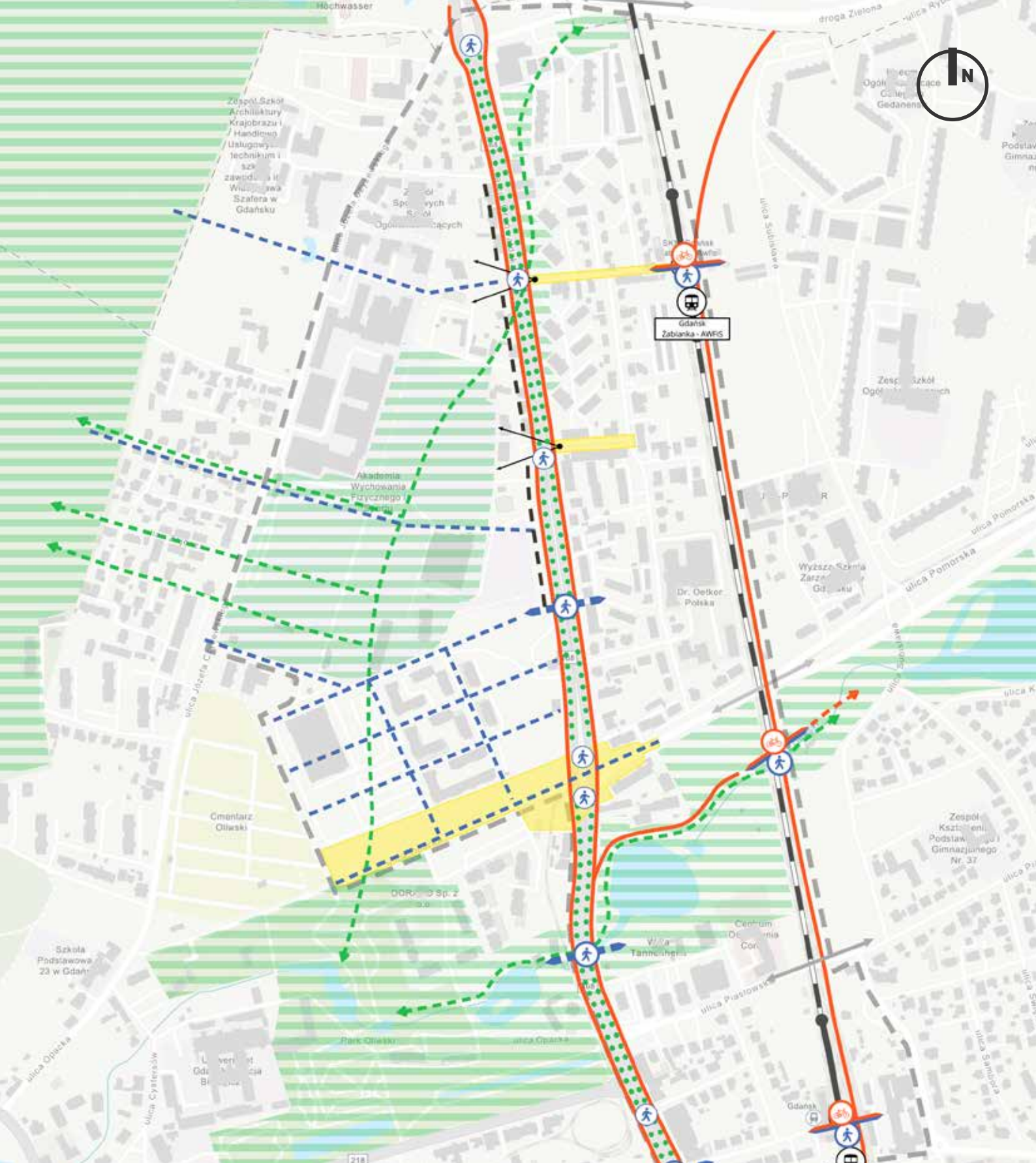
- Zbudowanie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej wokół skrzyżowania alei Grunwaldzkiej z ulicami Opacką i Pomorską;
- Zorganizowanie reprezentacyjnej przestrzeni wzdłuż ulicy Opackiej;
- Stworzenie dwóch podwórców miejskich (woonerfów) zgodnie z rysunkiem (mapa nr 1).

Zieleń:

- Udostępnienie terenów zielonych AWFIS do użytku publicznego;
- Utworzenie ścieżki krajobrazowej wzdłuż Potoku Oliwskiego z przekroczeniem terenów kolejowych;
- Wykorzystanie terenów zielonych przy Drodze Zielonej i utworzenie tam parku.

Rozwiązania uzupełniające:

- Propozycja wprowadzenia parterowych pawilonów usługowych od wschodniej strony alei.



- | | | | | | |
|-------|--------------------------------|--|---|--|-----------------------|
| [---] | granica opracowania | | połączenie rowerowe | | ścieżka rowerowa |
| | istniejący przystanek kolejowy | | połączenie samochodowe | | szpaler drzew |
| | połączenie piesze istniejące | | połączenie piesze proponowane | | połączenia wewnętrzne |
| | otwarcie widokowe | | połączenia istniejące | | przestrzeń publiczna |
| | | | sugerowane pieszo-rowerowe połączenia terenów rekreacyjnych | | zieleń otwarta |

Mapa nr 1. Podobzary Stara Oliwa i rejon AWFIS - uwagi ogólne. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys 17. Model prezentujący możliwą zabudowę podobszarów Starej Oliwy i Rejonu AWFIS stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Podobszary Stara Oliwa i rejon AWFIS. Zabudowa

W trakcie prac warsztatowych uczestnicy zidentyfikowali rejony szczególne - przedstawione na mapie nr 2 - dla których proponują następujące kierunki przekształceń:

1. Brama Miasta

Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy, wielofunkcyjna (mieszaniowo-usługowa). Szczególne uwzględnienie kontekstu planowanej zabudowy po stronie terenów należących do gminy Sopot. Proponowane warianty wysokościowe:

A. Zabudowa do 15 m wzdłuż linii zabudowy o zróżnicowanej wysokości z dominantą do wysokości zabudowy sąsiedniej;

B. Zabudowa do 30 m wysokości.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel) dla nowej zabudowy usługowej lub wielofunkcyjnej (mieszaniowo-usługowej).

2. Miasteczko akademickie AWFIS

Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy, pozostawiająca otwarcia widokowe, do wysokości 30 m, wielofunkcyjna (mieszaniowo-usługowa).

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (edukacja, sklepy specjalistyczne, inkubatory przedsiębiorczości, kultura i sztuka, zamieszkanie zbiorowe).

3. Rejon przystanku SKM Żabianka-AWFIS

Zabudowa do wysokości 15 m, wielofunkcyjna (mieszaniowo-usługowa), nawiązująca wysokością do otoczenia.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe – rozszerzenie oferty.

4. Przedpole Parku Oliwskiego

Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy, do wysokości 30 m, wielofunkcyjna (mieszaniowo-usługowa) o miejskim charakterze, tworząca spójne sąsiedztwo. Stopniowe obniżanie wysokości zabudowy w kierunku cmentarza i parku Oliwskiego. Potrzeba wytworzenia przestrzeni publicznej o wysokiej randze w rejonie skrzyżowań ulic.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, ponadpodstawowe (kultura i sztuka, sklepy specjalistyczne), usługi społeczne (przedszkole, filia urzędu).

5. Zajezdnia Tramwajów Konnych

Pozostawienie historycznej zabudowy z możliwością jej uzupełnienia współczesną zabudową wielofunkcyjną (mieszaniowo-usługową); potrzeba wytworzenia przestrzeni publicznej o wysokiej randze na skrzyżowaniu ulic. Proponowane warianty wysokościowe:

A. dominanta wysokościowa (25 m);

B. zabudowa niska zharmonizowana z historyczną (15 m).

Szczegółowe wskazania funkcji: ponadpodstawowe (kultura i sztuka, sklepy specjalistyczne).

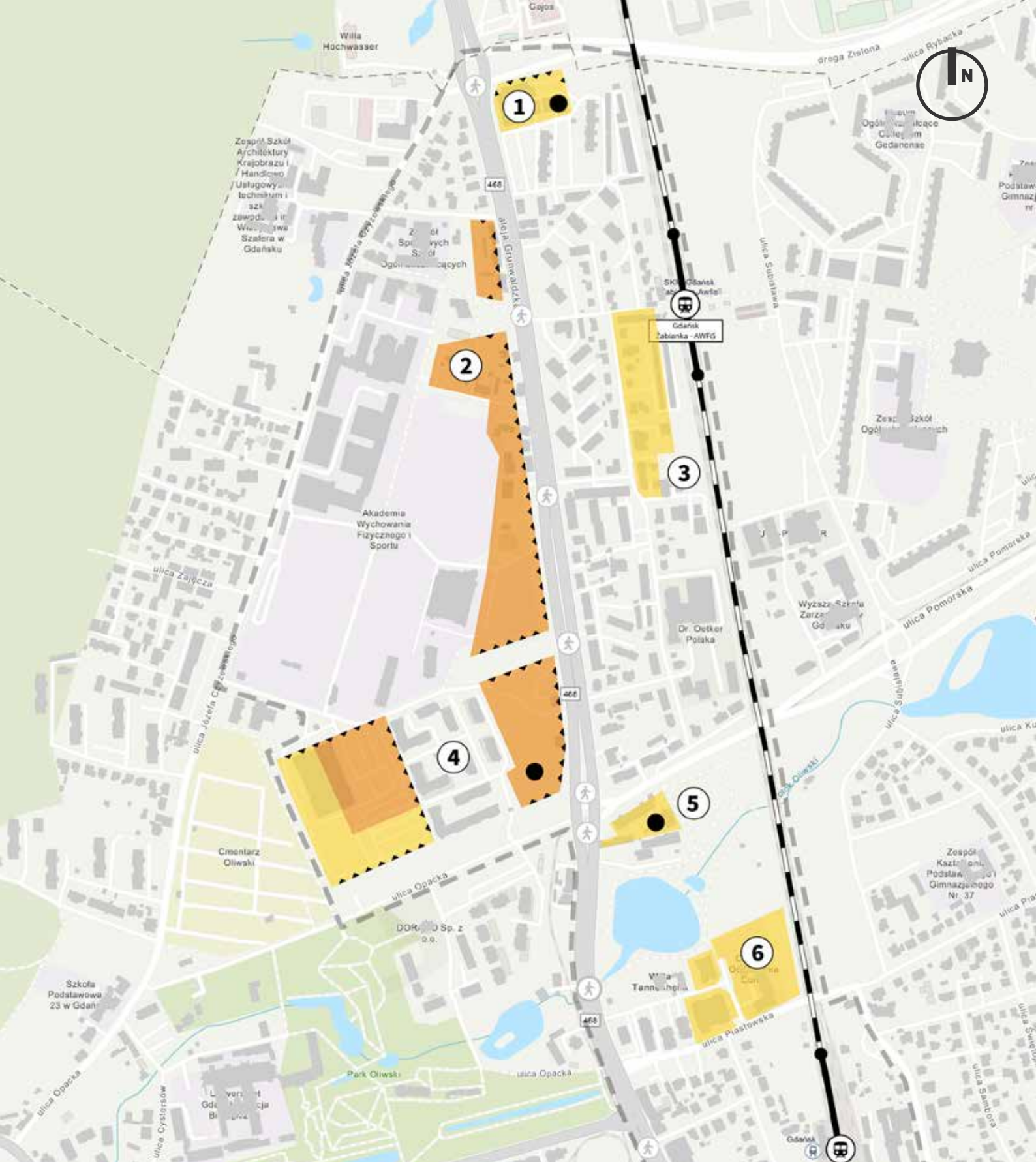
Potrzeba wytworzenia zielonego terenu rekreacyjnego o randze ponaddzielnicowej, połączonego funkcjonalnie z parkiem Oliwskim oraz zielonymi terenami wzdłuż Potoku Oliwskiego w stronę wschodnią.











Szczegółowe wskazania funkcji: park.

6. Rejon przy ulicy Piastowskiej

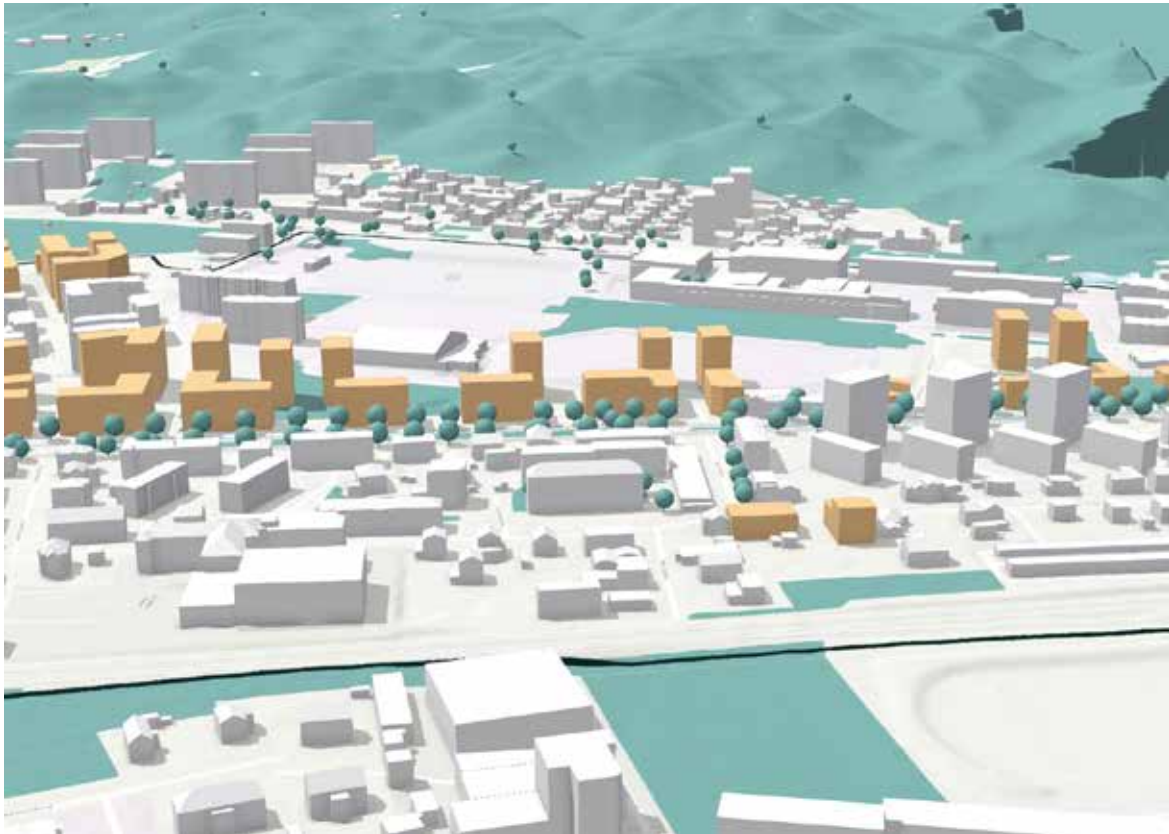
Dopuszczenie zabudowy wielofunkcyjnej (mieszaniowo-usługowej).

Szczegółowe wskazania funkcji: brak.

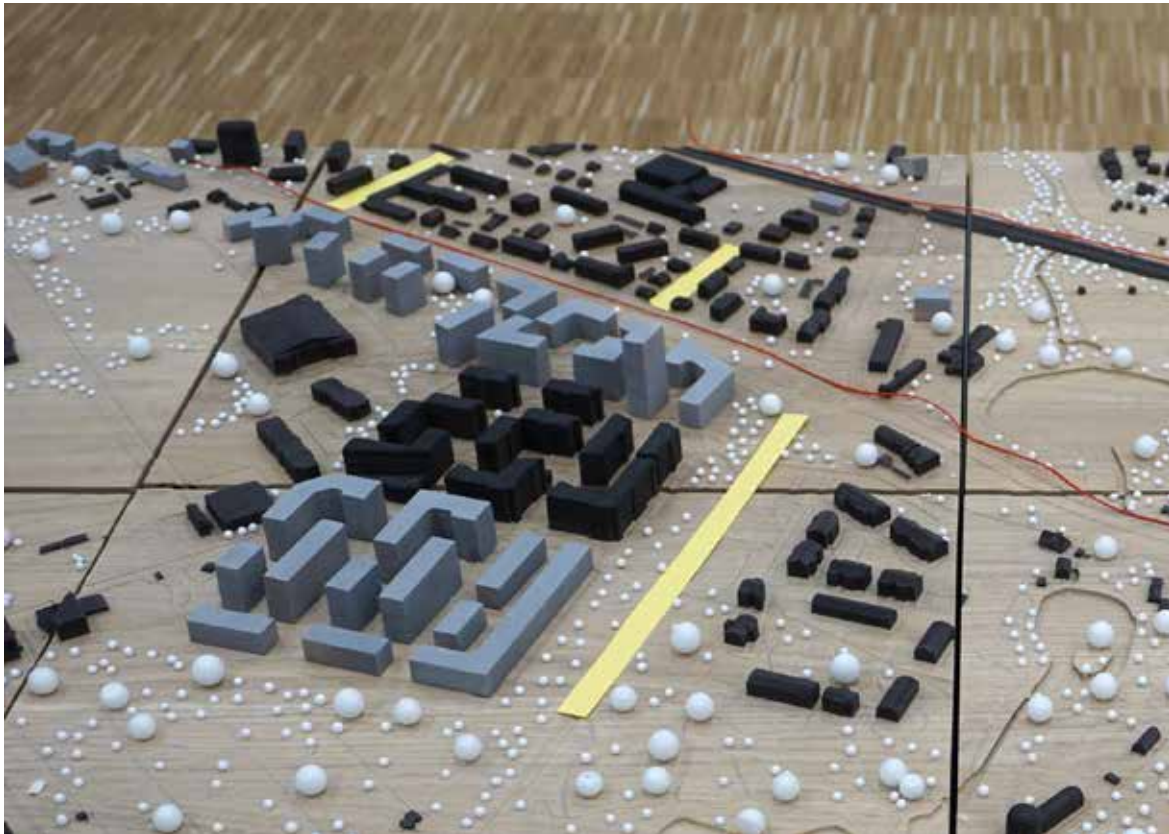


- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|-----------------------|---|-------------------------------------|
|  | granica opracowania |  | zabudowa do 15 m |  | sugerowana zabudowa wolnostojąca |
|  | istniejący przystanek kolejowy |  | zabudowa 15-30 m |  | sugerowana zabudowa pierzejowa |
|  | połączenie piesze istniejące |  | zabudowa 30-55 m |  | dominanta wysokościowa |
| | |  | zabudowa powyżej 55 m | 1 | numery kolejne rejonów szczególnych |

Mapa nr 2. Podobzary Stara Oliwa i rejon AWFIS - zabudowa. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys 18. Model prezentujący możliwą zabudowę miasteczka akademickiego AWFIS stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot 7. i 8. Makieta prezentująca możliwą zabudowę przedpola Parku Oliwskiego stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM



Rys. 19. Model prezentujący możliwą zabudowę przedpola parku Oliwskiego stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot 9. Spotkanie warsztatowe PAG Stara Oliwa i rejon AWFIS - 4.10.2023. Fot. BAM

9.2. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej

Uwagi uczestników warsztatu na temat rejonu Nowej Oliwy:

W ocenie uczestników warsztatów Nowa Oliwa cechuje się rozproszeniem zabudowy, anonimowością ulicy, brakiem przyjaznej przestrzeni dla pieszych i zbyt małą ilością zieleni. Zwracano uwagę na potrzebę stworzenia wnętrza urbanistycznych między powstającymi i planowanymi budynkami, co pozwoliłoby nie tylko na przekierowanie i rozprowadzenie części ruchu pieszego i rowerowego, który obecnie odbywa się tylko wzdłuż alei Grunwaldzkiej, ale również na aktywne wykorzystanie poziomu parterów jako obiektów usługowych, które obecnie są wykorzystywane jedynie w niewielkim stopniu. Istotnym zagadnieniem w ocenie uczestników, jeśli chodzi o ruch rowerowy, byłoby wzmocnienie połączeń rowerowych między aleją Grunwaldzką a ulicami równoległymi, takimi jak Wita Stwosza i Chłopska, co umożliwiłoby swobodny wybór trasy i efektywniejsze skomunikowanie z główną arterią, czyli aleją Grunwaldzką.

Zwracano również uwagę na małą liczbę połączeń drogowych między Nową Oliwą a dzielnicą Przymorze Małe. Uczestnicy wskazali potrzebę wytworzenia nowych połączeń drogowych z aleją Grunwaldzką. Jako ich potencjalne lokalizacje wybrano przedłużenie ulic Śląskiej bądź Lęborskiej oraz Puckiej lub Jana Solikowskiego. Podkreślono również niewykorzystany potencjał istniejących niezabudowanych terenów na tym obszarze, które mogłyby stać się reprezentacyjnymi przestrzeniami publicznymi. Mowa tu zwłaszcza o placu przed halą Oliwią czy obszarze przed gmachem Biblioteki Głównej UG. Uczestnicy warsztatów zwracali też uwagę na potrzebę udostępnienia terenów UG do użytku publicznego, by upłynnić komunikację pieszo-rowerową między ulicą Wita Stwosza oraz aleją Grunwaldzką oraz zniwelować istniejącą barierę fizyczną w postaci odgradzonych terenów kampusu UG.

Uwagi uczestników warsztatu na temat rejonu ulicy Kołobrzeskiej:

W ocenie uczestników podobszar PAG ulicy Kołobrzeskiej – mimo swojej zróżnicowanej zabudowy – ma potencjał, by stać się śródmiejską ulicą pełniącą rolę trzonu funkcjonalno-kompozycyjnego dzielnicy. Zauważono, że ulica ta potrzebuje większej ilości punktów usługowych w parterach. W grupach zwracano szczególną uwagę na to, by wprowadzając nową zabudowę w granice podobszaru, zachować istniejące wysokości od strony ulicy Kołobrzeskiej. W aspekcie funkcjonalnym podkreślano potrzebę utrzymania funkcji handlowej w rejonie, która spełnia potrzeby mieszkańców, oraz konieczność poszerzenia oferty o usługi społeczne. Uczestnicy postulowali również udostępnianie do użytku publicznego terenów działkowych oraz przeznaczenie całości lub części tego obszaru na ogólnodostępny park rekreacyjny.



Fot. 10. Spotkanie warsztatowe PAG Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzeskiej - 4.10.2023. Fot. BAM

Podobszary Nowa Oliwa oraz rejon ulicy Kołobrzeskiej. Uwagi ogólne

Kształtowanie zabudowy:

- Zabudowa pierzejowa od strony wschodniej al. Grunwaldzkiej;
- Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy od strony zachodniej;
- Punkty usługowe zlokalizowane w parterach budynków;
- Ogólnodostępne przestrzenie pomiędzy budynkami tworzące wnętrza urbanistyczne;
- Pozostawienie poprzecznych otwarć widokowych w głąb zabudowy;
- Wprowadzenie poprzecznych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych prowadzących w głąb zabudowy;
- Bez parkingów i dróg serwisowych od ulicy.

Połączenia poprzeczne:

- Wprowadzenie nowych przejść dla pieszych i przejazdów rowerowych zgodnie z rysunkiem (mapa nr 3);
- Połączenie drogowe ulic Śląskiej bądź Lęborskiej z aleją Grunwaldzką;
- Połączenie drogowe ulic Puckiej bądź Jana Solikowskiego z aleją Grunwaldzką;
- Stworzenie nowych połączeń terenów rekreacyjnych zgodnie z rysunkiem (mapa nr 3);
- Poprawa istniejących połączeń między ulicą Wita Stwosza na odcinku oliwskim i aleją Wojska Polskiego a planowaną ekostradą rowerową w śladzie tzw. Drogi Czerwonej.

Przestrzenie publiczne:

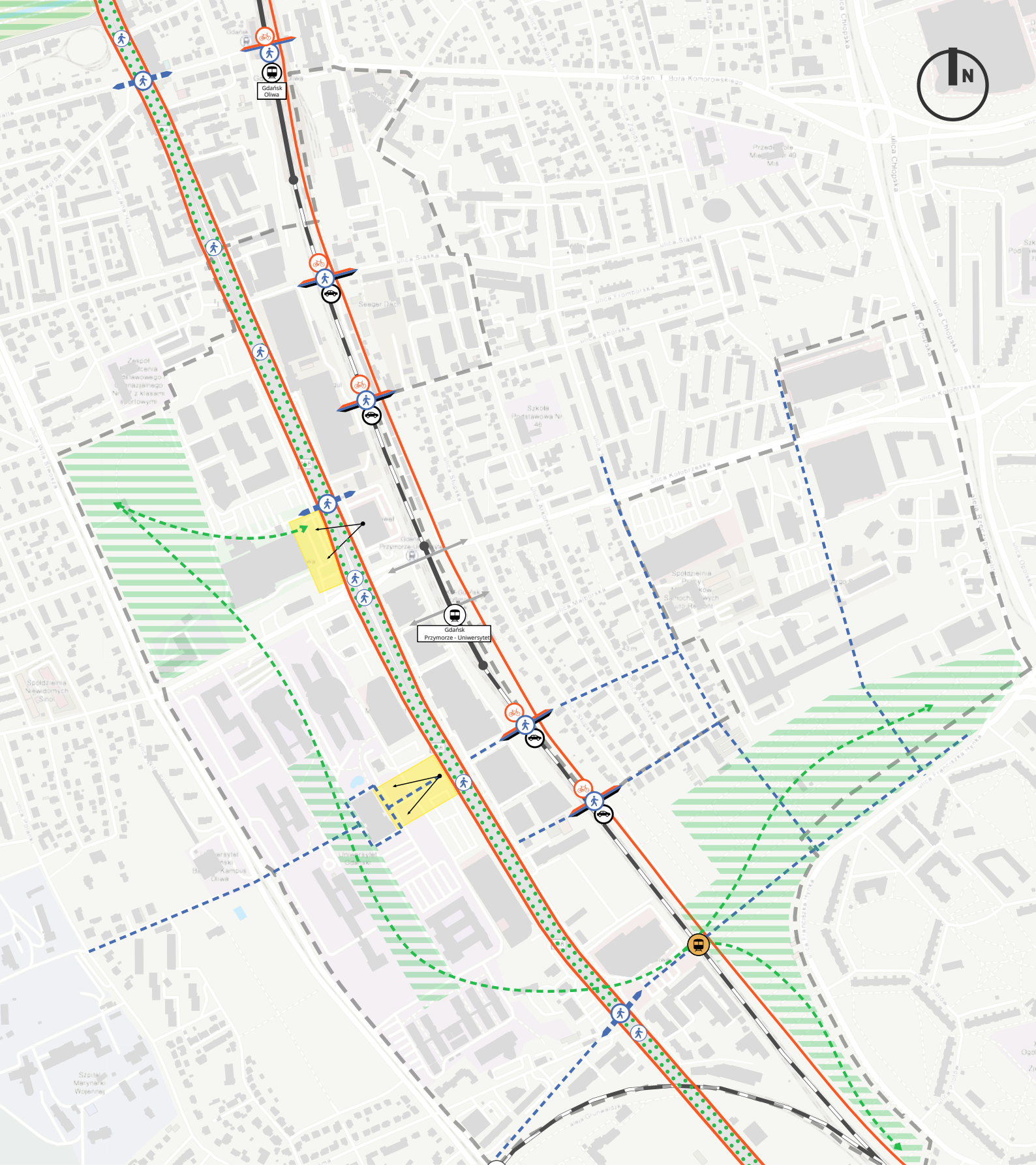
- Wytworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej przed halą Oliwią z dużą ilością zieleni;
- Wytworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej z dużą ilością zieleni przed Biblioteką Główną Uniwersytetu Gdańskiego;
- Udostępnienie terenów UG do użytku publicznego;
- Zapewnienie wysokiej jakości przestrzeni dla nowopowstających połączeń poprzecznych pod torami;
- Ekostrada rowerowa w śladzie tzw. Drogi Czerwonej.

Zieleń:

- Przeznaczenie ogródków działkowych na utworzenie na tym obszarze centralnego parku rekreacyjnego dla dzielnicy;
- Wykorzystanie części terenów ogródków działkowych na usługi społeczne (przedszkole, szkoła).

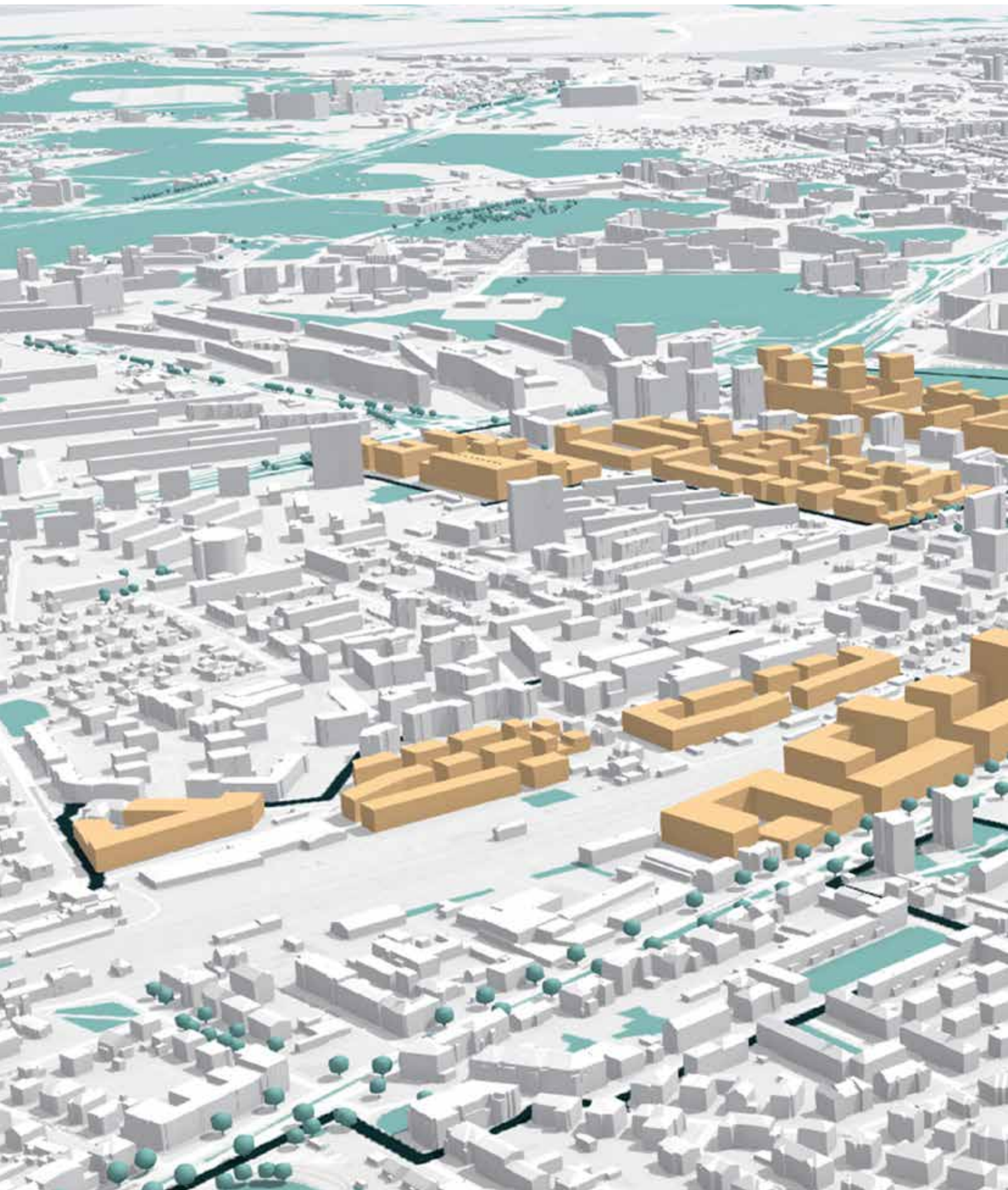
Rozwiązania uzupełniające:

- Utworzenie wewnętrznej alei pieszej na terenie UG;
- Założenie ogólnodostępnych sadów miejskich na terenie ogródków działkowych.



- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|---|--|-----------------------|
| | granica opracowania | | połączenie rowerowe | | ścieżka rowerowa |
| | istniejący przystanek kolejowy | | połączenie samochodowe | | szpaler drzew |
| | sugerowany przystanek kolejowy | | połączenie piesze proponowane | | połączenia wewnętrzne |
| | połączenie piesze istniejące | | połączenia istniejące | | przestrzeń publiczna |
| | otwarcie widokowe | | sugerowane pieszo-rowerowe połączenia terenów rekreacyjnych | | zieleń otwarta |

Mapa nr 3. Podobzary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzewskiej - uwagi ogólne. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



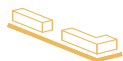
Rys. 20. Model prezentujący możliwą zabudowę podobszaru Nowej Oliwy stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Podobszary Nowa Oliwa oraz rejon ulicy Kołobrzeskiej. Zabudowa

W trakcie prac warsztatowych uczestnicy zidentyfikowali rejony szczególne - przedstawione na mapie nr 4 - dla których proponują następujące kierunki przekształceń:

1. Dawny Bałtyk



Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 30 m, wielofunkcyjna (mieszkania-usługowa) o charakterze miejskim.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi społeczne (przedszkole, żłobek).

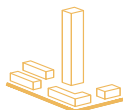
2. Bimet



Zabudowa pierzejowa o zróżnicowanej wysokości – od 30 do 55 m, wielofunkcyjna (mieszkania-usługowa).

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel, usługi specjalistyczne).

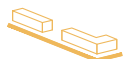
3. Centrum Olivia



Zabudowa komplementarna wobec budynku hali Olivii o funkcji usługowej i sportowej, z wyraźnie zarysowanym placem miejskim, z zielenią po obu stronach alei Grunwaldzkiej oraz dominantą wysokościową naprzeciw gmachu hali Olivii.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi ponadpodstawowe (sport, handel specjalistyczny), usługi metropolitalne (hala widowiskowa, centrum kongresowe).

4. Miasteczko akademickie na terenie Uniwersytetu Gdańskiego



Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 30 m z wnętrzami urbanistycznymi oraz otwarciami widokowymi w głąb obszaru, wielofunkcyjna (mieszkania-usługowa), z placem miejskim naprzeciwko Biblioteki Głównej UG.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (edukacja, sklepy specjalistyczne, inkubatory przedsiębiorczości, kultura i sztuka, zamieszkanie zbiorowe).

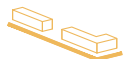
5. Leroy Merlin



Zabudowa pierzejowa o zróżnicowanej wysokości – do 55 m, wielofunkcyjna (mieszkania-usługowa), z usługami w parterach.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe.

6. Pomorska Kolej Metropolitalna – Strzyża (Nowa Abrahama)



Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 55 m, usługowa z dopuszczeniem zamieszkania zbiorowego (zabudowa mieszkaniowa wykluczona). Utworzenie połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy przystankiem PKM Strzyża a aleją Grunwaldzką.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe.

7. Otoczenie Alfa Centrum



Zabudowa pierzejowa do 30 m o zróżnicowanej wysokości, wielofunkcyjna (mieszkania-usługowa).

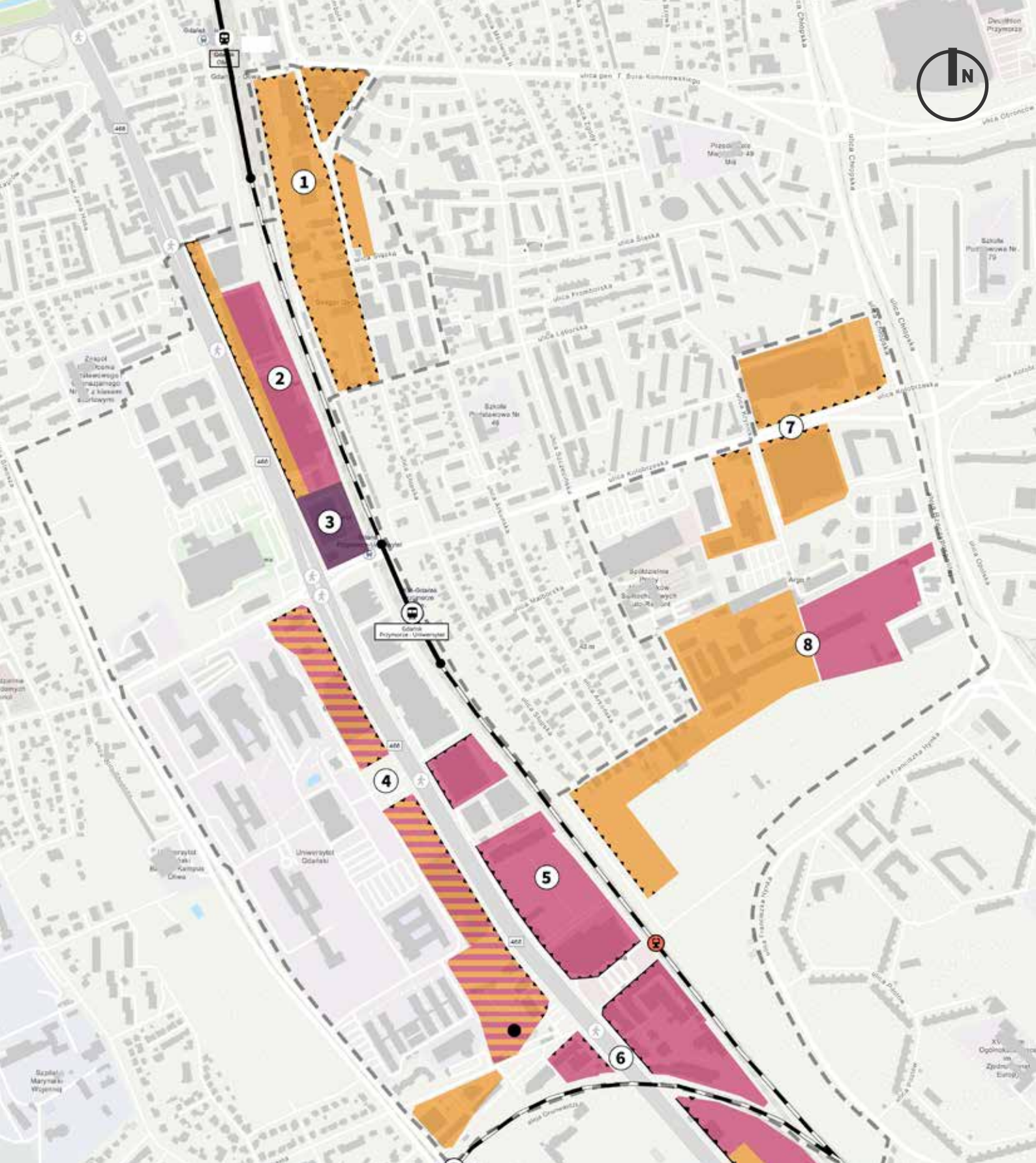
Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe handlu.

8. Otoczenie Centrum Techniki Okrętowej



Zabudowa rozproszona mieszkaniowa do wysokości 30 m od strony zachodniej i do 55 m od strony wschodniej, z zachowaniem sieci połączeń pieszych i rowerowych zgodnie z rysunkiem.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi społeczne (żłobek, przedszkole, szkoła podstawowa).



- [---] granica opracowania
- [🚉] istniejący przystanek kolejowy
- [🚆] sugerowany przystanek kolejowy
- [🚶] połączenie piesze istniejące
- [🟠] zabudowa 15-30 m
- [🟡] zabudowa 30-55 m
- [🟣] zabudowa powyżej 55 m
- [🏠] sugerowana zabudowa wolnostojąca
- [🏠] sugerowana zabudowa pierzejowa
- [●] dominanta wysokościowa
- [1] numery kolejne rejonów szczególnych

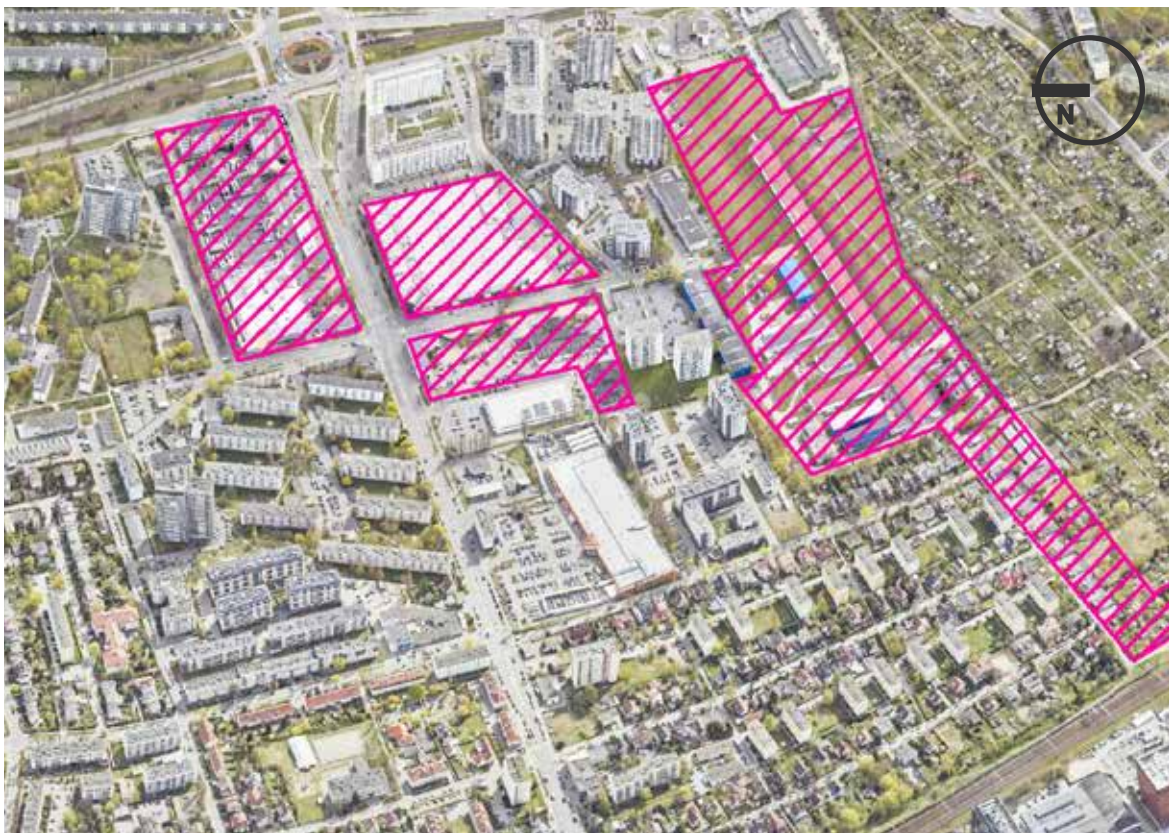
Mapa nr 4. Podobszary Nowa Oliwa i rejon ulicy Kołobrzewskiej - zabudowa. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys. 21. Model prezentujący możliwą zabudowę terenu BIMET i Centrum Olivia stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Rys. 22. Model prezentujący możliwą zabudowę miasteczka akademickiego na terenie Uniwersytetu Gdańskiego, Leroy Merlin, oraz okolicy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Strzyży stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Rys. 23. Model prezentujący możliwą zabudowę otoczenia Alfa Centrum oraz otoczenia Centrum Techniki Okrętowej stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot. 11 i 12. Makieta prezentująca możliwą zabudowę miasteczka akademickiego na terenie Uniwersytetu Gdańskiego, Leroy Merlin, oraz okolicy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej – Strzyży stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM

9.3. Podobszar Strzyża Dolna

Uwagi uczestników warsztatu na temat podobszaru:

W ocenie uczestników warsztatów Strzyża Dolna jest obszarem mało atrakcyjnym dla pieszych oraz rowerzystów. Przede wszystkim zwracano uwagę na anonimowość przestrzeni oraz brak pierzei, która tworzyłaby przyjazne dla użytkowników przestrzenie miejskie. Jako jeden z czynników wpływających na negatywny odbiór przestrzeni wskazywano braki funkcjonalne podobszaru – zarówno w zakresie usług podstawowych, jak i ponadpodstawowych.

W zakresie wprowadzenia nowej zabudowy w tym podobszarze uczestnicy warsztatów wskazywali na potrzebę wytworzenia ogólnodostępnych przestrzeni pomiędzy budynkami, kształtujących wnętrza urbanistyczne. Zwrócono również uwagę na brak wystarczającej liczby powiązań poprzecznych na tym obszarze, powiązań obszaru z jego otoczeniem oraz na potrzebę zorganizowania nowych reprezentacyjnych przestrzeni publicznych. Jako potencjalną lokalizację placu miejskiego wskazano przedłużenie ulicy Chopina, zakończone połączeniem pieszo-rowerowym z dzielnicą Zaspą-Młyniec. Dodatkowym wskazaniem uczestników warsztatów była potrzeba utworzenia dodatkowego połączenia drogowego na przedłużeniu ulicy Szymanowskiego.



Fot. 13. Spotkanie warsztatowe PAG Wrzeszcz Centrum - 4.10.2023. Fot. BAM

Podobszar Strzyża Dolna. Uwagi ogólne

Kształtowanie zabudowy:

- Zróżnicowana zabudowa (patrz rozwiązania szczegółowe);
- Punkty usługowe zlokalizowane w parterach budynków;
- Ogólnodostępne przestrzenie pomiędzy budynkami tworzące wnętrza urbanistyczne;
- Pozostawienie poprzecznych otwarć widokowych w głąb zabudowy;
- Wprowadzenie poprzecznych ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych prowadzących w głąb zabudowy.

Połączenia poprzeczne:

- Wprowadzenie nowych przejść dla pieszych i przejazdów rowerowych zgodnie z rysunkiem (mapa nr 5);
- Połączenie prawo- i lewoskrętem ulicy Szymanowskiego z aleją Grunwaldzką;
- Połączenie dróg rowerowych z planowaną ekostradą w śladzie Drogi Czerwonej wraz z kładką przy ulicy Żołnierzy Wyklętych;
- Budowa dwóch kładek bądź tuneli pieszo-rowerowych przez tory zgodnie z rysunkiem (mapa nr 5).

Przestrzenie publiczne:

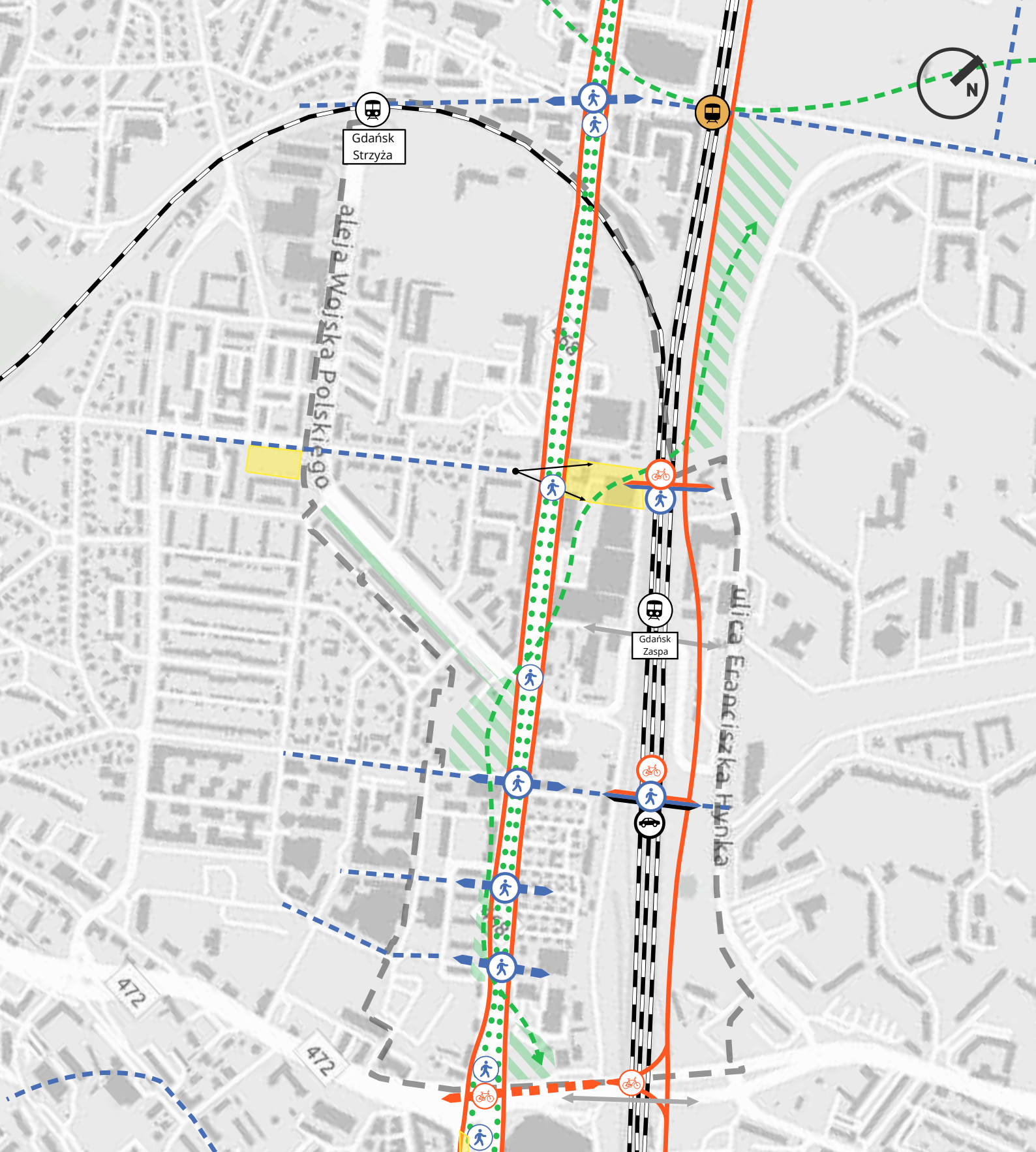
- Wytworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej na przedłużeniu ulicy Chopina z dużą ilością zieleni;
- Zapewnienie wysokiej jakości przestrzeni dla nowo powstających połączeń poprzecznych przez tory (tunel bądź kładka nad torami);
- Bez parkingów i dróg serwisowych od ulicy;
- Zieleń ogólnodostępna między budynkami.

Zieleń:

- Zgodnie z ogólnymi wytycznymi dla PAG.

Rozwiązania uzupełniające:

- Rozpatrzenie możliwości przesunięcia wiaduktu kolejowego na Zaspie.



- | | | | | | |
|-------|--------------------------------|--|--|--|-----------------------|
| [---] | granica opracowania | | połączenie rowerowe | | ścieżka rowerowa |
| | istniejący przystanek kolejowy | | połączenie samochodowe | | szpaler drzew |
| | sugerowany przystanek kolejowy | | połączenie piesze proponowane | | połączenia wewnętrzne |
| | połączenie piesze istniejące | | połączenia istniejące | | przestrzeń publiczna |
| | otwarcie widokowe | | sugerowane pieszo-rowerowe
połączenia terenów rekreacyjnych | | zieleń otwarta |

Mapa nr 5. Podobszar Strzyża Dolna - uwagi ogólne. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



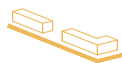
Rys. 24. Model prezentujący możliwą zabudowę podobszaru Strzyża Dolna stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Podobszar Strzyża Dolna. Zabudowa

W trakcie prac warsztatowych uczestnicy zidentyfikowali rejony szczególne - przedstawione na mapie nr 6 - dla których proponują następujące kierunki przekształceń:

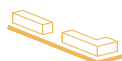
1. Rejon SKM Zaspą



Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 30 m na fragmencie odcinka (zgodnie z rysunkiem), do wysokości 55 m w głębi obszaru z dopuszczeniem dominant wysokościowych, wielofunkcyjna (mieszkańcowa-usługowa), z wyraźnie zarysowanym placem miejskim i obecną na nim zielenią na przedłużeniu ulicy Chopina.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel, sklepy specjalistyczne, kultura i sztuka, basen).

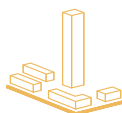
2. Skwer Piłsudskiego



Poprawa jakości zagospodarowania skweru wraz z wprowadzeniem zabudowy do wysokości 15 m, wielofunkcyjnej (mieszkańcowa-usługowej) i domykającej skwer od strony południowo-wschodniej.

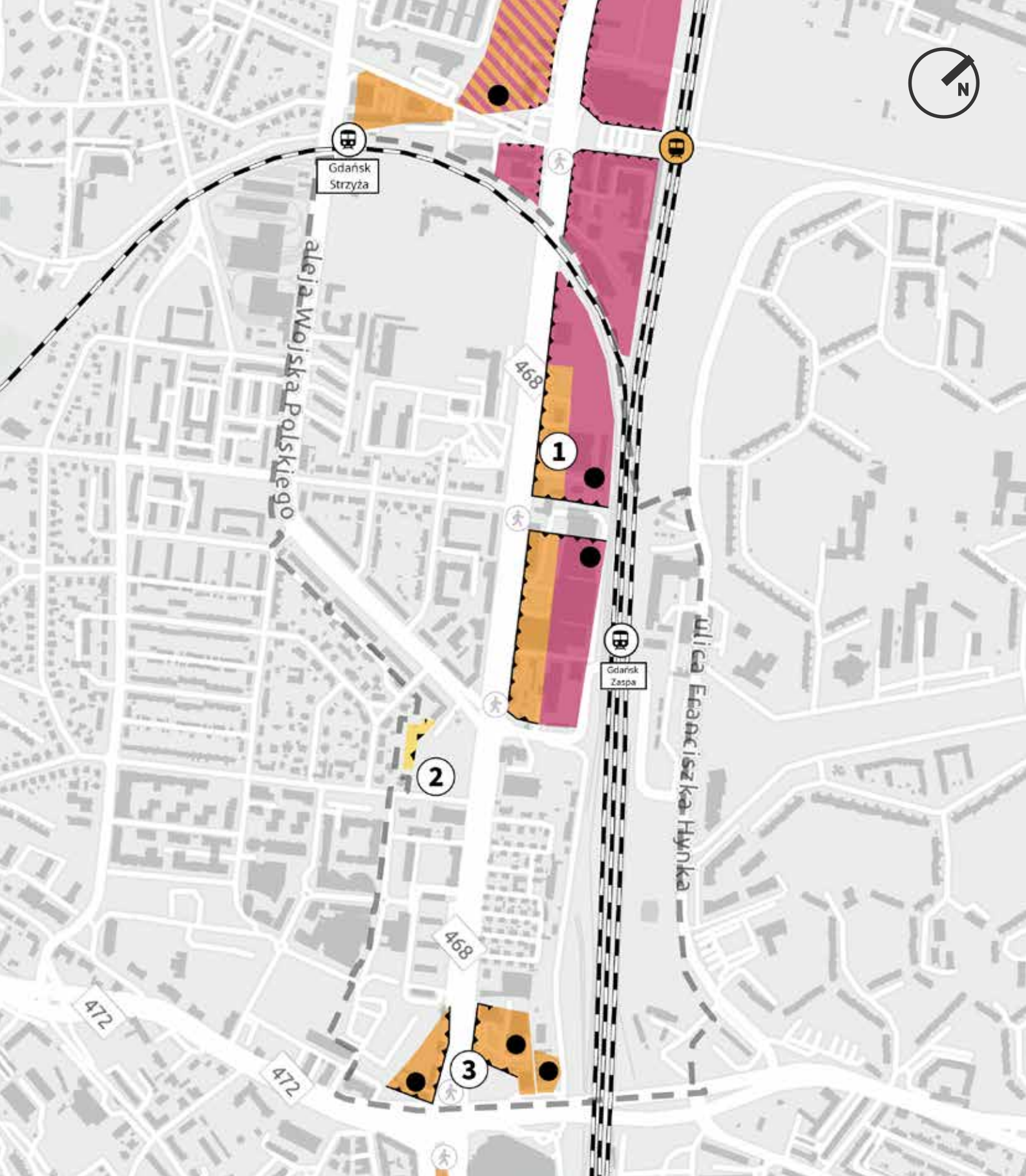
Szczegółowe wskazania funkcji: gastronomia.













3. Brama do Wrzeszcza



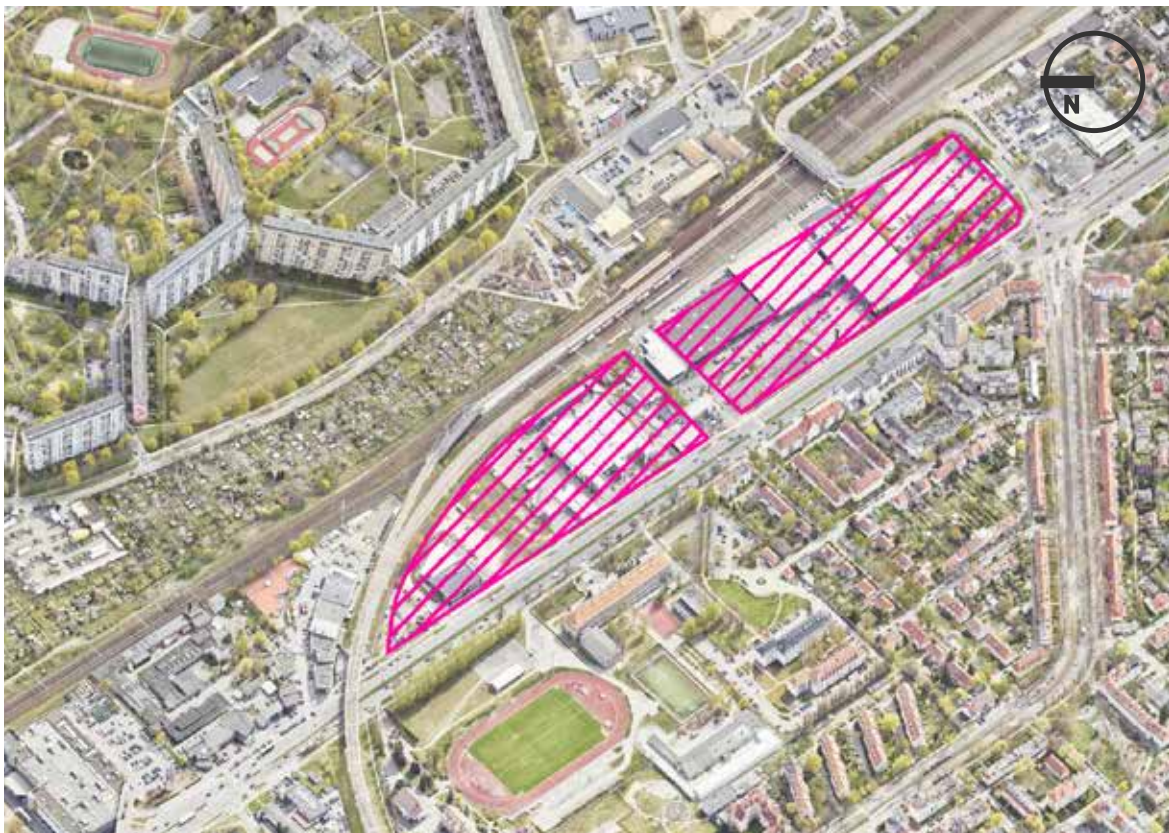
Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 30 m od strony ulicy, z dominantami wysokościowymi, wielofunkcyjna (mieszkańcowa-usługowa).

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel) dla nowej zabudowy usługowej lub wielofunkcyjnej (mieszkańcowa-usługowej).



- | | | | | | |
|--|--------------------------------|---|-----------------------|---|-------------------------------------|
|  | granica opracowania |  | zabudowa do 15 m |  | sugerowana zabudowa wolnostojąca |
|  | istniejący przystanek kolejowy |  | zabudowa 15-30 m |  | sugerowana zabudowa pierzejowa |
|  | sugerowany przystanek kolejowy |  | zabudowa 30-55 m |  | dominanta wysokościowa |
|  | potężenie piesze istniejące |  | zabudowa powyżej 55 m |  | numery kolejne rejonów szczególnych |

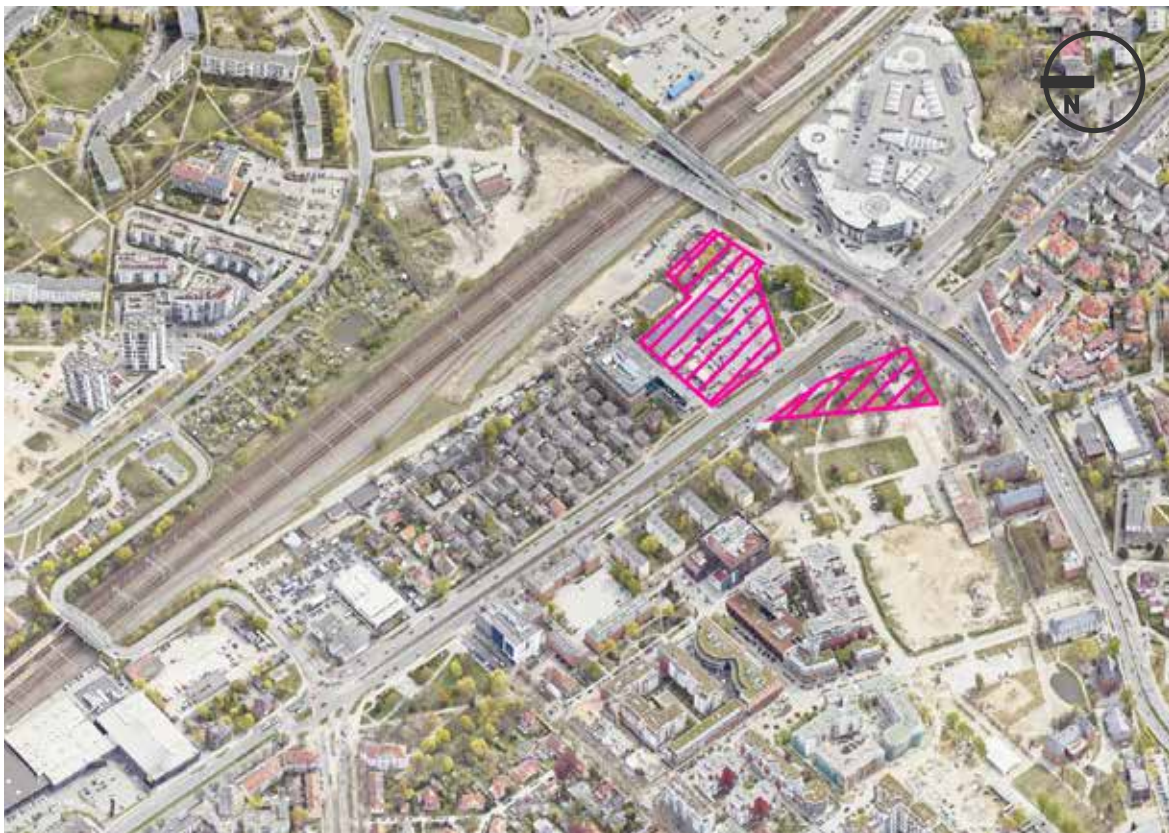
Mapa nr 6. Podobszar Strzyża Dolna - zabudowa. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys. 25. Model prezentujący możliwe kierunki kształtowania zabudowy rejonu SKM Zaspą stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot. 14. Spotkanie warsztatowe PAG - Strzyża Dolna. Fot. BAM



Rys. 26. Model prezentujący możliwą zabudowę Bramy do Wrzeszcza stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot. 15. Spotkanie warsztatowe PAG. Fot. BAM



Fot. 16. Makieta prezentująca możliwą zabudowę Bramy do Wrzeszcza stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BRG

9.4. Podobszar Wrzeszcz Centrum

Uwagi uczestników warsztatu na temat podobszaru:

Uczestnicy warsztatów zwracali szczególną uwagę na fakt, że na terenie podobszaru Wrzeszcz Centrum widać mentalną i fizyczną barierę, którą tworzy aleja Grunwaldzka kontrastująca wyraźnie z historycznym i śródmiejskim charakterem dzielnicy. Wskazano zwłaszcza na zaburzenie historycznej ciągłości i spójności biegu ulic z zachodu na wschód i postulowano przywrócenie tego ładu (to znaczy przedłużenie ulicy Sobótki czy Uphagena). Wypunktowano również zanik usług w parterach, które niegdyś przyciągały zainteresowanie i napędzały ruch na ulicy.

Mimo śródmiejskiego charakteru zabudowy podobszar w ocenie uczestników nie sprzyja ruchowi pieszemu. Zwracano uwagę między innymi na hałas, brak regularnych połączeń poprzecznych, wąskie chodniki zdominowane przez parkujące samochody czy niebezpieczeństwo wynikające z konieczności miejscowego współdzielenia chodnika przez pieszych i rowerzystów. Wskazywano na charakterystyczne, regularne, rozmieszczenie przestrzeni publicznych w tym podobszarze i wysunięto postulat ich wyraźnego podkreślenia oraz regeneracji.

Uczestnicy wskazywali na potencjał terenów wzdłuż alei Grunwaldzkiej powstałych w wyniku ewentualnego zwężenia pasów drogowych, które można by wykorzystać do wytworzenia parków linearnych. Zwracano uwagę także na potrzebę zorganizowania przestrzeni publicznej na styku ulic Dmowskiego i Partyzantów (obszar Starego Rynku Wrzeszcz) oraz adaptacji terenu obok Manhattanu na plac miejski. Podkreślono potencjał tkwiący w dostępnych na parterze lokalach, które warto zaaranżować w taki sposób, by mogły pełnić funkcje społeczne i publiczne, wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców (w szczególności na odcinku od ulicy Klonowej do ulicy Do Studzienki).

W przypadku Wrzeszcza Centrum rozmawiano o dwóch zagadnieniach szczegółowych. Zdaniem uczestników warsztatów zagospodarowanie tego terenu może przyjąć różne warianty. Pierwszym obszarem problemowym jest rejon wysepki. Rozważano tu kwestię utworzenia ciągu przestrzeni publicznych powstałych w wyniku zamknięcia pasów ruchu po zachodniej bądź wschodniej stronie wysepki. Grupy zarekomendowały oba warianty jako równie realne, zauważając jednocześnie, że zamknięcie ruchu od strony zachodniej pozwoli na wyodrębnienie śródmiejskiego placu przy wykorzystaniu już istniejącej pierzei. Uczestnicy wskazywali także na potrzebę przemyślenia trzech wariantów zabudowy rejonu wysepki, uwzględniających zarówno zachowanie istniejącej zabudowy, jak i jej wyburzenie. Ponadto istotnym zagadnieniem dla tej okolicy było zorganizowanie zabudowy po południowej stronie Galerii Bałtyckiej (obszar dawnej Hydrobudowy) w taki sposób, by zapewnić połączenie wysepki i okolicy ulicy Jesionowej z dworcem Gdańsk-Wrzeszcz. Drugim obszarem problemowym dyskutowanym przy stolikach był rejon Manhattanu. Zdania uczestników warsztatów w kwestii, czy lepiej budynek wyburzyć czy zachować, były podzielone. Część osób wskazywała na znaczenie Manhattanu jako centrum lokalnego oraz doceniała architekturę budynku, która wpisała się w swoje otoczenie, stając się jednym z charakterystycznych elementów dzielnicy. Postulowali oni zachowanie budynku w obecnej formie. Niemniej jednak pojawiały się również inne opinie, które wskazywały na możliwość zastąpienia istniejącego budynku nową zabudową.



Fot. 17. Makieta prezentująca możliwą zabudowę centrum Wrzeszcza stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM

Podobszar Wrzeszcz Centrum. Uwagi ogólne

Kształtowanie zabudowy:

- Zabudowa pierzejowa;
- Punkty usługowe zlokalizowane w parterach budynków;
- Utrzymanie istniejącego śródmiejskiego charakteru zabudowy;
- Ogólnodostępne przestrzenie pomiędzy budynkami tworzące wnętrza urbanistyczne;
- Bez dróg serwisowych i dopuszczenie parkowania równoległego przy ulicy;
- Sprzeciw wobec parkowania samochodów na chodniku.

Połączenia poprzeczne:

- Utworzenie ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż potoku Strzyża wraz z odkryciem koryta potoku;
- Usprawnienie funkcjonowania tunelu łączącego ulicę Waryńskiego poprzez wprowadzenie udogodnień dla osób korzystających z wózków bądź rowerów.

Przestrzenie publiczne:

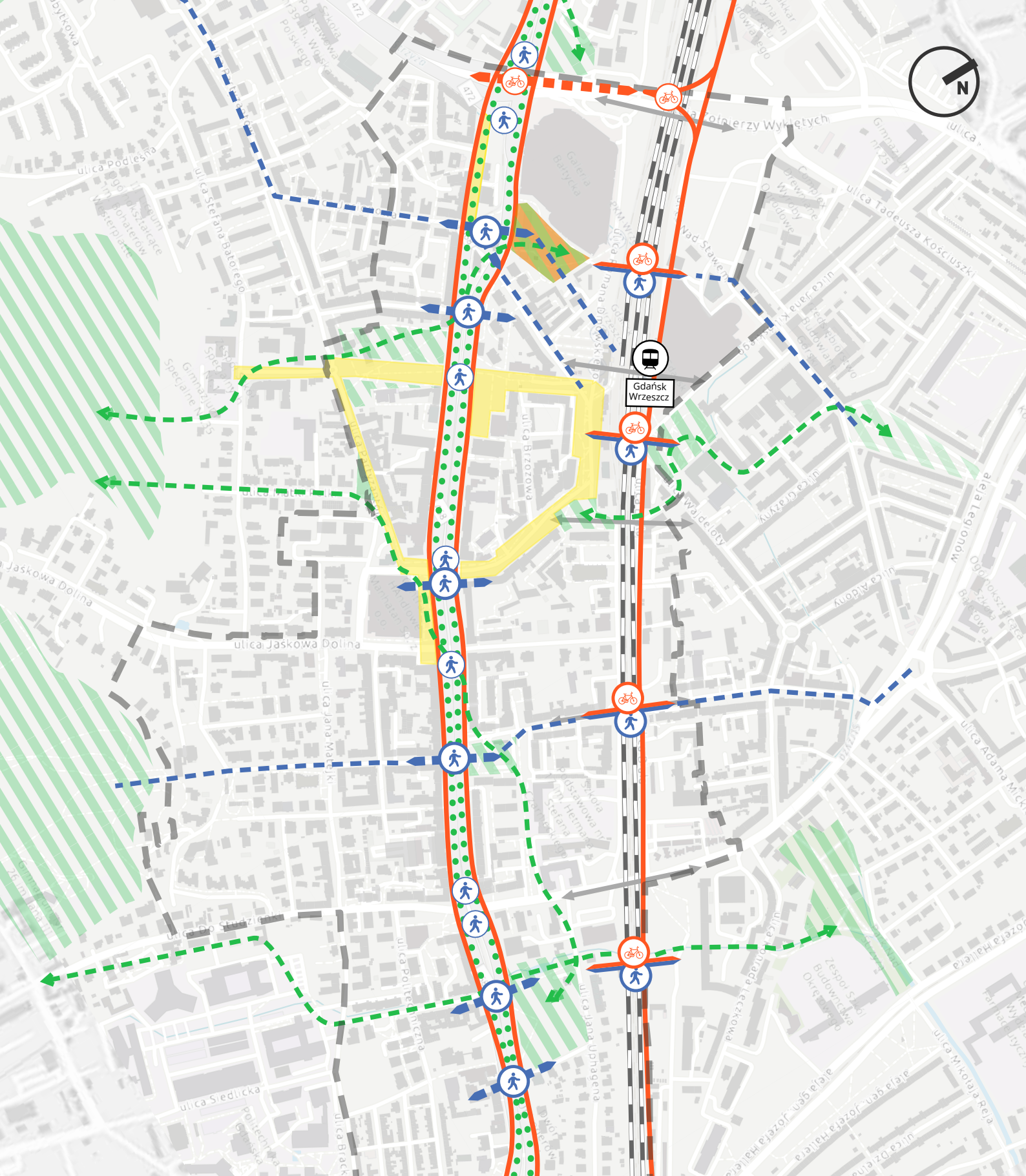
- Zorganizowanie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej na placu Czerwonych Gitar, ze szczególnym uwzględnieniem roli ciągu komunikacyjnego łączącego dworzec PKP z ulicą Batorego;
- Wytworzenie reprezentacyjnej przestrzeni publicznej wokół Starego Rynku Wrzeszcz (teren przed obecnym CH Manhattan);
- Traktowanie przestrzeni publicznej obok Manhattanu jako jednego placu miejskiego;
- Regeneracja skweru przy pomniku Anny Walentynowicz;
- Utworzenie przejścia dla pieszych i rowerzystów na przedłużeniu ulicy Sobótki;
- Wprowadzenie przejścia dla pieszych i rowerzystów na przedłużeniu ulicy Uphagena.

Zieleń:

- Zazielenienie pasów przed budynkami;
- Zwężenie pasów jezdni oraz wprowadzenie zieleni na obszarze odzyskanych w ten sposób pasów drogowych;
- Parki linearne wzdłuż alei Grunwaldzkiej;
- Zaznaczenie / stworzenie nowych wejść do Parku Jaśkowej Doliny.

Rozwiązania uzupełniające:

- Uznanie budynku Manhattanu jako ikony swoich czasów i pozostawienie w stanie obecnym wraz z budową placu miejskiego w jego otoczeniu i „otwarcie” parteru - dodanie przestrzeni dla usług na zewnątrz budynku.



- | | | | | | |
|--|---|--|-------------------------------|--|----------------------|
| | granica opracowania | | połączenie rowerowe | | ścieżka rowerowa |
| | istniejący przystanek kolejowy | | połączenie piesze proponowane | | szpaler drzew |
| | połączenie piesze istniejące | | połączenia istniejące | | przestrzeń publiczna |
| | sugerowane pieszo-rowerowe połączenia terenów rekreacyjnych | | połączenia wewnętrzne | | zielen otwarta |

Mapa nr 7. Podobszar Wrzeszcz Centrum - uwagi ogólne. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys. 27. Model prezentujący możliwą zabudowę podobszaru Wrzeszcz Centrum stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Podobszar Wrzeszcz Centrum. Zabudowa

W trakcie prac warsztatowych uczestnicy zidentyfikowali rejony szczególne - przedstawione na mapach nr 8, 9 i 10 - dla których proponują następujące kierunki przekształceń - przedstawione wariantowo:

1. Rejon wysepki

Zabudowa pierzejowa wraz z dominantą

Proponowane warianty zabudowy:

1. Zabudowa respektująca sąsiedztwo historycznych budynków,
2. Rozpatrzenie możliwości całkowitego wyburzenia historycznej zabudowy i wytworzenia nowego centrum dzielnicy.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel, sklepy i usługi specjalistyczne).

Należy zwrócić uwagę, że wytworzenie ciągu przestrzeni publicznych wymagać będzie reorganizacji układu komunikacyjnego alei Grunwaldzkiej i przekierowanie ruchu samochodowego na jedną ze stron lub wprowadzenie innych rozwiązań, jak na przykład tunel.

2. Ciąg przestrzeni publicznych przy ulicach Klonowej, Dmowskiego i Partyzantów

Wytworzenie reprezentacyjnego ciągu przestrzeni publicznych w formie domkniętego pierścienia placów i ulic o charakterze reprezentacyjnym. Realizacja w rejonie dworca kolejowego nowej zabudowy na terenie obecnej pętli autobusowej

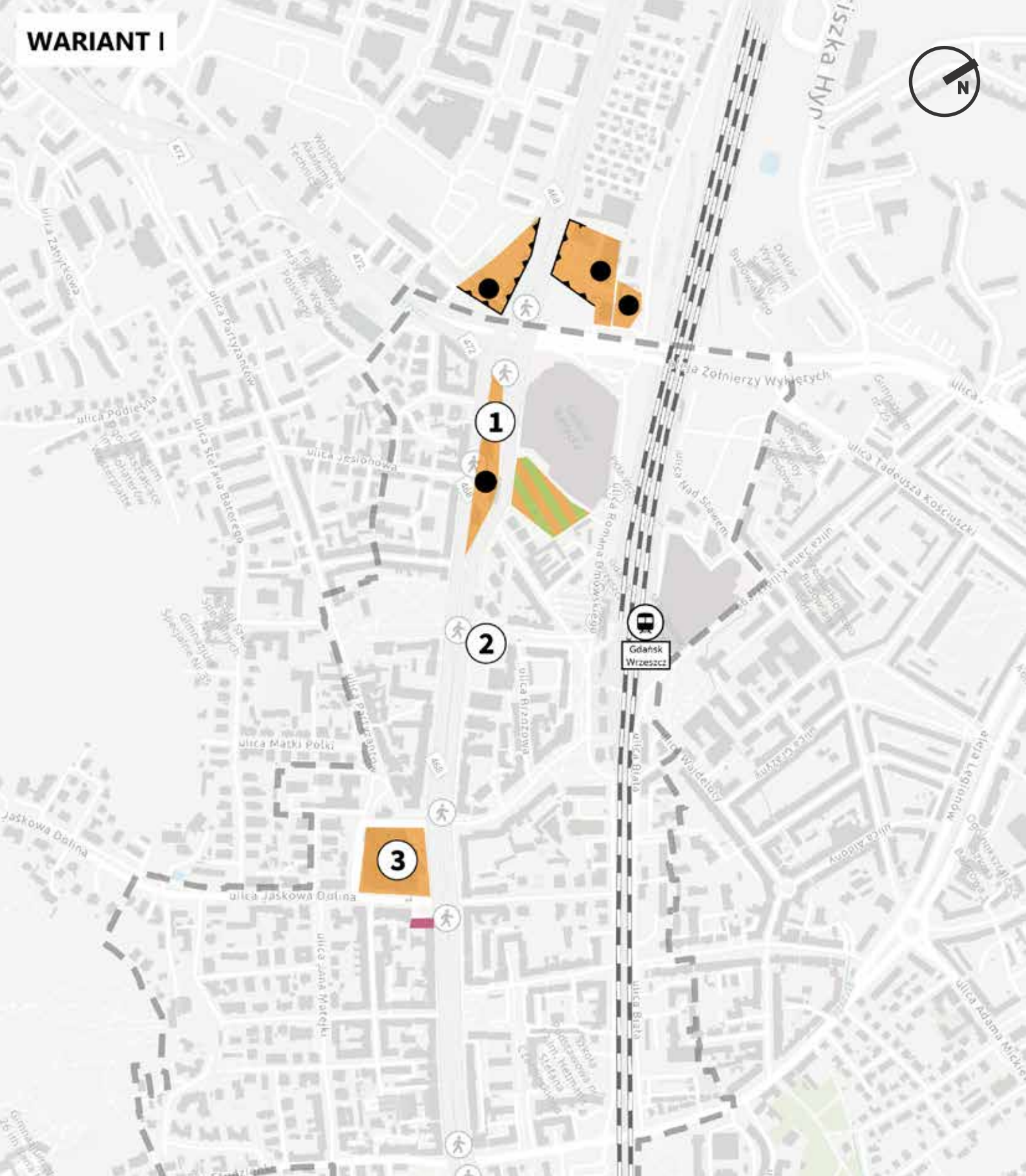
3. Rejon Manhattanu

Zabudowa pierzejowa, wielofunkcyjna (mieszaniowo-usługowa) z reprezentacyjną przestrzenią publiczną od strony alei Grunwaldzkiej. Proponowane warianty wysokościowe:

1. Zachowanie istniejącej zabudowy bez wprowadzania nowych elementów wysokościowych;
2. Dopuszczenie dominanty wysokościowej korespondującej z istniejącym budynkiem Dolarowca, to znaczy nieprzekraczającej wysokości 55 m;
3. Wprowadzenie strefy budynków o równej wysokości (55 m) w całej strefie.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (handel, sklepy i usługi specjalistyczne, kultura i sztuka), usługi społeczne (pozostawienie istniejących oraz wprowadzenie nowych).

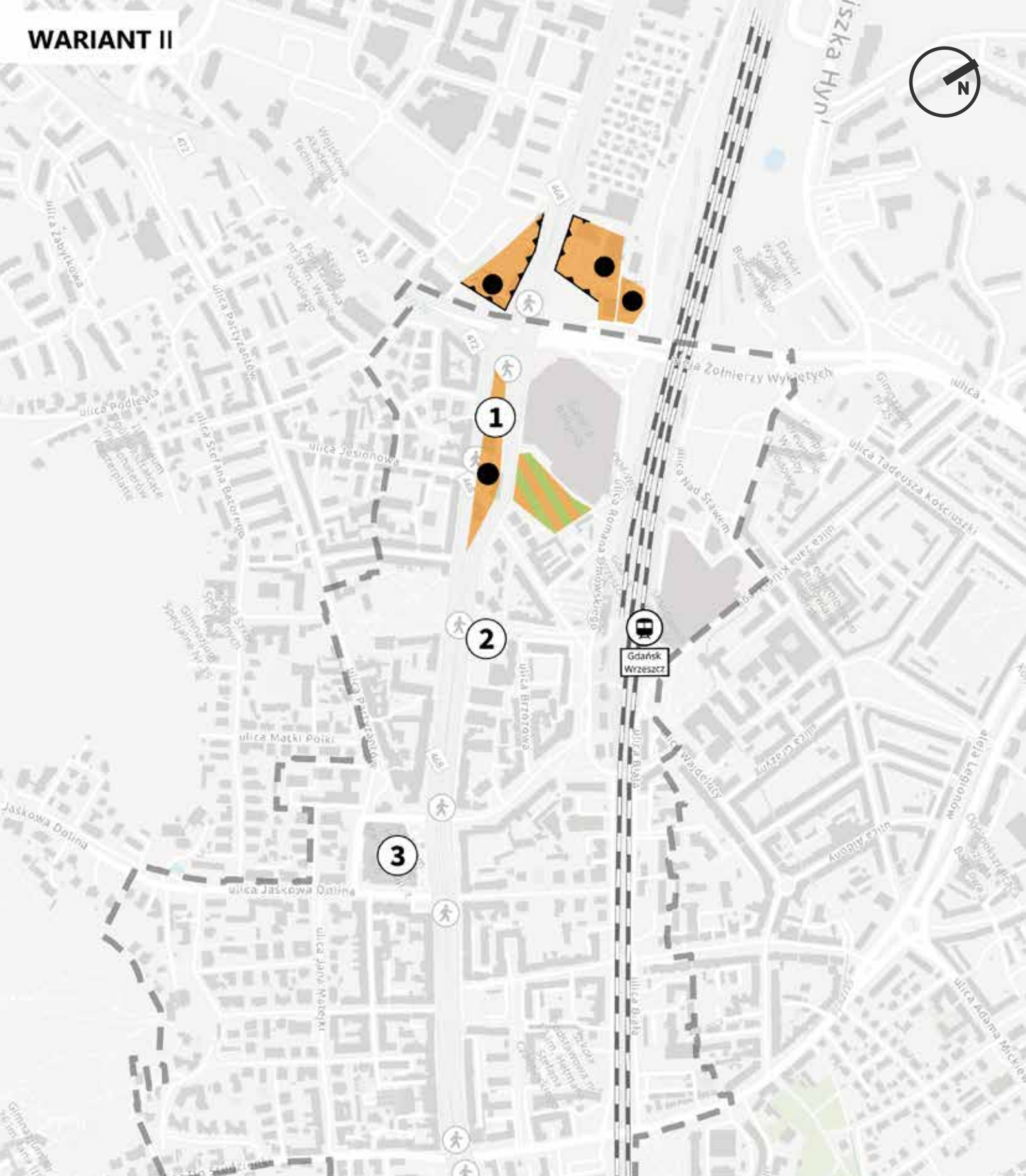
WARIANT I



- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|-----------------------|----------|-------------------------------------|
| | granica opracowania | | zabudowa 15-30 m | | sugerowana zabudowa pierzejowa |
| | istniejący przystanek kolejowy | | zabudowa 30-55 m | | dominanta wysokościowa |
| | potężenie piesze istniejące | | zabudowa powyżej 55 m | 1 | numery kolejne rejonów szczególnych |

Mapa nr 8. Podobszar Wrzeszcz Centrum - zabudowa, wariant I. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023

WARIANT II



[---] granica opracowania

istniejący przystanek kolejowy

połączenie piesze istniejące

zabudowa 15-30 m

zabudowa powyżej 55 m

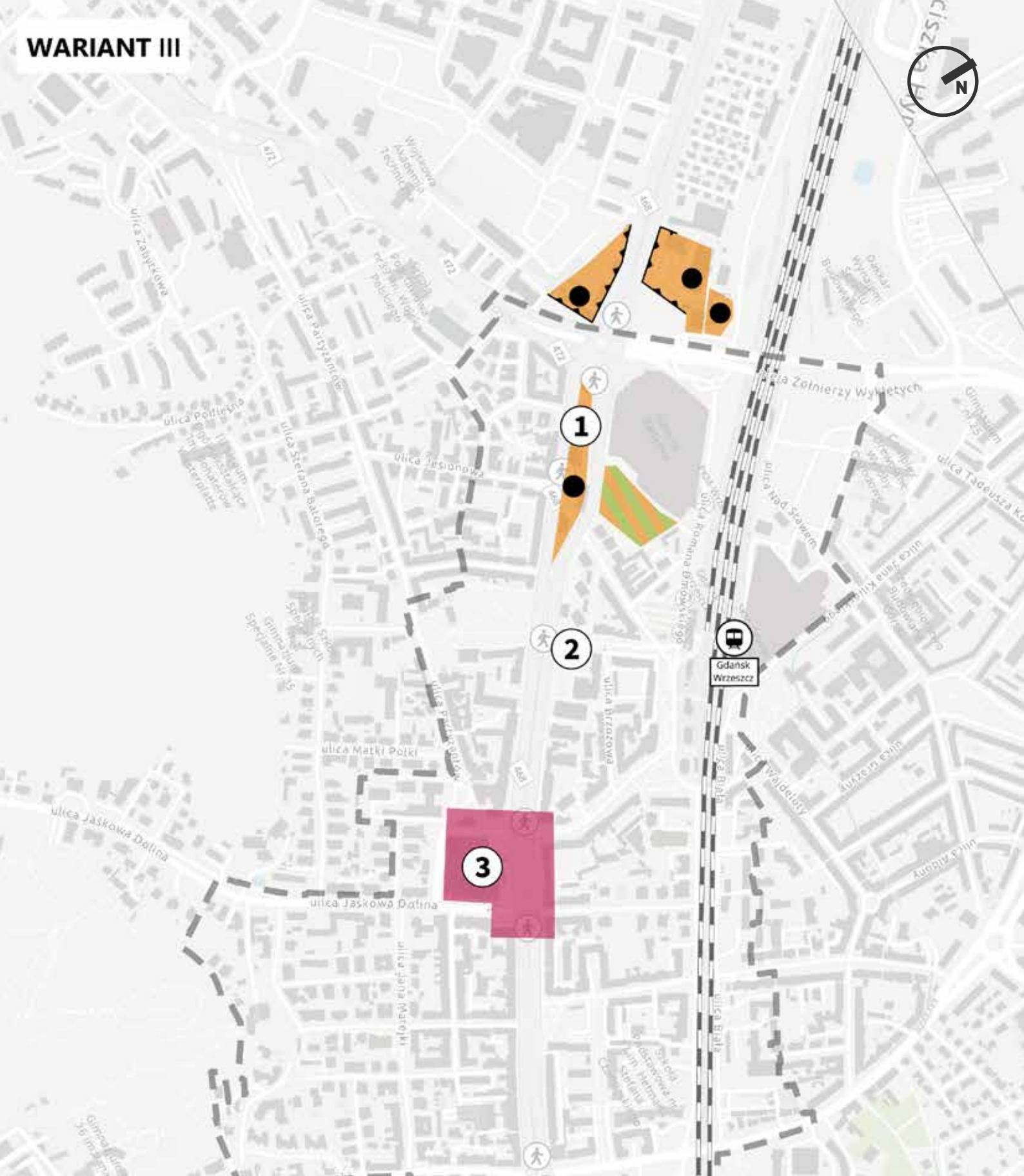
sugerowana zabudowa pierzejowa

dominanta wysokościowa

1 numery kolejne rejonów szczególnych

Mapa nr 9. Podobszar Wrzeszcz Centrum - zabudowa, wariant II. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023

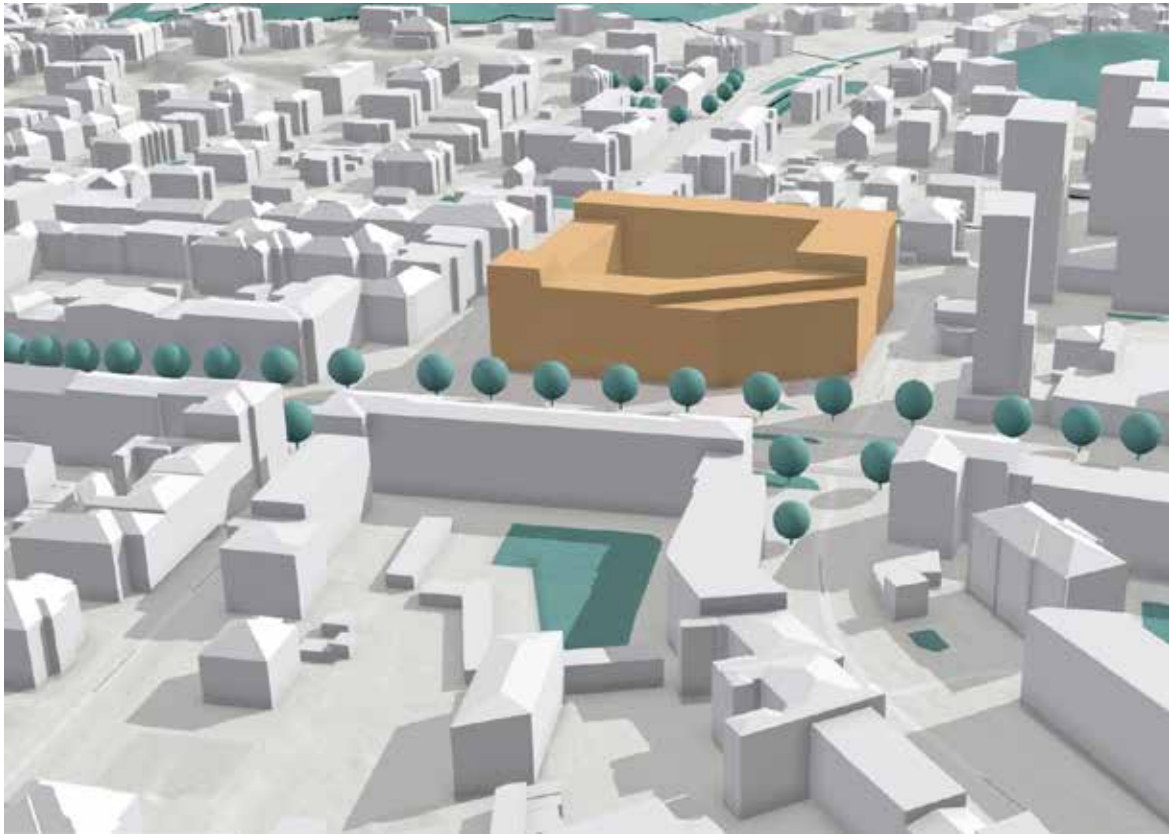
WARIANT III



- granica opracowania
- zabudowa 15-30 m
- sugerowana zabudowa pierzejowa
- istniejący przystanek kolejowy
- zabudowa 30-55 m
- dominanta wysokościowa
- połączenie piesze istniejące
- zabudowa powyżej 55 m
- numery kolejne rejonów szczególnych



Rys. 28. Model prezentujący możliwą zabudowę rejonu Wysepki stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Rys. 29. Model prezentujący możliwą zabudowę rejonu Manhattanu stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot. 16. Makieta prezentująca możliwą zabudowę centrum Wrzeszcza stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM



Fot. 17. Makieta prezentująca możliwą zabudowę centrum Wrzeszcza stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM



Fot. 18. Spotkanie warsztatowe PAG. Fot. BAM

9.5. Podobszar Dzielnica Wiedzy

Uwagi uczestników warsztatu na temat podobszaru:

W ocenie uczestników warsztatów ze względu na swój charakter oraz zagospodarowanie podobszar ten ma potencjał do tego, żeby pełnić funkcję węzła metropolitalnego po przekształceniu Węzła Kliniczna w centrum dzielnicy. W przypadku obszarów sąsiadujących z aleją Zwycięstwa (w rejonie Dzielnicy Wiedzy arteria ta zmienia swoją nazwę) uczestnicy zwrócili jednak uwagę na fakt podporządkowania podobszaru ruchowi kołowemu. Wskazano ten problem jako istotną barierę rozwojową. Zauważono, że aleja Zwycięstwa w swoim charakterze bliższa jest autostradzie niż alei reprezentacyjnej. Podkreślono też potrzebę przeprowadzenia pogłębionej analizy zagospodarowania Traktu Konnego oraz terenów zielonych wzdłuż Wielkiej Alei Lipowej. Postulowano możliwość bardziej efektywnego zagospodarowania tych ciągów poprzez zawężenie pasa parkingowego i stworzenie wydzielonej drogi dla rowerów oraz reprezentacyjnego ciągu pieszego pomiędzy szpalerami Wielkiej Alei Lipowej.

Mając na uwadze rozległość podobszaru i duże dystanse, jakie należy pokonać między poszczególnymi elementami charakterystycznymi podobszaru, zwracano uwagę na konieczność wytworzenia dodatkowych atraktorów dla ruchu pieszego i rowerowego wzdłuż alei Zwycięstwa. Uczestnicy rozpoznali potrzebę przekształcenia istniejących terenów – to jest rejonu Opery Bałtyckiej i przystanku SKM Politechnika – tak, by je zaktywizować i by mogły one pełnić funkcje metropolitalne. Postulowano również zwiększenie publicznej dostępności terenów zielonych znajdujących się w podobszarze funkcjonalnym.



Fot. 19. Spotkanie warsztatowe PAG Dzielnica Wiedzy - 6.10.2023. Fot. BAM.

Podobszar Dzielnica Wiedzy. Uwagi ogólne

Kształtowanie zabudowy:

- Zabudowa o zróżnicowanym charakterze;
- Punkty usługowe zlokalizowane w parterach budynków;
- Stworzenie nowego centrum dzielnicy o charakterze metropolitalnym.

Połączenia poprzeczne:

- Wykształcenie ciągu pieszo-rowerowego przecinającego przystanek SKM Politechnika oraz węzeł komunikacyjny w stronę ulicy Marynarki Polskiej;
- Wprowadzenie dwóch nowych poprzecznych połączeń pieszo-rowerowych z ulicą Jana z Kolna zgodnie z rysunkiem (mapa nr 11).

Przestrzenie publiczne:

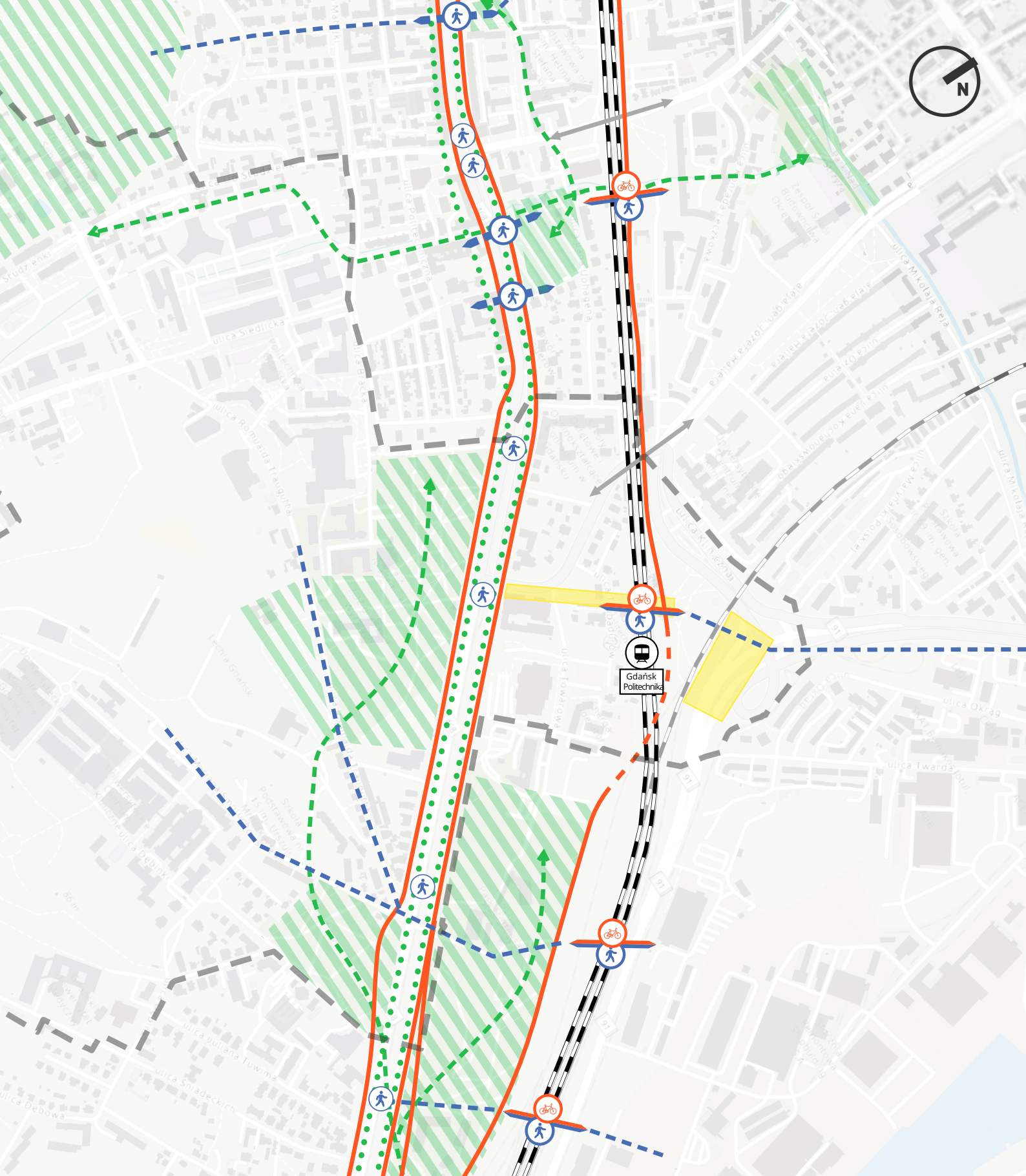
- Wykształcenie reprezentacyjnego ciągu przestrzeni publicznych przy przystanku SKM Politechnika;
- Zmiana układu nowego węzła komunikacyjnego umożliwiająca przeprowadzenie linii tramwajowych wewnątrz układu komunikacyjnego, a jezdni dla samochodów po stronach zewnętrznych;
- Wykształcenie reprezentacyjnego placu z funkcją węzła komunikacyjnego w miejscu Węzła Kliniczna;
- Kształtowanie zabudowy zintegrowanej z przestrzeniami publicznymi;
- Bez dróg serwisowych.













Zieleń:

- Rozważenie przeprowadzenia ciągów pieszych wzdłuż terenów zielonych Wielkiej Alei Lipowej.

Rozwiązania uzupełniające:

- Utworzenie dodatkowych dróg rowerowych łączących Drogę Czerwoną, nowy węzeł komunikacyjny oraz Park Steffensów z aleją Zwycięstwa;
- Propozycja wprowadzenia obiektów gastronomicznych na terenie Parku Steffensów;



- | | | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|---|----------------------|
|  | granica opracowania |  | połączenie rowerowe |  | ścieżka rowerowa |
|  | istniejący przystanek kolejowy |  | połączenie piesze proponowane |  | szpaler drzew |
|  | połączenie piesze istniejące |  | połączenia istniejące |  | przestrzeń publiczna |
|  | sugerowane pieszo-rowerowe połączenia terenów rekreacyjnych |  | połączenia wewnętrzne |  | zieleń otwarta |

Mapa nr 11. Podobszar Dzielnica Wiedzy - uwagi ogólne. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys. 30. Model prezentujący możliwą zabudowę podobszaru Dzielnica Wiedzy stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Podobszar Dzielnica Wiedzy. Zabudowa

W trakcie prac warsztatowych uczestnicy zidentyfikowali rejony szczególne - przedstawione na mapie nr 12 - dla których proponują następujące kierunki przekształceń:

1. Strefa wejścia na przystanek SKM Politechnika od strony Opery Bałtyckiej

Zabudowa wolnostojąca wzdłuż linii zabudowy do wysokości 15 m z poszanowaniem kontekstu zabudowy, wielofunkcyjna (mieszkaniowo-usługowa). Wytworzenie reprezentacyjnego ciągu pieszo-rowerowego w stronę przystanku SKM Politechnika.

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (usługi i sklepy specjalistyczne, przestrzenie pracy wspólnej), usługi metropolitalne (branża kreatywna, nauka).

2. Strefa wejścia na przystanek SKM Politechnika od strony Węzła Kliniczna

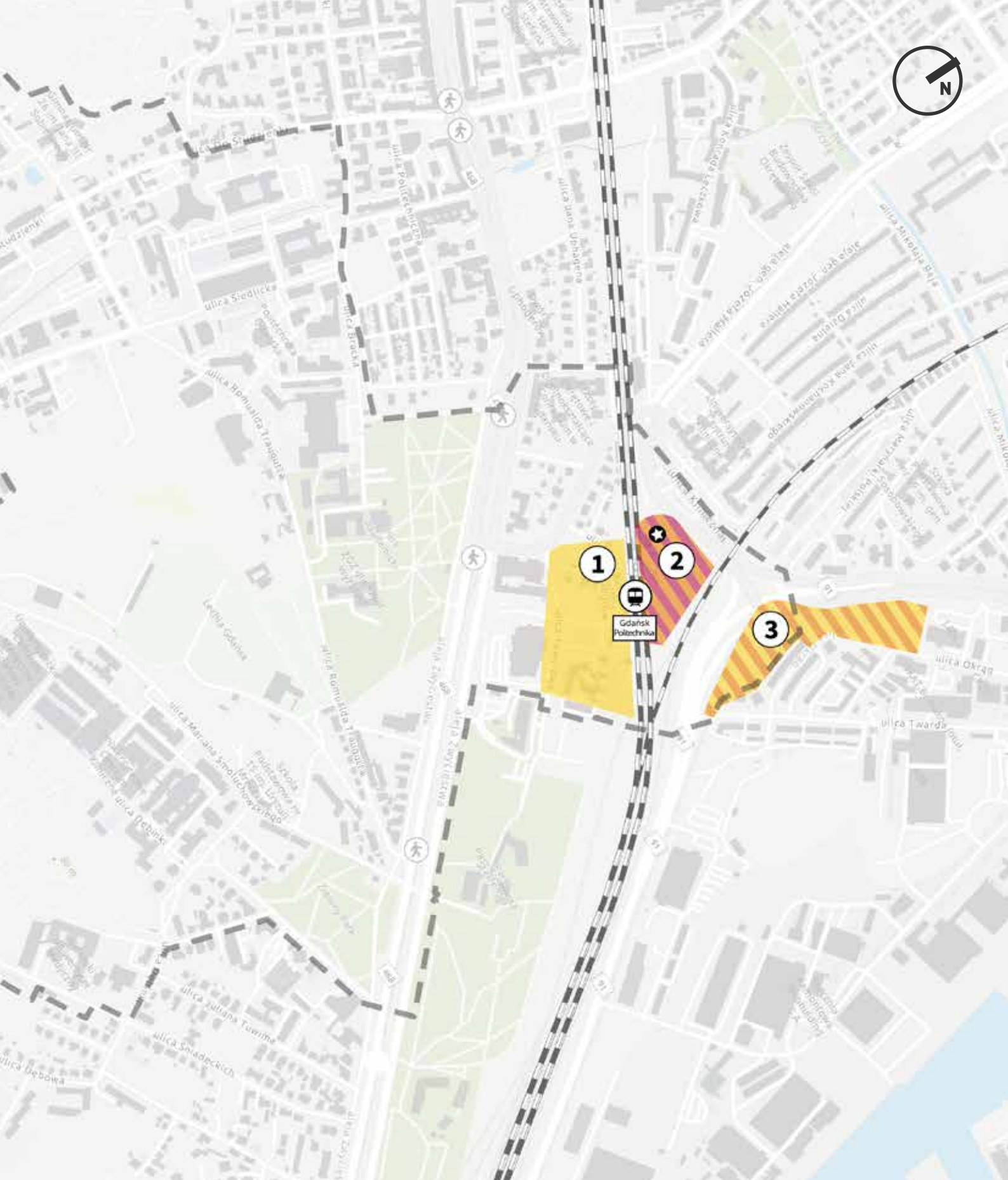
Zabudowa pierzejowa do wysokości 30 m, wielofunkcyjna (mieszkaniowo-usługowa), usytuowana w sposób umożliwiający powstanie wewnętrznego placu miejskiego; dopuszczenie dominanty wysokościowej (do 90 m) bądź o wyróżniającej się bryle. Zarekomendowano, by obszar ten stał się przedmiotem konkursu architektonicznego.








Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (usługi i sklepy specjalistyczne, przestrzenie pracy wspólnej), usługi metropolitalne (branża kreatywna, nauka, centrum kongresowe, centrum nauki).

3. Zabudowa towarzysząca przy ulicy Okrąg

Zabudowa pierzejowa o zróżnicowanej wysokości: do wysokości 30 m od strony ulicy Marynarki Polskiej oraz do wysokości 15 m w głębi zabudowy; wielofunkcyjna (mieszkaniowo-usługowa).

Szczegółowe wskazania funkcji: usługi podstawowe, usługi ponadpodstawowe (usługi i sklepy specjalistyczne, przestrzenie pracy wspólnej).



- | | | | | | |
|---|--------------------------------|---|------------------|---|-------------------------------------|
|  | granica opracowania |  | zabudowa do 15 m |  | dominanta wysokościowa |
|  | istniejący przystanek kolejowy |  | zabudowa 15-30 m | 1 | numery kolejne rejonów szczególnych |
|  | potężnienie piesze istniejące |  | zabudowa 30-55 m | | |

Mapa nr 12. Podobszar Dzielnica Wiedzy - zabudowa. Opracowanie: Stowarzyszenie Inicjatywa Miasto, 2023



Rys. 31. Model prezentujący możliwą zabudowę rejonu Węzła Kliniczna stworzony na podstawie postulatów uczestników warsztatów, a także lokalizacja terenu na mapie satelitarnej. Opracowanie: BAM, BRG, IM, 2023



Fot. 20 i 21. Makieta prezentująca możliwą zabudowę rejonu Węzła Kliniczna stworzona na podstawie postulatów uczestników warsztatów. Opracowanie: BAM

10

Wnioski i rekomendacje powarsztatowe

Przeprowadzone warsztaty oraz analiza zebranego materiału pozwoliły na wyciągnięcie istotnych wniosków dotyczących kształtowania całości układu Pasma Alei Grunwaldzkiej jak i zabudowy w jej obrębie. Wnioski z procesu zostały publicznie zaprezentowane i poddane dyskusji w trakcie dyskusji eksperckiej.



Fot. 22. Dyskusja ekspercka i podsumowanie warsztatów obszarowych. Fot.: J. Zulewski

Dyskusje poprowadził Piotr Lorens – Architekt Miasta Gdańska. W dyskusji zabierali głos m.in. Piotr Grzelak – Zastępca Prezydent Gdańska ds. zrównoważonego rozwoju i inwestycji, przedstawiciele Rady Miasta, Gdańskiej Agencji Rozwoju Gospodarczego, Biura Rozwoju Gdańska, przewodniczący zarządów poszczególnych dzielnic oraz inwestorzy.



Fot. 23. Prezentacja makiety stanowiącej podsumowanie III etapu procesu partycypacyjnego - warsztatów obszarowych. Fot.: G. Mehring



Fot. 24. Dyskusja ekspercka i podsumowanie warsztatów obszarowych. Fot.: G. Mehring

Wszyscy uczestnicy spotkań byli zgodni – stworzenie spójnej wizji kształtowania obszaru PAG jest kluczowe dla obecnych i przyszłych pokoleń. Wypracowanie jednej, wspólnej koncepcji dla całego pasma pomoże w harmonijny sposób zaplanować rozwój na przyszłe dziesięciolecia.

Główne wnioski dotyczące kierunków zmian to:

- Wprowadzenie istotnych zmian w zagospodarowaniu ulicy umożliwiających koegzystencję wszystkich użytkowników ruchu zgodnie z ideą piramidy zrównoważonych potrzeb transportowych: najpierw ruch pieszy, potem rowerowy, następnie transport publiczny i na końcu indywidualny transport samochodowy⁴.
- Zmniejszenie prędkości w całym ciągu alei Grunwaldzkiej przy zachowaniu płynności ruchu, co pozwoli na zredukowanie poziomu hałasu, poprawienie komfortu użytkownika chodników i innych przestrzeni publicznych, wzmocnienie poczucia bezpieczeństwa oraz polepszenie warunków użytkowania położonych przy ulicach budynków.
- Zwiększenie ilości poprzecznych połączeń dla pieszych, rowerzystów i samochodów w celu lepszego skomunikowania wschodniej i zachodniej strony alei Grunwaldzkiej oraz dzielnic rozciągających się po obu stronach linii kolejowej.
- Stworzenie ekostrady rowerowej i ulicy dojazdowej w korytarzu transportowym tzw „Drogi Czerwonej”, która będzie obsługiwała postulowaną nową zabudowę i odciąża ruch rowerowy i w części samochodowy na Alei Grunwaldzkiej.
- Wprowadzenie zieleni wysokiej we wszystkich nadających się do tego celu fragmentach alei.
- Kształtowanie harmonijnej sylwety zabudowy wzdłuż alei w sposób systemowy. Wprowadzenie zabudowy o większej intensywności i wysokości od strony torów kolejowych oraz niższej od strony pierzei alei.
- Wprowadzanie nowej zabudowy wzdłuż alei z poszanowaniem formy oraz wysokości zabudowy sąsiadującej.

⁴ Zgodnie z: Załącznik do Uchwały nr LIV/1363/22 Rady Miasta Gdańska z dnia 29 września 2022 roku.

- Wprowadzanie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej w obszarze pasma, pozwalające na wytworzenie wielofunkcyjnych kompleksów zabudowy w odróżnieniu do monofunkcyjnych centrów.
- Wzbogacenia oferty usługowej w obszarze, między innymi o usługi o charakterze ponadlokalnym i lokalnym, wprowadzenie usług w parterach budynków gdzie jest to możliwe.
- Wykorzystanie potencjału ogródków działkowych dla zaspokojenia potrzeb wielu grup użytkowników poprzez udostępnienie części terenów zielonych oraz wprowadzenie funkcji o charakterze społecznym.
- Wprowadzenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowo-usługowej pozwalające na wytworzenie wielofunkcyjnych kompleksów zabudowy, w tym zachowującej kompozycję pierzejową od strony wschodniej oraz zabudowy wolnostojącej z otwarciami widokowymi od strony zachodniej Alei Grunwaldzkiej.
- Dopuszczenie dominant wysokościowych tylko w wyznaczonych i uzasadnionych względami kompozycyjnymi miejscach.
- Wykorzystanie swoistej dla Pasma Alei Grunwaldzkiej sekwencji usytuowania przestrzeni publicznych oraz rekreacyjnych, które pojawiają się na tym terenie w regularnych odstępach, oraz powtórzenie tej sekwencji w nowych zespołach zabudowy.
- Wprowadzenia nowych, uwspółcześionych rozwiązań drogowych w rejonie Węzła Kliniczna zastępujących przeskalowane i niefunkcjonalne obecne rozwiązanie oraz wykorzystujące uwolniony teren do wykształcenia nowego centrum dzielnicy.
- Poszukiwanie rozwiązań przestrzennych dla tworzenia terenów zieleni ogólnodostępnej pomiędzy budynkami.
- Udostępnienie społeczności lokalnej już istniejących kompleksów zieleni, między innymi na kampusach uczelni.
- Poszukiwanie nowych rozwiązań przestrzennych, w tym drogowych, w rejonie Węzła Kliniczna.
- Przemysłenie układu transportu publicznego w rejonie ul. Abrahama i Kołobrzeskiej oraz na odcinku al. Grunwaldzkiej pomiędzy nimi , a docelow także na odcinku od al. Wojska Polskiego do ul. Abrahama.

Niezależnie od w/w wniosków o charakterze ogólnym, przy projektowaniu ostatecznej wersji rozwiązań przestrzennych Pasma Alei Grunwaldzkiej pod uwagę należy także wziąć wnioski szczegółowe dotyczące zabudowy poszczególnych podobszarów, sformułowane w trakcie poszczególnych spotkań warsztatowych.



GDAŃSKIE
WARSZTATY
PROJEKTOWE