



GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY

KLUKOWO

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego
w ramach procedury ULIM

GDAŃSK 2025



KLUKOWO

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA PRZY UL. RADIOWEJ WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego w ramach procedury ULIM
przewidzianej w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących**

Redakcja raportu:

Martyna Nagórska

Piotr Lorens

Jarosław Zulewski

Redakcja językowa:

Dagmara Zawistowska-Toczek

Opracowanie graficzne:

Mateusz Sylwestrzak

Natalia Biedrzycka

Okładka:

MS15 Architektura, mat. inwestora

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora: Domesta sp. z o.o.

Skład i druk zapewnił inwestor: Domesta sp. z o.o.

Całość dokumentacji procesu dostępna jest na stronie internetowej:

<https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563>



GDAŃSK 2025

Podsumowanie

Gdański Dialog Społeczny

KLUKOWO

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi

W Gdańskim Dialogu Społecznym dotyczącym inwestycji w Klukowie wzięło udział ponad 500 osób. Zorganizowano dwa spotkania otwarte, trzy spotkania fokusowe oraz przeprowadzono ankietę internetową, w której uczestniczyło łącznie **275 osób**.

Proces ten umożliwił mieszkańcom i interesariuszom wyrażenie opinii o planowanej inwestycji i inwestycjach towarzyszących, takich jak: rozbudowa szkoły, budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym, budowa Centrum Aktywności Lokalnej oraz inwestycje drogowe.

Kluczowe wnioski z procesu dialogu:

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa: większość mieszkańców biorących udział w dialogu wyraziła negatywne opinie na temat inwestycji, uważając, iż zaprojektowano zbyt intensywną zabudowę i obawiając się znaczącego wzrostu liczby mieszkańców, co skutkować może przeciążeniem istniejącej infrastruktury drogowej. Pojawiły się jednak głosy bardziej neutralne i pozytywne, zdaniem których nowa inwestycja może przyczynić się do rozwoju dzielnicy. Należy zauważyć, iż proces wzbudził wiele emocji zarówno wśród przeciwników, jak i zwolenników inwestycji,

Rozbudowa szkoły: zdecydowana większość mieszkańców uznała tę inwestycję za konieczną, postulując przy tym zwiększenie zakresu tej rozbudowy z uwzględnieniem sali gimnastycznej.

Budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym: choć większość mieszkańców oceniała pozytywnie tę inwestycję, uznając ją za potrzebną, to jednak były też głosy negujące ją.

Budowa Centrum Aktywności Lokalnej: głosy na temat potrzeby budowy Centrum Aktywności Lokalnej były podzielone. Część mieszkańców nie widziała takiej potrzeby, obawiała się kosztów utrzymania takiego obiektu, tego kto będzie z niego korzystał, wątpiła w jego użyteczność. Część mieszkańców z kolei uznała inwestycję za pożądaną dla lokalnej społeczności.

Narzędzia wykorzystane w procesie:

- ankiety online,
- spotkania z mieszkańcami,
- uwagi pisemne i mailowe, składane indywidualnie oraz w formie postulatów, listów poparcia i uchwały rady dzielnicy,
- spotkania fokusowe.

Rekomendacje na przyszłość:

- konieczne są inwestycje w rozbudowę, budowę i remont infrastruktury drogowej w całej dzielnicy,
- konieczna jest realizacja chodników i ścieżek rowerowych, przede wszystkim w celu zapewnienia dzieciom bezpiecznego dojścia do szkoły,
- mieszkańcy oczekują większego zakresu rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, w tym budowy sali gimnastycznej, przedszkola,
- oczekuje się poprawy obsługi dzielnicy komunikacją zbiorową.

Część uwag i wniosków mieszkańców została uwzględniona przez inwestora.

Pełna dokumentacja procesu i wnioski dostępne są na stronie:

www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563.



Ryc. 1. Założenie urbanistyczne inwestycji mieszkaniowo-usługowej (źródło: MS 15 Architektura)

Inwestor:

DOMESTA Domesta sp. z o. o., ul. Budowlanych 68B, 80-298 Gdańsk



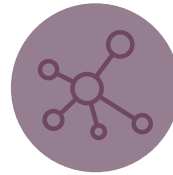
Liczba uczestników:
około 500



Liczba wypełnionych
ankiet: 275

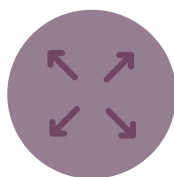


Liczba spotkań otwartych
z mieszkańcami: 2



Liczba spotkań
fokusowych: 3

Inwestycje towarzyszące i drogowe



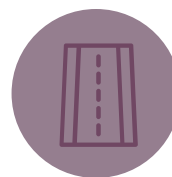
Rozbudowa
szkoły



Park ze zbiornikiem
retencyjnym



Centrum Aktywności
Lokalnej



Inwestycje
drogowe

Wyniki ankiety - ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej



Pozytywne: 91



Neutralne: 24



Negatywne: 159

Najważniejsze zmiany, które zostały wprowadzone na skutek Gdańskiego Dialogu Społecznego:

- rezygnacja z dominanty wysokościowej – obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 14 m,
- zaprojektowanie w granicach planowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie rekreacyjnym wielofunkcyjnego boiska sportowego,
- zwiększenie zakresu inwestycji drogowych wynikających z art. 16 ustawy o drogach publicznych o wykonanie kolejnego fragmentu ul. Radiowej,
- realizacja dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ul. Radiowej w sąsiedztwie planowanych lokali usługowych,
- realizacja tymczasowego chodnika wzdłuż ul. Radiowej na czas jej przebudowy,
- zwiększenie zakresu rozbudowy szkoły o remont dodatkowych pomieszczeń w starym budynku szkoły,
- zorganizowanie dojazdu do budowy od ul. Spadochroniarzy bez przejazdu ul. Radarową, zapewnienie dostaw poza godzinami szczytu.



Ryc. 2. Założenie urbanistyczne inwestycji mieszkaniowo-usługowej (źródło: MS 15 Architektura)

Spis treści

1. Wprowadzenie	10
1.1. Gdański Dialog Społeczny	10
1.2. Podstawy prawne	11
1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu	11
1.4. Cel raportu	13
2. Metodologia procesu dialogu społecznego	14
2.1. Opis procesu partycypacyjnego	14
2.2. Siedem Zasad Konsultacji	15
2.3. Zastosowane narzędzia i metody	16
2.4. Zaangażowanie interesariuszy	16
3. Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego	18
3.1. Charakterystyka obszaru: analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej	18
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne	18
3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne	21
4. Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego	22
4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami	23
4.2. Badanie ankietowe	28
4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami	47
5. Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów	54
5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa	54
5.2. Inwestycje towarzyszące	57
5.3. Pierwsze spotkanie fokusowe	67
5.4. Drugie spotkanie fokusowe	69
5.5. Trzecie spotkanie fokusowe	69
5.6. Kwestie do rozwiązania w dalszych krokach – przez innych inwestorów lub przez miasto. Przykłady wyzwań i możliwości	71
6. Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji	74
6.1. Zakres procesu partycypacyjnego	74
6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego	74
6.3. Uwagi dodatkowe	75
6.4. Zmiany, które zostały wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego	75
7. Rekomendacje i propozycje dalszych działań	76
8. Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego	79
9. Załączniki	80

1 Wprowadzenie

1.1. Gdański Dialog Społeczny

Gdański Dialog Społeczny (GDS) to rozwiązanie wdrażane przez Miasto Gdańsk w ramach opiniowania projektów przygotowywanych w oparciu o tzw. specustawę mieszkaniową¹, które nadaje podmiotowość mieszkańcom, społeczności lokalnej i wszystkim innym interesariuszom danej inwestycji.

Opisana w ustawie procedura określa możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych w wypadku, gdy nie jest to możliwe w oparciu o zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego². Jej efektem stać się może Ustalenie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (ULIM). Będący jej uzupełnieniem Gdański Dialog Społeczny to proces partycypacyjny o charakterze wyprzedzającym procedurę formalną, dający szansę na udział wszystkich zainteresowanych stron, zwłaszcza społeczności lokalnych, w postępowaniu fakultatywnym, które poprzedza złożenie wniosku przez inwestora. Jego celem jest zapoznanie szerokiego grona interesariuszy przekształceń danej przestrzeni z planami inwestycyjnymi, które dotyczą zarówno samej inwestycji mieszkaniowej, jak i inwestycjom towarzyszącym: z zakresu usług społecznych, edukacji, inwestycji drogowych czy realizacji „urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu” (UTWORS). Dialog umożliwia sformułowanie rekomendacji i sugestii w związku z zakresem i charakterem proponowanych inwestycji przez wszystkie zainteresowane strony, co ma pozwolić na wypracowanie najlepszych możliwych rozwiązań przestrzennych, w tym architektonicznych, urbanistycznych czy z zakresu usług społecznych. Jest to także okazja dla wszystkich zainteresowanych, by spotkać się z inwestorem, projektantami i ekspertami, aby uzyskać wszelkie informacje „z pierwszej ręki”, zapoznać się z projektem oraz poznać powody, dla których właśnie takie, a nie inne rozwiązania zostały przyjęte. Także jest to możliwość złożenia przez mieszkańców i interesariuszy własnych wniosków i uwag do planowanych inwestycji przed formalnym zainicjowaniem procesu uzgadniania inwestycji przez wszystkie przewidziane zapisami ustawy strony.

Gdański Dialog Społeczny realizowany jest w ramach postępowania o charakterze fakultatywnym na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych

¹ Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195 (zwanej specustawą mieszkaniową lub lex deweloper). Przewiduje ona wprowadzenie uproszczonej procedury administracyjnej, mającej na celu ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (w skrócie ULIM).

² Szczegółowe informacje na temat tej procedury są dostępne na stronie: <https://www.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji>.

oraz inwestycji towarzyszących³. Zarządzeniem wprowadzono nowe procedury poprzedzające złożenie przez inwestora wniosku o ULIM, w tym konsultacje z powołanym zespołem roboczym, składającym się z przedstawicieli miejskich jednostek i wydziałów, czy wspomniany dialog społeczny. Procedura ta daje możliwość przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowych w szerokim dialogu ze stroną miejską i społeczną. Całość procesu, w tym prace zespołu roboczego ds. ULIM, nadzoruje Biuro Rozwoju Gdańska, a nad organizacją i przebiegiem rozmów z mieszkańcami i innymi interesariuszami w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego czuwa Biuro Architekta Miasta.

1.2. Podstawy prawne

Gdański Dialog Społeczny to proces partycypacyjny prowadzony na podstawie Zarządzenia nr 473/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Podstawy prawne przeprowadzania procedury ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej to:

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195) – tzw. ULIM, specustawa mieszkaniowa.
2. Lokalne Standardy Urbanistyczne – uchwała Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska.

1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu

Inwestor

Domesta sp. z o.o., ul. Budowlanych 68b, 80–298 Gdańsk.

Projektanci

- Branża architektoniczna – zabudowa mieszkalno-usługowa:

MS 15 Architektura
ul. Mariacka 2/1, 81–383 Gdynia

- Branża architektoniczna – rozbudowa szkoły:

Archidona Pracownia Projektowa
ul. Mickiewicza 8/2, 80–425 Gdańsk

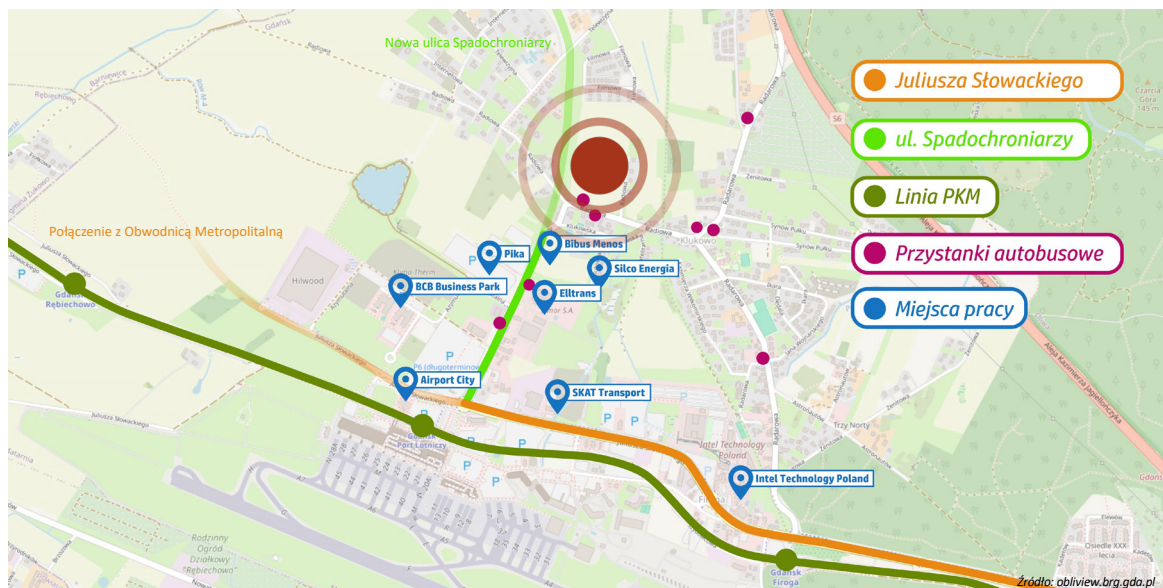
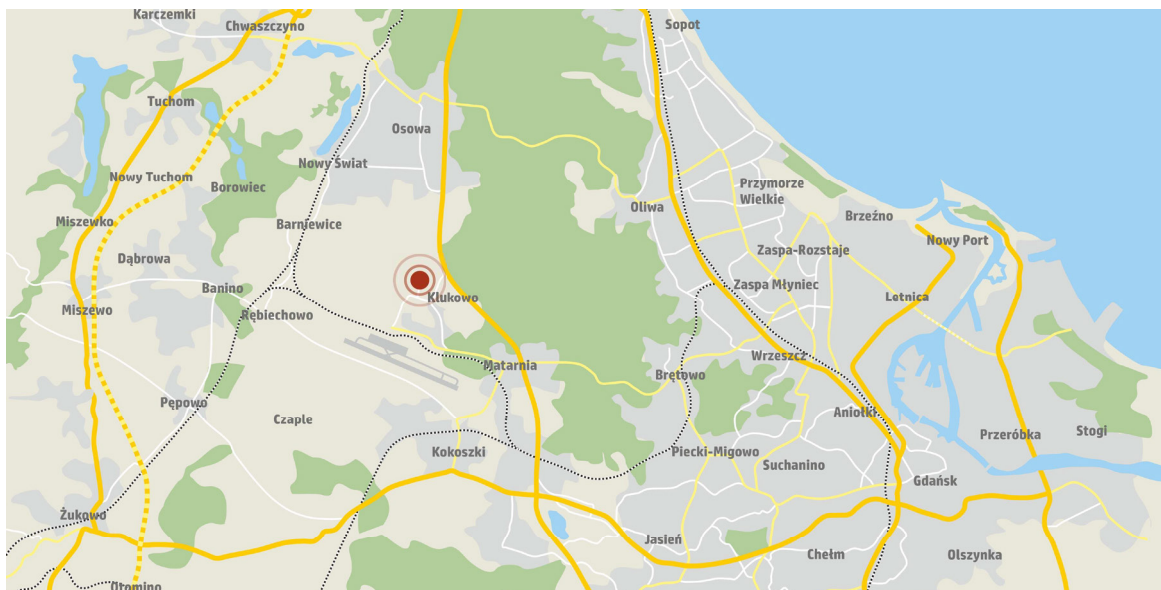
- Branża drogowa:

PM Traffic sp. z o.o.
ul. Bysewska 30, 80–298 Gdańsk.

³ Zarządzenie nr 473/25 Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 18 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Lokalizacja

Klukowo, ul. Radiowa w Gdańsku



Ryc. 3a, b. Lokalizacja inwestycji

Zakres inwestycji towarzyszących oraz drogowych:

- rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26 w Gdańsku Klukowie,
- budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Radiowej,
- budowa Centrum Aktywności Lokalnej przy ul. Radiowej,
- przebudowa fragmentu ul. Radiowej.

Szczegółowe przedstawienie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi, w tym projekty oraz wizualizacje, zawarte są w prezentacji DOMESTA dostępnej na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/klukowo,a,270566>.

1.4. Cel raportu

Celem niniejszego raportu jest zgromadzenie uwag i wniosków mieszkańców dotyczących planowanych inwestycji, które wpłynęły w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego do jego organizatora, czyli Biura Architekta Miasta i przedstawienie ich inwestorowi, Zespołowi Robocznemu ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków, Radnym Miasta Gdańska oraz wszystkim zainteresowanym.

Raport został opublikowany i jest dostępny na stronie internetowej Biura Architekta Miasta w zakładce poświęconej Gdańskiemu Dialogowi Społecznemu: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563>.



Ryc. 4. Inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycje towarzyszące w kontekście dzielnicy



Ryc. 5. Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej

2

Metodologia procesu dialogu społecznego

2.1. Opis procesu partycypacyjnego

Proces Dialogu Społecznego obejmował szeroko zakrojone działania partycypacyjne, mające na celu zaangażowanie mieszkańców oraz interesariuszy w planowanie inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycji towarzyszących.

Struktura procesu partycypacyjnego obejmowała cztery główne etapy: informacyjny, rozmów i negocjacji, analityczny oraz podsumowujący, z uwzględnieniem udziału mieszkańców na każdym etapie.

Zakres procesu uwzględniał:

informowanie: przygotowanie materiałów informacyjnych, prezentacji oraz udostępnienie ich na stronie internetowej Biura Architekta Miasta (BAM),

zbieranie uwag i opinii: poprzez ankiety internetowe, uwagi mailowe i pisemne oraz podczas otwartych spotkań,

prezentację inwestycji: szczegółowe przedstawienie planów inwestycyjnych na spotkaniach informacyjnych z udziałem inwestora, projektantów i przedstawicieli BAM,

spotkania fokusowe: z udziałem przedstawicieli mieszkańców, strony miejskiej, inwestora i radnych miejskich, mające na celu wypracowanie wspólnego stanowiska akceptowalnego dla wszystkich stron,

raport: przygotowanie i jego publikacja.

Harmonogram procesu:

- pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (informacyjne): 16 września 2024 r.,
- okres zbierania uwag i wniosków: 16 września – 17 października 2024 r.,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące wyniki ankiet): 29 października 2024 r.,
- pierwsze spotkanie fokusowe z udziałem przedstawicieli mieszkańców, strony miejskiej, inwestora i radnych miejskich, mające na celu wypracowanie wspólnego stanowiska akceptowalnego dla wszystkich stron: 29 listopada 2024 r.,
- drugie spotkanie fokusowe z przedstawicielami radnych dzielnicowych i zainteresowanych mieszkańców nt. dobrych praktyk projektowania: 7 grudnia 2024 r.,
- trzecie spotkanie fokusowe z udziałem przedstawicieli mieszkańców, strony miejskiej, inwestora i radnych, mające na celu wypracowanie wspólnego stanowiska akceptowalnego dla wszystkich stron: 9 grudnia 2024 r.,

- przygotowanie raportu z przebiegu procesu partycypacyjnego i jego publikacja.

2.2. Siedem Zasad Konsultacji

Jako podstawę przy planowaniu, organizacji i przeprowadzaniu Gdańskiego Dialogu Społecznego przyjęto poniższe Siedem Zasad Konsultacji⁴, które uzupełniono o kolejne zasady wyszczególnione dalej:

1. Dobra wiara

Konsultacje prowadzone są w duchu dialogu obywatelskiego. Strony słuchają się nawzajem, wykazując wolę zrozumienia odmiennych racji.

2. Powszechność

Każdy zainteresowany tematem powinien móc dowiedzieć się o konsultacjach i wyrazić w nich swój pogląd.

3. Przejrzystość

Zapewnienie pełnej dostępności do informacji o projekcie i procesie konsultacji. Informacje o jego celu, regułach, przebiegu i wyniku konsultacji muszą być powszechnie dostępne. Jasne musi być, kto reprezentuje jaki pogląd.

4. Responsywność

Każdemu, kto zgłosi opinię, należy się merytoryczna odpowiedź w rozsądnym terminie, co nie wyklucza odpowiedzi zbiorczych.

5. Koordynacja

Konsultacje powinny mieć gospodarza odpowiedzialnego za konsultacje tak politycznie, jak organizacyjnie. Powinny one być odpowiednio umocowane w strukturze administracji.

6. Przewidywalność

Konsultacje powinny być prowadzone możliwie na jak najwcześniejszym etapie. Powinny być prowadzone w zaplanowany sposób i w oparciu o czytelne reguły.

7. Poszanowanie interesu ogólnego

Choć poszczególni uczestnicy konsultacji mają prawo przedstawiać swój partykularny interes, to ostateczne decyzje podejmowane w wyniku przeprowadzonych konsultacji powinny reprezentować interes publiczny i dobro ogólne.

Dodatkowe zasady:

1. Otwartość

Uwzględnienie wszystkich opinii i wniosków bez względu na ich charakter.

2. Reprezentatywność

Angażowanie możliwie jak najszerzej grupy mieszkańców, interesariuszy i ekspertów.

3. Dialog

Stworzenie przestrzeni do merytorycznej wymiany zdań między mieszkańcami, inwestorem i władzami miasta.

⁴ Ministerstwo Cyfryzacji, *Jak prowadzimy konsultacje?*, <https://www.gov.pl/web/cyfryzacja/jak-prowadzimy-konsultacje>.

4. Dokumentacja

Rejestrowanie przebiegu konsultacji, publikacja wyników oraz podsumowań.

5. Edukacja

Informowanie o procedurze ULIM i wyjaśnianie technicznych oraz formalnych aspektów inwestycji.

6. Współpraca

Dążenie do wypracowania rozwiązań akceptowalnych dla wszystkich stron.

2.3. Zastosowane narzędzia i metody

W ramach procesu Dialogu Społecznego wykorzystano szereg narzędzi i metod partycypacyjnych, w tym:

Spotkania z mieszkańcami:

- informacyjne i podsumowujące, moderowane przez przedstawicieli BAM,
- prezentacje inwestora i projektantów,
- otwarte dyskusje i sesje pytań,
- rozmowy bezpośrednie w kuluarach podczas spotkań z mieszkańcami oraz z przedstawicielami inwestora, projektantów i przedstawicieli BAM,
- spotkania fokusowe z przedstawicielami mieszkańców.

Ankieta internetowa:

- pytania zamknięte i otwarte dotyczące inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących,
- wyniki analizowane w podziale na różne aspekty projektu.

Komunikacja pisemna i mailowa:

- umożliwienie składania uwag i wniosków w formie korespondencyjnej.

Publikacje i materiały informacyjne:

- opublikowanie projektów, wizualizacji i materiałów udostępnionych przez inwestora, nagrań ze spotkań na stronie BAM, a także raportu z przeprowadzonego dialogu jako informacji zwrotnej.

2.4. Zaangażowanie interesariuszy

Proces Dialogu Społecznego umożliwił zaangażowanie szeregu grup interesariuszy. W związku z tym wskazać należy na strukturę uczestników, reprezentatywność, metody informowania społeczności.

Struktura uczestników:

- mieszkańcy sąsiadujący z obszarem inwestycji,
- lokalni liderzy,
- przedstawiciele Rady Miasta i Rady Dzielnicy,

- eksperci i przedstawiciele ze strony miejskiej,
- inwestorzy i projektanci.

Reprezentatywność:

- w procesie dialogu wzięło udział łącznie ok. 500 osób, w tym 275 ankietowanych,
- udział szerokiej reprezentacji mieszkańców zróżnicowanych pod względem wieku, zawodów oraz zainteresowań i potrzeb.

Metody informowania społeczności:

- ogłoszenia na stronie internetowej BAM i w miejskich kanałach informacyjnych,
- plakaty informujące o spotkaniach (w szkole i na tablicach ogłoszeń Rady Dzielnicy),
- bezpośrednia komunikacja z lokalnymi liderami i Radą Dzielnicy.



Ryc. 6. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami



Ryc. 7. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami

3

Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego

W niniejszym rozdziale przedstawiono kluczowe elementy charakterystyki obszaru oraz proponowanej inwestycji. W szczególności wskazano na elementy uzasadniające przeprowadzenie procedury ULIM oraz wyboru inwestycji towarzyszących.

3.1. Charakterystyka obszaru – analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej

Obszar: dzielnica Klukowo, rejon ul. Radiowej w Gdańsku zlokalizowany w sąsiedztwie terenów tzw. Doliny Krzemowej sąsiadującej z lotniskiem Rębiechowo.

Demografia: bezpośrednie otoczenie inwestycji zamieszkują w przeważającej liczbie osoby w wieku produkcyjnym, ponadto rośnie trend migracji wewnętrznej – ma miejsce napływ nowych mieszkańców, co wiąże się ze stopniowym rozwojem zabudowy mieszkaniowej w tym obszarze.

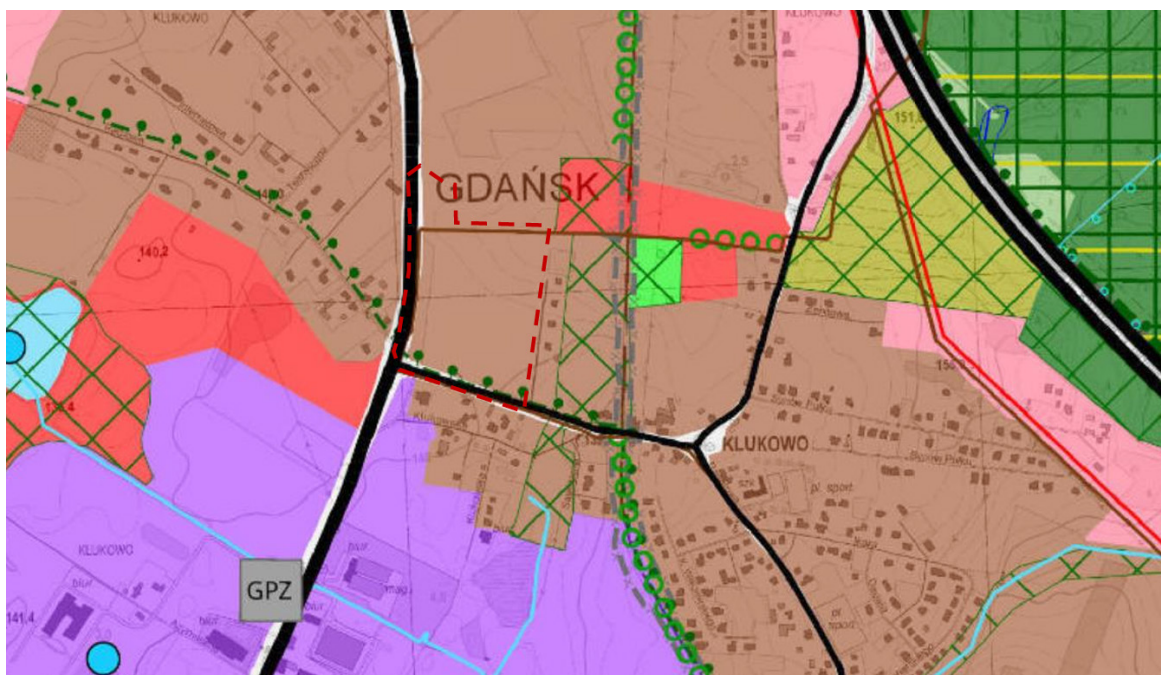
Kluczowe wyzwania:

- niewystarczająca infrastruktura drogowa,
- niewystarczająca infrastruktura społeczna i edukacyjna,
- potrzeba zagospodarowania wód opadowych,
- brak ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i zielonych,
- potrzeba poprawy dostępności transportowej – komunikacji zbiorowej.

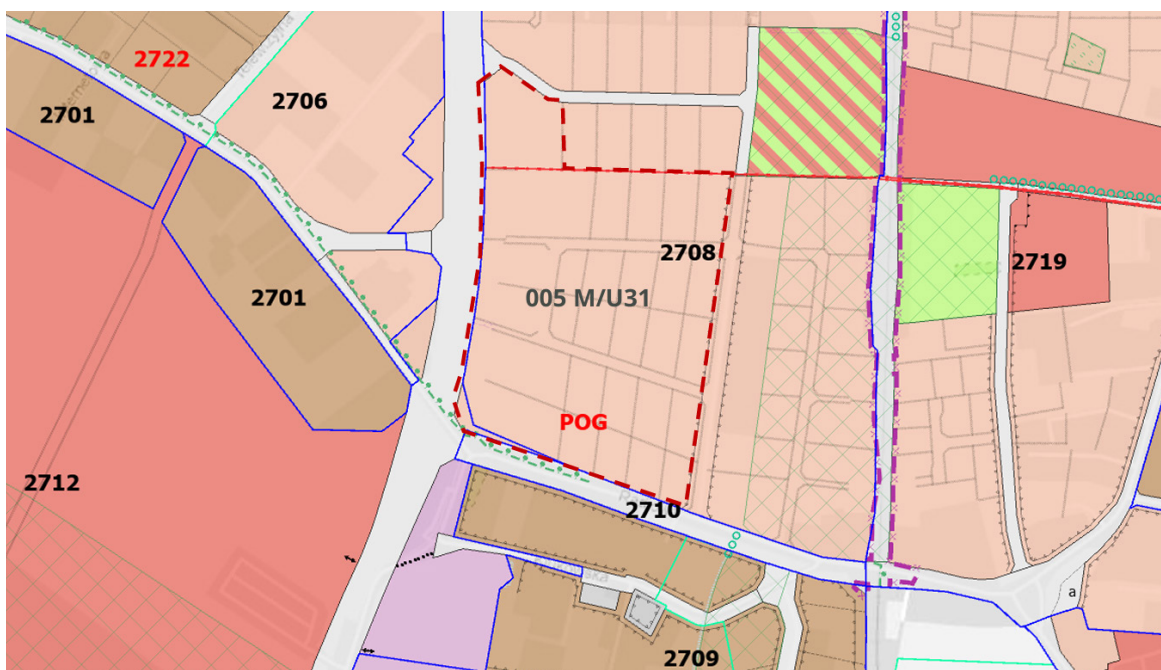
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska) z późn. zm.: teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumencie.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Klukowo – Rębiechowo, rejon Radiowej i Telewizyjnej (nr 2708): teren oznaczony numerem 005-M/U31 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (zabudowa jednorodzinna i usługowa), przy czym usługi dopuszczone są na maksymalnie 100% powierzchni użytkowej w pierzei ul. Nowej Spadochroniarzy, na pozostałym terenie maksymalnie 50% powierzchni użytkowej.



Ryc. 8. Fragment Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska



Ryc. 9. Fragment Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Klukowo – Rębiechowo, rejon Radiowej i Telewizyjnej (nr 2708)

Pożądanee zmiany w zakresie funkcji

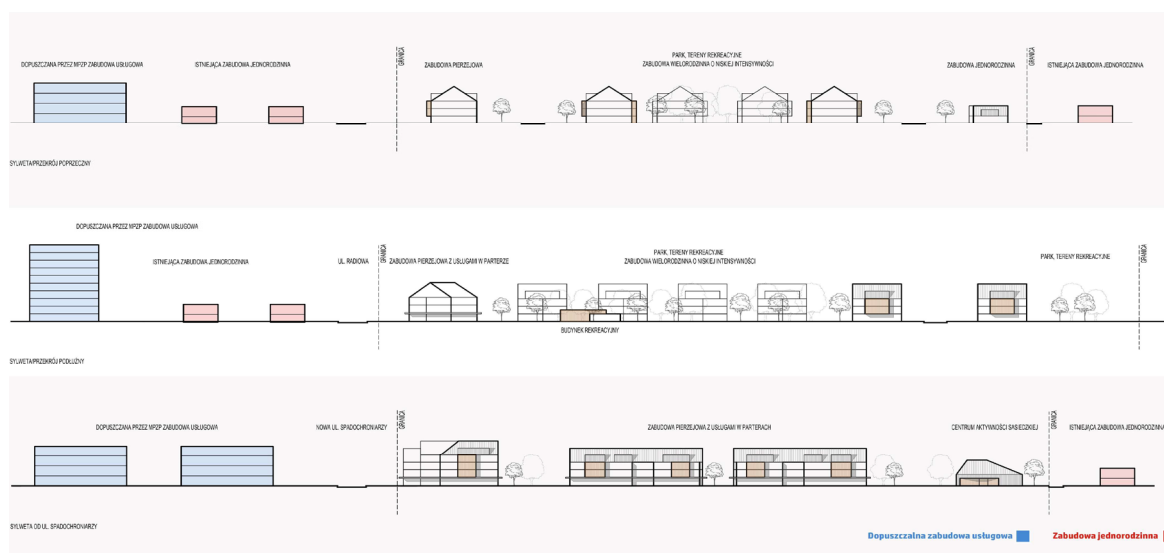
Zwiększenie intensywności zabudowy w części dzielnicy Klukowo pozwoli wykreować nowe centrum dzielnicy łączące funkcje mieszkaniowe z usługowymi, w tym z zakresu usług społecznych. Jednocześnie zabudowa ta może stanowić swoisty bufor oddzielający mniej intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od rozbudowującej się strefy przemysłowo-usługowej sąsiadującej z lotniskiem Rębiechowo i planowanej ulicy tzw. Nowej Spadochroniarzy. Nowa inwestycja mieszkaniowa w tej okolicy zwiększy zasób mieszkańców, które są tu pożądane z uwagi na bliskość nowych miejsc pracy w tzw. Dolinie Krzemowej.

Ponadto łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wpisuje się w ideę miasta 15-minutowego, co zapewnia mieszkańcom dostęp do najważniejszych usług i udogodnień w bezpośrednim sąsiedztwie. Z lokali usługowych, które powstaną w ramach inwestycji, korzystać będą nie tylko nowi, ale i obecni mieszkańcy. Taki układ pozwala na zmniejszenie potrzeby korzystania z transportu, co przekłada się na redukcję emisji CO₂ i poprawę jakości życia.



Ryc. 10. Planowany rozkład typów zabudowy oraz funkcji usługowej na terenie inwestycji

Kolejnym argumentem przemawiającym za wprowadzeniem do tej części miasta funkcji mieszkaniowo-usługowej jest rozwój dzielnicy mieszkaniowej Klukowo, gdyż wraz z nową inwestycją mieszkaniową pojawią się też inwestycje towarzyszące z zakresu infrastruktury społecznej, edukacyjnej i drogowej. Wielofunkcyjność przestrzeni to efektywny sposób zagospodarowania terenu, który sprzyja zrównoważonemu rozwojowi, podnosi funkcjonalność, wspiera lokalną gospodarkę oraz integrację społeczną.



Ryc. 11. Przekroje przez planowaną inwestycję

3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne

W odniesieniu do kluczowych problemów i potencjału społeczności lokalnej wskazać należy kolejno na:

Problemy społeczności lokalnej:

- niewystarczająca infrastruktura drogowa stanowi utrudnienie dla komunikacji samochodowej i jednocześnie przeszkodę dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- brak chodników i ścieżek rowerowych uniemożliwia m.in. bezpieczne samodzielne dotarcie do szkoły dzieciom i młodzieży,
- brak miejsc do spotkań i integracji społecznej,
- niewystarczająca oferta edukacyjna i sportowa,
- trudne i niespełniające obecnych standardów warunki lokalowe lokalnej szkoły,
- zagrożenie urbanistycznym chaosem i brak perspektyw na inwestycje infrastrukturalne w kontekście licznych nowych inwestycji mieszkaniowych.

Potencjał społeczności:

- aktywność mieszkańców w procesach konsultacyjnych,
- lokalny patriotyzm,
- chęć zachowania charakteru spokojnej i bezpiecznej dzielnicy.

Aspekty ekonomiczne:

- rozwój usług w parterach budynków nowego centrum dzielnicowego jako wsparcie lokalnej gospodarki,
- potencjał wzrostu wartości nieruchomości dzięki realizacji inwestycji z zakresu usług komercyjnych, społecznych i edukacyjnych, a także dzięki zieleni ogólnodostępnej i poprawie infrastruktury.



Ryc. 12. System komunikacji pieszej w obrębie planowanej inwestycji

4

Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego

Gdański Dialog Społeczny w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji został zmodyfikowany w stosunku do pierwotnie zaplanowanych działań, które obejmowały:

- pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (informacyjne), które odbyło się 16 września 2024 r., o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26 w Gdańsku Klukowie,
- okres zbierania uwag, wniosków i pytań od mieszkańców, który trwał od 16 września do 17 października 2024 r., do godz. 23.59,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące wyniki ankiety), które odbyło się 29 października 2024 r., o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26 w Gdańsku Klukowie.

Decyzja o organizacji spotkań fokusowych

W związku z burzliwym przebiegiem otwartych spotkań konsultacyjnych dotyczących inwestycji mieszkaniowo-usługowej Klukowo, podczas których nie było możliwości przeprowadzenia bardziej merytorycznych rozmów, a także w związku z licznymi mailami i pismami mieszkańców, zawierającymi zarówno negatywne, jak i pozytywne opinie nt. inwestycji, podjęto decyzję o rozszerzeniu procesu dialogu o dodatkowe narzędzia partycypacyjne – spotkania fokusowe.

Spotkania otwarte ujawniły wysoki poziom nasilenia konfliktu pomiędzy zwolennikami i przeciwnikami inwestycji, przy czym tych drugich było więcej. W trakcie spotkań otwartych dochodziło do sytuacji, w których niektórzy przeciwnicy inwestycji reagowali agresją słowną na osoby prezentujące odmienne stanowisko. Lokalni liderzy przeciwników inwestycji zorganizowali petycję, pod którą zebrano 500 podpisów. Po jej złożeniu pojawiły się jednak głosy osób, które wyrażały chęć wycofania swoich podpisów, argumentując, że zostały wprowadzone w błąd co do rzeczywistego charakteru inwestycji oraz na temat dodatkowych korzyści dla dzielnicy, takich jak inwestycje w infrastrukturę społeczną czy drogową. Zgłaszano także wątpliwości co do sposobu informowania mieszkańców o projekcie oraz postulowano ponowne przeprowadzenie badania ankietowego. Z kolei zwolennicy prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem podjęli się zbierania głosów poparcia, których było ok. 130.

Zorganizowane spotkania fokusowe miały zatem na celu przeprowadzenie merytorycznych rozmów z udziałem przedstawicieli mieszkańców, lokalnych liderów, rady dzielnicy, przedstawicieli inwestora, a także członków zespołu roboczego ds. procedury poprzedzającej złożenie wniosku ULIM i wreszcie radnych miejskich. Ich harmonogram przedstawia się następująco:

- pierwsze spotkanie fokusowe z udziałem przedstawicieli mieszkańców, strony miejskiej, inwestora i radnych miejskich, mające na celu wypracowanie wspólnego stanowiska akceptowalnego dla wszystkich stron, miało miejsce 29 listopada 2024 r., o godz. 18.00 w sali Rady Miasta Gdańska, przy ul. Wały Jagiellońskie 1 w Gdańsku,
- drugie spotkanie fokusowe z przedstawicielami radnych dzielnicowych i zainteresowanych mieszkańców na temat dobrych praktyk projektowania z Architektem Miasta Piotrem Lorenssem, miało miejsce 7 grudnia 2024 r., o godz. 15.00 w Szkole Podstawowej nr 7, przy ul. mjr. Mieczysława Słabego 6 w Gdańsku Matarni,
- trzecie spotkanie fokusowe z udziałem przedstawicieli mieszkańców, strony miejskiej, inwestora i radnych miejskich, mające na celu wypracowanie wspólnego stanowiska akceptowalnego dla wszystkich stron, miało miejsce 9 grudnia 2024 r., o godz. 16.00 w Biurze Rozwoju Gdańska, przy ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku.

4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami

Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze informacyjnym – odbyło się dnia 16 września 2024 r., o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26 w Gdańsku Klukowie.

Celem spotkania było omówienie planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Radiowej w dzielnicy Klukowo w Gdańsku oraz projektów inwestycji towarzyszących. Prowadziła je Martyna Nagórska, architektka i specjalistka ds. partycypacji społecznych w Biurze Architekta Miasta Gdańska, która przedstawiła tematykę spotkania i zapowiedziała prezentacje kolejnych prelegentów.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

- Piotr Lorens, Architekt Miasta Gdańska,
- Martyna Nagórska, moderatorka spotkania.

Przedstawiciele inwestora:

- Przemysław Maraszek, Prezes Zarządu Domesty,
- Marcin Niklas – Wiceprezes Zarządu Domesty,
- Kinga Pietraszewska-Mielczarek – Pełnomocnik Zarządu Domesty.

Przedstawiciele projektantów:

- Paweł Świątkiewicz – architekt z MS 15 Architektura,
- Paweł Steńczyk – projektant branży drogowej.

Przedstawiciele gospodarza spotkania:

- Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 82.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- mieszkańcy Klukowa, przedstawiciele Rady Dzielnicy oraz pozostali interesariusze.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 100 osób**.



Ryc. 13. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami

4.1.1. Część I pierwszego spotkania

1. Wprowadzenie i przedstawienie celów spotkania

Martyna Nagórska przedstawiła główne założenia spotkania, podkreślając, że pierwsza część będzie poświęcona prezentacjom, a druga pytaniom od mieszkańców i otwartej dyskusji. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie internetowej Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, aby umożliwić zapoznanie się z jego przebiegiem osobom, które nie mogły w nim uczestniczyć osobiście⁵.

2. Prezentacja Piotra Lorensa, Architekta Miasta

Piotr Lorens przedstawił procedury związane z realizacją inwestycji w ramach ULIM. Wyjaśnił, że jest to procedura przyspieszająca realizację inwestycji mieszkaniowych i wymaga zgody Rady Miasta na jej lokalizację. Podkreślił również, że w Gdańsku w oparciu o doświadczenia z pierwszą tego typu inwestycją zdecydowano o przyjęciu specjalnego trybu wyprzedzającej dyskusji społecznej, która poprzedza skierowanie wniosku do Rady Miasta. Zaznaczył także, że procedura ta jest stosowana również przy szeregu aktualnie procedowanych wniosków inwestorów. Celem tej procedury jest zebranie opinii mieszkańców oraz umożliwienie inwestorowi uwzględnienia uwag społecznych w projekcie.

Architekt Miasta wyjaśnił także, że choć teren przy ul. Radiowej od lat jest przewidziany w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego na cele mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej i usługowej, to inwestor – Domesta – zdecydował się na wystąpienie o pozwolenie na realizację inwestycji mieszkaniowej w ramach ULIM. Deweloper zaplanował stworzenie osiedla mieszkalnego z dominującą zabudową wielorodzinną z infrastrukturą towarzyszącą, jednak władze miasta obwarowały to koniecznością realizacji również inwestycji towarzyszących.

Piotr Lorens podkreślił, że proces Dialogu Społecznego związanego z inwestycją dopiero się rozpoczyna i przewidzianych jest w jego ramach kilka etapów, w tym zbieranie opinii mieszkańców, raportowanie uwag oraz przedstawienie tych uwag inwestorowi do zaopiniowania. Po zakończe-

⁵ <https://www.gdansk.pl/urzed-miejski/biuro-architekta-miasta/mlode-miasto,a,270567>.

niu procedury dialogu społecznego i analizie całości materiału podsumowujący go raport zostanie przedstawiony Radzie Miasta Gdańska.

3. Prezentacja inwestora, Prezesa Domesty Przemysław Maraszka

Przemysław Maraszek przedstawił szczegóły dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących. Wskazał, że firma działa w Gdańsku od ponad 32 lat i zrealizowała już ponad 3500 mieszkań, głównie w południowych dzielnicach miasta. W Klukowie Domesta zamierza zrealizować osiedle mieszkaniowe składające się z zabudowy wielorodzinnej wraz z lokalami usługowymi w parterach budynków położonych przy głównych ulicach, zabudowy bliźniaczej oraz terenów rekreacyjnych. Planowana inwestycja mieszkaniowo-usługowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi ma szansę stworzyć nowe dostępne dla wszystkich centrum dzielnicy.

Przedstawienie charakterystyki i zakresu inwestycji

A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Inwestycja główna planowana jest przy ul. Radiowej na działce należącej do Domesty. Teren ten, zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, jest przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe, jednak w zabudowie jednorodzinnej. Firma przewiduje budowę łącznie 583 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, a także 12 domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. W centrum osiedla zaplanowano park o powierzchni 1 ha oraz przestrzeń rekreacyjną. Całość założenia nie będzie ogrodzona, co umożliwi korzystanie z tej przestrzeni spacerowiczom spoza osiedla. Oferta mieszkaniowa będzie bardzo zróżnicowana, gdyż przewiduje się różne formy zabudowy – od zabudowy pierzejowej wzdłuż głównych ulic, poprzez zabudowę rozproszoną w głębi osiedla, do małych domów mieszkalnych i jednorodzinnej zabudowy bliźniaczej. W parterach budynków usytuowanych wzdłuż dróg publicznych przewidziano przestrzeń usługową, które będą otwarte dla mieszkańców i gości, tworząc nowe usługowe centrum osiedla, odpowiadające na potrzeby zarówno nowych, jak i obecnych mieszkańców.



Ryc. 14. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej

B. Inwestycje towarzyszące

Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26

Inwestor zobowiązał się do realizacji pięciu sal lekcyjnych, stołówki, kuchni oraz dwóch sal do pracy grupowej (informatycznej i językowej). Projekt przewiduje, że rozbudowa zostanie zrealizowana w taki sposób, by nie zakłócić nauki w szkole. Będzie ona obejmować również węzły sanitarne oraz windę dla osób niepełnosprawnych, a cały obiekt zostanie dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.



Ryc. 15. Wizualizacja planowanych zmian - rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82

Budowa Centrum Aktywności Lokalnej przy ul. Radiowej

Budynek o powierzchni 1500 m², który będzie pełnił funkcję przestrzeni społecznej dla mieszkańców Klukowa. W centrum znajdą się sale wielofunkcyjne, które będzie można wykorzystywać na potrzeby spotkań Rady Dzielnicy, zajęć edukacyjnych i eventów społecznych.

Budowa parku rekreacyjnego wraz ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Radiowej

W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla powstanie park z terenem zielonym i zbiornikiem retencyjnym, którego zadaniem będzie zarządzanie wodami opadowymi.

Szczegóły rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych projektowanych inwestycji towarzyszących przedstawiono na ilustracjach. Ponadto materiały są dostępne na stronie Biura Architekta Miasta: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoleczny,a,270563>

Inwestycje drogowe

Już na etapie projektowania inwestycji zauważono, że jednym z głównych problemów w Klukowie jest brak odpowiedniej infrastruktury drogowej i kanalizacyjnej. Dlatego w ramach inwestycji planowana jest również przebudowa ul. Radiowej, która ma zostać dostosowana do pełnego standardu drogowego, z uwzględnieniem chodników i infrastruktury dla pieszych. Inwestycja ta będzie współfinansowana przez inwestora w ramach tzw. umowy szesnastkowej wynikającej z art. 16 ustawy o drogach publicznych.

4.1.2. Część II pierwszego spotkania – dyskusja z mieszkańcami

Po prezentacjach nastąpiła część spotkania, w której mieszkańcy mogli zadawać pytania i dzielić się swoimi obawami. Poniżej przedstawiono główne poruszane tematy:

1. Pytanie o opóźnienia w rozbudowie szkoły

Jeden z mieszkańców zadał pytanie, dlaczego miasto nie zrealizowało wcześniej rozbudowy szkoły, mimo że potrzeba ta była znana od lat, a dopiero teraz, gdy pojawił się inwestor, temat rozbudowy został podjęty.

ODPOWIEDŹ BAM: wyjaśniono, że miasto boryka się z ograniczeniami finansowymi, a inwestycje edukacyjne są realizowane w miarę dostępności środków. W przypadku Klukowa miasto skorzystało z okazji, by zobligować inwestora do wsparcia rozbudowy szkoły w ramach procedury ULIM. Architekt Miasta podkreślił, że inwestycja w szkołę pozwoli zaspokoić część potrzeb, na które miasto wcześniej nie miało funduszy.

2. Problemy z infrastrukturą (brak kanalizacji, dróg, zalewanie terenów)

Kolejne pytania dotyczyły problemów infrastrukturalnych, w tym braku kanalizacji, chodników oraz zalewania terenów. Mieszkańcy wskazywali, że infrastruktura w Klukowie od lat pozostawia wiele do życzenia.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: inwestycja przewiduje modernizację ul. Radiowej oraz budowę zbiorników retencyjnych, co powinno poprawić sytuację hydrologiczną i zmniejszyć ryzyko zalewania terenów. Inwestor podkreślił, że planowane są również prace mające na celu poprawę infrastruktury drogowej, jednak całkowite rozwiązanie wszystkich problemów dzielnicy będzie wymagało zaangażowania miasta.

3. Zalewanie terenów i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych

Jeden z mieszkańców wyraził obawy związane z możliwym zalewaniem terenów wokół osiedla, zwłaszcza w kontekście budowy zbiorników retencyjnych.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zbiorniki retencyjne są zaprojektowane w taki sposób, aby właśnie zarządzać wodami opadowymi i zmniejszyć ryzyko zalewania. Współpracują przy tym z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni oraz Gdańskimi Wodami, co ma zapewnić odpowiednie rozwiązania hydrotechniczne.

4. Obawy dotyczące liczby mieszkańców i ich wpływu na lokalną infrastrukturę

Mieszkańcy pytali również o liczbę nowych mieszkańców, którzy zamieszkają na nowym osiedlu, oraz ich wpływ na infrastrukturę, zwłaszcza na funkcjonowanie szkoły.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: przewiduje się napływ ok. 1100 nowych mieszkańców, jednak proces ten będzie stopniowy, rozłożony na wiele lat, co pozwoli miastu dostosować infrastrukturę do rosnącej liczby mieszkańców. Ponadto rozbudowa szkoły ma na celu uwzględnienie przyszłych potrzeb edukacyjnych, a osiedle będzie rozwijane w sposób zrównoważony, czyli z uwzględnieniem lokalnej infrastruktury.

Ponadto na spotkaniu padło kilka pytań, na które organizatorzy spotkania zobowiązali się przygotować odpowiedzi i przedstawić je na kolejnym spotkaniu:

Dostępność usług publicznych – przedszkoli i szkół w okolicy w związku z rozwojem osiedla.

Przyszłe inwestycje komunalne – mieszkańcy byli zainteresowani dodatkowymi inwestycjami, które mogłyby poprawić jakość życia w okolicy, taki jak np. miejsca do rekreacji lub dodatkowe budynki użyteczności publicznej.

Wcześniejsze plany rozbudowy szkoły – mieszkańcy pytali o losy poprzednich projektów i pomysłów na rozbudowę szkoły w wariantcie „horyzontalnym”. Co się stało z tym pomysłem? Dlaczego został odrzucony i dlaczego obecnie procedowane jest podobne rozwiązanie?

4.1.3. Podsumowanie

Spotkanie było okazją do przedstawienia szczegółowych planów inwestycyjnych oraz wymiany opinii i podzielenia się obawami ze strony mieszkańców. Mieszkańcy wyrazili zaniepokojenie w związku z niewystarczającą infrastrukturą w tej części miasta, zbyt dużą skalą planowanej inwestycji i jej wpływem na lokalną społeczność. Głosy popierające inwestycję również wybrzmiewały, choć były w mniejszości. Przedstawiciele miasta – organizatorzy spotkania, jak i reprezentanci inwestora – starali się odpowiedzieć na wszelkie pytania i wątpliwości oraz przedstawić pozytywne aspekty planowanej inwestycji i możliwego jej wpływu na warunki życia w Klukowie, zwłaszcza w zakresie infrastruktury szkolnej, drogowej i rekreacyjnej.

Szczegółowa dokumentacja w formie nagrania wideo z przebiegu pierwszego spotkania informacyjnego udostępniona została na stronie: gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny. Można tam znaleźć wszelkie informacje nt. przebiegu całego procesu, w tym nagrania z pozostałych spotkań otwartych, prezentacje i dokumenty oraz niniejszy Raport podsumowujący.

4.2. Badanie ankietowe

W celu dokonania oceny inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących przygotowano ankietę internetową. Poniżej zaprezentowano odpowiedzi na poszczególne pytania wraz z wnioskami i zapytaniami zawartymi w pytaniach otwartych, a także inne pytania i wnioski o charakterze ogólnym składane przez mieszkańców. Podsumowanie odpowiedzi na poszczególne pytania przedstawiono także w formie wykresów i grafów, co również pozwala na zapoznanie się z wynikami ankiety.

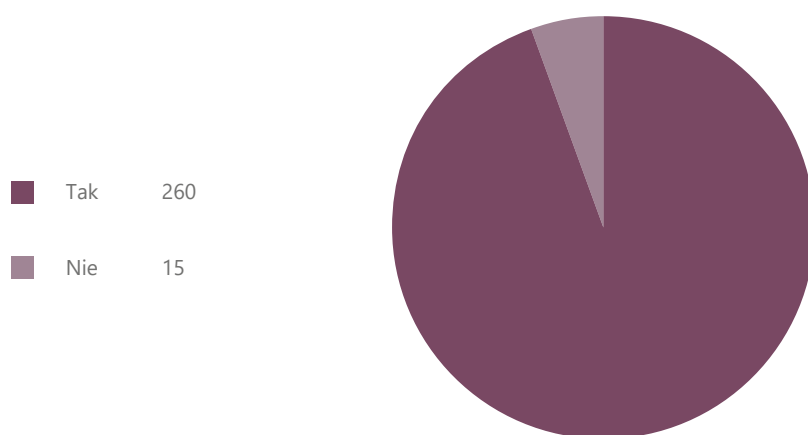
4.2.1. Odpowiedzi udzielone przez formularz internetowy

Wypełnionych zostało **275** ankiet, przy czym 1 ankietą wypełniona była błędnie – nie zawierała odpowiedzi – stąd udzielonych odpowiedzi tym kanałem było łącznie: **274**.

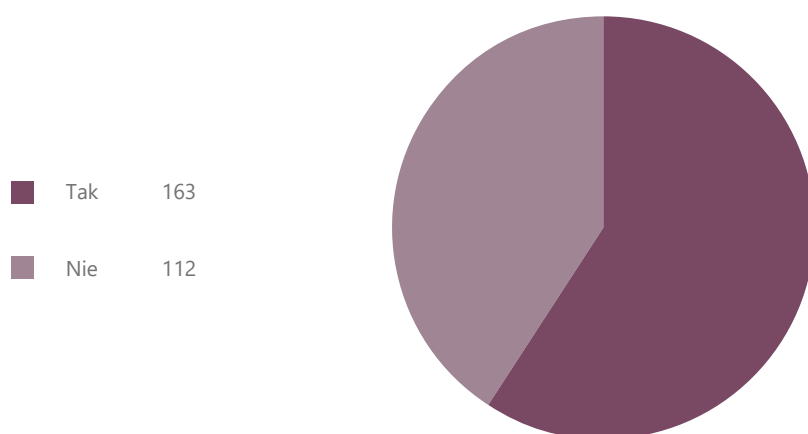
A. Informacje na temat ankietowanych:

1. Imię i nazwisko (dane osobowe, nie do publikacji).
2. Adres mailowy (dane osobowe, nie do publikacji).

3. Czy jesteś mieszkańcem/mieszkanką lub właścicielem/właścicielką nieruchomości w sąsiedztwie planowanej inwestycji?

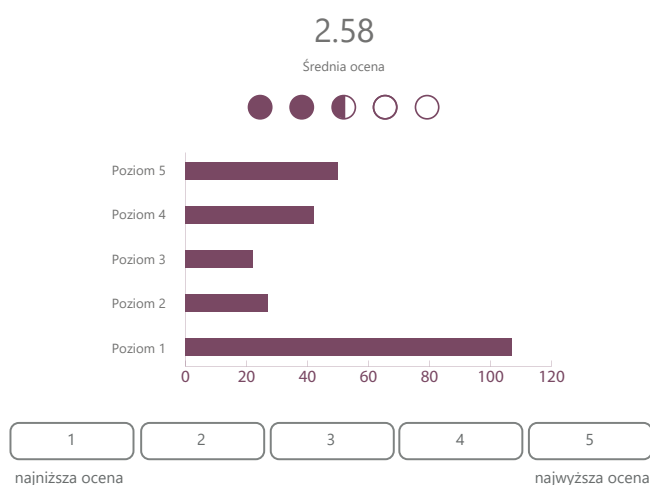


4. Czy brałeś/brałaś udział w otwartym spotkaniu informacyjnym nt. planowanej inwestycji lub zapoznałeś się/zapoznałaś się z nagraniem z jego przebiegu?

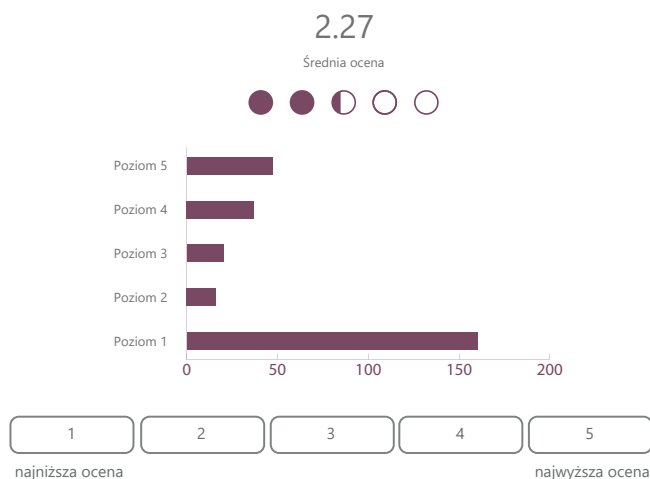


B. Pytania dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

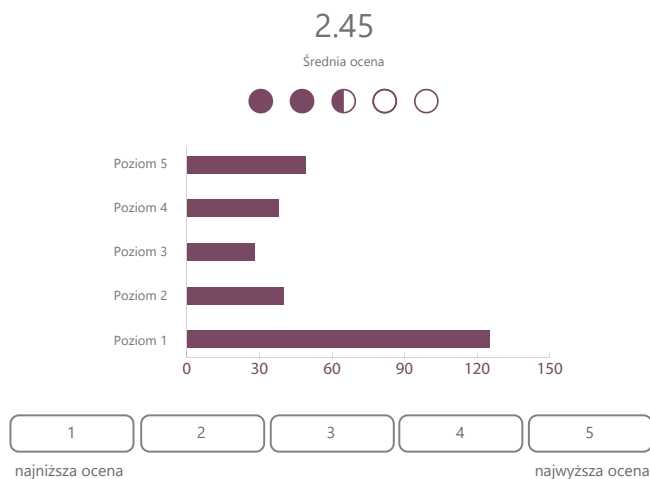
5. Jak oceniasz proponowany układ urbanistyczny i zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków mieszkalno-usługowych?



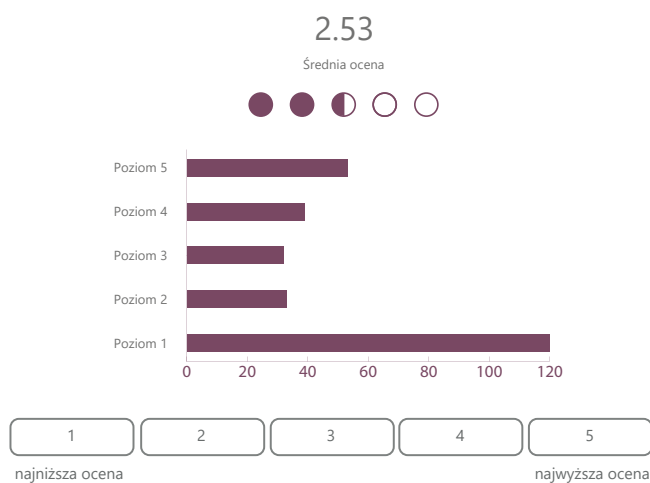
6. Czy proponowana wysokość budynków jest odpowiednia?



7. Jak oceniasz dostępność infrastruktury usługowej w obrębie inwestycji?



8. Jak oceniasz dostępność i atrakcyjność ogólnodostępnych terenów zielonych w obrębie inwestycji?



9. Jakie są Twoje uwagi i wnioski dotyczące projektu inwestycji mieszkaniowo-usługowej?

W odpowiedziach mieszkańcy wyrazili obawy i wskazali różnorodne propozycje dotyczące zarówno samej inwestycji, jak i jej wpływu na okolicę. Pełna lista zgłoszonych uwag obejmuje poniższe kwestie:

Zbyt duża liczba budynków

- wielu spośród respondentów wyraziło obawy, że zaprojektowana liczba budynków przekracza możliwości infrastruktury drogowej i społecznej okolicy, co może prowadzić do problemów z komunikacją i dostępnością usług.

Gęstość zabudowy

- część osób podkreśliła, że gęstość nowej zabudowy nie pasuje do charakteru okolicy, co może obniżyć jakość życia mieszkańców.

Niezgodność z MPZP

- część respondentów zwróciła uwagę, że inwestycja nie jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, co budzi obawy o harmonijny rozwój dzielnicy. Ich zdaniem zapisy obowiązującego planu miejscowego stanowią swoistą umowę społeczną co do przyszłości dzielnicy i proponowana przez inwestora zmiana nie znajduje ich akceptacji.

Wpływ na infrastrukturę

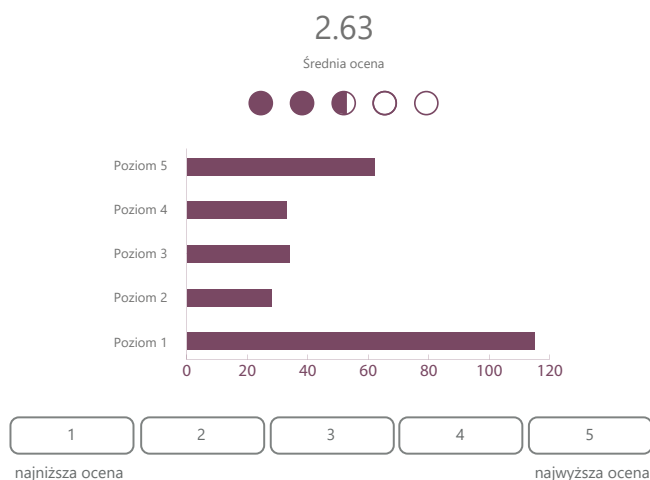
- niektóre z osób biorących udział w ankiecie zaznaczyły, że inwestycja zwiększy liczbę mieszkańców, co może przeciążyć już istniejącą infrastrukturę, szczególnie w zakresie dróg i komunikacji.

Negatywne odczucia

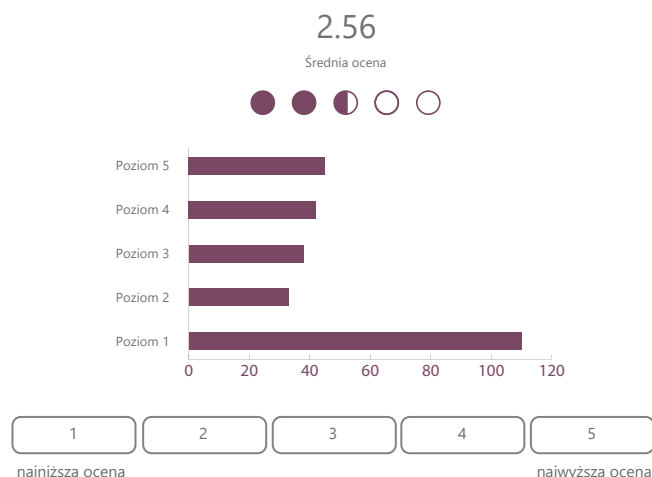
- respondenci obawiają się negatywnego wpływu inwestycji na lokalną infrastrukturę i przestrzeń. Oczekują realizacji inwestycji zgodnej z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz uwzględnienie licznych obaw o przeludnienie i przeciążenie infrastruktury.

C. Pytania dotyczące inwestycji towarzyszących:

10. Jak oceniasz potrzebę budowy domu sąsiedzkiego w tej okolicy?



11. Jak oceniasz program funkcjonalno-użytkowy planowanego domu sąsiedzkiego?



12. Miejsce na Twoje uwagi i wnioski do projektu domu sąsiedzkiego:

Uwagi do projektu domu sąsiedzkiego:

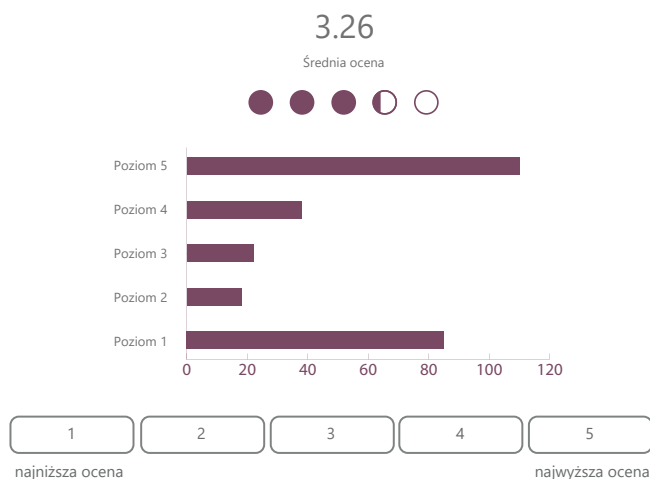
- dom sąsiedzki nie jest potrzebny w tej dzielnicy,
- lepiej przeznaczyć te środki na infrastrukturę drogową lub rozbudowę szkoły (szczególnie o salę gimnastyczną),
- osiedlowe centrum handlowe z kawiarnią może pełnić funkcje integracyjne lub pomieszczenia w szkole po lekcjach,
- dzieciom i młodzieży bardziej przyda się miejsce do spotkań na świeżym powietrzu,
- wątpliwości ankietowanych budzą koszty utrzymania, zasady funkcjonowania, ewentualny zarządca i zapewnienie otwartości dla wszystkich mieszkańców,
- czy budynek będzie monitorowany?
- tego typu obiekty powinny być budowane przez gminę.

Wnioski do projektu domu sąsiedzkiego:

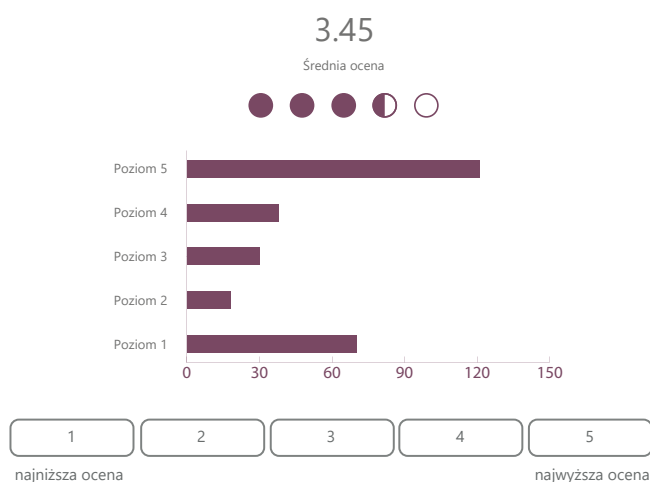
- za mały budynek, potrzeba więcej sal z możliwością łączenia ich w jedną dużą,
- większy węzeł sanitarny, osobne łazienki damskie, męskie i dla niepełnosprawnych,
- więcej miejsc postojowych przy obiekcie,
- brakuje hali/sali sportowej/sali na zajęcia taneczne/sali do jogi, gimnastyki,
- brakuje siłowni,
- potrzeba szkoły językowej,
- potrzeba przestrzeni dla organizacji zajęć dla dorosłych,
- potrzeba przestrzeni dedykowanej dzieciom,
- kawiarenka sąsiedzka prowadzona przez zewnętrzny podmiot,
- miejsce na sąsiedzkie spotkania,
- obiekt powinien pełnić funkcje nie tylko integracyjne dla mieszkańców, ale również użytkowe (przedszkole, przychodnia, żłobek, apteka, sala do ćwiczeń),

- powinna być możliwość korzystania z pomieszczeń również w celach organizacji wspólnej wigilii, bali sylwestrowych czy możliwość wynajęcia na imprezy rodzinne, komunie, wesela,
- wniosek o działanie w godzinach popołudniowych, np. do 19.00,
- dostosowanie do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

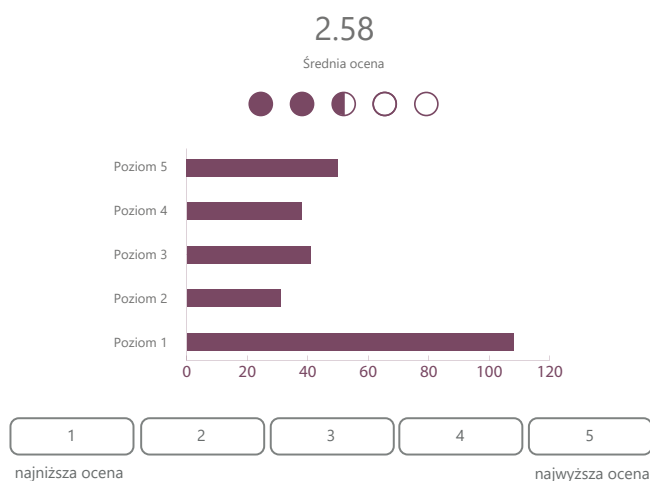
13. Jak oceniasz potrzebę realizacji parku w tej okolicy?



14. Jak oceniasz potrzebę realizacji zbiornika retencyjnego w tej okolicy?



15. Czy proponowane tereny zielone są wystarczające w kontekście potrzeb mieszkańców?



16. Jakie elementy rekreacyjne powinny znaleźć się w parku?

Mieszkańcy mieli wiele propozycji na to, co powinno znaleźć się w nowym parku. Oto lista zgłoszonych pomysłów:

- park dla psów – stworzenie wydzielonej strefy dla psów, gdzie właściciele mogliby wyprowadzać swoje zwierzęta bez obawy o innych użytkowników parku,
- siłownia plenerowa, aby zachęcać mieszkańców do aktywności fizycznej,
- plac zabaw dla dzieci w różnym wieku,
- boiska sportowe do gry w piłkę nożną, koszykówkę i siatkówkę, aby zwiększyć ofertę aktywności sportowych,
- „Małpi gaj” – park z elementami do wspinania dla dzieci,
- ścieżki do biegania,
- ścieżki rowerowe, które umożliwiłyby bezpieczną jazdę na rowerze po parku,
- strefy piknikowe z ławkami i stolikami, które sprzyjałyby rekreacji rodzinnej,
- altana, która mogłaby służyć jako miejsce spotkań towarzyskich i wydarzeń plenerowych.

17. Miejsce na Twoje uwagi i wnioski do projektu parku

Utrzymanie porządku

- zwrócono uwagę na potrzebę zastosowania skutecznych mechanizmów utrzymania porządku, w szczególności w zakresie parkowania pojazdów na terenie parku.

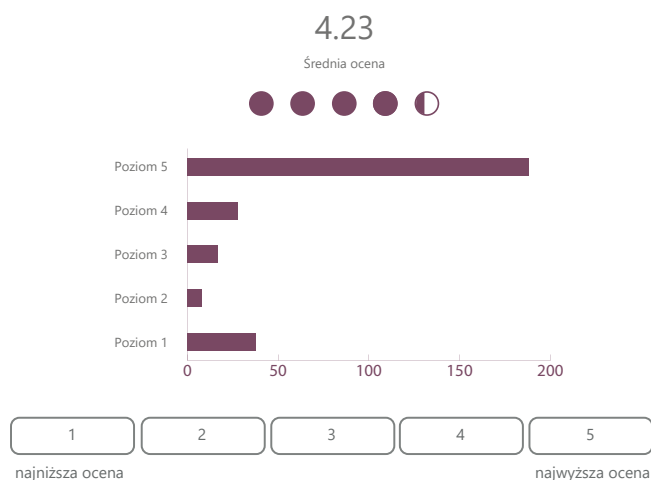
Zaniedbanie infrastruktury

- obawy, że park i zbiornik retencyjny mogą stać się zaniedbane, jeśli nie zostaną wprowadzone odpowiednie zasady zarządzania.

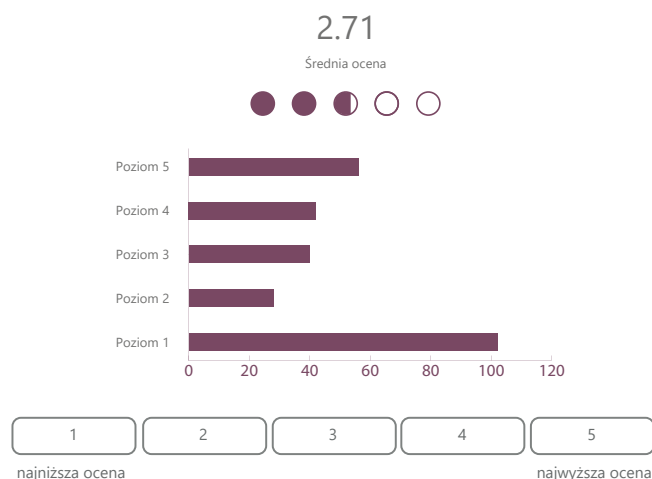
Rewitalizacja okolicznych terenów

- wnioski o rewitalizację terenów wokół parku, aby poprawić jego funkcjonowanie i estetykę.

18. Jak oceniasz potrzebę rozbudowy szkoły?



19. Czy planowane zmiany w szkole odpowiadają potrzebom lokalnej społeczności?



20. Czy widzisz inne potrzeby edukacyjne, które powinny być uwzględnione w rozbudowie szkoły?

Budowa sali widowiskowo-sportowej

- propozycja, by w ramach inwestycji towarzyszącej powstała nowoczesna sala widowiskowo-sportowa. Wskazywano, że obecne obiekty nie są wystarczające do organizacji większych wydarzeń, a nowa sala mogłaby służyć zarówno szkole, jak i lokalnej społeczności do organizowania różnego rodzaju imprez kulturalnych i sportowych.

Publiczne przedszkole

- wskazywano na niedobór miejsc w istniejących placówkach oraz rosnącą liczbę rodzin z małymi dziećmi. Proponowano, aby przedszkole znajdowało się w bezpośredniej bliskości szkoły, co ułatwiłoby rodzicom logistykę.

Boisko wielofunkcyjne

- dodatkowe boisko wielofunkcyjne, które mogłoby służyć uczniom do gry w różne dyscypliny sportowe, takie jak piłka nożna, koszykówka, siatkówka itp.

Zwiększenie liczby sal lekcyjnych

- rozbudowa szkoły powinna skupić się na dodaniu jak największej liczby nowych sal lekcyjnych, aby uniknąć sytuacji, w której klasy będą zbyt liczne. Wskazywano również na potrzebę większej liczby sal specjalistycznych, takich jak pracownie komputerowe i naukowe.

Zielone tereny rekreacyjne

- lokalizacja terenów rekreacji wokół szkoły, gdzie uczniowie mogliby spędzać przerwy na świeżym powietrzu. wskazano na znaczenie terenów rekreacyjnych dla zdrowia i dobrostanu dzieci.

Zajęcia pozalekcyjne i sportowe

- potrzeba wzbogacenia oferty szkoły o dodatkowe zajęcia sportowe i kulturalne, które mogłyby odbywać się w nowej sali sportowej lub widowiskowej. Wskazywano, że taka oferta przyczyniłaby się do większej integracji społecznej dzieci i młodzieży

21. Miejsce na Twoje uwagi i wnioski do projektu rozbudowy szkoły.

Budowa nowej szkoły

- zamiast rozbudowy istniejącej szkoły, lepszym rozwiązaniem byłaby budowa nowej placówki.

Obawy, że rozbudowa nie rozwiąże problemów związanych z przepełnieniem i przekonanie, że nowa szkoła mogłaby lepiej sprostać potrzebom dynamicznie rozwijającej się dzielnicy.

Potrzeba większej liczby miejsc dla uczniów

- wskazano na problem niewystarczającej liczby miejsc w obecnej placówce, szczególnie w związku z rosnącą liczbą mieszkańców i nowymi inwestycjami mieszkaniowymi.

Brak odpowiednich udogodnień i przestrzeni

- pojawiały się uwagi dotyczące braku nowoczesnych sal lekcyjnych, specjalistycznych pomieszczeń (np. dla zajęć artystycznych i sportowych) oraz miejsc rekreacyjnych.

Problem z infrastrukturą dojazdową i parkingową

- mieszkańcy zwracali uwagę na konieczność poprawy infrastruktury wokół szkoły, w tym rozbudowy dróg dojazdowych oraz parkingów, co miało pomóc w rozładowaniu ruchu i ułatwić dostęp do szkoły.

Bezpieczeństwo uczniów

- zwracano uwagę na potrzebę zwiększenia środków bezpieczeństwa, takich jak dodatkowe przejścia dla pieszych, sygnalizacja świetlna oraz nadzór nad ruchem wokół szkoły, aby uczynić otoczenie bardziej przyjaznym dla dzieci.

Rozbudowa zaplecza sportowego

- wielu respondentów postulowało rozbudowę infrastruktury sportowej, w tym dodatkowych boisk i sal gimnastycznych, które mogą być wykorzystywane zarówno przez uczniów, jak i lokalną społeczność.

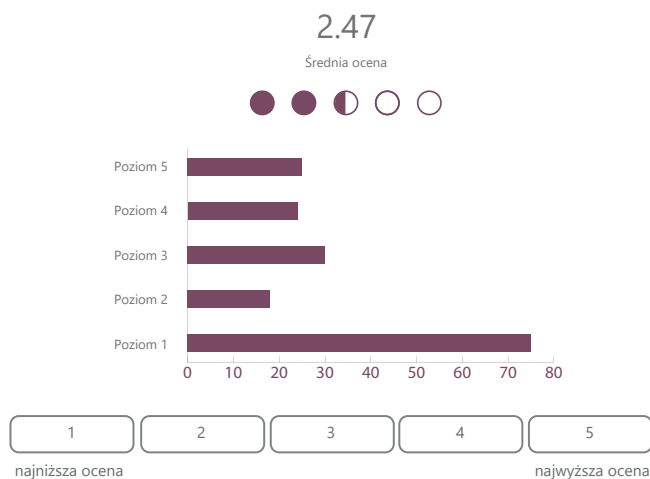
Dostępność zajęć dodatkowych

- mieszkańcy podkreślali potrzebę poszerzenia oferty zajęć pozalekcyjnych oraz dostępności dla wszystkich dzieci w różnym wieku.

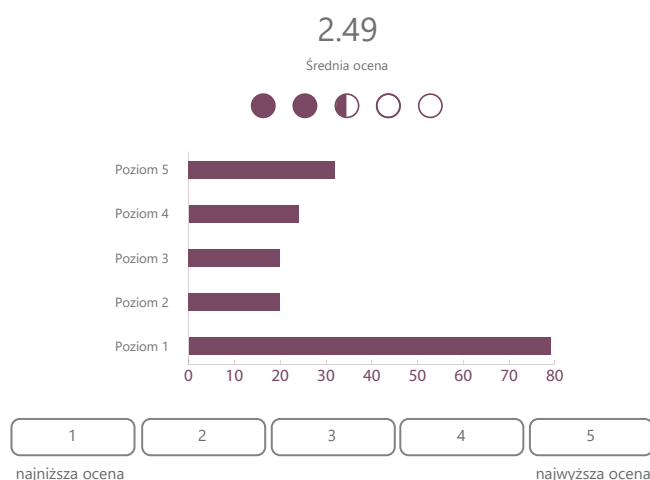
Ekologiczne rozwiązania

- pojawiły się sugestie dotyczące ekologicznych rozwiązań, takich jak instalacja paneli słonecznych, zbiorników na wodę deszczową oraz zazielenienie terenu szkoły.

22. Jak oceniasz planowane inwestycje drogowe w kontekście poprawy komunikacji i bezpieczeństwa?



23. Czy proponowane zmiany w infrastrukturze drogowej poprawią dostępność transportu publicznego i rowerowego?



24. Miejsce na uwagi i wnioski do projektu rozbudowy infrastruktury drogowej

Respondenci zgłosili różnorodne opinie w związku z planowaną inwestycją drogową. W tym pojawiły się liczne obawy, że obecna infrastruktura drogowa jest niewystarczająca. Poniżej lista uwag:

Zwiększenie liczby dróg

- zdaniem respondentów planowane drogi są niewystarczające w stosunku do rosnącej liczby mieszkańców, sugerują poszerzenie sieci dróg lokalnych. Ich zdaniem potrzebna jest budowa dodatkowych dróg w okolicy, a nie tylko przebudowa istniejących.

Poprawa bezpieczeństwa na skrzyżowaniach

- zwrócono uwagę na potrzebę poprawy bezpieczeństwa, zwłaszcza na skrzyżowaniach, poprzez budowę rond lub montaż sygnalizacji świetlnej.

Zwiększenie liczby przejść dla pieszych

- podkreślono konieczność budowy dodatkowych przejść dla pieszych, aby umożliwić bezpieczne przemieszczanie się po dzielnicy.

Lepsze oznakowanie dróg

- wskazano na konieczność lepszego oznakowania dróg, zwłaszcza na nowych odcinkach.

Budowa chodników i ścieżek rowerowych

- postulowano realizację chodników i ścieżek rowerowych dla zwiększenia bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów oraz aby umożliwić dzieciom i młodzieży samodzielne dotarcie do szkoły.

Przeciążenie infrastruktury

- wyrażono obawy, że obecne plany nie uwzględniają przyszłego obciążenia dróg w związku z intensywnym rozwojem Klukowa.

4.2.2. Dodatkowe sugestie i uwagi o charakterze ogólnym

Problemy komunikacyjne

- wskazano na ogólne problemy z komunikacją w Gdańsku, które nie są bezpośrednio związane

z inwestycją, ale mają wpływ na codzienne funkcjonowanie mieszkańców Klukowa. Wskazywano na niewystarczającą liczbę połączeń autobusowych oraz zbyt rzadkie kursy w godzinach szczytu. Pojawiła się również prośba o lepszą integrację komunikacji miejskiej z sąsiednimi dzielnicami.

Zanieczyszczenie powietrza

- zwrócono uwagę na rosnący problem zanieczyszczenia powietrza w okolicach Gdańska, szczególnie w okresie zimowym. Proponowano wprowadzenie dodatkowych programów antysmogowych oraz inwestycji w ekologiczne formy ogrzewania.

Bezpieczeństwo w mieście

- zgłoszono obawy dotyczące bezpieczeństwa, w tym potrzebę zwiększenia liczby patroli policji oraz poprawy oświetlenia w miejscach publicznych, szczególnie na peryferiach miasta.

4.2.3. Uwagi dotyczące organizacji spotkania i Gdańskiego Dialogu Społecznego

Informowanie o spotkaniu

- wyrażono zastrzeżenia dotyczące niewystarczającego informowania o spotkaniu w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego. Wskazywano, że część mieszkańców dowiedziała się o wydarzeniu zbyt późno lub w ogóle nie miała informacji na jego temat. Proponowano, aby w przyszłości wykorzystać dodatkowe kanały komunikacji, takie jak lokalne media, media społecznościowe czy bezpośrednie ogłoszenia wysyłane do mieszkańców (np. SMS).

Dostępność dla osób starszych

- zgłoszono, że forma spotkania nie odpowiadała na potrzeby osób starszych, szczególnie tych, które mają trudności z poruszaniem się lub nie korzystają z internetu. Zaproponowano organizowanie dodatkowych spotkań stacjonarnych lub punktów konsultacyjnych, które mogłyby być bardziej dostępne.

Przejrzystość procesu dialogu

- zgłoszono potrzebę większej przejrzystości w procesie dialogu społecznego. Wskazywano, że mieszkańcy często nie wiedzą, jakie decyzje są podejmowane po zakończeniu konsultacji i czy ich głosy rzeczywiście mają wpływ na ostateczny kształt inwestycji. Proponowano tworzenie regularnych raportów na temat postępów oraz wprowadzenie mechanizmów monitorowania wdrażania uwag zgłoszonych przez mieszkańców.

4.2.4. Podsumowanie wyników ankiety i analiza odbioru planowanej inwestycji przez mieszkańców

Aby określić ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców w podziale na odbiór pozytywny, neutralny bądź negatywny, wzięto pod uwagę nie tylko wystawione oceny, ale również odpowiedzi na pytania otwarte. Odpowiedzi ankietowanych zawierające oceny punktowe w przedziale 4–5 zaklasyfikowano jako odbiór pozytywny, oceny na poziomie 3 punktów jako odbiór neutralny, zaś oceny w przedziale 1–2 punktów jako odbiór negatywny.

A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa:

Pozytywne oceny: 91

Na ocenę wpłynęły:

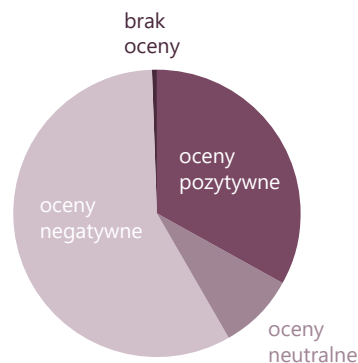
- estetyka nowych budynków,

- zwiększenie dostępności usług lokalnych,
- potencjał poprawy jakości życia w okolicy,
- nowoczesna architektura, która została doceniona przez część ankietowanych.

Neutralne oceny: 24

Na ocenę wpłynęły:

- brak jednoznacznej opinii nt. samej inwestycji i jej skali,
- czekanie na konkretne efekty działań inwestycyjnych,
- mieszane uczucia co do wpływu na okolicę,
- pozytywna ocena samego projektu, ale wątpliwość, czy jest to właściwa forma zabudowy dla tej lokalizacji.



Negatywne oceny: 159

Na ocenę wpłynęły:

- zbyt duża liczba budynków, gęstość zabudowy i skala inwestycji,
- zbyt wysoka zabudowa,
- obawy o przeludnienie,
- niewystarczająca liczba miejsc parkingowych,
- problemy z infrastrukturą drogową, które mogą się pogłębić,
- inwestycja zbyt duża i niepasująca do charakteru okolicy,
- brak wystarczającej infrastruktury społecznej (szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie),
- wpływ na środowisko naturalne,
- niezgodność z planem miejscowym,
- niezgodność ze Studium.

Podsumowanie

Większa część respondentów obawia się negatywnego wpływu inwestycji na lokalną infrastrukturę, przestrzeń i charakter dzielnicy. Mieszkańcy dzielnicy oczekują projektu zgodnego z Miejskowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz realizacji inwestycji drogowych, edukacyjnych i społecznych przez stronę miejską bez udziału środków zewnętrznych.

Dla pozostałej części respondentów sytuacja, w której pojawiłaby się w ich sąsiedztwie proponowana zabudowa, nie budzi tak wielu obaw. Ta grupa ankietowanych zauważa szereg pozytywnych zmian, które mogą wpłynąć na rozwój dzielnicy. Ocenia ona pozytywnie bądź neutralnie inwestycję główną i widzi w niej szansę na poprawę infrastruktury i wizerunku dzielnicy, a co za tym idzie również na wzrost wartości nieruchomości w tej okolicy.

B. Inwestycje towarzyszące

1. Budowa Centrum Aktywności Lokalnej (domu sąsiedzkiego – CAL) przy ul. Radiowej

Pozytywne opinie: 94

Na opinię wpłynęły:

- widoczna potrzeba stworzenia przestrzeni do spotkań sąsiedzkich i integracji mieszkańców,
- CAL jako centrum kulturalne i edukacyjne dla różnych grup wiekowych,
- możliwość organizowania zajęć dla dzieci i seniorów,
- miejsce dla lokalnych inicjatyw społecznych.

Neutralne opinie: 35

Na opinię wpłynęły:

- wątpliwości co do realnego wykorzystania przestrzeni,
- brak szczególnego zainteresowania CAL, ale akceptacja jego budowy.

Negatywne opinie: 142

Na opinię wpłynęły:

- brak potrzeby dodatkowej przestrzeni sąsiedzkiej,
- obawy o koszty utrzymania obiektu,
- obawy o to, kto będzie zarządzał obiektem i czy będzie on faktycznie dostępny dla wszystkich,
- wątpliwości co do jego użyteczności dla większości mieszkańców i realnej potrzeby tej inwestycji, szczególnie w kontekście innych ważnych potrzeb,
- alternatywne sugestie dotyczące innych inwestycji w okolicy i przeznaczenia środków na budowę dróg, chodników, przedszkola, sali gimnastycznej przy szkole, basenu, małego ośrodka sportu itp.

Podsumowanie

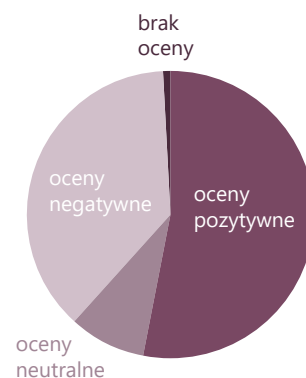
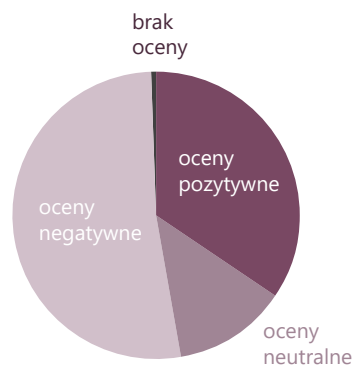
Odpowiedzi ankietowanych wskazują na mieszane opinie dotyczące inwestycji. Większa część mieszkańców uważa, że nie jest potrzebna w tej dzielnicy, a środki na budowę domu sąsiedzkiego lepiej przeznaczyć na infrastrukturę drogową lub rozbudowę szkoły. Jednocześnie ponad 1/3 respondentów docenia potencjał Centrum Aktywności Lokalnej i widzi w nim szansę na społeczną integrację pod warunkiem udostępnienia go całej społeczności lokalnej.

2. Budowa parku przy ul. Radiowej

Pozytywne opinie: 145

Na opinię wpłynęły:

- koncepcja parku jako przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców,
- potrzeba zieleni i miejsc do odpoczynku,
- możliwość organizowania aktywności na świeżym powietrzu,
- atrakcyjna przestrzeń spotkań dla młodzieży,
- park zwiększy wartość nieruchomości w okolicy.



Neutralne opinie: 24

Na opinię wpłynęły:

- zainteresowanie parkiem, ale brak wyraźnej potrzeby tego typu inwestycji,
- obawy o utrzymanie parku i bezpieczeństwo.

Negatywne opinie: 102

Na opinię wpłynęły:

- obawy o bezpieczeństwo w parku, szczególnie wieczorem,
- wątpliwości co do konieczności tworzenia dodatkowych terenów zielonych,
- problem z utrzymaniem zieleni w parkach miejskich,
- wysokie koszty utrzymania zieleni,
- koszt inwestycji może być za wysoki w stosunku do korzyści,
- obawy o to, że mieszkańcy nie uszanują tej inwestycji, czy wręcz o wandalizm.

Podsumowanie

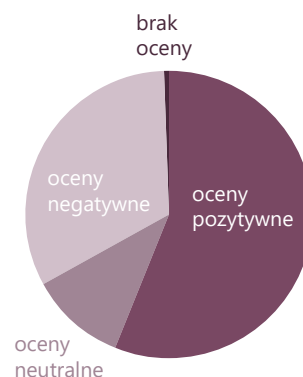
Większość ankietowanych oceniła pozytywnie propozycję budowy parku w Klukowie, zauważając, że brakuje w dzielnicy ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i że może on stanowić atrakcyjne miejsce do spędzania czasu wolnego m.in. dla młodzieży. Wśród przeciwników tej inwestycji pojawiały się głosy, iż utrzymywanie takiego terenu jest kosztowne, a większość mieszkańców posiada własne ogródki, w których spędza czas wolny.

3. Budowa zbiornika retencyjnego przy ul. Radiowej

Pozytywne opinie: 154

Na opinię wpłynęły:

- zbiornik retencyjny jako kluczowy element ochrony przeciwpowodziowej,
- pozytywny wpływ na zarządzanie wodami opadowymi w okolicy,
- estetyka zbiornika jako potencjalna atrakcja dla mieszkańców,
- ochrona przed zalewaniem w czasie intensywnych opadów.



Neutralne opinie: 30

Na opinię wpłynęły:

- wątpliwości co do korzyści płynących z budowy zbiornika,
- czekanie na efekty działania zbiornika.

Negatywne opinie: 89

Na opinię wpłynęły:

- obawy o wpływ na lokalny ekosystem,
- wątpliwość wzbudziła estetyka rozwiązania, szczególnie w kontekście zmieniających się poziomów wody w zbiorniku,
- zbiornik może stać się źródłem nieprzyjemnych zapachów,

- problemy z utrzymaniem zbiornika i jego czystością,
- obawa o bezpieczeństwo dzieci w pobliżu zbiornika.

Podsumowanie

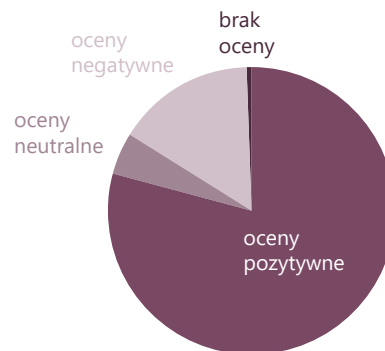
Mieszkańcy w większości wyrazili pozytywne opinie na temat projektu budowy zbiornika retencyjnego i uważają inwestycję za potrzebną i ważną z uwagi na ryzyko lokalnych podtopień podczas intensywnych opadów. Przeciwnicy tego rozwiązania wyrażają opinię, że teren może szybko zostać zaniedbany i że w zależności od zastosowanego rozwiązania zbiornik niekoniecznie będzie stanowił atrakcyjny element zagospodarowania.

4. Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26 w Gdańsku Klukowie

Pozytywne opinie: 215

Na opinię wpłynęły:

- potrzeba rozbudowy szkoły w związku z rosnącą liczbą mieszkańców,
- szkoła jako kluczowy element infrastruktury społecznej,
- lepsze warunki dla dzieci dzięki nowym salom i wyposażeniu,
- poprawa jakości edukacji dzięki rozbudowie szkoły.



Neutralne opinie: 13

Na opinię wpłynęły:

- sugestie, by rozbudowy szkoły nie realizować etapowo, lecz wykonać od razu całość inwestycji wraz z salą gimnastyczną,
- propozycje, by powiększyć program funkcjonalno-przestrzenny o dodatkowe elementy, takie jak np. basen,
- sugestie dotyczące rozbudowy/budowy innych placówek edukacyjno-opiekuńczych w szczególności przedszkola i żłobka.

Negatywne opinie: 42

Na opinię wpłynęły:

- obawy o przeludnienie szkoły po rozbudowie,
- wątpliwości co do dostępności szkoły,
- krytyka lokalizacji szkoły,
- inwestycja w szkołę może nie spełniać oczekiwań mieszkańców,
- pojawiały się głosy, że lepiej byłoby wybudować nową szkołę, niż inwestować w istniejący budynek.

Podsumowanie

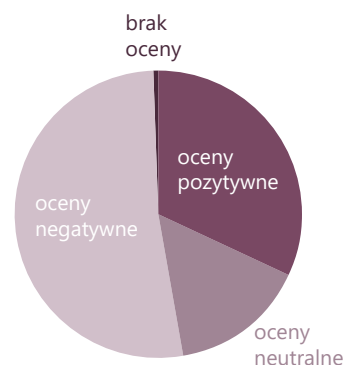
Zdecydowana większość ankietowanych oceniła pozytywnie propozycję rozbudowy szkoły, uznając tę inwestycję za pilną i jedną z ważniejszych w dzielnicy. Krytyka projektu raczej nie podważała zasadności inwestowania w infrastrukturę edukacyjną, a dotyczyła wątpliwości, czy projekt rozbudowy jest wystarczający i czy nie lepszym rozwiązaniem byłaby budowa nowej placówki.

5. Planowane inwestycje drogowe

Pozytywne opinie: 87

Na opinię wpłynęły:

- poprawa bezpieczeństwa na drogach,
- zwiększenie przepustowości oraz nowe rozwiązania komunikacyjne,
- korzystna dla mieszkańców lepsza infrastruktura drogowa.



Neutralne opinie: 42

Na opinię wpłynęły:

- wątpliwości co do realnych efektów inwestycji drogowej,
- czekanie na efekty poprawy infrastruktury.

Negatywne opinie: 142

Na opinię wpłynęły:

- obawy o zwiększenie korków i problemy z parkowaniem,
- koszt inwestycji drogowej za wysoki w stosunku do korzyści,
- problemy z dostępnością komunikacyjną z innymi częściami miasta,
- inwestycje drogowe jako niewystarczające do rozwiązania problemów transportowych (zbyt mały ich zakres),
- krytyka zbyt dużych nakładów finansowych na drogi (przeszacowany kosztorys).

Podsumowanie

Większość ankietowanych oceniła planowane inwestycje w układ drogowy raczej negatywnie, przy czym zaznaczyć należy, iż zdecydowana większość respondentów uznała potrzebę inwestycji w infrastrukturę drogową za konieczną, jednak w większym zakresie niż zaproponowano to w ramach umowy drogowej. Oczekiwania mieszkańców dotyczące długo wyczekiwanym inwestycji drogowych są wysokie. Przeważały głosy o konieczności poprawy nawierzchni istniejących dróg, budowy nowych, a także realizacji chodników i ścieżek rowerowych, by zadbać o bezpieczeństwo pieszych, szczególnie dzieci idących do szkoły.

4.2.5. Uwagi złożone poza formularzem ankietowym

Pozostałe sposoby składania uwag i wniosków wykorzystane przez mieszkańców to forma mailowa, listowna, Uchwała Rady Dzielnicy Matarnia.

Forma mailowa: 7 emaili wpłynęło do 29 października 2024 r., tj. do dnia organizacji drugiego podsumowującego spotkania otwartego z mieszkańcami.

Wnioski i uwagi, które wpłynęły drogą mailową, dotyczyły następujących kwestii:

1. Sformułowano pytanie o powody odrzucenia projektu rozbudowy szkoły „horyzontalnie” w roku 2020 i o powody, dla których podobny projekt dziś jest możliwy do zrealizowania.
2. Zadano pytanie o plan inwestora dotyczący zapewnienia bezpiecznej drogi do szkoły w Kłukowie dla dzieci, które obecnie idą poboczem ul. Radiowej (bez chodników, odpowiedniego

oświetlenia i bezpiecznej odległości od ruchu samochodowego).

3. Podważono właściwe wykonanie analizy komunikacyjnej, gdyż w tym rejonie występują znaczne trudności komunikacyjne i już teraz tworzą się korki.
4. Zasugerowano, że pytania w formularzu zostały przygotowane niewłaściwie i tendencyjnie, a także, że specustawy mieszkaniowej nie stosuje się w sytuacji, gdy obowiązuje plan miejscowy. Ten sam wnioskodawca w kolejnym mailu zarzucił niezgodność planowanej inwestycji z obowiązującym Studium.
5. Wyrażono swój sprzeciw wobec budowy osiedla wielorodzinnego wbrew ustaleniom obowiązującego planu miejscowego i Studium.
6. Zaproponowano rezygnację z rozbudowy istniejącej szkoły oraz z budowy domu sąsiedzkiego. W zamian zasugerowano budowę nowej szkoły w bezpośrednim sąsiedztwie na gminnej działce lub w pewnym oddaleniu, na działce stanowiącej rezerwę pod ten cel w planie miejscowym dla dzieci klas starszych oraz pozostawienie istniejącego budynku szkoły dla dzieci klas młodszych.
7. Wyrażono uznanie dla prowadzonego dialogu z mieszkańcami i próby złagodzenia konfliktu między mieszkańcami Klukowa, których opinie dotyczące rozwoju dzielnicy są odmienne.
8. Wyrażono poparcie dla planowanej inwestycji będącej szansą dla dzielnicy Klukowo na poprawę jakości życia jej obecnych mieszkańców dzięki inwestycjom w infrastrukturę społeczną, drogową, usługową i handlową.

Drogą mailową wpłynął m.in. **List poparcia dla dalszych rozmów z inwestorem** – pod którym podpisy złożyło **ok. 130 osób**. Zawarte w nim były następujące opinie i postulaty:

„Klukowo coraz intensywniej się rozrasta poprzez zabudowę terenów rolniczych przez jednorodny typ zabudowy – domów jedno, dwu i czteromieszkaniowych. Wyłącznie taki charakter zabudowy oznacza, że równolegle nie powstają w Klukowie żadne inwestycje towarzyszące, a wkład inwestorów prywatnych w infrastrukturę drogową będzie minimalny. W Klukowie nie powstają niestety żadne inwestycje usługowe, społeczne czy zieleni zagospodarowanej. (...) W naszej opinii działka zabudowana wg wariantu zaproponowanego przez Domestę może stać się swoistym lokalnym centrum z pełną infrastrukturą usługową i społeczną, co podniesie jakość życia, standard okolicy i wartość okolicznych nieruchomości. Krajobraz Klukowa bezpowrotnie zmienia się na naszych i Państwa oczach. Nie chcemy, aby było ono wyłącznie sypialnią”.

W dalszej części list zawierał informację, że większości mieszkańców przeszkadza przede wszystkim proponowana wysokość zabudowy – do 8 kondygnacji – oraz że mieszkańcy opowiedzieli się za realizacją inwestycji towarzyszących. W liście pojawiła się również opinia, że „propozycja zrealizowania z zewnętrznych środków finansowych inwestycji towarzyszących (...) oraz inwestycji drogowych (...) jest zdecydowanie warta poważnej i wnikliwej analizy oraz dalszych dyskusji (...)”.

Listownie: 1 pismo Sprzeciw Mieszkańców Klukowa – poparty podpisami **ok. 500 osób** wraz z **pismem przewodnim** zawierającym postulaty główne, w którym autorzy:

1. Apelują o bezwzględne przestrzeganie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), a nie omijanie go z wykorzystaniem specustawy mieszkaniowej (lex developer).
2. Uważają, że rozbudowa szkoły, infrastruktura drogową i inwestycje towarzyszące powinny być realizowane w sposób zrównoważony i z poszanowaniem potrzeb lokalnej społeczności.

3. Wyrażają obawy związane ze sprzedażą/wykorzystaniem działek miejskich na potrzeby inwestycji.
4. Domagają się rzetelnych konsultacji społecznych oraz rewizji planów inwestycyjnych dewelopera.
5. Domagają się zachowania istniejącego charakteru zabudowy, aby uniknąć rażącego naruszenia dotychczasowego charakteru dzielnicy i przeciążenia jej już i tak niewydolnej infrastruktury, która od lat boryka się z licznymi problemami.

W treści pisma mieszkańcy podnoszą szereg kwestii i argumentów przemawiających za tym, dla czego ich zdaniem inwestycja jest niekorzystna dla dzielnicy Klukowo:

- rażące naruszenie warunków wynikających z obecnie obowiązującego Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP),
- niewystarczająca dla faktycznych potrzeb rozbudowa szkoły, która w krótkim czasie znów stanie się niewydolna pod względem powierzchni,
- sprzedaż miejskich działek: ostatniego terenu pod zabudowę przeznaczoną na inwestycje użyteczności publicznej (szkołę, przedszkole, tereny sportowe),
- zwiększenie ruchu i paraliż komunikacyjny oraz niedotrzymane obietnice dotyczące remontu ul. Radiowej,
- uciążliwość i długotrwałość budowy,
- niekorzystny harmonogram realizacji inwestycji towarzyszących,
- zbiornik retencyjny: inwestycja dla dewelopera, nie dla mieszkańców,
- brak korzyści dla lokalnej społeczności,
- zawyżone wycenienia terenów zielonych,
- znaczące korzyści finansowe dewelopera kosztem lokalnej społeczności,
- zagrożenie precedensem i dalszymi zmianami w MPZP,
- wykorzystanie specustawy mieszkaniowej (ULIM): specustawa mieszkaniowa, czyli tzw. lex deweloper, umożliwia realizację inwestycji sprzecznej z MPZP pod warunkiem wprowadzenia inwestycji towarzyszących. Mieszkańcy uważają, że deweloper forsuje tę inwestycję w trybie „rzutu na taśmę”, korzystając z wygasającej specustawy (styczeń 2025), co nie jest dostosowane do rzeczywistych potrzeb lokalnej społeczności.

Po terminie przewidzianym na zbieranie opinii i wniosków mieszkańców wpłynęło jeszcze kilka kolejnych uwag i listów sprzeciwu oraz poparcia dla inwestycji, które rozsyłane były przez mieszkańców do Prezydenta Miasta Gdańska, radnych miejskich, jednostek miejskich czy radnych dzielnicowych.

Wśród tych opinii znalazł się między innymi **list poparcia dla rozwoju dzielnicy poprzez wprowadzanie nowych funkcji mieszkalnictwa i usług**, autorstwa prof. dr hab. Danuty Rucińskiej i prof. dr hab. Andrzeja Rucińskiego – autorów koncepcji Airport City w otoczeniu Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy, będących jednocześnie mieszkańcami dzielnicy Klukowo. W liście tym poparcie dla planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej uargumentowane zostało w następujący sposób:

„(...) Uważamy, że Klukowo powinno zmierzać w kierunku nowoczesnego rozwoju i kreować się jako starannie uporządkowana dzielnica, na miarę oczekiwań stałych mieszkańców i okresowo

przybywających gości. Zdecydowanie opowiadamy się za realizacją znanego nam projektu przygotowanego przez Inwestora. Jesteśmy głęboko przekonani, że odrzucenie Jego korzystnej oferty finansowej byłoby sprzeczne z zasadami racjonalnego gospodarowania, co byłoby szkodnictwem gospodarczym wobec dzielnicy. Nasze poglądy podziela znaczna część mieszkańców Klukowa (...)

Uchwała Rady Dzielnicy Matarnia

W dniu 17 grudnia Rada Dzielnicy Matarnia podjęła uchwałę nr IV/10/2024 wzywającą Miasto Gdańsk do przeprowadzenia ostatecznych szerokich konsultacji społecznych wśród mieszkańców w sprawie oceny przedstawionej finalnej koncepcji inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z proponowanymi inwestycjami towarzyszącymi Domesta Sp. z o.o. przy ul. Radiowej w Gdańsku Klukowie, proponowanych do realizacji w ramach specustawy mieszkaniowej tzw. lex deweloper.

W § 1. niniejszej uchwały zawarte zostały słowa uznania dla Rady Miasta Gdańska i Prezydenta Miasta Gdańska za działania mające na celu ograniczenie negatywnych skutków specustawy mieszkaniowej poprzez „wprowadzenie Lokalnych Standardów Urbanistycznych oraz wymogu przeprowadzenia szerokich społecznych konsultacji wśród mieszkańców, poprzedzających złożenie przez Inwestora wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących”.

W § 2. sformułowano postulat ponowienia procesu dialogu z mieszkańcami, argumentując to m.in. wprowadzonymi w koncepcji inwestora zmianami.

4.2.6. Podsumowanie etapu zbierania uwag i opinii do proponowanych inwestycji

Opinie, uwagi i wnioski mieszkańców zbierane były w okresie od 16 września do 17 października 2024 r. (dotyczy ankiety internetowej) oraz do 29 października (dotyczy pozostałych form komunikacji: mailowo i listownie). Respondenci wybierali następujące drogi komunikacji:

- formularz/ankietę internetową: 275 odpowiedzi w ankiecie, przy czym jedna z ankiet wypełniona została błędnie (nie zawierała odpowiedzi), zatem liczba oddanych głosów wynosi **274**,
- drogę mailową: **7 osób**, jak wspomniano powyżej. Wiele maili wpłynęło również po terminie zbierania opinii i wniosków od mieszkańców, były one adresowane przede wszystkim do Prezydenta Miasta Gdańska i Radnych Miasta Gdańska, zatem ich treść nie została uwzględniona w niniejszym raporcie. Drogą mailową, również po terminie składania uwag, wpłynęło pismo poparcia dla prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem, który podpisało **ok. 130 osób**. Wśród tych osób były też takie, które wcześniej podpisały Sprzeciw, jednak zmieniły zdanie. Tożsamość osób, które podpisały list nie była weryfikowana.
- pisemnie/listownie: 1 list zatytułowany jako Sprzeciw Mieszkańców Klukowa, który został podpisany przez ponad 500 osób. Zaznaczyć należy, iż tożsamość osób, które składały podpisy, także nie była w żaden sposób weryfikowana.
- bezpośrednio podczas pierwszego spotkania informacyjnego, w którym udział wzięło **ok. 100 osób**.

Formularz/ankieta internetowa – poza pytaniami otwartymi, w których można było przedstawić swoje wnioski, uwagi i pytania, zawierał również pytania o ocenę poszczególnych projektów, które wchodzą w całość zamierzenia inwestycyjnego. Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi powyżej przyjmuje się, że formularz wypełniły łącznie **274 osoby**.

Wśród ankietowanych przeważały opinie negatywne (ponad połowa ankietowanych) dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, które wyrażone zostały w ocenach: 91 ocen pozytywnych, 24 oceny neutralne i 159 ocen negatywnych. Szczegółowa analiza wyników ankiety zawarta jest w pkt. 4.2.

Inną formą składania uwag i wniosków do planowanej inwestycji była forma mailowa, z której skorzystało **7 osób**. Również po terminie składania uwag i wniosków wpływały kolejne maile, zarówno popierające inwestycję, jak i sprzeciwiające się jej. Jednak z uwagi na to, że były one kierowane do Prezydenta Miasta Gdańska i Radnych Miasta Gdańska, a ponadto wpłynęły po terminie przewidzianym na zbieranie uwag i wniosków, nie zostały uwzględnione w niniejszym raporcie. Tą drogą wpłynęło w terminie pismo zawierające Sprzeciw Mieszkańców Klukowa podpisany przez **ok. 500 osób**.

Okazją do składania uwag, wniosków i zadawania pytań było także otwarte spotkanie z mieszkańcami, podczas którego głos zabrało **ok. 20 uczestników**. W spotkaniu łącznie uczestniczyło ok. 100 osób. Wśród głosów przeważały opinie negatywne, ale były też pojedyncze opinie pozytywne i neutralne. Podsumowanie spotkania i poruszanych na nim tematów zawarte jest w pkt. 4.1.3, a na stronie gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny, gdzie można się zapoznać z nagraniem ze spotkania.

4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami

Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze podsumowującym – odbyło się dnia 29 października 2024 r., o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 82 przy ul. Radiowej 26 w Gdańsku Klukowie.

Celem spotkania było podsumowanie uwag i wniosków zebranych w ramach prowadzonego procesu dialogu na temat inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycji towarzyszących, w tym budowie Centrum Aktywności Lokalnej, budowie parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym i rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 82, a także inwestycji drogowych planowanych w bezpośrednim sąsiedztwie głównej inwestycji. Spotkanie moderowała Martyna Nagórska z Biura Architekta Miasta będącego organizatorem procesu.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

- Piotr Lorens, Architekt Miasta Gdańska,
- Martyna Nagórska, moderatorka spotkania.

Przedstawiciele inwestora:

- Przemysław Maraszek, Prezes Zarządu Domesty,
- Marcin Niklas – Wiceprezes Zarządu Domesty,
- Kinga Pietraszewska-Mielczarek – Pełnomocnik Zarządu Domesty.

Przedstawiciele projektantów:

- Paweł Świątkiewicz – architekt z MS 15 Architektura,
- Paweł Steńczyk – projektant branży drogowej.

Przedstawiciele gospodarza spotkania:

- Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 82.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- mieszkańcy Klukowa, przedstawiciele Rady Dzielnicy, pozostali interesariusze oraz Radni Miasta Gdańska.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 80 osób**.

4.3.1. Część I drugiego spotkania

Wprowadzenie

Martyna Nagórska przedstawiła główne cele spotkania, wskazując, że w pierwszej części przedstawione zostaną złożone wnioski i uwagi mieszkańców (wyniki badania ankietowego w formie prezentacji), następnie przedstawiciel inwestora odniesie się do najważniejszych kwestii poruszanych przez mieszkańców. Zaznaczyła, że w drugiej części spotkania będzie można zabrać głos i rozpocząć otwartą dyskusję. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, aby umożliwić zapoznanie się z przebiegiem spotkania osobom, które nie mogły uczestniczyć w nim osobiście.

Główne tematy omówione podczas spotkania:

1. Gdański Dialog Społeczny i transparentność

Architekt Miasta wyjaśnił, że inwestycja jest planowana do procedowania w ramach specustawy mieszkaniowej ULIM, jednak na bazie procedury wprowadzonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska podlega również wcześniejszej analizie pod kątem lokalizacji oraz ewentualnych korzyści dla społeczności, takich jak inwestycje towarzyszące. Podlega także procesowi dialogu ze społecznością lokalną w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego.

2. Analiza opinii ankietowanych przedstawiona przez Martynę Nagórską

W pierwszej części prezentacji Martyna Nagórska wyjaśniła wielokrotnie podnoszony przez ankietowanych temat rzekomej niezgodności inwestycji ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2028 r. (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska) z późn. zm. Zgodnie z opinią Biura Rozwoju Gdańska – autora dokumentu – jak i z interpretacją prawną, planowana inwestycja nie stoi w sprzeczności ze Studium.

Studium określa teren planowanej inwestycji jako **Teren mieszkaniowy wraz z usługami podstawowymi**. W tekście Studium określono jeden z głównych kierunków rozwoju dla dzielnicy urbanistycznej Zachód: „Rozwój funkcji mieszkaniowej w zróżnicowanych formach o niskiej intensywności wraz z uzupełnieniem sieci usług podstawowych”. W odniesieniu do dzielnicy urbanistycznej Klukowo Rębiechowo Studium przewiduje: zabudowę mieszkaniową o bardzo niskiej intensywności i w charakterze podmiejskim, willowym. Studium jest dokumentem o charakterze ogólnym. Przeznaczenie dominujące nie oznacza ustalenia na danym obszarze wyłączności. Przeważająca funkcja i charakter zabudowy nie wykluczają innych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w granicach przedmiotowego obszaru. Przestrzeń miejska, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, powinna być wielofunkcyjna, jedynie z zastrzeżeniem dla eliminacji ewidentnych sytuacji konfliktowych.

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa

Większość mieszkańców oceniła główną inwestycję mieszkaniowo-usługową negatywnie, jednak należy zwrócić uwagę, że mniej więcej 1/3 ankietowanych oceniła tę inwestycję pozytywnie,



**GDAŃSKI DIALOG
SPOŁECZNY**

MIASTO GDAŃSK ZAPRASZA NA
SPOTKANIE INFORMACYJNE DOT.
INWESTYCJI REALIZOWANEJ
W RAMACH PROCEDURY ULIM*

KLUKOWO

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
PRZY UL. RADIOWEJ W GDAŃSKU
DOMESTA Sp. z o.o.

PRZYJDŹ NA SPOTKANIE OTWARTE
16/09/2024 poniedziałek
SZKOŁA PODSTAWOWA nr 82
ul. Radarowa 26 w Gdańsku
START: godz. 18.00

**GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY TO UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W POSTĘPOWANIU
FAKULTATYWNYM POPRZEDZAJĄCYM ZŁOŻENIE WNIOSKU PRZEZ INWESTORA O
USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI
TOWARZYSZĄCYCH (ULIM*) REALIZOWANYM W CELU WYPRACOWANIA NAJLEPSZYCH
ROZWIĄZAŃ PRZESTRZENNYCH****

*ULIM – ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych na podstawie
Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu
i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z późn. zm.

** na podstawie Zarządzenia nr 1393/23 Prezydenta Miasta Gdańska
z dnia 1 sierpnia 2023 r. z późn. zm.

MASZ PYTANIA? NAPISZ DO NAS:
martyna.nagorska@gdansk.gda.pl
facebook.com/ArchitektMiastaGdanska
gdansk.pl/bam

WIĘCEJ INFORMACJI
na temat PROCEDURY ULIM:
<https://www.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji>



GDAŃSK

Ryc. 16. Plakat informujący o przeprowadzanych konsultacjach

a część neutralnie. Wśród głosów negatywnych przeważała generalna niechęć wobec wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niezależnie od tego, jakie inne korzyści dla dzielnicy mogłaby przynieść taka inwestycja. Zwolennicy inwestycji wyrażali nadzieję, że nowa zabudowa przyniesie więcej dobrych zmian, w tym inwestycji w infrastrukturę społeczną, edukacyjną i drogową, których w dzielnicy najbardziej brakuje.

Centrum Aktywności Lokalnej przy ul. Radiowej

Inwestycja w infrastrukturę społeczną w postaci budowy Centrum Aktywności Lokalnej była również odebrana przez mieszkańców bardzo różnie. Nie sposób nie zauważyć pewnej reguły, iż przeciwnicy inwestycji głównej oceniali nisko również inwestycje towarzyszące. Dla zwolenników tej inwestycji jest ona szansą na rozwój dzielnicy i zachętą do sąsiedzkiej integracji.

Park wraz ze zbiornikiem retencyjnym przy ul. Radiowej

Budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym to inwestycja, która znalazła większe uznanie wśród mieszkańców. Jednak podobnie jak w poprzednich inwestycjach dla najbardziej zagorzałych przeciwników inwestycji głównej również ta inwestycja w błękitno-zieloną infrastrukturę była oceniana nisko.

Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82 przy ul. Radarowej 26

Zdecydowana większość mieszkańców oceniła wysoko potrzebę inwestycji w infrastrukturę edukacyjną, przy czym pomysłów wśród mieszkańców na inne inwestycje z tego zakresu było wiele. Jednak nie budzi wątpliwości fakt, że inwestycja w infrastrukturę edukacyjną jest niezwykle pożądana w tej części miasta.

Inwestycje drogowe planowane w ramach umowy drogowej realizowanej na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Podnoszono potrzebę rozbudowy i budowy dróg, realizacji chodników oraz ścieżek rowerowych. Jednak mimo iż potrzeba inwestycji w infrastrukturę drogową jest bardzo duża, nieco ponad połowa ankietowanych oceniła zaproponowane inwestycje w infrastrukturę drogową negatywnie, przy ok. 1/3 głosów pozytywnych. Większość mieszkańców biorących udział w ankiecie była zdania, że zaproponowane inwestycje drogowe są niewystarczające i potrzeba więcej inwestycji drogowych w Klukowie.

3. Odpowiedzi na pytania zadane przez mieszkańców podczas pierwszego spotkania otwartego w dniu 16 września 2024 r.

1. Jakie są plany rozwoju osiedla w kontekście dostępności usług publicznych, w szczególności przedszkoli i szkół w Klukowie?
2. Czy i jakie są planowane inwestycje komunalne? Mieszkańcy są zainteresowani dodatkowymi inwestycjami, które mogłyby poprawić jakość życia w okolicy, np. miejscami do rekreacji lub dodatkowymi budynkami użyteczności publicznej.

Odpowiedzią na oba postawione pytania są ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, zgodnie z którymi na terenie Klukowa przewidziany jest teren pod funkcje publiczne, usługowe, edukacyjne, kultury i oświaty, ale również sportowe i rekreacyjne. Teren przyszłego centrum Klukowa, na którym takie funkcje będą mogły się pojawić w przyszłości, jest własnością gminną i stanowi rezerwę terenową pod ten właśnie cel. Jest to obszar nieco oddalony od istniejącej zabudowy i obecnie niezainwestowany, bez uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej oraz bez zrealizowanego dojazdu. Zatem jego realizacja to raczej odległa perspektywa.

3. Jakie były wcześniejsze plany rozbudowy szkoły w Klukowie? Mieszkańcy pytali o losy poprzednich projektów i pomysłów na rozbudowę szkoły w wariantcie „horyzontalnym”: co się stało z tym pomysłem? Dlaczego został odrzucony i dlaczego obecnie procedowane jest podobne rozwiązanie?

Przedstawiono slajdy z planami rozbudowy szkoły w Klukowie, w tym analizy i koncepcje, które miały dać odpowiedź decydom, czy i jaka rozbudowa jest możliwa technicznie oraz ekonomicznie uzasadniona. Wśród tych projektów jest również projekt niewielkiej rozbudowy szkoły, na tyłach obecnego budynku, który uzyskał już pozwolenie na budowę, a jego ewentualna realizacja nie koliduje z projektem rozbudowy szkoły prezentowanym przez inwestora.

4. Odpowiedzi przedstawicieli inwestora i projektantów na kwestie i pytania zawarte w złożonych uwagach

Udzielanie odpowiedzi przez inwestora zostało skrócone na wniosek mieszkańców z uwagi na przedłużający się czas trwania spotkania. Szczegółowe odpowiedzi na pytania mieszkańców biorących udział w Gdańskim Dialogu Społecznym nt. inwestycji w Klukowie zawarte są w kolejnym 5. rozdziale niniejszego Raportu – Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi uczestników.

4.3.2. Część II drugiego spotkania – głosy uczestników

Spotkanie przebiegało burzliwie i niespokojnie. Zgodnie z założeniem Gdańskiego Dialogu Społecznego drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami miało mieć charakter podsumowujący, tymczasem okazało się, że na drugie spotkanie licznie przybyły nowe osoby, które nie były obecne na pierwszym spotkaniu i nie miały okazji do tej pory się wypowiedzieć. Mieszkańcy wyrażali liczne obawy, w tym między innymi o:

Zbyt duże zagęszczenie zabudowy

Wielu uczestników podkreślało, że zwiększenie liczby mieszkańców może prowadzić do obniżenia jakości życia w dzielnicy, braku miejsc parkingowych i zwiększenia ruchu drogowego, co przeciąży istniejącą infrastrukturę.

Nieodpowiednia infrastruktura drogowa

Uczestnicy zauważyli, że obecna infrastruktura nie jest przygotowana na przyjęcie większej liczby mieszkańców. Wskazywali na potrzebę modernizacji ulic oraz dostosowania dróg do wzmożonego ruchu.

Zaniechania w rozbudowie szkoły

Wielokrotnie wspominano o konieczności rozbudowy szkoły, aby zapewnić odpowiednie warunki dla uczniów. Mieszkańcy wyrazili potrzebę zbudowania nowej sali widowiskowo-sportowej oraz zwiększenia przestrzeni dla edukacji wczesnoszkolnej.

Zagospodarowanie przestrzeni publicznej

Mieszkańcy zgłaszali potrzebę utworzenia przestrzeni publicznej dedykowanej dzieciom i rodzinom oraz terenów zielonych.

Inwestycje towarzyszące

Mieszkańcy wyrażali oczekiwanie, aby projekt uwzględniał dodatkowe inwestycje, takie jak ścieżki pieszo-rowerowe oraz zbiornik retencyjny, który mógłby poprawić komfort życia i ochronić teren przed podtopieniami.

Poza mieszkańcami głos zabrali również licznie przybyli Radni Miasta Gdańska, w tym:

Radny Tomasz Rakowski wyraził smutek z powodu wieloletniego zaniedbania dzielnicy przez miasto. Wskazał, że brak inwestycji wpłynął negatywnie na obecny stan infrastruktury i że jego zdaniem miasto stało się „zakładnikiem dewelopera”, który musi realizować swoje interesy, często niezgodnie z oczekiwaniami lokalnej społeczności. Wyraził opinię, że 12 mln przeznaczonych na inwestycje towarzyszące to niewiele w skali całej inwestycji.

Radna Sylwia Cisoń zasugerowała, że emocjonalne podejście mieszkańców jest zrozumiałe, jednak potrzebne jest wypracowanie kompromisu między inwestorem a społecznością lokalną. Podkreśliła, że sposób prowadzenia dyskusji wymaga poprawy, aby mieszkańcy mogli poczuć się bardziej wysłuchani i zaangażowani.

Radny Łukasz Bejm – reprezentujący Koalicję Obywatelską – stanowczo zaznaczył, że jego klub nie poprze inwestycji w obecnej formie, podkreślając brak akceptacji mieszkańców. Zapewnił, że jest po stronie lokalnej społeczności i wyraził gotowość do dalszego dialogu, aby znaleźć lepsze rozwiązanie.

Radny Przemysław Majewski odniósł się do doświadczeń z podobnymi projektami deweloperskimi w innych częściach miasta, w tym na Cygańskiej Górze. Wskazał na potrzebę zachowania spójności charakteru zabudowy, wyrażając zrozumienie dla obaw mieszkańców Klukowa. Radny zwrócił uwagę na konieczność przestrzegania lokalnych standardów urbanistycznych.

Radny Jan Perucki wyraził zrozumienie dla obaw mieszkańców, przyjmując ich opinie jako cenny wkład do dalszej dyskusji na temat planowanego projektu. Podkreślił, że przyjął do wiadomości, że w tej chwili przeciwników budowy osiedla w Klukowie jest więcej niż zwolenników.

Radny Karol Ważny zauważył, że od wielu lat niewiele się zmienia w kwestii infrastruktury dzielnicy, co pogłębia problemy mieszkańców. Poparł głosy mieszkańców, sugerując, że można by wprowadzić bardziej zaawansowane inwestycje towarzyszące. Jednocześnie wyraził gotowość do współpracy z deweloperem w celu wynegocjowania dodatkowych udogodnień dla lokalnej społeczności. Zwrócił uwagę, że Domesta również pokazała, że jest otwarta na dialog.

Radna Katarzyna Czerniewska – przewodnicząca Komisji Zagospodarowania Przestrzennego – zwróciła uwagę na potrzebę wypracowania kompromisu i prowadzenia dialogu bez przypisywania jego uczestnikom złych intencji. Jej stanowisko było zbieżne z opiniami innych radnych wyrażających gotowość do dalszych negocjacji, aby lepiej dostosować projekt do potrzeb mieszkańców. Wyjaśniła, że specustawa mieszkaniowa jest aktem prawa wyższego rzędu w stosunku do planu miejscowego i mimo iż nie wszystkim wniosek inwestora odpowiada, lokalny samorząd ma obowiązek przeanalizować go i wziąć pod uwagę.

Podsumowanie

Spotkanie miało być okazją do omówienia uwag i wniosków mieszkańców dotyczących kluczowych zagadnień związanych z planowaną inwestycją mieszkaniowo-usługową na terenie Klukowa wraz z udzieleniem na nie odpowiedzi przez inwestora. Jednak z uwagi na potrzebę mieszkańców kontynuacji dyskusji rozpoczętej na pierwszym spotkaniu, na którym nie wszyscy zainteresowani zabrali głos, konieczna była modyfikacja harmonogramu i przedłużenie całego spotkania z pierwotnie planowanych 2 godzin do ponad 4.



Ryc. 17. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami



Ryc. 18. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami

5

Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi mieszkańców

W niniejszej części przedstawiono najważniejsze kwestie poruszane podczas Gdańskiego Dialogu Społecznego – są to najpierw wnioski, uwagi i pytania mieszkańców oraz pozostałych interesariuszy procesu, następnie kolejne odpowiedzi ze strony inwestora i projektantów.

5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Brak uzasadnienia dla wyjątku od MPZP

Mieszkańcy nie widzą potrzeby robienia wyjątku od zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP), szczególnie jeśli miałyby to pogorszyć jakość życia w dzielnicy. Projekt jest niezgodny zdaniem mieszkańców z aktualnym (dziesięcioletnim) MPZP i kłóci się z całą koncepcją rozwoju dla tego obszaru. Projektowanie zieleni urządzonej (parku) w środku osiedla sprawdza się, ale tylko i wyłącznie w obszarach silnie zurbanizowanych (z zabudową wielopiętrową). Obszar dzielnicy to domy jednorodzinne z własnymi ogródkami, część mieszkańców nie widzi potrzeby, aby tworzyć tu parki. Klukowo nie potrzebuje inwestycji mieszkaniowo-usługowej w koncepcji prezentowanej na spotkaniu. Budynki są za wysokie, niezgodne z planem zagospodarowania. Brak jakichkolwiek inwestycji dla mieszkańców.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w odróżnieniu od zabudowy jednorodzinnej, zabudowa wielorodzinna umożliwia stworzenie zielonych terenów dostępnych dla wszystkich mieszkańców dzielnicy. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą w trybie specustawy mieszkaniowej realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dopuszcza na terenie objętym planowaną inwestycją mieszkaniową zabudowę domami wolnostojącymi jedno lub dwumieszkaniowymi, ale również zabudowę budynkami usługowymi, w tym budynkami zamieszkania zbiorowego. Architektura oraz urbanistyka planowanego osiedla była wielokrotnie konsultowana z Biurem Rozwoju Gdańska oraz Biurem Architekta Miasta, modyfikowana oraz dostosowana do charakteru istniejącej zabudowy, co zostało potwierdzone finalnie pozytywną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Należy nadmienić, że wysokości planowanych budynków są zróżnicowane (od wysokości 8 m w nawiązaniu do istniejącej zabudowy jednorodzinnej starego Klukowa, przez 14 m w centralnej części osiedla oraz jednym budynkiem z dominantą w wysokości 17 m w narożniku działki, nawiązującym do założonej w MPZP wysokości i typów budynków od strony południowo-zachodniej). Sposób, w jaki osiedle wkomponowuje się w zabudowę Klukowa, przedstawiają zaprezentowane wcześniej sylwety (ryc. 11).

Klukowo jest dzielnicą Gdańska o niskiej i jednorodzinnej zabudowie i tak powinno zostać

Blokowiska nie mogą niszczyć środowiska naturalnego i wyrzucać zwierząt bytujących w tych regionach z ich naturalnego domu.

Jestem przeciwny tej inwestycji bez względu na jej kształt!

ODPOWIEDŹ INWESTORA: obowiązujący MPZP już dzisiaj przewiduje możliwość zabudowy przedmiotowej działki, co wpłynie na środowisko naturalne. Na zlecenie naszej firmy została wykonana inwentaryzacja przyrodnicza, którą zespół przyrodniczy przeprowadził na terenie inwestycyjnym oraz na terenie przyległym w tym roku. Przeprowadzono łącznie 9 wizyt w terenie w okresie od 27 marca do 24 czerwca, czyli w czasie największej aktywności zwierząt (sezon lęgowy ptaków, okres migracji i rozrodu płazów i gadów). Teren inwestycyjny to agrocenoza, zatem szata roślinna jest tu stosunkowo uboga. W przypadku zwierząt najliczniej reprezentowane są ptaki, przy czym większość odnotowano na skraju działki lub poza działką inwestycyjną, w rejonie istniejących zadrzewień, które w związku z realizacją inwestycji nie będą usuwane. Opinia przyrodników jest jednoznaczna, iż przekształcenie terenu wykorzystywanego obecnie w celach rolniczych poprzez realizację planowanej zabudowy nie wpłynie negatywnie na populacje gatunków chronionych, które zostały stwierdzone na terenie.

Wysokość bloków

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: przy projektowaniu inwestycji mieszkaniowej nasi projektanci dokonali pełnej analizy nasłoneczniania oraz zacieniania wszystkich działek sąsiadujących. Dzięki zaprojektowanej urbanistyce, wysokości budynków oraz dużym odległościom od granic działki oraz pomiędzy budynkami nasza inwestycja w żaden sposób nie wpływa negatywnie na sąsiednie nieruchomości.

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: realizacja zabudowy 2-kondygnacyjnej jest już dzisiaj możliwa zgodnie z aktualnym MPZP i nie wnosi ŻADNYCH inwestycji towarzyszących. Realizacja inwestycji towarzyszących jest możliwa wyłącznie w sytuacji realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej o parametrach przewidzianych w koncepcji DOMESTA Sp. z o.o.

Zbyt duża inwestycja zaburzająca obecny układ i klimat mieszkaniowy, co wpłynie negatywnie na przyjazny i rodzinny charakter obecnej zabudowy. Utrudni integrację mieszkańców i obniży bezpieczeństwo.

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

Nie zgadzam się z zabudową wielorodzinną: brak gwarancji na nowe drogi dojazdowe i chodniki dla pieszych, istniejąca zabudowa jednorodzinna pozbawiona jest wodociągów i kanalizacji. Co prawda deweloper obiecał na spotkaniu podłączenie nas do w/m infrastruktury, ale żądamy pisemnej gwarancji.

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

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

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

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

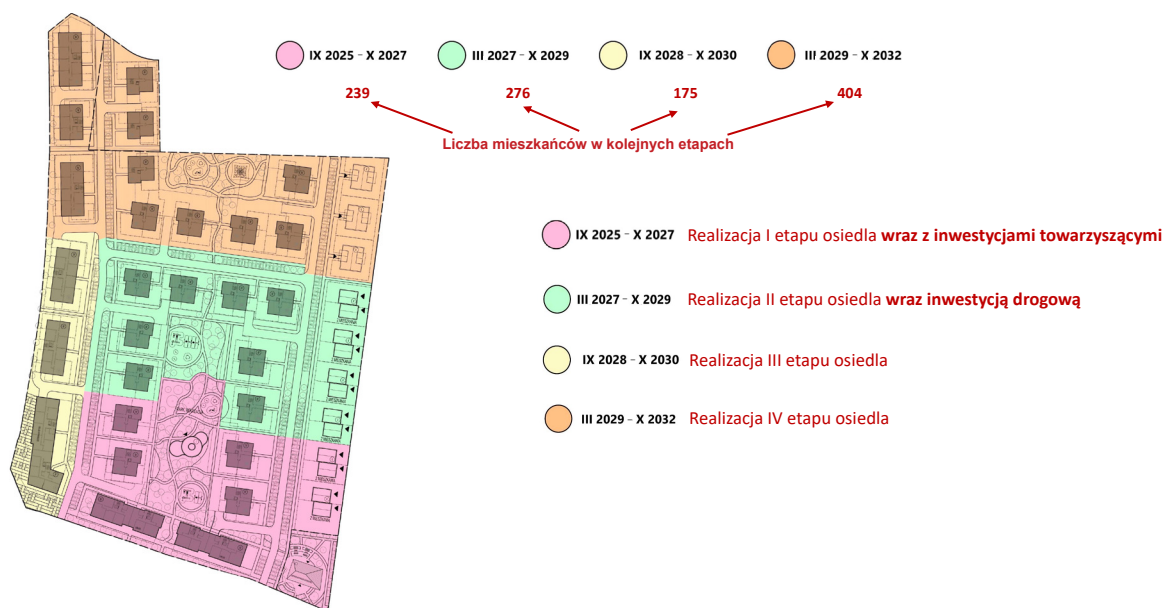
ODPOWIEDŹ INWESTORA: do wymaganych zapisami ustawy minimalnych powierzchni zielonych brana pod uwagę jest wyłącznie powierzchnia terenów na działkach miejskich. Pozostałe tereny zielone, znajdujące się wewnątrz osiedla, będą przestrzenią nieogrodzoną i ogólnodostępną, natomiast nie wlicza się ich przy ustaleniu, czy została spełniona ustawowa przesłanka dostępu do określonej powierzchni terenów zielonych. Zgodnie z uchwałą nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska, urządzone tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu powinny wynosić powierzchnię stanowiącą łącznie co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Z kolei specustawa mieszkaniowa reguluje sposób wyliczenia liczby planowanych mieszkańców w ten sposób, iż „planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m²” (art. 17 ust. 9 Specustawy mieszkaniowej). Zważywszy na to, iż planowana powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 30 888 m², łączna powierzchnia terenów wypoczynku i rekreacji wynosić powinna 4413 m² według wyliczenia (30 888 m² : 28 m²) x 4 m². Na tereny rekreacji i wypoczynku w ramach planowanych inwestycji towarzyszących składają się tereny o łącznej powierzchni 5498 m², tj. powierzchnia urządzona Parku: 2 060 m², powierzchnia użytkowa zbiornika wraz z urządzonym terenem: 2278 m², powierzchnia terenów rekreacyjnych przy Centrum Aktywności Lokalnej: 1160 m². Inwestycje te zostaną zrealizowane na działkach miejskich i po zrealizowaniu inwestycji zarząd nad terenami przejmie odpowiednia jednostka Miasta.

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

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

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: harmonogram realizacji inwestycji przedstawia się następująco:



Ryc. 19. Harmonogram realizacji inwestycji

5.2. Inwestycje towarzyszące

5.2.1. Rozbudowa Szkoły Podstawowej nr 82

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

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

Szkoła już w tej chwili potrzebuje pilnej rozbudowy. „Sale są przeładowane. Część zajęć odbywa się na korytarzu! Dzieci nie mają możliwości normalnie zjeść obiadu. Należy pamiętać, że do szkoły dojdą jeszcze dzieci z osiedla Republika Matarnia, które dopiero się zaludnia. Więc przedstawiony plan rozbudowy byłby w stanie odpowiedzieć na dzisiejsze potrzeby, ale ABSOLUTNIE nie będzie wystarczający przy dodatkowych 500 uczniach! Bo tyle realnie doszłoby dzieci

do szkoły, gdyby powstała ta inwestycja, a nie 100, jak szacuje deweloper! Odpowiedzialność za rozbudowę szkoły ponosi Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego w Gdańsku. Leży to w podstawowych obowiązkach tego resortu.

Jak opisałam wcześniej, cała szkoła powinna być przebudowana tak, by wszystkie sale spełniały obecne normy, nie tylko część rozbudowana pod potrzebę osiedla dewelopera. Powinna też być wybudowana jednocześnie pełnowymiarowa sala gimnastyczna. Klukowo się rozrasta, planowane są większe inwestycje domów jednorodzinnych, przybywa dzieci, które nie mogą uczyć się w za małych salach, bez dostępu do sali gimnastycznej, powinny mieć zapewnione standardowe warunki jak mieszkańcy innych dzielnic Gdańska, gdzie przy szkołach są sale, boiska i czasem pływalnie”.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: od poprzedniego spotkania konsultacyjnego nasza spółka poddała analizie możliwości remontowe istniejącej szkoły i znalazła następujące rozwiązania polegające na wykonaniu: toalet dla klas 0–III na parterze budynku, zespołu gabinetu dyrektora z sekretariatem, pokoju nauczycielskiego na parterze, szatni personelu nauczycielskiego i aneksu socjalnego na parterze, szatni dla dzieci 0–III, szatni z częścią socjalną dla personelu pomocniczego w piwnicy, gabinetu pielęgniarskiego na piętrze, pomieszczenia do terapii logopedycznej/pedagogicznej na piętrze.

Dodatkowo spółka w swoim zakresie inwestycji towarzyszących zadeklarowała wykonanie projektu rozbudowy szkoły o salę sportową wraz z zapleczem. Jednakże w związku z planowanym powstaniem kompleksu edukacyjno-sportowego realizacja tej części projektu pozostaje w gestii Miasta.

Projekt zakłada rozbudowę budynku szkolnego o część zawierającą:

1. Blok szkolny z 7 pomieszczeniami do nauki, w tym:
 - 5 pomieszczeń do nauki o normatywnej powierzchni > 60m² przeznaczonej dla całego oddziału szkolnego (w tym gabinet przedmiotowy fizyka/chemia),
 - 2 pomieszczenia do nauki dla grup dzielonych – sala językowa, informatyczna,
 - zespół wejścia głównego z przedsionkiem, portiernią, szatnią uczniowską szafkową, zespołem sanitariatów oraz częścią komunikacyjną z pomieszczeniami obsługowymi – komunikacyjnymi, technicznymi, gospodarczymi,
 - budynek uzyska dźwig osobowy przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych, umożliwiając dostęp na I piętro w obydwu częściach budynku,
2. Blok stołówki uczniowskiej z jadalnią oraz zespołem pomieszczeń kuchennych.
3. Zespół sportowy z salą sportową o wym. 25,6x13,2 m wraz z:
 - boiskiem do koszykówki,
 - boiskiem do siatkówki,
 - boiskami treningowymi,
 - zespołami szatniowo-sanitarnymi dla uczniów,
 - pomieszczeniem dla nauczycieli WF,
 - magazynkiem sportowym,

w zakresie przygotowania projektu budowlanego wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z późniejszymi zmianami stanowi:

„Art. 17 pkt 9. Planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m²”.

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

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

Liczba PUM = 30 880 m²

Liczba mieszkańców = 30 880 m² / 28 m² = 1103

Liczba uczniów = 10,5% x 1103 = 116

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w ramach inwestycji towarzyszących oraz po analizie potrzeb mieszkańców, spółka Domesta zaproponowała m.in. rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 82 o dodatkowe skrzydło o powierzchni użytkowej 850 m². Rozbudowa szkoły, jak i wszystkie inwestycje towarzyszące projektowi, musi zostać zrealizowana przez spółkę w pierwszym etapie realizowania inwestycji. Oznacza to, że już przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku rozbudowa szkoły będzie zakończona. W związku z tym w krótkim okresie czasu warunki lokalowe i komfort uczniów ulegną znaczącej poprawie. Po zakończeniu rozbudowy szkoły będzie mogła przyjąć dodatkowo 116 uczniów. Warto zauważyć też, że zgodnie z obecnymi prognozami w kolejnych latach liczba uczniów w skali kraju będzie maleć. Dla przykładu obecnie w Polsce mamy 412 000 uczniów w klasach I, a w 2034 roku ma ich być tylko 294 000. Dzięki inwestycji, uczniowie i nauczyciele będą mieli o wiele lepsze warunki do nauki oraz pracy. Biorąc pod uwagę nie tylko prognozowany spadek liczby uczniów, ale i planowany termin zakończenia całej inwestycji mieszkaniowej (orientacyjny harmonogram realizacji całej inwestycji przewiduje jej ukończenie w 2035 r.), obawy o to, iż rozbudowa będzie niewystarczająca oraz że liczba nowych uczniów spowoduje niewydolność szkoły, są całkowicie nieuzasadnione.

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: budowa nowej szkoły w innym miejscu jest zbyt dużym zadaniem inwestycyjnym. Przewyższa ona możliwości finansowe zarówno spółki, jak i miasta. Propozycja

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

5.2.2. Budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym

Wnioski mieszkańców dotyczyły realizacji takich elementów jak:

- skatepark, duży plac zabaw, otwarte stanowiska do tenisa ziemnego,
- siłownia zewnętrzna, wybieg dla psów,
- huśtawki, leżaki, urządzenia do ćwiczeń,
- dużo ławek drzew, roślin, miejsc do spacerów i pikników,
- stok do zjeżdżania sankami, bieżnia dla rolkarzy,
- aleje spacerowe, miejsce na wypoczynek (ławki, drewniane leżaki jako trwały element w strefie piknikowej).

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

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

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

Budowa zbiornika retencyjnego powinna być poprzedzona analizą zlewni

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

Zbiornik retencyjny – inwestycja dla dewelopera, nie dla mieszkańców: planowany przez dewelopera zbiornik retencyjny, który ma gromadzić wodę opadową z należącej do niego działki, będzie realizowany na miejskiej działce o powierzchni 1 859 m², co oznacza, że przestrzeń publiczna zostanie wykorzystana pod potrzeby prywatnej inwestycji. Zbiornik może być zbiornikiem suchym i nie pełnić funkcji rekreacyjnej ani estetycznej, jak sugerowano.

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

5.2.3. Budowa Centrum Aktywności Lokalnej

Obiekt powinien być dostosowany dla osób starszych i niepełnosprawnych. Czy obiekt będzie monitorowany? Budynek zaprezentowany jest za mały na potrzeby osiedla z planowanym znacznym przyrostem liczby mieszkańców. Tylko w projektowanej inwestycji będzie ponad 1000 mieszkańców, a dzielnica będzie się rozwijać. Potrzeba będzie z 3–4 salki po 70–100 m² z możliwością ich łączenia w jedną większą salę o min. 200m² oraz 3–4 salki mniejsze na ok. 4–6 osób. Powinien być także węzeł sanitarny dla obu płci oddzielnie i jeden dla osób niepełnosprawnych. Obiekt powinien być dostosowany do użytkowania przez osoby o różnym poziomie niepełnosprawności. **Należy zapewnić też odpowiednią do liczby użytkowników liczbę miejsc postojowych.**

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



Ryc. 20. Wizualizacja inwestycji towarzyszącej - Centrum Aktywności Lokalnej

Inwestycja ta moim zdaniem powinna spełniać nie tylko funkcje integracyjne dla mieszkańców, ale również bardziej użytkowe np. przedszkole, żłobek, przychodnia lekarska, apteka, sala ćwiczeń, joga itp. Nie wiem, czy potrzebny jest dom sąsiedzki, kto miałby nim zarządzać i co miałyby się w nim na co dzień odbywać? Może lepiej jakieś minicentrum handlowe z kawiarnią, restauracją itp.? Takie miejsce samoistnie integrowałoby mieszkańców.

Nie ma żadnych konkretnych rozwiązań co do dyspozycji takiego domu dla mieszkańców, budynek przejmie Rada Dzielnicy i nikt nie będzie mógł z tego korzystać, jak jest to do tej pory z budynkiem pod pieczęcią Rady Dzielnicy, budynek jest tylko i wyłącznie do dyspozycji Rady Dzielnicy, nie można tam zorganizować żadnego spotkania sąsiedzkiego.

Jaka jest strategia organizacji i zarządzania Centrum Aktywności Lokalnej/domu sąsiedzkiego? Kto będzie się zajmował utrzymaniem budynku, organizacją aktywności i programem? Skąd pochodzi budżet na działalność Centrum? Ile osób będzie tam pracować? Czy centrum będzie ogólnodostępne/w jakim wymiarze godzin?

Dom sąsiedzki powinien uwzględniać możliwość wykorzystania na programy prozdrowotne prowadzone jako priorytety przez miasto (część możliwa do zagospodarowania pod kątem pomocowym czy centrum wsparcia dla dzieci, młodzieży).

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgadzamy się z opiniami na temat dostępności usług – lokale usługowe zlokalizowane w budynkach w pierzei ul. Radiowej sprawiają, że Klukowo stanie się bardziej funkcjonalne. W przewidzianych lokalach mogą znaleźć się takie usługi jak przedszkole, przychodnie lekarskie, apteki, kawiarnie, restauracje itp.

Jak widać z przedstawionych opinii, istnieje bardzo duże zapotrzebowanie na tego typu obiekty, a ich możliwości wykorzystania są ogromne. Zarządzanie Centrum Aktywności Lokalnej przejmie Wydział Rozwoju Społecznego i to ten Wydział będzie określał strategię organizacji i działalności tej jednostki. Nie mniej intencją naszej spółki była odpowiedź na rosnące potrzeby kulturalne, zdrowotne, integracyjne lokalnej społeczności, co nie jest możliwe bez realizacji potrzeb lokalowych. Tego typu jednostki stają się coraz bardziej popularne w pozostałych rozwojowych dzielnicach.

Czy to prawda, że dom sąsiedzki ma wybudowany być na gruncie, w zamian za który miasto Gdańsk ma deweloperowi podarować dużo większy grunt, dzięki czemu deweloper będzie mógł budować aż 4 dodatkowe bloki? Na podstawie informacji dostępnych widać, że deweloper nie zachowałby odpowiednich odległości od działek, gdyby nie dokonano takiej zamiany.

Czy grunt, który dostaje miasto nie jest mniejszy niż grunt dla dewelopera?

Czy deweloper przy takiej zamianie nie jest większym beneficjentem niż miasto, skoro dzięki temu będzie mógł wybudować aż 4 bloki?

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

Dzięki tej decyzji Centrum Aktywności Lokalnej zostanie zrealizowane już w pierwszym etapie budowy na działce miejskiej. Działka ta znajduje się bezpośrednio przy ul. Radiowej, co umożliwia łatwiejszy dostęp do domu sąsiedzkiego. Ponadto w związku z zamianą będzie również dogod-

niejsza lokalizacja Centrum Aktywności Lokalnej. Znajdować się on będzie w bliskiej odległości od parku rekreacyjnego. W bilansie gruntów nic się nie zmienia, zaś wskazywana w uwadze „korzyść” w postaci realizacji dodatkowych budynków również była możliwa w pierwotnym kształcie działki bez jej zamiany.

5.2.4. Planowane inwestycje drogowe

Jedną z podstaw powodzenia inwestycji moim zdaniem są **DROGI**. Już teraz brak sieci dróg o podstawowych wymogach, w tym dla pojazdów i pieszych przede wszystkim. Ulice Klukowa coraz częściej są alternatywą na przejazd dla pojazdów, gdy „stoi” obwodnica. Mieszkańcy nie mają warunków do pieszego przemieszczania się drogami w mieście, które stawia na ekologię i ruch niesamochodowy. Wraz z planowanym wzrostem liczby mieszkańców, w tym dzieci, należy zadbać właśnie o pieszych. Super, że planowane są punkty usługowe, ale 5 miejsc parkingowych przy tak ogromnej liczbie mieszkańców wydaje się bardzo niewystarczające. Parkingi podziemne?! Na tych terenach ciągle stoi woda. Niezaplanowanie dla Klukowa zbiornika lub odprowadzania wód grozi zalewaniem posesji sąsiadujących. Nieuniknione są budowy nowych mieszkań i domów, ale ludzie muszą potem codziennie funkcjonować na tym obszarze. Czy ktoś przeliczył natężenie ruchu chociażby porannego na drogach, które już teraz są w opłakanym stanie? Moim zdaniem należy zacząć od DRÓG I CHODNIKÓW. Planowanie ewentualnej inwestycji drogowej tylko w obrębie ul. Radiowej wydaje się bardzo nieprzemyślana. Przecież mieszkańcy nowej inwestycji będą się przemieszczać np. ul. Telewizyjną do Osowej i potem dalej oraz innymi ulicami w innych kierunkach. Stan dróg jest obecnie katastrofalny, bez chodników. Klukowo woła o DROGI I CHODNIKI. Gdańsk często mówi o dostępności, nasze drogi nie są dostępne dla pełnosprawnych mieszkańców, a co dopiero dla niepełnosprawnych. Pieszy na klukowskich drogach nie ma szans!

Brak chodników, dzieci w Klukowie chodzą do szkoły ulicą, brak przejść dla pieszych.

Marnowanie funduszy na ul. Radiową: miasto zapłaciło za projekt ul. Radiowej, więc ponowne koszty ponoszone przez innego inwestora są zbędne i nie przynoszą korzyści mieszkańcom.

Problemy logistyczne: drogi w Klukowie są w złym stanie, a budowa bloków spowoduje znacznie większy ruch ciężkiego sprzętu niż budowa domów.

Nie można ocenić inwestycji drogowej, gdyż brak było na spotkaniu jakichkolwiek szczegółów jej dotyczących, został tylko wskazany proponowany obszar. Nie wiadomo, czy to będzie chodnik z jednej czy z obu stron itd. Proszę o przedstawienie projektu na kolejnym spotkaniu.

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

- zostanie wyremontowana nawierzchnia,
- powstanie ciąg pieszo-rowerowy,
- powstaną przejścia dla pieszych,
- zostaną zrealizowane przystanki komunikacji miejskiej,
- rozbudowie poddana zostanie sieć wodociągowa, kanalizacyjna i ciepłownicza,
- zrealizowane zostanie oświetlenie.

W ramach współpracy z miastem nasza spółka w całości wykorzysta opracowany już projekt

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

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

Klukowo już się blokuje w sytuacji korków na obwodnicy. Budowa dróg dojazdowych i parków jest niezbędna dla jej mieszkańców.

Kiedy wprowadzi się tyle nowych mieszkańców, największym problemem będzie dojazd do Matarni czy do obwodnicy. Już w tej chwili o godz. 7.30 trzeba stać na ul. Słowackiego przy skrzyżowaniu z ul. Budowlanych kilka zmian świateł. Ulica Radarowa zaczyna się również korkować po godz. 16:00, kiedy obwodnica jest zatkana. Konieczne będą runda przy ul. Budowlanych i skrzyżowaniu ul. Słowackiego z ul. Radarową.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: większość Państwa opinii wskazuje jako przyczynę zakorkowania dzielnicy sytuacje, w których obwodnica jest nieprzejezdna. Są to zdarzenia nienormatywne, które w momencie wystąpienia powodują problemy komunikacyjne w każdej dzielnicy przyległej do obwodnicy. Na taki stan rzeczy nie ma wpływu żadna inwestycja, niezależnie od swojego charakteru.

Wspomniane korki na skrzyżowaniu ul. Słowackiego z ul. Budowlanych dotyczą już kolejnej dzielnicy, czyli Matarni, i jest to zupełnie niezwiązane z liczbą mieszkańców w dzielnicy Klukowo. Wykonana analiza komunikacyjna jasno wykazała, że wielkość ruchu generowanego przez planowaną inwestycję w różnym stopniu wpływa na udział ruchu na poszczególnych skrzyżowaniach Klukowa, lecz nie wpływa w sposób znaczny na funkcjonowanie układu drogowego w jego sąsiedztwie. Wykonane obliczenia przepustowości na lata 2030 i 2040 wykazały, iż na wszystkich analizowanych skrzyżowaniach warunki ruchu będą bardzo dobre (PSR I) w obu szczytach. Jedyne obliczenia na rok 2050 wykazały pogorszenie warunków ruchu w szczytach popołudniowych na skrzyżowaniu ul. Słowackiego i Spadochroniarzy, lecz wynika to wprost z ogólnego wzrostu ruchu i rozwoju tego rejonu miasta.

Zastrzeżenia do wydanej opinii z badania przepustowości ruchu – w mojej ocenie nie przedstawia ona faktycznego ruchu pojazdów w dzielnicy Klukowo. Analiza nie uwzględniła ponad 120 pojazdów, mających wyjeżdżać z osiedla Republika Matarnia (osiedle w budowie) w wąskiej, niedostosowanej do tej skali ruchu ul. Ikara w obrębie szkoły. Nie wykonano symulacji natężenia ruchu na ul. Słowackiego po zrealizowaniu inwestycji Republika Matarnia i inwestycji Domesta oraz po włączeniu się pojazdów z ul. Radarowej i Spadochroniarzy. Nie uwzględniono ruchu na Obwodnicy Trójmiasta oraz obiektu infrastruktury w postaci lotniska. Nie przeprowadzono badań ruchu w godzinach szczytowych popołudniowych od godz. 15.30 do 17.30. Opinia została wydana na zlecenie inwestora, ma charakter prywatny.

Mam kilka pytań i uwag dotyczących przekazanej analizy komunikacyjnej, gdyż o nią opiera się część decyzji związanych z inwestycją:

1. Czy osoby, które wykonały analizę posiadają certyfikat audytora bezpieczeństwa ruchu drogowego?
2. Proszę o udostępnienie pomiaru ruchu, na jakim opiera się analiza – wskazane jest, że wykonana została w czerwcu 2024 r., ale brakuje szczegółów, tj. dokładnej daty, godzin, struktury pojazdów.
3. Analizie poddano tylko i wyłącznie skrzyżowania, gdzie szerokość jezdni jest, jak zmierzono, powyżej 5 m szerokości, a co z resztą przebiegu drogi, gdzie miejscami na ul. Radiowej jest wyrwany asfalt na obrzeżach i droga nie przekracza 4 m szerokości.
4. Kluczową w kwestii analizy komunikacyjnej powinna być nie tyle przepustowość ulic, ale bezpieczeństwo na nich. Już obecnie stan dróg jest daleki od bezpiecznego, a ruch wynikający z budowy inwestycji spotęguje tylko ryzyko niebezpiecznych sytuacji. Do tego aspektu w ogóle analiza się nie odnosi, opisując tylko zdawkowo stan istniejący, bez żadnych wniosków i rekomendacji na czas budowy, aby poprawić bezpieczeństwo.

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

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

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

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

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgadzamy się z uwagą mieszkańca i po ponownym przeanalizowaniu projektu zostały przewidziane ogólnodostępne miejsca postojowe równoległe wzdłuż ul. Radiowej przy usługach. Dodatkowo utrzymujemy prezentowane wcześniej ogólnodostępne miejsca przy Centrum Aktywności Lokalnej.

Za małą skalą zmian drogowych! Należy zadbać o budowę dróg w całym Klukowie!

Sytuacja drogowa w Klukowie jest dramatyczna. Brakuje chodników, odwodnień, przejść dla pieszych. Instalacje przeciw prędkości są beznadziejne – spowalniają ruch, a jednocześnie prowokują do łamania przepisów. Klukowo często się korkuje, bo służy jako objazd zakorkowanej obwodnicy. W czasie newralgicznym słabym miejscem jest również pobliże szkoły i zwężenie powoduje zatory. Bardzo dużym problemem jest łamanie ograniczenia prędkości. Jedynym dobrym rozwiązaniem wydaje się być RADAR i to niejeden!

Klukowo to zapomniana dzielnica przez władarzy Gdańska. Praktycznie nic tu nie jest robione od lat, jednakże coraz większa liczba mieszkańców boryka się z problemami komunikacyjnymi. Nie wymagamy żadnych cudów, ale dróg, aby mogły minąć się dwa samochody, bo w tej chwili jest to niemożliwe. Dla przykładu ul. Telewizyjna, którą sami mieszkańcy kiedyś zbudowali, a do dzisiaj tak zostało. Zamiast co roku łątać dziury na dziurach, to może te 500 m drogi zrobić raz a dobrze – w końcu to XXI wiek. Co do chodników, to też idzie jak krew z nosa. No i na koniec absurd drogowy na przejeździe kolejowym, gdzie praktycznie tylko czekać na wypadek czołowego zderzenia. Niewidoczny jest bowiem pojazd nadjeżdżający z przeciwnika.

Potrzeba jest kompleksowej rozbudowy układu drogowego razem z kanalizacją deszczową.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zaproponowana przez naszą spółkę inwestycja drogowa będzie jedną z większych inwestycji drogowych w Klukowie. Jesteśmy przekonani, że zapoczątkuje szereg dobrych zmian. Na chwilę obecną jedynie planowana inwestycja mieszkaniowa jest gwarantem wykonania inwestycji drogowych na tak dużą skalę. Dotychczasowe działania w zakresie dróg i chodników w ramach Państwa budżetu obywatelskiego są dowodem na to, że bez inwestycji mieszkaniowej niosącej pierwszy, duży i kompleksowy projekt przebudowy ważnej ulicy Klukowa sytuacja nie ulegnie szybko zmianie.

Dzięki wprowadzeniu projektu w życie jesteśmy w stanie poprawić bezpieczeństwo przez przejazd kolejowy. Sytuacja uległaby zmianie w momencie przebudowy ul. Radiowej.

Wysłuchaliśmy się w głosy mieszkańców oraz przedstawicieli gestorów sieci dotyczące konieczności budowy kanalizacji deszczowej, dlatego proponujemy kompleksowe podejście do tej kwestii. Chcemy połączyć inwestycje wynikające z umowy drogowych z inwestycjami towarzyszącymi i wybudować duży fragment kanalizacji deszczowej wraz ze wspomnianym wcześniej zbiornikiem retencyjnym przy planowanym parku rekreacyjnym.

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

ODPOWIEDŹ INWESTORA: rzadkie kursowanie autobusów wynika ze zbyt małej liczby mieszkańców Klukowa. Wzrost liczby mieszkańców, który wygeneruje nasza inwestycja, poprawi tę sytuację

zarówno w kwestii liczby, jak i częstotliwości kursowania autobusów. To w znaczącym stopniu wpłynie na poprawę dostępności transportu zbiorowego dla wszystkich mieszkańców Klukowa.

Dodatkowo należy wspomnieć, że Klukowo położone jest w bezpośrednim dostępie do przystanków Pomorskiej Kolei Metropolitarnej. Stanowi to niewątpliwie przyszłość, jeśli chodzi o komunikację publiczną, a ten sposób podróżowania powinien być mocno propagowany, co ma swoje odzwierciedlenie w kolejnych działaniach Miasta, które doskonale określa kierunki rozwoju, stawiając na koncentrację intensywnej zabudowy w okolicach przystanków istniejącej oraz planowanej kolei.

5.3. Pierwsze spotkanie fokusowe

Spotkanie odbyło się w dniu 29 listopada 2024 r. o godz. 17.00 w sali Rady Miasta Gdańska przy ul. Wały Jagiellońskie 1 w Gdańsku.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

- Piotr Lorens, Architekt Miasta Gdańska,
- Martyna Nagórska.

Moderator spotkania:

- Przemysław Kluz.

Przedstawiciele inwestora:

- Przemysław Maraszek, Prezes Zarządu Domesty,
- Marcin Niklas – Wiceprezes Zarządu Domesty,
- Kinga Pietraszewska-Mielczarek – Pełnomocnik Zarządu Domesty.

Przedstawiciele jednostek miejskich:

- Biura Rozwoju Gdańska,
- Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni,
- Wydziału Edukacji,
- Wydziału Rozwoju Społecznego,
- Biura do spraw Rad Dzielnic i Współpracy z Mieszkańcami.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- przedstawiciele przeciwników inwestycji – lokalni liderzy, pomysłodawcy i autorzy Sprzeciwu Mieszkańców Klukowa,
- przedstawiciele zwolenników inwestycji i prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem – lokalni liderzy, pomysłodawcy i autorzy listu poparcia,
- przedstawiciele Rady Dzielnic,
- przedstawiciele Rady Rodziców przy Szkole Podstawowej nr 82 w Klukowie,
- Przedstawiciele Rady Miasta Gdańska.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło ok. **30 osób**.

Ideą spotkania fokusowego było przeprowadzenie bardziej merytorycznej rozmowy, niż miało to miejsce na spotkaniach otwartych, w grupie zaproszonych osób wskazanych jako reprezentanci lokalnej społeczności. Zaproszenia skierowane zostały do przedstawicieli mieszkańców Klukowa, w tym radnych dzielnicowych oraz lokalnych liderów, którzy aktywnie angażowali się w zbieranie podpisów zarówno pod listami sprzeciwu wobec inwestycji, jak i w ramach poparcia dla dalszych rozmów. Osoby zaproszone mogły też wskazać inne osoby, które ich zdaniem powinny wziąć udział w spotkaniu fokusowym. Celem spotkania było poszukiwanie potencjalnych kompromisów, które mogłyby tak wpłynąć na projekt, aby stał się bardziej akceptowalny dla większej części mieszkańców.

Plan spotkania zakładał sześć obszarów tematycznych do negocjacji:

1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa:

- intensywność zabudowy,
- wysokość zabudowy,
- liczba mieszkańców,
- liczba samochodów.

2. Bezpieczeństwo dzieci w drodze do szkoły:

- rozwiązania docelowe,
- rozwiązania tymczasowe do czasu realizacji inwestycji.

3. Organizacja na czas budowy:

- dojazd do budowy,
- etapowanie inwestycji oraz realizacja inwestycji towarzyszących.

4. Zakres inwestycji szkolnej/budowa nowej szkoły:

- sala gimnastyczna,
- zakres prac w budynku istniejącym,
- miejsca postojowe dla osób odwożących dzieci.

5. Inwestycje drogowe, parkingi:

- zakres i czas realizacji inwestycji drogowych,
- parkingi ogólnodostępne/dla gości.

6. Pozostałe inwestycje towarzyszące:

- Centrum Aktywności Lokalnej,
- Park ze zbiornikiem retencyjnym.

Podczas spotkania nie udało się jednak przedyskutować wszystkich sześciu zaplanowanych tematów oraz nie wypracowano kompromisów i wspólnego stanowiska, które byłoby akceptowalne dla wszystkich stron. Jednak zdaniem większości uczestników zaistniała potrzeba, by rozmowy kontynuować w tym samym gronie.

5.4. Drugie spotkanie fokusowe

Spotkanie odbyło się w dniu 7 grudnia 2024 r. o godz. 15.00 w Szkole Podstawowej nr 7 przy ul. Słabego 6 na Gdańskiej Matarni.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

- Piotr Lorens, Architekt Miasta Gdańska.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- przedstawiciele Rady Dzielnicy,
- mieszkańcy Klukowa.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 15 osób**.

Spotkanie skierowane było przede wszystkim do radnych dzielnicowych, ale umożliwiono wzięcie w nim udziału również pozostałym mieszkańcom. Celem spotkania było omówienie polityki planistycznej miasta w kontekście rozwoju Klukowa, przybliżenie idei miasta 15-minutowego, współczesnego myślenia o dzielnicach położonych peryferyjnie i wprowadzaniu wielu funkcji w miejsce mono funkcji. Ponadto Architekt Miasta Piotr Lorens udzielił odpowiedzi na wszelkie pytania i odniósł się do wątpliwości radnych dzielnicowych oraz przybyłych mieszkańców.

5.5. Trzecie spotkanie fokusowe

Spotkanie odbyło się w dniu 9 grudnia 2024 r. o godz. 17.00 w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska przy ul. Wały Piastowskie 24 w Gdańsku.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

- Piotr Lorens, Architekt Miasta Gdańska,
- Martyna Nagórska.

Moderator spotkania:

- Przemysław Kluz.

Przedstawiciele inwestora:

- Przemysław Maraszek, Prezes Zarządu Domesty,
- Marcin Niklas – Wiceprezes Zarządu Domesty,
- Kinga Pietraszewska-Mielczarek – Pełnomocnik Zarządu Domesty.

Przedstawiciele jednostek miejskich:

- Biura Rozwoju Gdańska,
- Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni,
- Wydziału Edukacji,
- Wydziału Rozwoju Społecznego,
- Biura do spraw Rad Dzielnic i Współpracy z Mieszkańcami.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- przedstawiciele przeciwników inwestycji – lokalni liderzy, pomysłodawcy i autorzy Sprzeciwu Mieszkańców Klukowa,
- przedstawiciele zwolenników inwestycji i prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem – lokalni liderzy, pomysłodawcy i autorzy listu poparcia,
- przedstawiciele Rady Dzielnicy,
- przedstawiciele Rady Rodziców przy Szkole Podstawowej nr 82 w Klukowie,
- Przedstawiciele Rady Miasta Gdańska.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło ok. **30 osób**.

Spotkanie było kontynuacją pierwszego spotkania fokusowego z dnia 29 listopada 2024 r., gdyż nie zakończyło się ono wypracowaniem wspólnego stanowiska. Podczas tego spotkania udało się przedyskutować wszystkie pozostałe obszary tematyczne, które nie zostały dotychczas omówione oraz wzbudzały najwięcej emocji podczas spotkań otwartych z mieszkańcami. Inwestor miał możliwość odnieść się do każdego z tematów i zaproponować rozwiązanie zamienne lub wyjaśnić, dlaczego nie ma możliwości uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców.

W spotkaniu nie brało udziału kilku uczestników poprzedniego spotkania reprezentujących część Mieszkańców Klukowa przeciwnych inwestycji – Komitet Protestacyjny Mieszkańców Klukowa w sprawie rozmów z przedstawicielami miasta i Domesta na temat wypracowania tzw. kompromisu ws. Inwestycji mieszkaniowej na ul. Radiowej w Klukowie. W oświadczeniu z dnia 9 grudnia 2024 r. poruszono następujące kwestie i sformułowano poniższe stanowisko:

- Komitet odstępuje od dalszych rozmów w zaproponowanej przez miasto formie,
- zakwestionowano sposób przeprowadzenia spotkania przez jego moderatora,
- podkreślono brak zgody mieszkańców na zaproponowaną formę inwestycji, w tym również inwestycji towarzyszących,
- zawnioskowano o zaangażowanie profesjonalnego bezstronnego mediatora mającego doświadczenie w rozwiązywaniu sporów zbiorowych,
- przedstawiono listę przykładowych inwestycji, które zdaniem Komitetu miasto i inwestor powinni wziąć pod uwagę:
 - budowa nowej szkoły z funkcjami towarzyszącymi: boisko, biblioteka,
 - przebudowa ul. Telewizyjnej,
 - budowa chodników wzdłuż wszystkich ulic w Klukowie,
 - zapewnienie w planach miasta rezerwy terenowej pod nową ulicę zbiorczą po obrzeżach Klukowa wyprowadzającą zwiększone potoki ruchu z dzielnic sąsiednich do planowanej Nowej Słowackiego i Obwodnicy Metropolitalnej.

Podczas spotkania mieszkańcy i obecni interesariusze wypracowali wspólnie listę wniosków i potrzeb mieszkańców Klukowa:

- potrzeba budowy/rozbudowy szkoły – rozbudowa jest realnym kompromisem,
- przebudowa ul. Telewizyjnej – finansowana przez miasto z budżetu przewidzianego na ul. Radiową,

- przedszkole – duża potrzeba realizacji,
- sala gimnastyczna – konieczna inwestycja,
- poparcie dla lokali usługowych w zasięgu pieszego dostępu,
- dyskusja nt. formy przeprowadzonych konsultacji z mieszkańcami/ewentualna potrzeba szerszego badania społecznego zgłaszana przez część mieszkańców,
- Centrum Aktywności Lokalnej – potrzeba zgłaszana przez mieszkańców radnym dzielnicowym przed GDS,
- wniosek o weryfikację powierzchni działek, które mają podlegać wymianie.

Inwestor przedstawił propozycję zmian w projekcie uwzględniającą takie kwestie jak:

- rezygnacja z dominanty wysokościowej – obniżenie maksymalnej wysokości budynków do 14 m,
- zaprojektowanie wielofunkcyjnego boiska sportowego w granicach planowanej inwestycji mieszkaniowej na terenie rekreacyjnym,
- zwiększenie zakresu inwestycji drogowych wynikających z art. 16 ustawy o drogach publicznych o wykonanie kolejnego fragmentu ul. Radiowej,
- realizacja dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych wzdłuż ul. Radiowej w sąsiedztwie planowanych lokali usługowych,
- realizacja tymczasowego chodnika wzdłuż ul. Radiowej na czas jej przebudowy,
- zwiększenie zakresu rozbudowy szkoły o remont dodatkowych pomieszczeń w starym budynku szkoły,
- zorganizowanie dojazdu do budowy od ul. Spadochroniarzy bez przejazdu ul. Radarową i zapewnienie dostaw poza godzinami szczytu.

Ponadto projekt jednego z budynków mieszkalno-usługowych planowanych przy ul. Radiowej zakładał przeznaczenie całego parteru usługowego na przedszkole 4-oddziałowe.

Prezentacja inwestora z zaznaczeniem zmian w projekcie została opublikowana na stronie: gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny.

5.6. Kwestie do rozwiązania w dalszych krokach – przez innych inwestorów lub przez miasto. Przykłady wyzwań i możliwości

Konkretne problemy (np. związane z infrastrukturą, transportem) i proponowane rozwiązania:

- sukcesywne zwiększanie inwestycji w infrastrukturę drogową w dzielnicy Klukowo poprzez umowy drogowe zawierane w ramach art. 16 ustawy o drogach publicznych przy realizacji kolejnych inwestycji deweloperskich w dzielnicy (w ramach ustaleń Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego),
- sukcesywne zwiększanie liczby i częstotliwości kursów autobusów komunikacji miejskiej wraz ze wzrostem liczby mieszkańców dzielnicy,
- inwestycje w chodniki i ścieżki rowerowe, które będą zachętą szczególnie dla dzieci i młodzieży do samodzielnych i bezpiecznych podróży do i ze szkoły.



Ryc. 21. Panorama Klukowa z widokiem na wieżę kontrolną na lotnisku, autor: Krzyhuu, źródło: wikipedia, CC0 1.0
Universal Public Domain Dedication





Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji

6.1. Zakres procesu partycypacyjnego

Cel: szerokie poinformowanie mieszkańców i interesariuszy o procedurze ULIM, planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycjach towarzyszących, a także zebranie informacji zwrotnej na temat odbioru tych inwestycji przez mieszkańców i ich faktycznych potrzeb.

Formy konsultacji: spotkania otwarte, spotkania fokusowe, ankiety internetowe, uwagi pisemne oraz mailowe.

Liczba uczestników: szacuje się, że łączna liczba uczestników Gdańskiego Dialogu Społecznego to **ok. 500 osób**, przy czym:

- **ok. 100 osób** uczestniczyło w pierwszym spotkaniu informacyjnym, **ok. 80 osób** w drugim spotkaniu podsumowującym wyniki ankiety oraz kilkunastu mieszkańców podczas spotkań fokusowych,
- **275 osób** wzięło udział w badaniu ankietowym,
- 7 uwag mailowych, które wpłynęły w terminie,
- 1 list poparcia dla inwestycji oraz prowadzenia dalszych rozmów z inwestorem i miastem podpisany przez **ok. 130 osób**,
- 1 Sprzeciw Mieszkańców podpisany przez **ok. 500 osób**.

Kluczowe zagadnienia poruszane podczas procesu partycypacyjnego: wizja rozwoju dzielnicy, architektura i urbanistyka założenia, komunikacja i dostępność transportowa, infrastruktura usługowa i społeczna, edukacja, przestrzeń publiczne, rekreacja i sport, ochrona przyrody, zieleń ogólnodostępna.

6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa: większość mieszkańców biorących udział w dialogu wyraziła opinie negatywne na temat inwestycji, obawiając się znaczącego wzrostu liczby mieszkańców i uważając, iż zaprojektowano zbyt intensywną zabudowę, co skutkować może przeciążeniem istniejącej infrastruktury drogowej. Były jednak też głosy bardziej neutralne i pozytywne, zdaniem których nowa inwestycja może przyczynić się do rozwoju dzielnicy. Należy zauważyć, iż proces wzbudził wiele emocji zarówno wśród przeciwników, jak i zwolenników inwestycji.

Budowa Centrum Aktywności Lokalnej: głosy na temat potrzeby budowy Centrum Aktywności Lokalnej były podzielone. Część mieszkańców nie widziała takiej potrzeby, obawiała się kosztów utrzymania takiego obiektu, tego, kto będzie z niego korzystał, wątpiła w jego użyteczność. Część mieszkańców z kolei uznała inwestycję za pożądaną dla lokalnej społeczności.

Budowa parku wraz ze zbiornikiem retencyjnym: choć większość mieszkańców oceniała pozytywnie tę inwestycję, uznając ją za potrzebną, to jednak były też głosy negujące taką potrzebę.

Rozbudowa szkoły: przeważały opinie pozytywne. Zdecydowana większość mieszkańców uznała tę inwestycję za konieczną, wnioskując przy tym o większy zakres rozbudowy, który uwzględniałby również salę gimnastyczną.

6.3. Uwagi dodatkowe

Najważniejszy wniosek i postulat, który nie dotyczył bezpośrednio planowanej inwestycji, lecz był niezwykle istotny z punktu widzenia przyszłego, ale i obecnego funkcjonowania osiedla, który podnosili ankietowani, dotyczył konieczności poprawy infrastruktury drogowej w dzielnicy Klukowo.

6.4. Zmiany, które zostały wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa:

- rezygnacja z dominanty wysokościowej w rejonie skrzyżowania ul. Spadochroniarzy z ul. Radiową i obniżenie wysokości zabudowy najwyższych budynków z 17 m do 14 m,
- zaprojektowanie wielofunkcyjnego boiska sportowego w granicach planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej na terenie rekreacyjnym.

Rozbudowa szkoły:

- zwiększenie zakresu rozbudowy szkoły o remont dodatkowych pomieszczeń w starym budynku – szacowany obecnie dodatkowy koszt inwestycji to ok. 500 000 zł.

Inwestycje drogowe (wynikające z art. 16 ustawy o drogach publicznych):

- zwiększenie zakresu inwestycji drogowej od skrzyżowania z ul. Spadochroniarzy do skrzyżowania z ul. Radarową – szacowany obecnie koszt inwestycji drogowej to ok. 7000 000 zł,
- realizacja dodatkowych miejsc postojowych ogólnodostępnych wzdłuż ul. Radiowej w sąsiedztwie planowanych lokali usługowych.

A ponadto:

- zaprojektowano przedszkole 4-oddziałowe w jednym z budynków mieszkalno-usługowych zlokalizowanych przy ul. Radiowej o powierzchni obejmującej cały parter tego budynku,
- realizacja tymczasowego chodnika wzdłuż ul. Radiowej na czas jej budowy, zapewniającego bezpieczne dojście dla dzieci do szkoły – szacowany obecnie koszt inwestycji to ok. 150 000 zł,
- zorganizowanie dojazdu do budowy od ul. Spadochroniarzy i brak przejazdu ul. Radarową, dostawy do placu budowy poza godzinami szczytów, brak głośnych prac w godzinach nocnych.

Łączny szacowany obecnie koszt dodatkowych prac to ok. 3 150 000 zł.



Rekomendacje i propozycje dalszych działań

Na bazie przeprowadzonego procesu sformułowano zalecenia dla inwestora i władz miasta:

Infrastruktura drogowa

Konieczne są inwestycje w remont, rozbudowę i budowę sieci dróg w całej dzielnicy Klukowo. Brak wystarczających inwestycji w infrastrukturę drogową na przestrzeni ostatnich lat mocno odbija się na jakości życia mieszkańców, utrudniając codzienne przemieszczanie się po osiedlu zarówno osobom zmotoryzowanym, jak i pieszym czy rowerzystom. Dla zwiększenia bezpieczeństwa pieszych, szczególnie dzieci uczęszczających do pobliskiej szkoły podstawowej, konieczna jest realizacja chodników. Budowa ścieżek rowerowych mogłaby znacząco poprawić dostępność dzielnicy i zachęcić mieszkańców do korzystania z rowerów. Konieczne jest również zwiększenie częstotliwości kursowania autobusów i generalnie poprawa obsługi dzielnicy komunikacją zbiorową. Brak chodników, ścieżek rowerowych i oczekiwanej przez mieszkańców obsługi komunikacją zbiorową pozbawia ich możliwości wyboru alternatywnego środka transportu. A ponieważ jednocześnie w dzielnicy nie ma dostępnych usług podstawowych w zasięgu dojścia pieszego, podróż samochodem stała się koniecznością.

Infrastruktura edukacyjna, sportu i rekreacji

Mieszkańcy oczekują poszerzenia zakresu rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 82 w Klukowie w planowanym pierwszym etapie o budowę sali gimnastycznej z pełnym zapleczem sportowo-rekreacyjnym oraz przedszkola. Mieszkańcy wnioskują przy tym o możliwość korzystania z zaplecza sportowego placówki edukacyjnej również po godzinach korzystania z niego przez dzieci i młodzież szkolną.

Obniżenie intensywności i wysokości zabudowy

Choć głosy mieszkańców były podzielone w ocenie głównej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, to zauważyć można, że jednak większość z nich wnioskowała o obniżenie wysokości planowanej zabudowy i intensywności wykorzystania terenu. Zaproponowane w projekcie parametry zabudowy (wysokość 14 m i intensywność 0,8) są dość ekstensywne jak na zabudowę wielorodzinną, typową dla dzielnicy peryferyjnej, jaką jest Matarnia.

Rada Dzielnicy Matarnia zasugerowała powtórzenie Gdańskiego Dialogu Społecznego

Rada dzielnicy podjęła uchwałę nr IV/10/2024 z dnia 17 grudnia 2024 r. wzywającą Miasto Gdańsk do przeprowadzenia ostatecznych szerokich konsultacji społecznych wśród mieszkańców w sprawie oceny przedstawionej finalnej koncepcji inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z proponowanymi inwestycjami towarzyszącymi Domesta sp. z o.o. przy ul. Radiowej w Gdańsku Klukowie, proponowanych do realizacji w ramach specustawy mieszkaniowej tzw. lex deweloper.

W ramach dialogu odbyły się zarówno dwa otwarte spotkania z mieszkańcami, jak i dodatkowe trzy spotkania fokusowe, co wykraczało poza standardowe działania realizowane w podobnych procesach. Nie zaszły przesłanki przemawiające za tym, by konieczne było powtórzenie całego procesu partycypacyjnego. Nie można wykluczyć, iż istnieje prawdopodobieństwo, że po uwzględnieniu przez inwestora części uwag i wniosków mieszkańców ich oceny mogłyby ulec zmianie z korzyścią dla planowanych inwestycji. Możliwe jest ponadto, że zwiększyłaby się liczba głosów oceniających pozytywnie plany inwestora, jednak nie należy zakładać, iż wpłynie to radykalnie na zmianę odbioru inwestycji przez lokalną społeczność. Wysoce prawdopodobna jest jedynie zmiana rozkładu głosów negatywnych i pozytywnych na korzyść tych drugich.

W związku z powyższym proces Gdańskiego Dialogu Społecznego dla inwestycji w Klukowie na tym etapie został zakończony. Kolejne konsultacje są przewidziane ustawowo i będą przeprowadzane po złożeniu przez inwestora formalnego wniosku w ramach procedury ULIM.

Rekomendacje dalszych działań



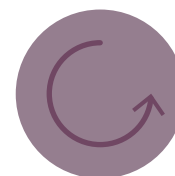
Infrastruktura drogowa



Infrastruktura edukacyjna,
sportu i rekreacji



Obniżenie intensywności i
wysokości zabudowy



Sugestia powtórzenia Gdańskiego
Dialogu Społecznego

8

Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego

W trakcie Gdańskiego Dialogu Społecznego pojawiła się potrzeba, by nieco zmodyfikować jego przebieg i skorzystać z dodatkowego narzędzia partycypacyjnego, czyli spotkań fokusowych. Warto w przyszłych procesach zachować tę elastyczność i gotowość na wprowadzenie zmian w przygotowanym planie dialogu oraz wykazać się uważnością i otwartością na indywidualne potrzeby mieszkańców, interesariuszy.

Pomimo dołożenia wszelkich starań, by dotrzeć wielu do mieszkańców Klukowa, część z nich była zdania, że informowanie pozostawało niewystarczające. Jednak liczebność reprezentantów lokalnej społeczności podczas spotkań otwartych i aktywnie biorących udział w badaniach ankietowych dowodzi, że informacja o Gdańskim Dialogu Społecznym dotarła szeroko do mieszkańców Klukowa, głównie za sprawą radnych dzielnicowych, dyrekcji lokalnej szkoły podstawowej oraz samych mieszkańców.

Na bazie zebranych uwag i opinii oraz doświadczeń samych organizatorów procesu sformułowano szereg rekomendacji i refleksji dotyczących sposobu organizacji i prowadzenia przyszłych procesów dialogu społecznego. Najważniejsze z nich to:

- wzmocnienie promocji procesu Dialogu Społecznego, aby dotrzeć do możliwie jak największej liczby mieszkańców, również tych, którzy są mniej słyszani i mniej aktywni. Szczególnie pomocne w szerokim informowaniu mieszkańców o procesie okazało się wsparcie rady dzielnicy i dyrekcji lokalnej szkoły,
- szerokie informowanie i edukowanie o umocowaniach prawnych i zasadach procedury ULIM oraz postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ULIM, w tym Gdańskiego Dialogu Społecznego,
- jasne przedstawienie korzyści dla lokalnej społeczności wynikających z inwestycji towarzyszących,
- uproszczenie języka formularzy, wzbogacenie ich o elementy graficzne ułatwiające identyfikację elementów poddawanych ocenie,
- przygotowywanie spotkań z mieszkańcami i interesariuszami na wysokim poziomie merytorycznym, który w zależności od potrzeb zapewnia udział w nich przedstawiciele instytucji, wydziałów i jednostek miejskich reprezentowanych również w zespole roboczym do spraw postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ULIM,
- w szczególnie trudnych dialogach, do których z pewnością zalicza się ten w Klukowie, zasadnym wydaje się skorzystanie ze wsparcia dodatkowych zewnętrznych ekspertów, moderatorów, psychologów czy mediatorów,

- gotowość na modyfikację planu Dialogu Społecznego, w tym wprowadzenie dodatkowych narzędzi partycypacyjnych.

Rekomendacje dla przyszłych procesów



Wzmocnienie promocji
procesu GDS



Informowanie o zasadach
procedury ULIM



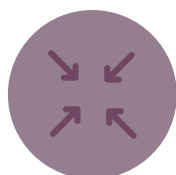
Jasne przedstawianie
korzyści wynikających z
inwestycji towarzyszących



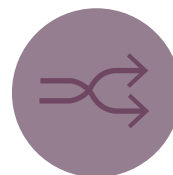
Uproszczenie języka
formularzy



Zapewnienie udziału
przedstawicieli jednostek
miejskich



Wsparcie ekspertów
zewnętrznych



Gotowość na modyfikację
planu Dialogu Społecznego

9 Załączniki

Dokumentacja

Prezentacje BAM i Inwestora ze spotkań, nagrania ze spotkań otwartych, prezentacja podsumowująca inwestora przygotowana na spotkanie fokusowe, wyniki badania ankietowego, analiza wniosków i uwag złożonych korespondencyjnie i mailowo dostępne są na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563> oraz w archiwum Biura Architekta Miasta.



Ryc. 22. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej

Zgodnie z załącznikiem do zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska nr 473/25 z dnia 18 marca 2025 r. druk niniejszego raportu (w tym pokrycie wszelkich kosztów) zapewnił inwestor.



GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY

