



GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY

ŻURAWIE

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego
w ramach procedury ULIM

GDAŃSK 2025

ŻURAWIE

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA PRZY UL. NOWOMIEJSKIEJ 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:

Wolski Architekci, mat. inwestora

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora: YIT Żurawie Sp. z o.o.
Skład i druk zapewnił inwestor: YIT Żurawie 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

ŻURAWIE

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi

W Gdańskim Dialogu Społecznym dotyczącym inwestycji Żurawie na Młodym Mieście wzięło udział **ponad 60 osób**. W ramach procesu partycypacyjnego zorganizowano dwa spotkania otwarte oraz przeprowadzono ankietę internetową, w której uczestniczyło łącznie **40 osób**.

Proces ten umożliwił mieszkańcom i interesariuszom wyrażenie opinii o planowanej inwestycji głównej i inwestycjach towarzyszących, obejmujących: budowę szkoły wraz z budową parku linearnego, rewaloryzację Parku Steffensów oraz realizację dwóch skwerów: przy Placu Solidarności oraz przy Muzeum Nomus.

Kluczowe wnioski z procesu dialogu:

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa: głosy mieszkańców biorących udział w dialogu były podzielone, choć większość wyraziła negatywne opinie na temat inwestycji. Wśród uwag krytycznych pojawiały się m.in. obawy o nadmierne zagęszczenie zabudowy, brak wystarczającej infrastruktury publicznej, niedopasowanie skali inwestycji do otoczenia oraz ograniczony dostęp do terenów zielonych. Opinie pozytywne dotyczyły szansy na ożywienie części Młodego Miasta, w której planowane są inwestycje, a także poprawę estetyki i atrakcyjności miejsca.

Budowa szkoły: liczba głosów zwolenników i przeciwników inwestycji, jak i osób, które oceniają projekt budowy nowej szkoły neutralnie, była porównywalna. Zgłoszone uwagi mieszkańców wskazują na wątpliwości co do celowości i formy realizacji szkoły przy ul. Rybaki Górne. Krytyka koncentruje się na – według części respondentów – niewłaściwej lokalizacji i urbanistyce, braku realnych potrzeb edukacyjnych w tej części miasta oraz na niewystarczającej funkcjonalności projektu. Część głosów zwraca również uwagę na problemy z organizacją przestrzeni publicznej i zieleni oraz na konieczność zapewnienia lepszej dostępności komunikacyjnej. Respondenci, którzy ocenili inwestycję pozytywnie bądź neutralnie, w większości nie zgłaszali uwagi ani nie argumentowali swoich ocen.

Budowa parku linearnego – części zlokalizowanej wzdłuż ul. Popiełuszki: zdecydowana większość mieszkańców oceniła pozytywnie pomysł realizacji parku linearnego w tej lokalizacji. Jednak zarówno wśród zwolenników, jak i przeciwników tego pomysłu dominowała opinia, że obecny projekt parku linearnego jest niewystarczający pod względem skali, funkcjonalności i jakości przestrzennej. W trakcie dialogu pojawiły się postulaty zmiany formuły tego założenia na bardziej zwarty, pełnowartościowy park, który zapewni cień, funkcje rekreacyjne i ekologiczną zielen. Krytykowano też ulokowanie parku przy hałaśliwej ulicy, brak spójności urbanistycznej z resztą dzielnicy oraz podział odpowiedzialności co do jego realizacji między inwestorów. Jednocześnie mieszkańcy wyrazili opinię o dużym zapotrzebowaniu na dobrze zaprojektowaną, dostępną zielen publiczną w tej części miasta.

Rewaloryzacja Parku Steffensów: opinie mieszkańców w zdecydowanej większości były pozytywne. Głosy krytyczne wynikały z obawy przed przekształceniem Parku Steffensów w sposób nadmiernie inwazyjny. Wskazano na potrzebę ochrony istniejącej zieleni, ostrożnego wprowadzania elementów małej architektury, zróżnicowanego i ekologicznego oświetlenia oraz tworzenia przestrzeni przyjaznych różnym grupom użytkowników. Część głosów podważała sensowność inwestycji w tym miejscu z uwagi na jej oddalenie od faktycznych mieszkańców nowej zabudowy.

Realizacja skweru przy Placu Solidarności: projekt skweru przy Placu Solidarności został krytycznie oceniony przez większość mieszkańców. Główne zarzuty dotyczyły braku spójności z symbolicznym charakterem miejsca, nieadekwatnego doboru form zagospodarowania i roślinności oraz braku realnej wartości użytkowej zamierzenia. Wielu respondentów postulowało odrzucenie projektu w obecnej formie i opracowanie szerszej, spójnej koncepcji dla całego otoczenia Placu Solidarności. Alternatywnie proponowano inne rozwiązania dla terenu, np. park dla psów, zieleń retencyjną, miejsca spotkań i przestrzeń kulturalną. Projekt oceniono jako zbyt kosztowny w stosunku do potencjalnych korzyści.

Realizacja skweru przy muzeum Nomus: większość mieszkańców oceniła pozytywnie pomysł realizacji skweru przy muzeum Nomus. Część głosów krytycznych dotyczyła głównie niedostosowania skali i funkcji do rangi lokalizacji, braku powiązania z sąsiednimi przestrzeniami, nieczytelnego i niefunkcjonalnego układu przestrzennego, przypadkowego doboru roślin i braku spójności z polityką kształtowania zieleni miejskiej oraz z tożsamością muzeum. Ankietowani, zarówno ci, którzy ocenili inwestycję pozytywnie, jak i negatywnie, postulowali, aby przestrzeń ta pełniła realną funkcję publiczną, współgrając z tożsamością i historią oraz codziennymi potrzebami użytkowników.



Ryc. 1. Plan zagospodarowania inwestycji (mat. inwestora)

Komentarz BAM: jak wynikało z odpowiedzi i opinii mieszkańców, wyrażanych zarówno w przeprowadzonej ankiecie, jak i podczas spotkań z mieszkańcami, inwestycje w zieleń i tereny rekreacyjne są zdecydowanie pożądane w tej części miasta. Uznać należy zatem, iż to raczej zaproponowana forma i jakość przedstawionych projektów parków oraz skwerów nie przekonały uczestników dialogu, a nie sam sens inwestowania w tego typu funkcje.

W związku z krytyką zaproponowanych rozwiązań projektowych inwestycji w zieleń ogólnodostępną, wyrażoną przez uczestników dialogu, inwestor – YIT Żurawie – wyszedł z propozycją do mieszkańców i lokalnej grupy interesariuszy dalszego wspólnego namysłu nad dwoma skwerami: przy Placu Solidarności i muzeum Nomus. Do czasu powstania niniejszego raportu odbyło się kilka spotkań mających na celu wspólne wypracowanie koncepcji zagospodarowania obu przestrzeni z uwzględnieniem oczekiwań lokalnej społeczności, jednakże końcowe propozycje ich ukształtowania nie były jeszcze gotowe w momencie spisywania raportu.

Narzędzia wykorzystane w procesie:

- ankiety online,
- spotkania z mieszkańcami,
- możliwość składania uwag pisemnie i mailowo.

Rekomendacje na przyszłość:

- planowanie całościowe – przestrzeń publiczną należy projektować w sposób spójny i strategiczny z myślą o szerszym kontekście,
- większa dbałość o znaczący udział terenów zielonych i rekreacyjnych oraz zachowanie zieleni zastanej w rejonie inwestycji, a także na terenie całego Młodego Miasta. Padła także propozycja, by odcinek ul. Jaracza, który ma zostać zrealizowany przez inwestora, uwzględniał również zieleń przyuliczną,
- zabudowa w skali miejsca z uwzględnieniem pierzei miejskich i zróżnicowanych form zabudowy,
- priorytet dla pieszych i rowerzystów – sukcesywna poprawa dostępności, ciągłości sieci ścieżek i tras oraz bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów,
- większa dbałość o jakość projektowania – w dialogu z lokalnymi instytucjami i specjalistami, z dbałością o estetykę, funkcjonalność i szacunek dla tożsamości miejsca. Postulowane zmiany projektowe w rozwiązaniu dojścia do muzeum Nomus, adekwatnie do rangi tego miejsca,
- transparentny i realny proces dialogu społecznego – konieczne jest zapewnienie mieszkańcom dostępu do rzetelnych informacji, przy czym wnioski z dialogu powinny być realnie wdrażane,
- postulowana potrzeba zaprojektowania i realizacji ciągu pieszego wzdłuż ul. Popiełuszki w bezpośrednim sąsiedztwie poprzednich etapów inwestycji Żurawie, najlepiej w ramach kompleksowej przebudowy tego odcinka.

Część uwag i wniosków mieszkańców została uwzględniona przez inwestora, a lokalną społeczność zaproszono do dalszych prac projektowych nad skwerami przy Placu Solidarności i muzeum Nomus.

Pełna dokumentacja procesu i wnioski dostępne są na stronie:

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



Liczba
uczestników:
ponad 60 osób

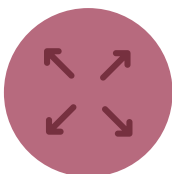


Liczba wypełnionych
ankiet: 40



Liczba spotkań
otwartych
z mieszkańcami: 2

Inwestycje towarzyszące, dodatkowe i drogowe



Budowa
szkoły



Budowa parku
linearnego



Rewaloryzacja Parku
Steffensów - II etap



Realizacja skweru
przy Placu
Solidarności



Realizacja skweru przy
muzeum Nomus –
inwestycja dodatkowa



Inwestycje drogowe

Wyniki ankiety - ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej



Pozytywne: 6



Neutralne: 10



Negatywne: 24

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

- zmiana formy dwóch pierwszych kondygnacji budynku w celu nadania mu bardziej miejskiego charakteru,
- zmiana kolorystyki elewacji oraz materiałów zastosowanych w detalach architektonicznych,
- zmiana podziałów elewacji w celu poprawy estetyki i nadania zespołowi bardziej reprezentacyjnego charakteru,
- modyfikacja i rozjaśnienie pasaży – przejść bramnych pod budynkiem,
- wprowadzenie nowej przestrzeni w formie placu przed główną bramą prowadzącą na teren inwestycji od strony budynku Europejskiego Centrum Solidarności,
- wprowadzenie zmian w projekcie parku linearnego w zakresie jego założeń funkcjonalnych i doboru roślinności,
- rozszerzenie strefy wejściowej do muzeum Nomus o część terenu zielonego przynależącego do inwestycji,
- zaproszenie lokalnej społeczności do dalszych prac projektowych nad skwerami przy Placu Solidarności i muzeum Nomus,
- zapewnienie przez inwestora, że w zastosowanych detalach architektonicznych i rozwiązaniach z zakresu małej architektury znajdują się nawiązania do historii miejsca.



Ryc. 2. Widok na Młode Miasto (mat. inwestora)

Spis treści

1. Wprowadzenie	12
1.1. Gdański Dialog Społeczny	12
1.2. Podstawy prawne	13
1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu	13
1.4. Cel raportu	14
2. Metodologia procesu dialogu społecznego	16
2.1. Opis procesu partycypacyjnego	16
2.2. Siedem Zasad Konsultacji	16
2.3. Zastosowane narzędzia i metody	18
2.4. Zaangażowanie interesariuszy	18
3. Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego	20
3.1. Charakterystyka obszaru – analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej	20
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne	21
3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne	22
4. Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego	24
4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami	24
4.2. Badanie ankietowe	38
4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami	56
5. Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów	62
5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa	62
5.2. Inwestycje towarzyszące	67
5.3. 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	72
6.1. Zakres procesu partycypacyjnego	72
6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego	72
6.3. Zmiany wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego	74
7. Rekomendacje i propozycje dalszych działań	82
8. Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego	84
9. Załączniki	86

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**². 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 inwestycji towarzyszących: 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, uzyskać wszelkie informacje „z pierwszej ręki”, zapoznać się z projektem oraz poznać powody, dla których właśnie takie, a nie inne rozwiązania zostały przyjęte. Również 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 postę-

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>.

powołania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych 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

YIT Żurawie Sp. z o.o., ul. Nałęczowska 33, 02-922 Warszawa

Projektanci

- Branża architektoniczna – zabudowa mieszkalno-usługowa:

LMA Lahdelma&Mahlamäki architects
Tehtaankatu 29 A
FI-00150 Helsinki, Finland

Wolski architekci BIM Sp. z o.o.
ul. Władysława IV 1b
81-703 Sopot

- Branża architektoniczna – budowa szkoły:

Studio Basta Sp. z o.o.
ul. A. Rybickiego 8, 81-340 Gdynia

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.

- Architektura krajobrazu, zieleni:

Rayss Group Sp.k.
ul. Wenus 3, 80-299 Gdańsk

Firma Karol Sternik
ul. Lipowa 16, 11-015 Olsztynek

Lokalizacja

Dzielnica Młyniska, ul. Nowomiejska w Gdańsku, obszar Młodego Miasta.

Zakres inwestycji towarzyszących, dodatkowych oraz drogowych:

- budowa I etapu nowej szkoły podstawowej na skrzyżowaniu ul. Rybaki Górne i ul. Popiełuszki w Gdańsku (wraz z inwestorem Doki V Sp. z o.o.),
- budowa części parku linearnego zlokalizowanego wzdłuż ul. Popiełuszki,
- rewaloryzacja części Parku Steffensów – II etap,
- realizacja skweru przy Placu Solidarności,
- realizacja skweru przy muzeum Nomus – inwestycja dodatkowa,
- inwestycje drogowe realizowane w ramach art. 16 Ustawy o drogach publicznych: przebudowa części ul. Robotniczej oraz części ul. Jana z Kolna wraz z realizacją skrzyżowania.

Szczegółowe przedstawienie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi, w tym projekty oraz wizualizacje, zawarte są w Prezentacji Inwestora II dostępnej na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/zurawie-etap-ii,a,277673>.

1.4. Cel raportu

Celem niniejszego raportu jest zgromadzenie uwag i wniosków mieszkańców dotyczących planowanego zamierzenia inwestycyjnego, które wpłynęły w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego do jego organizatora, czyli Biura Architekta Miasta, i przedstawienie ich inwestorowi, Zespołowi Roboczemu ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków, Radnym Rady 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/zurawie-etap-ii,a,277673>.



Ryc. 3. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

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.

Proces partycypacyjny obejmował 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,
- **raport:** przygotowanie i jego publikacja.

Harmonogram procesu:

- pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (informacyjne): 9 stycznia 2025 r.,
- okres zbierania uwag i wniosków: 8 stycznia – 12 lutego 2025 r.,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące wyniki ankiet): 27 lutego 2025 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:

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

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 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. 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.

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:

- udostępnienie 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 zapewniające dotarcie do różnych grup interesariuszy.

Struktura uczestników:

- mieszkańcy sąsiadujący z obszarem inwestycji,
- lokalni liderzy, w tym przedstawiciele Rady Interesariuszy Młodego Miasta i grupy Stocznia Dzielnica,
- przedstawiciele Rady Miasta i Rad Dzielnic: Młyniska, Aniołki i Śródmieście,
- eksperci i przedstawiciele ze strony miejskiej,
- inwestorzy i projektanci.

Reprezentatywność:

- w procesie dialogu wzięło udział łącznie ok. 60 osób, w tym 40 osób wypełniło ankiety,
- udział szerokiej reprezentacji nie tylko mieszkańców, ale również pozostałych interesariuszy 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 (na tablicach ogłoszeń Rad Dzielnic),
- bezpośrednia komunikacja z lokalnymi liderami i Radami Dzielnic.



Ryc. 4. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)



Ryc. 5. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)

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: zlokalizowany przy ul. Popiełuszki, w dzielnicy Młyniska w Gdańsku, w granicach Młodego Miasta na terenach postoczniovych, w bezpośrednim sąsiedztwie Europejskiego Centrum Solidarności.

Demografia: w bezpośrednim otoczeniu inwestycji mieszkają głównie osoby w wieku produkcyjnym, wzrastający jest także trend migracji wewnętrznej – napływ nowych mieszkańców związany z intensywnym rozwojem obszaru.

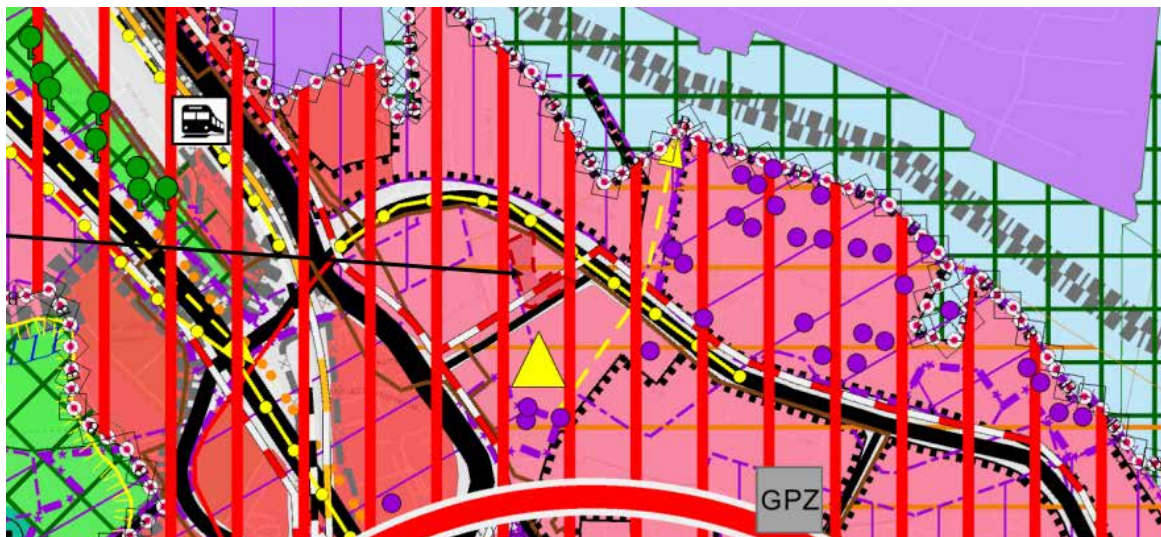
Wpływ najmu krótkoterminowego na strukturę demograficzną: część mieszkań w tym rejonie, szczególnie w nowych inwestycjach, wykorzystywana jest pod najem krótkoterminowy, jednak brak jest danych na temat ich liczby bądź procentowego udziału. Tendencja ta może wpłynąć na ograniczenie liczby stałych mieszkańców, co może utrudniać budowanie trwałych relacji sąsiedzkich i zaangażowanie w życie lokalne. Taka struktura najmu może też skutkować niższym zapotrzebowaniem na usługi publiczne, w tym edukacyjne, i słabszymi więziami społecznymi.

Kluczowe wyzwania:

- zmieniające się potrzeby inwestycyjne – brak zainteresowania inwestorów realizacją obiektów wyłącznie usługowych i biurowych,
- problemy dla potencjalnych i obecnych stałych mieszkańców związane z najmem krótkoterminowym,
- niewystarczająca infrastruktura społeczna i edukacyjna,
- brak ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i zielonych, w tym brak rezerw terenów gminnych, które można by przeznaczyć na ten cel,
- potrzeba poprawy dostępności transportowej – komunikacji zbiorowej.

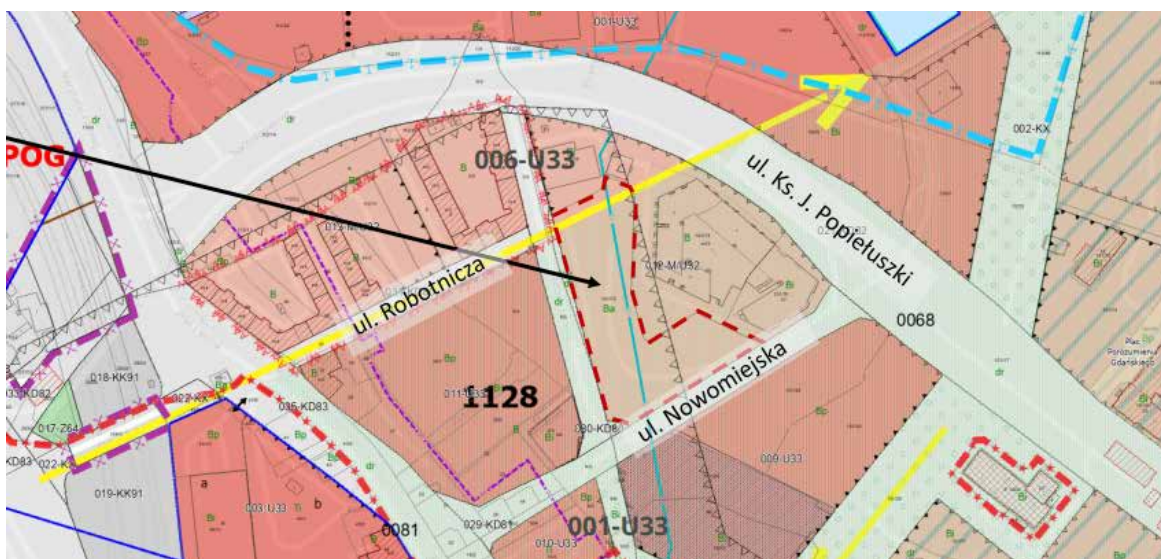
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (Uchwała Nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r., zmieniona Uchwała Nr XII/218/19 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 czerwca 2019 r.): teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumencie. Ponadto przedmiotowy obszar włączony został w Centralne Pasma Usługowe.



Ryc. 6. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – obszar objęty planowaną inwestycją zaznaczono czerwoną przerywaną linią

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gdańsk Nowe Miasto – Stocznia, Plac Solidarności (nr 1128): teren oznaczony numerem 012-M/U32 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, przy czym udział powierzchni użytkowej mieszkań został ustalony na maksymalnie do 30%. Pod względem udziału procentowego powierzchni użytkowej mieszkań inwestycja nie jest zgodna z planem miejscowym, stąd zaistniała przesłanka do skorzystania z procedury ULIM, by zmienić udział funkcji usługowej i mieszkaniowej na tym terenie.



Ryc. 7. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar objęty planowaną inwestycją zaznaczono czerwoną przerywaną linią

Pożądane zmiany w zakresie funkcji

W obowiązujących dla terenu Młodego Miasta dokumentach planistycznych przewidziano wysoki udział funkcji usługowych. Jednak w ostatnim czasie obserwuje się spadek zainteresowania tego typu przestrzeniami wśród potencjalnych inwestorów, co wynika ze zmniejszającego się zapotrzebowania na usługi czy biura.

Zmiana proporcji między funkcjami mieszkaniowymi a usługowymi nie narusza jednak głównej idei Młodego Miasta jako dzielnicy 15-minutowej, zakładającej integrację zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zapewnienie mieszkańcom łatwego dostępu do codziennych udogodnień w najbliższym otoczeniu. Taki model sprzyja ograniczeniu konieczności przemieszczania się, co przekłada się na zmniejszenie udziału podróży indywidualnych w ruchu ulicznym samochodami osobowymi i poprawę jakości życia.

Zwiększenie udziału zabudowy mieszkaniowej w tej części miasta może przyczynić się do większej aktywności w przestrzeni także poza standardowymi godzinami funkcjonowania usług i biur. Obecność większej liczby mieszkańców sprzyja jej „ożywieniu” przez całą dobę, wspiera lokalną gospodarkę i integrację społeczną.

3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne

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

Problemy społeczności lokalnej:

- niedobór miejsc do spotkań i służących integracji społecznej,
- ograniczona oferta edukacyjna i sportowa,
- brak terenów zielonych i miejsc rekreacyjnych, w tym ogólnodostępnych placów zabaw dla dzieci,
- zagrożenie urbanistycznym chaosem w kontekście nowych inwestycji.

Potencjał społeczności:

- aktywność mieszkańców w procesach konsultacyjnych, pełne ich zaangażowanie na wszystkich etapach dyskusji na temat przyszłości obszaru,
- bardzo dobra współpraca i samoorganizacja lokalnej społeczności,
- wysoka świadomość i interdyscyplinarne kompetencje lokalnej społeczności,
- chęć zachowania tożsamości miejsca i wykorzystania dziedzictwa industrialnego.

Aspekty ekonomiczne:

- rozwój usług o charakterze podstawowym w parterach budynków jako wsparcie lokalnej gospodarki,
- zwiększenie atrakcyjności terenu jako miejsca dobrego do życia, nie tylko do inwestowania w nieruchomości na najem krótkoterminowy,
- potencjał wzrostu wartości nieruchomości dzięki transformacji terenów postoczniovych, re-alizacji kolejnych inwestycji i rozbudowie infrastruktury.



Ryc. 8. Widok na Młode Miasto (mat. inwestora)

4

Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego

Gdański Dialog Społeczny w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji przebiegł zgodnie z zaplanowanymi działaniami, które obejmowały:

- **pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami** (informacyjne), które odbyło się 9 stycznia 2025 r., o godz. 18.00 w muzeum Nomus, przy ul. Jaracza 14 w dzielnicy Młyniska w Gdańsku,
- **okres zbierania uwag, wniosków i pytań od mieszkańców**, który trwał od 9 stycznia do 12 lutego 2025 r., do godz. 23.59,
- **drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami** (podsumowujące), które odbyło się 27 lutego 2025 r., o godz. 18.00 w muzeum Nomus, przy ul. Jaracza 14 w dzielnicy Młyniska w Gdańsku.

4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami

Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze informacyjnym – odbyło się dnia 9 stycznia 2025 r., o godz. 18.00 w muzeum Nomus, przy ul. Jaracza 14 w dzielnicy Młyniska w Gdańsku.

Celem spotkania było omówienie planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Nowomiejskiej na terenie Młodego Miasta, w dzielnicy Młyniska 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 prezentację kolejnych prelegentów.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Anna Chodor – dyrektor przygotowania inwestycji,
- Antoni Pomorski – dyrektor przygotowania inwestycji region Trójmiasto,
- Marek Gregor – kierownik przygotowania inwestycji region Trójmiasto,

Przedstawiciele projektantów:

- z pracowni architektonicznej Wolski Architektki,
- z biura projektowego Studio BASTA,
- z pracowni architektury krajobrazu Rayss Group,
- z pracowni drogowej Neret.

Przedstawiciele Rady Miasta Gdańska, społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, przedstawiciele Rad Dzielnic Młyniska, Aniołki i Śródmieście, przedstawiciele Rady Interesariuszy Młodego Miasta, grupy Stocznia Dzielnica oraz pozostali interesariusze.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 50 osób**.



Ryc. 9. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)



Ryc. 10. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)

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 mieszkańców i otwartej dyskusji. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie internetowej Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, co miało 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 specustawy mieszkaniowej (ULIM). Wyjaśnił, że proces ten jest znacznie przyspieszony w stosunku do procedury zmiany zapisów planu miejscowego, ale podobnie jak w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) realizacja inwestycji jest warunkowana zgodą Rady Miasta. W Gdańsku na bazie wcześniejszych doświadczeń związanych z realizacją inwestycji w trybie specustawy mieszkaniowej podjęto decyzję o zainicjowaniu wyprzedzającego procedurę formalną procesu dialogu społecznego, co pozwala na uwzględnienie opinii mieszkańców oraz innych interesariuszy na wczesnym etapie planowania inwestycji.

Architekt Miasta zaznaczył, że inwestycja „Żurawie – etap III” jest przygotowywana w trybie ustawy znanej pod nazwą lex deweloper pod warunkiem spełnienia określonych wymogów, przede wszystkim w zakresie dostępu do infrastruktury publicznej (szkoły, komunikacja, tereny zielone).



Ryc. 11. Szkice prof. Rainer Mahlamäki – sylweta (mat. inwestora)



Ryc. 12. Szkice prof. Rainer Mahlamäki – widok z góry (mat. inwestora)

5. <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/zurawie-etap-ii,a,277673>.



Ryc. 13. Szkice prof. Rainer Mahlamäki – widok od strony Europejskiego Centrum Solidarności i Placu Solidarności (mat. inwestora)



Ryc. 14. Szkice prof. Rainer Mahlamäki – widok od strony skrzyżowania ulic Jaracza i Robotniczej (mat. inwestora)

Piotr Lorens podkreślił, że choć ustawa nie przewiduje szerokich konsultacji społecznych, Gdańsk, podobnie jak inne miasta w Polsce wprowadził dobrowolną procedurę, Gdański Dialog Społeczny, aby mieszkańcy mogli poznać szczegóły projektu i wyrazić swoje opinie jeszcze przed złożeniem oficjalnego wniosku przez inwestora o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Biuro Architekta Miasta odpowiada za rzetelne i transparentne przeprowadzenie tego procesu.

Poinformował on także, że inwestor wnioskuje o zmianę funkcji trzeciego etapu osiedla Żurawie z biurowej na mieszkaniową, ponieważ popyt na biura po pandemii znacząco spadł. Nowa propozycja wiąże się z dodatkowymi inwestycjami towarzyszącymi, w tym m.in. budową szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne oraz rewaloryzacją terenów zielonych, w tym części Parku Steffensów i okolic Placu Solidarności. Wskazał również na znaczenie lokalnych standardów urbanistycznych, które w Gdańsku są bardziej rygorystyczne od ustawowych i dotyczą m.in. dostępności do terenów zieleni, szkół czy transportu publicznego. Zaznaczył także, iż ustawa lex deweloper umożliwia władzom miasta skuteczniejsze powiązanie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowych z budową infrastruktury społecznej, czego nie gwarantuje standardowy plan miejscowy. Z perspektywy mieszkańców to szansa na większą przejrzystość i realny wpływ na kształt inwestycji, zaś dla inwestora na sprawniejszą realizację projektu.

Architekt Miasta zaznaczył także, że proces dialogu społecznego związanego z inwestycją dopiero się rozpoczyna i przewidziano w nim kilka etapów, w tym zbieranie opinii mieszkańców, raportowanie uwag oraz przedstawienie tych uwag inwestorowi do zaopiniowania. Po zakończeniu procedury dialogu społecznego i analizie całości materiału podsumowujący go raport zostanie przedstawiony Radzie Miasta Gdańska. Swoją wypowiedź zakończył zaproszeniem do aktywnego uczestnictwa w dalszej części prezentacji i w rozmowach z inwestorem oraz projektantami przy planszach informacyjnych.

3. Prezentacja inwestora, Marka Gregora, kierownika przygotowania inwestycji

Marek Gregor, przedstawiciel firmy YIT, rozpoczął swoją wypowiedź od krótkiego przedstawienia inwestora. YIT to firma pochodząca z Finlandii, działająca obecnie w ośmiu krajach Europy Środkowej, w Polsce obecna od 2015 roku, a w Gdańsku od roku 2019. Inwestycja Żurawie to pierwsze przedsięwzięcie firmy w Trójmieście. YIT przejęło teren od firmy, która planowała na tym obszarze budynki biurowe o wysokości przekraczającej 50 metrów. Nowy inwestor zdecydował się jednak na inną koncepcję, obejmującą zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Przedstawienie charakterystyki i zakresu inwestycji

A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Za opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej odpowiada prof. Rainer Mahlamäki – fiński architekt znany w Polsce z projektu Muzeum POLIN. Projekt powstał na podstawie analiz układów komunikacyjnych, historycznych osi widokowych oraz lokalnego kontekstu. Część zabudowy została już zrealizowana i wyróżniona prestiżowymi nagrodami. Firma YIT dużą wagę przywiązuje do tzw. art concept, czyli kształtowania atrakcyjnych, zielonych i funkcjonalnych przestrzeni wspólnych, które odpowiadają na potrzeby mieszkańców w różnym wieku.

Marek Gregor podkreślił, że ze względu na spadek zainteresowania powierzchniami biurowymi inwestor zdecydował się na zmianę funkcji pierwotnie planowanego budynku z biurowej na mieszkalną. Zmiana ta możliwa jest do przeprowadzenia w ramach procedury w trybie speculacji mieszkaniowej (lex deweloper). Nowy projekt przewiduje około 14 900 m² powierzchni mieszkalnej i 1600 m² usługowej na parterze, a zatem usługi nie znikają z budynku całkowicie. Wysokość obiektu pozostaje bez zmian w stosunku do poprzedniej koncepcji oraz zapisów planu

miejscowego oraz jest zgodna z wcześniejszymi ustaleniami z konserwatorem zabytków. Znacząco zmniejszona została jednak powierzchnia zabudowy, a zmiana funkcji wymusiła dostosowanie głębokości traktu budynku i zwiększenie liczby miejsc parkingowych, zgodnie z lokalnymi standardami.

W toku przeprojektowania obiekt został wyraźnie „odchudzony” – głębokość traktu zmniejszyła się od 6 do 10 metrów, co umożliwiło stworzenie przestronnego, ogólnodostępnego dziedzińca z dużą ilością zieleni. Wprowadzono także dodatkową bramę, łączącą teren inwestycji z ul. Popiełuszki i z przejściem dla pieszych. Pod względem estetyki i zastosowanych materiałów projekt nawiązuje do pierwotnej koncepcji biurowca. Szczegółowe rozwiązanie projektowe powstaje w pracowni Wolski Architekci przy współpracy z prof. Mahlamäkim, który jest autorem koncepcji całości założenia oraz współtwórcą szczegółowych rozwiązań architektonicznych.

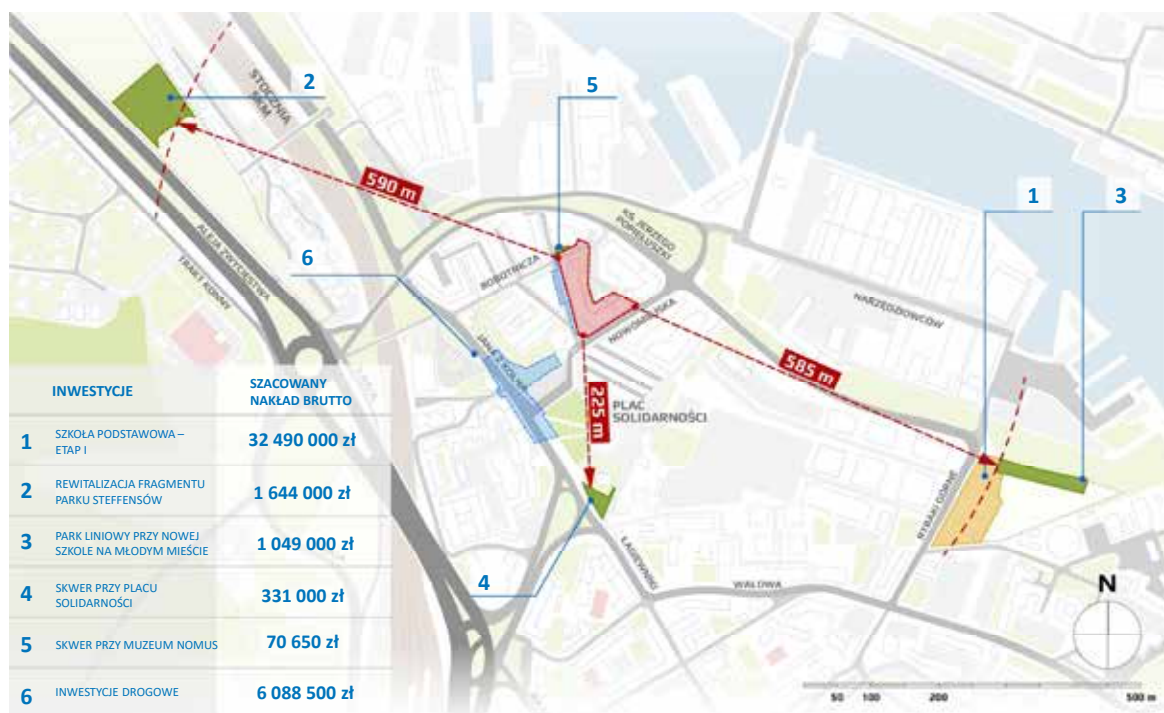
W zakresie zagospodarowania terenu planowane jest intensywne zazielenienie przestrzeni przyziemia (ponad połowa powierzchni) oraz dachów (zielone dachy). Przewidziano również realizację odcinka ul. Jaracza objętego umową drogową, m.in. uzupełnienie nawierzchni i wykonanie 10 miejsc parkingowych po stronie inwestora. Na zakończenie Marek Gregor podkreślił, że przestrzenie tworzone w ramach inwestycji będą ogólnodostępne i w jego ocenie wniosą nową jakość do przestrzeni publicznej w Śródmieściu Gdańska.

B. Inwestycje towarzyszące

W swojej wypowiedzi Marek Gregor odniósł się również do kwestii inwestycji towarzyszących, podkreślając ich istotne miejsce w całym przedsięwzięciu. Zaznaczył, że zakres tych inwestycji wynika zarówno z wymogów ustawy, jak i z oczekiwań lokalnej społeczności oraz ekspertów miejskich. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dla każdej realizowanej inwestycji mieszkaniowej należy obliczyć, ile powierzchni użytkowej przekłada się na zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach oraz jaka powierzchnia terenów rekreacyjnych powinna przypadać na jednego mieszkańca. To właśnie na podstawie takich wskaźników wyliczono zakres zobowiązań inwestora, w tym udział w rozbudowie szkoły oraz zapewnienie odpowiednich terenów zielonych. Marek Gregor podkreślił, że te wartości nie zostały ustalone arbitralnie, lecz wynikają z ustawowych wytycznych.



Ryc. 15. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



Ryc. 16. Spełnienie Lokalnych Standardów Urbanistycznych inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz lokalizacja inwestycji towarzyszących (mat. inwestora)

Budowa Szkoły Podstawowej przy ul. Rybaki Górne

Najważniejszą z inwestycji towarzyszących planowanej przez YIT inwestycji Żurawie będzie realizacja pierwszego etapu szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne. To współfinansowane wspólnie z firmą Doki V przedsięwzięcie zostało oszacowane na kwotę 32,5 miliona złotych. Marek Gregor podkreślił, że dla YIT – realizującego stosunkowo niewielką inwestycję w porównaniu do innych deweloperów w sąsiedztwie – udział w tym przedsięwzięciu stanowi istotne zobowiązanie i poważny wkład w rozwój infrastruktury społecznej okolicy. W ramach pierwszego etapu budowy szkoły planuje się utworzenie zarówno oddziałów „zerówkowych” jak i oddziałów klas 1–3. Projekt przewiduje pełne zaplecze funkcjonalne: sale dydaktyczne, kuchnię, stołówkę, małą salę gimnastyczną oraz możliwość przyszłej rozbudowy (klasy 4–8, duża sala gimnastyczna, pływalnia). Szkoła została zaprojektowana w sposób umożliwiający korzystanie z tej przestrzeni przez lokalną społeczność po godzinach funkcjonowania placówki edukacyjnej (np. dostęp do biblioteki).

Budowa parku linearnego – części wzdłuż ul. Popiełuszki

W bezpośrednim sąsiedztwie planowanej szkoły planowany jest park linearny jako strefa buforowa oddzielająca teren szkoły od drogi publicznej. Zieleń zaprojektowano w pasie o szerokości ok. 20 m i obszar ten stanowić będzie ogólnodostępny teren rekreacyjny dla okolicznych mieszkańców, zaś jego realizacja ma istotnie podnieść jakość przestrzeni publicznej w tej części dzielnicy.

Marek Gregor zwrócił również uwagę na pomysł ekspertów miejskich dotyczący relokacji historycznego dźwigu stocznioowego, który obecnie znajduje się w rejonie dawnej traserni Stoczni Gdańskiej. Właściciel terenu, firma prywatna, nie przewiduje pozostawienia będącego własnością gminną dźwigu na dotychczasowym miejscu, dlatego po długich ustaleniach z szeregiem miejskich instytucji i konserwatorem zabytków zdecydowano o nowej lokalizacji w obrębie

projektowanego parku linearnego. Nowe usytuowanie ma zapewnić odpowiednią ekspozycję obiektu, podkreślić jego symboliczne znaczenie i zachować widoczność ważnych osi widokowych. Decyzja ta nie zapadła przypadkiem, gdyż jest efektem długotrwałych uzgodnień i próbą rozwiązania kilku miejskich problemów związanych z dziedzictwem i tożsamością miejsca. Szacowany koszt realizacji to ponad 1 mln zł, przy czym zaznaczyć należy iż koszty relokacji dźwigu nie leżą po stronie inwestora.



Ryc. 17. Inwestycja towarzysząca – wizualizacja szkoły (Studio Basta)



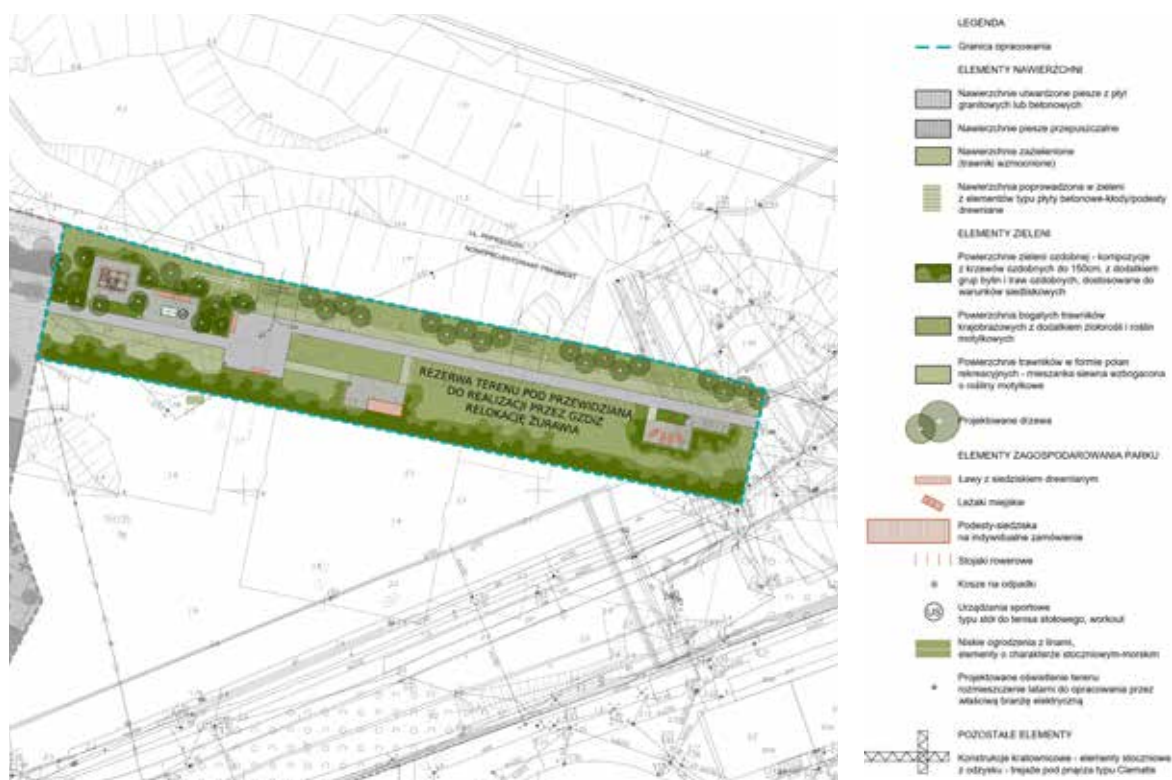
Ryc. 18. Plan zagospodarowania terenu szkoły oraz parku linearnego planowanego w dwóch etapach (mat. inwestora)



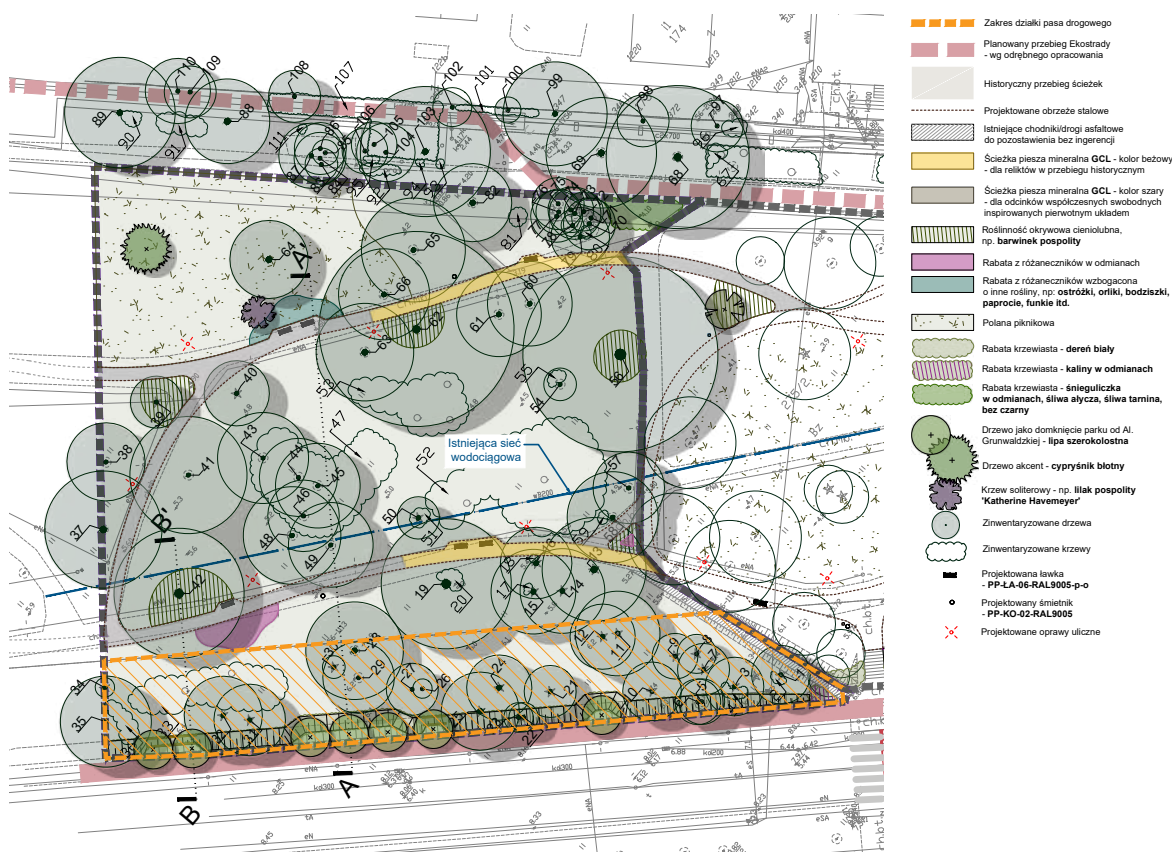
Ryc. 19. Wizualizacja parku linearnego – etap II (mat. inwestora)



Ryc. 20. Wizualizacja terenu szkoły oraz parku linearnego (mat. inwestora)



Ryc. 21. Plan zagospodarowania terenu parku linearnego – etap II (mat. inwestora)



Ryc. 22. Plan rewitalizacji fragmentu Parku Steffensów – etap II (mat. inwestora)

Rewaloryzacja części Parku Steffensów – II etap

Marek Gregor, kontynuując omówienie inwestycji towarzyszących, wskazał jako kolejny ważny element rewitalizację fragmentu Parku Steffensów. To zadanie stanowi bezpośrednią kontynuację działań planowanych do realizacji przez firmę SCG⁶. Inwestycja nie tylko odpowiada na wymogi lokalnych standardów urbanistycznych i ustawy, które obligują inwestora do zapewnienia 2000 m² przestrzeni rekreacyjno-sportowej, ale znacząco przekracza te wymagania, gdyż YIT planuje zrewitalizować blisko 8000 m² parku. Planowany budżet to ponad 1 mln 600 tys. zł.



Ryc. 23. Wizualizacja Parku Steffensów (Rayss Group)



Ryc. 24. Wizualizacja Parku Steffensów (Rayss Group)

6. Patrz: Półwysep Drewnica – raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego.

Realizacja skweru przy Placu Solidarności

Kolejnym działaniem będzie realizacja nowej zieleni na pobliskim skwerze w sąsiedztwie Placu Solidarności. Szacowany koszt realizacji to ponad 300 tys. zł.



Ryc. 25. Plan zagospodarowania terenu skweru przy Placu Solidarności – wersja zmieniona w trakcie Gdańskiego Dialogu Społecznego (mat. inwestora).

Realizacja skweru przy muzeum Nomus – inwestycja dodatkowa

Uporządkowanie terenu przed Muzeum Nomus – choć powierzchnia skweru jest niewielka, inwestor traktuje go jako integralny element większej przestrzeni publicznej, której jakość ma być znacząco poprawiona. Szacowany koszt realizacji to ponad 70 tys. zł.



Ryc. 26. Plan zagospodarowania terenu skweru przy muzeum Nomus – wersja zmieniona w trakcie Gdańskiego Dialogu Społecznego (mat. inwestora).

Marek Gregor wspomniał również o wynikającej z umowy drogowej inwestycji infrastrukturalnej obejmującej przebudowę ul. Jaracza oraz skrzyżowania ul. Jana z Kolna i Nowomiejskiej. Szacowany koszt tych prac to ponad 6 mln. złotych, co stanowi – jak podkreślił – bardzo poważne zobowiązanie inwestora i znaczący wkład w poprawę układu komunikacyjnego w tej części miasta.

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/zurawie-etap-ii,a,277673>.

4.1.2. Część II pierwszego spotkania – dyskusja z mieszkańcami

Po zakończeniu części prezentacyjnej rozpoczęła się otwarta dyskusja z mieszkańcami. Uczestnicy spotkania aktywnie zadawali pytania oraz zgłaszali uwagi i postulaty dotyczące planowanej inwestycji oraz projektów towarzyszących. Poniżej najważniejsze pytania zadane przez uczestników spotkania wraz z udzielonymi odpowiedziami:

1. Jaka będzie powierzchnia użytkowa pierwszego etapu szkoły?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: około 2800 m².

2. Czy jedyny wjazd do hali garażowej inwestycji mieszkaniowej będzie od ul. Nowomiejskiej i jak rozwiązano obsługę śmieciarki i dojazd służb ratunkowych?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: tak, główny wjazd zaprojektowano od ul. Nowomiejskiej. Dodatkowo dostęp dla służb ratunkowych (ale nie dla zwykłego ruchu) przewidziano od ul. Popiełuszki. Śmieciarki również będą korzystać z tego dojazdu.

3. Dlaczego budynek ma tak zróżnicowaną wysokość – od 4 do 10 kondygnacji?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: to wynik analizy nasłonecznienia i przesłaniania oraz dopasowania do najbliższego sąsiedztwa, bryła została ukształtowana w odpowiedzi na uwarunkowania przestrzenne i warunki nasłonecznienia.

4. Czy taras na budynku będzie ogólnodostępny?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: raczej nie. Dostęp przewidziany jest tylko z poziomu mieszkań. Deweloper przekazuje tarasy właścicielom mieszkań.

5. Gdzie przewidziano strefę wysadzania dzieci przy szkole i jak przystosowano ją dla dzieci z niepełnosprawnościami?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: strefę dojazdu przewidziano od strony ul. Rybaki Górne, tj. 21 miejsc parkingowych na terenie szkoły oraz odrębną strefę Kiss & Ride na 3 auta. Projekt uzgodniony został z Wydziałem Edukacji – uwzględnia warunki konieczne, by dowóz dzieci z niepełnosprawnościami odbywał się we właściwy sposób dostosowany do ich potrzeb.

6. Ilu uczniów pomieści pierwszy etap szkoły i czy przewidziano łącznik z kolejnymi etapami?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: pierwszy etap jest przewidziany dla ok. 200 uczniów. Zaplanowano parterowy łącznik, pomiędzy budynkiem pierwszego etapu a budynkami z dalszych etapów: dla klas 4–8, salą gimnastyczną z zapleczem oraz rezerwą pod pływalnię.

7. Czy planowana rozbudowa szkoły uwzględnia zwiększone potrzeby parkingowe?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: plan zagospodarowania pozwala na maks. 1,5 miejsca na salę lekcyjną. Większa liczba miejsc może nie być możliwa z powodu ograniczeń działki, więc gdyby była taka potrzeba, należałoby rozważyć możliwość parkowania na terenach sąsiednich, np. w pasie drogowym.

8. Czy inwestycja mieszkaniowa przewiduje lokale usługowe dostępne bezpośrednio z ulicy (np. Jaracza)?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: tak, lokale usługowe zaplanowano na całym parterze, dostępne z ul. Jaracza, Nowomiejskiej i wewnętrznego dziedzińca.

9. Czy najwyższe kondygnacje będą miały funkcję usługową (np. kawiarnia widokowa)?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie, gdyż nie pozwalają na to ograniczenia wysokościowe. Można dokonać zgłoszenia takiej sugestii w ankiecie.

10. Czy planowana przestrzeń rekreacyjna szkoły będzie dostępna dla mieszkańców poza godzinami lekcyjnymi?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: to możliwe, ale wymaga uzgodnień z dyrekcją szkoły. Place zabaw i boiska są planowane na terenie szkoły w sposób umożliwiający korzystanie z nich po godzinach zajęć szkolnych.

11. Gdzie będą odbywać się zajęcia WF-u w pierwszym etapie szkoły (przed budową dużej sali gimnastycznej)?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: przewidziano mniejszą salę gimnastyczną i salę integracji sensorycznej, obie o powierzchni ok. 80 m² powstaną w ramach I etapu realizacji inwestycji.

12. Czy planowane są ogrodzenia wokół dziedzińca i całej inwestycji mieszkaniowej?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie przewiduje się grodzienia, a w Gdańsku obowiązuje uchwała krajobrazowa, która tego zakazuje.

4.1.3. Podsumowanie

Spotkanie stanowiło pierwszy etap procesu dialogu społecznego związanego z inwestycją mieszkaniową Żurawie oraz z projektami inwestycji towarzyszących. Uczestnicy zapoznali się z celami inwestycji oraz ramami prawnymi wynikającymi z tzw. specustawy mieszkaniowej. Przedstawione zostały podstawowe założenia projektu inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycji towarzyszących.

Dyskusja podczas spotkania ujawniła szereg oczekiwań i obaw mieszkańców w odniesieniu do planowanej inwestycji. Szczególnie często poruszano kwestie związane z obsługą komunikacyjną, dostępem do przestrzeni publicznych, kształtem i jakością zieleni, skalą zabudowy oraz potrzebą zabezpieczenia funkcji społecznych i publicznych. Zgłoszono również wnioski o kontynuację dialogu z udziałem mieszkańców na kolejnych etapach procesu inwestycyjnego.

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 na temat przebiegu całego procesu, w tym nagrania z pozostałych spotkań otwartych, prezentacje i dokumenty oraz niniejszy raport podsumowujący.

4.2. Badanie ankietowe

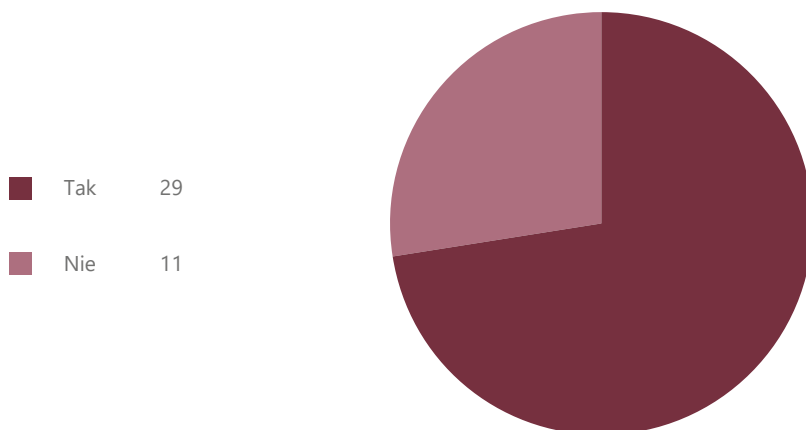
W celu dokonania oceny inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących przygotowano ankietę internetową. Poniżej zaprezentowano odpowiedzi na poszczególne pytania wraz z wnioskami i uwagami zawartymi w pytaniach otwartych, a także inne pytania i wnioski o charakterze ogólnym składane przez mieszkańców. 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

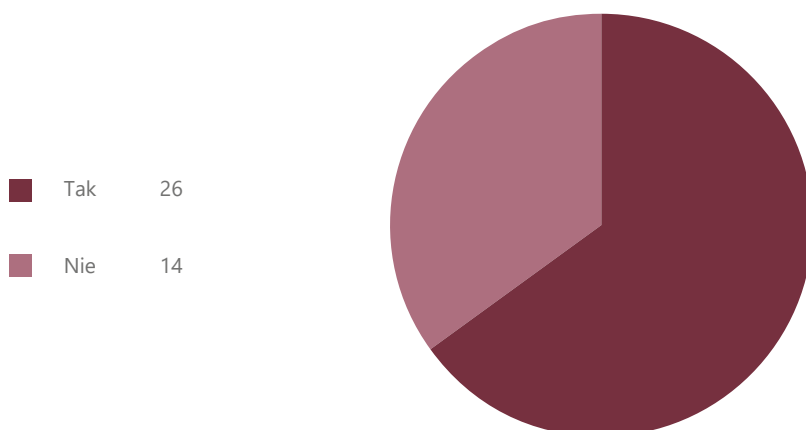
Wypełnionych zostało 40 ankiet, przy czym część z nich zawierała tylko częściowe odpowiedzi i oceny jedynie wybranych projektów.

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?

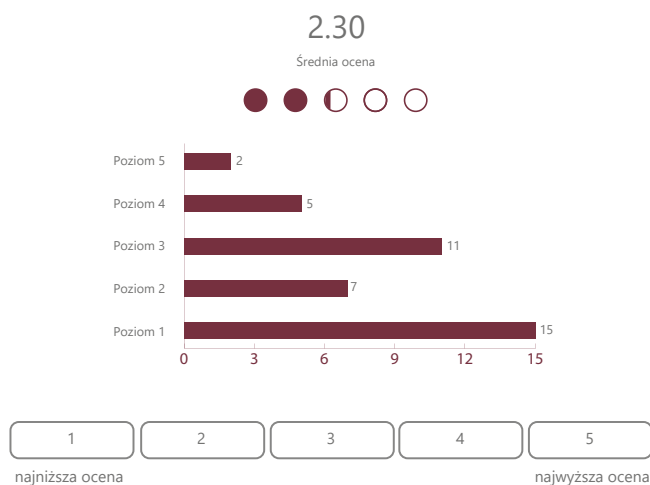


4. Czy brałeś/brałaś udział w otwartym spotkaniu informacyjnym nt. planowanej inwestycji lub zapoznałeś się/zapoznałaś się z nagraniem z jego przebiegu?

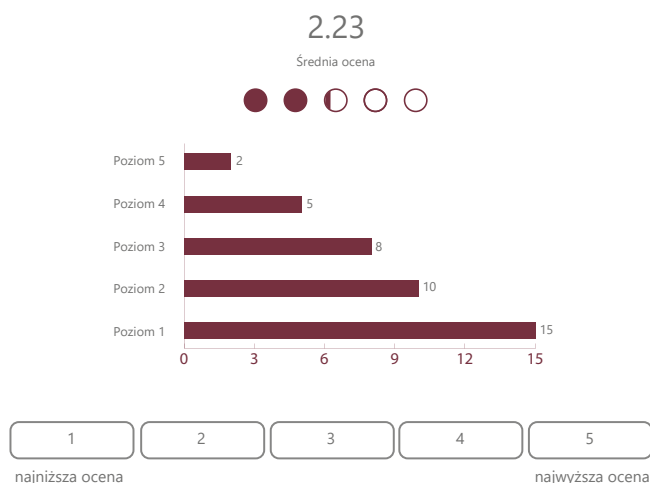


B. Pytania dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

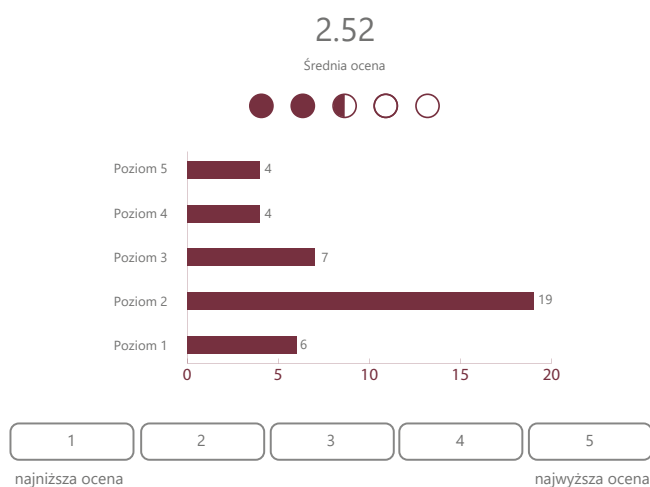
5. Jak oceniasz proponowany układ urbanistyczny i zagospodarowanie przestrzeni wokół budynku mieszkalno-usługowego?



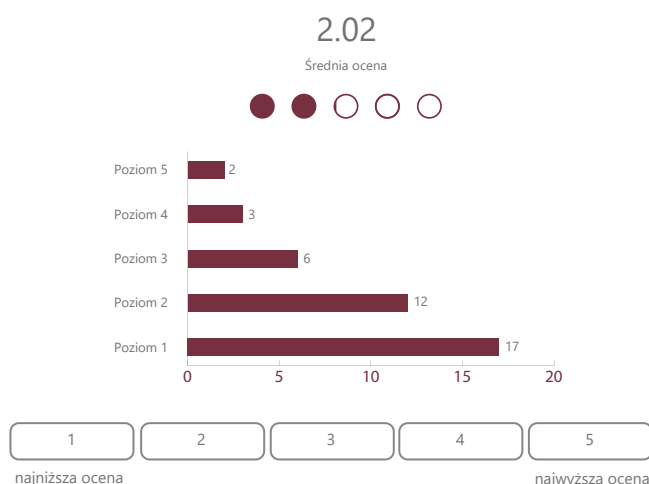
6. Czy proponowane wysokości budynku są odpowiednie?



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. Lista najważniejszych zgłoszonych uwag obejmuje poniższe kwestie:

Zmiana funkcji inwestycji z usługowej/biurowej na mieszkaniową

- niedostateczne wymieszanie funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz brak miejsc pracy, usługi stanowiły bufor dla funkcji mieszkaniowej z poprzedniego etapu, obawa przed najmem krótkoterminowym.

Bryła budynku i skala zabudowy

- zbyt wysoka i masywna zabudowa, brak zróżnicowania wysokości, zbyt prosta bryła.

Problemy komunikacyjne i parkingowe

- brak kontynuacji systemu ulic i przejść pieszych oraz chodnika wzdłuż ul. Popiełuszki, brak ścieżek rowerowych, zbyt mała liczba miejsc postojowych, brak przystanku komunikacji zbiorowej w rejonie planowanej szkoły.

Usługi i przestrzeń publiczne

- brak usług skierowanych do stałych mieszkańców, brak pomysłu na plac przed muzeum Nomus, brak publicznego placu zabaw, konieczny priorytet ruchu pieszego.

Tereny zielone

- zbyt mała ilość terenów zielonych i niedostateczna ich jakość.

Gospodarka wodna i warunki gruntowe

- brak systemu retencji wód opadowych, wysoki poziom wód gruntowych.

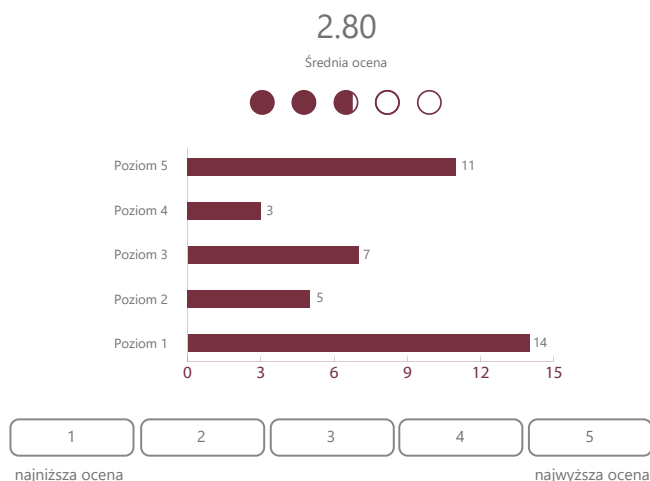
Najważniejsze wnioski i postulaty zgłoszone przez mieszkańców, dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

- obniżenie wysokości zabudowy w newralgicznych miejscach, szczególnie od strony ul. Jaracza i skrzyżowania z ul. Robotniczą,

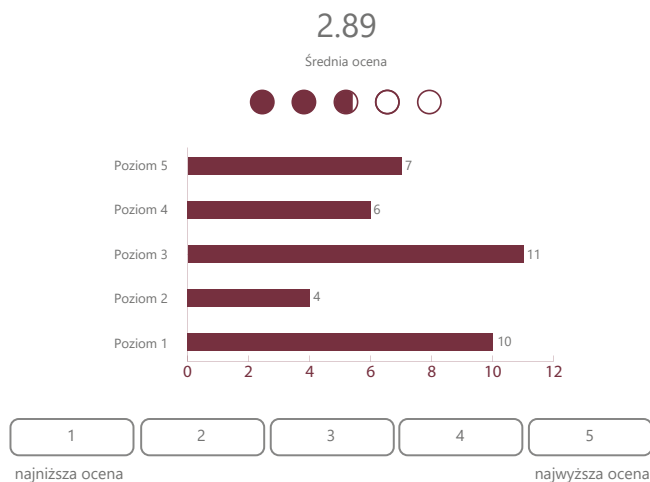
- poprawa komunikacji pieszej i rowerowej – więcej przejść dla pieszych, nowe chodniki, wydzielona droga rowerowa,
- zapewnienie infrastruktury usługowej dla mieszkańców – m.in. siłownia, fitness, duży sklep spożywczy, plac zabaw,
- zmniejszenie gęstości zabudowy – więcej przestrzeni między budynkami, poprawa warunków nasłonecznienia,
- więcej terenów zielonych – drzewa, trawniki, retencja wód opadowych,
- dodatkowy poziom parkingu podziemnego w celu zmniejszenia obciążenia istniejących parkingów,
- wprowadzenie zakazu sprzedaży mieszkań na wynajem krótkoterminowy – obawa przed dominacją turystyki w okolicy,
- wprowadzenie zakazu sprzedaży alkoholu.

C. Pytania dotyczące inwestycji towarzyszących:

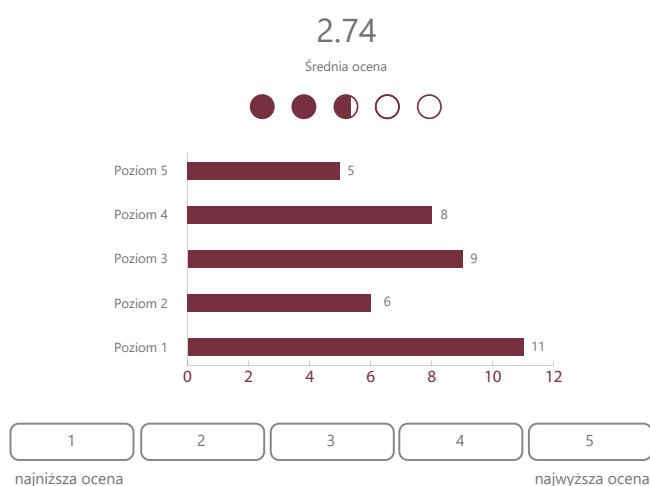
10. Jak oceniasz potrzebę budowy nowej szkoły w tej okolicy?



11. Jak oceniasz projekt nowej szkoły pod względem zaproponowanej architektury?



12. Czy projekt nowej szkoły odpowiada potrzebom lokalnej społeczności i przyszłych mieszkańców?



13. Czy widzisz inne potrzeby edukacyjne, które powinny być uwzględnione w projekcie szkoły?

- integracja szkoły z lokalną społecznością – przestrzeń dostępna po godzinach dla okolicznych mieszkańców,
- potrzeba budowy szkoły średniej,
- alternatywa – rozbudowa i remont szkół istniejących,
- biblioteka ogólnodostępna,
- sala sportowa,
- basen,
- boiska sportowe,
- lodowisko,
- większy ośrodek sportu,
- więcej zieleni towarzyszącej.

14. Uwagi i wnioski do projektu budowy szkoły.

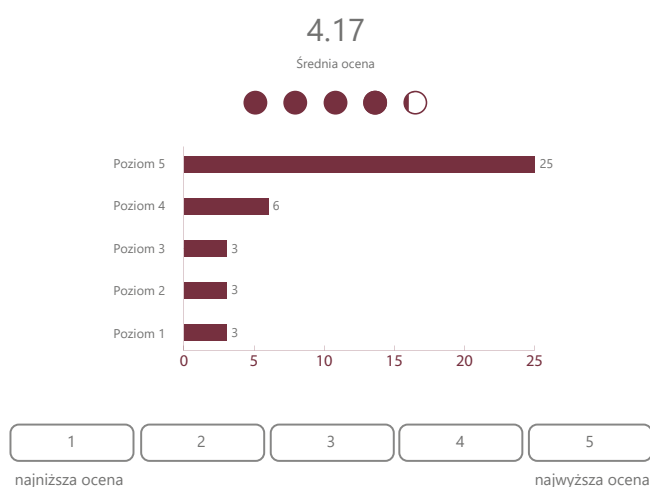
Uwagi do projektu szkoły:

- szkoła powinna być otwarta dla lokalnej społeczności z możliwością wynajmu sal również komercyjnie,
- obawy dotyczące zasadności budowy nowej szkoły – niewystarczająca liczba dzieci i niski przyrost demograficzny w przyszłości,
- zamiast nowej szkoły lepiej zainwestować w te istniejące,
- zamiast dużej szkoły dla dzieci młodszych budowa szkoły dla klas I-VIII,
- pełna przyszkolna infrastruktura sportowa (sala, boiska, basen),
- brak wystarczającej ilości terenów zielonych.

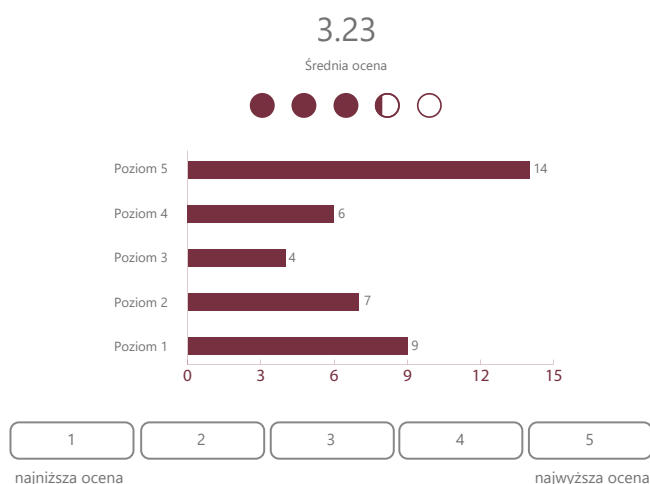
Wnioski do projektu szkoły:

- stworzenie szkoły jako centrum społecznego,
- stworzenie przestrzeni do współpracy między różnymi instytucjami edukacyjnymi,
- uzupełnienie programu o bibliotekę, filię biblioteki wojewódzkiej,
- uzupełnienie planowanej budowy szkoły o pełne zaplecze sportowe,
- biblioteka jako filia biblioteki wojewódzkiej,
- zachowanie terenów zielonych i rekreacyjnych wokół szkoły,
- rozważenie budowy mniejszej szkoły zamiast tak dużej placówki,
- większa liczba miejsc postojowych, w tym dla rodziców odwożących dzieci.

15. Jak oceniasz potrzebę realizacji parku w tej okolicy?

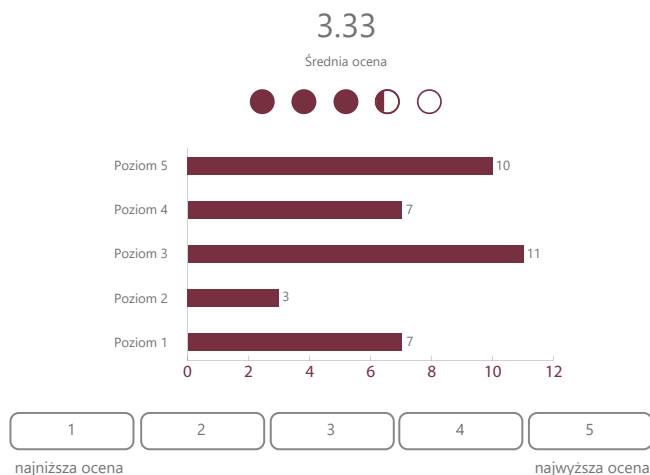


16. Jak oceniasz pomysł realizacji parku linearnego jako strefy buforowej oddzielającej przyszły budynek szkoły od ulicy?



17. Czy i jakie elementy rekreacyjne powinny znaleźć się w parku?

[Formularz ankietowy zawierał błąd uniemożliwiający wpisanie propozycji ankietowanych dotyczących ich pomysłów na elementy rekreacyjne. Jednak ankietowani pomysły te wymienili w kolejnym pytaniu otwartym].



18. Uwagi i wnioski dotyczące projektu parku linearnego.

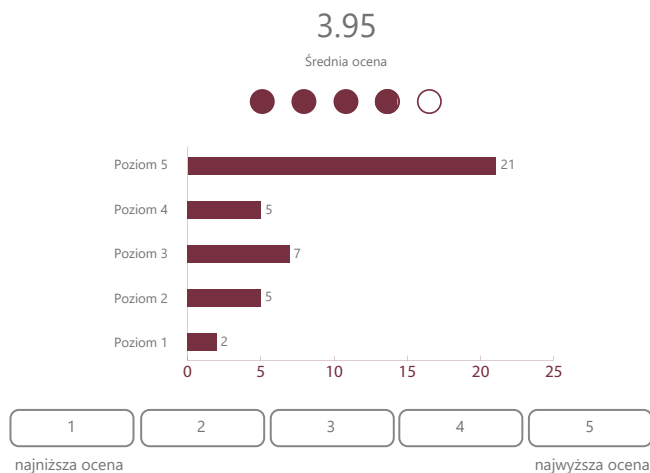
Uwagi do projektu budowy parku:

- zbyt wąska szerokość parku (20 m) i niewystarczająca powierzchnia,
- zamiast dwóch wąskich terenów należałoby zaprojektować jeden duży park,
- brak wystarczającej ilości zieleni wysokiej,
- ścieżka rowerowa powinna być oddzielona od pieszych,
- brak kontynuacji ciągów pieszych i rowerowych,
- sąsiedztwo ruchliwej ulicy – negatywny wpływ hałasu, spalin,
- brak spójnej małej architektury.

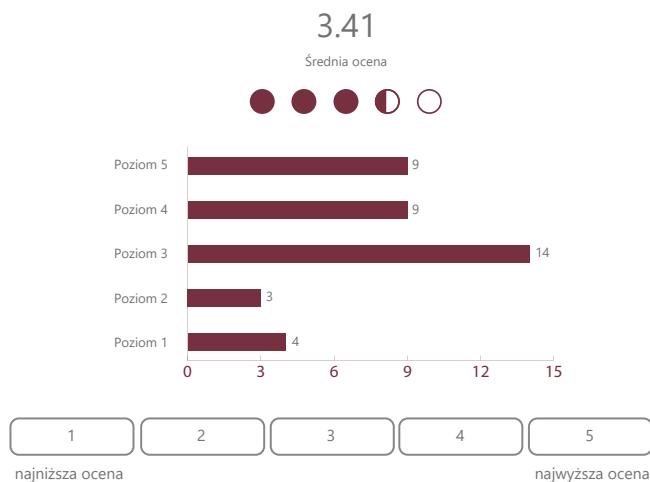
Wnioski do projektu budowy parku:

- zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej,
- zaprojektowanie większego parku będącego elementem całego systemu zieleni miejskiej i korytarzy ekologicznych,
- lepsza organizacja powierzchni rekreacyjnej,
- dostosowanie parku do potrzeb różnych grup wiekowych,
- lepsze zaprojektowanie infrastruktury dla pieszych, kontynuacja ciągów pieszych.

19. Jak oceniasz potrzebę rewitalizacji parku w tej okolicy (Park Steffensów)?



20. Jak oceniasz projekt rewaloryzacji Parku Steffensów?



21. Czy i jakie ewentualne dodatkowe elementy powinny się znaleźć w Parku Steffensów?

- oznakowanie gatunków drzew,
- systemy nawadniające,
- dodatkowe nasadzenia,
- lepsze oświetlenie alejek,
- monitoring,
- wymiana nawierzchni i nowe ścieżki,
- elementy infrastruktury sportowej i rekreacyjnej – miniboisko, teren rekreacyjny dla dzieci, siłownia zewnętrzna, tor jazdy na rolkach, ścieżka rowerowa,
- strefy wypoczynku, więcej ławek,
- strefy piknikowe,
- miniscena,
- wybieg dla psów.

22. Uwagi i wnioski do projektu rewaloryzacji Parku Steffensów.

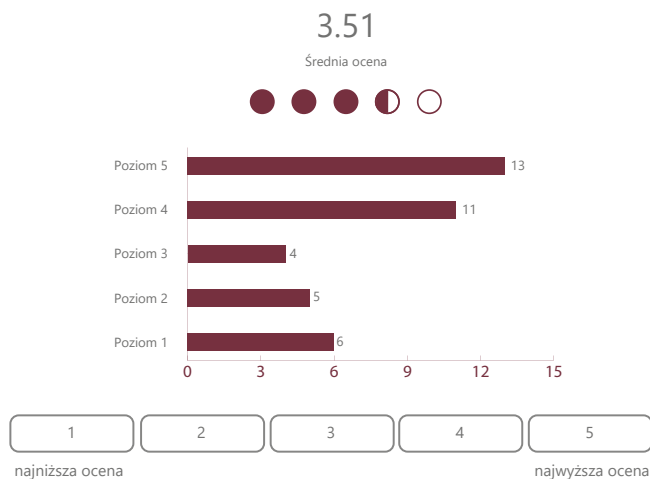
Uwagi do projektu rewaloryzacji parku:

- zbyt duża liczba elementów małej architektury może zaburzyć naturalny charakter parku,
- konieczność zapewnienia dostępności dla osób z niepełnosprawnościami,
- zachowanie i ochrona istniejącej zieleni,
- przemyślane zastosowanie oświetlenia – intensywniejszego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- brak spójnej komunikacji w projekcie,
- park zbyt daleko odsunięty od terenu inwestycji,
- zbyt mały wpływ na poprawę jakości życia mieszkańców Młodego Miasta.

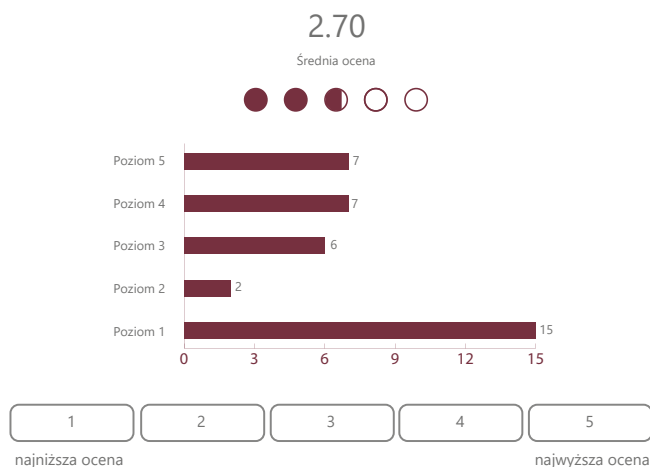
Wnioski do projektu rewaloryzacji parku:

- uwzględnienie w projekcie parku również inicjatyw mieszkańców z Budżetów Obywatelskich,
- zachowanie i podkreślenie wartości historycznej parku,
- dostosowanie infrastruktury do różnych grup użytkowników,
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników przez wprowadzenie monitoringu i oświetlenia,
- tworzenie przestrzeni rekreacyjnej z naturalnych materiałów z poszanowaniem przyrody,
- stworzenie miejsc do wypoczynku i spotkań społecznych.

23. Jak oceniasz potrzebę realizacji skweru w tej okolicy (w rejonie Placu Solidarności)?

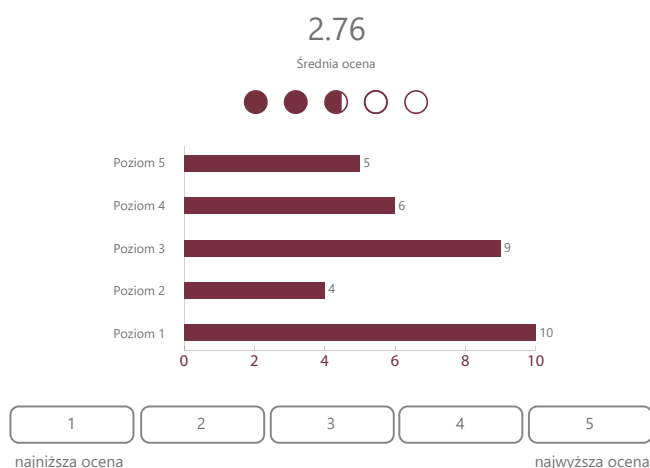


24. Jak oceniasz projekt skweru (przy Placu Solidarności)?



25. Czy i jakie ewentualnie dodatkowe elementy powinny znaleźć się w projekcie skweru (przy Placu Solidarności)?

[Formularz ankietowy zawierał błąd uniemożliwiający wpisanie propozycji ankietowanych dotyczących ich pomysłów na dodatkowe elementy. Jednak ankietowani pomysły te wymienili w kolejnym pytaniu otwartym].



26. Uwagi i wnioski do projektu skweru przy Placu Solidarności.

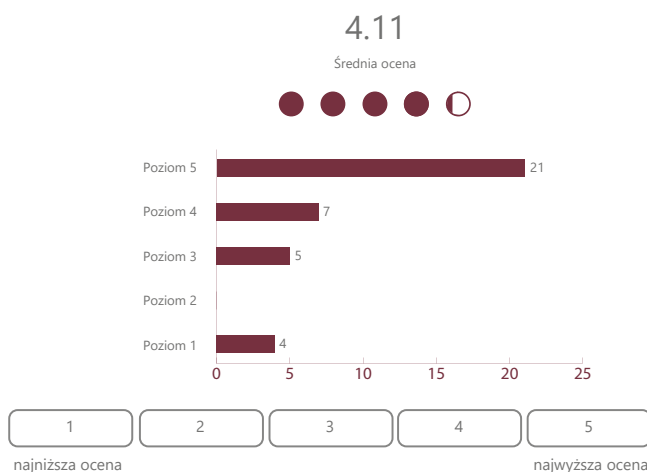
Uwagi do projektu skweru:

- brak spójnej koncepcji i powiązania z otaczającą przestrzenią,
- nadmierne utwardzenie terenu,
- zbyt mało drzew i zieleni,
- brak miejsc zacienionych,
- za mało elementów małej architektury,
- brak wyraźnego odniesienia do historii tego miejsca,
- brak czytelnego układu ścieżek i ich powiązania z istniejącym układem.

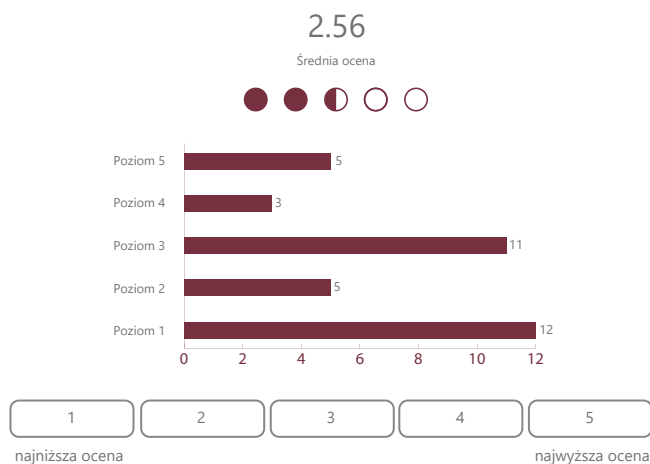
Wnioski do projektu skweru:

- wprowadzenie większej ilości zieleni, zwiększenie liczby drzew,
- dodatkowe miejsca do wypoczynku, siedziska, ławki,
- zaprojektowanie miejsc zacienionych,
- poprawa oświetlenia,
- dodanie elementów aktywizujących mieszkańców, przestrzeni na organizację imprez czy nie-wielkie instalacje artystyczne,
- wprowadzenie elementów upamiętniających i tablic edukacyjnych.

27. Jak oceniasz potrzebę realizacji skweru w tej lokalizacji (przy muzeum Nomus)?

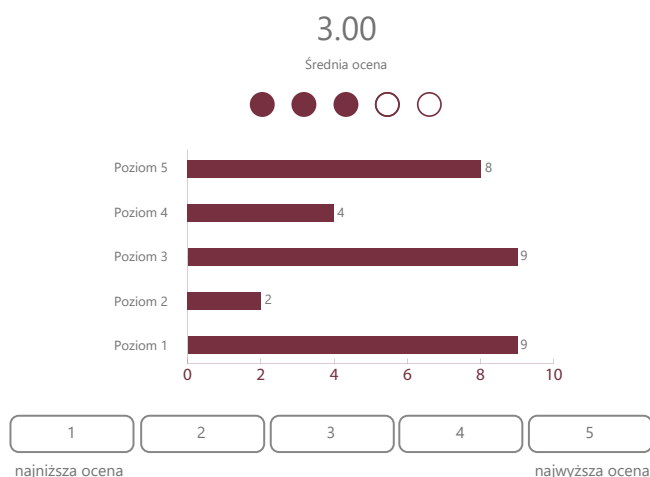


28. Jak oceniasz projekt skweru (przy muzeum Nomus)?



29. Czy i jakie ewentualnie dodatkowe elementy powinny znaleźć się w projekcie skweru (przy muzeum Nomus)?

[Formularz ankietowy zawierał błąd uniemożliwiający wpisanie propozycji ankietowanych dotyczących ich pomysłów na dodatkowe elementy. Jednak ankietowani pomysły te wymienili w kolejnym pytaniu otwartym].



30. Uwagi i wnioski do projektu skweru przy muzeum Nomus.

Uwagi do projektu skweru:

- brak spójnej koncepcji i czytelnego powiązania z muzeum Nomus,
- brak odniesienia do historycznego kontekstu terenów postocznioowych,
- komunikacyjnie nieprzemyślany,
- brak małej architektury, ławek,
- niewystarczająca ilość zieleni, w tym zieleni wysokiej.

Wnioski do projektu skweru:

- zwiększenie powierzchni skweru,
- przemyślenie układu komunikacyjnego – skwer nie powinien zachodzić na schody,
- zastosowanie zieleni pasującej do tego miejsca, zgodnej z charakterem terenów postocznioowych, zachowanie bioróżnorodności, większej liczby drzew,

- należy zadbać o to, by skwer nie został przejęty przez parkujące tu samochody,
- dodanie elementów małej architektury, w szczególności ławek.

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

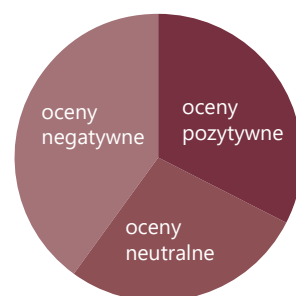
Aby określić ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców w podziale na odbiór pozytywny, neutralny bądź negatywny, wzięto pod uwagę nie tylko wystawione oceny, ale również odpowiedzi na pytania otwarte. Odpowiedzi ankietowanych zawierające oceny punktowe w przedziale 4–5 zaklasyfikowano jako odbiór pozytywny, 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: 6

Na ocenę wpłynęły:

- wewnętrzny dziedziniec i wprowadzenie zieleni poprawiające estetykę,
- spójność z historycznym otoczeniem i charakterem miejsca,
- poprawa dostępności pieszej w niektórych rejonach,
- potencjał dla aktywizacji przestrzeni usługowej,
- nowoczesne podejście do projektowania przestrzeni mieszkalnych,
- planowane inwestycje towarzyszące (szkoła, rewaloryzacja parku).



Neutralne oceny: 10

Na ocenę wpłynęły:

- niepewność co do ostatecznego sposobu funkcjonowania przestrzeni usługowej,
- równoważenie funkcji usługowej i biurowej,
- zróżnicowanie wysokości zabudowy.

Negatywne oceny: 24

Na ocenę wpłynęły:

- zbyt wysoka i masywna zabudowa,
- brak odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, problemy z organizacją ruchu, niewystarczająca infrastruktura dla pieszych,
- ryzyko dominacji najmów krótkoterminowych,
- niewystarczająca infrastruktura dla stałych mieszkańców (sklepy spożywcze, usługi),
- problemy z gospodarką wodną, wysoki stan wód gruntowych,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych,
- niezgodność z planami miejscowymi – rezygnacja z usług i biur na rzecz zabudowy mieszkaniowej nie jest właściwym kierunkiem.

Podsumowanie

Ogólny odbiór inwestycji Żurawie wśród ankietowanych jest raczej negatywny. Mieszkańcy generalnie źle oceniają sam pomysł zmiany funkcji inwestycji z usługowej na mieszkaniową, podkreślając jej negatywne skutki dla komfortu życia mieszkańców. Najistotniejsze ich zdaniem problemy to zbyt wysoka i gęsta zabudowa, brak odpowiedniej infrastruktury publicznej (chodniki, przejścia, tereny zielone, usługi) oraz zagrożenia związane z gospodarką wodną i poziomem wód gruntowych. Wnioski mieszkańców wskazują na potrzebę zmian w projekcie, szczególnie w zakresie urbanistyki, przestrzeni publicznych i rozwiązań komunikacyjnych. Opinie neutralne i pozytywne, których łącznie było nieco więcej niż połowa, wiążą się z docenieniem estetyki i nowoczesności zaproponowanej architektury oraz z dbałością o przestrzeń publiczną.

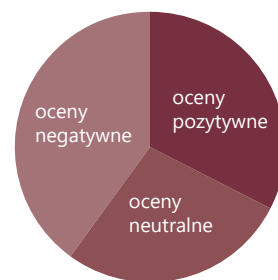
B. Inwestycje towarzyszące

1. Budowa nowej szkoły przy ul. Rybaki Górne

Pozytywne opinie: 13

Na opinię wpłynęły:

- szansa na wykorzystanie placówki po godzinach przez wszystkich mieszkańców jako centrum aktywności lokalnej,
- nowoczesne zaplecze sportowo-rekreacyjne potencjalnie powinno służyć wszystkim, a w śródmieściu brakuje takiej infrastruktury,
- zwiększenie atrakcyjności dzielnicy dla rodzin z dziećmi,
- możliwość stworzenia w budynku szkoły filii biblioteki wojewódzkiej.



Neutralne opinie: 11

Na opinię wpłynęły:

- wątpliwości co do rzeczywistej potrzeby budowy nowej placówki,
- szkoła nie powinna być zbyt duża,
- obawy o sposób zarządzania ewentualnym popołudniowym wynajmem sal oraz zapleczem sportowym.

Negatywne opinie: 16

Na opinię wpłynęły:

- brak realnej potrzeby budowy nowej szkoły,
- lepszym rozwiązaniem byłaby modernizacja i rozbudowa istniejących w okolicy placówek,
- niewłaściwa skala inwestycji,
- brak wystarczających terenów zielonych w projekcie szkoły.

Podsumowanie

Projekt budowy nowej szkoły w rejonie Młodego Miasta uzyskał bardzo zróżnicowane oceny. Zgłoszone przez mieszkańców uwagi wskazują na poważne wątpliwości co do celowości i formy realizacji szkoły przy ul. Rybaki Górne. Krytyka koncentruje się na nieadekwatnej lokalizacji, niewłaściwej urbanistyce, braku realnych potrzeb edukacyjnych w tej części miasta oraz na

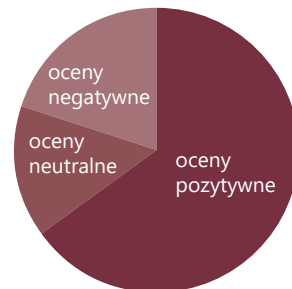
niewystarczającej funkcjonalności projektu. Część głosów zwraca również uwagę na problemy z organizacją przestrzeni publicznej i zieleni oraz na konieczność zapewnienia lepszej dostępności komunikacyjnej. Większość głosów pozytywnych, które również się pojawiały się licznie, nie zawierała uwag do przedłożonego projektu.

2. Budowa parku linearnego – części przy ul. Popiełuszki

Pozytywne opinie: 21

Na opinię wpłynęły:

- powstanie nowej przestrzeni zielonej zwiększa atrakcyjność tej części miasta,
- poprawa estetyki i jakości życia w okolicy,
- możliwość rekreacji na świeżym powietrzu,
- park może stać się elementem większego systemu korytarzy ekologicznych miasta,
- możliwość wprowadzenia elementów rekreacyjnych zachęcających do spędzenia czasu na świeżym powietrzu,
- strefa buforowa dla szkoły.



Neutralne opinie: 9

Na opinię wpłynęły:

- niewystarczająca powierzchnia parku,
- wątpliwość budzi jego szerokość (czy 20 m wystarczy, by park pełnił swoją rolę),
- bliskość ruchliwej ulicy może wpłynąć na jakość tej przestrzeni,
- wartość tej przestrzeni zależy od tego, jak faktycznie będzie zrealizowana i utrzymywana.

Negatywne opinie: 10

Na opinię wpłynęły:

- zbyt mała powierzchnia i zbyt wąski pas zieleni,
- niekorzystna lokalizacja przy ruchliwej ulicy,
- brak spójnej infrastruktury pieszej i rowerowej,
- realizacja parku przez dwa różne podmioty może skutkować brakiem spójności,
- lepszym rozwiązaniem byłoby przeznaczenie całego terenu na duży park.

Podsumowanie

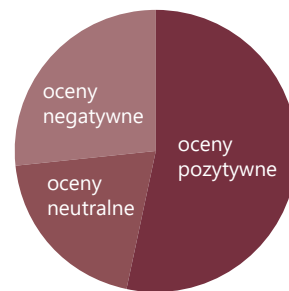
Projekt parku linearnego w rejonie Młodego Miasta spotkał się z bardzo pozytywnym odbiorem mieszkańców, jednak większość ankietowanych wyrażających opinie w odpowiedzi na pytanie otwarte uznała, że projekt ten jest niewystarczający pod względem skali, funkcjonalności i jakości przestrzennej. Pojawiły się postulaty zmiany formuły na bardziej zwarty, pełnowartościowy park, który zapewni cień, funkcje rekreacyjne i ekologiczną zielen. Krytykowano ulokowanie parku przy hałaśliwej ulicy, brak spójności urbanistycznej oraz podział odpowiedzialności między inwestorów. Jednocześnie mieszkańcy uznali, że jest duże zapotrzebowanie na dobrze zaprojektowaną, dostępną zielen publiczną w tej części miasta.

3. Rewaloryzacja części Parku Steffensów – II etap

Pozytywne opinie: 26

Na opinię wpłynęły:

- inwestycja jest potrzebna,
- spójna koncepcja rewaloryzacji parku w kilku etapach,
- dbałość o historyczny charakter parku,
- zachowanie istniejącej zieleni,
- uwzględnienie funkcji rekreacyjnej.



Neutralne opinie: 6

Na opinię wpłynęły:

- obecny stan parku jest dobry, nie są konieczne duże inwestycje.

Negatywne opinie: 8

Na opinię wpłynęły:

- obawy o zbyt bogaty program i nadmiar elementów małej architektury,
- park jest za bardzo odsunięty od inwestycji mieszkaniowej, nie będzie służył jej mieszkańcom,
- zbyt mało szczegółowych informacji o projekcie, by móc się do niego odnieść i go ocenić.

Podsumowanie

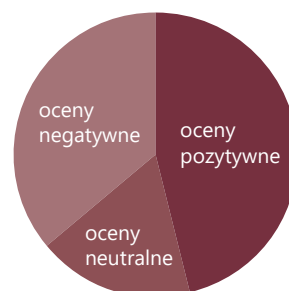
Opinie mieszkańców na temat rewaloryzacji Parku Steffensów były w zdecydowanej większości pozytywne. Wątpliwości ankietowanych dotyczyły głównie obaw, czy przekształcenia Parku Steffensów nie odbędą się w sposób nadmiernie inwazyjny. Wskazano na potrzebę ochrony istniejącej zieleni, ostrożnego wprowadzania elementów małej architektury, stworzenia zróżnicowanego i ekologicznego oświetlenia oraz tworzenia przestrzeni przyjaznych różnym grupom użytkowników. Część głosów podważała sensowność inwestycji w tym miejscu z uwagi na jej oddalenie od faktycznych mieszkańców nowej zabudowy.

4. Realizacja skweru przy Placu Solidarności

Pozytywne opinie: 18

Na opinię wpłynęły:

- estetyka tego miejsca zostanie poprawiona a przestrzeń uporządkowana,
- pojawienie się zielonego terenu w miejscu niezagospodarowanym,
- lepsza organizacja przestrzeni publicznej.



Neutralne opinie: 7

Na opinię wpłynęły:

- brak wyraźnych zmian i znaczącej poprawy w zagospodarowaniu,
- projekt z potencjałem, ale wymaga dopracowania.

Negatywne opinie: 14

Na opinię wpłynęły:

- zbyt duże utwardzenie terenu,
- zbyt mało zieleni,
- brak funkcji dostosowanych do potrzeb mieszkańców, np. placu zabaw,
- brak odniesień do historii tego miejsca,
- nieczytelność układu komunikacyjnego.

Podsumowanie

Opinie mieszkańców na temat realizacji skweru przy Placu Solidarności, choć w większości pozytywne, są podzielone. Projekt skweru przy Placu Solidarności został krytycznie oceniony przez część mieszkańców, mimo że wielu z nich zgodziło się z potrzebą inwestowania w tereny zielone i rekreacyjne w tej części miasta. Główne zarzuty dotyczyły braku spójności z symbolicznym charakterem miejsca, nieadekwatnego doboru form i roślinności oraz braku realnej wartości użytkowej. Wiele respondentów postulowało, by odrzucić projekt w obecnej formie i opracować szerszą, spójną strategię dla całego otoczenia Placu Solidarności. Proponowano inne rozwiązania dla terenu jako alternatywę, np. park dla psów, zielen retencyjną, miejsca spotkań i kulturę. Były też głosy, że to projekt zbyt kosztowny w stosunku do potencjalnych korzyści.

5. Realizacja skweru przy muzeum Nomus – inwestycja dodatkowa

Pozytywne opinie: 17

Na opinię wpłynęły:

- korzystna zmiana, dobrze, że powstaje skwer w tym miejscu,
- skwer ma szansę być reprezentacyjną przestrzenią zlokalizowaną przed muzeum,
- poprawa jakości przestrzeni publicznych.

Neutralne opinie: 11

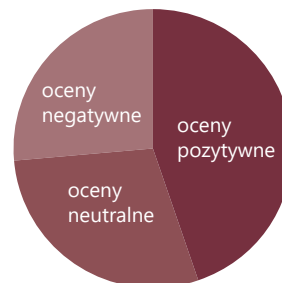
Na opinię wpłynęły:

- zielony akcent, ale niewielki w skali,
- projekt z potencjałem, ale wymagający doprecyzowania,
- niejasna funkcja skweru.

Negatywne opinie: 10

Na opinię wpłynęły:

- zbyt mała przestrzeń,
- brak czytelnego powiązania z muzeum Nomus,
- niewłaściwy dobór roślinności,
- brak elementów użytkowych, miejsc do odpoczynku, rekreacji czy integracji mieszkańców.



Podsumowanie

Opinie mieszkańców na temat realizacji skweru przed muzeum Nomus były w większości pozytywne, choć sporą liczbę głosów stanowiły wypowiedzi o neutralnym, a nawet negatywnym wydźwięku. Część ankietowanych wyraziła krytyczne opinie na temat samego projektu skweru przy muzeum Nomus, choć idea zadbania o ten fragment terenu wydała się większości dobrym pomysłem. Główne zastrzeżenia dotyczyły niedostosowania skali i funkcji do rangi lokalizacji, braku powiązania z sąsiednimi przestrzeniami, nieczytelnego i niefunkcjonalnego układu przestrzennego czy przypadkowego doboru roślin i braku spójności z polityką zieleni miejskiej oraz tożsamością muzeum. Mieszkańcy postulowali, aby przestrzeń ta pełniła realną, spójną funkcję publiczną, współgrającą z historią tego miejsca, codziennymi potrzebami użytkowników oraz funkcją muzeum Nomus.

4.2.3. Uwagi złożone poza formularzem ankietowym

Poza formularzem ankietowym w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego wpłynęło drogą mailową Oświadczenie nr IV/3/2025 Rady Dzielnicy Młyniska z dnia 22 stycznia 2025 r. w sprawie nowych inwestycji na Młodym Mieście będące wyrazem poparcia dla planowanych inwestycji na Młodym Mieście.

Oświadczenie Rady Dzielnicy Młyniska w sprawie nowych inwestycji na Młodym Mieście

W oświadczeniu Rada Dzielnicy Młyniska sformułowała następujące wnioski i uwagi:

- **poparcie dla nowych inwestycji na Młodym Mieście**, szczególnie o charakterze mieszkaniowym,
- wniosek o realizację **ogólnodostępnego placu zabaw dla dzieci** (ze środków miejskich, prywatnych lub mieszanych),
- wniosek dotyczący inwestycji Żurawie YIT o realizację na dachu inwestycji **ogólnodostępnego punktu widokowego** w postaci ogólnodostępnego tarasu lub lokalu gastronomicznego na najwyższym piętrze budynku,
- wniosek do miasta Gdańska o **uwzględnienie w planach inwestycyjnych przynajmniej dwóch bezkolizyjnych i pozbawionych barier architektonicznych przejść pieszych i rowerowych przez tereny kolejowe** na odcinku między wiaduktem Błędnik a przystankiem SKM Politechnika.

Uwaga złożona mailowo przez mieszkańca

W terminie przewidzianym na zgłaszanie uwag i wniosków wpłynęła mailowo 1 uwaga poza formularzem ankietowym, którą złożyła osoba prywatna. Uwaga dotyczyła wysokości zabudowy planowanej inwestycji Żurawie. Zdaniem wnioskodawcy nowy budynek powinien być tej samej wysokości co budynek Europejskiego Centrum Solidarności.

Uwagi złożone mailowo przez mieszkańców – grupę 46 osób

W dniu 12 lutego 2025 r. wpłynęło pismo od mieszkańców z pierwszego etapu inwestycji Żurawie. Przekazując zbiorcze stanowisko w imieniu 46 osób, wyrazili oni zaniepokojenie dotyczące urbanistyki, funkcjonalności i jakości symbolicznej kolejnego etapu zabudowy inwestycji Żurawie. Autorzy pisma podkreślili unikatowy charakter lokalizacji, sąsiedztwo Pomnika Poległych Stoczniovców i Europejskiego Centrum Solidarności oraz konieczność poszanowania historycznego dziedzictwa i kontynuacji idei miasta zarówno nowoczesnego, jak i zakorzenionego w tożsamości.

Główne postulaty dotyczyły:

- przywrócenia funkcji biurowej w części budynku przy ul. Robotniczej i Nowomiejskiej (w duchu koncepcji Mahlamäkiego),
- zachowania eleganckiej fasady bez balkonów i zharmonizowanej wysokości kondygnacji,
- zlokalizowania lokali użytkowych na całym parterze, by wesprzeć lokalnych przedsiębiorców,
- zróżnicowania funkcji (mieszkania dopuszczalne jedynie w skrzydłach budynku), by uniknąć przekształcenia osiedla w strefę krótkoterminowego wynajmu i „sypialnię dla turystów”.

Podniesiono również, że obecna nadreprezentacja funkcji mieszkaniowej prowadzi do degradacji idei miasta 15-minutowego i odrzucenia ambitnej wizji nowej dzielnicy Gdańska. Mimo to autorzy pisma pozytywnie ocenili inwestycje towarzyszące, w tym szkołę i rewaloryzację Parku Steffensów, wyrażając nadzieję, że będą one służyć rzeczywistym mieszkańcom, a nie wyłącznie krótkoterminowym najemcom.

Uwagi złożone pisemnie przez mieszkańców – grupę 53 osób

W dniu 12 lutego 2025 r. wpłynęło pismo od wspólnoty mieszkaniowej z ul. Robotniczej i Jaracza, podpisane przez 53 osoby. Wnioskodawcy wyrazili zaniepokojenie planowanymi gabarytami nowej zabudowy oraz jej wpływem na historyczny układ urbanistyczny przy ul. Robotniczej, Jaracza i Jana z Kolna, a także na walory krajobrazowe terenów postoczniowych. Mieszkańcy postulują obniżenie wysokości projektowanej zabudowy oraz wycofanie jej linii od strony ul. Jaracza do głębokości nieistniejącego dziś historycznego kanału. Zabieg ten umożliwiłby zachowanie widoku na tereny stoczniowe oraz stworzenie wysokiej jakości przestrzeni publicznej z udziałem zieleni wysokiej wzdłuż kluczowego ciągu pieszego, prowadzącego do terenów postoczniowych. Wnioskodawcy postulują również uwzględnienie i wyeksponowanie przebiegu dawnego kanału w dalszych etapach prac projektowych. W piśmie zwrócono także uwagę, że obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został uchwalony przed wpisaniem tzw. Kolonii Robotniczej (zabudowy przy ul. Robotniczej i Jana z Kolna) do rejestru zabytków.

4.2.4. Podsumowanie etapu zbierania uwag i opinii do proponowanych inwestycji

Opinie, uwagi i wnioski mieszkańców zbierane były w okresie od 9 stycznia do 12 lutego 2025 r.

Respondenci wybierali następujące drogi komunikacji:

- formularz/ankietę internetową: **40 odpowiedzi** w ankiecie,
- drogę mailową: wpłynęły łącznie **2 uwagi**, w tym jedna w imieniu grupy 46 osób oraz 1 oświadczenie sformułowane przez Radę Dzielnicy Młyniska,
- drogę pisemną: **1 pismo** podpisane przez **53 osoby**.

Formularz/ankieta internetowa poza pytaniami otwartymi, w których można było przedstawić swoje wnioski, uwagi i pytania, zawierał/a również pytania o ocenę poszczególnych projektów, które wchodzi w całość zamierzenia inwestycyjnego. Zgodnie z wyjaśnieniami przedstawionymi powyżej przyjmuje się, że formularz wypełniło łącznie **40 osób**.

Wśród ankietowanych przeważały opinie negatywne (ponad połowa opinii) dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, które wyrażone zostały w ocenach: 6 ocen pozytywnych, 10 ocen neutralnych i 24 oceny negatywne. Szczegółowa analiza wyników ankiety zawarta jest w pkt. 4.2.4.

Inną formą składania uwag i wniosków do planowanej inwestycji była forma mailowa. Łącznie tą drogą wpłynęły **3 maile**, w tym od Rady Dzielnicy Młyniska 1 mail zawierający załącznik w postaci Oświadczenia Rady, 1 mail od osoby prywatnej oraz 1 mail w imieniu grupy 46 osób.

Kolejną formą zgłaszania uwag i wniosków, z której skorzystali mieszkańcy, była tradycyjna forma pisemna i tą drogą wpłynęło **1 pismo**, pod którym podpisały się 53 osoby.

Okazją do składania uwag, wniosków i zadawania pytań było także otwarte spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego głos zabrało ok. 10 uczestników. W spotkaniu łącznie uczestniczyło ok. 50 osób. Wśród głosów przeważały opinie negatywne bądź neutralne, osoby oceniające inwestycję pozytywnie raczej nie wypowiadały się publicznie. 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 można się zapoznać z nagraniem ze spotkania.

4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami

Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami, mające charakter podsumowujący, odbyło się dnia 27 lutego 2025 r., o godz. 18.00 w muzeum Nomus, przy ul. Jaracza 14, w dzielnicy Młyniska w Gdańsku.

Celem spotkania było podsumowanie uwag i wniosków zebranych w ramach prowadzonego procesu dialogu na temat inwestycji mieszkaniowo-usługowej Żurawie oraz inwestycji towarzyszących, w tym na temat budowy nowej szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne, budowy parku linearnego przy ul. Popiełuszki, rewaloryzacji Parku Steffensów, realizacji dwóch skwerów: przy Placu Solidarności i muzeum Nomus, a także poświęcone było udzieleniu mieszkańcom wyjaśnień i odpowiedzi na pytania. 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:

- Anna Chodor – dyrektor przygotowania inwestycji,
- Antoni Pomorski – dyrektor przygotowania inwestycji region Trójmiasto.

Przedstawiciele projektantów:

- z pracowni architektonicznej Wolski Architektki,
- z biura projektowego Studio BASTA,
- z pracowni architektury krajobrazu Moderna Ecologic,
- z pracowni drogowej Neret.

Przedstawiciele Rady Miasta Gdańska, społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, przedstawiciele Rad Dzielnic, przedstawiciele Rady Interesariuszy Młodego Miasta, grupy Stocznia Dzielnica oraz pozostali interesariusze.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 40 osób**.

4.3.1. Część I drugiego spotkania

Wprowadzenie

Martyna Nagórska przedstawiła główne cele spotkania, wskazując, że w pierwszej części zaprezentowane 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 mieszkaniowo-usługowa Żurawie ma być realizowana w trybie specustawy mieszkaniowej ULIM, jednak wcześniej została poddana szczegółowej analizie przez miejskich ekspertów. Oceniano jej zgodność z polityką miasta oraz potencjalne korzyści dla lokalnej społeczności, wynikające z planowanych inwestycji towarzyszących. Procedura ta, choć nieobowiązkowa, została wprowadzona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Gdańska i obejmuje również dialog z mieszkańcami w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego.

2. Analiza opinii ankietowanych przedstawiona przez Martynę Nagórską

W pierwszej części prezentacji Martyna Nagórska przedstawiła profil ankietowanych. Większość z osób biorących udział w ankiecie zadeklarowała, iż jest mieszkańcem bądź właścicielem nieruchomości w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Również większość spośród ankietowanych zadeklarowała, iż była na I spotkaniu informacyjnym lub zapoznała się z nagraniem z tego spotkania.

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Propozycja realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowej Żurawie spotkała się raczej z negatywnym odbiorem wśród osób biorących udział w dialogu społecznym. Mieszkańcy wyrażali zastrzeżenia wobec skali i bryły zabudowy, zmiany funkcji z usługowo-biurowej na mieszkaniową oraz wobec niewystarczającej ilości zieleni i usług codziennego użytku. Wyrażono również obawy związane z komunikacją, parkowaniem i gospodarką wodną. Wśród postulatów pojawiały się najczęściej: oczekiwanie obniżenia zabudowy w kluczowych punktach, zwiększenia udziału zieleni, poprawy dostępności pieszej i rowerowej, a także zapewnienia usług dla stałych mieszkańców. Jednocześnie zwracano uwagę na potrzebę realizacji inwestycji towarzyszących, takich jak szkoła i park.

Budowa nowej szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne

W przypadku planowanej budowy nowej szkoły opinie ankietowanych były podzielone i rozłożyły się mniej więcej po równo między sceptyków, osoby popierające inwestycję i osoby, którzy pomysł ten oceniły neutralnie. Mieszkańcy wyrażali wątpliwości co do rzeczywistej potrzeby budowania nowej placówki, postulując alternatywne rozwiązania, takie jak rozbudowa lub modernizacja istniejących szkół. Pojawiły się również zastrzeżenia wobec skali inwestycji, niedostatecznej ilości terenów zielonych oraz braku pełnego zaplecza sportowego w pierwszym etapie budowy. Z drugiej strony część respondentów dostrzegała szansę w stworzeniu szkoły jako otwartego centrum społeczności lokalnej, z dostępem do biblioteki, sal sportowych i terenów rekreacyjnych także poza godzinami lekcyjnymi. Opinie miały często charakter wyważony, a mieszkańcy zwracali uwagę na potrzebę lepszego dopasowania projektu do lokalnych potrzeb i warunków.

Budowa części parku linearnego – wzdłuż ul. Popiełuszki

Park linearny został przez mieszkańców oceniony zdecydowanie bardziej pozytywnie niż wcześniej omawiane inwestycje. Zwracano uwagę na potrzebę wprowadzenia zieleni w tej części miasta oraz na korzyści wynikające z utworzenia strefy buforowej oddzielającej szkołę od ruchliwej ulicy. Podkreślano potencjał parku jako miejsca poprawiającego estetykę, jakość życia i możliwości rekreacji. Jednocześnie pojawiły się zastrzeżenia dotyczące zbyt małej szerokości pasa zieleni, niewystarczającej ilości drzew oraz braku spójnej infrastruktury pieszo-rowerowej. Wśród postulatów znalazły się m.in. rozbudowa parku jako części miejskiej sieci zieleni, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, dostosowanie przestrzeni do potrzeb różnych grup wiekowych oraz zapewnienie wysokiej jakości realizacji i utrzymania.

Rewaloryzacja Parku Steffensów – etap II

Większość uczestników dialogu pozytywnie oceniła planowaną rewitalizację parku, uznając ją za potrzebną i zgodną z jego historycznym charakterem. Zwracano uwagę na wartość zachowania istniejącej zieleni oraz potrzebę wprowadzenia funkcji rekreacyjnych. Wśród propozycji pojawiły się m.in. tabliczki z oznaczeniami drzew, miejsca wypoczynku, naturalne materiały czy lepsze oświetlenie. Wyrażono także obawy o zbyt intensywne zagospodarowanie parku (np. nadmiar małej architektury), brak spójności komunikacyjnej oraz oddalenie od inwestycji mieszkaniowej.

Realizacja skweru przy Placu Solidarności

W przypadku planowanego skweru przy Placu Solidarności mieszkańcy docenili samą ideę uporządkowania i zazielenienia tej przestrzeni, jednak przedstawiony projekt nie spotkał się z równie entuzjastycznym przyjęciem co wcześniej omówione inwestycje. Wskazywano na zbyt duże utwardzenie terenu, brak zieleni i zacienionych miejsc oraz niedostatek funkcji odpowiadających na potrzeby lokalnej społeczności. Podkreślano konieczność wzbogacenia projektu o elementy małej architektury, miejsca wypoczynku, potrzebę nawiązania do historii miejsca oraz stworzenia czytelnego układu komunikacyjnego. Mimo pewnych zastrzeżeń większość głosów miała charakter umiarkowanie pozytywny, a projekt postrzegany jest jako mający potencjał, który warto dopracować.

Realizacja skweru przy muzeum Nomus

Planowany przed budynkiem muzeum Nomus skwer został uznany przez mieszkańców za potrzebną interwencję w tej części miasta, jednak projekt wzbudził mieszane odczucia. Doceniono samą ideę uporządkowania przestrzeni i nadania jej bardziej reprezentacyjnego charakteru, ale zwracano uwagę na brak spójnej koncepcji, niedostateczne powiązanie z budynkiem muzeum oraz zbyt małą powierzchnię zieleni. Wśród postulatów pojawiły się sugestie zwiększenia liczby drzew, poprawy układu komunikacyjnego, wprowadzenia elementów małej architektury oraz zabezpieczenia przestrzeni przed nielegalnym parkowaniem. Mieszkańcy widzą potencjał tego miejsca, jednak oczekują dopracowania projektu zarówno pod względem funkcjonalnym, jak i symbolicznym.

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

W dalszej części spotkania przedstawiciel firmy YIT, Antoni Pomorski, wyjaśnił, że inwestor od początku planował realizację zabudowy mieszkaniowej, ponieważ jest to główny profil działalności firmy, a funkcja biurowa traktowana była jako drugorzędna. Obecnie YIT wnioskuję o zmianę przeznaczenia niezrealizowanego jeszcze budynku biurowego na mieszkalny, korzystając z prze-

pisów ustawy znanej pod nazwą lex deweloper. Zmiana ta wiąże się m.in. z redukcją kubatury budynku, wprowadzeniem przejścia pieszego przez dziedziniec i zwiększeniem powierzchni zieleni. Przedstawiciel inwestora podkreślił, że planowane inwestycje towarzyszące, takie jak szkoła czy tereny zielone, nie są formą rekompensaty, lecz spełnieniem ustawowych wymagań dla zabudowy mieszkaniowej. Zapewnił także, że mimo zmian w zespole projektowym, koncepcja architektoniczna pozostaje pod opieką profesora Mahlamäkiego.

List prof. Rainera Mahlamäkiego, głównego architekta projektu Żurawie

Podczas spotkania odczytano list prof. Rainera Mahlamäkiego, który nie mógł osobiście w nim uczestniczyć. Architekt podkreślił, że projekt Żurawie powstawał w ścisłym dialogu z charakterem terenów postoczniovych, czyli z poszanowaniem ich tożsamości historycznej oraz adekwatnie do sąsiedztwa ważnych obiektów publicznych, takich jak Europejskie Centrum Solidarności. Wyjaśnił, że zmiana funkcji jednego z budynków z biurowej na mieszkalną pozwoliła lepiej otworzyć przestrzeń publiczną i wprowadzić więcej światła, zieleni i zapewnić większą dostępność całości zespołu. Zapewnił, że wysokość budynków pozostaje zgodna z pierwotnymi założeniami i nie dominuje nad otoczeniem. Profesor wyraził gotowość do dalszego dialogu z mieszkańcami oraz zainteresowanie oceną ogólnej jakości architektonicznej i urbanistycznej całej inwestycji.

Pełna treść listu dostępna jest na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/zurawie-etap-ii,a,277673>.

4.3.2. Część II drugiego spotkania – głosy uczestników

Poniżej zaprezentowano najważniejsze pojawiające się kwestie i udzielone odpowiedzi.

Dlaczego nie można obniżyć wysokości planowanego budynku mieszkalnego (wcześniej biurowego)? Wcześniejsze etapy nie były konsultowane w takim zakresie, więc może teraz należałoby to skorygować?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: wysokość budynku jest zgodna z poprzednim projektem budynku biurowego oraz wynika z długiego procesu projektowego. Uzyskał on także wszelkie niezbędne uzgodnienia, m.in. z wojewódzkim konserwatorem zabytków, który był bardzo restrykcyjny wobec ingerencji w przestrzeń stoczniovą. Budynek był już wcześniej wielokrotnie zmniejszany i obecna forma jest efektem kompromisu pomiędzy możliwościami inwestycyjnymi, wymaganiami architektonicznymi a poszanowaniem kontekstu przestrzennego. Zmiana wysokości nie jest rozważana.

Czy zmniejszenie wysokości o jedną lub dwie kondygnacje naprawdę uniemożliwiłoby realizację planowanych funkcji lub infrastruktury?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: obniżenie liczby kondygnacji wpłynęłoby bezpośrednio na tzw. masę krytyczną mieszkańców. To z kolei uniemożliwiłoby realizację infrastruktury towarzyszącej – szkoły, parków, usług czy układu komunikacyjnego. Inwestycja nie byłaby uzasadniona ekonomicznie bez odpowiedniej ilości powierzchni użytkowej i mieszkańców.

Dodatkowo przedstawione zostały przez przedstawiciela inwestora przyjęte rozwiązania projektowe:

- nowa zabudowa mieszkalna będzie węższa niż pierwotnie planowany biurowiec (zmniejszenie szerokości o ok. 9 m),
- wprowadzono zróżnicowanie wysokości budynków: wyższe partie od strony istniejących biurowców, niższe od strony muzeum Nomus,

- cofnięcie elewacji w głąb działki w pobliżu niższej zabudowy, co tworzy większy dystans i przestrzeń publiczną,
- zaprojektowano nowe przejścia piesze przez dziedziniec,
- wszystkie możliwe powierzchnie przewidziano pod zielenią, także na dachach oraz nad garażem podziemnym,
- zastosowano systemy retencji zgodne z wysokimi wymaganiami Gdańskich Wód dla zatrzymywania i odparowywania wody deszczowej,
- pokazano zdjęcia zrealizowanej już części inwestycji z zielenią na poziomie terenu, projektowaną w powiązaniu z architekturą zastaną w sąsiedztwie, w tym muzeum.

Czy prezentowane materiały zawierają odpowiedzi na uwagi mieszkańców z ankiety? Czy projekt uległ zmianie od ostatniego spotkania? Czy uwagi mieszkańców zostały w jakiś sposób uwzględnione?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w projekcie głównym (budynek mieszkalny) nie wprowadzono istotnych zmian poza drobną korektą artykulacji elewacji. Uwagi mieszkańców, zdaniem inwestora, mogły być spowodowane brakiem informacji o istniejących już w projekcie rozwiązaniach, np. systemach retencyjnych, rodzaju zieleni czy o liczbie kondygnacji. Wyjaśniono zatem, że więcej kondygnacji nie oznacza zwiększenia wysokości, to wynik innej wysokości pięter w budynkach biurowych i mieszkalnych.

Czy planowane jest wprowadzenie ciągu pieszego od strony ul. Popiełuszki (od północy) wzdłuż elewacji wcześniejszych etapów inwestycji Żurawie?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: takie rozwiązanie jest analizowane, ale nie stanowi części obecnego projektu procedowanego w ramach ustawy lex deweloper. Inwestor deklaruje gotowość techniczną do jego realizacji w obszarze pierwszego etapu inwestycji Żurawie, lecz podkreśla, że brakuje uzgodnień z miastem i koncepcji przebudowy ul. Popiełuszki. Obecnie chodnik w tym miejscu prowadziłby donikąd. Mimo że inwestycja została zrealizowana zgodnie z mpzp, inwestor zabezpiecza rezerwę terenu pod przyszły chodnik i deklaruje gotowość jego realizacji w przyszłości.

ODPOWIEDŹ BAM: problem został zauważony przez stronę miejską. Jednak kwestia ciągu pieszego powinna zostać rozwiązana kompleksowo, czyli w ramach projektowania całej ul. Popiełuszki i skrzyżowania z ul. Nowomiejską, m.in. w kontekście planowanej trasy tramwajowej. Zarówno mieszkańcy, jak i przedstawiciele miasta zgodnie uznali, że brak bezpiecznego połączenia pieszego od strony północnej to istotny problem urbanistyczny i społeczny. Uwaga ta – na prośbę Piotra Lorensa – została ujęta w niniejszym raporcie jako postulowana potrzeba zaprojektowania i realizacji ciągu pieszego wzdłuż ul. Popiełuszki, najlepiej w ramach kompleksowej przebudowy tego odcinka.

Czy mieszkańcy będą chcieli korzystać z wewnętrznego przejścia przez dziedziniec, jeśli ma on charakter półprywatny?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: dziedziniec został zaprojektowany jako ogólnodostępny. Ciąg pieszy prowadzący przez przejście bramne na dziedziniec ma formę intuicyjną i czytelną, prowadzącą przez atrium do kolejnej bramy i dalej w kierunku terenów postoczniowych i nadwodnych.

Czy przestrzeń przeznaczona na zieleni mogłaby być powiększona od strony zewnętrznej (przy ulicy)?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: po stronie zewnętrznej przewidziano wąski trawnik i chodnik przed elewacją budynku. Realizowany przez inwestora projekt przebudowy ul. Jaracza uwzględnia miejsca postojowe, jezdnię i chodniki. Zmiany w tym zakresie będą zależały od uzgodnień z GZDiZ. Uwaga zostanie wpisana do raportu.

Czy możliwe będzie poszerzenie dojścia do muzeum Nomus i utworzenie bardziej reprezentacyjnego wejścia?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zmiany w tej przestrzeni będą przedłożone do dyskusji na dalszym etapie. Projekt nie jest ostateczny, a uwagi zostaną zapisane.

Czy nie było działki bliżej inwestycji, która mogłaby być wykorzystana pod zieleni zamiast parku oddalonego o 750 m?

ODPOWIEDŹ BAM: szukano terenów należących do gminy. Najbliższym takim terenem był Park Steffensów, stąd decyzja o jego włączeniu do inwestycji towarzyszących.

Czy szkoła mogłaby być przesunięta na dalszy plan, żeby w ten sposób zwiększyć powierzchnię parku?

ODPOWIEDŹ BAM: nie, szkoła od początku była przewidziana w tym miejscu zgodnie z mpzp. Jej lokalizacja została zatwierdzona wcześniej. Zagospodarowanie terenu wokół szkoły przewiduje urządzenie terenów zieleni i rekreacji, które będą ogólnodostępne.

Podsumowanie

Podczas drugiego spotkania konsultacyjnego dotyczącego inwestycji Żurawie mieszkańcy wyrazili liczne obawy dotyczące jakości przestrzeni publicznych, zieleni, komunikacji pieszej oraz skali i charakteru zabudowy. Padło wiele szczegółowych pytań, zwłaszcza o możliwość poszerzenia terenów zielonych, jakość i dostępność przestrzeni publicznych i realizację inwestycji towarzyszących. Mieszkańcy wielokrotnie zwracali uwagę na brak odczuwalnych zmian po pierwszej turze konsultacji i postulowali większe otwarcie inwestora na uwagi społeczności lokalnej.

Pomimo wyjaśnień pojawiło się poczucie, że zmiany są zbyt kosmetyczne, a oczekiwano bardziej znaczących modyfikacji, zwłaszcza w zakresie skali zabudowy oraz jakości przestrzeni publicznych. Inwestor i BAM zadeklarowali, że wiele wyrażonych sugestii zostanie uwzględnionych na dalszym etapie projektowania i zaprosili do kontynuacji dialogu, zwłaszcza w zakresie inwestycji towarzyszących i dodatkowych.

5

Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów

W niniejszej części przedstawiono kluczowe kwestie poruszone podczas Gdańskiego Dialogu Społecznego – najpierw zaprezentowano wnioski, uwagi i pytania mieszkańców oraz innych interesariuszy, a następnie odpowiedzi udzielone przez inwestora i projektantów. Część odpowiedzi została udzielona podczas **spotkań otwartych**, natomiast pozostałe inwestor przygotował **po drugim spotkaniu – w reakcji na niezadowolenie części mieszkańców, którzy zgłaszali, iż nie uzyskali odpowiedzi na swoje pytania**.

Materiał uzupełniający do tej części raportu w postaci prezentacji inwestora przygotowanej po II spotkaniu opublikowany jest na stronie <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/zurawie-etap-ii,a,277673>.

5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

5.1.1. Uwagi i zapytania dotyczące infrastruktury usługowej

Postulat wprowadzenia usług w postaci siłowni/fitnessu

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w obrębie powierzchni usługowych budynku stosownie do potrzeb może zostać wprowadzona siłownia lub fitness, ale należy pamiętać, że docelowy typ usług pozostaje w gestii przyszłych właścicieli lokali. Niemniej w bezpośrednim sąsiedztwie (10 min. pieszo) znajdują się tego typu obiekty.

Obawa o sprzedaż alkoholu

ODPOWIEDŹ INWESTORA: z uwagi na model biznesowy YIT nie wynajmuje lokali i nie decyduje o tym, jakie usługi znajdą się w budynku. Z tego też powodu nie można wpłynąć na obecność sklepów z alkoholem, gdyż decydować w tej kwestii będzie wspólnota oraz Gmina wydająca koncesje.

Postulat wprowadzenia usługi w postaci marketu/dyskontu

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w obrębie powierzchni usługowych budynku może zostać wprowadzony stosownie do potrzeb market/dyskont, ale docelowa funkcja usług pozostaje w gestii przyszłych właścicieli lokali. Niemniej w bezpośrednim sąsiedztwie (10 min. pieszo) znajdują się tego typu obiekty.

Postulat udostępnienia tarasów na dachach oraz wprowadzenia lokali usługowych na najwyższej kondygnacji

ODPOWIEDŹ INWESTORA: projektowany obiekt będzie budynkiem mieszkalnym, w którym nie przewidziano funkcji publicznych w jego częściach prywatnych. Pamiętać także należy, iż w sąsiadującym budynku ECS znajduje się ogólnodostępny taras widokowy.

5.1.2. Uwagi i zapytania dotyczące infrastruktury komunikacyjnej, planu zagospodarowania terenu i zieleni

Brak chodnika wzdłuż ul. Popiełuszki – wzdłuż elewacji budynku zrealizowanego w poprzednich etapach inwestycji Żurawie

ODPOWIEDŹ INWESTORA: kwestia chodnika nie mieści się w ramach przedsięwzięć realizowanych w procesie ULIM i dotyczy terenu znajdującego się we władaniu wspólnoty mieszkaniowej budynku Żurawie 1. Realizacja chodnika może być i najpewniej zostanie uwzględniona w zaplanowanej przez władze miasta przebudowie ul. Popiełuszki. Wiąże się to z koniecznością dostosowania jej do wprowadzenia przejścia dla pieszych, co w tej chwili – z uwagi na zbliżenie do wiaduktu (wyniesienie terenu w tym miejscu) oraz przez wzgląd na nieodległe przejście na skrzyżowaniu z ul. Nowomiejską – nie jest możliwe, co wynika z przepisów dotyczących dróg publicznych. YIT zgodnie z wolą Miasta otrzymało do realizacji inne bardzo znaczące obszary, w tym przebudowę skrzyżowania ul. Nowomiejskiej z ul. Jana z Kolna, przebudowę fragmentu ul. Jaracza, przebudowę ul. Popiełuszki oraz Nowomiejskiej w zakresie włączenia zjazdów z terenu inwestycji.

Niezależnie od tego wprowadzenie przez YIT dodatkowego chodnika oraz bramy przy ul. Jaracza i ul. Robotniczej stanowi logiczny i wygodny ciąg komunikacyjny prowadzący do zrealizowanego i bezpiecznego przejścia dla pieszych na skrzyżowaniu z ul. Nowomiejską. Co więcej, to właśnie ten kierunek jest i pozostanie istotnym elementem komunikacji z ul. Narzędziowców, prowadząc do terenów urządzanych w przyszłości przez spółki SCG i Stocznia Cesarska. Należy mieć też na uwadze, że zaprojektowane ciągi komunikacyjne są przyjazne zarówno pieszym, jak rowerzystom. Uważamy, że w tego rodzaju przestrzeniach nie ma konieczności wydzielania drogi rowerowej, która stanowiłaby dodatkową barierę w przestrzeni.

Problem urządzenia zielonej przestrzeni przed muzeum Nomus, w tym budowy chodnika łączącego muzeum Nomus z ul. Popiełuszki

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w toku dialogu społecznego do współpracy przy projektowaniu obszaru przed muzeum Nomus zaprosiliśmy przedstawicieli lokalnej społeczności. Już po zakończeniu formalnej części Gdańskiego Dialogu Społecznego, mieliśmy okazję dwukrotnie spotkać się w celu omówienia oczekiwanych zmian i biorąc pod uwagę przekazane nam rekomendacje, tworzymy przestrzeń, która – mamy nadzieję – będzie spełniała oczekiwania wszystkich stron. Co więcej, nasza współpraca nie kończy się na tym etapie i w przyszłości będziemy prowadzić kolejne konsultacje. Po wysłuchaniu argumentów zdecydowaliśmy się włączyć część naszego terenu w obszar, który będzie stanowił funkcjonalną całość z przestrzenią muzeum. Należy zwrócić uwagę, iż teren należący do muzeum Nomus to zaledwie ok. 109 m². Pozostała część terenu przeznaczonego do zagospodarowania, w tym szeroki ciąg pieszy prowadzący na schody muzeum, to teren naszej inwestycji. Zgodnie z oczekiwaniami lokalnej społeczności zdecydowaliśmy się zapewnić muzeum należyty reprezentatywny charakter przestrzeni przed jego wejściem. Trzeba jednak pamiętać o zapisach miejscowego planu i konieczności zachowania osi widokowej o określonej szerokości, która uniemożliwia realizację rekomendowanej większej ilości wysokich nasadzeń.

Dobór rozwiązań czy gatunków rodzimych będzie korespondował z tym, co projektujemy na pozostałych terenach zielonych tj. samej inwestycji mieszkaniowej oraz Skwerze przy Placu Solidarności.

Droga prowadząca od ul. Jaracza jako przedłużenie ul. Robotniczej jest ciągiem pieszo-jezdnym, o uspokojonym ruchu kołowym, czemu służy dopuszczenie do przejazdu tylko ekip ratunkowych. Jednakże, zgodnie z punktem powyżej, na tą chwilę nie jest możliwe wprowadzenie bezpiecznego przejścia przez ul. Popiełuszki. Zaproponowanym przez nas rozwiązaniem jest dodatkowy chodnik oraz brama przy ul. Jaracza, które stanowią naturalny, logiczny i wygodny ciąg komunikacyjny prowadzący do zrealizowanego i bezpiecznego przejścia dla pieszych na skrzyżowaniu ul. Popiełuszki z ul. Nowomiejską. Rozwiązanie to wprowadza też życie do wnętrza realizowanego przez nas kwartału, z dostępem do zlokalizowanych w nim usług. Co więcej, to właśnie ten kierunek jest i pozostanie istotnym elementem komunikacji z ul. Narzędziowców, prowadząc do przyszłych terenów urządzanych przez spółki SCG i Stocznia Cesarska. Należy mieć też na uwadze, że zaprojektowane ciągi komunikacyjne są przyjazne zarówno pieszym, jak i rowerzystom. Uważamy, że w tego rodzaju przestrzeniach nie ma konieczności wydzielania drogi rowerowej, która stanowiłaby dodatkową barierę w przestrzeni.

Uwaga dotycząca miejsc postojowych

ODPOWIEDŹ INWESTORA: realizujemy liczbę miejsc postojowych w zakresie wymaganym przez Lokalne Standardy Urbanistyczne, zapewniając, że nasi klienci nie będą musieli poszukiwać miejsc w najbliższej okolicy. Niezależnie od tego realizujemy zgodnie z podpisaną z Gminą umową drogową m.in. przebudowę ul. Jaracza, gdzie zlokalizujemy 10 ogólnodostępnych miejsc postojowych.

Należy jednak mieć na uwadze, że jest to centrum miasta i dzielnica, która dopiero się formuje i na jej docelowy kształt musimy jeszcze trochę poczekać. Istotnym, wręcz kluczowym elementem będzie tutaj planowana w przyszłości rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej, w tym tak wyczekiwany tramwaj. Wpłynie to znacząco na zmniejszenie zapotrzebowania na miejsca postojowe oraz zmieni charakter dzielnicy na bliski idei miasta 15-minutowego.

Uwaga dotycząca terenów zielonych i retencji

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w projekcie zdecydowaliśmy się na wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni, a teren utwardzamy jedynie na obszarach wymagających budowy ciągów komunikacyjnych, w tym tak oczekiwanych chodników. Z tego też powodu staramy się nie budować chodników szerszych, niż wynika to obowiązujących przepisów. Wprowadzamy też zieleni wysoką wszędzie tam, gdzie jest to możliwe w postaci drzew rosnących na gruncie, a tam, gdzie jest to konieczne, drzew sadzonych w odpowiednio przygotowanych do tego celu nasypach na stropie hali garażowej (z zastrzeżeniem, że nie są to donice, a wysokość drzew nie będzie mniejsza niż 4 m). Pewien przedsmak tego można zobaczyć na zrealizowanej już części naszej inwestycji. Jeśli chodzi o retencję, to zapewniamy ją poprzez retencję na gruncie oraz na dachach w postaci mat akumulacyjnych oraz przede wszystkim dzięki dużej ilości zieleni na projektowanym terenie. Wielkości te są znaczące i zgodne z wysokimi wymaganiami stawianymi nam przez Gdańskie Wody. Projektowany udział powierzchni biologicznie czynnej mieści się w granicach przekraczających 20%, przy czym należy pamiętać, że tereny zielone, w tym urządzone dachy zielone, stanowią ponad 50% powierzchni terenu działki. Mając na uwadze fakt, że jest to część śródmieścia miasta, to bardzo wysoki wynik.

5.1.3. Uwagi i zapytania dotyczące układu urbanistycznego, rozwiązań budowlanych i architektonicznych

Uwaga dotycząca nawiązania do historii miejsca

ODPOWIEDŹ INWESTORA: szanujemy historię tego miejsca i jesteśmy gotowi do współpracy z lokalną społecznością oraz Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu wprowadzenia elementów odnoszących się do przeszłości. Tak było przy realizacji poprzednich etapów i tak będzie również teraz.



Ryc. 27. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)

Obawa o poziom wód gruntowych oraz wpływ realizacji zabudowy na sąsiednie budynki

ODPOWIEDŹ INWESTORA: mamy pełną świadomość trudnych warunków gruntowych i przy współpracy z najlepszymi ekspertami w tej dziedzinie wypracowujemy rozwiązania bezpieczne dla środowiska, sąsiedniej zabudowy oraz przyszłych mieszkańców. Należy przy tym pamiętać, że taki charakter mają tereny w całym pasie śródmieścia Gdańska i jest to zagadnienie już dogłębnie przeanalizowane przy wielu innych wcześniejszych inwestycjach. Przy zastosowaniu odpowiedniej technologii wysokość budynku nie stanowi tu ograniczenia, powstaje on w zamkniętej, szczelnej obudowie wykopu i nie powoduje zwiększenia zawilgocenia sąsiednich budynków. Kwestia zacieńniania również nie powinna stanowić tutaj przedmiotu obaw o większe zawilgocenie. Istotna jest właściwa retencja i sposób odprowadzenia wód deszczowych. Przyczyny zawilgocenia istniejących budynków mogą być różne i najczęściej wynikają z uszkodzenia istniejącego przy budynku drenażu, uszkodzenia instalacji kanalizacji deszczowej budynku oraz ogólnego złego stanu izolacji przeciwwodnej lub jej braku. Przywołane problemy, które ujawniły się na poprzednim etapie realizacji inwestycji, zostały już zdiagnozowane i stanowią usterkę, która będzie naprawiona, a pojawiające się miejscowo zacieki pochodzą z wód opadowych, nie gruntowych.

Uwagi dotyczące kubatury i wysokości budynku w odniesieniu do sąsiedniej zabudowy oraz związane z nasłonecznieniem i wpływem na charakter miejsca

ODPOWIEDŹ INWESTORA: projekt wielokrotnie już ulegał kolejnym zmniejszeniom i modyfikacjom w trakcie uzgodnień z interesariuszami. Obecnie proponowana zmiana dotyczy wyłącznie funkcji, zachowuje uzgodnione linie elewacji od strony ulic Nowomiejskiej i Jaracza oraz zachowano niezmienione i uzgodnione wcześniej linie elewacji i wysokości, przy jednoczesnym znaczącym zmniejszeniu kubatury od wnętrza kwartału. W wyniku dialogu społecznego przywróciliśmy elewacjom pierwotną artykulację i podziały budynku biurowego, które zyskały bardzo pozytywne opinie. Ponadto wsłuchując się w przedstawione podczas spotkań słuszne argumenty strony społecznej, zdecydowaliśmy się na znaczące przeprojektowanie elewacji dwóch najniższych kondygnacji, co nadało bryle miejskiego charakteru, adekwatnego do miejsca.

Uwagi dotyczące charakteru architektury, bram i usług

ODPOWIEDŹ INWESTORA: charakter projektowanej zabudowy nawiązuje do historii tego miejsca, w tym do kontekstu piętrzących się żurawi, a kiedyś też kadłubów statków. Wysokość zabudowy dostosowano do poziomu, który nie zakłóca sylwety miasta, co zostało poprzedzone analizami pozytywnie zaopiniowanymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W toku prowadzonego dialogu społecznego zmieniliśmy wyraz architektoniczny elewacji oraz wprowadziliśmy rozwiązania, które poprawiają proporcje najniższych kondygnacji, nadając im bardziej śródmiejski charakter. Z kolei wprowadzenie usług oraz istotnego ciągu komunikacyjnego do wnętrza kwartału zmieniło charakter tego miejsca, czyniąc je bardziej dostępnym, publicznym. Dobrze przyjęty przez mieszkańców pomysł na wejście do kwartału poprzez łukową bramę został powielony, co podniosło rangę nowego ciągu komunikacyjnego, które stanowi istotną, zapraszającą część. Biorąc pod uwagę argumenty strony społecznej, już po zakończeniu formalnej części Gdańskiego Dialogu Społecznego zdecydowaliśmy się jeszcze bardziej podkreślić otwarty charakter projektowanych bram: zakładamy wykończenie błyszczącym, rozświetlonym za dnia i po zmroku metalowym poszyciem w kolorze złota/ mosiądzu. Bramy nigdy nie będą ciemnymi, niebezpiecznymi zaułkami. Zakładamy z nich dostęp do budynku i usług oraz co istotne, chcemy by były przestrzenią otwartą na sztukę i historię. Będzie to także wyjątkowe miejsce na prezentację inicjatyw lokalnej społeczności, artystów, historyków.

5.1.4. Uwagi i zapytania dotyczące zmiany funkcji na mieszkaniową

Obawy związane ze zwiększoną liczbą mieszkań

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uważamy, że wprowadzenie funkcji mieszkaniowej jest rozwiązaniem znacznie mniej obciążającym ten obszar turystyką niż wprowadzenie dopuszczonej miejscowym planem funkcji usługowej w postaci hotelu czy też budynku usługowego z lokalami przeznaczonymi na wynajem krótkoterminowy. Co więcej, wielkość mieszkań nie będzie zachęcała do przeznaczenia ich na ten cel. Nie należy się również obawiać, że duże mieszkania mogą być dzielone, ponieważ nie pozwala na to układ instalacji wewnętrznych w budynku oraz obowiązujący bilans miejsc postojowych.

Obawy związane z najmem krótkoterminowym

ODPOWIEDŹ INWESTORA: skuteczne ograniczenia najmu krótkoterminowego mogą i powinny zostać wprowadzone poprzez zmiany w legislacji. Inwestor nie ma wpływu na późniejsze przeznaczenie lokalu przez jego właściciela, a proponowane zapisy w umowach z klientami w ocenie m.in. UOKiK nie są zgodne z prawem. Prawdopodobnie deweloperzy będą się wycofywali z tego rodzaju praktyk. Należy pamiętać, że jest to dzielnica, która dopiero się rodzi i na jej docelowy kształt musimy wszyscy jeszcze trochę poczekać. Istotnym, a wręcz kluczowym elementem będzie tutaj planowana w przyszłości rozbudowa infrastruktury komunikacyjnej, w tym realizacja tak wyczekiwanego tramwaju oraz budowana przez nas szkoła. Są to czynniki, które zachęcą do trwałego zasiedlania tego terenu, skutecznie ograniczając potencjalny najem krótkoterminowy.

Obawy związane ze rosnącym obciążeniem ruchem samochodowym w stosunku do poprzedniego projektu (budynku biurowego)

ODPOWIEDŹ INWESTORA: wykonane analizy ruchu potwierdzają, że zmiana funkcji nie wpłynie niekorzystnie na obciążenie komunikacyjne, co wynika z równomiernego (w porównaniu do budynku biurowego) rozłożenia w czasie ruchu.

Preferowanie przez mieszkańców funkcji biurowej jako bufora między zabudową mieszkaniową a strefą rozrywki i kultury

ODPOWIEDŹ INWESTORA: założenie, że budynek biurowy stanowiłby bufor między przestrzenią artystyczno-rozrywkową a mieszkaniową jest błędne. Od samego początku to budynek mieszkalny, stanowiący pierwszy etap inwestycji Żurawie, znajdował się w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni generującej uciążliwy hałas. Projektowany na obecnym etapie budynek znajduje się natomiast w przestrzeni pomiędzy ECS, biurowcem RWS i muzeum Nomus. To historyczna zabudowa mieszkaniowa oddziela go od wspomnianej przestrzeni artystyczno-rozrywkowej. Biorąc pod uwagę najbliższe sąsiedztwo naszej inwestycji, z całą pewnością możemy powiedzieć, że mamy tu do czynienia z projektem typu tzw. mixed-use.

5.2. Inwestycje towarzyszące

5.2.1. Budowa nowej szkoły podstawowej przy ul. Rybaki Górne

Uwagi podważające sens budowy nowej szkoły w miejscu, w którym dominują lokale mieszkalne przeznaczone na najem krótkoterminowy

ODPOWIEDŹ INWESTORA: właśnie dlatego, że jesteśmy przekonani, iż współrealizujemy dzielnicę miasta, która będzie służyła mieszkańcom, a nie głównie turystom, uważamy, że szkoła obok rozbudowy komunikacji miejskiej jest kluczowym motorem zachęcającym do osiedlania się tutaj na stałe. Dopiero wówczas zaczną powstawać postulowane zwykłe piekarnie czy „warzywniaki”.

Uwagi podważające sens budowy nowej szkoły wobec licznych potrzeb inwestycyjnych okolicznych placówek edukacyjnych

ODPOWIEDŹ INWESTORA: remont sąsiednich placówek zamiast budowy nowej szkoły nie rozwiązuje wszystkich problemów. Jest on oczywiście konieczny, ale same szkoły w najbliższym otoczeniu osiągnęły już maksymalną zdolność przyjmowania kolejnych uczniów. Co więcej, budowa nowej szkoły według współczesnych standardów pozwoli odciążyć pozostałe placówki, zwłaszcza zapewniając możliwość kształcenia dzieciom o specjalnych potrzebach.

Uwagi dotyczące dodatkowych funkcji pełnionych przez szkołę oraz zapewnienia większej liczby miejsc postojowych

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zakres przekazanego nam do realizacji I etapu szkoły podstawowej nie pozwala nam decydować o jej późniejszym przeznaczeniu. Te kwestie będzie regulowała Gmina oraz kierownictwo samej placówki. Niemniej jednak sam projekt nie wyklucza korzystania z obiektu przez lokalną społeczność w formie dodatkowych zajęć, dostępu do biblioteki itd. W szkole przewiduje się realizację zaplecza sportowego, które po godzinach funkcjonowania będzie służyło lokalnej społeczności. Jednak z uwagi na gigantyczne koszty całego przedsięwzięcia wspólnie z inwestorem projektu Doki V możemy zrealizować tylko I kluczowy etap. Kolejny II etap, na który przewidziana jest rezerwa, będzie realizowała Gmina oraz być może inni przyszli inwestorzy. Projektowany parking ma maksymalną dopuszczoną miejscowym planem wielkość. Pomysł na lokalizację dodatkowych miejsc na ul. Podstocznej jest dobry, ale znajduje się poza zakresem naszego udziału w inwestycji.

5.2.2. Budowa parku linearnego – części wzdłuż ul. Popiełuszki

Uwaga dotycząca kształtu parku

ODPOWIEDŹ INWESTORA: forma pasa zieleni i odsunięcie szkoły od ulicy wynikają z wytycznych miejscowego planu. Jednakże nie uważamy, aby budynek o tym charakterze musiał koniecznie realizować zabudowę pierzejową. Pomijając uzasadniony aspekt stworzenia buforu w szczególności od ul. Popiełuszki w jej przyszłym kształcie, taka forma przestrzeni podkreśla odrębność tego założenia i jego wyjątkową funkcję.

Uwaga dotycząca funkcji parku, małej architektury i doboru roślinności

ODPOWIEDŹ INWESTORA: docelowy kształt parku jest jeszcze przedmiotem prac projektowych. Niemniej jednak zgodnie z nadrzędną dla strony społecznej, Gminy i dla nas filozofią będziemy sięgać po gatunki roślin rodzimych w ich różnych odmianach. Pojawi się również mała architektura oraz otwarta przestrzeń pozwalające na relaks czy prowadzenie zajęć na świeżym powietrzu. Zakładamy realizację ciągu pieszego prowadzącego w kierunku Martwej Wisły, ale docelowy trakt, podobnie jak ścieżka rowerowa będąca częścią ul. Popiełuszki w jej docelowym kształcie.

5.2.3. Rewaloryzacja części Parku Steffensów – etap II

Uwaga dotycząca wprowadzenia identyfikacji drzew oraz postawienia tablicy informującej o historii parku

ODPOWIEDŹ INWESTORA: niektóre okazy drzew są już oznaczone jako pomniki przyrody. Możemy dodać również tabliczki z nazwami co ciekawszych gatunków występujących w parku. Nowa tabliczka z informacją na temat historii parku będzie znajdowała się przy wejściu do niego, lecz na obszarze rewaloryzowanym przez innego inwestora.

Uwaga dotycząca wprowadzenia systemów nawadniających, które umożliwią właściwą pielęgnację zieleni w kolejnych latach

ODPOWIEDŹ INWESTORA: projekt budowlany będzie uwzględniał punkty poboru wody dla pracowników zajmujących się pielęgnacją parku.

Uwaga dotycząca zakresu rewaloryzacji w śladzie przebiegu alejek (nie w połowie polanek), tak żeby powstały kompletnie zagospodarowane przestrzenie

ODPOWIEDŹ INWESTORA: każdy wyodrębniony obszar opracowania rewaloryzacji parku wykonuje jedno biuro projektowe, które ściśle współpracuje z inwestorami, dzięki czemu projekt parku zachowuje ciągłość i spójność zagospodarowania terenu. Jeżeli następne etapy rewaloryzacji parku będą wykonywane przez inną pracownię, projektanci dostaną ściśle wytyczne dotyczące wykonania koncepcji.

Uwaga dotycząca przestrzeni zachęcającej do aktywności fizycznej: realizacja np. toru na rolki/wrotki, ścieżki rowerowej, poprawa nawierzchni parku, główne ścieżki powinny być wygodne dla osób z niepełnosprawnością (utwardzone), pozostałe mineralne

ODPOWIEDŹ INWESTORA: utwardzona, porządna ścieżka dla ruchu kołowego, np. dla rowerów, wrotek czy hulajnóg, będzie przebiegać poza terenem parku, wzdłuż ul. Kolejowej (tzw. Ekostrada) i nie znajduje się w zakresie realizowanym przez YIT. Wewnątrz parku nie przewiduje się tras „szybkich” ze względu na historyczny i wyciszony charakter tego obszaru. Projekt zakłada naprawę wszystkich nawierzchni w parku, a ścieżki zaprojektowane są z wysokiej jakości nawierzchni żwirowo-gliniastych, których podbudowy i wierzchnia warstwa są porządnie utwardzone. Poprawnie wykonane nawierzchnie mineralne jak najbardziej wpisują się w ideę projektowania uniwersalnego i nie stanowią problemu w poruszaniu się na wózku. Rozwiewając obawy co do jakości wykonania nawierzchni: wymiana ścieżek leży w gestii inwestora prywatnego. Dzięki zapewnionym w umowie z podwykonawcami gwarancjom będzie można łatwiej i efektywniej wyegzekwować naprawy szkód przy wykryciu ewentualnych błędów wykonawczych bądź uszkodzeń.

Uwaga dotycząca zindywidualizowanego zaprojektowania terenu rekreacji dla dzieci – niewielkiego, szanującego istniejący starodrzew, z wykorzystaniem materiałów naturalnych, z infrastrukturą sportową i np. miniboiskiem oraz miejscem do ćwiczeń, zewnętrzną siłownią, miejscem na sport, wybiegiem dla psów, miejscem na piknik, minisceną. Prośba o wymianę małej architektury

ODPOWIEDŹ INWESTORA: park w obecnej formie, mimo zaniedbania, cieszy się dużym uznaniem użytkowników. Wielu z nich wyraża obawę, iż zatraci swój unikatowy charakter, jeśli teren zostanie wypełniony zbyt dużą ilością małej architektury czy urządzeń rekreacyjnych. Ze względu na fakt, iż Park Steffensów jest parkiem historycznym, musimy dążyć do przywrócenia go do stanu świetności i wygodnego użytkowania przez mieszkańców okolicy, ale z poszanowaniem jego pierwotnego charakteru i historii oraz zgodnie ze sztuką konserwatorską. Niemniej jednak koncepcja przewiduje wyznaczenie małego terenu rekreacji, gdzie mogą znaleźć się różnego rodzaju gry terenowe bądź urządzenia do zabawy i ćwiczeń na świeżym powietrzu. Znajduje się on w najmniej historycznej części Parku Steffensów, tj. we fragmencie terenu ograniczonego ul. Kolejową, aleją Zwycięstwa i ul. Popiełuszki. Niewykluczone, iż podczas następnych prac projektowych nad północną częścią Parku Steffensów znajdzie się miejsce na małą scenę, boisko bądź wybieg dla psów, jednak to wymaga koniecznej konsultacji z konserwatorem zabytków.

Co się tyczy miejsc piknikowych, zostały one przewidziane zarówno na tym terenie projektowym, jak i w części parku bliżej kładki SKM. Wymiana ławek oraz śmietników również jest przewidziana w projekcie.

Uwaga dotycząca poszanowania istniejącej cennej zieleni, zadbanie o systemy korzeniowe roślin, dosadzenie drzew, stworzenie bariery od głównego ciągu komunikacyjnego

ODPOWIEDŹ INWESTORA: dla projektantów kwestią kluczową jest poszanowanie cennego drzewostanu Parku Steffensów, w związku z tym wszelkie prace budowlane są ograniczane wokół starodrzewu do minimum. Dosadzenia drzew będą występować w każdej rewaloryzowanej części parku, a ich liczba jest dostosowana do warunków zastałych. Nowe drzewa należy dosadzać w taki sposób, aby nie zaszkodzić systemowi korzeniowemu oraz nie zniszczyć historycznej kompozycji przestrzennej, pól widokowych itd. Projekt przewiduje dosadzenie drzew na skarpie wzdłuż alei Zwycięstwa wszędzie tam, gdzie jest to możliwe, dodatkowo nasadzenia skarpy będą wzbogaczone o rabaty z krzewów wysokich i średniowysokich. Takie rozwiązanie nie zniweluje zupełnie problemu hałasu dochodzącego z ruchliwej ulicy, uzyskamy jednak solidną, zieloną barierę, która zasłoni nam ewentualny widok na główny ciąg komunikacyjny.

Uwaga dotycząca odpowiedniego dobrania oświetlenia – rozróżnienie, gdzie priorytetem jest człowiek, na drogach komunikacji, a gdzie przyroda, pozostawienie przestrzeni komfortowej dla zwierząt, niezanieczyszczanie wszystkiego światłem, zróżnicowanie rozwiązań

ODPOWIEDŹ INWESTORA: poprzednie wersje koncepcji rewaloryzacji zakładały zróżnicowanie wysokości oświetlenia: główne arterie komunikacyjne miały być oświetlone oprawami wysokimi, pozostałe niskimi do wysokości 1 m z małym natężeniem światła. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni nie zgadza się na powyższe rozwiązanie i nakazuje projektowanie wyłącznie wysokich opraw. Ich obecna liczba jest dobrana tak, aby można było bezpiecznie spacerować po parku, a jednocześnie go nie przeświecić.

5.2.4. Realizacja skweru przy Placu Solidarności

Uwaga dotycząca formy geometrycznej nasadzeń i doboru roślin

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w toku dialogu społecznego do współpracy przy projektowaniu tego obszaru zaprosiliśmy przedstawicieli lokalnej społeczności. Już po zakończeniu jego formalnej części, mieliśmy okazję dwukrotnie spotkać się w celu omówienia oczekiwanych zmian i biorąc pod uwagę przekazane nam rekomendacje, tworzymy przestrzeń, która, mamy nadzieję, będzie spełniała oczekiwania wszystkich stron. Jedno z zainicjowanych przez nas spotkań odbyło się też przy udziale przedstawicieli GZDiZ, na którym udało się wypracować kompromis w zakresie możliwych do wprowadzenia zmian, stanowiących kluczowe dla nas wytyczne. Bazując na nich, nowa, odmieniona forma geometryczna, jaką chcemy docelowo realizować, będzie odpowiadała tej przewidzianej w nagrodzonej pracy konkursowej autorstwa pracowni APA Wojciechowski. Dobór rozwiązań czy gatunków rodzimych będzie korespondował z tym, co projektujemy na pozostałych terenach zielonych tj. samą inwestycją mieszkaniową oraz ze skwerem przy muzeum Nomus.

Uwaga dotycząca wyboru miejsca i planowanej funkcji

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie mieliśmy wpływu na wybór miejsca, a z informacji posiadanych przez nas wynika, że w najbliższym otoczeniu ECS nie ma wolnej przestrzeni należącej do Gminy, na której można byłoby urządzić tereny zielone. Funkcja dla tego obszaru wynika zapisów mpzp i nie przewiduje się tutaj jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej w formie proponowanej w uwagach (muszli koncertowej czy kawiarni). Inwestujemy w urządzenie zieleni, gdyż jest to przestrzeń deficytowa w centrum Gdańska, i robimy to zgodnie z oczekiwaniami większości mieszkańców, co potwierdzają przekazane nam uwagi.

5.2.5. Realizacja skweru przy muzeum Nomus – inwestycja dodatkowa

Uwaga dotycząca charakteru funkcji i miejsca

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w toku dialogu społecznego do współpracy przy projektowaniu obszaru przed muzeum Nomus zaprosiliśmy przedstawicieli lokalnej społeczności i biorąc pod uwagę przekazane nam rekomendacje, tworzymy przestrzeń, która, mamy nadzieję, będzie spełniała oczekiwania wszystkich stron. Zdecydowaliśmy się włączyć część naszego terenu w obszar, który będzie stanowił funkcjonalną całość z przestrzenią muzeum.

Uwaga dotycząca wielkości przedsięwzięcia oraz rodzaju i wielkości nasadzeń

ODPOWIEDŹ INWESTORA: teren Nomus to tylko ok. 109 m², reszta zagospodarowania, w tym szeroki ciąg pieszy prowadzący na schody muzeum, to teren naszej inwestycji. Zgodnie z oczekiwaniami lokalnej społeczności zdecydowaliśmy się zapewnić muzeum stosowny charakter przestrzeni przed jego wejściem. Trzeba jednak pamiętać o zapisach miejscowego planu i o konieczności zachowania osi widokowej o określonej szerokości, która uniemożliwia realizację rekomendowanej większej ilości wysokich nasadzeń. Dobór rozwiązań czy gatunków rodzimych będzie korespondował z tym, co projektujemy na pozostałych terenach zielonych, tj. z samą inwestycją mieszkaniową oraz skwerem przy Placu Solidarności.

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

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

- deficyt zieleni i terenów rekreacyjnych – należy przewidzieć i zaprojektować z większą dbałością tereny zielone i rekreacyjne, zarówno ogólnodostępne, jak i te towarzyszące poszczególnym inwestycjom na terenie Młodego Miasta z uwagi na deficyt terenów zielonych w tej części miasta,
- problemy parkingowe – konieczne jest poszukiwanie skutecznych rozwiązań i systemów parkingowych dla mieszkańców i użytkowników tego terenu, w tym kontrola respektowania zasad wynikających z polityki parkingowej miasta przez odpowiednie służby,
- dostępność do komunikacji zbiorowej – oczekuje się poprawy obsługi dzielnicy komunikacją zbiorową,
- jakość przestrzeni publicznych i system ciągów pieszych – przestrzenie publiczne i ogólnodostępne wymagają szczególnej dbałości na etapie ich planowania i projektowania oraz uwzględnienia ruchu pieszego jako priorytetowego,
- budowanie silnej i zaangażowanej społeczności lokalnej – należy przewidzieć istnienie miejsc służących integracji i aktywności mieszkańców,
- najem krótkoterminowy – oczekuje się rozwiązania problemu uciążliwego dla stałych mieszkańców wynajmu krótkoterminowego; potrzeba szukania różnych rozwiązań prawnych i organizacyjnych, które łącznie mogą okazać się skuteczne,
- kontynuacja dialogu – włączanie lokalnej społeczności w procesy projektowe, kontynuowanie dialogu z mieszkańcami i interesariuszami.



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 o inwestycjach towarzyszących, a także zebranie informacji zwrotnej na temat odbioru tych inwestycji przez mieszkańców i ich faktycznych potrzeb.

Formy konsultacji: spotkania otwarte, ankiety internetowe, uwagi i wnioski składane mailowo i pisemnie.

Liczba uczestników: szacuje się, że łączna liczba uczestników Gdańskiego Dialogu Społecznego to ponad 60 osób, przy czym:

- **ok. 50 osób** uczestniczyło w pierwszym spotkaniu informacyjnym, **ok. 40 osób** w drugim spotkaniu podsumowującym wyniki ankiety,
- **40 osób** wzięło udział w badaniu ankietowym,
- drogą **mailową** wpłynęły łącznie **3** maile, w tym 1 oświadczenie rady dzielnicy i jeden z maili poparty był głosami 46 osób,
- **1 uwaga** wpłynęła pisemnie podpisana przez 53 osoby.

Kluczowe zagadnienia poruszane podczas procesu partycypacyjnego: wizja rozwoju dzielnicy, architektura i urbanistyka założenia, komunikacja i dostępność transportowa, infrastruktura usługowa i społeczna, edukacja, przestrzeń publiczną, zielen ogólnodostępna, rekreacja i sport, zmiany klimatyczne, najem krótkoterminowy.

6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa: ogólny odbiór inwestycji Żurawie wśród ankietowanych jest negatywny. Część mieszkańców wyrażała swój sprzeciw wobec zmiany funkcji z biurowej na mieszkalną, wskazując na złamanie ustaleń mpzp i wieloletnich konsultacji związanych z rozwojem Młodego Miasta jako dzielnicy o charakterze wielofunkcyjnym, choć były też głosy, że ten kierunek zmian jest właściwy. Ankietowani obawiają się zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej głównie pod najem krótkoterminowy, co ich zdaniem negatywnie wpłynie na komfort życia, bezpieczeństwo i spójność lokalnej społeczności. Krytykowano skalę zabudowy – oceniono ją jako przytłaczającą, zbyt wysoką, nieprzystającą do sąsiedniej zabudowy historycznej, zabierającą dostęp do światła i przewiewu. Powtarzającym się postulatem było ograniczenie

wysokości do 4–5 kondygnacji. Wielu respondentów zgłaszało brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych i chodników, niedobór przestrzeni zielonych oraz słabe połączenia piesze i rowerowe z otoczeniem, szczególnie z ul. Jaracza, Popiełuszki i terenami postocznymi. Wskazywano też na konieczność uwzględnienia problemów z wodami gruntowymi oraz potrzebę lokalizacji usług dla mieszkańców (siłowni, dużego sklepu spożywczego, placu zabaw). Krytykowano estetykę, funkcjonalność i niespójność wizualizacji projektu, apelując o większą dbałość o jakość przestrzeni publicznych. Z kolei zwolennicy tej inwestycji nie uzasadniali swoich ocen, zazwyczaj nie mieli także uwag do przedstawionej koncepcji zabudowy.

Budowa szkoły: opinie osób biorących udział w dialogu na temat realizacji nowej szkoły w tej lokalizacji były podzielone. Zgłoszone uwagi mieszkańców wskazują na wątpliwości co do celowości i formy realizacji szkoły przy ul. Rybaki Górne. Krytyka koncentruje się na nieadekwatnej zdaniem części ankietowanych lokalizacji, niewłaściwej urbanistyce, braku realnych potrzeb edukacyjnych w tej części miasta oraz na niewystarczającej funkcjonalności projektowanego obiektu. Część mieszkańców zwraca również uwagę na problemy z organizacją przestrzeni publicznej i zieleni oraz na konieczność zapewnienia lepszej dostępności komunikacyjnej. Głosy pozytywne dotyczyły przede wszystkim zauważonej przez część mieszkańców szansy na możliwość korzystania z placówki i jej zaplecza sportowego również po godzinach funkcjonowania szkoły. Pojawienie się nowoczesnej placówki edukacyjnej w tej lokalizacji może też okazać się czynnikiem przyciągającym do tego miejsca nowych stałych mieszkańców – rodzin z dziećmi.

Budowa parku linearnego – części zlokalizowanej wzdłuż ul. Popiełuszki: mieszkańcy wyrazili opinię, że istnieje duże zapotrzebowanie na ogólnodostępną zielen publiczną w tej części miasta. Zdecydowana większość ankietowanych oceniła pozytywnie projekt nowego parku w tej lokalizacji. Spodobał się również pomysł, by park stanowił strefę buforową między szkołą a potencjalnie uciążliwą ulicą, choć były też głosy, które nie popierały takiego rozwiązania. Jednocześnie wśród opinii mieszkańców powracało stanowisko, że projekt parku linearnego jest niewystarczający pod względem skali, funkcjonalności i jakości przestrzennej. Pojawiły się postulaty zmiany formuły na bardziej zwarty, pełnowartościowy park, który zapewni cień, funkcje rekreacyjne i ekologiczną zielen. Krytykowano brak spójności urbanistycznej oraz podział odpowiedzialności między inwestorów realizujących dwa etapy budowy parku.

Rewaloryzacja Parku Steffensów - II etap: zyskała poparcie większości osób biorących udział w dialogu. Wśród opinii mieszkańców pojawiały się jednak obawy dotyczące nadmiernie inwazyjnego przekształcania Parku Steffensów. Wskazano na potrzebę ochrony istniejącej zieleni, ostrożnego wprowadzania elementów małej architektury, zróżnicowanego i ekologicznego oświetlenia oraz tworzenia przestrzeni przyjaznych różnym grupom użytkowników. Część głosów podważała sensowność inwestycji w tym miejscu z uwagi na jej oddalenie od faktycznych mieszkańców nowej zabudowy.

Realizacja skweru przy Placu Solidarności: choć potrzeba zadbania o przestrzeń publiczną znalazła wyraz w opinii większości ankietowanych, to zaproponowany projekt skweru przy Placu Solidarności został krytycznie oceniony przez większość mieszkańców. Główne zarzuty dotyczyły braku spójności z symbolicznym charakterem miejsca, nieadekwatnego doboru form i roślinności oraz braku realnej wartości użytkowej. Wielu respondentów postulowało odrzucenie projektu w obecnej formie i opracowanie szerszej strategii spójnej dla całego otoczenia Placu Solidarności. Alternatywnie proponowano inne rozwiązania dla terenu, np. park dla psów, zielen retencyjną, miejsca spotkań, czy przestrzeń kulturalną. Część ankietowanych obawiała się wysokich kosztów realizacji projektu.

Realizacja skweru przy muzeum Nomus: podobnie jak w ocenie skweru przy Placu Solidarności, mieszkańcy byli zgodni, iż inwestycja w przestrzeń publiczną i zieleni jest pożądana, jednak sam projekt nie znalazł aprobaty większości ankietowanych. Główne zastrzeżenia dotyczyły: niedostosowania skali i funkcji do rangi lokalizacji, braku powiązania z sąsiednimi przestrzeniami, nieczytelnego i niefunkcjonalnego układu przestrzennego, przypadkowego doboru roślin i braku spójności z polityką zieleni miejskiej oraz tożsamością muzeum. Mieszkańcy postulowali, aby przestrzeń ta pełniła realną, spójną funkcję publiczną, współgrającą z kulturą, historią i codziennymi potrzebami użytkowników.

6.3. Zmiany wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego

Cofnięcie elewacji na poziomie dwóch pierwszych kondygnacji. Poprzez zmodyfikowanie układu loggii oraz cofnięcie piętra nad usługami, zmianie uległa forma dwóch pierwszych kondygnacji budynku, która otrzymała bardziej miejski charakter. W części budynku od strony ul. Nowomiejskiej, w jego wschodnim krańcu, poprzez wycofanie elewacji, wprowadzono narożne wejście do usług.

Zmiana kolorystyki elewacji z pierwotnie szaro-beżowej cegły na kolor naturalnej ciemniejszej czerwonej ceramiki zaproponowana przez inwestora. Zmienione zostały również materiały zastosowane w detalach architektonicznych z płyt fasadowych na kolor naturalnego aluminium.

Zmiana podziałów elewacji w celu poprawy estetyki i nadania bardziej reprezentacyjnego charakteru budynkowi. Wrócono do artykulacji elewacji, którą zastosowano w pierwotnie zaprojektowanym w tym miejscu budynku biurowym.

Modyfikacja i rozjaśnienie pasaży – przejścia bramne pod budynkiem na głównych ciągach pieszych zmodyfikowano tak, by stworzyć bardziej przyjazną, jasną i zachęcającą dla pieszych przestrzeń pasaży.

Potwierdzenie przez Inwestora, że w zastosowanych detalach architektonicznych i rozwiązaniach z zakresu małej architektury znajdują się **nawiązania do historii miejsca, na którym zlokalizowana jest inwestycja mieszkaniowa.**

Przed główną bramą prowadzącą na teren inwestycji od strony budynku Europejskiego Centrum Solidarności powstanie **nowa przestrzeń ogólnodostępna w formie placu.** Reprezentacyjny charakter tego miejsca podniesie jego rangę w strukturze przestrzeni publicznych, a także stworzy przyjazną przestrzeń zachęcającą przechodniów do zatrzymania się, odpoczynku i kontemplacji otoczenia.

Modyfikacja projektu strefy wejściowej do muzeum oraz jej rozszerzenie o część terenu zielonego przynależącego do inwestycji Żurawie w celu stworzenia bardziej reprezentacyjnego charakteru i podniesienia rangi tej przestrzeni.

Ponadto inwestor YIT wyszedł z propozycją do mieszkańców i lokalnej grupy interesariuszy **dalszego wspólnego namysłu** nad dwoma skwerami (przy Placu Solidarności i muzeum Nomus). Do czasu powstania niniejszego raportu z inicjatywy inwestora – YIT Żurawie – odbyło się kilka kolejnych spotkań z grupą interesariuszy mających na celu wspólne wypracowanie koncepcji zagospodarowania obu przestrzeni z uwzględnieniem oczekiwań lokalnej społeczności.

Dopracowanie projektu II etapu parku linearnego wzdłuż ul. Popiełuszki z częściowym uwzględnieniem uwag i propozycji sformułowanych przez mieszkańców.



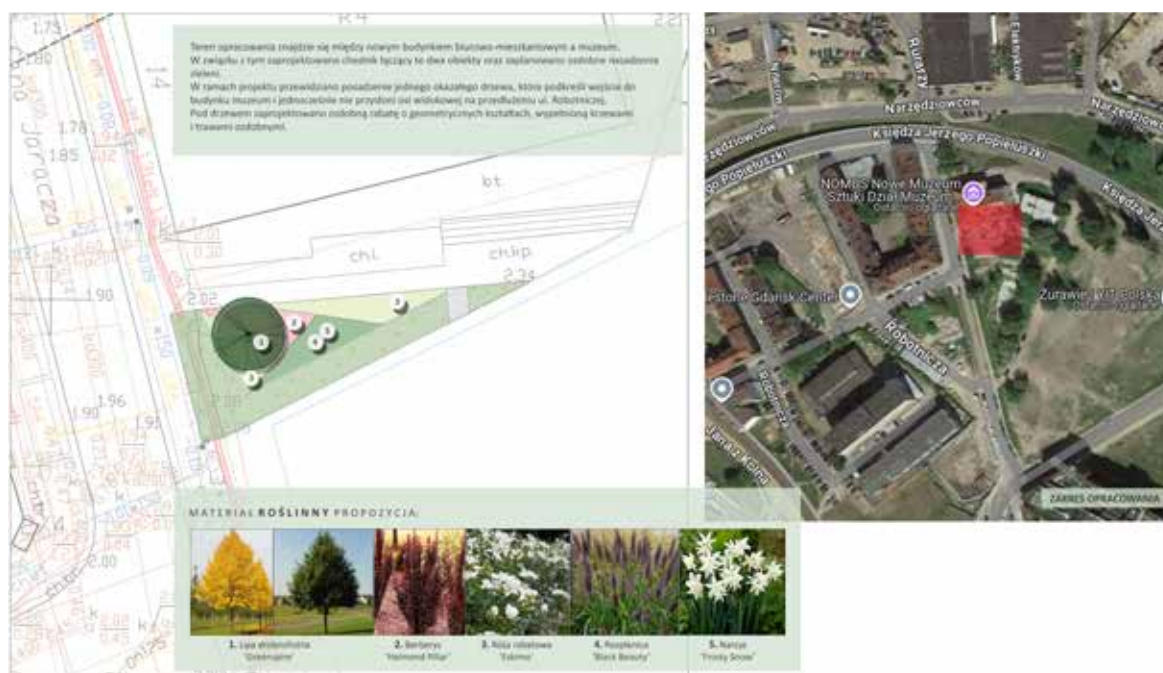
Ryc. 28. Zmiany w projekcie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wprowadzone w wyniku przeprowadzonego dialogu. Po lewej stronie – rozwiązanie pierwotne, po prawej – po wprowadzonych modyfikacjach (mat. inwestora)



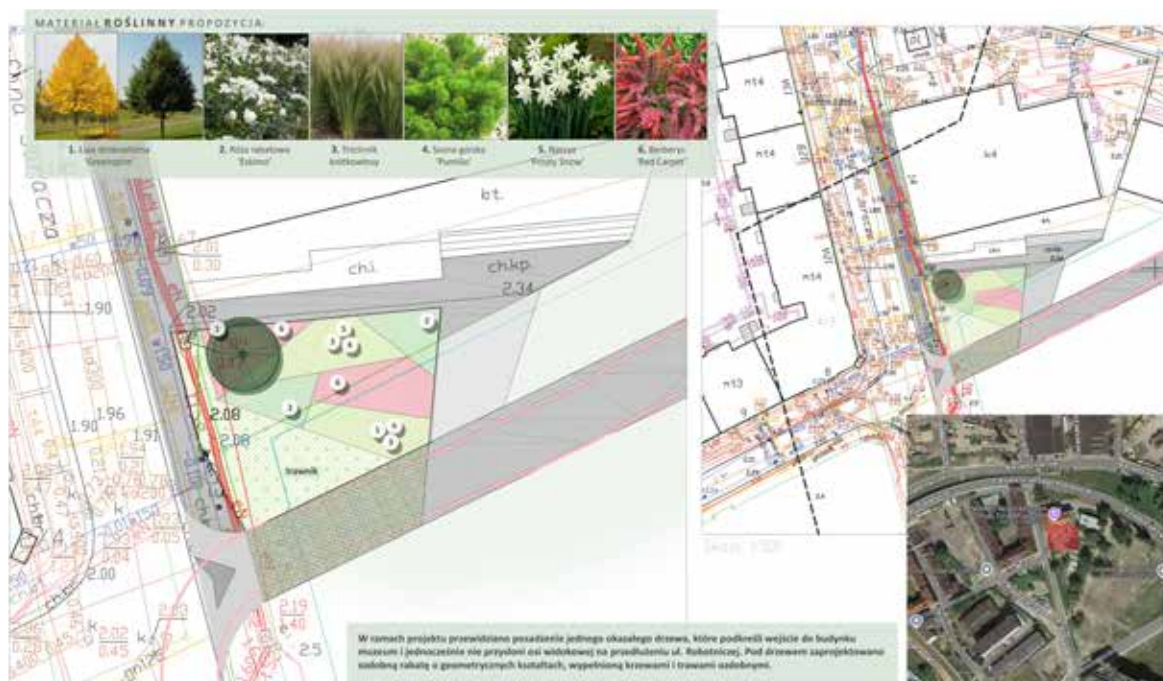
Ryc. 29. Zmiany w projekcie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wprowadzone w wyniku przeprowadzonego dialogu. Po lewej stronie – rozwiązanie pierwotne, po prawej – po wprowadzonych modyfikacjach (mat. inwestora)



Ryc. 30. Spotkanie zorganizowane z inicjatywy inwestora po zakończeniu spotkań otwartych w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego (fot. BAM)



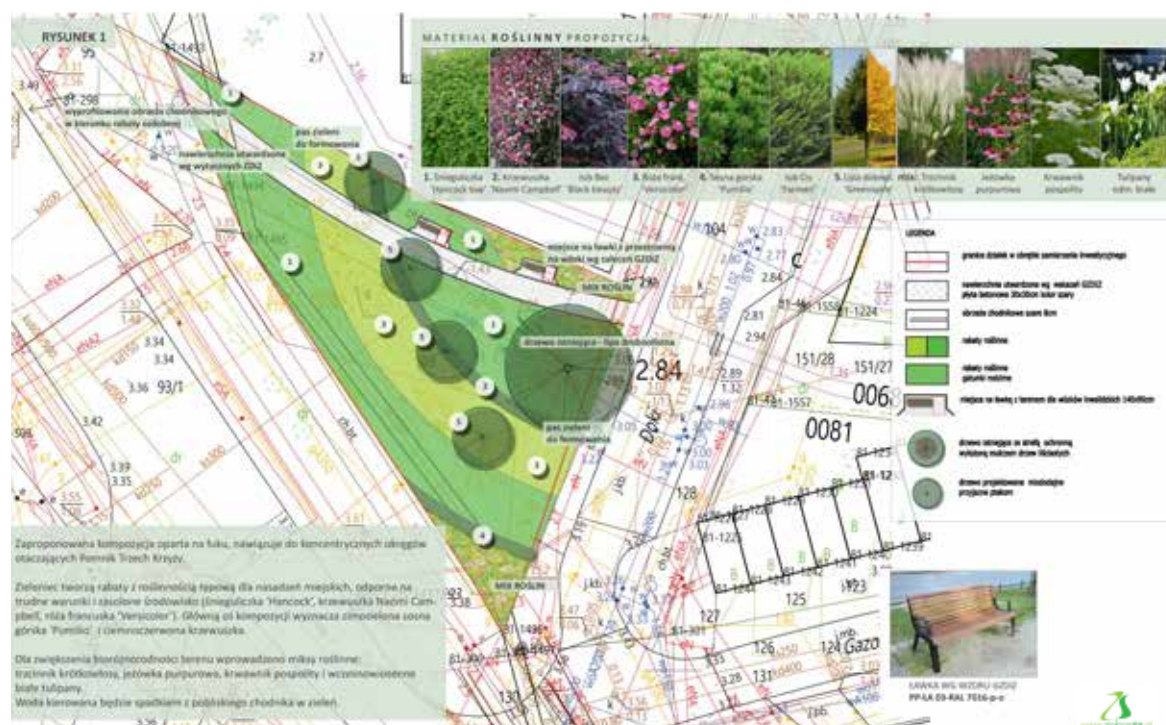
Ryc. 31. Projekt zagospodarowania terenu skweru przed muzeum Nomus – propozycja sprzed dialogu z mieszkańcami (mat. inwestora)



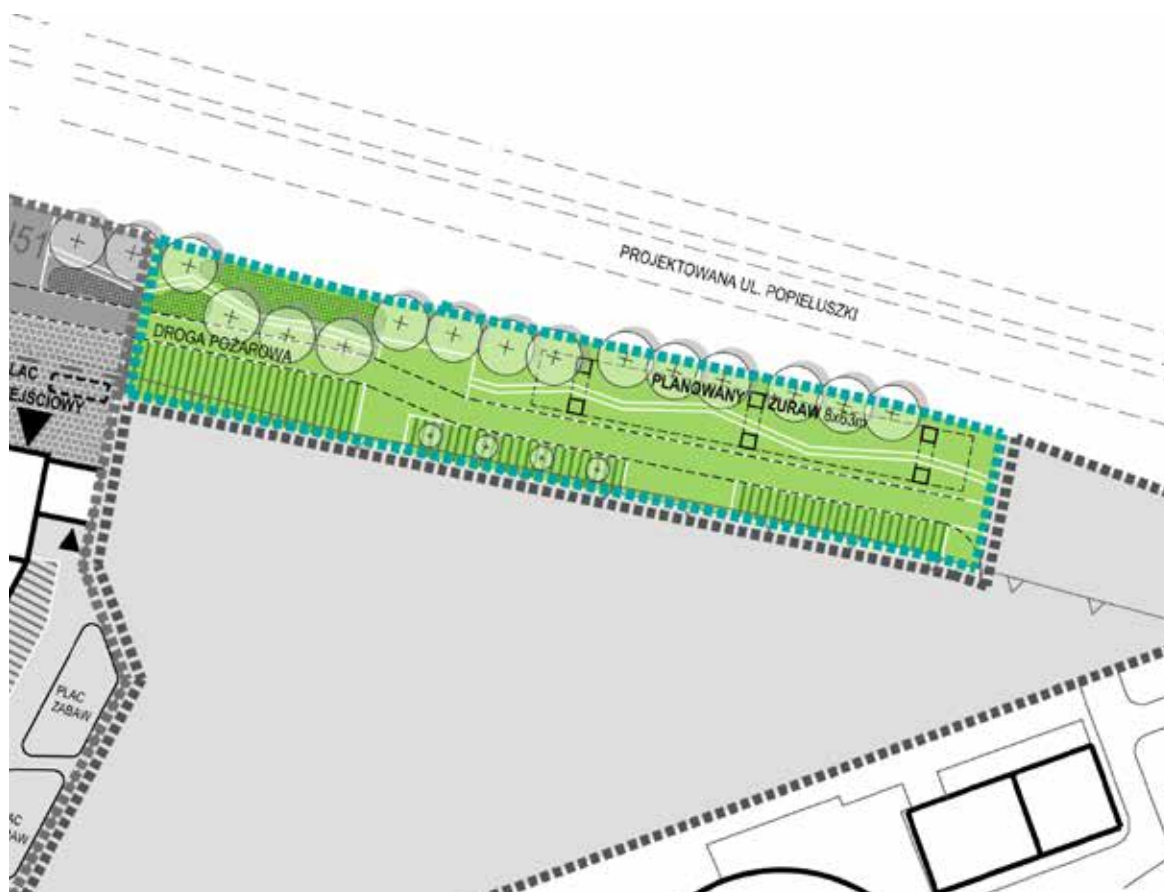
Ryc. 32. Zmiany w projekcie zagospodarowania terenu skweru przed muzeum Nomus wprowadzone w wyniku przeprowadzonego dialogu i dalszych spotkań z mieszkańcami (mat. inwestora)



Ryc. 33. Projekt zagospodarowania terenu skweru przy Placu Solidarności – propozycja sprzed dialogu z mieszkańcami (mat. inwestora)



Ryc. 34. Zmiany w projekcie zagospodarowania terenu skweru przy Placu Solidarności wprowadzone w wyniku przeprowadzonego dialogu i dalszych spotkań z mieszkańcami (mat. inwestora)



Ryc. 35. Projekt zagospodarowania terenu II etapu parku linearnego wzdłuż ul. Popieluszki – propozycja sprzed dialogu z mieszkańcami (mat. inwestora)



Ryc. 36. Zmiany w projekcie zagospodarowania terenu II etapu parku linearnego wzdłuż ul. Popieluszki wprowadzone w wyniku przeprowadzonego dialogu i dalszych spotkań z mieszkańcami (mat. inwestora)



Ryc. 37. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



7

Rekomendacje i propozycje dalszych działań

Na bazie przeprowadzonego procesu sformułowano zalecenia dla inwestora i władz miasta, najważniejsze z nich to:

- **planowanie całościowe** – przestrzenie publiczne należy projektować w sposób spójny i strategiczny z myślą o szerszym kontekście,
- **większa ilość i dbałość o udział terenów zielonych i rekreacyjnych oraz zachowanie zieleni zastanej**, propozycja, by odcinek ul. Jaracza, który ma zostać zrealizowany przez inwestora, uwzględniał również zielen przyuliczną,
- **zabudowa w skali miejsca** z uwzględnieniem pierzei miejskich i zróżnicowanych form zabudowy,
- **priorytet dla pieszych i rowerzystów** – sukcesywna poprawa dostępności, ciągłości sieci ścieżek i tras oraz bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Postulowano potrzebę zaprojektowania i realizacji ciągu pieszego wzdłuż ul. Popiełuszki, najlepiej w ramach kompleksowej przebudowy tego odcinka,
- **większa dbałość o jakość projektowania** – w dialogu z lokalnymi instytucjami i specjalistami, z troską o estetykę, funkcjonalność i szacunek dla tożsamości miejsca. Postulowano zmiany projektowe w rozwiązaniu dojścia do muzeum Nomus, adekwatnie do rangi tego miejsca,
- **transparentny i realny proces dialogu społecznego** – zapewnić mieszkańcom dostęp do rzetelnych informacji. Ponadto wnioski z dialogu powinny być realnie wdrażane.

Rekomendacje dalszych działań



Planowanie całościowe



Dbałość o udział terenów
zielonych



Zabudowa w skali miejsca



Priorytet dla pieszych
i rowerzystów



Większa dbałość o jakość
projektowania



Transparentny i realny
proces dialogu

8

Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego

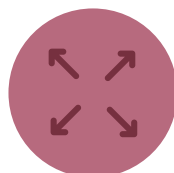
Na bazie zebranych uwag i opinii oraz doświadczeń samych organizatorów procesu sformułowano szereg rekomendacji i refleksji dotyczących sposobu organizacji i prowadzenia przyszłych procesów dialogu społecznego. Najważniejsze z nich to:

- wzmocnienie promocji procesu Gdańskiego 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 przedstawianie korzyści wynikających z inwestycji towarzyszących dla lokalnej społeczności,
- 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 przedstawicieli instytucji, wydziałów i jednostek miejskich, reprezentowanych również w zespole roboczym do spraw postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ULIM,
- w szczególnie trudnych dialogach zasadne 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 dalszych działań



Wzmocnienie promocji
procesu GDS



Informowanie o zasadach
procedury ULIM



Jasne przedstawianie
korzyści wynikających
z inwestycji towarzyszących



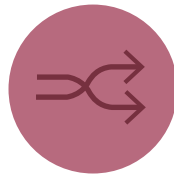
Uproszczenie języka
formularzy



Merytoryczne spotkania
z mieszkańcami
i interesariuszami



Wsparcie ekspertów
zewnętrznych

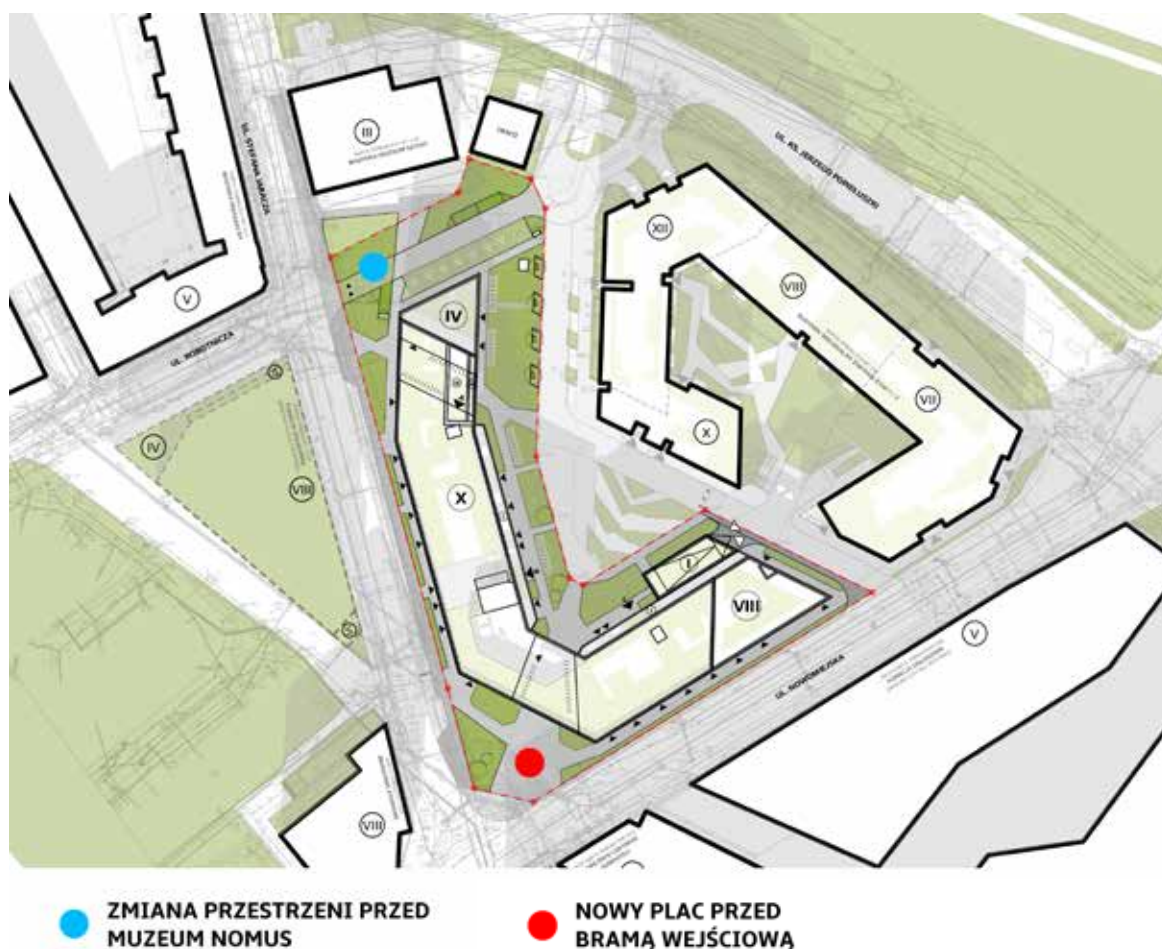


Gotowość na modyfikację
planu Dialogu Społecznego

9 Załączniki

Dokumentacja

Prezentacje BAM i inwestora ze spotkań, nagrania ze spotkań otwartych, wyniki badania ankietowego, analiza wniosków i uwag złożonych korespondencyjnie i mailowo, dodatkowe materiały przekazane przez inwestora 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. 38. Plan zagospodarowania inwestycji po wprowadzonych modyfikacjach (mat. inwestora)

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

