



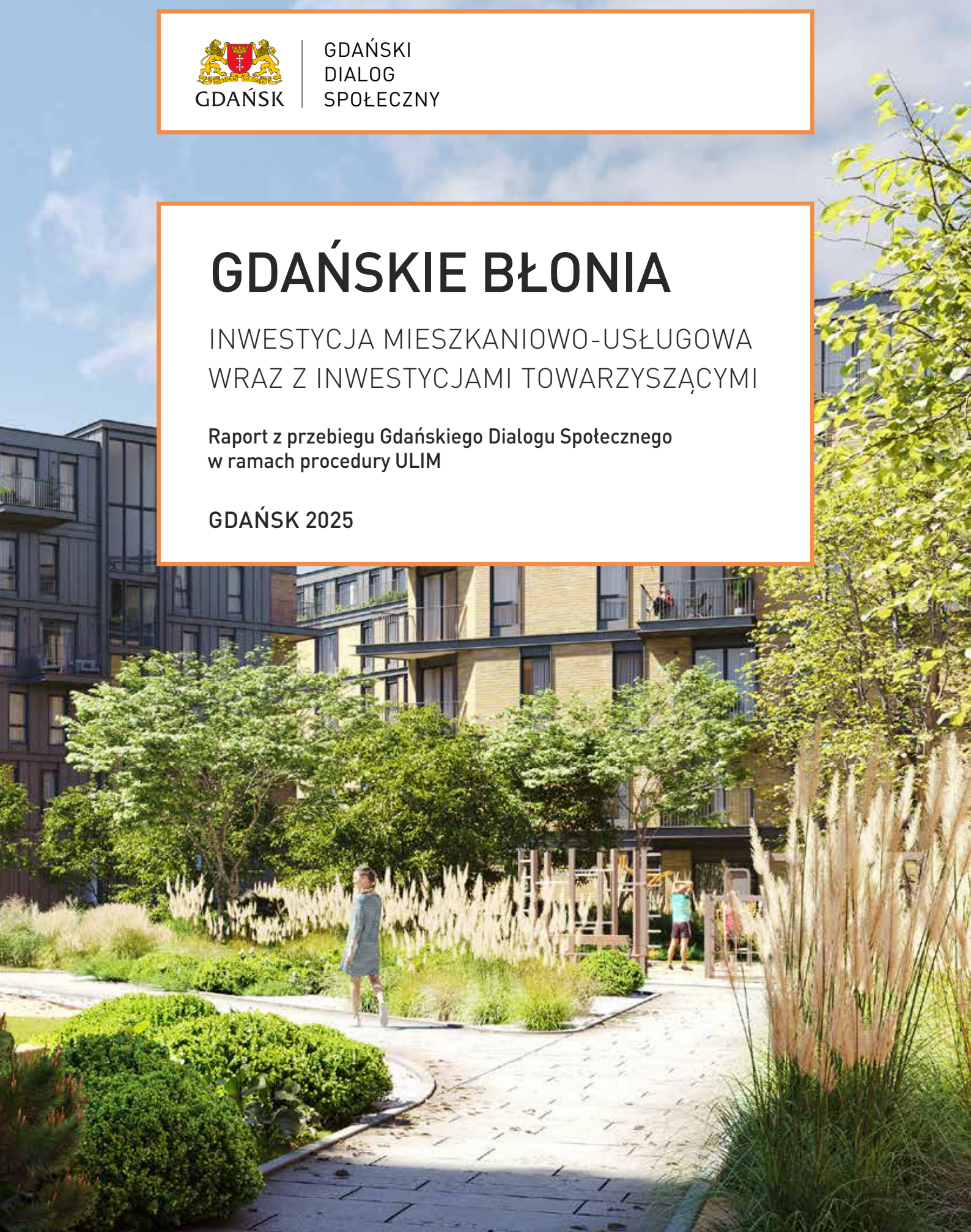
GDAŃSKI  
DIALOG  
SPOŁECZNY

# GDAŃSKIE BŁONIA

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA  
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego  
w ramach procedury ULIM

GDAŃSK 2025





# GDAŃSKIE BŁONIA

## INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA PRZY UL. MIAŁKI SZLAK 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:

A PLAN BIS Sp. z o.o. / BASS

Sp. z o.o., mat. inwestora

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora: Polferro Sp. z o.o. /  
inwestora zastępczego: Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.

Skład i druk zapewnił: inwestor Polferro Sp. z o.o. / inwestor zastępczy Hanza Grupa Inwestycyjna 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

#### GDAŃSKIE BŁONIA

##### Inwestycja mieszkaniowo-usługowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi

W Gdańskim Dialogu Społecznym dotyczącym inwestycji Gdańskie Błonia w dzielnicy Rudniki wzięło udział **ponad 50 osób**. W ramach procesu partycypacyjnego zorganizowano dwa spotkania otwarte oraz przeprowadzono ankietę internetową, w której uczestniczyło łącznie **49 osób**.

Proces ten umożliwił mieszkańcom i interesariuszom wyrażenie opinii o planowanej inwestycji głównej i inwestycjach towarzyszących, takich jak: budowa sali gimnastycznej wraz z zapleczem przy Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku, remont dachu, dostosowanie toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz realizacja oświetlenia zewnętrznego w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6<sup>1</sup>, rewaloryzacja Parku Siennickiego, budowa terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolarza, realizacja Centrum Aktywności Lokalnej dla dzielnicy Rudniki.

##### Kluczowe wnioski z procesu dialogu:

**Inwestycja mieszkaniowo-usługowa:** zdecydowana większość osób biorących udział w dialogu społecznym wyraziła pozytywne opinie na temat planowanej inwestycji. Mieszkańcy poparli pomysł zmiany charakteru tej części dzielnicy z przemysłowej na mieszkaniową. Doceniali zaproponowaną urbanistykę i architekturę założenia, wysoko oceniając projekt. Spodobała się duża ilość zieleni przydomowej, schowane pod ziemię parkingi dla mieszkańców oraz dostępność lokali usługowych i handlowych. Pojedyncze głosy neutralne i jeden negatywny wyrażały swoje obawy dotyczące ich zdaniem zbyt wysokiej intensywności i wysokości zabudowy oraz rodzaju usług, które w przyszłości miałyby się pojawić na osiedlu.

**Budowa sali gimnastycznej wraz z zapleczem, remont dachu, dostosowanie toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz realizacja oświetlenia zewnętrznego w ZSO 6<sup>1</sup>:** większość mieszkańców uznała tę inwestycję za potrzebną i zgodną z zapotrzebowaniem placówki. Zakres prac w zespole szkół zyskał akceptację uczestników dialogu, którzy w większości nie zgłaszali do niego uwag. Wątpliwości grupy kilku mieszkańców budził fakt inwestowania w szkołę sportową i liceum, podczas, gdy lokalna szkoła podstawowa nr 29 w dzielnicy Rudniki pozostaje niedoinwestowana (szkoła znajduje się w odległości ponad 1 km od planowanej inwestycji, zatem nie spełnia wymogów wynikających z Lokalnych Standardów Urbanistycznych i nie może być – zgodnie z prawem – przebudowana w ramach inwestycji towarzyszących).

**Realizacja Centrum Aktywności Lokalnej:** większość osób biorących udział w dialogu uznała, że inwestycja jest potrzebna, gdyż jest realną odpowiedzią na brak miejsca do integracji mieszkańców w dzielnicy Rudniki. Zdaniem mieszkańców inwestycja zaspokaja potrzeby różnych grup wiekowych

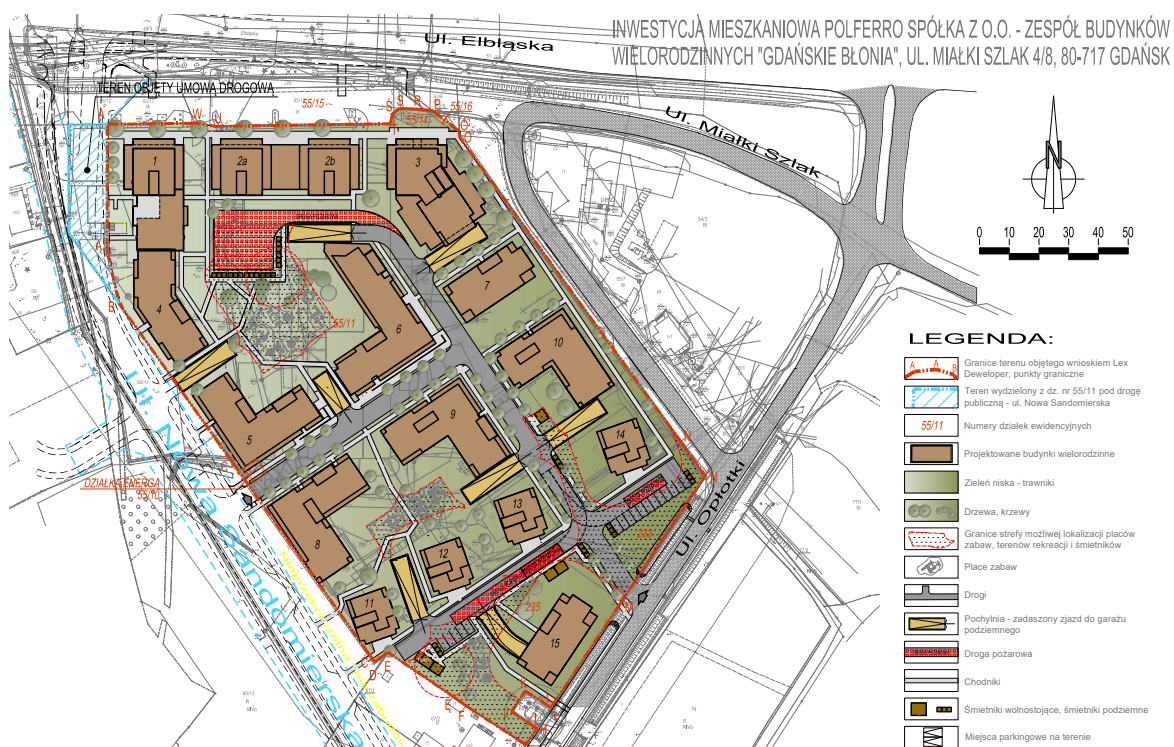
---

1 W trakcie prac Zespołu roboczego ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. zespół roboczy ds. Lex Deweloper), które miały miejsce po zakończeniu Gdańskiego Dialogu Społecznego, dokonano aktualizacji zakresu robót budowlanych w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku. Zrezygnowano z pierwotnego pomysłu adaptacji części pomieszczeń na poradnię psychologiczno-pedagogiczną w ramach inwestycji towarzyszących. Placówka ta zostanie utworzona niezależnie, ze środków gminnych, a środki inwestora skierowano na budowę sali gimnastycznej. Obiekt sportowy zostanie wykonany w szerszym zakresie niż pierwotnie planowano – m.in. z zapleczem i mobilnymi trybunami, o co m.in. wnioskowali mieszkańcy. Zwiększenie budżetu umożliwi realizację sali w wyższym standardzie, dostosowanym do potrzeb szkoły o profilu sportowym. Zakłada się, że powyższe zmiany mogą wpłynąć pozytywnie na ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców.

i może mieć wpływ ponadlokalny – łączyć również mieszkańców sąsiednich dzielnic. Obawy ankietowanych budziły koszty utrzymania lokalu oraz zasady korzystania z niego i zarządzania nim.

**Realizacja terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza – etap II:** zdecydowana większość mieszkańców uznała tę inwestycję za trafioną i oczekiwaną, gdyż stanowi ona kontynuację niezrealizowanego w pełni projektu z Budżetu Obywatelskiego, a zatem zainicjowanego przez samych mieszkańców. Głosy neutralne doceniały inwestycję, ale ich wyraziciele oczekiwali też większego zakresu i budżetu projektu. Zdaniem kilku osób inwestycja zielona jest zbyt mocno oddalona od głównej inwestycji mieszkaniowej, zatem nie będzie służyć nowym mieszkańcom.

**Rewaloryzacja Parku Siennickiego:** zdecydowana większość mieszkańców uznała tę inwestycję za trafioną i niezwykle pożądaną w tej części miasta. Projekt ma szansę łączyć ludzi i dzielnice (Śródmieście i Rudniki). Spodobało się uwzględnienie w projekcie potrzeb osób starszych i osób ze szczególnymi potrzebami, w tym dzieci. Wśród głosów mieszkańców powtarzały się postulaty o uzupełnienie projektu o fontannę lub inne atrakcje wodne. Jedna osoba poddała w wątpliwość inwestowanie w park znajdujący się w innej dzielnicy niż sama inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa.



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

#### Narzędzia wykorzystane w procesie:

- ankiety online,
- spotkania z mieszkańcami,
- możliwość składania uwag pisemnie i mailowo – nie wpłynęła korespondencja listowna ani uwagi mailowe.

#### Rekomendacje na przyszłość:

- zdaniem mieszkańców biorących udział w Gdańskim Dialogu Społecznym, rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej jest pożądanym kierunkiem zmian w zagospodarowaniu dzielnicy Rudniki ze względu na jej korzystne położenie względem Śródmieścia Gdańska i potencjał

rozwoju nowych form zagospodarowania i użytkowania. Jednocześnie zaznaczyć należy, iż kierunek ten nie jest zgodny z dotychczasową polityką miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,

- w przypadku rozwoju dzielnicy w kierunku mieszkaniowo-usługowym konieczne jest opracowanie spójnej koncepcji uwzględniającej nowe oraz obecne funkcje przemysłowo-usługowe, w tym potencjalnie konfliktowe (m.in. PSZOK, schronisko),
- jasne określenie zasad zarządzania, finansowania i programowania Centrum Aktywności Lokalnej (CAL), z możliwym udziałem mieszkańców,
- potrzeba rewitalizacji i uporządkowania otoczenia projektowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz rozwoju zieleni publicznej,
- zapewnienie trwałego zarządzania i bezpieczeństwa nowym terenom rekreacyjnym,
- kontynuacja dialogu z mieszkańcami na kolejnych etapach realizacji inwestycji oraz rozwój mechanizmów partycypacyjnych.

**Część uwag i wniosków mieszkańców została uwzględniona przez inwestora.**

Pełna dokumentacja procesu i wnioski dostępne są na stronie:

[www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563](http://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoeczny,a,270563).



**Ryc. 2.** Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

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

- uwzględniono preferowane przez większość mieszkańców funkcje i zakres rewaloryzacji Parku Siennickiego,
- zmodyfikowano projekt Centrum Aktywności Lokalnej,
- zwiększono zakres prac nad salą gimnastyczną w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 kosztem innych planowanych prac w budynku szkoły, uwzględniając zarówno głosy mieszkańców (prośby o realizację trybun), jak i uzgodnienia z dyrekcją szkoły oraz stroną miejską (możliwość realizacji poradni psychologiczno-pedagogicznej ze środków gminnych).

Inwestor:

Polferro Sp. z o.o. / Inwestor zastępczy: Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.



Liczba uczestników:  
ponad 50 osób



Liczba wypełnionych  
ankiet: 49



Liczba spotkań  
otwartych  
z mieszkańcami: 2

### Inwestycje towarzyszące, dodatkowe i drogowe



Budowa sali  
gimnastycznej  
i modernizacja  
szkoły



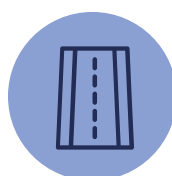
Budowa terenu  
rekreacyjnego



Rewaloryzacja parku



Centrum Aktywności  
Lokalnej



Inwestycje drogowe

### Wyniki ankiety – ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej



Pozytywne: 39



Neutralne: 9



Negatywne: 1



## Spis treści

|                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. Wprowadzenie</b>                                                                                                                              | 10 |
| 1.1. Gdański Dialog Społeczny                                                                                                                       | 10 |
| 1.2. Podstawy prawne                                                                                                                                | 11 |
| 1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu                                                                              | 11 |
| 1.4. Cel raportu                                                                                                                                    | 13 |
| <b>2. Metodologia procesu dialogu społecznego</b>                                                                                                   | 14 |
| 2.1. Opis procesu partycypacyjnego                                                                                                                  | 14 |
| 2.2. Siedem Zasad Konsultacji                                                                                                                       | 14 |
| 2.3. Zastosowane narzędzia i metody                                                                                                                 | 16 |
| 2.4. Zaangażowanie interesariuszy                                                                                                                   | 16 |
| <b>3. Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego</b>                                            | 18 |
| 3.1. Charakterystyka obszaru – analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej | 18 |
| 3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne                                                                                                 | 19 |
| 3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne                                                                                                                | 21 |
| <b>4. Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego</b>                                                                 | 26 |
| 4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami                                                                                         | 26 |
| 4.2. Badanie ankietowe                                                                                                                              | 42 |
| 4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami                                                                                           | 56 |
| <b>5. Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów</b>                                                                                    | 64 |
| 5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa                                                                                                        | 64 |
| 5.2. Inwestycje towarzyszące                                                                                                                        | 67 |
| 5.3. Kwestie do rozwiązania w dalszych krokach – przez innych inwestorów lub przez miasto. Przykłady wyzwań i możliwości                            | 69 |
| <b>6. Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji</b>                                             | 70 |
| 6.1. Zakres procesu partycypacyjnego                                                                                                                | 70 |
| 6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego                                                                                                         | 70 |
| 6.3. Zmiany wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego             | 72 |
| <b>7. Rekomendacje i propozycje dalszych działań</b>                                                                                                | 74 |
| <b>8. Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego</b>                                                                                  | 76 |
| <b>9. Załączniki</b>                                                                                                                                | 78 |

# 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 mieszkaniową<sup>2</sup>, które nadaje podmiotowość mieszkańcom, społeczności lokalnej i wszystkim innym interesariuszom danej inwestycji.

Opisana w ustawie procedura określa m.in. możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych w wypadku, gdy nie jest to możliwe w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>3</sup>. 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, aby uzyskać wszelkie informacje „z pierwszej ręki”, zapoznać się z projektem oraz poznać powody, dla których właśnie takie, a nie inne rozwiązania zostały przyjęte. Także jest to możliwość złożenia przez mieszkańców i interesariuszy własnych wniosków i uwag do planowanych inwestycji przed formalnym zainicjowaniem procesu uzgadniania inwestycji przez wszystkie przewidziane zapisami ustawy strony.

Gdański Dialog Społeczny realizowany jest w ramach postępowania o charakterze fakultatywnym na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad postępowania

---

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Szczegółowe informacje na temat tej procedury są dostępne na stronie: <https://www.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji>.

poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących<sup>4</sup>. 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

Polferro Sp. z o.o. / Inwestor zastępczy: Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o., ul. Miałki Szlak 4/8, 80-717 Gdańsk

### Projektanci

- Branża architektoniczna – zabudowa mieszkalno-usługowa:

Grupa Projektowo-Inwestycyjna BASS Sp. z o.o.  
ul. Jabłoniowa 20/212, 80-175 Gdańsk

A PLAN BIS Sp. z o.o.  
al. Niepodległości 670A/2, 81-854 Sopot

- Architektura krajobrazu, zieleni:

Moderna Ecologic Sp. z o.o.  
al. Grunwaldzka 501, 80-320 Gdańsk

<sup>4</sup> 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.

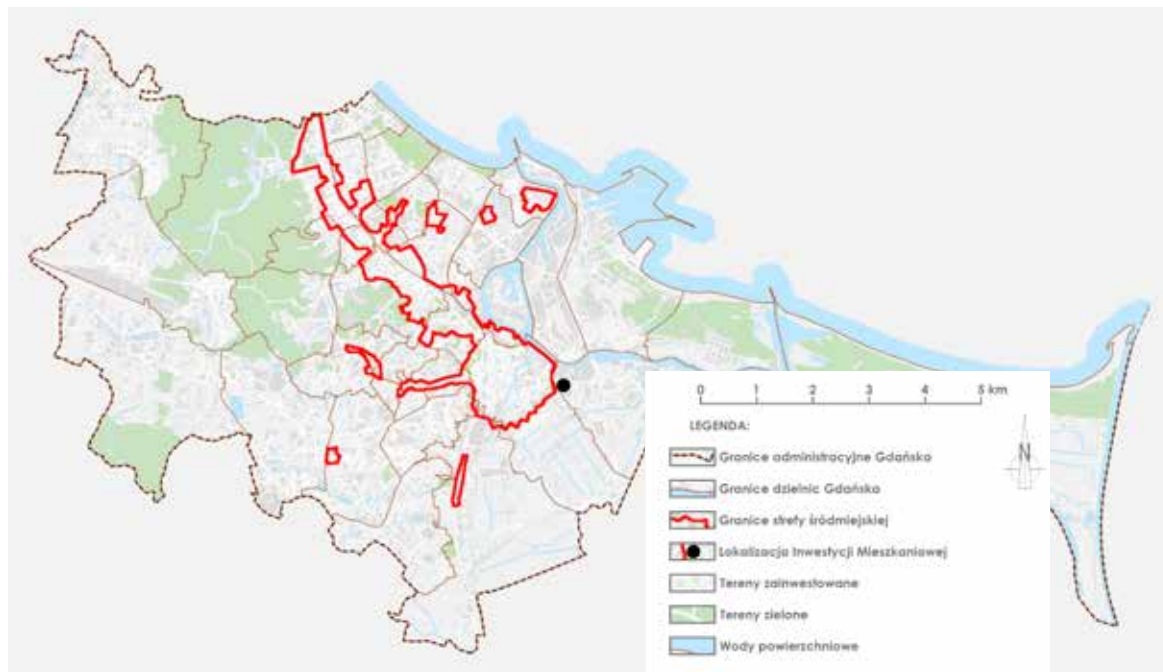
– Branża drogowa:

Neret s.c.

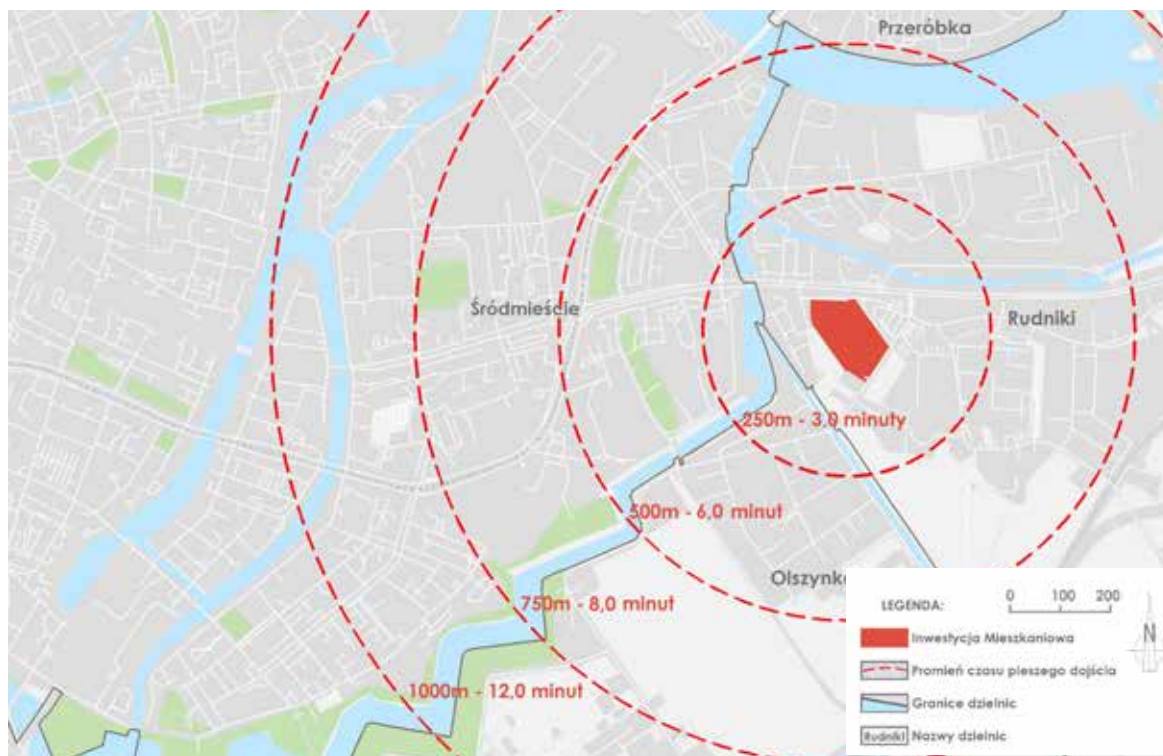
al. Grodzka 13, 80–841 Gdańsk

## Lokalizacja

Dzielnica Rudniki, ul. Miałki Szlak w Gdańsku.



**Ryc. 3.** Lokalizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej



**Ryc. 4.** Mapa odległości w pieszym zasięgu przyszłych mieszkańców inwestycji mieszkaniowo-usługowej

**Zakres inwestycji towarzyszących oraz drogowych:**

- budowa sali gimnastycznej, remont dachu, dostosowanie toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, realizacja oświetlenia zewnętrznego w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 w Gdańsku,
- rewaloryzacja Parku Siennickiego,
- budowa terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolarza,
- realizacja Centrum Aktywności Lokalnej w dzielnicy Rudniki,
- budowa ulicy – tzw. Nowej Sandomierskiej na odcinku od ul. Elbląskiej do ul. Opłotki wraz z przebudową skrzyżowań z ul. Elbląską i ul. Opłotki – realizacja w ramach odrębnej umowy drogowej tzw. szesnastkowej (wynikającej z art. 16 Ustawy o drogach publicznych).

Szczegółowe przedstawienie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi, w tym projekty oraz wizualizacje, zawarte są w prezentacji Inwestora dostępnej na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanskie-blonia-inwestycja-przy-ul-mialki-szlak,a,280341>

**1.4. Cel raportu**

Celem niniejszego raportu jest zgromadzenie uwag i wniosków mieszkańców dotyczących planowanych inwestycji, które wpłynęły w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego do jego organizatora, czyli Biura Architekta Miasta. Uwagi i wnioski będą przedstawione inwestorowi, Zespołowi Robocznemu 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/gdanski-dialog-spoleczny,a,270563>.



**Ryc. 5.** Plakat informacyjny w sprawie przeprowadzanych konsultacji – Gdańskie Błonia (BAM)

# 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, umożliwienie składania uwag mailowo i pisemne oraz podczas otwartych spotkań,
- prezentację inwestycji: szczegółowe przedstawienie planów inwestycyjnych na spotkaniach informacyjnych z udziałem inwestora, projektantów i przedstawicieli BAM,
- przygotowanie raportu i jego publikacja, przedstawienie wyników procesu wszystkim zainteresowanym.

**Harmonogram procesu:**

- pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (informacyjne): 25 lutego 2025 r.,
- okres zbierania uwag i wniosków: 25 lutego – 27 marca 2025 r.,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące wyniki ankiet): 31 marca 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 Konsultacji<sup>5</sup>, które uzupełniono o kolejne zasady wyszczególnione dalej:

---

<sup>5</sup> 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 grupy interesariuszy oraz metody informowania społeczności:

### Struktura uczestników:

- mieszkańcy sąsiadujący z obszarem inwestycji,
- lokalni liderzy, w tym przedstawiciele organizacji pozarządowych,
- przedstawiciele Rady Miasta i Rad Dzielnic: Rudniki, Śródmieście i Olszynka,
- eksperci i przedstawiciele ze strony miejskiej,
- inwestorzy i projektanci.

### Reprezentatywność:

- w procesie dialogu wzięło udział łącznie ponad 50 osób, w tym 49 ankietowanych,
- udział reprezentacji mieszkańców zróżnicowanych pod względem wieku, zawodów oraz zainteresowań i potrzeb.

### Metody informowania społeczności:

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



**Ryc. 6.** Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)



**Ryc. 7.** 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 pomiędzy ul. Miałki Szlak i ul. Opłotki w niedalekiej odległości od ul. Elbląskiej. Teren administracyjnie znajduje się w granicach dzielnicy Rudniki w Gdańsku, w bliskim sąsiedztwie dzielnic: Śródmieście i Olszynka.

**Demografia:** w bezpośrednim otoczeniu inwestycji dominuje zabudowa przemysłowa i usługowa, stąd niewielu mieszkańców, wśród których przeważają osoby w wieku produkcyjnym oraz osoby starsze.

#### **Kluczowe wyzwania:**

- obszar dużych kontrastów przestrzennych i funkcjonalnych – sąsiedztwo terenów przemysłowych, składów, magazynów oraz enklaw zabudowy mieszkaniowej – głównie jednorodzinnej,
- obszar stanowiący tzw. bramę do miasta – czyli rejon, przez który wielu kierowców, mieszkańców, turystów i odwiedzających wjeżdża do Gdańska, co wpływa na jego postrzeganie i wizerunek,
- dominujący charakter przemysłowy dzielnicy – obecność dużych zakładów, składów i baz transportowych oraz bliskie sąsiedztwo zakładów rafineryjnych ogranicza rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i społecznych oraz generuje uciążliwości środowiskowe,
- niewielu stałych mieszkańców pomimo dogodnej lokalizacji, tj. bliskości Śródmieścia i atrakcyjnej turystycznie i wizerunkowo części miasta,
- niewystarczająca infrastruktura społeczna i edukacyjna – istniejące w sąsiedztwie placówki edukacyjne wymagają doinwestowania, brak przedszkoli, żłobków, placówek kultury, miejsc integracji lokalnej społeczności czy innych obiektów z zakresu opieki społecznej,
- niedostatecznie zagospodarowane ogólnodostępne tereny rekreacyjne i zielone – istniejące miejskie przestrzenie rekreacyjne są zaniedbane, niedoinwestowane i niewyposażone w infra-

strukturę sprzyjającą aktywnemu wypoczynkowi, co ogranicza ich funkcję społeczną i atrakcyjność dla mieszkańców oraz osób odwiedzających dzielnicę,

- potrzeba poprawy dostępności transportowej – zarówno w zakresie układu drogowego, jak i rozwoju komunikacji zbiorowej oraz infrastruktury rowerowej i pieszej, umożliwiającej lepsze połączenia z sąsiednimi dzielnicami i centrum miasta.

### 3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne

**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska** z dnia 23 kwietnia 2018 r. (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska) z późn. zm.: teren przemysłowo-usługowo-składowy, zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumencie. Ponadto przedmiotowy obszar częściowo znajduje się w strefie ochrony ekspozycji.



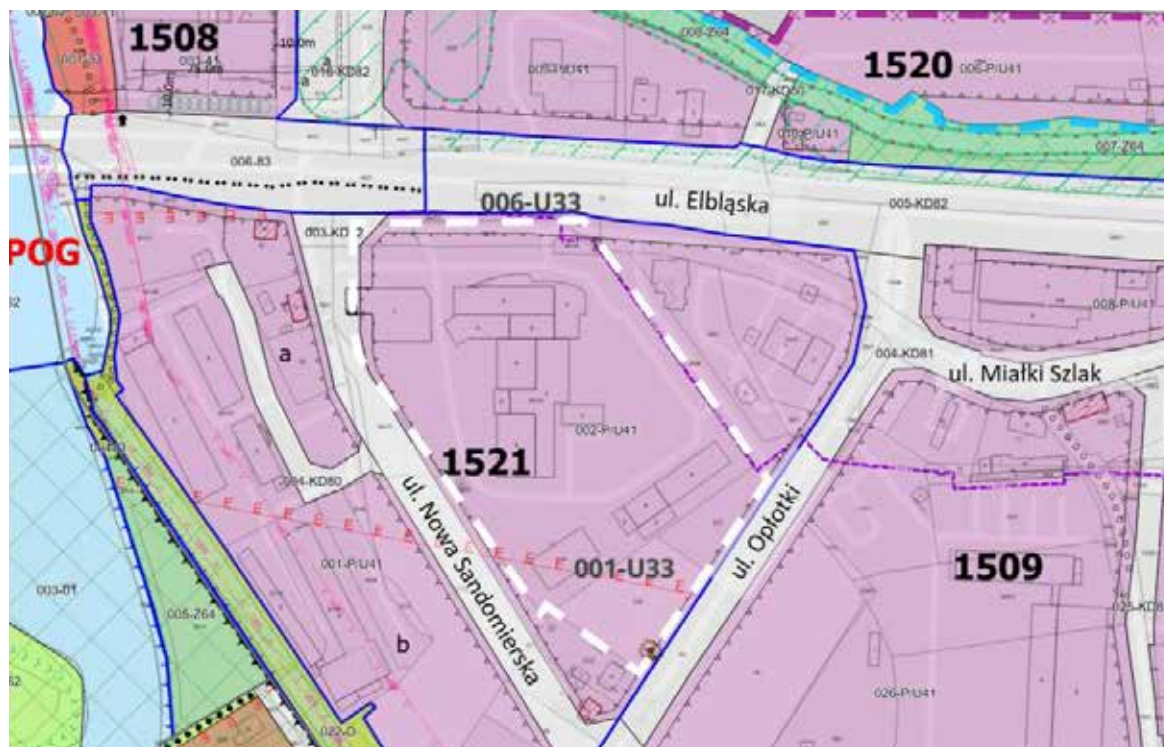
**Ryc. 8.** Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – obszar objęty inwestycją zaznaczono białą linią przerywaną

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rudniki w rejonie ul. Miałki Szlak i projektowanej tzw. Nowej Sandomierskiej** (nr 1521): teren oznaczony numerem 002-P/U41 przeznaczony jest pod zabudowę produkcyjno-usługową – pod działalność gospodarczą z zakresu produkcji, składów, baz i magazynów oraz / lub usług z dopuszczeniem:

- mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych do okresowego pobytu ludzi,
- przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami niewymagającymi prowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Południowy fragment nieruchomości położony jest w graczach strefy ochrony ekspozycji sylwety historycznego śródmieścia Gdańska.

Niewielki fragment działki położony w części zachodniej nieruchomości stanowi rezerwę terenową przeznaczoną w planie miejscowym pod ulicę zbiorczą – teren 003-KD82 – odcinek ulicy projektowanej tzw. Nowej Sandomierskiej.



**Ryc. 9.** Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar objęty inwestycją zaznaczono białą linią przerywaną

## Zmiany w zakresie funkcji

Zmiana funkcji z przemysłowo-usługowej na mieszkaniowo-usługową w rejonie ul. Elbląskiej pozwoli lepiej wykorzystać potencjał tego obszaru, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie atrakcyjnych turystycznie i wizerunkowo części historycznego Gdańska. Bliskość centrum miasta czyni ten teren atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, szczególnie dla osób poszukujących lokalizacji dobrze skomunikowanej, a jednocześnie atrakcyjnej krajobrazowo. Obszar ten dysponuje terenami zielonymi, które – choć dziś zaniedbane – po realizacji odpowiednich inwestycji mogą stać się cennymi przestrzeniami rekreacyjnymi. Istniejące placówki edukacyjne w okolicy przy odpowiednim wsparciu infrastrukturalnym są w stanie obsłużyć nowych mieszkańców, co dodatkowo sprzyja efektywnemu wykorzystaniu zasobów publicznych.

Obszar położony przy jednym z głównych wjazdów do Gdańska - tzw. bramy do miasta, ma istotne znaczenie wizerunkowe. Obecne przeznaczenie pod funkcje przemysłowe nie odpowiada randze tego miejsca i nie sprzyja budowaniu pozytywnego pierwszego wrażenia o mieście. Sąsiedztwo Śródmieścia i strefy ochrony ekspozycji sylwetki miasta wskazuje na potrzebę bardziej reprezentacyjnego zagospodarowania – przemysł i składy w tej lokalizacji mogą kolidować z ochroną walorów krajobrazowych i wizualnych.

Jednocześnie zaznaczyć należy, iż dalsze wypieranie funkcji przemysłowej przez funkcję mieszkaniową w tej części miasta nie jest możliwe z uwagi na politykę miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z dokumentem planistycznym obszar ten stanowi teren przemysłowo-usługowo-składowy oraz teren portowy.

### 3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne

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

#### Problemy społeczności lokalnej:

- niesprzyjające warunki do życia z uwagi na uciążliwe sąsiedztwo - obiekty przemysłowe, główna trasa komunikacyjna,
- brak infrastruktury społecznej sprzyjającej spotkaniom i integracji mieszkańców, w tym ogólnodostępnych miejsc wspólnych,
- niewystarczające lub wręcz brak w najbliższym sąsiedztwie usług z zakresu opieki społecznej i zdrowia oraz usług tzw. podstawowych (np. sklep spożywczy, dyskont, piekarnia, apteka, poczta),
- ograniczona oferta edukacyjna, sportowa i kulturalna w najbliższym zasięgu,
- niedostatecznie zagospodarowane tereny zielone, brak atrakcyjnych przestrzeni rekreacyjnych, w tym placów zabaw i stref aktywności dla różnych grup wiekowych,
- wysoki poziom wód gruntowych, ryzyko podtopień,
- ryzyko urbanistycznego chaosu w związku z intensyfikacją nowych inwestycji, przy braku spójnej wizji przekształceń przestrzennych i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, w tym komunikacji zbiorowej czy dostępności dla pieszych i rowerzystów.

#### Potencjał społeczności:

- rosnące zainteresowanie mieszkańców rozwojem dzielnicy i ich aktywność w procesach partycypacyjnych,
- poparcie mieszkańców dla zmian w dzielnicy w kierunku zwiększenia udziału zabudowy mieszkaniowej,
- doświadczenie w samoorganizacji i tworzeniu oddolnych inicjatyw.

#### Aspekty ekonomiczne:

- możliwość rozwoju lokalnej przedsiębiorczości poprzez wprowadzenie usług w parterach budynków i aktywizację parterów ulic,
- podniesienie atrakcyjności dzielnicy jako miejsca do życia – alternatywa dla zatłoczonego Śródmieścia – sprzyjające osiedlaniu się nowych mieszkańców,
- potencjał wzrostu wartości gruntów i nieruchomości w związku z pojawieniem się nowej inwestycji o charakterze mieszkaniowo-usługowym, modernizacji terenów zielonych oraz poprawy dostępności transportowej i jakości infrastruktury publicznej.



**Ryc. 10.** Teren planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)





Ryc. 11. Wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej (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 25 lutego 2025 r., o godz. 18.00 w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6, przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku Śródmieściu,
- okres zbierania uwag, wniosków i pytań od mieszkańców, który trwał od 25 lutego do 27 marca 2025 r., do godz. 23.59,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące), które odbyło się 31 marca 2025 r., o godz. 18.00 w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6, przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku Śródmieściu.

### **4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami**

Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze informacyjnym – odbyło się dnia 25 lutego 2025 r., o godz. 18.00 w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6, przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku Śródmieściu.

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

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele Biura Architekta Miasta – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Paweł Kąkol – Dyrektor ds. Inwestycji w Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.

Przedstawiciele projektantów:

- Jacek Szymczak – Architekt z Grupy projektowo-inwestycyjnej BASS Sp. z o.o.

- Pani Jolanta Bartczak – Architekt krajobrazu z Moderna Sp. z o.o.

Przedstawiciele gospodarza spotkania:

- Dyrekcja Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6.

Przedstawiciele społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, przedstawiciele Rad Dzielnic: Rudniki, Śródmieście i Olszynka, radni Rady Miasta Gdańska oraz pozostali interesariusze.

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



**Ryc. 12.** Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)



Ryc. 13. 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 od mieszkańców i otwartej dyskusji. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie internetowej Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, aby umożliwić zapoznanie się z jego przebiegiem osobom, które nie mogły w nim uczestniczyć osobiście<sup>6</sup>.

##### 2. Prezentacja Piotra Lorensa, Architekta Miasta

Piotr Lorens przedstawił kontekst planowanej inwestycji w rejonie ulic Miałki Szlak i Opłotki, realizowanej w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej (ULIM). Wyjaśnił, że choć procedura ta pozwala na szybsze uzyskanie zgody na lokalizację inwestycji mieszkaniowej w stosunku do standardowej ścieżki zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jej realizacja nadal wymaga decyzji Rady Miasta Gdańska, podobnie jak w przypadku mpzp.

Podkreślił, że w Gdańsku – na podstawie doświadczeń związanych z realizacją wcześniejszych inwestycji – przyjęto zasadę prowadzenia dialogu społecznego jeszcze przed formalnym rozpoczęciem procedury, co pozwala na rzetelne uwzględnienie głosów mieszkańców oraz interesariuszy i wypracowanie najlepszego możliwego rozwiązania – zarówno w zakresie inwestycji głównej, jak i towarzyszących.

Wskazał, że omawiany teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewidującym funkcję przemysłowo-usługową, natomiast inwestor – Polferro Sp. z o.o. (z inwestorem zastępczym Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.) – zamierza złożyć wniosek o zgodę na reali-

6 <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/doki-v-inwestycja-przy-ul-popieluszki,a,277674>.

zaczę budowy mieszkaniowo-usługowej. Zgodnie z wymogami ustawy, taka inwestycja musi być powiązana z realizacją tzw. inwestycji towarzyszących, służących przyszłym mieszkańcom – takich jak szkoła, park czy infrastruktura społeczna. W tym przypadku przewidziano m.in. budowę sali gimnastycznej, modernizację szkoły, rewaloryzację Parku Siennickiego i Parku Gdańskiego Kolejarza.

Piotr Lorens zaznaczył, że inwestor przed oddaniem do użytkowania zabudowy mieszkaniowej będzie zobowiązany do oddania do użytkowania inwestycji towarzyszących. Dodał także, że Biuro Architekta Miasta koordynuje proces dialogu społecznego, a także uczestniczy w pracach zespołu roboczego do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz z pozostałymi jednostkami miejskimi.

Architekt Miasta podkreślił wagę procesu partycypacyjnego jako narzędzia służącego nie tylko lepszemu projektowaniu – w szczególności w miejscach tak istotnych dla wizerunku i struktury miasta jak rejon ul. Elbląskiej i „bramy do miasta”, ale również budowaniu zaufania społecznego.

Piotr Lorens zaznaczył także, że proces Dialogu Społecznego związanego z inwestycją dopiero się rozpoczyna i przewidzianych jest w jego ramach kilka etapów, w tym zbieranie opinii mieszkańców, raportowanie uwag oraz przedstawienie tych uwag inwestorowi do zaopiniowania. Po zakończeniu procedury dialogu społecznego i analizie całości materiału podsumowujący go raport zostanie przedstawiony Radzie Miasta Gdańska oraz wszystkim zainteresowanym stronom.

### **3. Prezentacja inwestora, Pawła Kąkola, Dyrektora ds. Inwestycji w Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.,**

Paweł Kąkol przedstawił właściciela terenu – spółkę Polferro, dawniej działającą pod nazwą Polmozbyt Gdańsk. Wyjaśnił, że obecnie na działce znajdują się głównie salony samochodowe, hale produkcyjne, magazyny oraz place składowe i manewrowe, a ponad 98% powierzchni to teren zabudowany lub utwardzony. Zapowiedział zamiar przekształcenia tego przemysłowego obszaru w osiedle mieszkaniowo-usługowe, realizowane przez doświadczonego inwestora z wieloletnim dorobkiem deweloperskim.

### **4. Prezentacja projektanta, Jacka Szymczaka, architekta z Grupy projektowo-inwestycyjnej BASS Sp. z o.o. oraz Jolanty Bartczak, architektki krajobrazu z pracowni projektowej Moderna sp. z o.o.**

Jacek Szymczak przedstawił szczegóły dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących. Natomiast Jolanta Bartczak uzupełniła omówiła aspekty dotyczące projektowanej zieleni i rewaloryzowanego Parku Siennickiego.

## **Przedstawienie charakterystyki i zakresu inwestycji**

### **A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa**

Projekt zakłada realizację osiedla o miejskim charakterze, obejmującego 530 mieszkań i około 3000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, zlokalizowanego pomiędzy ulicami Elbląską, Miałki Szlak i Opłotki. Zabudowa będzie miała zróżnicowaną wysokość (od 4 do 7 kondygnacji), z zaakcentowanymi dominantami urbanistycznymi od strony ul. Elbląskiej – zgodnie z sugestią Architekta Miasta, aby wzmocnić symbolikę „bramy do miasta”. Wnętrza zabudowy mieszkaniowej mają być niemal całkowicie wyłączone z ruchu kołowego, a całość zaprojektowano z myślą o jakości przestrzeni wspólnych, retencji wód opadowych i wysokim udziale zieleni. Zakłada się budowę garaży podziemnych z minimalną liczbą miejsc postojowych na terenie oraz zapewnienie ponad 700 miejsc dla rowerów. Architektura odwołuje się do historycznej tkanki Gdańska poprzez zastosowanie m.in. żółtej cegły klinkierowej i detalu przemysłowego, co ma podkreślić zarówno tożsamość miejsca, jak i jego przemysłową historię.



**Ryc. 14.** Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



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



**Ryc. 16.** Lokalizacja usług w pierzei ul. Elbląskiej (mat. inwestora)

## B. Inwestycje towarzyszące

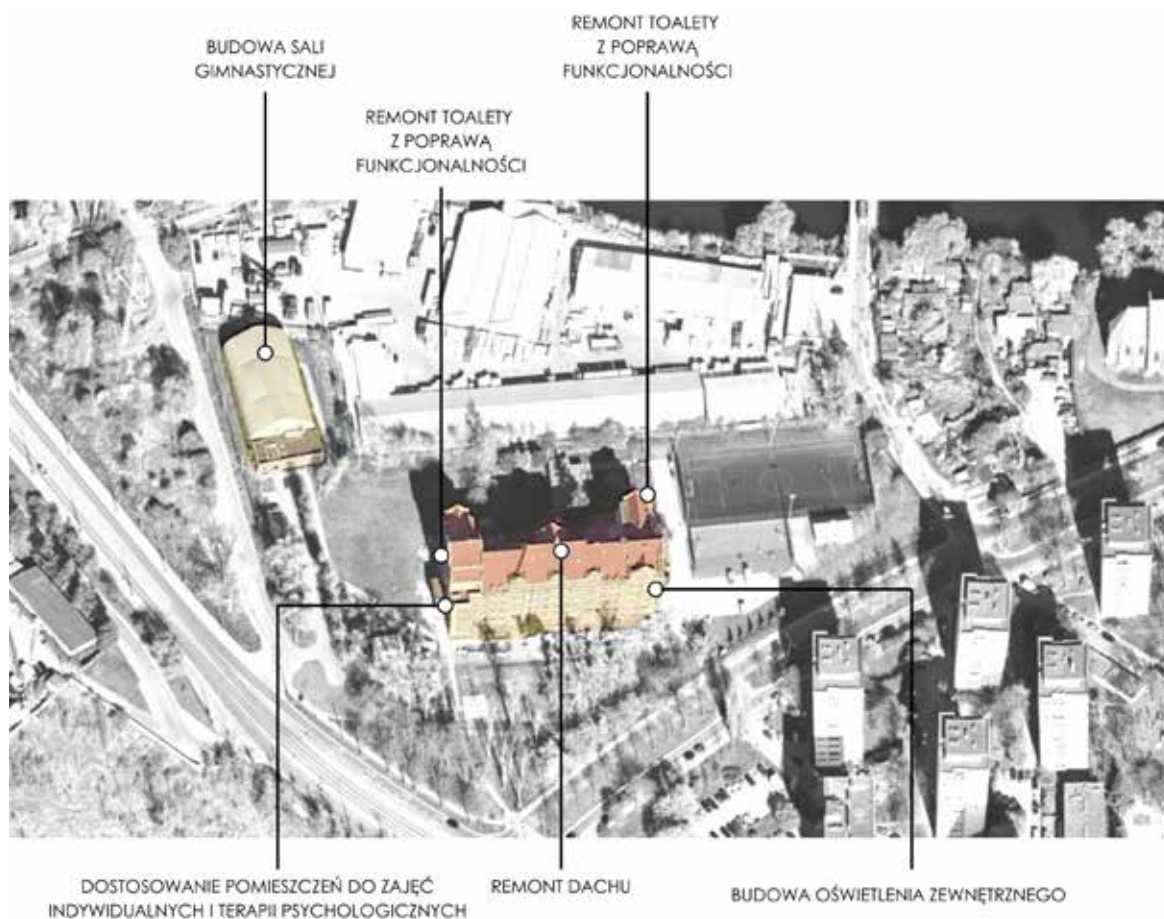
### Budowa sali gimnastycznej i modernizacja szkoły<sup>7</sup>

Projekt zakłada rozbudowę i unowocześnienie placówki, aby umożliwić przyjęcie dodatkowych uczniów z nowego osiedla - szacunkowo ok. 100 dzieci (liczbę określono na podstawie wskaźników zawartych w ustawie ULIM). Modernizacja obejmie zarówno część edukacyjną, jak i zaplecze sportowe. Pełen zakres inwestycji w infrastrukturę Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6 w Gdańsku obejmuje: budowę sali gimnastycznej z zapleczem w miejscu obecnej hali pneumatycznej, remont dachu, dostosowanie toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz realizację oświetlenia zewnętrznego. Wszystkie prace zostaną zrealizowane na podstawie dokumentacji przekazanej przez miasto. Szacowany koszt inwestycji to ponad 13 mln zł.

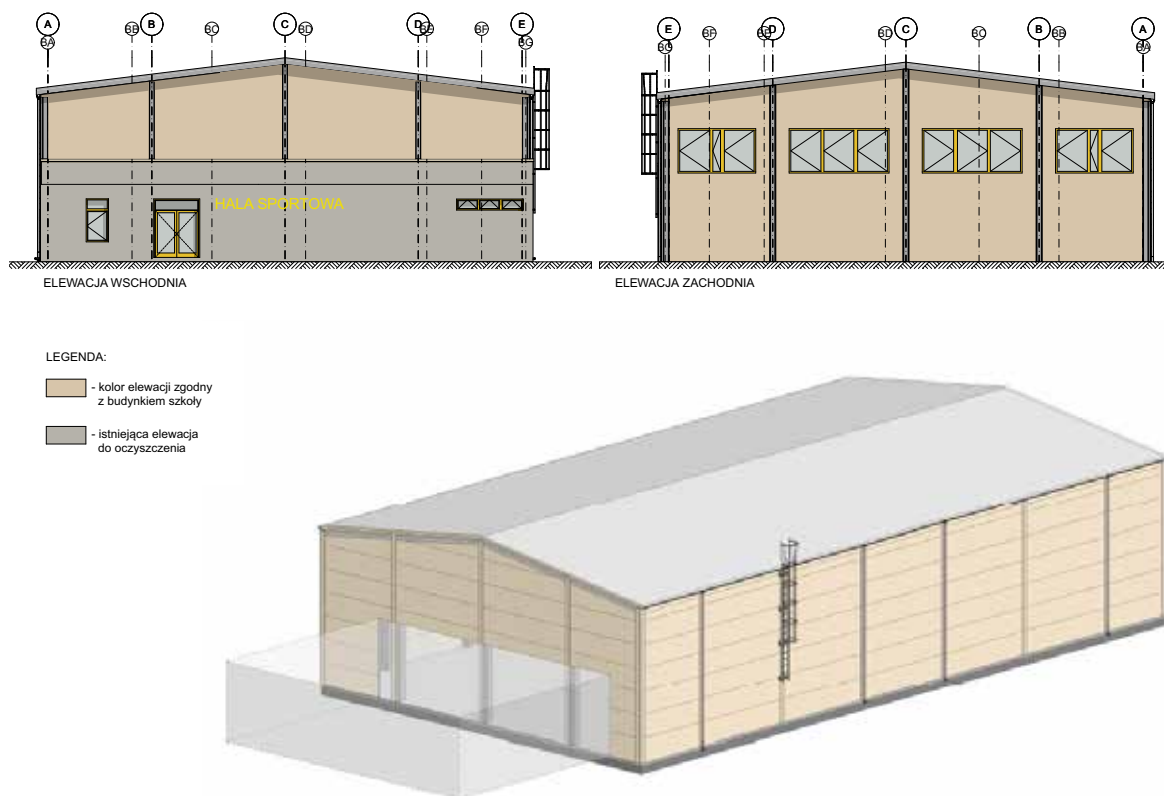
### Rewaloryzacja Parku Siennickiego

Projekt zakłada kompleksowe odnowienie historycznego parku z lat 20. XX wieku w duchu modernistycznym, z poszanowaniem jego dziedzictwa i układu zieleni. Przewidziano wymianę nawierzchni (z wyjątkiem jednej wykonanej w ramach budżetu obywatelskiego), utworzenie nowych placów zabaw (dla młodszych i starszych dzieci, także z elementami inkluzywnymi – włączającymi dla dzieci z niepełnosprawnościami), stref rekreacji dla dorosłych, pergoli i różanki z ewentualną rzeźbą. Planowane są między innymi takie elementy jak: polany piknikowe, miejsce do ogniska, mały skate point oraz strefa biocenotyczna dla dzikiej fauny, jednak nie wszystkie elementy służące rekreacji mieszkańców mogą się tam pojawić z uwagi na rozmiary parku i jego historyczne walory. Stąd pojawiła się propozycja, by to mieszkańcy – uczestnicy dialogu podjęli wspólnie decyzję, które z elementów powinny się w parku znaleźć. Całość została zaprojektowana w konsultacji z ekspertką ds. zieleni historycznej, prof. Katarzyną Rozmarynowską. Wartość szacunkowa inwestycji to 3,66 mln zł.

<sup>7</sup> W trakcie prac Zespołu roboczego ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tzw. zespół roboczy ds. Lex Deweloper), które miały miejsce po zakończeniu Gdańskiego Dialogu Społecznego, dokonano aktualizacji zakresu robót budowlanych w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku. Zrezygnowano z pierwotnego pomysłu adaptacji części pomieszczeń na poradnię psychologiczno-pedagogiczną w ramach inwestycji towarzyszących. Placówka ta zostanie utworzona niezależnie, ze środków gminnych, a środki inwestora skierowano na budowę sali gimnastycznej. Obiekt sportowy zostanie wykonany w szerszym zakresie niż pierwotnie planowano – m.in. z zapleczem i mobilnymi trybunami, o co m.in. wnioskowali mieszkańcy. Zwiększenie budżetu umożliwi realizację sali w wyższym standardzie, dostosowanym do potrzeb szkoły o profilu sportowym. Zakłada się, że powyższe zmiany mogą wpłynąć pozytywnie na ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców.

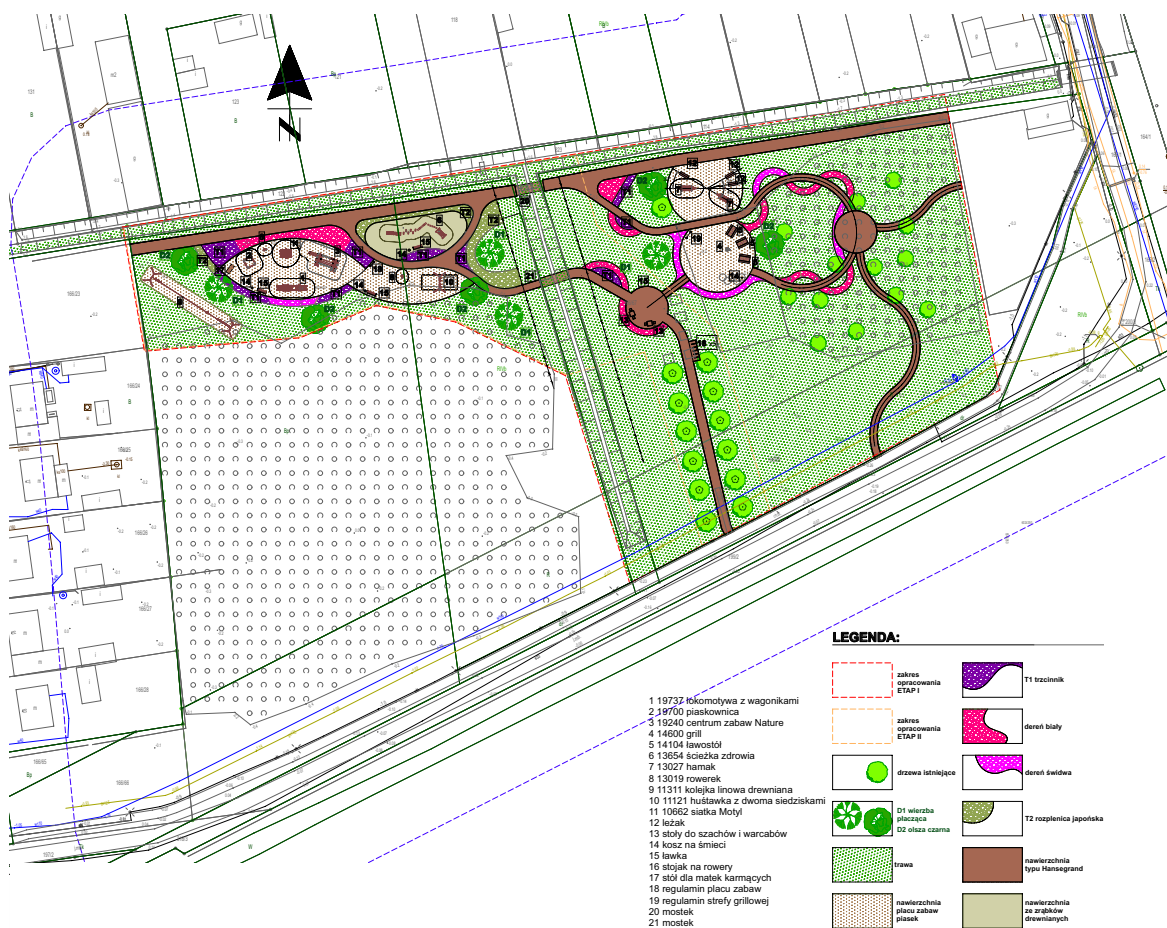


Ryc. 17. Zakres prac planowanych na terenie Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6 (mat. inwestora)

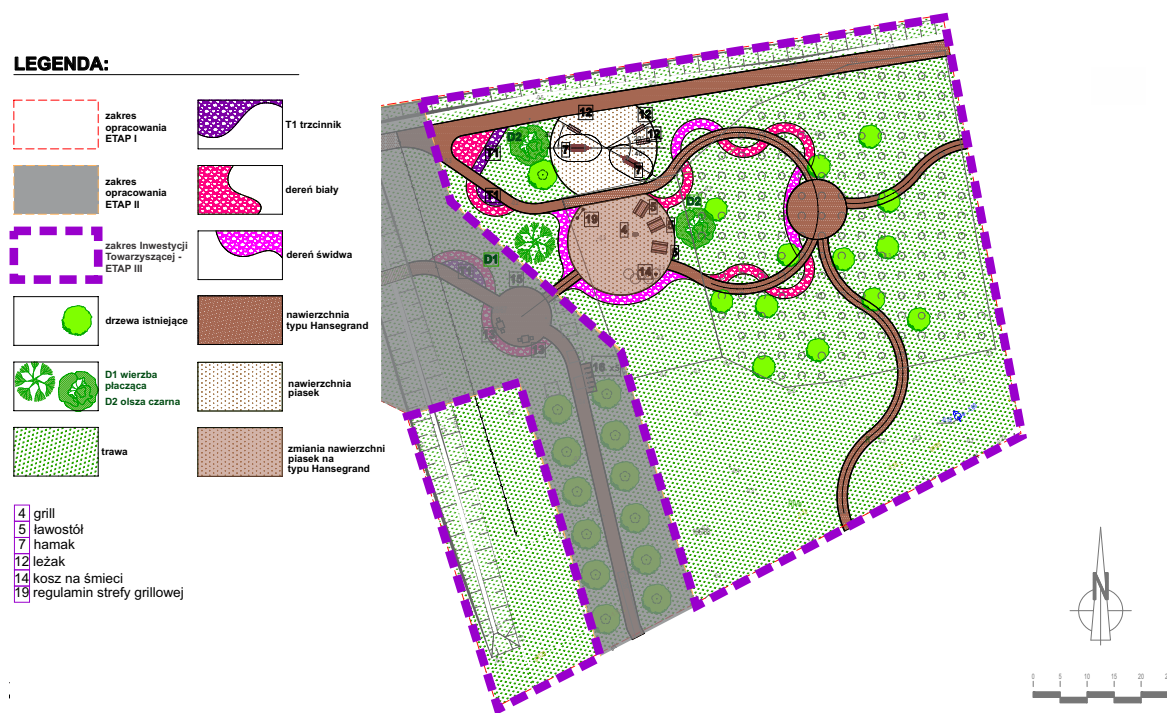


Ryc. 18. Koncepcja planowanej sali gimnastycznej - elewacja wschodnia, zachodnia oraz aksonometria (mat. inwestora)

GDAŃSKIE BŁONIA



Ryc. 20. Projekt terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza (mat. GZDiZ)



Ryc. 21. Projekt terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza (mat. inwestora)

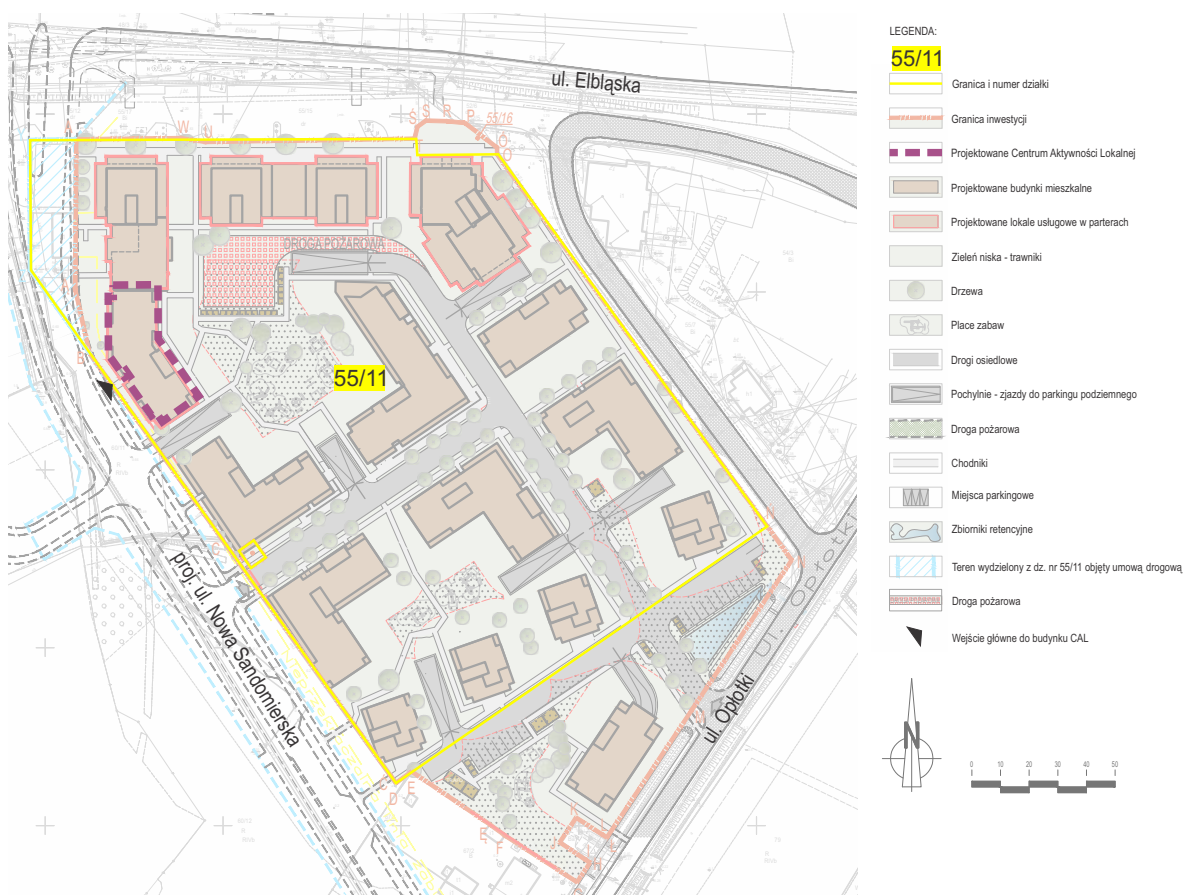
## Budowa terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolarza

Działania obejmą uporządkowanie terenu, nasadzenia zieleni, budowę ścieżek i nawierzchni, doposażenie placu zabaw, montaż ławek i urządzeń rekreacyjnych. Inwestycja domyka proces realizacji parku zainicjowany przez samych mieszkańców w ramach Budżetu Obywatelskiego i jest komplementarna wobec I etapu inwestycji. Realizacja nastąpi na podstawie gotowego projektu pozyskanego od Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Planowany budżet to ok. 600 tys. zł.

## Realizacja Centrum Aktywności Lokalnej w dzielnicy Rudniki

Na terenie osiedla powstanie wielofunkcyjna przestrzeń służąca integracji mieszkańców i prowadzeniu działań społecznych, kulturalnych oraz edukacyjnych, dostępna także dla dotychczasowych mieszkańców dzielnicy. W tym celu wykorzystany zostanie parter jednego z planowanych budynków mieszkalno-usługowych. Lokal będzie miał powierzchnię ponad 400 m<sup>2</sup> i znajdą się w nim: sala spotkań na ok. 80 osób z możliwością podziału, zaplecze kuchenne, toalety, sale do warsztatów i terapii zajęciowej, a także przestrzeń biurowa (np. dla rady dzielnicy). Centrum ma służyć nie tylko mieszkańcom nowego osiedla, ale całej dzielnicy i okolicznych społeczności. Planowany budżet to ok. 13 mln zł.

Łączna kwota deklarowana przez inwestora na realizację inwestycji towarzyszących przekracza 30 mln złotych, co – jak podkreślono – świadczy o gotowości inwestora do poniesienia znacznych kosztów w celu uzupełnienia oferty usług publicznych i dostępności do terenów zielonych w tej części miasta.



**Ryc. 22.** Lokalizacja Centrum Aktywności Lokalnej (mat. inwestora)



**Ryc. 23.** Koncepcja układu funkcjonalnego Centrum Aktywności Lokalnej (mat. inwestora)

## Inwestycje drogowe – wynikające z umowy drogowej

### Budowa ulicy – tzw. Nowej Sandomierskiej

Inwestycja realizowana będzie na podstawie obowiązkowej dla inwestorów umowy drogowej tzw. szesnastkowej, wynikającej z art. 16 Ustawy o drogach publicznych, a zatem niezależnie od porozumienia podpisywanego w ramach tzw. specustawy mieszkaniowej. Inwestycja obejmować będzie realizację fragmentu ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej na odcinku od ul. Elbląskiej do ul. Opłotki w pełnym standardzie drogowym. Inwestycja obejmuje wykonanie jezdni, chodników, trasy rowerowej, odwodnienia, oświetlenia, infrastruktury podziemnej oraz budowę skrzyżowania z ul. Elbląską wraz z instalacją sygnalizacji świetlnej zintegrowanej z systemem Tristar. Planowany budżet to ponad 8 mln zł.



**Ryc. 24.** Projekt drogowy ul. tzw. Nowej Sandomierskiej (mat. inwestora)

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

#### **4.1.2. Część II pierwszego spotkania – dyskusja z mieszkańcami**

Po zakończeniu części prezentacyjnej rozpoczęła się otwarta dyskusja z mieszkańcami. Uczestnicy spotkania zadawali pytania oraz zgłaszali uwagi i postulaty dotyczące planowanej inwestycji i projektów towarzyszących. Wśród głównych tematów poruszanych przez mieszkańców znalazły się:

##### **1. Charakter planowanej ulicy – tzw. Nowej Sandomierskiej.**

Pytano, czy ulica Nowa Sandomierska będzie ogólnodostępną drogą publiczną, czy jedynie wewnętrzną drogą osiedlową obsługującą wyłącznie inwestycję mieszkaniową.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ulica tzw. Nowa Sandomierska będzie drogą publiczną i zostanie przekazana do zarządu Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni. Nie będzie to droga wewnętrzna.

##### **2. Przeznaczenie lokali usługowych – sprzedaż i dostępność.**

Mieszkańcy pytali, czy lokale usługowe w parterach budynków będą dostępne na wolnym rynku, czy przewidziano ich inny sposób użytkowania.

ODPOWIEDŹ INWESTORA/BAM: lokale usługowe będą przeznaczone na sprzedaż i dostępne komercyjnie. Wyjątkiem będzie Centrum Aktywności Lokalnej, które powstanie w ramach inwestycji jako funkcja społeczna – na potrzeby mieszkańców, niekomercyjna.

##### **3. Powierzchnie i funkcja lokali usługowych.**

Radna Rady Miasta Gdańska Katarzyna Czerniewska zapytała, czy na obecnym etapie wiadomo, jakiej wielkości będą lokale usługowe – czy będą to raczej małe przestrzenie pod niewielkie punkty usługowe (np. „studio paznokcia”), czy możliwa jest lokalizacja większych lokali handlowych, takich jak dyskonty spożywcze.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zakładany jest zróżnicowany metraż lokali usługowych, od 40 m<sup>2</sup> do większych powierzchni, np. dla aptek czy sklepów spożywczych. Ich ostateczny podział będzie dostosowany do potrzeb rynkowych. Dopuszcza się łączenie lokali w większe moduły. Decyzje co do konkretnych najemców będą podejmowane na późniejszym etapie, po analizie rynku.

##### **4. Zgodność inwestycji z charakterem Olszynki i Rudnik.**

Mieszkancka z terenu sąsiadującego z planowaną inwestycją wyraziła wątpliwość, czy zabudowa wielorodzinna nie jest sprzeczna z dotychczasowym, jednorodničnym charakterem zabudowy mieszkaniowej.

ODPOWIEDŹ BAM: teren inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Elbląskiej – głównej drogi wjazdowej do centrum Gdańska – i z tego względu wymaga stworzenia bardziej reprezentacyjnej, miejskiej oprawy w odróżnieniu od dalszej części Olszynki czy rejonu ul. Gdańskiego Kolejarza. Dla tego fragmentu miasta zaproponowana zabudowa wielorodzinna z udziałem funkcji usługowych od strony ul. Elbląskiej wydaje się być korzystna, gdyż wprowadza nową jakość urbanistyczną. Projektowana zabudowa z pierzeją i akcentami wysokościowymi ma pełnić funkcję symboliczną „bramy do miasta”.

## 5. Badania gruntu i ryzyko podtopień.

Mieszkanka wskazywała na problemy z wodą gruntową w tym rejonie i pytała, czy inwestycja uwzględnia to ryzyko: czy były prowadzone badania gruntu, zwłaszcza pod kątem wysokiego poziomu wód gruntowych i zagrożenia podtopieniami przy realizacji garaży podziemnych?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: badania gruntu i analiza stosunków wodnych zostały przeprowadzone na potrzeby uzyskania decyzji środowiskowej. Ekspertyzy wykonali niezależni hydrotechnicy i inżynierowie środowiska. Projekt był konsultowany z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, który nie zgłosił żadnych zastrzeżeń. Analizy uwzględniły ryzyko spiętrzania wód gruntowych – podobnie jak w rejonie Starego Miasta – i zaprojektowano rozwiązania zapobiegające podobnym sytuacjom.

## 6. Miejsca postojowe dla usług.

Zadano pytanie, czy przewidziano wystarczającą liczbę miejsc postojowych, zarówno dla mieszkańców, jak i klientów lokali usługowych. Pytano m.in. o dostępność parkingów naziemnych dla odwiedzających oraz gości mieszkańców.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: na terenie inwestycji zaplanowano przede wszystkim miejsca parkingowe podziemne, co pozwala na odzyskanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie terenu. Przewidziano także kilkanaście naziemnych miejsc postojowych z przeznaczeniem dla klientów lokali usługowych. Goście będą mogli korzystać z niesprzedanych miejsc postojowych w garażach podziemnych, które mogłyby np. funkcjonować jako płatne miejsca gościnne.

## 7. Nowa ulica a planowana noclegownia.

Zadano pytanie, czy planowana budowa ul. tzw. Nowej Sandomierskiej pokrywa się z drogą przewidzianą w ramach realizowanej już inwestycji przy ul. Sandomierskiej 68C (noclegownia dla osób bezdomnych) i czy ten sam fragment drogi nie miał być realizowany przez innego inwestora.

ODPOWIEDŹ BAM: inwestycje zostały skorelowane, a obowiązek realizacji ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej na omawianym odcinku spoczywa na inwestorze inwestycji mieszkaniowej (Polferro/Hanza), który został wskazany jako wykonawca w ramach umowy drogowej.

## 8. Sąsiedztwo stacji paliw a bezpieczeństwo.

Uczestnik spotkania pytał o kwestie formalno-prawne związane z bliskością istniejącej stacji benzynowej (Orlen) i restauracji typu fast food. Interesowało go również, czy miasto planuje zmianę zagospodarowania tego terenu w związku z realizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

ODPOWIEDŹ BAM: na chwilę obecną miasto nie planuje żadnych działań w zakresie przekształcenia funkcji tego terenu. Stacja paliw oraz restauracja typu fast food znajdują się na gruntach prywatnych i funkcjonują zgodnie z obowiązującymi przepisami. Możliwe, że w przyszłości – w związku z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej – obszar ten ulegnie dalszym przekształceniom w wyniku działań kolejnych inwestorów.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zarówno stacja paliw, jak i restauracja oraz asfaltowa droga biegnąca wzdłuż granicy działki inwestora znajdują się na terenie prywatnym, co uniemożliwiało zaprojektowanie bezpośredniego wjazdu z tej strony. Wszystkie wymagane przepisami odległości od stacji benzynowej zostały zachowane – inwestycja spełnia normy bezpieczeństwa i formalne wymogi prawne.

## **9. Dostępność Centrum Aktywności Lokalnej dla lokalnych inicjatyw społecznych.**

Przedstawiciel inicjatywy sąsiedzkiej z Rudnik zapytał, czy w przyszłości lokalny klub sąsiedzki będzie mógł korzystać z pomieszczeń planowanego Centrum Aktywności Lokalnej (CAL), czy też przestrzeń ta jest już „zarezerwowana” wyłącznie dla MOPR-u lub innych instytucji.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: lokale usługowe przewidziane na Centrum Aktywności Lokalnej i filię Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie zostaną przekazane gminie. To gmina – za pośrednictwem Wydziału Rozwoju Społecznego (WRS) – będzie decydować o zasadach ich udostępniania. Inwestor nie ma wiedzy na temat trybu dalszego przydzielania przestrzeni konkretnym organizacjom, ale deklaruje gotowość do przekazania zapytania do WRS.

ODPOWIEDŹ BAM: z dotychczasowych doświadczeń wynika, że Centra Aktywności Lokalnej są projektowane jako przestrzenie otwarte dla różnych form działań mieszkańców, w tym lokalnych inicjatyw społecznych, również grup nieformalnych. W przypadku tej inwestycji, podobnie jak innych klubów i domów sąsiedzkich w mieście, również zostanie wybrany w otwartym konkursie operator prowadzący CAL. Zasugerowano, by zadający pytanie przekazał je pisemnie lub przez formularz, co umożliwi uzyskanie oficjalnej odpowiedzi od WRS i podzielenie się nią z resztą mieszkańców.

## **10. Własność gruntów i przyszłość sąsiednich terenów.**

Uczestnicy spotkania zapytali, czy inwestor jest właścicielem gruntów pomiędzy planowaną ulicą tzw. Nową Sandomierską a rzeką Motławą oraz jaka jest przyszłość terenów takich jak drukarnia, stare zabudowania przemysłowe, bazy z autokarami czy salony samochodowe.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: właścicielem terenów między tzw. Nową Sandomierską a Motławą jest Gmina Miasta Gdańsk. Grunty inwestora kończą się na wysokości ogródków działkowych. Wskazane budynki, takie jak drukarnia czy salony samochodowe, pozostają na tym terenie – nie są objęte tą inwestycją.

ODPOWIEDŹ BAM: na chwilę obecną brak konkretnych planów dotyczących przekształceń tych terenów. Biuro Architekta Miasta wskazało, że trwają wstępne rozmowy na temat przyszłości obszarów sąsiadujących z inwestycją, szczególnie w kontekście możliwego uporządkowania przestrzeni przed stadionem. Zaznaczono, że realizacja omawianej inwestycji może być silnym impulsem do rewitalizacji i szerszych zmian w zagospodarowaniu tego fragmentu miasta, jednak tego typu procesy planistyczne są długotrwałe.

## **11. Przyszłość terenów przy stadionie, strzelnicy i hali sportowej.**

Mieszkańcy pytali o możliwe przekształcenia terenów położonych między Bramą Żuławską a Motławą, w tym w szczególności obszaru wokół stadionu, strzelnicy sportowej i dawnej hali sportowej.

ODPOWIEDŹ BAM: trwają rozmowy dotyczące przyszłości tego obszaru, obejmujące m.in. możliwość odbudowy hali sportowej i stworzenia odpowiedniego zaplecza dla stadionu, np. szatni, miejsc parkingowych i infrastruktury towarzyszącej. Zaznaczono jednak, że obecnie nie ma jeszcze żadnych ostatecznych decyzji, a zagospodarowanie tego terenu wymaga dalszych studiów i projektów. Biuro Prezydenta ds. Sportu prowadzi wstępne rozmowy z Ministerstwem Sportu o potencjalnym wsparciu finansowym na ten cel. W odniesieniu do strzelnicy sportowej na obecnym etapie nie ma jednoznacznej decyzji co do jej przyszłości. Poinformowano, że obiekt ten jest obecnie dzierżawiony, a dalsze kroki wobec terenu, na którym się znajduje, będą zależne od przyszłych planów zagospodarowania całego obszaru.

## **12. Przyszłość ulicy Miałki Szlak i kwestie dostaw do lokali usługowych.**

Radny Dzielnicy Rudniki zapytał, czy istnieje możliwość zachowania przejezdności planowanego do zamknięcia odcinka ul. Miałki Szlak, np. w formie woonerfu lub ciągu pieszo-jezdnego, który umożliwiłby dostęp do planowanych usług (również dla dostawców). Mieszkańcy wyrazili też nadzieję na powstanie sklepu spożywczego o większej powierzchni niż tzw. małe sieciówki.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: planowane zamknięcie ul. Miałki Szlak wynika z wytycznych miasta, jednak projekt przewiduje zachowanie przejezdności dla pojazdów uprzywilejowanych (np. straży pożarnej) oraz dopuszcza możliwość dojazdu dla dostawców, zwłaszcza w przypadku handlu. Dopuszcza się też wyznaczenie określonych godzin dla dostaw, aby ograniczyć uciążliwości. Podkreślono jednak, że nie będzie to ulica ogólnodostępna z miejscami do parkowania. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni jednoznacznie odrzuca koncepcję wykorzystywania ul. Miałki Szlak jako drogi serwisowej.

Jednocześnie Inwestor zaznaczył, że sklepy typu Biedronka lub Lidl raczej nie pojawią się w tej lokalizacji ze względu na wysokie wymagania dotyczące powierzchni i liczby miejsc parkingowych (np. 60 stanowisk). Planowana jest raczej oferta mniejszych lokali handlowych i usługowych, dostosowanych do skali osiedla.

## **13. Planowane inwestycje a problemy i potrzeby sąsiadującej Olszynki.**

Radny Dzielnicy Olszynka wskazał, że planowane inwestycje, w tym realizacja ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej, będą oddziaływać również na dzielnicę Olszynka, dlatego należy pamiętać o jej potencjale oraz potrzebach jej mieszkańców. Wyrażono nadzieję, że również Olszynka doczeka się inwestycji o charakterze mieszkaniowym i usługowym, a nie tylko przemysłowym.

ODPOWIEDŹ BAM: miasto zna problemy Olszynki i prowadzi rozmowy z przedstawicielami Zarządu i Rady Dzielnicy Olszynka. Podkreślono, że realizacja odcinka ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej w ramach tej inwestycji to dopiero początek – pełna realizacja ulicy wymaga znacznie większych nakładów i będzie możliwa w kolejnych etapach. Obecnie wykorzystywana jest szansa na wybudowanie pierwszego fragmentu dzięki współpracy z inwestorem.

## **14. Kolejność realizacji inwestycji towarzyszących.**

Zadano pytanie, czy wiadomo, która z inwestycji towarzyszących będzie realizowana jako pierwsza.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie rozpoczęto jeszcze ustaleń z Dyrekcją Rozbudowy Miasta Gdańska w sprawie kolejności realizacji inwestycji towarzyszących ani ich harmonogramu.

## **15. Zakres realizacji tzw. Nowej Sandomierskiej w ramach inwestycji i dalsze plany.**

Zadano pytanie, jaki odcinek ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej zostanie zrealizowany oraz którą i kiedy planowana jest jej dalsza kontynuacja.

ODPOWIEDŹ BAM: w ramach umowy drogowej z inwestorem zostanie wybudowany odcinek tzw. Nowej Sandomierskiej od ul. Elbląskiej do ul. Opłotki. Dalsza realizacja drogi, w kierunku Motławy i dalej w stronę Oruni (oraz docelowo jako fragment układu Nowej Wałowej) nie jest obecnie ujęta w programach inwestycyjnych miasta. Wskazano jednak, że budowa pierwszego odcinka może być impulsem do dalszych działań i rozwoju okolicznych terenów, w tym obecnie zdegradowanych obszarów przemysłowych w tej okolicy.

## **16. Zasadność inwestowania w ZSO nr 6.**

Mieszkańcy poddali w wątpliwość zasadność inwestowania w Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 6, gdyż szkoła ta nie ma oddziałów szkoły podstawowej rejonowej, a jedynie sportowe.

Pytano, czy szkoła podstawowa nr 29 nie mogłaby pełnić tej roli i czy nie mogłaby liczyć na dotacje ze strony inwestora i inwestycje. Zapytano też o możliwość budowy nowej szkoły w tej okolicy.

ODPOWIEDŹ BAM: lokalizacja nowej szkoły, do której potencjalnie mogliby uczęszczać najmłodsi mieszkańcy osiedla, została wskazana przez Wydział Edukacji Urzędu Miejskiego. Wynika ona także z obowiązujących lokalnych standardów urbanistycznych, które zakładają maksymalną odległość dojazdu do szkoły podstawowej – 750 metrów. Szkoła nr 29 jest zbyt oddalona od nowej zabudowy mieszkaniowej (ok. 1,5 km), by mogła spełniać ten standard. Budowa nowej szkoły w tej okolicy to koszt znacznie przewyższający możliwości finansowe inwestora, ale także wiąże się z kosztami jej utrzymania (personel, ogrzewanie, wyposażenie, administracja). Miasto decyduje się na budowę nowej szkoły wyłącznie wtedy, gdy istnieje wyraźne, długofalowe zapotrzebowanie, np. w dzielnicach południowych Gdańska.

Mariusz Pluta, Dyrektor Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6, wyjaśnił, że placówka posiada możliwość przyjęcia nowych uczniów i utworzenia oddziałów szkoły podstawowej rejonowej. Do tej pory nie było to możliwe z uwagi na zbyt małą liczbę potencjalnych uczniów w okolicy.

#### **17. Co dla Rudnik? Pytania o inwestycje towarzyszące.**

Mieszkaniec Rudnik wyraził niezadowolenie z faktu, że choć inwestycja mieszkaniowa i fragment ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej powstają na ich terenie, to dzielnica otrzymuje tylko jedną inwestycję towarzyszącą (plac zabaw). Zwrócił uwagę na brak terenów rekreacyjnych oraz potrzebę wsparcia tworzącego się klubu sąsiedzkiego.

ODPOWIEDŹ BAM: zgodnie z lokalnymi standardami urbanistycznymi inwestycje towarzyszące mogą być realizowane tylko na działkach gminnych w odpowiedniej odległości od inwestycji głównej, a takich terenów na Rudnikach brak i jest to niezależne od podziału administracyjnego na dzielnice. Park Siennicki i skwer Gdańskiego Kolejarza spełniają te warunki. Inwestor zadeklarował gotowość do współpracy z lokalnym stowarzyszeniem. Zaprosił przedstawiciela lokalnej społeczności zainteresowanego działalnością klubu sąsiedzkiego na spotkanie z Wydziałem Rozwoju Społecznego w sprawie Centrum Aktywności Lokalnej.

**Na spotkaniu padły także pytania, na które jego organizatorzy zobowiązali się przygotować odpowiedzi i przedstawić je na kolejnym spotkaniu:**

Czy nowa lokalna organizacja pozarządowa Rudnikowa Inicjatywa Społeczna będzie mogła korzystać z przestrzeni Centrum Aktywności Lokalnej?

Czy powyższa organizacja będzie mogła prowadzić w lokalu CAL-u klub sąsiedzki?

#### **4.1.3. Podsumowanie**

Spotkanie stanowiło pierwszy etap procesu dialogu społecznego związanego z inwestycją mieszkaniową Gdańskie Błonia oraz projektami inwestycji towarzyszących. Uczestnicy zapoznali się z celami inwestycji oraz ramami prawnymi wynikającymi z tzw. specustawy mieszkaniowej. Przedstawione zostały zarówno założenia urbanistyczne, jak i propozycje konkretnych rozwiązań przestrzennych.

Dyskusja podczas spotkania z mieszkańcami pokazała duże zaangażowanie lokalnej społeczności i silne poczucie odpowiedzialności za wyznaczenie kierunków rozwoju dzielnicy. Wśród poruszanych tematów dominowały kwestie związane z dostępnością infrastruktury społecznej (szkoła, klub sąsiedzki), sprawiedliwym rozmieszczeniem inwestycji towarzyszących oraz poprawą

jakości przestrzeni publicznych. Zgłoszono również konkretne pytania dotyczące komunikacji, układu drogowego oraz własności gruntów.

Dużym zainteresowaniem uczestników spotkania cieszyły się późniejsze rozmowy kuluarowe – z tej formy dyskusji skorzystało kilku mieszkańców i przedstawicieli lokalnej społeczności.

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

## 4.2. Badanie ankietowe

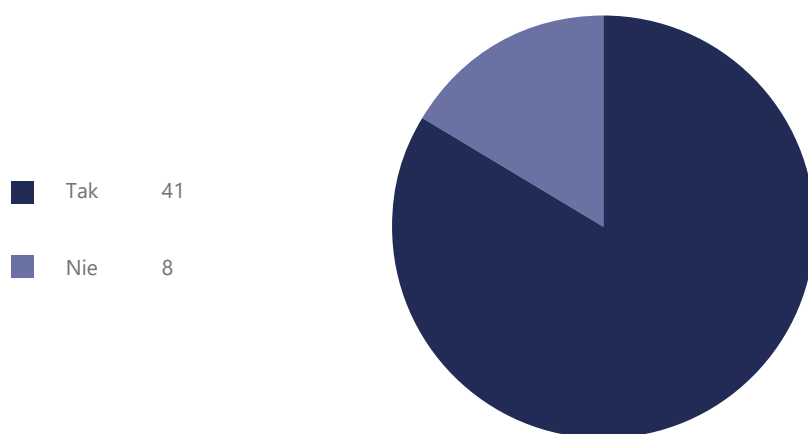
W celu dokonania oceny inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących przygotowano ankietę internetową. Poniżej zaprezentowano odpowiedzi na poszczególne pytania wraz z wnioskami i uwagami zawartymi w pytaniach otwartych, a także inne pytania i wnioski o charakterze ogólnym składane przez mieszkańców.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

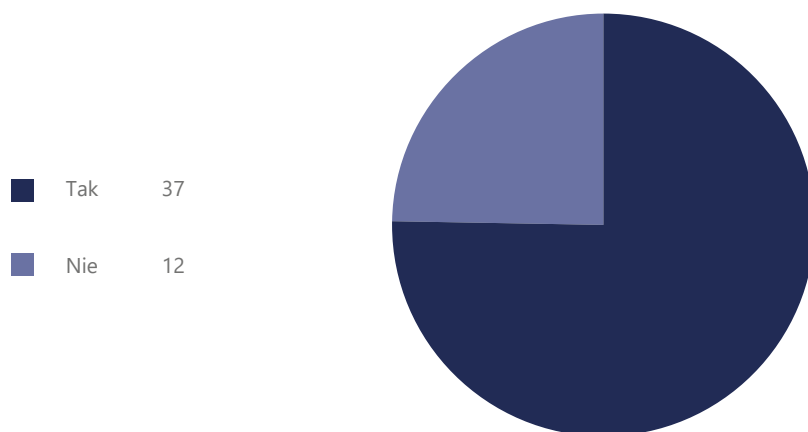
Wypełnionych zostało 49 ankiet przez mieszkańców i interesariuszy dialogu.

#### A. Informacje na temat ankietowanych:

1. Imię i nazwisko (dane osobowe, nie do publikacji).
2. Adres mailowy (dane osobowe, nie do publikacji).
3. Czy jesteś mieszkańcem/mieszkanką lub właścicielem/właścicielką nieruchomości w sąsiedztwie planowanej inwestycji?

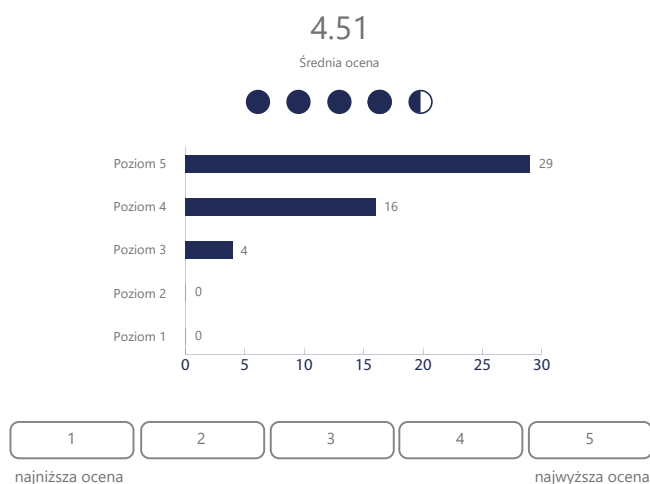


4. Czy brałeś/brałaś udział w otwartym spotkaniu informacyjnym nt. planowanej inwestycji lub zapoznałeś się/zapoznałaś się z nagraniem z jego przebiegu?

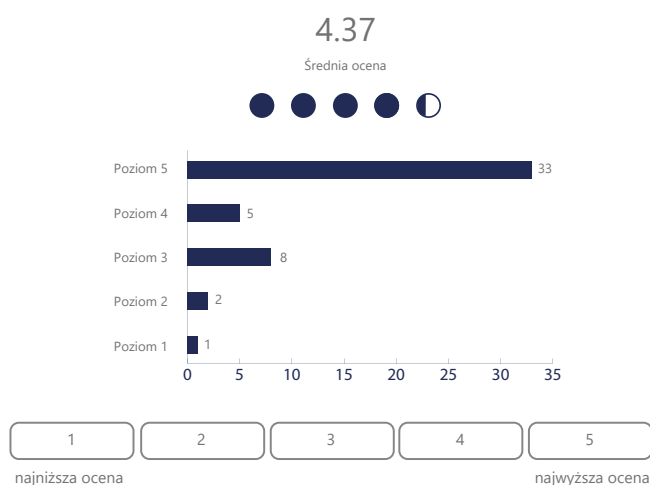


## B. Pytania dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

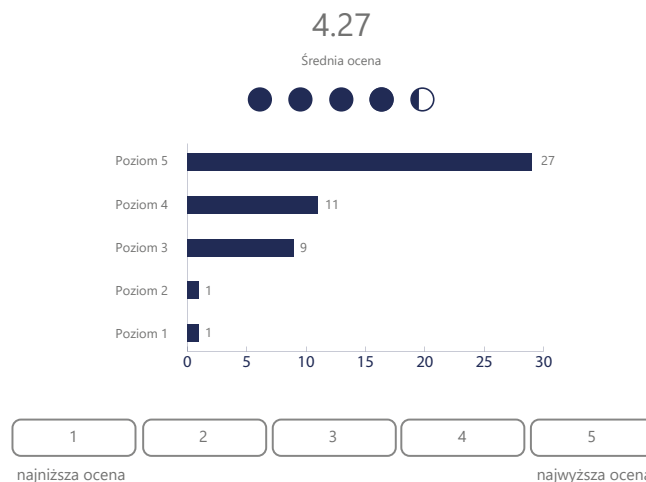
5. Jak oceniasz proponowany układ urbanistyczny i zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków mieszkalno-usługowych?



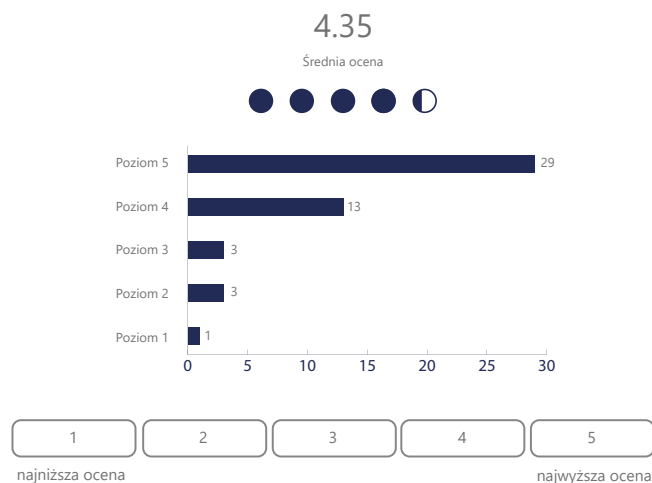
6. Czy proponowana wysokość budynków jest odpowiednia?



## 7. Jak oceniasz dostępność i liczbę lokali usługowych w obrębie inwestycji?



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



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

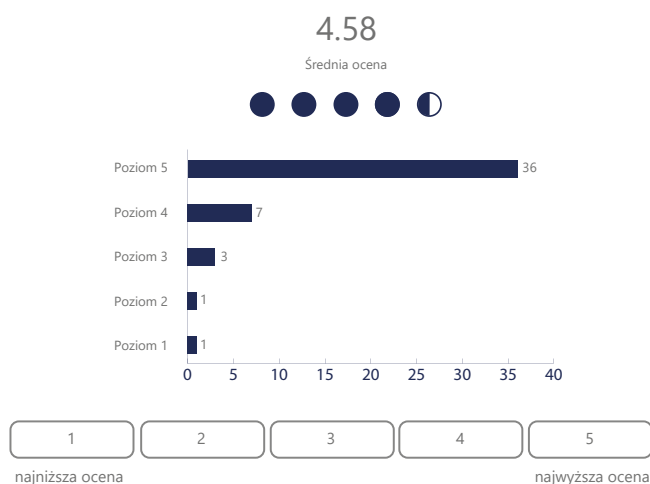
W odpowiedziach mieszkańcy wyrazili obawy i wskazali różnorodne propozycje dotyczące zarówno samej inwestycji, jak i jej wpływu na okolicę. Pełna lista zgłoszonych uwag obejmuje poniższe kwestie:

- poparcie dla zmiany funkcji dzielnicy Rudniki – mieszkańcy widzą inwestycję jako szansę na przeobrażenie dzielnicy z przemysłowej na mieszkaniową,
- atrakcyjna lokalizacja inwestycji – blisko centrum, dobrze skomunikowana, z potencjałem, „brama do miasta”,
- docenienie koncepcji urbanistycznej i architektonicznej – m.in. odpowiednie rozplanowanie zabudowy, obecność zieleni, funkcje usługowe w parterach, brak parkingów między budynkami,
- obawy przed zbyt dużą intensywnością zabudowy – część mieszkańców wskazuje, że zabudowa jest zbyt gęsta i/lub zbyt wysoka jak na lokalny kontekst,
- za mało lokali usługowych, zwłaszcza wzdłuż głównych ulic – postulaty uzupełnienia usług o podstawowe, takie jak apteka, sklep spożywczy, piekarnia,

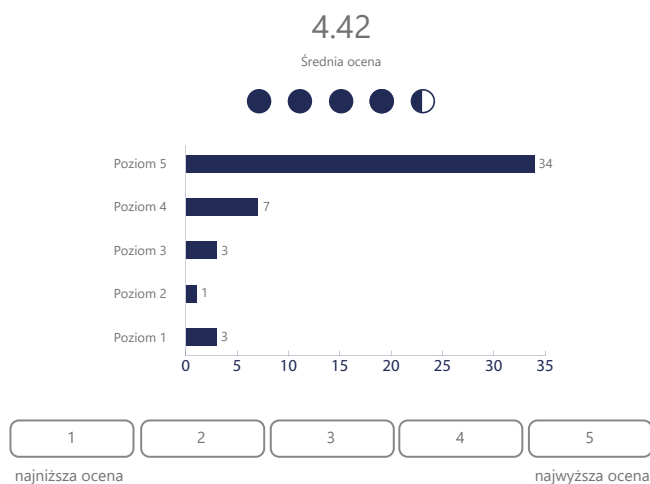
- brak czytelnych informacji o usługach w parterach budynków – mieszkańcy zwracają uwagę, że prezentacja projektu nie pokazuje jasno, gdzie i jakie usługi będą zlokalizowane,
- obawy o brak całościowej wizji dla dzielnicy – obawy, że inwestycja stanie się „wyspą” niedopasowaną do otoczenia,
- zarzuty o nieadekwatność inwestycji towarzyszących – wątpliwości, czy park i ZSO nr 6 będą służyły najbliższym mieszkańcom (SP nr 29 pominięta),
- ryzyko środowiskowe – potrzeba badań wodno-gruntowych ze względu na wysoki poziom wód, obawy o zalewanie garaży podziemnych,
- za mało zieleni na poziomie gruntu – mieszkańcy podkreślają, że powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być zastępowana przez zielone dachy,
- potrzeba transformacji sąsiedztwa inwestycji – mieszkańcy widzą inwestycję jako impuls do szerszych zmian w okolicy,
- zbyt mała liczba miejsc postojowych dla klientów usług – niepokój o przyszłą dostępność parkingów przy lokalach usługowych.

### C. Pytania dotyczące inwestycji towarzyszących:

10. Jak oceniasz plany inwestycyjne w infrastrukturę ZSO nr 6?



11. Czy planowane inwestycje na terenie ZSO nr 6 odpowiadają potrzebom lokalnej społeczności i przyszłych mieszkańców?



12. Czy widzisz inne potrzeby edukacyjne, które powinny być uwzględnione w projekcie szkoły ZSO nr 6?

Większość oddanych głosów ocenia zaproponowany zakres inwestycji w ZSO nr 6 pozytywnie, a ich autorzy nie wymieniają innych potrzeb.

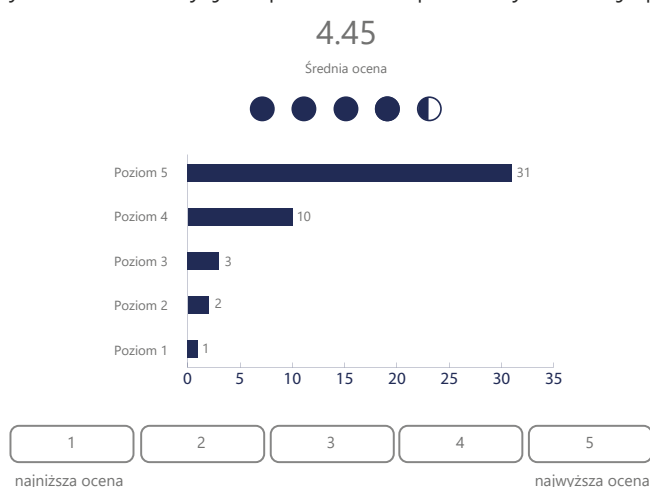
W trakcie spotkań pojawiły się pojedyncze głosy mówiące o tym, że są inne potrzeby, jednak nie zostały one sformułowane.

13. Uwagi i wnioski do projektu budowy szkoły ZSO nr 6:

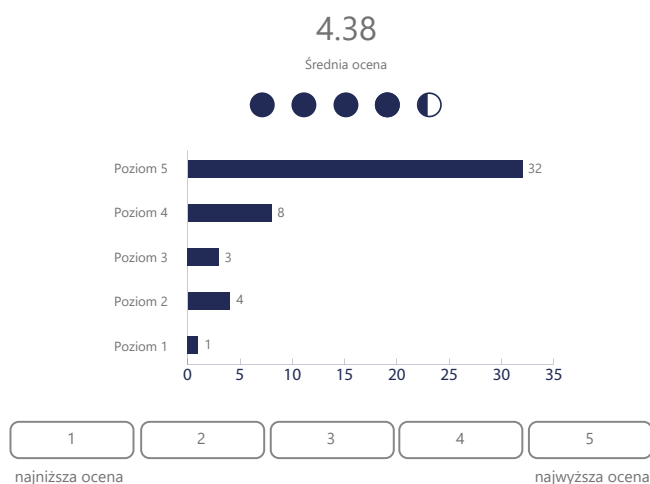
- Wątpliwość czy inwestowanie w szkołę sportową i liceum jest właściwe, czy nie należałoby zainwestować w SP nr 29, do której uczęszczają dzieci z dzielnicy Rudniki.
- Obawy o to, czy infrastruktura szkoły ZSO nr 6 będzie dostępna dla okolicznych mieszkańców.

14. Jak oceniasz projekt realizacji Centrum Aktywności Lokalnej w tej okolicy?

15. Czy proponowany zakres inwestycji odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności?



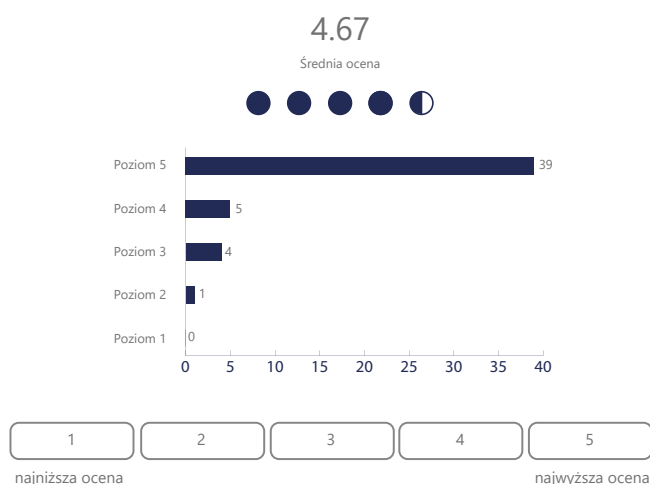
16. Twoje uwagi i wnioski do projektu realizacji Centrum Aktywności Lokalnej.



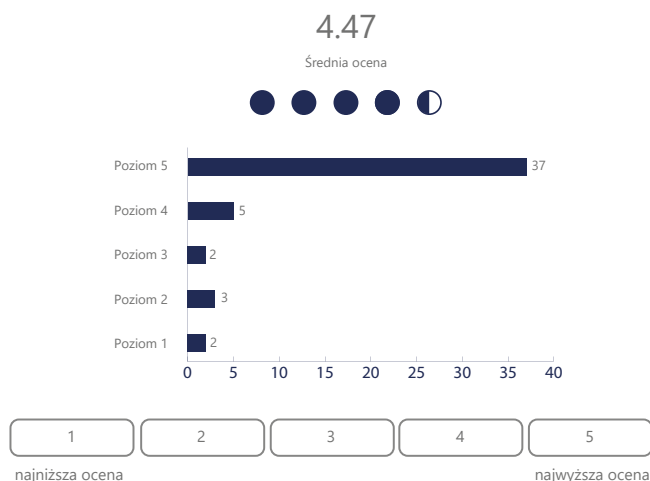
- brak wcześniejszych konsultacji z mieszkańcami – projekt był omawiany wyłącznie z Zarządem Dzielnicy,
- silna potrzeba miejsca integracji społecznej – mieszkańcy podkreślają brak takiej placówki w dzielnicy,

- CAL może służyć wszystkim grupom wiekowym – od dzieci po seniorów, z funkcją społeczną, kulturalną i rozrywkową,
- centrum pomoże przeciwdziałać anonimowości i samotności – szczególnie w kontekście starzejącego się społeczeństwa i „epoki internetu”,
- CAL jako przestrzeń ogólnodostępna i otwarta – możliwość przyjscia „z ulicy”, zagrania w gry, uczestniczenia w wydarzeniach,
- wątpliwości dotyczące finansowania i utrzymania – pytania o to, kto będzie zarządzać i pokrywać koszty funkcjonowania,
- obawy o sensowność inwestycji – krytyka „kolejnych centrów, które niczym konkretnym się nie zajmują”,
- CAL ma szansę aktywizować nie tylko Rudniki, ale i sąsiednie dzielnice – efekt ponadlokalny.
- CAL to ważny element rozwoju społecznego dzielnicy Błonia/Rudniki – łączy się z planowaną zabudową mieszkaniową,
- docenienie wkładu dewelopera – pozytywne głosy o współpracy z miastem i realizacji planów przez inwestora.

17. Jak oceniasz projekt realizacji terenu rekreacyjnego w tej okolicy?



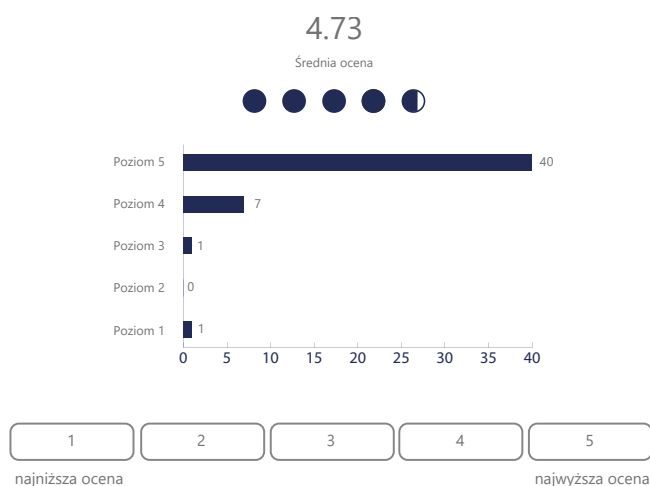
18. Czy proponowany zakres inwestycji odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności?



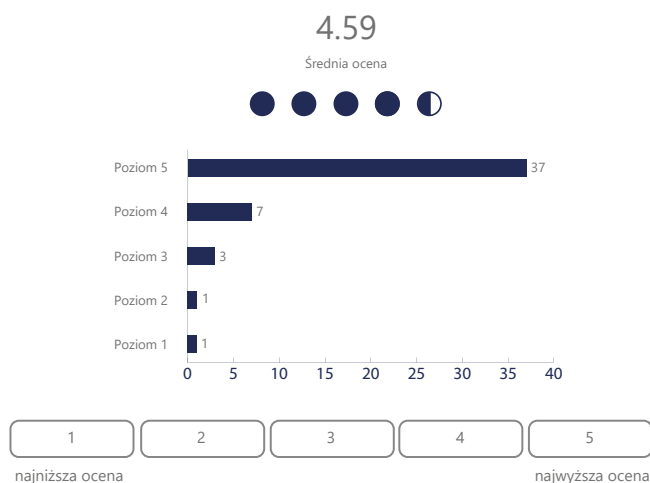
19. Twoje uwagi i wnioski do projektu terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolarza.

- inwestycja nie była konsultowana z mieszkańcami – decyzje były podejmowane bez udziału społeczności lokalnej,
- silna potrzeba miejsca rekreacyjnego w dzielnicy Rudniki – obecnie takich przestrzeni brakuje,
- dostrzeżenie przez inwestora potrzeb całej dzielnicy – pozytywna ocena inwestycji w starej części Rudnik,
- dokończenie wcześniej rozpoczętego projektu parku (Budżet Obywatelski) – oczekiwanie społeczności zostanie spełnione,
- teren rekreacyjny będzie pierwszym profesjonalnym miejscem do zabaw, odpoczynku i festynów w dzielnicy,
- teren powinien być dobrze wyposażony – place zabaw, boiska, ławki, leżaki, potrzeby są większe niż obecnie zakładano,
- postulat monitoringu i zwiększenia budżetu – potrzeba większego bezpieczeństwa i lepszego standardu zagospodarowania,
- pojawiła się pojedyncza uwaga, że lokalizacja jest za daleko od głównej inwestycji – sugerowano także doposażenie przestrzeni zielonej i rekreacyjnej bliżej opływu Motławy.

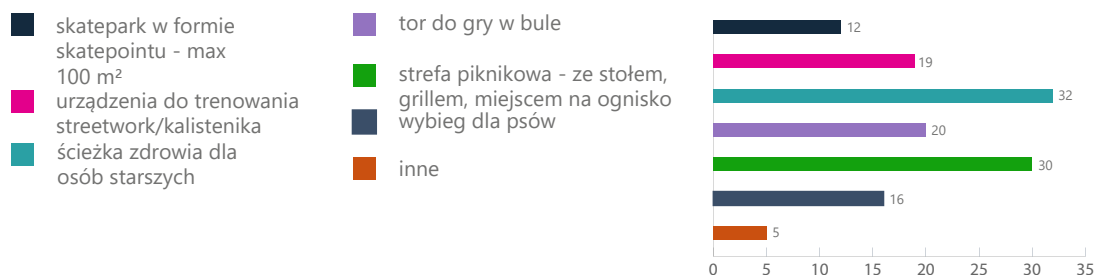
20. Jak oceniasz projekt rewaloryzacji Parku Siennickiego?



21. Czy proponowany zakres inwestycji odpowiada na potrzeby lokalnej społeczności?



22. Wybierz, które z wymienionych elementów zagospodarowania są szczególnie pożądane w Parku Siennickim (wielokrotny wybór).



23. Jakie inne elementy rekreacyjne powinny znaleźć się w Parku Siennickim?

- fontanna, zraszacze,
- hamaki, leżaki, huśtawki,
- plac zabaw dla dzieci,
- plac zabaw dla młodzieży.

24. Jakie są Twoje uwagi i wnioski dotyczące projektu rewaloryzacji Parku Siennickiego?

- silne poparcie dla rewaloryzacji parku – mieszkańcy od dawna oczekiwali na działania przywracające temu miejscu należyłą jakość,
- park ma wartość historyczną i urbanistyczną – jego rewaloryzacja wpisuje się w kontynuację przedwojennej koncepcji i może łączyć Śródmieście Gdańskie z nowym osiedlem,
- projekt łączy potrzeby różnych grup wiekowych – dzieci, seniorzy, młodzież, zaplanowane są różne strefy, w tym dla osób z niepełnosprawnościami,
- poprawa bezpieczeństwa i funkcjonalności – mieszkańcy cieszą się z planowanego oświetlenia, nowych ścieżek, ławek, elementów małej architektury,
- pozytywny wpływ na estetykę i mikroklimat – doceniono m.in. planowaną „strefę biocenotyczną”,
- zastrzeżenia co do elementów programu – pytania o zasadność budowy skate parku, toru gry w bule, czy miejsca do uprawiania kalisteniki, zdaniem niektórych ankietowanych to nie są trafione propozycje,
- potrzeba atrakcyjnych elementów wodnych – pojawiają się postulaty dodania fontanny lub zraszaczy (np. świecących latem),
- park znajduje się w innej dzielnicy niż główna inwestycja mieszkaniowa – u części ankietowanych wątpliwość budzi zasadność lokalizacji inwestycji towarzyszącej w sąsiedniej dzielnicy.

#### 4.2.2. Podsumowanie wyników ankiety i analiza odbioru planowanej inwestycji przez mieszkańców

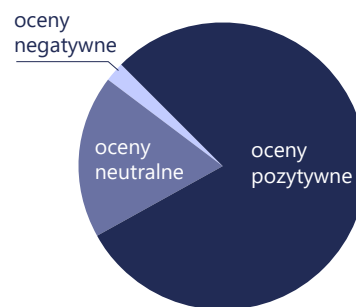
Aby określić ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców w podziale na odbiór pozytywny, neutralny bądź negatywny, wzięto pod uwagę nie tylko wystawione oceny, ale również odpowiedzi na pytania otwarte. Odpowiedzi ankietowanych zawierające oceny punktowe w przedziale 4–5 zaklasyfikowano jako odbiór pozytywny, 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: 39

Na oceny wpłynęły:

- zmiana charakteru części dzielnicy z przemysłowej na mieszkaniową,
- dobra architektura i urbanistyka założenia, ciekawy projekt, wysokiej jakości estetyka (duża ilość zieleni, dostępne lokale usługowe i handlowe, brak parkingów między blokami),
- rozwój społeczny (więcej mieszkańców, wzmocnienie szkół, usług),
- finansowanie inwestycji towarzyszących przez dewelopera = odciążenie budżetu miasta.



###### Neutralne oceny: 9

Na oceny wpłynęły:

- ogólnie projekt dobry, ale za wysoka zabudowa lub zbyt intensywna,
- zastrzeżenia co do lokalizacji usług, ich ilości, brak informacji nt. rodzaju usług.

###### Negatywne oceny: 1

Na oceny wpłynęły:

- zbyt wysoka zabudowa, nie pasuje do sąsiedztwa domków jednorodzinnych,
- zbyt duża intensywność zabudowy,
- brak całościowego planu dzielnicy,
- sąsiedztwo uciążliwych funkcji: PSZOK, schronisko dla osób w kryzysie bezdomności,
- brak podstawowych usług, w tym przychodni zdrowia, apteki,
- wysoki poziom wód gruntowych,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych, szczególnie w sąsiedztwie lokali usługowych.

##### Podsumowanie

Ogólny odbiór inwestycji Gdańskie Błonia wśród ankietowanych jest zdecydowanie pozytywny. Wiele osób dostrzega wartość przemiany tej części miasta z obszaru o charakterze przemysłowym w przestrzeń mieszkaniowo-usługową. Projekt oceniany jest jako spójny i estetyczny, a jego atutami są między innymi: dobrze zaprojektowana architektura i urbanistyka, duży udział zieleni, duży udział lokali usługowych i handlowych oraz eliminacja parkingów naziemnych między budynkami. Zwracano także uwagę na pozytywny wpływ rozwoju społecznego – większą liczbę mieszkańców, wzmocnienie lokalnych szkół i usług,

a także na korzyści płynące z faktu, że to deweloper finansuje inwestycje towarzyszące, odciążając tym samym miejski budżet.

Pojawiły się również głosy umiarkowane, w których wyrażano ogólne zadowolenie z projektu, jednak z pewnymi zastrzeżeniami. Zwracano uwagę na zbyt wysoką lub zbyt intensywną zabudowę, a także na brak jasnych informacji na temat planowanych usług – zarówno ich liczby, jak i rodzaju. Wskazywano, że większe zróżnicowanie funkcji mogłoby lepiej odpowiadać na potrzeby mieszkańców.

Wśród wypowiedzi krytycznych pojawiły się obawy dotyczące nadmiernej skali zabudowy, która zdaniem niektórych nie pasuje do sąsiedztwa domów jednorodzinnych. Krytykowano również brak kompleksowego planu dla całej dzielnicy, a także sąsiedztwo funkcji uznanych za uciążliwe, takich jak PSZOK (Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych) czy schronisko dla osób w kryzysie bezdomności. Zgłaszano także niedobór podstawowych usług, w tym przychodni i apteki, niewystarczającą liczbę miejsc postojowych w okolicach lokali usługowych oraz problemy związane z wysokim poziomem wód gruntowych.

Warto zauważyć, że wiele opinii pozytywnych nie było popartych dodatkowymi komentarzami, co może świadczyć o ogólnym zadowoleniu respondentów i braku istotnych zastrzeżeń. Głosy krytyczne i neutralne skupiają się głównie na konkretnych aspektach przestrzennych i funkcjonalnych, co stanowi wartościowy materiał do dalszego dopracowywania projektu.

## B. Inwestycje towarzyszące

### 1. Budowa sali gimnastycznej, remont dachu i pomieszczeń na potrzeby poradni psychologiczno-pedagogicznej, dostosowanie toalet, realizacja oświetlenia zewnętrznego w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 w Gdańsku

#### Pozytywne oceny: 40

Na oceny wpłynęły:

- zaplanowane inwestycje w ZSO nr 6 pokrywają zapotrzebowanie tej placówki,
- brak uwag – akceptacja zakresu prac.

#### Neutralne oceny: 4

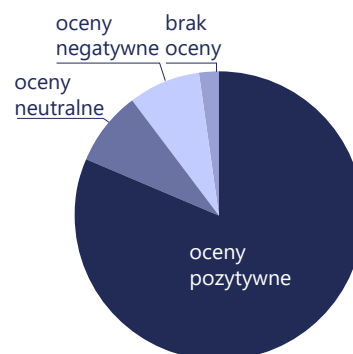
Na oceny wpłynęły:

- nie sformułowano argumentów popierających opinie neutralne.

#### Negatywne oceny: 4

Na oceny wpłynęły:

- nieuzasadnione inwestycje w ZSO nr 6 (liceum i szkoła sportowa),
- oczekiwane inwestycje w SP nr 29 – lokalną szkołę podstawową, do której uczęszczają dzieci z dzielnicy Rudniki,
- brak dostępności dla lokalnej społeczności – infrastruktura liceum i szkoły sportowej nie są dostępne dla okolicznych mieszkańców.



## Podsumowanie

Projekt inwestycji w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6 w Gdańsku, obejmujący budowę sali gimnastycznej, remont dachu, dostosowanie toalet do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

oraz realizację oświetlenia zewnętrznego, został oceniony w większości pozytywnie przez ankietowanych. Wiele osób podkreśla, że zaplanowane prace odpowiadają na aktualne potrzeby placówki, a zakres inwestycji został zaakceptowany bez większych zastrzeżeń.

Jednocześnie pojawiły się głosy krytyczne, które kwestionowały zasadność części inwestycji, zwłaszcza że w budynku mieści się obecnie liceum i szkoła sportowa (brak oddziałów szkoły rejonowej) oraz postulaty o większe wsparcie dla lokalnej Szkoły Podstawowej nr 29 w dzielnicy Rudniki, do której uczęszczają dzieci z okolicy. Krytyka dotyczyła także braku otwarcia infrastruktury ZSO nr 6 dla mieszkańców, którzy nie mają dostępu do infrastruktury szkoły i boisk poza godzinami zajęć.

Wśród postulatów znalazły się m.in.:

- zwiększenie dostępności obiektów szkolnych dla lokalnej społeczności,
- lepsze dopasowanie inwestycji do potrzeb całego obszaru,
- dbałość o funkcjonalność i użyteczność zmodernizowanych pomieszczeń.

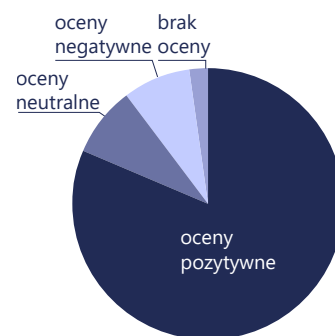
Pomimo nielicznych uwag negatywnych i neutralnych ogólny bilans ocen wskazuje, że mieszkańcy w znacznej większości akceptują zakres i kierunek planowanych prac, oczekując jednocześnie, by inwestycje były bardziej otwarte i służyły nie tylko uczniom, ale również społeczności lokalnej.

## 2. Realizacja Centrum Aktywności Lokalnej w dzielnicy Rudniki

### Pozytywne oceny: 40

Na oceny wpłynęły:

- realna odpowiedź na brak miejsca do integracji mieszkańców,
- zaspokajają potrzeby różnych grup wiekowych,
- przeciwdziałają samotności i izolacji społecznej,
- CAL będzie przestrzenią ogólnodostępną i wyposażoną przez inwestora,
- może mieć wpływ ponadlokalny – również dla sąsiednich dzielnic.



### Neutralne oceny: 4

Na oceny wpłynęły:

- pomysł dobry, ale brakuje informacji: kto będzie zarządzać? Jakie koszty utrzymania?
- potrzeba doprecyzowania sposobu funkcjonowania, zakresu działań i dostępności.

### Negatywne oceny: 4

Na oceny wpłynęły:

- projekt nie był konsultowany z mieszkańcami,
- obawa przed marnowaniem środków – lepsze byłoby ich przeznaczenie na zielen lub estetyzację okolicy,
- wątpliwość czy realizacja CALu jest realną potrzebą lokalnej społeczności.

### Podsumowanie

Projekt realizacji Centrum Aktywności Lokalnej (CAL) w dzielnicy Rudniki spotkał się z przeważająco pozytywnym odbiorem mieszkańców. Wielu ankietowanych podkreśla, że CAL stanowi realną

odpowiedź na brak miejsca sprzyjającego integracji lokalnej społeczności, zaspokajając potrzeby różnych grup wiekowych i przeciwdziałając samotności oraz izolacji społecznej. Wskazywano także, że przestrzeń ta będzie ogólnodostępna i zrealizowana przez inwestora, a jej funkcjonowanie może mieć pozytywny wpływ również na sąsiednie dzielnice.

Wśród uwag neutralnych pojawiła się potrzeba doprecyzowania kwestii zarządzania obiektem, kosztów jego utrzymania oraz szczegółów dotyczących zakresu działań i dostępności dla mieszkańców.

Krytyczne głosy odnosiły się głównie do braku konsultacji społecznych przed rozpoczęciem prac nad projektem oraz obaw związanych z potencjalnym marnotrawieniem środków, które – zdaniem niektórych mieszkańców – lepiej byłoby przeznaczyć na zielen i estetyzację okolicy. Pojawiły się również wątpliwości co do faktycznej potrzeby powstania takiej placówki w dzielnicy.

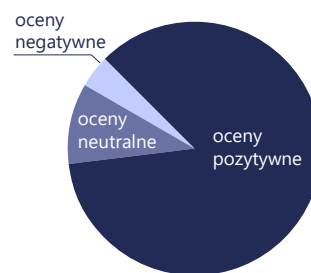
Mimo tych uwag ogólny bilans ocen jest wyraźnie pozytywny – mieszkańcy w większości przychylają się do idei powstania CAL, oczekując jednocześnie, że projekt będzie przejrzysty, dobrze zarządzany i realnie odpowie na potrzeby lokalnej społeczności, wzmacniając integrację i wspierając aktywność mieszkańców.

### 3. Budowa terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza – II etap

#### Pozytywne oceny: 42

Na oceny wpłynęły:

- realna odpowiedź na potrzeby mieszkańców,
- projekt integruje lokalną społeczność – miejsce dla dzieci, młodzieży i wydarzeń sąsiedzkich,
- dokończenie projektu z Budżetu Obywatelskiego podnosi zaufanie do procesu/inwestora,
- wysoka ocena inwestora, który podejmuje się realizacji inwestycji poza obowiązkowym zakresem inwestycji towarzyszących,
- pozytywny wpływ na estetykę i funkcjonalność „starej” części Rudnik.



#### Neutralne oceny: 5

Na oceny wpłynęły:

- projekt potrzebny, ale wymaga doposażenia i powiększenia budżetu,
- konieczność monitoringu i zapewnienia bezpieczeństwa,
- dla części mieszkańców lokalizacja terenu rekreacyjnego jest zbyt oddalona od głównej inwestycji.

#### Negatywne oceny: 2

Na oceny wpłynęły:

- brak wcześniejszych konsultacji społecznych – decyzje podjęte bez udziału mieszkańców.

#### Podsumowanie

Budowa terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza – II etap spotkała się z bardzo pozytywnym odbiorem mieszkańców. Respondenci doceniają, że inwestycja stanowi realną odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności, tworząc przestrzeń integrującą dzieci, młodzież

oraz mieszkańców podczas wydarzeń sąsiedzkich. Dokończenie projektu realizowanego w ramach Budżetu Obywatelskiego podnosi zaufanie do procesu i inwestora, który został wysoko oceniony za podejmowanie się działań wykraczających poza obowiązkowy zakres. Mieszkańcy zwracają także uwagę na pozytywny wpływ inwestycji na estetykę i funkcjonalność „starej” części dzielnicy Rudniki.

Wśród ocen neutralnych pojawiły się sugestie dotyczące konieczności doposażenia terenu oraz zwiększenia budżetu na jego realizację, a także potrzeba zapewnienia monitoringu dla bezpieczeństwa. Niektórzy mieszkańcy wskazywali, że lokalizacja jest zbyt odległa od samej inwestycji.

Krytyczne głosy dotyczyły przede wszystkim braku wcześniejszych konsultacji społecznych i podejmowania decyzji bez udziału mieszkańców.

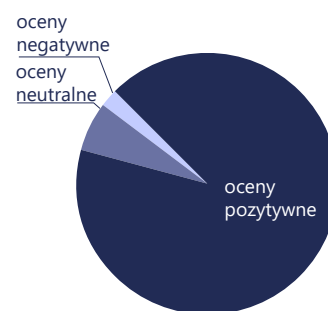
Mimo tych uwag przeważający ton wypowiedzi jest pozytywny. Mieszkańcy uznają inwestycję za potrzebną i oczekiwaną, podkreślając jej znaczenie dla poprawy jakości życia oraz spójności lokalnej społeczności.

#### 4. Rewaloryzacja Parku Siennickiego

##### Pozytywne oceny: 45

Na oceny wpłynęły:

- projekt przywraca dawny blask i historyczne założenie parku,
- park łączy ludzi i dzielnice – może pełnić funkcję integracyjną między Starym Miastem a Rudnikami,
- projekt uwzględnia potrzeby różnych grup (dzieci, osoby z niepełnosprawnościami, seniorzy),
- przedsięwzięcie podnosi estetykę okolicy, bezpieczeństwo i jakość życia okolicznych mieszkańców,
- cieszy fakt, że inwestor angażuje się w realizację przestrzeni publicznych w mieście.



##### Neutralne oceny: 3

Na oceny wpłynęły:

- pojawiły się postulaty uzupełnienia projektu o fontannę lub inne atrakcje wodne,
- dla części mieszkańców lokalizację za zbyt oddaloną od głównej inwestycji.

##### Negatywne oceny: 1

Na oceny wpłynęły:

- park jest zlokalizowany w innej dzielnicy niż inwestycja, zatem nie będzie służyć mieszkańcom planowanej inwestycji,
- część proponowanych funkcji może być niedopasowana do lokalnego kontekstu (np. tor do gry w bule, urządzenie do uprawiania kalisteniki).

#### Podsumowanie

Projekt rewaloryzacji Parku Siennickiego został oceniony bardzo pozytywnie przez większość ankietowanych. Respondenci doceniają, że inwestycja przywraca dawny blask i historyczny charakter parku oraz może pełnić ważną funkcję integracyjną, łącząc mieszkańców Śródmieścia

i Rudnik. Podkreślano, że projekt uwzględnia potrzeby różnych grup użytkowników – dzieci, osób z niepełnosprawnościami oraz seniorów – jednocześnie podnosząc estetykę okolicy oraz poziom bezpieczeństwa i jakości życia okolicznych mieszkańców. Pozytywnie oceniono zaangażowanie inwestora w rozwój przestrzeni publicznych w mieście.

Wśród ocen neutralnych pojawiły się postulaty uzupełnienia projektu o dodatkowe atrakcje wodne, takie jak fontanna czy kurtyny wodne.

Negatywne oceny dotyczyły głównie inwestowania środków w park zlokalizowany w innej dzielnicy niż planowana inwestycja oraz obaw, że niektóre proponowane funkcje, jak tor do gry w bule czy strefa kalisteniki, mogą być niedopasowane do lokalnego kontekstu.

Mimo tych uwag, dominująca ocena jest zdecydowanie pozytywna – mieszkańcy widzą w rewaloryzacji Parku Siennickiego wartościową inwestycję, która wzbogaci przestrzeń publiczną i wpłynie korzystnie na życie społeczności.

#### 4.2.3. Uwagi złożone poza formularzem ankietowym

Poza formularzem ankietowym w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego dla inwestycji Gdańskie Błonia nie wpłynęły żadne pisma, uwagi czy wnioski.

#### 4.2.4. Podsumowanie etapu zbierania uwag i opinii do proponowanych inwestycji

Opinie, uwagi i wnioski mieszkańców zbierane były w okresie od 25 lutego do 27 marca 2025 r.

Respondenci wybierali następujące drogi komunikacji:

- formularz/ankietę internetową: **49 odpowiedzi** w ankiecie,
- bezpośrednio podczas pierwszego spotkania informacyjnego, w którym udział wzięło **ok. 15 osób**, w tym podczas rozmów indywidualnych w kularach z przedstawicielami inwestora, projektantów i przedstawicieli ze strony Urzędu Miejskiego.

Formularz/ankieta internetowa – poza pytaniami otwartymi, w których można było przedstawić swoje wnioski, uwagi i pytania – zawierał również pytania o ocenę poszczególnych projektów, które wchodziły w całość zamierzenia inwestycyjnego.

Wśród ankietowanych zdecydowanie przeważały oceny pozytywne dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, które wyrażone zostały w ocenach: 39 ocen pozytywnych, 9 ocen neutralnych i 1 ocena negatywna. Szczegółowa analiza wyników ankiety zawarta jest w pkt. 4.2.2.

Inną dostępną formą składania uwag i wniosków do planowanej inwestycji była forma mailowa, z której nie skorzystali mieszkańcy ani inni interesariusze dialogu.

Okazją do składania uwag, wniosków i zadawania pytań było także otwarte spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego głos zabrało **blisko 10 uczestników**. W spotkaniu łącznie uczestniczyło **ok. 15 osób**. Uczestnicy spotkania zabierali głos głównie, by zadać konkretne pytania, rozwiązać wątpliwości i uzyskać informacje bezpośrednio od przedstawicieli inwestora, projektantów i miasta i raczej nie wyrażali swoich indywidualnych opinii na temat inwestycji. Podsumowanie spotkania i poruszanych na nim tematów zawarte jest w pkt. 4.1.3, a także na stronie [gdansk.pl/bam](https://gdansk.pl/bam) w zakładce Gdański Dialog Społeczny, gdzie można się zapoznać z nagraniem ze spotkania.

### 4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami

Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze podsumowującym – odbyło się dnia 31 marca 2025 r., o godz. 18.00 w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6, przy ul. Głębokiej 11 w Gdańsku Śródmieściu.

Celem spotkania było podsumowanie uwag i wniosków zebranych w ramach prowadzonego procesu dialogu na temat inwestycji mieszkaniowo-usługowej Gdańskie Błonia przy ul. Miałki Szlak, w dzielnicy Rudniki w Gdańsku oraz projektów inwestycji towarzyszących, a także udzielenie mieszkańcom wyjaśnień i odpowiedzi na pytania i wątpliwości zgłaszane na pierwszym spotkaniu informacyjnym oraz w przesłanych ankietach. Spotkanie moderowała Martyna Nagórska z Biura Architekta Miasta będącego organizatorem procesu.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele Biura Architekta Miasta – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Paweł Kąkol – Dyrektor ds. Inwestycji w Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.
- Anna Witkowska-Gbureck – Architekt w Hanza Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o.

Przedstawiciele projektantów:

- Zbigniew Kowalewski – Architekt z pracowni A PLAN BIS sp. z o.o.

Przedstawiciele Wydziału Rozwoju Społecznego Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

Przedstawiciele społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, przedstawiciele Rad Dzielnic: Rudniki i Śródmieście, radni Rady Miasta Gdańska oraz pozostali interesariusze.

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



**Ryc. 25.** Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)



Ryc. 26. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (fot. BAM)

### **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 (na bazie wyników badania ankietowego w formie prezentacji), następnie przedstawiciel inwestora odniesie się do najważniejszych kwestii poruszanych przez mieszkańców. Zaznaczyła, że w drugiej części spotkania będzie można zabrać głos i rozpocząć otwartą dyskusję. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, aby umożliwić zapoznanie się z przebiegiem spotkania osobom, które nie mogły uczestniczyć w nim osobiście.

Główne tematy omówione podczas spotkania:

#### **1. Gdański Dialog Społeczny i transparentność**

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

#### **2. Analiza opinii ankietowanych przedstawiona przez Martynę Nagórską**

W pierwszej części prezentacji Martyna Nagórska przedstawiła profil ankietowanych. Większość z osób biorących udział w ankiecie zadeklarowało, 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.**

Większość ankietowanych wyraziła pozytywną opinię na temat planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej. Doceniono przekształcenie funkcji z przemysłowej na mieszkaniową oraz uznano, że projekt wpisuje się w potrzebę rozwoju tej części miasta. Szczególnie wysoko oceniono jakość proponowanego układu urbanistycznego, architekturę budynków oraz dostępność terenów zielonych i usług w obrębie inwestycji. Mieszkańcy zauważyli, że nowe osiedle może przyciągnąć nowych mieszkańców, co z kolei zwiększy potencjał rozwoju usług publicznych, w tym pobliskiej szkoły. Pojawiły się jednak również głosy krytyczne, dotyczące zbyt dużej intensywności zabudowy oraz jej wysokości. Niektórzy ankietowani zwracali uwagę na brak szczegółowych informacji o rodzaju planowanych lokali usługowych, co utrudniało pełną ocenę funkcjonalności projektu. Inni podkreślali brak całościowej wizji rozwoju dzielnicy Rudniki i obawiali się, że pojedyncza inwestycja nie wystarczy, by przekształcić charakter całego obszaru. Zgłaszano również potrzebę dodatkowych badań środowiskowych, w tym wodno-gruntowych, oraz troskę o niewystarczającą ilość zieleni na gruncie rodzimym, większość zieleni zaprojektowano bowiem na dachu garaży i części podziemnej budynków. Pojawiły się też obawy o niedostateczną liczbę miejsc postojowych, szczególnie dla klientów usług. Pomimo tych uwag, całościowy odbiór inwestycji był pozytywny, a mieszkańcy widzą w niej potencjalny impuls do rewitalizacji dzielnicy i poprawy jej wizerunku.

#### **Budowa sali gimnastycznej i modernizacja budynku Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6.**

Inwestycja obejmująca budowę nowej sali gimnastycznej, remont dachu, adaptację pomieszczeń na potrzeby poradni psychologiczno-pedagogicznej, dostosowanie toalet oraz realizację oświetlenia zewnętrznego w ZSO nr 6 została oceniona zdecydowanie pozytywnie przez

większość respondentów. Mieszkańcy zgodzili się, że zakres prac odpowiada na najpilniejsze potrzeby placówki, a część z nich wskazywała, że zaufała opinii dyrektora szkoły, który przedstawił uzasadnienie tych działań podczas pierwszego spotkania. Zaznaczono, że infrastruktura może w przyszłości służyć także nowym mieszkańcom, zwłaszcza jeśli w rejonie pojawi się więcej dzieci. Pojawiły się jednak pojedyncze głosy, które sugerowały, że większy priorytet należałoby nadać inwestycjom w Szkołę Podstawową nr 29. Niektórzy mieszkańcy wyrazili wątpliwości, czy szkoła o profilu sportowym i liceum faktycznie spełniają lokalne potrzeby. Część uwag dotyczyła też tego, czy infrastruktura będzie dostępna dla społeczności lokalnej, czy też pozostanie wyłącznie do użytku uczniów. Mimo tych pytań, przeważała akceptacja dla przedstawionego zakresu działań, uznawanego za realną i sensowną odpowiedź na potrzeby edukacyjne dzielnicy. Uznano również, że inwestycja może podnieść prestiż placówki i poprawić jej warunki funkcjonowania. Wątpliwości, choć obecne, miały jednak charakter marginalny i nie wpłynęły istotnie na całościową ocenę proponowanej inwestycji.

### **Centrum Aktywności Lokalnej**

Koncepcja realizacji Centrum Aktywności Lokalnej została przyjęta z dużym entuzjazmem wyrażonym przez zdecydowaną większość respondentów ankiety. Mieszkańcy podkreślali, że dzielnica potrzebuje ogólnodostępnej przestrzeni do spotkań, integracji i wspólnego działania, szczególnie z myślą o przeciwdziałaniu anonimowości i samotności. Doceniono fakt, że CAL może służyć wszystkim grupom wiekowym i aktywizować nie tylko dzielnicę Rudniki, ale również sąsiednie rejony. Uznano, że jego lokalizacja na terenie planowanego osiedla może być atutem, chociaż przez niektórych była ona oceniana jako mało dogodna. Wśród najczęściej pojawiających się uwag znalazły się zastrzeżenia dotyczące braku wcześniejszych konsultacji społecznych – projekt był omawiany jedynie z zarządem dzielnicy, co część mieszkańców odebrała jako niewystarczające. Niektórzy zgłaszali obawy o przyszłe koszty utrzymania obiektu oraz sposób jego zarządzania. Zdarzały się też opinie kwestionujące zasadność powstania centrum w tej lokalizacji lub sugerujące przeznaczenie środków na inne cele, np. zieleń. Mimo tych pojedynczych głosów krytyki CAL został oceniony jako wartościowa i potrzebna inwestycja, która może realnie wpłynąć na poprawę jakości życia w dzielnicy. Część respondentów pozytywnie odniosła się również do zaangażowania dewelopera w realizację inwestycji.

### **Teren rekreacyjny przy ul. Gdańskiego Kolejarza**

Projekt realizacji terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza został wysoko oceniony przez uczestników ankiety. Mieszkańcy dostrzegli w nim realną odpowiedź na zgłaszane od dawna potrzeby dzielnicy Rudniki w zakresie przestrzeni do wypoczynku, rekreacji i integracji sąsiedzkiej. Doceniono inwestycję, która stanowi kontynuację niezrealizowanego w pełnym zakresie projektu z budżetu obywatelskiego, co dodatkowo podniosło jej wartość symboliczną. Zauważono, że będzie to pierwsze profesjonalne miejsce do organizacji festynów, wypoczynku i zabaw dla dzieci w tej części miasta. Pojawiły się jednak obawy dotyczące budżetu, szczególnie w kontekście postulatu wyposażenia terenu w monitoring i dodatkową infrastrukturę zapewniającą bezpieczeństwo. Niektórzy sugerowali, że zamiast inwestować w oddaloną lokalizację, lepiej zagospodarować przestrzeń zieloną w bezpośrednim sąsiedztwie głównej inwestycji, np. bliżej Opływu Motławy. Mimo tych głosów zdecydowana większość ankietowanych oceniła projekt pozytywnie, uznając, że odpowiada on na potrzeby mieszkańców i integruje lokalną społeczność. Podkreślano też jako wartość dodaną fakt, że inwestor podjął się realizacji działań wykraczających poza obowiązkowy zakres inwestycji towarzyszących. Neutralne i negatywne głosy miały charakter jednostkowy i nie przesłoniły dominującego pozytywnego odbioru.

## Rewaloryzacja Parku Siennickiego

Rewaloryzacja Parku Siennickiego spotkała się z entuzjastycznym przyjęciem mieszkańców i została uznana za jedną z najlepiej ocenianych inwestycji w całym procesie dialogu. Park uzyskał najwyższe noty w ankiecie, a respondenci wyrażali silne poparcie dla jego rewaloryzacji, doceniając zarówno wartość historyczną i urbanistyczną, jak i znaczenie społeczne tego założenia. Mieszkańcy zwracali uwagę, że projekt odpowiada na potrzeby różnych grup wiekowych i pozytywnie wpłynie na bezpieczeństwo, estetykę oraz mikroklimat okolicy. Duże uznanie zyskała projektowana strefa biocenotyczna. W ankiecie mieszkańcy wskazywali preferencje dotyczące dodatkowych elementów parku – najczęściej wybierano ścieżkę zdrowia dla seniorów, strefę piknikową, tor do gry w bule oraz sprzęty do kalisteniki. Zgłoszono również pomysły dotyczące wprowadzenia innych elementów wyposażenia, takich jak: fontanna, zraszacz, hamaki czy plac zabaw, choć część tych elementów była już w projekcie uwzględniona. Pojawiły się nieliczne zastrzeżenia co do zasadności lokalizacji niektórych funkcji, jak skate park czy wybieg dla psów, oraz obawy, że park znajduje się poza dzielnicą Rudniki. Mimo to zdecydowana większość ankietowanych wyraziła pozytywną opinię o tej inwestycji, podkreślając, że projekt przywraca dawny blask parku, łączy społeczności i stanowi przykład zaangażowania inwestora w przestrzeń publiczną służące nie tylko nowym mieszkańcom.

### 3. Odpowiedzi na pytania zadane przez mieszkańców podczas pierwszego spotkania otwartego w dniu 25 lutego 2025 r.

Obecny podczas drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami Zastępca Dyrektora Wydziału Rozwoju Społecznego Urzędu Miejskiego w Gdańsku Michał Zorena udzielił odpowiedzi na pytania z pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami.

#### **Czy nowa lokalna organizacja pozarządowa, Rudnikowa Inicjatywa Społeczna, będzie mogła korzystać z przestrzeni Centrum Aktywności Lokalnej? Czy będzie mogła prowadzić w lokalu CAL-u klub sąsiedzki?**

Michał Zorena wyjaśnił, że Centrum Aktywności Lokalnej (CAL) to przestrzeń, której ostateczne funkcje będą definiowane przez społeczność – zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców. Zabezpieczenie takiej infrastruktury społecznej jest standardową praktyką miasta przy nowych inwestycjach, a zapotrzebowanie może zmieniać się w czasie, dlatego ważna jest elastyczność przy projektowaniu tego typu obiektów. CAL zostanie własnością miasta, a jego utrzymanie będzie obowiązkiem gminy. Operatorem centrum będzie organizacja pozarządowa wybrana w otwartym konkursie ofert, która otrzyma finansowanie na prowadzenie programu wypracowanego z mieszkańcami. Przestrzeń ma być dostępna dla lokalnych inicjatyw z uwzględnieniem kalendarza i możliwości technicznych.

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

#### **Ograniczenia funkcjonalne i konserwatorskie Parku Siennickiego a możliwość realizacji zgłoszonych pomysłów**

W odpowiedzi na uwagi z ankiet inwestor i projektanci podkreślili, że Park Siennicki ma ograniczoną powierzchnię oraz szczególny, modernistyczny charakter, co znacząco ogranicza możliwość realizacji wszystkich zgłoszonych pomysłów. Choć park nie jest formalnie wpisany do rejestru zabytków, uznawany jest przez specjalistów za przestrzeń unikatową i cenną historycznie. Dlatego nie wszystkie elementy mogą zostać zrealizowane, jak np. boisko do gry w bule, które uznano je za mało potrzebne i potencjalnie zaburzające estetykę miejsca. Wątpliwości wyrażono również wobec propozycji budowy fontanny ze względu na wysokie koszty utrzymania i ryzyko jej

późniejszego wyłączenia. Gdański Zarząd Dróg i Zieleni zaleca ostrożność w lokalizowaniu takich urządzeń w miejscach, które nie mają jednoznacznego uzasadnienia funkcjonalnego. Zwrócono uwagę, że celem nie jest tylko budowa atrakcyjnych elementów, ale także ich długoterminowe utrzymanie i funkcjonalność

### **Lokalizacja inwestycji i charakter miejsca**

Przypomniano, że mimo przemysłowego charakteru dzielnicy Rudniki, planowana inwestycja znajduje się bezpośrednio przy granicy ze Śródmieściem, co znacząco wpływa na jej rangę urbanistyczną. Z tego względu projektowana zabudowa oraz usługi mają odpowiadać standardom centrum miasta, a nie peryferyjnej dzielnicy przemysłowej.

### **Usługi i ich lokalizacja**

W odpowiedzi na zarzuty o nieczytelne rozmieszczenie usług pokazano szczegółowe plansze z ich lokalizacją – wszystkie partery budynków od strony ul. Elbląskiej oraz narożniki przy stacji paliw i przyszłej ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej przeznaczono na funkcje usługowe. Podkreślono, że dzięki rozmowom z miastem zwiększono udział powierzchni usługowej w całej inwestycji z ustawowego minimum 5% do 12,5% powierzchni mieszkań (ponad 3300 m<sup>2</sup>), co pozwoli elastycznie reagować na potrzeby przyszłych mieszkańców. Dodatkowo zaproponowano zagospodarowanie terenu po dawnej ul. Miałki Szlak jako przestrzeni z ogródkami gastronomicznymi.

### **Układ urbanistyczny, wysokość zabudowy i intensywność**

Odnosząc się do uwag dotyczących rzekomo zbyt wysokiej zabudowy i intensywnego zagospodarowania działki, inwestor wyjaśnił, że projektowane parametry nie przekraczają dopuszczonych parametrów zabudowy z obowiązującego planu miejscowego – intensywność wynosi 2,3 przy dopuszczalnym wskaźniku 3,0. Wysokość budynków również mieści się w wyznaczonych w obowiązującym planie, a ponadto została dostosowana do otaczającej zabudowy, w tym wysokości hotelu i obiektów przemysłowych. Projektanci odrzucili zarzuty o nadmierną dominację względem sąsiednich domów jednorodzinnych, które występują tylko w jednym narożniku działki.

### **Parking podziemny i standardy urbanistyczne**

Ilość miejsc postojowych w parkingu podziemnym, a tym samym jego powierzchnia (obejmująca niemal całą działkę) wynika – jak wytłumaczono – z przepisów specustawy mieszkaniowej lex deweloper oraz lokalnych standardów urbanistycznych (LSU). Ustawa nakazuje zapewnienie 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie. Inwestor wyraził nadzieję, że planowane zmiany legislacyjne w przyszłości pozwolą ograniczyć skalę parkingów.

### **Inwestycje towarzyszące – infrastruktura społeczna i zieleni:**

#### **Park Siennicki**

Wartość tej inwestycji wynosi ponad 3,3 mln zł. Projektanci podkreślili, że z racji modernistycznego, unikalnego charakteru parku nie wszystkie postulaty mieszkańców (np. fontanna, tor do gry w bule) mogą zostać uwzględnione. Wskazano na konieczność pogodzenia nowych funkcji z walorami przestrzeni historycznej oraz wymaganiami utrzymaniowymi. GZDiZ – jednostka odpowiedzialna za utrzymanie tego typu założeń, sceptycznie podchodzi np. do realizacji nowych fontann z uwagi na wysokie koszty ich utrzymania i awaryjność).

#### **Skwer Gdańskiego Kolejarza**

Planowane dokończenie projektu budżetu obywatelskiego (ok. 600 tys. zł) jako dobrowolna inicjatywa inwestora. Będzie to forma uzupełnienia zieleni w przestrzeni dzielnicy.

## **Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 6**

Inwestor przeznaczy 13,15 mln zł na modernizację i rozbudowę szkoły, w tym budowę nowej hali sportowej, przystosowanie pomieszczeń poradni, remont dachu i montaż oświetlenia zewnętrznego. Szkoła ma nadal pełnić funkcję placówki szkolnej o profilu sportowym, a dodatkowo szkoły rejonowej.

## **Centrum Aktywności Lokalnej i Centrum Pomocy Rodzinie**

Na budowę i wyposażenie tych dwóch przestrzeni przeznaczono łącznie 13 mln zł (w tym 3 mln na wyposażenie). Inwestor zaznaczył, że charakter funkcji i program działania CAL-u będzie współtworzony z mieszkańcami, a operatorem zostanie najprawdopodobniej organizacja pozarządowa wyłoniona w konkursie.

## **Ulica tzw. Nowa Sandomierska – umowa drogowa**

W ramach tzw. umowy drogowej inwestor sfinansuje budowę odcinka tzw. Nowej Sandomierskiej – od ul. Elbląskiej do ul. Opłotki – wraz z dwoma skrzyżowaniami. Wartość tej inwestycji to 8,18 mln zł. Ulica ma zostać wykonana w pełnym standardzie pasa drogowego.

## **Podsumowanie kosztów inwestycji towarzyszących i drogowych**

Łączne nakłady inwestora na inwestycje towarzyszące (zielen, szkoła, centrum aktywności, układ drogowy) mają wynieść blisko 37 milionów złotych. Podkreślono, że są to środki przeznaczane na przestrzenie publiczne, które pozostaną własnością miasta i będą służyły nie tylko nowym mieszkańcom inwestycji, ale także społeczności lokalnej.

### **4.3.2. Część II drugiego spotkania – głosy uczestników**

Poniżej zestawienie najważniejszych pojawiających się podczas drugiego spotkania kwestii i udzielonych odpowiedzi:

#### **Brak szkoły podstawowej wśród inwestycji towarzyszących.**

Zadano pytanie, dlaczego wśród inwestycji towarzyszących nie uwzględniono szkoły podstawowej, tylko liceum.

ODPOWIEDŹ BAM: Wybór szkoły jako inwestycji towarzyszącej był decyzją zespołu roboczego ds. Ustalania Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowych, w szczególności Wydziału Edukacji Urzędu Miejskiego, który uznał, że największy potencjał do przejęcia dodatkowych uczniów ma Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 6. Co więcej w przyszłości, w obrębie tego zespołu, istnieje możliwość utworzenia oddziałów szkoły podstawowej. Wskazano także, że inwestycje towarzyszące inwestycji realizowanej w ramach specustawy ustawy mieszkaniowej muszą przede wszystkim służyć bezpośrednio mieszkańcom nowego osiedla, dlatego wybór padł na placówkę znajdującą się w odległości do 750 m od terenu inwestycji.

#### **Zakres i ostateczny kształt zagospodarowania Parku Siennickiego.**

Które elementy ankiety spośród proponowanych (np. wybieg dla psów, skate park, kalistenika, strefa bule) zostaną ostatecznie zrealizowane w Parku Siennickim i czy projektanci zapoznali się już z wynikami ankiety?

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w oparciu o wyniki ankiety do projektu zaproponowano włączenie dwóch funkcji, które zdobyły najwięcej głosów: ścieżkę zdrowia dla seniorów oraz strefę grillową z miejscem na ognisko. Projektanci uwzględnili te elementy w projekcie zagospodarowania parku, jednak ich ostateczny zakres, z uwagi na konieczność ochrony istniejącej zieleni, zostanie ustalony



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

dopiero na etapie wykonawczym. Obecnie trwa aktualizacja kosztorysu inwestycji. Pozostałe propozycje mieszkańców nie zostały ostatecznie odrzucone, ale na obecnym etapie nie ma dla nich miejsca w założonym budżecie i projekcie zagospodarowania przestrzeni.

### **Status i przyszłość ulicy tzw. Nowej Sandomierskiej**

Czy nowa ulica w miejscu dawnego odcinka ul. Miałki Szlak będzie nosić nazwę Nowa Sandomierska? Jaka jest jej funkcja w systemie komunikacyjnym miasta?

ODPOWIEDŹ BAM: projektowana ulica (roboczo nazywana Nową Sandomierską) przebiega pomiędzy terenem inwestycji a Opływem Motławy i docelowo ma stanowić fragment większego układu ul. tzw. Nowej Wałowej, prowadzącej od Młodego Miasta przez tunel pod Martwą Wisłą, Polski Hak i dalej na południe. Nazwa „Nowa Sandomierska” ma charakter tymczasowy i w przyszłości zapewne ulegnie zmianie. Ulica ta ma za zadanie obsłużyć planowane przyszłe inwestycje w tej części miasta.

### **Podsumowanie**

Spotkanie przebiegło w spokojnej atmosferze. Po prezentacjach prelegentów nastąpiła krótka sesja pytań i odpowiedzi, w której udział wzięło jedynie kilka osób. Niewielka liczba pytań może świadczyć o tym, że większość uczestników uzyskała już wcześniej wyczerpujące informacje, zarówno w trakcie prezentacji inwestora i projektantów, jak i poprzez dostępne wcześniej materiały informacyjne oraz podczas dyskusji w trakcie pierwszego spotkania informacyjnego. Zgromadzeni mieszkańcy dopytywali przede wszystkim o zakres inwestycji w Parku Siennickim, wybór szkoły objętej modernizacją oraz szczegóły dotyczące przebiegu i funkcji tzw. Nowej Sandomierskiej. Spotkanie zakończyło się zaproszeniem do indywidualnych rozmów w kuluarach oraz zapowiedzią publikacji materiałów na stronie Biura Architekta Miasta.

# 5

## Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów

---

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

### 5.1. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – architektura założenia:

- *za mało usług,*
- *liczba lokali usługowych powinna zostać zwiększona od strony ul. Miałki Szlak, pomiędzy terenem planowanej inwestycji, a stacją Orlen i restauracją KFC. W przypadku zabudowy kolejnych terenów w pobliżu powinny powstać ciągi komunikacyjne, wzdłuż których może rozwijać się handel i usługi. Obecne rozplanowanie lokali usługowych sprawia, że inwestycja, choć wpisuje się w obecny układ urbanistyczny otoczenia, nie uwzględnia możliwości rozbudowy dzielnicy, przez co w przyszłości może być od niej odizolowana. Inwestor powinien mieć możliwość zwiększenia wysokości budynków od strony ul. Miałki Szlak, w opisanym w projekcie tzw. dolnym tarasie, jeżeli na parterach od strony ulicy dodane zostaną obiekty usługowe. Lokale usługowe powinny znajdować się też od strony ul. Nowej Sandomierskiej. Prezentacja inwestora nie wyjaśnia w sposób czytelny, które budynki będą zawierać usługi w parterach, a które nie,*
- *w okolicy nie ma nawet podstawowych usług m.in. przychodni, z których mieszkańcy przyszłego osiedla mieliby korzystać i nie chodzi tu o prywatne przychodnie czy punkty pobrania krwi,*
- *powinny być tam usługi podstawowe: piekarnia, sklep typu Żabka, może większy sklep typu Dino, Lewiatan, apteka, drogeria typu Rossmann/Hebe, paczkomat,*
- *czy zostanie wymuszona usługa w postaci apteki w dzielnicy? Na chwilę obecną nie ma w dzielnicy apteki.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA:

Tereny pomiędzy planowanym osiedlem a KFC i Orlen to obszar prywatny. Ich zagospodarowanie nie leży w gestii Inwestora, ale podzielamy uwagę, że te tereny też powinny być zagospodarowane w podobny sposób do przedstawionego przez nas projektu. Analizując uwagi dotyczące braku usług w parterach planowanych budynków od strony Miałki Szlak, dochodzimy do wniosku, że autor pytania źle odczytał pokazywane slajdy osiedla.

Wyjaśniamy, że wszystkie lokale w parterach budynków zlokalizowanych przy ul. Miałki Szlak są lokalami usługowymi. Dwa budynki znajdujące się przy tzw. Nowej Sandomierskiej także mają parterowe lokale usługowe. Inwestycja wniesie więc do struktury dzielnicy spory zakres dostępnych usług (w tym także możliwość realizacji usług medycznych).

**Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – intensywność zabudowy:**

- *trochę za intensywna zabudowa, jednak biorąc pod uwagę inwestycje towarzyszące jest to dobry pomysł na zainwestowanie tego miejsca, znajdującego się w niedalekim sąsiedztwie Śródmieścia Gdańska,*
- *zbyt duża intensywność zabudowy.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uwaga dyskusyjna, gdyż wielu ankietowanych wyraża odmienne zdanie.

**Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – urbanistyka:**

- *realizacja kondygnacji podziemnych niemal na całym terenie będzie miała negatywny wpływ na poziom wód podziemnych, na środowisko. Należy dążyć do realizacji powierzchni biologicznie czynnej na gruncie, nie na stropodachach,*
- *należy koniecznie przeprowadzić badania warunków wodno-gruntowych, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych!*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zasadniczo zgadzamy się z uwagą i jesteśmy zdania, że powinno się dążyć do zmniejszenia liczby miejsc parkingowych. Zaplanowana wielkość garaży podziemnych wynika jednak wprost z obowiązujących w specustawie ustawie mieszkaniowej wskaźników (1,5 MP/1 mieszkanie). Uważamy, że tak dobrze skomunikowany teren, dodatkowo położony tak blisko centrum miasta, powinien mieć wskaźnik na poziomie 1,0 MP/mieszk., a nawet mniejszy. To w sposób widoczny zmniejszyłoby wielkość parkingów podziemnych. Wiemy, że Gdańsk dąży do zmniejszenia ww. wskaźnika i wiemy też, że trwają prace legislacyjne nad jego zmianą. Jest więc szansa na znaczne zmniejszenie liczby miejsc parkingowych. Należy jednak dodać, że na etapie tworzenia koncepcji osiedla sprawa parkingów podziemnych była dokładnie przeanalizowana. Skutkiem tego układ parkingów podziemnych został dostosowany do miejscowych warunków wód gruntowych. Projekt został następnie poddany ocenie przez Wydział Środowiska UM Gdańska i finalnie otrzymał decyzję środowiskową, co jest równoznaczne z potwierdzeniem braku negatywnego wpływu inwestycji (w tym części podziemnej) na środowisko. Uwaga nie uwzględnia faktu, że inwestycja uzyskała już decyzję środowiskową, która wymagała wcześniejszego przygotowania wielu opracowań (w tym oczywiście także badania gruntu i warunków hydrogeologicznych).

**Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – urbanistyka:**

- *moim zdaniem, budynki w drugiej linii zabudowy od ul. Elbląskiej mogłyby być o jedną kondygnację wyższe.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgadzamy się z uwagą, lecz przy obowiązującym wskaźniku „parkingowym” liczba wymaganych miejsc parkingowych nie pozwala na zwiększenie liczby mieszkań.

**Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – urbanistyka:**

- *wysokość proponowanej zabudowy zdecydowanie za duża w stosunku do lokalizacji i sąsiedztwa.*

*To nie będzie żadna „brama wjazdowa do miasta”, jak twierdził Architekt Miasta tylko „wyspa” niepasująca do otoczenia. Dopóki nie będzie sprecyzowana wizja dla całego tego terenu, to realizacja tak wysokiej zabudowy w pobliżu domów jednorodzinnych jest wielkim błędem urbanistycznym,*

- *budynki trochę za wysokie, mogłyby być niższe o jedną kondygnację.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uwaga nie jest trafna, ponieważ budynki o wysokości 5–6 kondygnacji zostały zaprojektowane wzdłuż ul. Elbląskiej, gdzie nie ma budynków jednorodzinnych. W tym rejonie istnieją natomiast zabudowania o podobnej wysokości (biurowiec i hotel). Trudno przyjąć, że zabudowa o wysokości domu jednorodzinnego tworzyłaby pierzeje reprezentacyjnego wjazdu do Śródmieścia Gdańska. W południowej części terenu inwestycji znajdują się budynki o wysokości 12 m (4 kondygnacje), co koresponduje z wysokością istniejącej zabudowy (10,5 m). Nie można uznać zatem zabudowy o wysokości 5–6 kondygnacji, w bezpośrednim sąsiedztwie Śródmieścia, za „bardzo wysoką”. Trzeba zaznaczyć, że specustawa mieszkaniowa dopuszcza w takiej sytuacji 14 kondygnacji, a gdańska uchwała o lokalnych standardach urbanistycznych jedynie 7 kondygnacji.

#### **Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – urbanistyka:**

- *zabudowa od ulicy Nowej Sandomierskiej powinna być dosunięta do nieprzekraczalnej linii zabudowy wytyczonej w MPZP. Obecnie jeden z budynków jest odsunięty od projektowanego fragmentu Nowej Sandomierskiej, a tymczasem pomiędzy pierzeją a ulicą nie powinno być żadnych barier lub zbędnej niezagospodarowanej przestrzeni.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zarzut dotyczący odsunięcia części budynków od nieprzekraczalnej linii zabudowy (przy tzw. Nowej Sandomierskiej) jest trafny, ale nie uwzględnia faktu, że ww. linia nie została w całości wyznaczona na terenie inwestycji. Tam, gdzie było to możliwe, nasza zabudowa przylega do ww. linii.

#### **Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – miejsca postojowe i organizacja ruchu:**

- *kolejna uwaga dotyczy pozostawionej „zielonej ul. Miałki Szlak”. Pomalowanie jej na planie zagospodarowania na zielono nie zmienia jej charakteru, gdyż ona nadal tam jest i to należy poprawić. Na pewno nie powinny się przy niej znajdować miejsca parkingowe (wrysowane na pzt).*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: przedstawiamy propozycję zagospodarowania likwidowanej ul. Miałki Szlak z propozycją minimalnego programu „parkingowego” dla usług (bo trudno wyobrazić sobie lokale usługowe bez żadnego miejsca do parkowania).

#### **Uwagi i zapytania dotyczące inwestycji mieszkaniowo-usługowej – miejsca postojowe i organizacja ruchu:**

- *według mnie warto pomyśleć nad większą liczbą miejsc postojowych dla klientów przyszłych lokali usługowych.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uwaga trafna, jednak decyzja o likwidacji ul. Miałki Szlak (jako drogi publicznej) spowodowała znaczne ograniczenie możliwości realizacji miejsc parkingowych dla usług. Na osobnym slajdzie pokazujemy możliwe zagospodarowanie terenu ul. Miałki Szlak (po likwidacji) z realizacją ogródków przy usługach gastronomii i minimalnego programu parkingowego. Proponujemy, aby ul. Miałki Szlak została zmieniona w wymaganą przepisami

drogę pożarową, która też sporadycznie będzie używana dla dostaw produktów do lokali usługowych. Realizacja tej propozycji musiałaby jednak uzyskać akceptację Miasta.

## 5.2. Inwestycje towarzyszące

### 5.2.1. Budowa sali gimnastycznej i modernizacja Zespołu Szkół Ogólnokształcących nr 6

- *jeśli ten projekt sali gimnastycznej jest ostateczny to bardzo źle. Wygląda jak przeskalowany barak. Nie można zastosować np. cegły na elewacji?*
- *projekt hali sportowej nie odpowiada zabytkowemu charakterowi szkoły.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: sala gimnastyczna zostanie wykonana w miejscu istniejącej hali pneumatycznej. Elewacja projektowanej przez nas sali została zainspirowana architekturą elewacji szkoły, a także dopasowana do architektury istniejącej strefy wejściowej z zapleczem, które pozostaje, a z którym nowa sala będzie się łączyć. Fasada tego budynku jest wykonana z płyt elewacyjnych.

### 5.2.2. Realizacja terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza

- *podobnie jak z kwestią Centrum, w ogóle nie konsultowane z grupą docelową.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w naszym zakresie jest realizacja parku na podstawie projektu powierzonego przez GZDiZ.

ODPOWIEDŹ BAM: Gdański Dialog Społeczny to etap konsultacji i rozmów z mieszkańcami, w ramach którego każdy może zgłaszać swoje uwagi i wnioski – są one zbierane, analizowane i w miarę możliwości uwzględniane. Warto podkreślić, że projekt terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza powstał właśnie z inicjatywy mieszkańców – został zgłoszony i wybrany do realizacji w ramach Budżetu Obywatelskiego. Inwestor realizuje go na podstawie gotowego projektu przekazanego przez Gdański Zarząd Dróg i Zieleni. To przykład inicjatywy oddolnej, która przeszła już etap decydowania o założeniach projektowych. Jednak nadal, dzięki dialogowi, można zgłaszać pomysły dotyczące funkcjonowania i ewentualnych uzupełnień tej przestrzeni.

### 5.2.3. Rewaloryzacja Parku Siennickiego

- *fontanna powinna być,*
- *czy można tam dać zraszacz lub fontanny? Może nawet świecące fontanny w sezonie letnim, byłyby to super atrakcją dla mieszkańców i dla turystów.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: fontanna będzie obiektem stwarzającym niemało problemów, poczynając od czasochłonnego uzgodnienia z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni, poprzez kosztowne wykonanie, a kończąc na odpowiednim utrzymaniu – fontanny często ulegają awariom, a ich naprawa naraża miasto na dodatkowe wydatki. Ponadto nie jest to rozwiązanie ekologiczne, nawet jeśli jest wykonane w technice obiegu zamkniętego – w dobie kryzysu klimatycznego i suszy hydrologicznej każda kropla wody jest na wagę złota i nie powinniśmy jej marnotrawić, lepiej wykorzystać ją w celu utrzymania pięknej roślinności na terenie parku. Realizacja fontanny to koszt co najmniej 200–250 tys. złotych, podobnie wygląda jej roczne utrzymanie, czego nie ma w budżecie projektowym ani w budżecie GZDiZ.

#### **5.2.4. Uwagi o charakterze ogólnym dotyczące wyboru inwestycji towarzyszących**

##### **Dotyczące inwestycji w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6:**

- *moim zdaniem, powinno być więcej zieleni, w szczególności w rejonie skrzyżowania ul. Głębocka/Siennicka. Tam jest spory fragment terenu, a małym kosztem można by było urządzić np. klomb,*
- *nie powinny być realizowane inwestycje na terenie tej szkoły, gdyż nie jest ona na Rudnikach,*
- *nie powinny być realizowane dla ZSO nr 6 tylko dla SP nr 29,*
- *dlaczego przyjęto, że dzieci z inwestycji będą uczęszczać do Szkoły Podstawowej o profilu Sportowym, skoro rejonowo należy do SP nr 27 na Miałkim Szlaku, do którego odległość jest większa niż 750 m. Odległość powinna być liczona do szkoły podstawowej ogólnorozwojowej!*
- *nie w pełni zgadzam się zakresem prac zaproponowanych w prezentacji,*
- *inwestycja jest na terenie dzielnicy Rudniki, zamiast w naszą szkołę SP nr 29 inwestuje się w szkołę nr 6, tak samo z parkiem. To jest nie do pomyślenia.*

##### **Dotyczące realizacji Centrum Aktywności Lokalnej i Centrum Pomocy Rodzinie:**

- *projekt centrum i parku na terenie Rudnik w ogóle nie był konsultowany z mieszkańcami, a jedynie z Zarządem Dzielnicy, któremu nie zależy na rozwoju społecznym dzielnicy!*
- *inwestycje powinny być robione dla dzielnicy Rudniki,*
- *konieczne jest odpowiednie wsłuchanie się w potrzeby społeczności lokalnej, a nie pozorne realizowanie działań.*

##### **Dotyczące inwestycji w tereny zielone:**

- *park Siennicki jest w innej dzielnicy niż jest robiona inwestycja,*
- *teren rekreacyjny przy ul. Gdańskiego Kolejarza jest za daleko od inwestycji. Może należy doposażyć nową inwestycję przy opływie Motławy,*
- *myślę, że potrzeby są znacznie WIĘKSZE i trzeba ZWIĘKSZYĆ BUDŻET na teren rekreacyjny przy Gdańskiego Kolejarza.*

ODPOWIEDŹ INWESTORA: wybór inwestycji towarzyszących i ich odległość od inwestycji mieszkaniowej musi być zgodny z ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących a także Lokalnych Standardów Urbanistycznych. W szkole nr 94 są aktualnie duże rezerwy w ilości dostępnych miejsc nauki, co w sposób korzystny wpływa na przewidywaną współpracę szkoły i osiedla (obustronna korzyść). Zakres inwestycji towarzyszących został wskazany przez Urząd Miejski w Gdańsku pismem WE.I.2024.AP dnia 22.10.2024 oraz Gdański Zarząd Dróg i Zieleni pismem PP.710.8.2024.MB. Ze względu na odległość (2,1 km) teren parku przy ul. Gdańskiego Kolejarza nie może być traktowany jako zaplecze rekreacyjne dla inwestycji. Z tego powodu Inwestor zrealizuje rewaloryzację Parku Siennickiego, odległego o 550 m. Pomimo tego faktu Inwestor wesprze także teren przy ul. Gdańskiego Kolejarza, choć w żaden sposób nie zapewnia on inwestycji spełnienia wymogów normowych. Jest to swoisty ukłon inwestora w kierunku społeczności lokalnej Rudników. Inwestor część Inwestycji Towarzyszących będzie realizował na podstawie projektu powierzonego przez Miasto.

### **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, sposobem doboru inwestycji towarzyszących) i proponowane rozwiązania:

#### **Dopasowanie inwestycji społecznych do rzeczywistych potrzeb mieszkańców dzielnicy**

W związku z tym, że Zespół Szkół Ogólnokształcących nr 6, który ma zostać objęty modernizacją, pełni i nadal będzie pełnić przede wszystkim funkcje edukacyjne o charakterze ponadlokalnym (liceum, szkoła sportowa), z których korzystają dzieci z innych części miasta, a nawet spoza Gdańska, podnoszono, by inwestycje towarzyszące były skierowane w pierwszej kolejności do dzieci i młodzieży z rejonu – np. poprzez wsparcie lokalnych szkół podstawowych, przedszkoli lub placówek dostępnych dla lokalnej społeczności.

#### **Brak spójnej wizji rozwoju dzielnicy i niedopasowanie funkcji sąsiadujących**

Powstający w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) oraz planowane schronisko dla osób w kryzysie bezdomności to trudne sąsiedztwo. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może spowodować konflikty w przyszłości. Potrzebna jest spójna koncepcja zagospodarowania tego fragmentu miasta oraz dbałość o jakość życia przyszłych i obecnych mieszkańców.

#### **Wątpliwości co do zasadności inwestycji w nowe Centrum Aktywności Lokalnej (CAL)**

Konieczne jest jasne określenie, kto będzie odpowiedzialny za zarządzanie, finansowanie i program CAL. Wskazywano obawy o marnotrawienie środków na instytucje, które – zdaniem części osób – bywają niedostatecznie lub nieskutecznie wykorzystywane. W zamian postulowano przeznaczenie środków na zieleń lub estetyzację przestrzeni publicznych, które w tej części miasta są niedoinwestowane.

#### **Potrzeba rewitalizacji i uporządkowania sąsiedztwa inwestycji**

Konieczność rewitalizacji przyległych terenów, które obecnie mają zdegradowany lub chaotyczny charakter. Poprawa estetyki, funkcji i bezpieczeństwa przestrzeni w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

#### **Bezpieczeństwo i zarządzanie nowymi przestrzeniami publicznymi**

Potrzeba objęcia nowego terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza monitoringiem oraz zapewnienia odpowiedzialnego zarządzania przestrzenią. Niezbędne jest także jasne określenie, kto będzie odpowiadał za utrzymanie i pilnowanie porządku.

#### **Współodpowiedzialność i kontynuacja dialogu**

Potrzeba dalszej, realnej partycypacji mieszkańców w procesie projektowym i wdrożeniowym. Wymaga to systemowego włączenia lokalnej społeczności w planowanie usług, funkcji publicznych oraz w podejmowanie decyzji o kierunkach rozwoju dzielnicy.



## **Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji**

---

### **6.1. Zakres procesu partycypacyjnego**

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

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

**Liczba uczestników:** szacuje się, że łączna liczba uczestników Gdańskiego Dialogu Społecznego to ponad 50 osób, przy czym:

- **ok. 15 osób** uczestniczyło w pierwszym spotkaniu informacyjnym oraz w drugim spotkaniu podsumowującym wyniki ankiety,
- **49 osób** wzięło udział w badaniu ankietowym.

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

### **6.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego**

**Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa:** zdecydowana większość mieszkańców biorących udział w dialogu wyraziła opinie pozytywne na temat inwestycji, uznając za pożądaną zmianę funkcji z przemysłowo-usługowej na mieszkaniowo-usługową w dzielnicy. Osoby biorące udział w dialogu zwracały uwagę na walory architektoniczne zespołu zabudowy, ale również właściwie zaprojektowany układ urbanistyczny. Doceniono wysoki udział zieleni i ukryte miejsca postojowe w garażach podziemnych, co wpłynęło korzystnie na odbiór całości założenia jako przyjaznej przestrzeni dla mieszkańców. Podobnie sprzyjać przyszłym i obecnym mieszkańcom będzie duży udział lokali usługowych. Jednak niewielka część ankietowanych ma wątpliwości, czy usługi, które się tu pojawią w przyszłości, będą faktycznie służyły mieszkańcom. Ta ostatnia grupa miała też uwagi do zbyt dużej jej zdaniem intensywności i wysokości zabudowy.

**Budowa sali gimnastycznej, remont dachu i pomieszczeń na potrzeby poradni psychologiczno-pedagogicznej, dostosowanie toalet, realizacja oświetlenia zewnętrznego w ZSO nr 6:** projekt obejmujący budowę nowej sali gimnastycznej, remont dachu, a także modernizację toalet i wykonanie oświetlenia zewnętrznego, został oceniony przez zdecydowaną

większość uczestników jako potrzebny i dobrze odpowiadający na potrzeby placówki. Inwestycja zyskała szeroką akceptację – większość osób nie zgłaszała do niej żadnych uwag, co może świadczyć o trafności zarówno rozpoznanych potrzeb, jak i zaproponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Wśród pojedynczych, krytycznych głosów pojawiły się wątpliwości dotyczące zasadności inwestowania w szkołę o charakterze ponadlokalnym (szkoła podstawowa o profilu sportowym i liceum ogólnokształcące), podczas gdy lokalna Szkoła Podstawowa nr 29, położona w centrum dzielnicy Rudniki, od dłuższego czasu boryka się z niedofinansowaniem i ograniczoną infrastrukturą.

**Realizacja Centrum Aktywności Lokalnej:** projekt utworzenia CAL-u spotkał się z dużym zainteresowaniem i przeważającą liczbą pozytywnych ocen. Mieszkańcy Rudnik zgodnie wskazywali na brak w obszarze dzielnicy ogólnodostępnej przestrzeni w budynku (lokalu) umożliwiającej integrację międzypokoleniową i organizację działań społecznych. CAL został oceniony jako inwestycja o dużym potencjale aktywizacyjnym, która może odpowiadać na potrzeby nie tylko mieszkańców Rudnik, ale również sąsiednich dzielnic, zwłaszcza w kontekście pożądanego napływu nowych mieszkańców. Wśród najczęściej powtarzających się wątpliwości znalazły się obawy dotyczące przyszłych kosztów utrzymania obiektu oraz zasad jego dostępności – w szczególności tego, kto będzie nim zarządzać, jak zostaną określone godziny otwarcia i zasady rezerwacji przestrzeni dla lokalnych inicjatyw.

**Realizacja terenu rekreacyjnego przy ul. Gdańskiego Kolejarza – etap II:** projekt zagospodarowania terenów zielonych przy ul. Gdańskiego Kolejarza, będący kontynuacją koncepcji zgłoszonej w ramach Budżetu Obywatelskiego, został bardzo dobrze przyjęty przez społeczność lokalną. Uczestnicy konsultacji podkreślali, że inwestycja odpowiada na wcześniej wyrażone potrzeby i ma charakter oddolny, co dodatkowo wzmacnia jej legitymację społeczną. Część osób postulowała o rozszerzenie zakresu projektu – zarówno pod względem powierzchni, jak i planowanych funkcji. Pojawiły się również głosy wskazujące, że lokalizacja tej przestrzeni rekreacyjnej jest zbyt oddalona od głównej planowanej zabudowy mieszkaniowej, przez co jej użyteczność dla nowych mieszkańców może być ograniczona. Jednak większość ankietowanych doceniła fakt, że deweloper zaproponował inwestycję nieco mniej atrakcyjną dla swoich przyszłych mieszkańców (z uwagi właśnie na tę odległość), za to służącą przede wszystkim lokalnej społeczności.



**Ryc. 28.** Przykładowe rzuty kondygnacji inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

**Rewaloryzacja Parku Siennickiego:** projekt rewaloryzacji Parku Siennickiego spotkał się z bardzo entuzjastycznym odbiorem uczestników dialogu. Inwestycja została uznana za potrzebną, atrakcyjną i mogącą pełnić funkcję międzysąsiedzkiego miejsca spotkań dla mieszkańców Śródmieścia i Rudnik. Mieszkańcy docenili uwzględnienie potrzeb osób starszych, dzieci oraz osób z niepełnosprawnościami – w tym dzieci – co uznano za ważny i pozytywny aspekt projektu. W dyskusji pojawiły się także konkretne sugestie dotyczące uzupełnienia programu funkcjonalnego parku, najczęściej wskazywano na potrzebę wprowadzenia elementów wodnych, takich jak fontanna oraz dodatkowych atrakcji dla dzieci. Pojedynczy głos krytyczny zwracał uwagę na to, że park znajduje się poza bezpośrednim zasięgiem inwestycji głównej, co rodzi pytanie o zasadność jego ujęcia w pakiecie inwestycji towarzyszących.

### **6.3. Zmiany, które zostały wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i innych interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego**

**Projekt rewaloryzacji Parku Siennickiego został dostosowany do preferencji mieszkańców.** Uwzględniono postulaty i pomysły mieszkańców dotyczące dostępności dla osób starszych i niepełnosprawnych – ścieżka zdrowia dla osób starszych – oraz funkcji międzypokoleniowych i służących integracji mieszkańców – strefa piknikowa – które pojawiały się w zgłoszeniach uczestników dialogu.

**Program Centrum Aktywności Lokalnej poddano korekcie,** uwzględniając zgłaszane wątpliwości dotyczące zakresu funkcji, sposobu funkcjonowania i oczekiwań co do dostępności przestrzeni dla różnych grup społecznych. Propozycje te są obecnie analizowane pod kątem możliwych zmian funkcjonalnych.

**Zmiana zakresu inwestycji w Zespole Szkół Ogólnokształcących nr 6** w Gdańsku polega na przesunięciu środków przeznaczonych pierwotnie na dostosowanie pomieszczeń na potrzeby poradni pedagogiczno-psychologicznej, w kierunku budowy nowoczesnej sali gimnastycznej o zwiększonym standardzie użytkowym i społeczno-edukacyjnym. Sala ta ma nie tylko zaspokajać potrzeby szkoły, ale również pełnić funkcję integracyjną – być dostępna dla mieszkańców dzielnicy w godzinach popołudniowych. Decyzja ta była efektem zarówno zgłoszonych przez mieszkańców oczekiwań, jak i szczegółowych konsultacji z dyrekcją szkoły oraz przedstawicielami Miasta, które pozwoliły wypracować rozwiązanie najlepiej równoważące cele edukacyjne i społeczne.



Ryc. 29. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



## **Rekomendacje i propozycje dalszych działań**

---

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

### **Opracowanie spójnej koncepcji zagospodarowania dzielnicy Rudniki**

Mieszkańcy jednoznacznie wskazywali, że rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej w tej części Gdańska to kierunek pożądany i zgodny z potencjałem lokalizacji. Rudniki ze względu na swoje położenie – w bliskiej odległości od centrum miasta, w sąsiedztwie atrakcyjnych terenów rekreacyjnych i turystycznych, a także w bezpośrednim sąsiedztwie głównych węzłów komunikacyjnych – postrzegane są jako naturalna „brama do miasta” i obszar, który może z czasem przekształcić się w pełnowartościową, miejską dzielnicę mieszkaniową.

Rozwój ten wymaga spójnego planowania, uwzględniającego także funkcje uciążliwe, przemysłowo-usługowe. A w związku z realizowanymi i planowanymi inwestycjami, takimi jak PSZOK czy schronisko dla osób w kryzysie bezdomności, spójna i przemyślana koncepcja rozwoju dzielnicy pomoże w przyszłości unikać konfliktów przestrzennych i społecznych.

### **Jasne określenie zasad funkcjonowania i zarządzania Centrum Aktywności Lokalnej (CAL)**

W celu budowania zaufania społecznego i zwiększenia skuteczności CAL rekomenduje się precyzyjne określenie, kto będzie odpowiedzialny za zarządzanie placówką, jej finansowanie oraz program merytoryczny. Proponuje się również rozważenie modeli partycypacyjnych, które umożliwią mieszkańcom współtworzenie oferty i sprawowanie kontroli nad jakością realizowanych działań.

### **Potrzeba rewitalizacji i uporządkowania sąsiedztwa inwestycji**

Rekomenduje się uwzględnienie równoległych działań rewitalizacyjnych i estetyzujących w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji. Degradowane lub chaotyczne przestrzenie powinny zostać uporządkowane i przekształcone w przyjazne otoczenie, sprzyjające codziennemu użytkowaniu i integracji społecznej. Wskazana jest również rozbudowa systemu zieleni miejskiej w tej części dzielnicy.

### **Zapewnienie trwałego zarządzania nowymi przestrzeniami publicznymi**

W odniesieniu do terenów rekreacyjnych, takich jak projektowany skwer przy ul. Gdańskiego Kolejarza, rekomenduje się zapewnienie odpowiednich środków i struktur organizacyjnych do ich utrzymania oraz bieżącego nadzoru. Proponuje się rozważenie montażu monitoringu wizyjnego oraz określenie jednoznacznego zarządcy przestrzeni odpowiedzialnego za porządek, bezpieczeństwo i animowanie aktywności.

## Kontynuacja dialogu

Zaleca się kontynuację dialogu z mieszkańcami na etapie projektowania, realizacji i zarządzania inwestycjami. Powinny zostać wypracowane mechanizmy systemowego włączania lokalnej społeczności w planowanie usług publicznych, funkcji społecznych oraz rozwoju dzielnicy – w tym poprzez konsultacje, warsztaty, rady społeczne lub budżety partycypacyjne.

### Rekomendacje dalszych działań



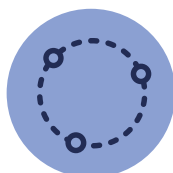
Spójna koncepcja  
zagospodarowania dzielnicy



Funkcjonowanie  
i zarządzanie CAL



Uporządkowanie sąsiedztwa  
inwestycji



Trwałe zarządzanie nowymi  
przestrzeniami



Kontynuacja dialogu

# 8

## **Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego**

---

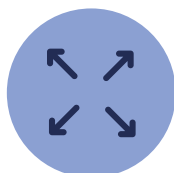
Na bazie zebranych uwag i opinii oraz doświadczeń samych organizatorów procesu sformułowano szereg rekomendacji i refleksji dotyczących sposobu organizacji i prowadzenia przyszłych procesów dialogu społecznego. Najważniejsze z nich to:

- 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 przedstawienie korzyści dla lokalnej społeczności wynikających z inwestycji towarzyszących,
- uproszczenie języka formularzy, wzbogacenie ich o elementy graficzne ułatwiające identyfikację elementów poddawanych ocenie,
- przygotowywanie spotkań z mieszkańcami i interesariuszami na wysokim poziomie merytorycznym, który w zależności od potrzeb zapewnia udział w nich 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 Gdańskiego Dialogu Społecznego, w tym wprowadzenie dodatkowych narzędzi partycypacyjnych,
- włączenie mieszkańców i lokalnej społeczności w dialog już na etapie wyboru inwestycji towarzyszących, tak aby lepiej odpowiadały one lokalnym potrzebom i były społecznie akceptowane.

### Rekomendacje dalszych działań



Wzmocnienie promocji  
procesu GDS



Informowanie o zasadach  
procedury ULIM



Jasne przedstawianie  
korzyści wynikających  
z inwestycji towarzyszących



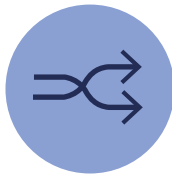
Uproszczenie języka  
formularzy



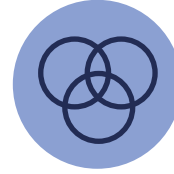
Merytoryczne spotkania  
z mieszkańcami  
i interesariuszami



Wsparcie ekspertów  
zewnętrznych



Gotowość na modyfikację  
planu Dialogu Społecznego



Włączenie społeczności  
lokalnej w dialog przy wyborze  
inwestycji towarzyszących

# 9 Załączniki

---

## **Dokumentacja**

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

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

