



GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY

FERBERIANUM

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego
w ramach procedury ULIM

GDAŃSK 2025



FERBERIANUM

INWESTYCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA PRZY UL. BARTNICZEJ 1 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:

Biuro techniczne Jarosław

Lewandowski, mat. inwestora

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora: Grupa Kapitałowa Polmlek Sp. z o.o./ Ferberianum Sp. z o.o.

Skład i druk zapewnił inwestor: Grupa Kapitałowa Polmlek Sp. z o.o./ Ferberianum 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

FERBERIANUM

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa wraz z inwestycjami towarzyszącymi

W Gdańskim Dialogu Społecznym dotyczącym inwestycji Ferberianum Maćkowy przy ul. Bartniczej 1 wzięło udział ponad **270 osób**. W ramach procesu partycypacyjnego zorganizowano dwa spotkania otwarte oraz przeprowadzono ankietę internetową, w której uczestniczyło łącznie **263 osoby**.

Proces ten umożliwił mieszkańcom i interesariuszom wyrażenie opinii o planowanej inwestycji głównej i inwestycjach towarzyszących, takich jak: budowa szkoły, budowa basenu, budowa terenu rekreacyjnego wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów, budowa buspasa w ciągu ul. Starogardzkiej, oraz o inwestycjach drogowych, takich jak: budowa ronda na skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej, Bartniczej i Przemian oraz budowa ul. Bartniczej.

Kluczowe wnioski z procesu dialogu:

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa: odbiór zróżnicowany, gdyż doceniano nowe funkcje społeczne (szkoła, basen, usługi), tereny zieleni i rekreacyjne, ale krytykowano nadmierną intensywność zabudowy, zbyt małą liczbę dróg i usług publicznych oraz wyrażono obawy o skuteczność zaproponowanych rozwiązań komunikacyjnych i retencyjnych.

Budowa szkoły: szeroko popierana jako budowa potrzebnej placówki poprawiającej dostęp do edukacji i sportu. Obawy dotyczą skali inwestycji, braku szkoły średniej i problemów komunikacyjno-parkingowych.

Budowa basenu: przeważnie pozytywnie oceniana jako budowa obiektu rekreacyjnego potrzebnego w dzielnicy, z dużym społecznym zapotrzebowaniem. Wątpliwości dotyczyły wielkości, kosztów utrzymania, dostępności i infrastruktury towarzyszącej.

Budowa terenu rekreacyjnego wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów: spotkała się z dużym poparciem – mieszkańcy oczekują poprawy estetyki i funkcjonalności przy zachowaniu naturalnego charakteru. Krytyczne głosy dotyczyły wycinki drzew, uciążliwości i braku dojazdu.

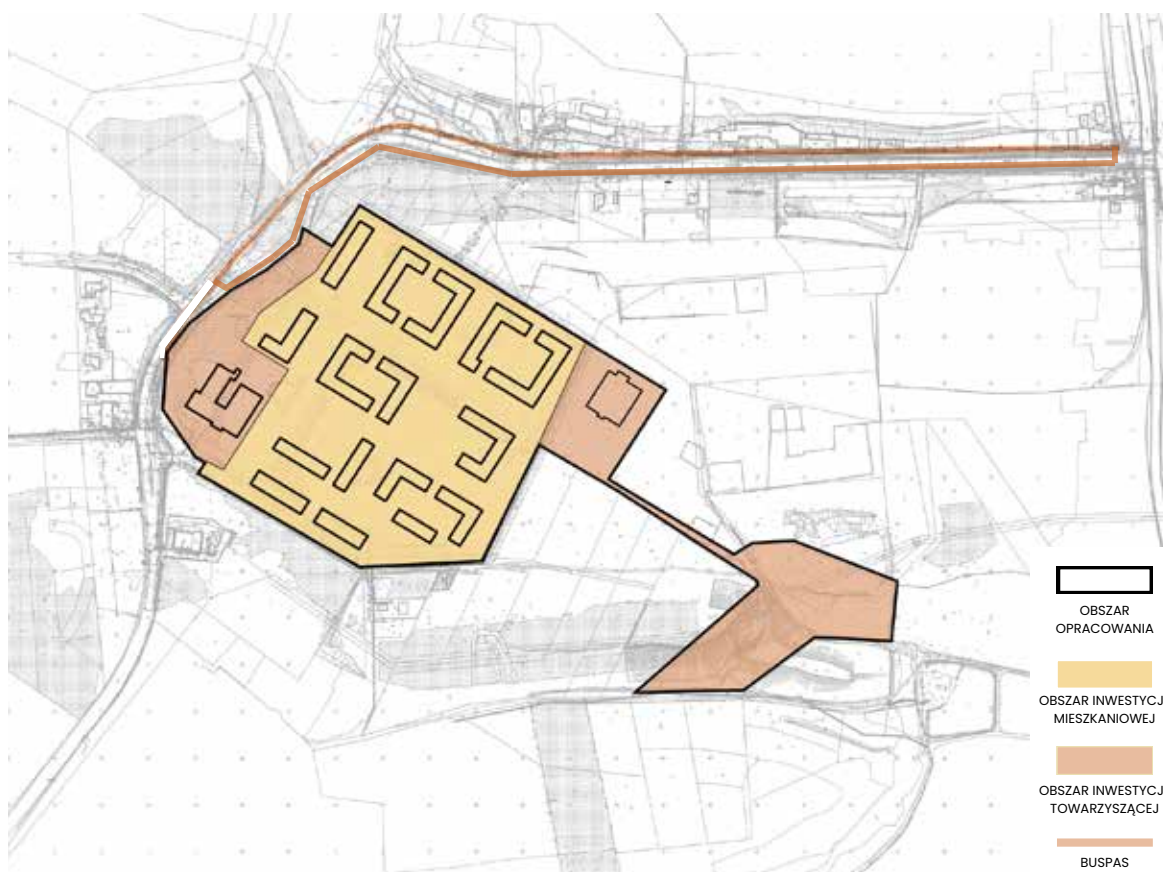
Budowa buspasa w ciągu ul. Starogardzkiej: popierana jako potrzebne usprawnienie transportu zbiorowego. Obawy dotyczyły niewystarczającego zakresu działań, możliwości usytuowania buspasa w obu kierunkach i przepełnienia autobusów.

Inwestycje drogowe (wynikające z umowy drogowej): zabudowa ronda na skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej, Bartniczej i Przemian oceniana pozytywnie jako sposób na poprawę bezpieczeństwa i płynności ruchu. Krytykowano ograniczony wpływ na szerszy układ komunikacyjny i ryzyko spadku przepustowości ul. Starogardzkiej.

Komentarz BAM: wyniki procesu dialogu wskazują na rozbieżność pomiędzy umiarkowanie pozytywnym odbiorem inwestycji głównej podczas spotkań otwartych, a jej bardziej negatywną oceną w ankietach internetowych. Zaznaczyć jednak należy, iż większość osób krytycznych wobec projektu nie uczestniczyła w spotkaniach ani nie zapoznała się z ich przebiegiem, co mogło wpłynąć na brak zrozumienia przyjętych rozwiązań i w konsekwencji na negatywną ocenę.



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



Ryc. 2. Granice terenu objętego wnioskiem (mat. inwestora)

Narzędzia wykorzystane w procesie:

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

Rekomendacje na przyszłość:

- realizacja strategicznych inwestycji drogowych (m.in. ul. Nowa Niepołomska) oraz mniejszych lokalnych inwestycji drogowych (np. połączenie ul. Bartniczej z ul. Kazimierza Wielkiego, budowa ronda w ciągu ul. Starogardzkiej) w celu usprawnienia ruchu,
- priorytet dla komunikacji zbiorowej – wahadłowy buspas w ciągu ul. Starogardzkiej wraz z jego przedłużeniem w obu kierunkach, realizacja PKM Południe, realizacja nowej linii tramwajowej,
- rozwój infrastruktury pieszej i rowerowej, w tym nowego połączenia ponadlokalnego łączącego tzw. górny taras z trasą wzdłuż Kanalu Raduni, wprowadzenie skrótu (przynajmniej pieszego) łączącego osiedle Ferberianum z ul. Starogardzką,
- rewaloryzacja Parku Ferberów i poprawa jakości terenów zieleni,
- wdrożenie nowoczesnych rozwiązań retencyjnych,
- poszerzenie oferty usług komercyjnych i społecznych (duży dyskont spożywczy, przychodnia, przedszkole, żłobek, bar mleczny, dom sąsiedzki),
- budowa szkoły średniej w dzielnicy.

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.

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

- zmieniono układ wysokości budynków – niższe na obrzeżach (4–5 kondygnacji), wyższe wewnątrz osiedla (do 7 kondygnacji),
- wprowadzono nowe podziały i detale elewacyjne, zaakcentowano narożniki w kluczowych miejscach w budynkach mieszkalnych,
- dopracowano elewację szkoły – cegła elewacyjna, detale architektoniczne, bardziej reprezentacyjny charakter,
- przeprojektowano elewację basenu – bardziej szlachetne materiały, nowe detale, cieplejsza kolorystyka,
- uwzględniono formułowany przez mieszkańców postulat wprowadzenia usług w zakresie domu sąsiedzkiego, przedszkola, przychodni, baru mlecznego,
- zaprojektowano nowe połączenie piesze z ul. Starogardzką w preferowanym przez mieszkańców miejscu,
- wprowadzono rozwiązania związane z ochroną ludności – miejsca doraźnego schronienia w budynkach mieszkalnych, schrony/ukrycia w budynku szkoły i basenu (w związku ze zmianą przepisów prawnych w tym zakresie).



Inwestor:

Grupa Kapitałowa Polmlek Sp. z o.o./ Ferberianum Sp. z o.o.



Liczba uczestników:
ponad 270 osób



Liczba wypełnionych
ankiet: 263



Liczba spotkań
otwartych
z mieszkańcami: 2

Inwestycje towarzyszące, dodatkowe i drogowe



Budowa szkoły



Budowa terenu rekreacyjnego
z ciągiem pieszo-rowerowym
do Parku Ferberów



Budowa basenu



Budowa buspasa



Inwestycje drogowe

Wyniki ankiety – ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej



Pozytywne: 80



Neutralne: 73



Negatywne: 105

Spis treści

1. Wprowadzenie	10
1.1. Gdański Dialog Społeczny	10
1.2. Podstawy prawne	11
1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu	12
1.4. Cel raportu	12
2. Metodologia procesu dialogu społecznego	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
3. Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego	18
3.1. Charakterystyka obszaru – analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej	18
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne	19
3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne	21
4. Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego	22
4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami	22
4.2. Badanie ankietowe	36
4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami	55
5. Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji	66
5.1. Zakres procesu partycypacyjnego	66
5.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego	66
5.3. Zmiany wprowadzone w projektach w wyniku uwzględnienia uwag i wniosków mieszkańców i interesariuszy Gdańskiego Dialogu Społecznego	68
6. Rekomendacje i propozycje dalszych działań	70
7. Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego	72
8. Załączniki	74

1 Wprowadzenie

1.1. Gdański Dialog Społeczny

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

Opisana w ustawie procedura określa m.in. możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych w wypadku, gdy nie jest to możliwe w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego². Jej efektem stać się może Ustalenie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (ULIM). Będący jej uzupełnieniem Gdański Dialog Społeczny to proces partycypacyjny o charakterze wyprzedzającym procedurę formalną, dający szansę na udział wszystkich zainteresowanych stron, zwłaszcza społeczności lokalnych, w postępowaniu fakultatywnym, które poprzedza złożenie wniosku przez inwestora. Jego celem jest zapoznanie szerokiego grona interesariuszy przekształceń danej przestrzeni z planami inwestycyjnymi, które dotyczą zarówno samej inwestycji mieszkaniowej, jak i inwestycjom towarzyszącym: z zakresu usług społecznych, edukacji, inwestycji drogowych czy realizacji „urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu” (UTWORS). Dialog umożliwia sformułowanie rekomendacji i sugestii w związku z zakresem i charakterem proponowanych inwestycji przez wszystkie zainteresowane strony, co ma pozwolić na wypracowanie najlepszych możliwych rozwiązań przestrzennych, w tym architektonicznych, urbanistycznych, czy z zakresu usług społecznych. Jest to także okazja dla wszystkich zainteresowanych, by spotkać się z inwestorem, projektantami i ekspertami, aby uzyskać wszelkie informacje „z pierwszej ręki”, zapoznać się z projektem oraz poznać powody, dla których właśnie takie, a nie inne rozwiązania zostały przyjęte. Jest to także możliwość złożenia przez mieszkańców i interesariuszy własnych wniosków i uwag do planowanych inwestycji przed formalnym zainicjowaniem procesu uzgadniania inwestycji przez wszystkie przewidziane zapisami ustawy strony.

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

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

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



Ryc. 3. Plakat informacyjny w sprawie przeprowadzanych konsultacji – Feberianum (BAM)

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

1.2. Podstawy prawne

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

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

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

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

1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu

Inwestor

Grupa Kapitałowa Polmlek Sp. z o.o./ Ferberianum Sp. z o.o., ul. Wały Piastowskie 1/1508, 80-855 Gdańsk

Projektanci

Wszystkie branże:

Biuro techniczne Jarosław Lewandowski
81-572 Gdynia, ul. Gryfa Pomorskiego 56

Lokalizacja

Dzielnica Orunia Górna – Gdańsk Południe, ul. Bartnicza 1 w Gdańsku, Maćkowy

Zakres inwestycji towarzyszących oraz drogowych:

- budowa nowej szkoły podstawowej z salą gimnastyczną na terenie osiedla przy ul. Bartniczej w Gdańsku,
- budowa basenu na terenie gminnym sąsiadującym z inwestycją przy ul. Bartniczej w Gdańsku,
- budowa terenu rekreacyjnego wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów,
- budowa buspasa w ciągu ul. Starogardzkiej,
- budowa ronda na skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej, Bartniczej i Przemian – inwestycja drogowa wynikająca z umowy drogowej,
- budowa drogi publicznej – ul. Bartniczej – inwestycja drogowa wynikająca z umowy drogowej.

Szczegółowe przedstawienie inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi i drogowymi, w tym projekty oraz wizualizacje, zawarte są w prezentacji Inwestora dostępnej na stronie: <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/ferberianum-mackowy,a,278655>.

1.4. Cel raportu

Celem niniejszego raportu jest zaprezentowanie uwag i wniosków mieszkańców dotyczących planowanych inwestycji, które wpłynęły w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego do jego organizatora, czyli Biura Architekta Miasta, a także przedstawienie ich inwestorowi, Zespołowi Robocznemu ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków, Radnym Rady Miasta Gdańska oraz wszystkim innym 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/publikacje,a,211729#RAPORTY>.



Ryc. 4. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

2

Metodologia procesu dialogu społecznego

2.1. Opis procesu partycypacyjnego

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

Proces partycypacyjny obejmował cztery główne etapy: informacyjny, rozmów i negocjacji, analityczny oraz podsumowujący, z uwzględnieniem udziału mieszkańców na każdym etapie.

Zakres procesu uwzględniał:

- informowanie: przygotowanie materiałów informacyjnych, prezentacji oraz udostępnienie ich na stronie internetowej Biura Architekta Miasta (BAM),
- zbieranie uwag i opinii poprzez ankiety internetowe, uwagi mailowe i pisemne oraz podczas otwartych spotkań,
- prezentację inwestycji: szczegółowe przedstawienie planów inwestycyjnych na spotkaniach informacyjnych z udziałem inwestora, projektantów i przedstawicieli BAM,
- raport: przygotowanie i jego publikacja.

Harmonogram procesu:

- pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami (informacyjne): 29 stycznia 2025 r.,
- okres zbierania uwag i wniosków: 29 stycznia – 28 lutego 2025 r.,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące wyniki ankiet): 6 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 Konsultacji⁴, które uzupełniono o kolejne zasady wyszczególnione dalej:

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

1. Dobra wiara

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

2. Powszechność

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

3. Przejrzystość

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

4. Responsywność

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

5. Koordynacja

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

6. Przewidywalność

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

7. Poszanowanie interesu ogólnego

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

Dodatkowe zasady:

1. Otwartość

Uwzględnienie wszystkich opinii i wniosków bez względu na ich charakter.

2. Reprezentatywność

Angażowanie możliwie jak najszerszej 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:

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

2.4. Zaangażowanie interesariuszy

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

Struktura uczestników:

- mieszkańcy, w tym osoby zamieszkujące w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji,
- lokalni liderzy, w tym przedstawiciele oruńskiego domu sąsiedzkiego Gościnna Przyszań,
- przedstawiciele Rady Miasta, Rad Dzielnic: Orunia Górna-Gdańsk Południe oraz Orunia-Święty Wojciech-Lipce,
- przedstawiciele lokalnych mediów,
- eksperci i przedstawiciele ze strony miejskiej,
- inwestorzy i projektanci.

Reprezentatywność:

- w procesie dialogu wzięło udział łącznie ponad 270 osób, w tym 263 ankietowanych,
- udział szerokiej reprezentacji nie tylko mieszkańców, ale również pozostałych interesariuszy zróżnicowanych pod względem wieku, zawodów oraz zainteresowań i potrzeb.

Metody informowania społeczności:

- ogłoszenia na stronie internetowej BAM i w miejskich kanałach informacyjnych,

- plakaty informujące o spotkaniach (na tablicach ogłoszeń Rad Dzielnic),
- bezpośrednia komunikacja z lokalnymi liderami i Radami Dzielnic – informacje w mediach społecznościowych i grupach tematycznych/dzielnicowych.



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



Ryc. 6. 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 w sąsiedztwie ul. Starogardzkiej, przy ul. Bartniczej, dzielnica Orunia Górna-Gdańsk Południe w Gdańsku, na terenie dawnych zakładów mleczarskich Polmlek-Maćkowy.

Demografia: w bezpośrednim otoczeniu inwestycji przeważają osoby w wieku produkcyjnym, wzrastający jest także trend migracji wewnętrznej, tj. napływ nowych mieszkańców związany z intensywnym rozwojem obszaru. Dzielnica Orunia Górna-Gdańsk Południe należy do jednej z niewielu w Gdańsku z dodatnim przyrostem naturalnym.

Kluczowe wyzwania:

- przekształcenie terenów przemysłowych dawnych zakładów mleczarskich na cele mieszkaniowe,
- stworzenie nowego samowystarczalnego osiedla z zapleczem podstawowych usług komercyjnych i społecznych, zgodnie z zasadą miasta 15-minutowego (dostęp do najważniejszych usług i częściowo również miejsc pracy w zasięgu 15-minutowego spaceru),
- intensywnie rozwijająca się dzielnica Gdańska z niewystarczającą infrastrukturą społeczną, edukacyjną, sportowo-rekreacyjną,
- wiele równolegle prowadzonych inwestycji deweloperskich w dzielnicy,
- brak urządzonych ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych i zieleni oraz wymagający rewitalizacji Park Ferberów,
- potrzeba poprawy dostępności transportowej – zarówno infrastruktury samochodowej, pieszej i rowerowej, jak i całego systemu rozwiązań wspierających komunikację zbiorową.

3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. z późn. zm.):

- teren mieszkaniowo-usługowy wraz z usługami podstawowymi – w północnej i wschodniej części,
- teren przemysłowo-usługowo-składowy, teren portowy – w zachodniej części,

a także:

- zieleń ekologiczno-krajobrazowa i OSTAB – fragment terenu w części północno-zachodniej,
- teren transportu – fragment pasa drogowego – ul. Starogardzka,
- ciepłownia o mocy powyżej 10 MW – w części środkowej terenu.



Ryc. 7. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – obszar objęty planowaną inwestycją zaznaczono kolorem czerwonym

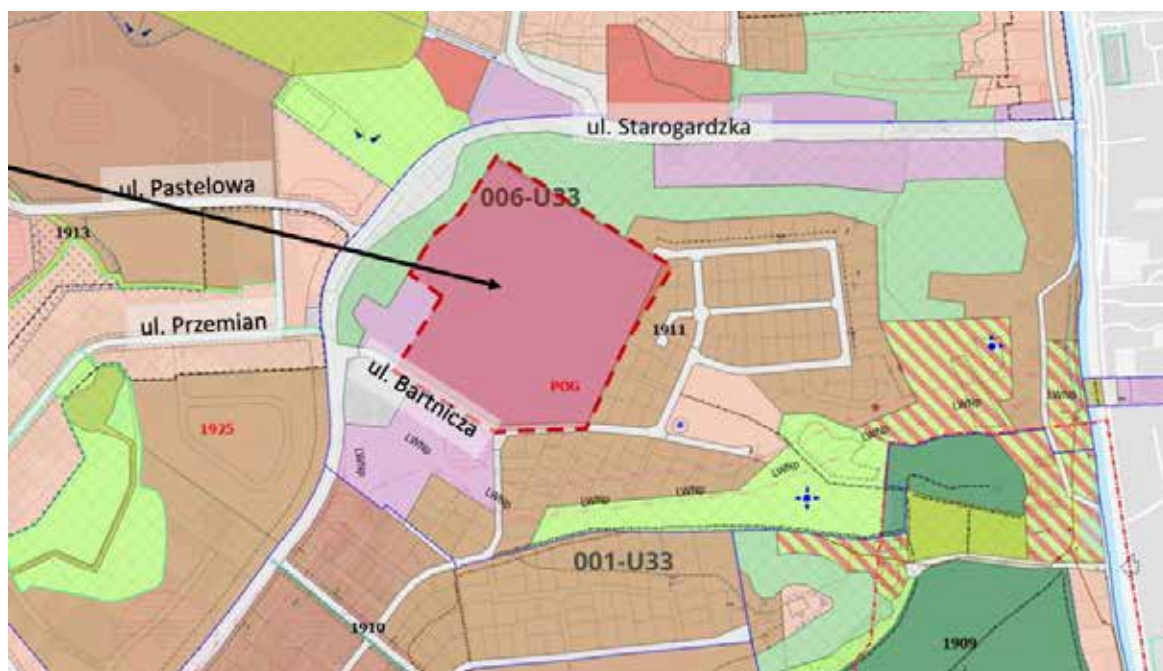
Zgodnie z art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, możliwe jest procedowanie inwestycji mieszkaniowej na terenie poprodukcyjnym pod warunkiem wykazania, że teren w całości w przeszłości był wykorzystywany jako teren produkcyjny, a obecnie funkcja ta nie jest realizowana. Należy wziąć pod uwagę faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości w celach produkcyjnych, a nie tylko przeznaczenie np. w planie miejscowym/studium. Jako wykorzystywanie terenu „w przeszłości” należy przyjąć ostatnią formę zorganizowanego władania gruntem.

24 września 2023 r. weszły w życie przepisy ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Do najważniejszych zmian wprowadzonych ww. ustawą należy zaliczyć zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nowym aktem planowania, jakim jest plan ogólny. Natomiast zgodnie z art. 65 ust. 1 tej ustawy studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2025 r. i do tego czasu stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Maćkowy, rejon ul. Starogardzkiej w mieście Gdańsku (nr 1911):

Główna inwestycja mieszkaniowo-usługowa planowana jest na terenie oznaczonym numerem 001-41 strefa produkcyjno-usługowa, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², w której nie został ustalony wskaźnik intensywności zabudowy ani maksymalny procent pokrycia działki zabudową. Zgodnie z zapisami planu miejscowego minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%.



Ryc. 8. Wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar objęty planowaną inwestycją zaznaczono kolorem czerwonym

Zmiany w zakresie funkcji

Przenoszenie zakładów produkcyjnych w bardziej peryferyjne lokalizacje minimalizuje potencjalne uciążliwości dla mieszkańców, co jest pożądanym kierunkiem zmian w dzielnicy. Ponadto inwestycja realizowana w ramach procedury ULIM niesie ze sobą korzyści w postaci inwestycji towarzyszących, z których korzystać będą nie tylko przyszli mieszkańcy inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej, ale również mieszkańcy z sąsiadujących terenów. Nowe osiedle o powierzchni ok. 10 ha stanowić będzie samowystarczającą jednostkę mieszkalczą, uzupełnioną o bogaty program handlowo-usługowy, a także szkołę, basen ogólnodostępny, teren zieleni i teren rekreacyjny. Inwestycje te o znaczeniu ponadlokalnym znacząco poprawią funkcjonalność dzielnicy. Poprawi się dostępność do usług podstawowych, co wpisuje się w ideę miasta 15-minutowego i przekłada się wprost na zmniejszenie potrzeb korzystania z transportu, a zatem i zmniejszenie emisji CO₂ i poprawę jakości życia mieszkańców. Nowe funkcje społeczne, edukacyjne, handlowo-usługowe i sportowo-rekreacyjne „ożywią” dzielnicę, zwiększając jej atrakcyjność, podnosząc funkcjonalność, wspierając lokalną gospodarkę, integrację społeczną, a także podnosząc wartość nieruchomości w tej części miasta.

3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne

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

Problemy społeczności lokalnej:

- utrudnienia komunikacyjne, niedostateczna infrastruktura drogowa, w tym rowerowa i piesza,
- niewydolny system komunikacji zbiorowej,
- niedobór infrastruktury społecznej, edukacyjnej, sportowej,
- niedobór miejsc do spotkań i integracji społecznej,
- niedobór ogólnodostępnych urządzonych terenów zieleni i miejsc rekreacyjnych, przy czym istniejący zabytkowy park wymaga rewaloryzacji,
- zagrożenie urbanistycznym chaosem oraz obawa przed znacznymi utrudnieniami komunikacyjnymi związanymi z realizacją nowych inwestycji.

Potencjał społeczności:

- aktywność mieszkańców w procesach konsultacyjnych,
- dobra współpraca i samoorganizacja lokalnej społeczności,
- interdyscyplinarne kompetencje lokalnej społeczności, znaczący udział ludzi młodych i w wieku produkcyjnym,
- wysoki przyrost naturalny w całej dzielnicy (w porównaniu z innymi dzielnicami Gdańska),
- dzielnica rozwijająca się, ciągły napływ nowych mieszkańców,
- chęć zachowania tożsamości miejsca i wykorzystania dziedzictwa industrialnego.

Aspekty ekonomiczne:

- zwiększenie atrakcyjności terenu jako miejsca dobrego do życia dzięki inwestycjom towarzyszącym,
- integracja terenów wcześniej wyłączonych z życia miasta,
- rozwój usług w parterach budynków jako wsparcie lokalnej gospodarki,
- stałe miejsca pracy po zakończeniu inwestycji – w sklepach, usługach i placówkach użyteczności publicznej (szkoła, basen) obsługujących nowych mieszkańców,
- potencjalnie dobre miejsce do życia z uwagi na rozwój usług społecznych, edukacyjnych, sportowo-rekreacyjnych, komercyjnych i handlowych oraz planowanej budowie PKM Południe i rozbudowanie systemu dróg publicznych,
- potencjał wzrostu wartości nieruchomości dzięki inwestycjom i rozbudowie infrastruktury.

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 29 stycznia 2025 r., o godz. 18.00 w Hotelu Zatoka, ul. Trakt Świętego Wojciecha 149 w Gdańsku,
- okres zbierania uwag, wniosków i pytań od mieszkańców, który trwał od 29 stycznia do 28 lutego 2025 r., do godz. 23.59,
- drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami (podsumowujące), które odbyło się 6 marca 2025 r., o godz. 18.00 w Hotelu Zatoka, ul. Trakt Świętego Wojciecha 149 w Gdańsku.

4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami

Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze informacyjnym – odbyło się dnia 29 stycznia 2025 r., o godz. 18.00 w Hotelu Zatoka, ul. Trakt Świętego Wojciecha 149 w Gdańsku.

Celem spotkania było omówienie planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Bartniczej 1, na terenie dawnych zakładów mleczarskich Polmlek-Mańkowskie, w dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe w Gdańsku oraz projektów inwestycji towarzyszących. Prowadziła je Martyna Nagórska, architektka i specjalistka ds. partycypacji społecznych w Biurze Architekta Miasta Gdańska, która przedstawiła tematykę spotkania i zapowiedziała prezentacje kolejnych prelegentów.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Jarosław Wittstock – pełnomocnik inwestora, grupy kapitałowej Polmlek/Ferberianum Sp. z o.o.,
- Jacek Bendykowski – pełnomocnik inwestora, grupy kapitałowej Polmlek/Ferberianum Sp. z o.o.

Przedstawiciel projektantów:

- Jarosław Lewandowski – architekt prowadzący,
- Robert Głowacki – architekt,
- Anna Zawadzka – architekt krajobrazu,
- Piotr Zaborowski – projektant branży drogowej.

Przedstawiciele społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, przedstawiciele Rad Dzielnic Orunia Górna-Gdańsk Południe i Orunia-Święty Wojciech-Lipce oraz przedstawiciele Rady Miasta Gdańska.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło **ok. 70 osób**.



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



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

4.1.1. Część I pierwszego spotkania

1. Wprowadzenie i przedstawienie celów spotkania

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

2. Prezentacja Piotra Lorensa, Architekta Miasta

Piotr Lorens przedstawił procedury związane z realizacją inwestycji w ramach specustawy mieszkaniowej (ULIM). Wyjaśnił, że proces ten jest znacznie przyspieszony w stosunku do procedury zmiany zapisów planu miejscowego, ale podobnie jak w przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (mpzp) realizacja inwestycji jest warunkowana zgodą Rady Miasta. W Gdańsku na bazie wcześniejszych doświadczeń podjęto decyzję o zainicjowaniu wyprzedzającego procedurę formalną procesu dialogu społecznego, co pozwala na uwzględnienie opinii mieszkańców oraz innych interesariuszy.



Ryc. 11. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

5 <https://www.gdansk.pl/urząd-miejski/biuro-architekta-miasta/ferberianum-mackowy,a,278655>.

Architekt Miasta wyjaśnił także, że teren dawnych zakładów mleczarskich Maćkowy w zapisach mpzp jest przeznaczony na funkcje przemysłowo-usługowe, jednak właściciel terenu – spółka Polmlek – zdecydowała się na relokację zakładu i przekształcenie tego terenu w osiedle mieszkaniowe. Inwestor podjął decyzję o złożeniu wniosku w trybie specustawy mieszkaniowej (tzw. lex deweloper), co ma na celu przyspieszenie procesu realizacji planowanej inwestycji. Z całości procesu zostanie sporządzony raport, który opublikowany zostanie na stronie Biura Architekta Miasta (gdansk.pl/bam, sekcja „Publikacje”).

Piotr Lorens zaznaczył, 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.

3. Wystąpienie przedstawiciela inwestora, Jacka Bendykowskiego, pełnomocnika grupy kapitałowej Polmlek/Ferberianum sp. z o.o.

Jacek Bendykowski przedstawił najważniejsze informacje nt. inwestora, który nie jest deweloperem, lecz producentem produktów mleczarskich. Wyjaśnił, iż pomysł realizacji inwestycji mieszkaniowej wynika ze zmian, jakie nastąpiły na przestrzeni lat w sąsiedztwie zakładów mleczarskich. Pierwotnie były one budowane na peryferiach miasta, a dziś teren ten znajduje się niemal w centrum młodej dzielnicy mieszkaniowej.

4. Prezentacja inwestora, Jarosława Lewandowskiego, architekta prowadzącego

Jarosław Lewandowski przedstawił szczegóły dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących.

Prezentowanie charakterystyki i zakresu inwestycji

A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Nowe osiedle zaprojektowano w duchu idei miasta 15-minutowego, aby mieszkańcy mogli realizować codzienne potrzeby w najbliższym otoczeniu. Zabudowa przewiduje budynki od czterech do siedmiu kondygnacji, z czego najwyższe stanowią około 30% całości, a średnia wysokość zabudowy wyniesie pięć kondygnacji. Łącznie powstanie około 1300 mieszkań o średniej powierzchni 70 m², rozmieszczonych w kwartałach zabudowy z zielonymi wnętrzami i placami zabaw. Projekt zakłada wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej i rozbudowane tereny rekreacyjne, aby zadbać o jakość życia mieszkańców. Elementem centrotwórczym będzie pasaż usługowy, skupiający podstawowe sklepy, punkty gastronomiczne i drobny handel, bez sklepów wielkopowierzchniowych. Łatwość dostępu do usług nie tylko dla mieszkańców nowego osiedla, ale również sąsiednich terenów zapewni lokalizacja pasażu w pobliżu drogi publicznej, na osi dojścia do szkoły. Rozwiązania urbanistyczne mają zapewnić powiązania z otoczeniem i uniknięcie izolacji osiedla jako „wyspy”. Uwzględniono także odpowiednią liczbę miejsc parkingowych i stojaków rowerowych zgodnie ze standardami miejskimi. Dostępność przystanków komunikacji zbiorowej oraz powiązanie z siecią transportową mają zapewnić dobre funkcjonowanie osiedla w strukturze dzielnicy. Całość uzupełniają podnoszące komfort życia mieszkańców zielone wnętrza kwartałów i przestrzenie rekreacyjne.



Ryc. 12. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



Ryc. 13. Struktura usług komercyjnych i publicznych planowanych w ramach inwestycji (mat. inwestora)



Kondygnacja powtarzalna 6-7



Kondygnacja powtarzalna 2-5



Kondygnacja parteru

Ryc. 14. Struktura mieszkań – budynek nr 5A i 5B (mat. inwestora)

B. Inwestycje towarzyszące

Budowa szkoły podstawowej

W ramach inwestycji przewidziano budowę szkoły podstawowej dla ok. 700 dzieci, przy czym z założeń wynika, że dzieci z nowego osiedla będzie ok. 340, zatem do szkoły będą mogły uczęszczać również dzieci z okolicznych osiedli. Budynek szkoły zaprojektowano jako trzykondygnacyjny z salą gimnastyczną wyposażoną w widownię na poziomie 1 piętra. Obiekt zaprojektowany został zgodnie z wymaganiami dotyczącymi liczby uczniów, dróg ewakuacyjnych i powierzchni dydaktycznych. Placówka zostanie wyposażona w pełne zaplecze sportowe i boisko, a także w niezbędną infrastrukturę techniczną. Szkoła ma być integralną częścią osiedla, dobrze powiązaną z pasażem usługowym i dostępną dla mieszkańców całej dzielnicy.



Ryc. 15. Inwestycja towarzysząca – wizualizacja szkoły (mat. inwestora)



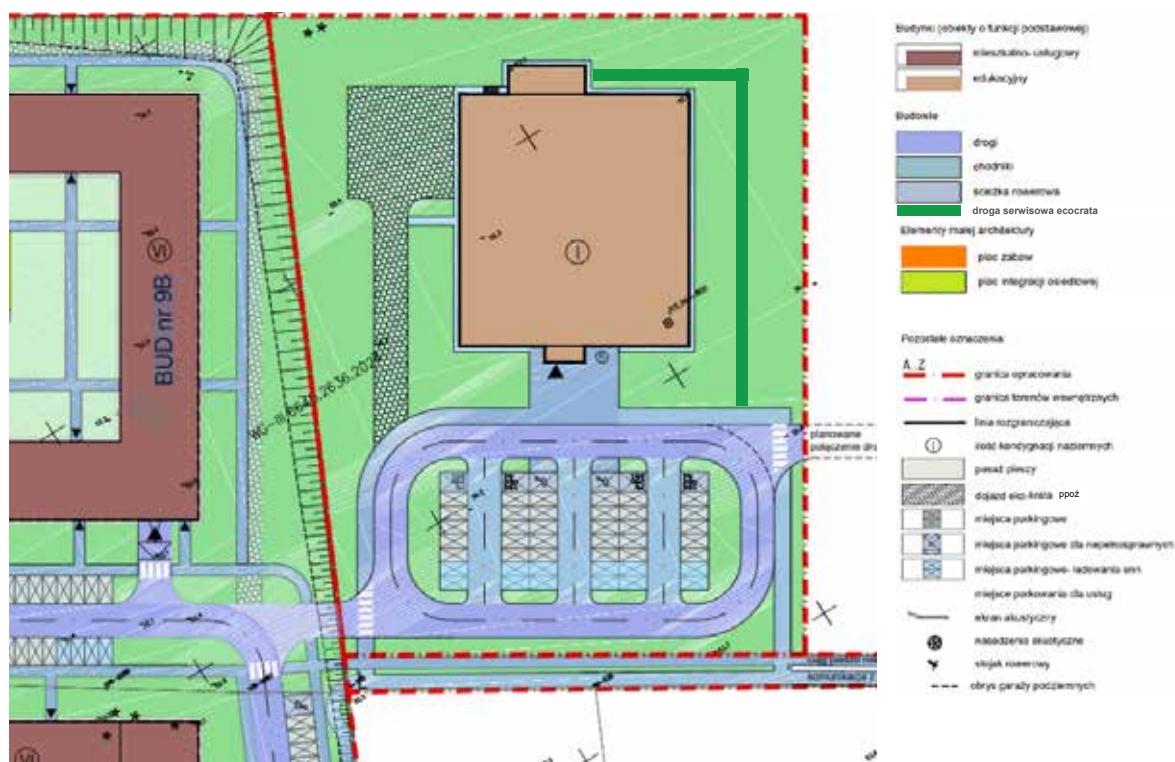
Ryc. 16. Inwestycja towarzysząca – plan zagospodarowania terenu oraz wizualizacja szkoły (mat. inwestora)

Budowa basenu ogólnodostępnego

Całość inwestycji mieszkaniowo-usługowej wraz z inwestycjami towarzyszącymi zakłada również budowę basenu, który będzie służył nie tylko mieszkańcom nowego osiedla, lecz także całej dzielnicy. Obiekt obejmie basen sportowy, mniejszy basen do nauki pływania oraz strefę rekreacyjną z saunami i spa. Basen stanie się pełnowymiarowym centrum sportowo-rekreacyjnym, powiązanych funkcjonalnie z terenami zieleni i terenami spacerowymi. Szczegółowe rozwiązania dotyczące układu funkcjonalnego i technicznego będą opracowywane na dalszym etapie projektowania.



Ryc. 17. Inwestycja towarzysząca – wizualizacja basenu (mat. inwestora)



Ryc. 18. Inwestycja towarzysząca – plan zagospodarowania terenu basenu (mat. inwestora)

Teren rekreacyjny wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów

W sąsiedztwie inwestycji mieszkaniowo-usługowej przewidziano budowę terenu rekreacyjnego wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów. Z uwagi na ograniczenia konserwatorskie, którymi objęty jest Park Ferberów, zaprojektowano dodatkowy teren rekreacyjny uzupełniający funkcje parku. Powstaną strefy rekreacyjne i wypoczynkowe z alejkami spacerowymi, platformą widokową oraz elementami małej architektury. Projekt zakłada również wyznaczenie miejsc do aktywności sportowej, aby teren mógł służyć mieszkańcom zarówno do wypoczynku, jak i codziennej rekreacji oraz jako połączenie z nowym osiedlem ogólnodostępnym ciągiem pieszo-rowerowym.



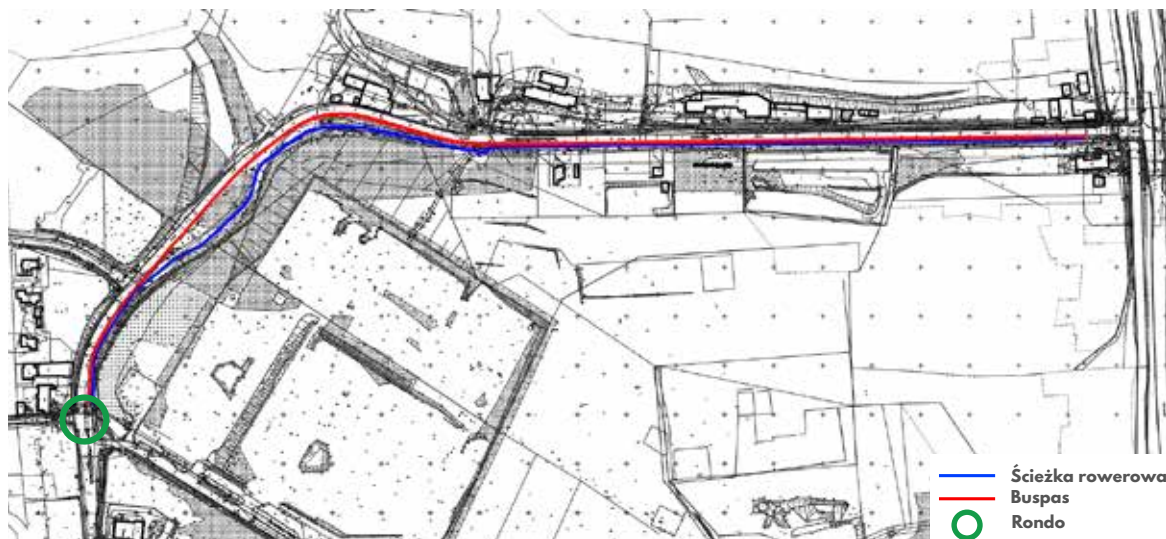
Ryc. 19. Inwestycja towarzysząca – wizualizacja terenu rekreacyjnego (mat. inwestora)



Ryc. 20. Inwestycja towarzysząca – plan zagospodarowania terenu rekreacyjnego (mat. inwestora)

Inwestycje w infrastrukturę drogową

Integralną częścią przedsięwzięcia są inwestycje w układ drogowy. Przewidziano budowę ronda w ciągu ul. Starogardzkiej, które ma usprawnić ruch i zapobiec jego kumulacji w newralgicznym punkcie. Inwestycje drogowe obejmą także fragment ul. Bartniczej – drogi publicznej – wraz ze zjazdami do szkoły i na teren osiedla. Kolejnym elementem jest buspas w ciągu ul. Starogardzkiej prowadzący w kierunku Kanału Raduni, mający poprawić dostępność komunikacji zbiorowej. Część z inwestycji w infrastrukturę drogową realizowana będzie w ramach umowy drogowej na podstawie art. 16 ustawy o drogach publicznych.



Ryc. 21. Planowane inwestycje w infrastrukturę drogową (mat. inwestora)



Ryc. 22. Schemat powiązań z otoczeniem (mat. inwestora)

Łączna kwota deklarowana przez inwestora na realizację inwestycji towarzyszących wynosi ok. 100 mln złotych, co – jak podkreślono – świadczy o gotowości inwestora, by ponieść znaczne koszty w celu uzupełnienia oferty usług publicznych i dostępności do terenów zieleni w tej części miasta.

Szczegóły rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych projektowanych inwestycji towarzyszących przedstawiono na ilustracjach. Ponadto materiały są dostępne na stronie Biura Architekta Miasta: <https://www.gdansk.pl/urzed-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 aktywnie zadawali pytania oraz zgłaszali uwagi i postulaty dotyczące planowanej inwestycji oraz projektów inwestycji towarzyszących. Wśród głównych tematów poruszanych przez mieszkańców i zadawanych pytań znalazły się:

1. Uwaga dotycząca braku połączeń pieszo-rowerowych

Przemysław Kluz, reprezentujący Dom Sąsiedzki Gościnną Przysiań, zwrócił uwagę na brak połączeń pieszo-rowerowych bezpośrednio łączących osiedle z główną trasą pieszo-rowerową biegnącą wzdłuż Kanału Raduni, przebiegających przez osiedle w kierunku ul. Starogardzkiej i dalej w kierunku Kanału Raduni i Traktu Świętego Wojciecha.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: główna trasa rowerowa będzie planowana wzdłuż ul. Starogardzkiej, a nie przez osiedle. Powodem, dla którego nie został zaprojektowany główny ciąg pieszo-rowerowy przez osiedle, są duże spadki terenu oraz ograniczenia własnościowe – poza osiedlem ścieżka pieszo-rowerowa nie mogłaby być kontynuowana z uwagi na prywatną własność działek, przez które ten ciąg musiałby przebiegać.

2. Dlaczego basen nie został zaprojektowany bezpośrednio przy szkole?

Przemysław Kluz zapytał o powody, dla których basen nie został zaprojektowany przy szkole, taka lokalizacja byłaby oszczędnością przestrzeni przeznaczonej na parking oraz ułatwieniem w korzystaniu z obiektu przez dzieci w ramach zajęć szkolnych.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: administratorem basenu będzie odrębna jednostka, tj. Gdański Ośrodek Sportu i Rekreacji, a nie szkoła podlegająca Wydziałowi Edukacji. Placówki szkolne są zamykane poza godzinami ich otwarcia ze względów bezpieczeństwa. Basen ma być miejski i dostępny dla jego użytkowników również w godzinach wieczornych. Dojazd do basenu oraz parking powinien być otwarty i ogólnodostępny, a prowadząca do niego droga, w przyszłości będzie obsługiwać również kolejne tereny inwestycyjne.

3. Intensywność i wysokość zabudowy

Przemysław Kluz dodał komentarz, że większość budynków ma 7 kondygnacji, zatem planowana zabudowa jest intensywna jak na dotychczasowy charakter dzielnicy.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: średnia wysokość budynków to 5 kondygnacji, zatem oceniając obiektywnie (w skali miasta, nie najbliższego sąsiedztwa), nie jest to intensywna zabudowa. Warto zauważyć, iż nowa inwestycja nie sąsiaduje bezpośrednio z istniejącą zabudową, a wysokość budynków wznosi się narastająco od zewnątrz, gdzie usytuowane są niższe, 4–5-kondygnacyjne budynki, do środka, gdzie znalazły się najwyższe 7-kondygnacyjne budynki.

4. Ciągłość tras rowerowych

Agnieszka Bartków, Radna Rady Miasta Gdańska, dodała komentarz, iż jej zdaniem wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 12 m z uwagi na sąsiedztwo. Ponadto postulowała o połączenie tras rowerowych wzdłuż osiedla i poza nim (przez Park Ferberów), aby możliwe było nie tylko dla mieszkańców nowego osiedla, ale również mieszkańców sąsiednich inwestycji korzystanie z dużego ułatwienia/skrótu, który umożliwiałby szybkie połączenie z trasą rowerową wzdłuż Kanału Raduni. Takie połączenie stanowić będzie zachętę dla mieszkańców, by przesiąść się na rower. Trasa rowerowa (i piesza) łącząca górny taras z trasą rowerową wzdłuż Kanału Raduni miałaby charakter ponadlokalny.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ścieżka pieszo-rowerowa zaprojektowana została na odcinku od planowanego osiedla do Parku Ferberów. Pozostały fragment pozostaje poza opracowaniem. Odcinek przechodzący przez Park Ferberów jest pod opieką Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zatem inwestor nie ma możliwości w ramach tej inwestycji realizować ścieżki pieszo-rowerowej na całym jej przebiegu.

ODPOWIEDŹ BAM: uzupełnienie odpowiedzi zostanie przygotowane na następne spotkanie z mieszkańcami.

5. Most nad Kanałem Raduni

Agnieszka Bartków, Radna Rady Miasta Gdańska, zwróciła uwagę na newralgiczne miejsce, tj. skrzyżowanie ul. Starogardzkiej z Traktem Świętego Wojciecha i najwęższy fragment drogi w tym rejonie, czyli most nad Kanałem Raduni. Zapytała w związku z tym, jaki jest pomysł na rozwiązanie buspasa w tym miejscu.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: planowany buspas w ul. Starogardzkiej zakończy się przed skrzyżowaniem z Traktem Świętego Wojciecha, zgodnie z zakresem prac realizowanych w ramach tej inwestycji.

ODPOWIEDŹ BAM: uzupełnienie odpowiedzi zostanie przygotowane na następne spotkanie z mieszkańcami.

6. Jakie zaplanowano rozwiązania dotyczące retencji?

Agnieszka Bartków, Radna Rady Miasta Gdańska, zwróciła uwagę na problem wód opadowych spływających z górnego tarasu, który jest intensywnie zabudowywany, szczególnie podczas nawalnych deszczy. Zapytała o rozwiązania dotyczące retencji, jakie przyjęto w projekcie.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgodnie z projektem teren zostanie rozszczelniony w stosunku do dotychczasowego jego zagospodarowania, tzn. procent powierzchni biologicznie czynnej ulegnie zwiększeniu. Jednocześnie projektant zaznaczył, iż zakład przemysłowy funkcjonujący w tym miejscu latami miał rozwiązany problem odprowadzenia wód deszczowych systemem kanałów podziemnych pełniących rolę zbiorników retencyjnych. Zapewnił, iż system ten będzie nadal wykorzystywany i będzie odprowadzał nadmiar wód opadowych, a także zostanie uzupełniony nowymi rurowymi zbiornikami retencyjnymi. Rozwiązania wykorzystane w projekcie są wprowadzane w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami, w tym z Gdańskimi Wodami.

7. Lokalizacja basenu a kolizja z planem miejscowym

Jeden z mieszkańców zauważył, że proponowana lokalizacja basenu ogólnodostępnego nie jest zgodna z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego oraz z układem drogowym. Ponadto w planie jest ustalona 25-metrowa dominanta wysokościowa, do której nowa zabudowa się bardzo zbliży. Zaapelował też o zaprojektowanie w obrębie kompleksu usługowego dużych lokali, w których mogłyby się znaleźć takie usługi jak siłownia czy lokal gastronomiczny, których w okolicy brakuje.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: basen jest planowany na terenie gminnym, nie prywatnym i nie ma kolizji z układem drogowym. Dominanta wysokościowa przewidziana w planie nadal będzie możliwa do realizacji i jest zachowana. Duże lokale są przewidziane w parterach usługowych, a także możliwość łączenia mniejszych. Projekt przewiduje też większe wysokości tych pomieszczeń, gdyż przepisy tego wymagają.

W dalszej części spotkania uczestnicy aktywnie zadawali pytania i zgłaszali postulaty dotyczące planowanej inwestycji oraz inwestycji towarzyszących. Tematy w dyskusji powracały i koncentrowały się wokół kilku głównych obszarów.

8. Komunikacja drogowa i transport publiczny

Mieszkańcy wielokrotnie pytali o szczegóły dotyczące planowanego buspasu w ul. Starogardzkiej. Interesowało ich, czy będzie poprowadzony kosztem istniejących chodników i ścieżek rowerowych, czy droga zostanie poszerzona oraz czy inwestor przedstawi wizualizację organizacji ruchu. Podnoszono również problem „wąskich gardeł” i braku miejsca w rejonie rowów melioracyjnych czy chodników oraz sugerowano, by buspas funkcjonował w dwóch kierunkach lub w formule „wahadłowej” (tak jak w Gdyni na Witominie).

ODPOWIEDŹ INWESTORA/BAM: buspas będzie realizowany przez poszerzenie drogi o ok. 3 m wraz z przebudową całej infrastruktury podziemnej i towarzyszącej. Zostanie także wybudowana droga rowerowa i chodnik. Na obecnym etapie nie ma jeszcze projektu technicznego, natomiast inwestor zadeklarował przygotowanie materiałów poglądowych, które zostaną przedstawione mieszkańcom. Podkreślono, że prawdopodobnie buspas zostanie zrealizowany tylko w jednym kierunku – do centrum. Dodano, że na kolejnym etapie można rozważyć inne rozwiązania organizacyjne, w tym buspas zmiennokierunkowy.

9. Układ drogowy i rondo przy ul. Przemian

Część pytań dotyczyła ronda na skrzyżowaniu ul. Przemian i ul. Starogardzkiej. Mieszkańcy chcieli wiedzieć, czy zostanie ono wybudowane przed rozpoczęciem inwestycji, zwłaszcza w kontekście planowanego ruchu ciężkiego podczas budowy.

ODPOWIEDŹ INWESTORA/BAM: wyjaśniono, że rondo realizuje inny deweloper i termin jego realizacji jest niezależny od czasu realizacji inwestycji omawianej w ramach dialogu. Podkreślono jednak, że inwestycje towarzyszące (np. buspas) muszą być oddane do użytku przed przekazaniem pierwszego budynku mieszkalnego, natomiast inwestycje drogowe realizowane w trybie art. 16 ustawy drogowej mogą być wykonywane równolegle z budową inwestycji mieszkaniowej.

10. Szkoła i infrastruktura sportowa

Mieszkańcy pytali o termin realizacji szkoły oraz o parametry sali sportowej. Podnoszono potrzebę zaplanowania trybun, które umożliwią organizację zawodów i wydarzeń sportowych.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: potwierdzono, że powstanie pełnowymiarowa sala gimnastyczna z boiskiem do piłki ręcznej oraz antresolą z trybunami. Orientacyjny czas realizacji szkoły to lata 2029–2030, przy założeniu sprawnego przebiegu procedur formalnych i budowy.

11. Parkowanie i obsługa komunikacyjna osiedla

Pytania mieszkańców dotyczyły bilansu miejsc postojowych – zarówno dla mieszkań, jak i dla usług, szkoły czy basenu. Wyrażano obawy, że przy 1300 mieszkaniach może pojawić się na osiedlu nawet 2000 samochodów, a liczba miejsc parkingowych okaże się niewystarczająca.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: projektant wyjaśnił, że zgodnie z ustawą lex deweloper przewidziano 1,5 miejsca na mieszkanie, co daje 1950 miejsc. Dodatkowo zaplanowano miejsca dla poszczególnych funkcji usługowych (m.in. 30 miejsc postojowych przy basenie, 29–30 przy szkole, 54 przy lokalach handlowych, 18 dla przychodni, 40 dla drobnych usług), co łącznie daje 2108 miejsc postojowych. Przy szkole zaplanowano strefę „kiss & ride” dla ok. 10 aut lub 3 autokarów.

12. Funkcje usługowe i potrzeby mieszkańców

Dużo miejsca w dyskusji zajęła kwestia usług planowanych na osiedlu. Mieszkańcy wskazywali na potrzebę zapewnienia usług zdrowotnych – przychodni, punktów pobrań, lekarzy – gdyż

obecnie ponad 15 tys. mieszkańców dzielnicy nie ma swobodnego dostępu do opieki medycznej. Zgłaszano też brak lokali gastronomicznych innych niż pizzerie czy bary szybkiej obsługi, a jedna z mieszanek postulowała nawet o tradycyjny bar mleczny, co spotkało się z aprobatą osób biorących udział w spotkaniu. Zwracano uwagę na konieczność przewidzenia odpowiednich instalacji i wysokości kondygnacji lokali, aby mogły powstać pełnowymiarowe, profesjonalne kuchnie.

ODPOWIEDŹ INWESTORA/BAM: inwestor zapewnił, że na obecnym etapie nie planuje sprzedaży lokali usługowych, lecz ich wynajem i aktywne zarządzanie funkcjami, aby znalazły się tam usługi niezbędne dla społeczności lokalnej, w tym zdrowotne i gastronomiczne. Potwierdzono, że lokale będą miały odpowiednią wysokość i możliwość łączenia modułów. Podkreślono, że także w odniesieniu do całego miasta pilnuje się tego, by nowe inwestycje miały lokale usługowe w parterach o parametrach umożliwiających prowadzenie gastronomii.

13. Zieleń i jakość życia

Część mieszkańców wyraziła krytyczne opinie dotyczące charakteru urbanistycznego dzielnicy, która ich zdaniem „z zielonej” stała się betonową. Podnoszono utratę stawów i zieleni, krytykowano monotonną architekturę bloków, porównując ją do koszar, postulowano wprowadzenie ciekawszych rozwiązań, np. nawiązujących do ceglanej architektury dawnej fabryki. Zgłaszano potrzebę zadbania o jakość zieleni, by nie była realizowana w pośpiechu i nie wymagała późniejszych poprawek.

ODPOWIEDŹ INWESTORA/BAM: zachęcano uczestników spotkania, by wszystkie tego typu postulaty dotyczące estetyki i jakości przestrzeni wpisywać w formularzu konsultacyjnym, który jest analizowany przez radnych i władze miasta.

Inne kwestie poruszane przez mieszkańców:

- pytania o możliwość lokalizacji większego sklepu spożywczego – inwestor dopuszcza umieszczenie większego lokalu handlowego w parterach usługowych,
- wątpliwości dotyczące przepustowości sieci wodociągowej i ciepłowniczej – inwestor uzyskał stosowne uzgodnienia, m.in. z GPEC i Gdańskimi Wodami,
- pytania o przygotowanie inwestycji pod kątem bezpieczeństwa – inwestor potwierdził, że zgodnie z tzw. ustawą schronową przewidziano miejsca tymczasowego schronienia, także w szkole,
- kwestie własnościowe i bilans powierzchni – inwestor zobowiązał się uzupełnić prezentację o procentowe wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (PBC) i powierzchni zabudowy.

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

1. Nowa Niepołomicka

Jaki jest planowany przebieg ul. Nowej Niepołomickiej? Jakie są dalsze losy tej drogi i kiedy są realne szanse na jej wybudowanie?

2. Ciągłość tras pieszo-rowerowych

Czy jest planowane przedłużenie trasy pieszo-rowerowej z nowego osiedla przez Park Ferberów do ciągu spacerowego wzdłuż Kanału Raduni?

3. Połączenie ul. Bartniczej i ul. Kazimierza Wielkiego

Czy planowane jest połączenie ul. Bartniczej z ul. Kazimierza Wielkiego?

4. Buspas w ciągu ul. Starogardzkiej

Jak zaprojektowany jest buspas w ul. Starogardzkiej? Jak rozwiązany jest problem „wąskiego gardła” na wysokości mostu na Kanałem Raduni? Jak buspas będzie się łączył z Traktem Świętego Wojciecha?

4.1.3. Podsumowanie

Spotkanie stanowiło pierwszy etap procesu dialogu społecznego związanego z projektami inwestycji mieszkaniowej Ferberianum/Maćkowy oraz 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 pokazała duże zainteresowanie mieszkańców rozwiązaniami dotyczącymi komunikacji zbiorowej i infrastruktury drogowej, w tym rozwiązań mających na celu ułatwienie w poruszaniu się pieszych i rowerzystów. Pytania mieszkańców dotyczyły też charakteru planowanych na osiedlu usług oraz rozwiązań technicznych zastosowanych w projektach. Spotkanie pozwoliło na zebranie szeregu istotnych postulatów, które zostaną uwzględnione w dalszych etapach konsultacji oraz w przygotowywanym raporcie.

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

4.2. Badanie ankietowe

W celu dokonania oceny inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących przygotowano ankietę internetową. Poniżej zaprezentowano odpowiedzi na poszczególne pytania wraz z wnioskami i 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.

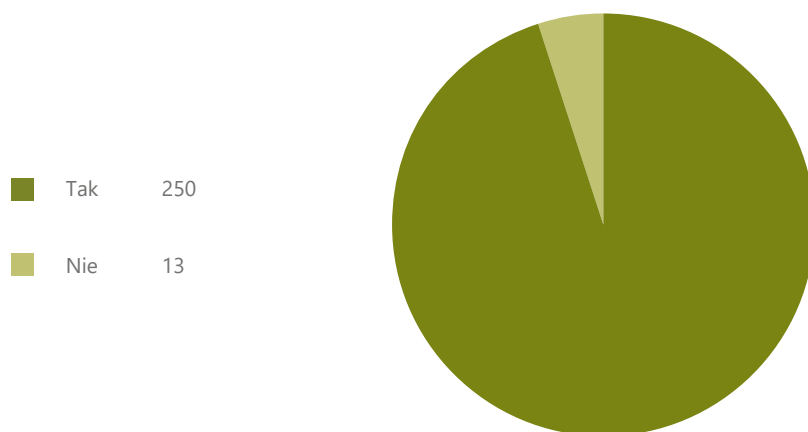
4.2.1. Odpowiedzi udzielone przez formularz internetowy

Wypełnione zostały 263 ankiety.

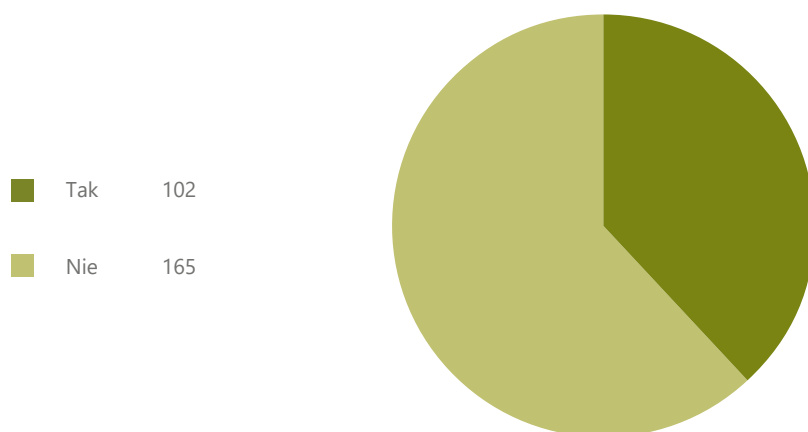
A. Informacje na temat ankietowanych:

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?

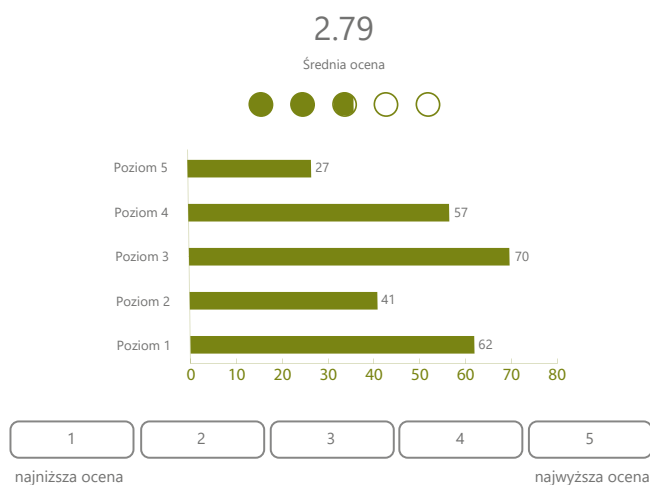


4. Czy brałeś/brałaś udział w otwartym spotkaniu informacyjnym nt. planowanej inwestycji lub zapoznałeś się/zapoznałaś się z nagraniem z jego przebiegu?



B. Pytania dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

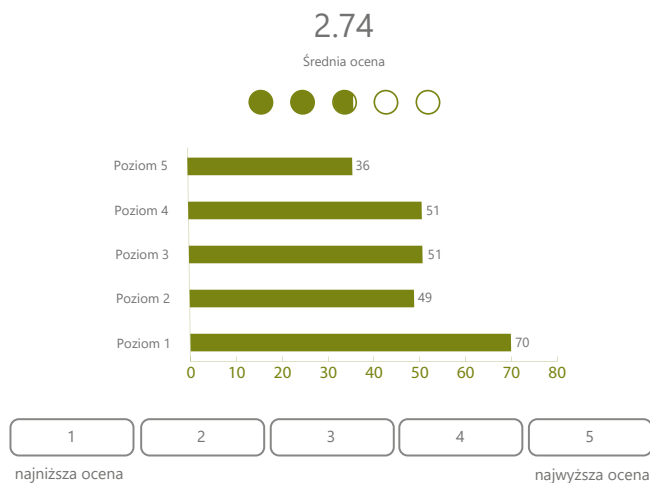
5. Jak oceniasz proponowany układ urbanistyczny i zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków mieszkalno-usługowych?



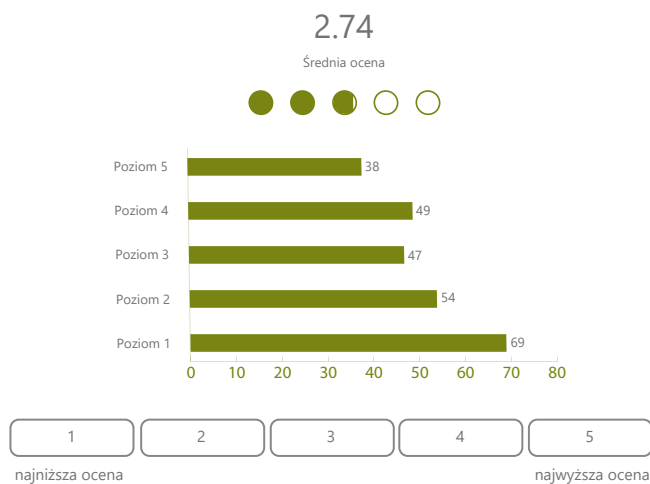
6. Czy proponowane wysokości budynków są odpowiednie?



7. Jak oceniasz dostępność infrastruktury usługowej w obrębie inwestycji?



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



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

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

Zbyt wysokie budynki

- postulowana wysokość to maksymalnie 5–6 kondygnacji.

Zbyt duża gęstość zabudowy, brak odpowiednich przestrzeni między budynkami

Problemy komunikacyjne

- już teraz ta część miasta jest zakorkowana, konieczne inwestycje w infrastrukturę drogową,
- buspas w dwóch kierunkach z ruchem naprzemiennym – rano w kierunku miasta, po południu w kierunku osiedla,
- brak alternatywnej drogi dojazdowej – konieczne drugie połączenie z Traktem Św. Wojciecha,
- konieczna rozbudowa skrzyżowania ul. Starogardzka – Trakt Św. Wojciecha i zwiększenie przepustowości,
- konieczna rozbudowa i budowa układu ścieżek rowerowych i pieszych (chodników).

Potrzeba lokali usługowych

- supermarketu, siłowni, większej przychodni lekarskiej, apteki, piekarni i barów mlecznych.

Brak ogólnodostępnych obiektów sportowych

- zamiast małego basenu pełnowymiarowa sala gimnastyczna, wielofunkcyjne boiska.

Dom sąsiedzki (Centrum Aktywności Lokalnej)

- wnioski o możliwość wynajmu lokalu usługowego na działalność społeczną.

Postulaty o więcej zieleni na osiedlu (w tym drzew) i wybieg dla psów

Historia miejsca

- elementy architektury przemysłowej, np. symboliczny komin, ścieżka historyczna z opisami zakładu mleczarskiego Polmlek Maćkowy.

Retencja wody

- obawa przed zalewaniem dolnego tarasu, konieczność budowy zbiorników retencyjnych.

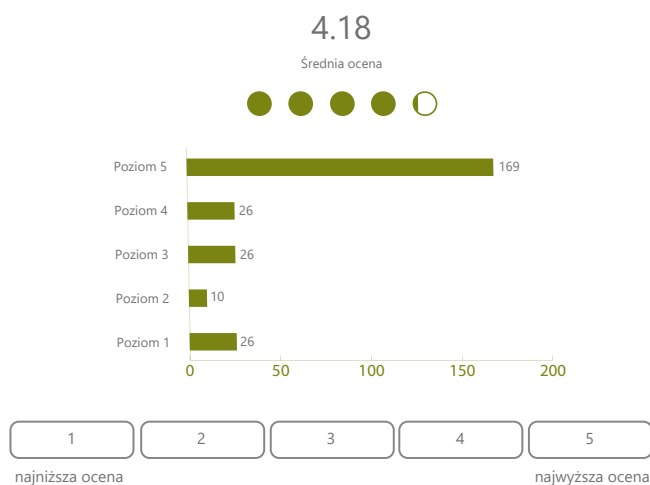
Ochrona dzikich zwierząt

- wnioski o budki dla ptaków (jerzyki, pustułki) i zachowanie siedlisk.

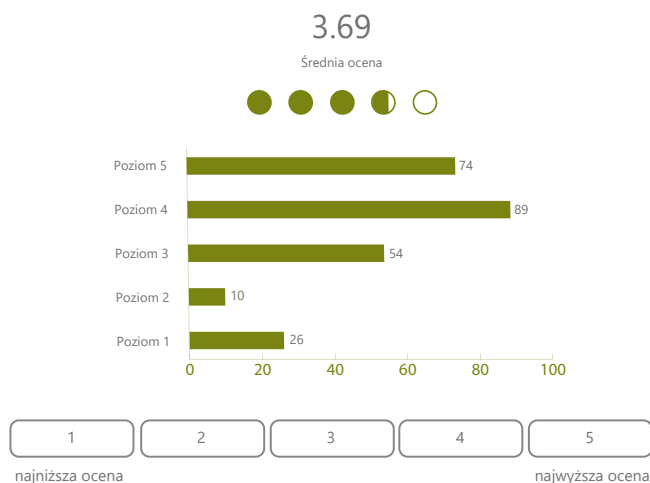
Szkoła średnia oprócz/zamiast podstawówki.

C. Pytania dotyczące inwestycji towarzyszących:

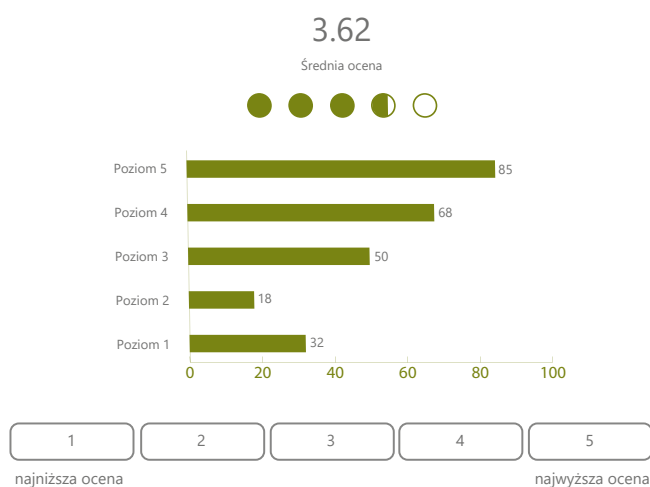
10. Jak oceniasz potrzebę budowy nowej szkoły w tej okolicy?



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



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



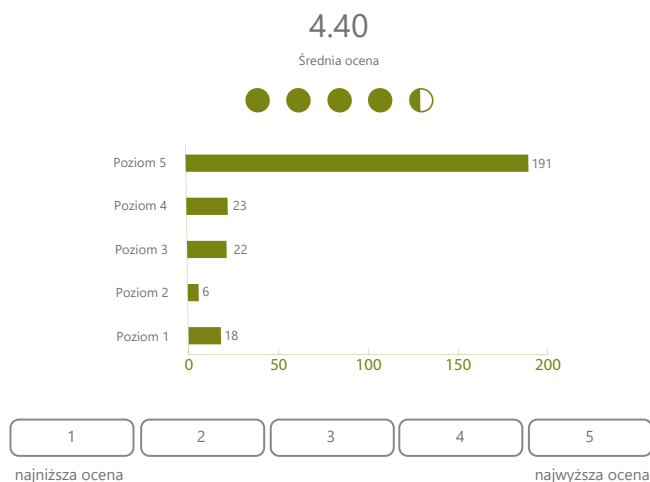
13. Czy widzisz inne potrzeby edukacyjne, które powinny być uwzględnione w projekcie szkoły?

- szkoła średnia,
- żłobek, przedszkole,
- biblioteka publiczna,
- wielofunkcyjne obiekty sportowe,
- dom sąsiedzki/centrum dzielnicowe,
- siłownia,
- tereny rekreacyjne,
- pełna dostępność placówki dla osób z niepełnosprawnościami,
- dostępność dla mieszkańców po godzinach zarówno pomieszczeń w szkole, sali gimnastycznej, jak i zewnętrznych obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- bezpieczna przestrzeń do nauki jazdy na rowerze.

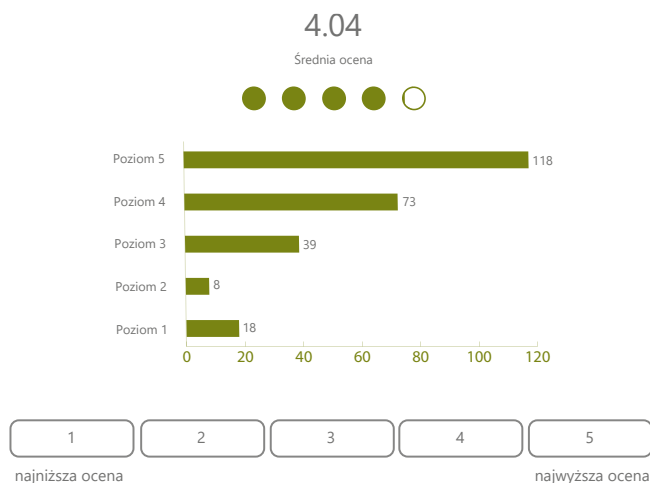
14. Uwagi i wnioski do projektu budowy szkoły:

- szkoła może być za mała – mieszkańcy obawiają się, że 700 miejsc to zbyt mało w stosunku do liczby dzieci w dzielnicy,
- potrzeba szkoły średniej – w dzielnicy brakuje liceum lub technikum, a w okolicy są już szkoły podstawowe,
- konieczność trybun w hali sportowej – powinny umożliwiać organizację zawodów i wydarzeń dla młodzieży,
- problem komunikacyjny – konieczna budowa drogi dojazdowej i zwiększenie liczby miejsc parkingowych, w tym strefy „kiss & ride”,
- lokalizacja basenu – powinien być na terenie szkoły, aby uniknąć dodatkowego ruchu w okolicy,
- nowoczesna infrastruktura sportowa – potrzebne boiska wielofunkcyjne, „orlik”, siłownia, skatepark i lodowisko,
- szkoła powinna powstać jak najszybciej – mieszkańcy apelują o przyspieszenie budowy ze względu na rosnącą liczbę dzieci,
- zbyt duży wpływ ruchu samochodowego – dowożenie dzieci zwiększy korki na już przeciążonej ul. Starogardzkiej,
- brak miejsc spotkań dla mieszkańców – propozycja stworzenia domu sąsiedzkiego na terenie szkoły,
- uwagi do walorów estetycznych i architektonicznych budynku szkoły.

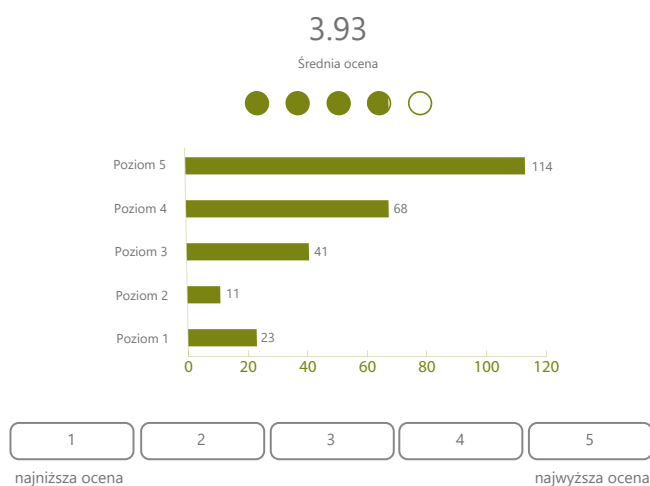
15. Jak oceniasz potrzebę budowy basenu w tej okolicy?



16. Jak oceniasz zaproponowaną architekturę budynku basenu?



17. Jak oceniasz lokalizację i dostępność planowanego basenu?

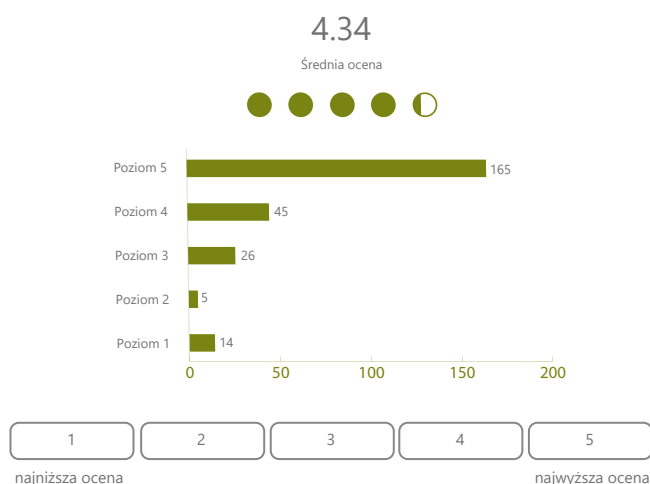


18. Uwagi i wnioski do projektu budowy basenu:

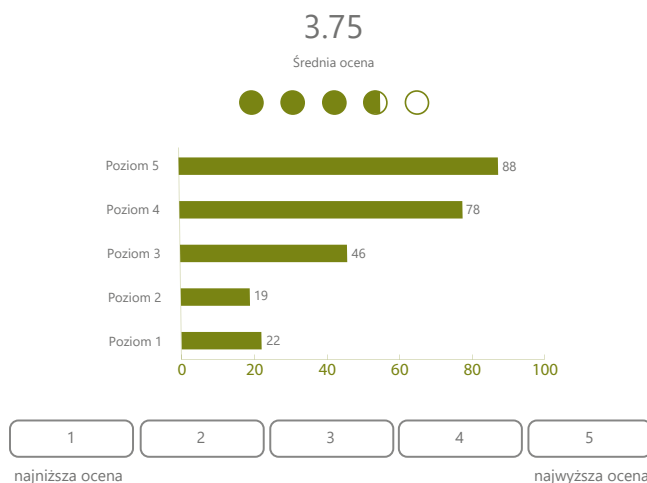
- wielkość basenu – powinien mieć co najmniej 6 torów, a najlepiej być większy (np. 50-metrowy basen sportowy) do organizacji zawodów,

- lokalizacja – powinien znajdować się bliżej szkoły i głównej ulicy, aby ułatwić dostęp zarówno dzieciom, jak i mieszkańcom,
- trybuny dla widzów – brak trybun to problem, ponieważ rodzice nie będą mogli obserwować dzieci uczących się pływania, a organizacja zawodów będzie utrudniona,
- brak odpowiedniego dojazdu i miejsc parkingowych – konieczne jest zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych oraz dróg dojazdowych,
- zapewnienie dostępności dla mieszkańców – nie tylko dla dzieci ze szkoły,
- brak infrastruktury towarzyszącej – warto dodać siłownię, sauny, jacuzzi i salę fitness, ponieważ brakuje takich obiektów w tej części Gdańska,
- komunikacja miejska – basen powinien być lepiej skomunikowany z resztą miasta, w tym transportem publicznym,
- zagospodarowanie terenu – należy przewidzieć dostępne tereny rekreacyjne wokół basenu, np. miejsce na dom sąsiedzki czy strefę sportową,
- obawy o faktyczną realizację inwestycji – mieszkańcy pytają o gwarancję, że basen faktycznie powstanie i nie jest to jedynie obietnica bez pokrycia.

19. Jak oceniasz potrzebę rozbudowy Parku Ferberów o teren rekreacyjny wraz z dojściem?



20. Jak oceniasz projekt terenu rekreacyjnego wraz z dojściem do Parku Ferberów?



21. Czy i jakie ewentualne dodatkowe elementy powinny znaleźć się w projekcie terenu rekreacyjnego?

- ścieżki pieszo-rowerowe – kompleksowa sieć ścieżek łączących park z okolicznymi osiedlami i kładką nad Kanałem Raduni,
- strefa rekreacyjna dla mieszkańców – ławki z oparciami, leżaki, hamaki, miejsca do odpoczynku w cieniu drzew,
- plac zabaw dla dzieci – zjeżdżalnie, pajęczyny do wspinania, tyrolka, miejsce do gry w szachy i kółko-krzyżyk,
- boiska sportowe – do piłki nożnej, koszykówki, siatkówki oraz wielofunkcyjne,
- strefa dla psów – wybieg dla psów z przeszkodami, tzw. siłownia do treningu czworonogów,
- siłownia plenerowa – przyrządy do ćwiczeń dla dorosłych, drążki do street workoutu, równoważnie,
- strefa grillowa i miejsca na ogniska – inspirowane np. parkiem Reagana czy miejscem w Bąkowie,
- monitoring i oświetlenie – zapewnienie bezpieczeństwa, zwłaszcza po zmroku,
- zachowanie i rewaloryzacja zieleni – minimalna ingerencja w istniejące tereny, więcej drzew i roślinności,
- punkty widokowe i elementy edukacyjne – np. tablice informacyjne o historii miejsca (dawna mleczarnia), wieża widokowa, ścianka pod kino letnie.

22. Uwagi i wnioski do projektu terenu rekreacyjnego:

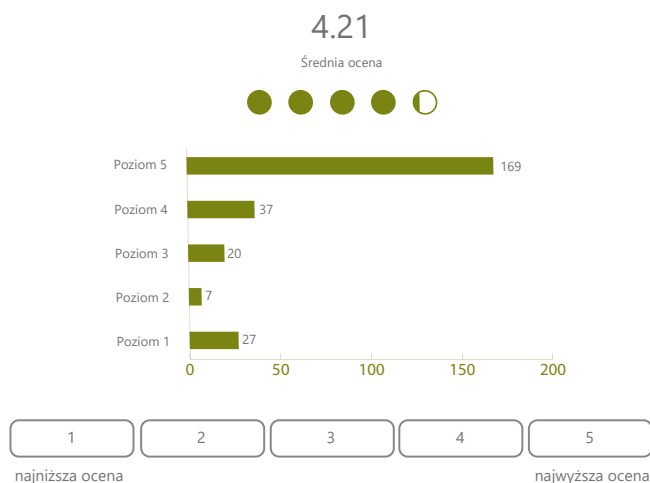
- połączenie terenu z Parkiem Ferberów i ścieżkami rowerowymi – stworzenie ciągłej trasy pieszo-rowerowej do Kanału Raduni,
- obawy przed wycinką drzew, minimalna ingerencja w obecny drzewostan i ekosystem parku,
- nowa infrastruktura rekreacyjna – siłownia plenerowa, duży plac zabaw, wybieg dla psów, miejsca do grillowania i ognisk,
- lepsza dostępność – budowa dróg dojazdowych i ścieżek pieszych również od strony ul. Kazimierza Wielkiego i ul. Bartniczej,
- konieczny monitoring, aby zapobiegać aktom wandalizmu,
- infrastruktura rowerowa – rozdzielenie ścieżek rowerowych od pieszych i ich połączenie z istniejącymi trasami,
- przestrzeń dla różnych grup wiekowych – tereny rekreacyjne z elementami dla dzieci (tyrolka, górka saneczkowa) i dla dorosłych (ławki, leżaki, miejsca do pikników),
- zachowanie naturalnego charakteru miejsca – niektórzy mieszkańcy postulują, by pozostawić teren w jak najbardziej dzikiej formie i unikać nadmiernej ingerencji w przyrodę.



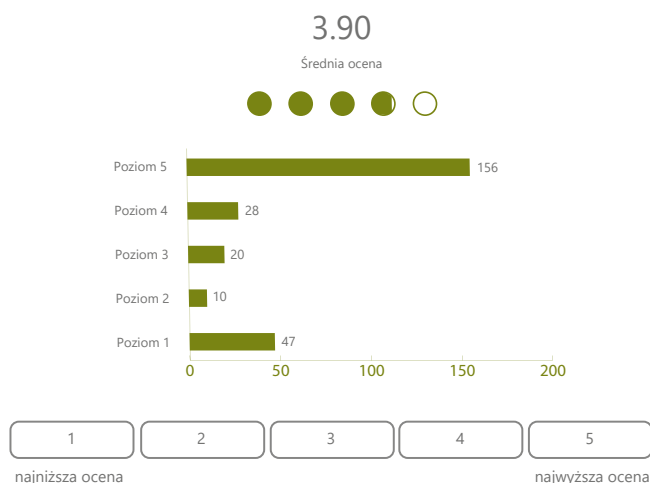
Ryc. 23. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

D. Pytania dotyczące inwestycji drogowych:

23. Jak oceniasz potrzebę realizacji ronda w tej lokalizacji?



24. Jak oceniasz potrzebę realizacji buspasa w ciągu ul. Starogardzkiej?



25. Uwagi i wnioski do projektów drogowych:

- miasto powinno najpierw rozbudować drogi, a dopiero potem pozwalać na budowę nowych osiedli, by uniknąć paraliżu komunikacyjnego,
- buspas to dobre rozwiązanie, ale nie rozwiąże problemów, konieczne jest poszerzenie ul. Starogardzkiej i budowa nowych dróg,
- alternatywne rozwiązanie to buspas wahadłowy, zmieniający kierunek w zależności od natężenia ruchu,
- wąskie gardło na moście przy Trakcie Św. Wojciecha spowoduje dalsze korki, nawet jeśli powstanie buspas,
- konieczna budowa ulic Nowej Świętokrzyskiej i Nowej Niepołomickiej,
- planowane rondo to właściwy kierunek, choć zdaniem części ankietowanych może spowodować utrudnienia i spowolnić ruch,
- komunikacja miejska jest niewystarczająca, autobusy są przepełnione i jeżdżą nieregularnie, brakuje nocnych kursów,

- budowa dodatkowego połączenia z Traktem Św. Wojciecha,
- potrzebny jest lepszy dostęp do obwodnicy i transportu kolejowego, np. autobus do PKP Lipce i więcej kursów SKM,
- brakuje infrastruktury dla rowerzystów i pieszych, w tym ścieżki rowerowej i szerszych chodników na ul. Starogardzkiej,
- planowana wycinka zieleni budzi obawy, pas zieleni przy ul. Starogardzkiej pełni funkcję re-tencyjną i ochronną.

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

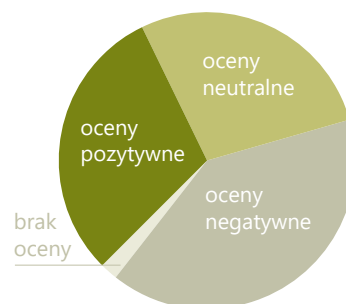
Aby określić ogólny odbiór inwestycji przez mieszkańców w podziale na odbiór pozytywny, neutralny bądź negatywny, wzięto pod uwagę nie tylko wystawione oceny, ale również odpowiedzi na pytania otwarte. Odpowiedzi ankietowanych zawierające oceny punktowe w przedziale 4–5 zaklasyfikowano jako odbiór pozytywny, 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: 80

Na ocenę wpłynęły:

- nowa infrastruktura społeczna – szkoła, basen,
- nowe tereny zieleni i tereny rekreacyjne – ścieżki rowerowe, połączenie z Parkiem Ferberów, przestrzeń rekreacyjna,
- rozwój usług – supermarket, siłownia, przychodnia, punkty usługowe i handlowe,
- potencjalna poprawa komunikacji zbiorowej – buspas i nowe inwestycje mogą zachęcić miasto do zwiększenia liczby kursów autobusowych,
- ożywienie dzielnicy, poprawa jakości życia.



Neutralne oceny: 73

Na ocenę wpłynęły:

- buspas – rozwiązanie niepełne, nie rozwiąże problemów komunikacyjnych,
- zieleń wygląda dobrze na planach, ale są obawy, czy nie będzie za mało terenów zielonych,
- brak pewności co do jakości usług, które powstaną.

Negatywne oceny: 105

Na ocenę wpłynęły:

- niewystarczające inwestycje w infrastrukturę drogową,
- zbyt wysoka zabudowa,
- zbyt mało usług, w tym publicznych (np. przychodnia, dom sąsiedzki),
- za mała ilość i jakość terenów zielonych,

- obawy o zalewanie dolnego tarasu, zbiorniki retencyjne,
- obawy, że wizualizacje nie oddają rzeczywistości, a priorytetem jest zysk dewelopera, nie jakość życia mieszkańców.

Podsumowanie

Ogólny odbiór inwestycji Ferberianum wśród ankietowanych jest bardzo zróżnicowany, choć wiele głosów wskazuje na pozytywne aspekty projektu. Mieszkańcy doceniają przede wszystkim planowaną infrastrukturę społeczną – nową szkołę, basen – oraz rozwiniętą ofertę usługową, obejmującą m.in. supermarket, siłownię, przychodnię i punkty handlowe. Zauważalne jest również uznanie dla projektowanych terenów zieleni i rekreacyjnych, w tym ścieżek rowerowych, oraz powiązania inwestycji z pobliskim Parkiem Ferberów. Podkreślano, że projekt może ożywić dzielnicę i przyczynić się do poprawy jakości życia mieszkańców, a także wpłynąć pozytywnie na komunikację miejską poprzez potencjalne zwiększenie częstotliwości kursów autobusowych.

Wśród opinii bardziej wyważonych pojawiają się głosy wskazujące na niepewność co do rzeczywistego efektu zaplanowanych rozwiązań. Dotyczy to przede wszystkim jakości terenów zieleni – mimo że ich obecność została dobrze oceniona na etapie planów, pojawiają się obawy, że w rzeczywistości może być ich za mało. Niektórzy respondenci wyrażali również wątpliwości co do zakresu i jakości usług, które mają zostać zrealizowane, oraz skuteczności planowanego buspasa jako sposobu na rozwiązanie problemów komunikacyjnych.

Wiele głosów krytycznych koncentruje się na kilku aspektach projektu. Wskazywano przede wszystkim na niewystarczające inwestycje w infrastrukturę drogową, nadmierną intensywność zabudowy oraz niedostateczną ilość usług publicznych, takich jak przychodnia czy dom sąsiedzki. Część ankietowanych wyrażała zaniepokojenie jakością terenów zielonych oraz ryzykiem zalewania dolnego tarasu, co wiąże się z potrzebą zastosowania skutecznych rozwiązań retencyjnych. Krytykowano również rozbieżność między wizualizacjami a potencjalną realizacją projektów, zwracając uwagę, że nadrzędnym celem inwestycji może być zysk dewelopera, a nie dobro przyszłych mieszkańców.

Pomimo licznych zastrzeżeń pozytywne głosy dotyczące Ferberianum koncentrują się wokół realnej poprawy funkcjonalności przestrzeni, nowych usług i infrastruktury społecznej. Opinie neutralne i krytyczne wskazują natomiast na potrzebę dalszego dopracowania projektu, z uwzględnieniem zarówno aspektów środowiskowych, jak i społecznych, co może przyczynić się do zwiększenia akceptacji społecznej dla tej inwestycji.

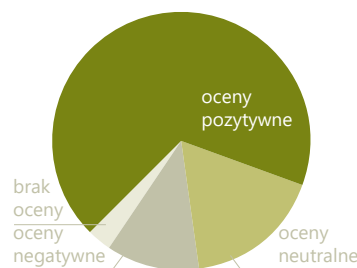
B. Inwestycje towarzyszące

1. Budowa nowej szkoły

Pozytywne opinie: 179

Na opinię wpłynęły:

- szkoła jest bardzo potrzebna – w dzielnicy brakuje placówki edukacyjnej,
- nowoczesne zaplecze edukacyjne,
- bogaty program sportowo-rekreacyjny,
- budowa szkoły zmniejszy konieczność dowożenia dzieci do odległych placówek,
- przestrzeń może służyć również mieszkańcom po godzinach.



Neutralne opinie: 46

Na opinię wpłynęły:

- potrzebna inwestycja, ale mogłaby być większa, potrzeba też szkoły średniej,
- architektura i urbanistyka budynku spełniają podstawowe standardy, ale mógłby być lepiej zaprojektowany i bardziej estetyczny.

Negatywne opinie: 30

Na opinię wpłynęły:

- szkoła jest za mała, osiedle się rozwija,
- szkoła nie odciąży sąsiednich osiedli, będzie przeznaczona głównie dla mieszkańców nowego osiedla, a nie dla całej dzielnicy,
- brak odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej,
- zbyt mała liczba miejsc postojowych,
- niepotrzebna kolejna podstawówka, brakuje szkoły średniej.

Podsumowanie

Projekt budowy nowej szkoły spotkał się z przeważającym poparciem mieszkańców. Wiele osób podkreślało, że dzielnica potrzebuje własnej placówki edukacyjnej, która zaoferuje nowoczesne warunki nauki oraz szeroki program sportowo-rekreacyjny. Zwracano uwagę, że nowa szkoła ograniczy konieczność dowożenia dzieci do placówek w innych częściach miasta, a dostępność przestrzeni po godzinach lekcyjnych może dodatkowo służyć lokalnej społeczności. Wśród wypowiedzi o bardziej umiarkowanym charakterze pojawiły się opinie, że inwestycja jest potrzebna, lecz powinna zostać uzupełniona o szkołę średnią. Architektura i zagospodarowanie terenu spełniały podstawowe oczekiwania, jednak niektórzy wyrażali nadzieję na bardziej dopracowany i estetyczny projekt.

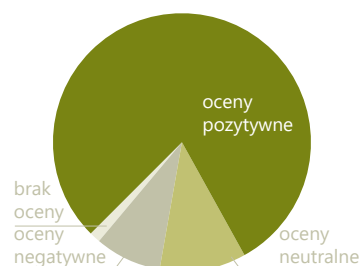
Krytyczne głosy koncentrowały się na tym, że planowana szkoła może być zbyt mała w stosunku do rosnącej liczby mieszkańców osiedla. Wątpliwości budziło także to, że placówka nie rozwiąże problemów edukacyjnych całej dzielnicy, gdyż będzie głównie dedykowana nowym mieszkańcom. Dodatkowo pojawiły się zarzuty dotyczące ograniczonej infrastruktury komunikacyjnej oraz niewystarczającej liczby miejsc parkingowych. Mimo tych zastrzeżeń ogólne nastawienie do projektu jest pozytywne, a mieszkańcy oczekują, że dalsze prace nad inwestycją uwzględnią ich sugestie, tworząc funkcjonalny i atrakcyjny obiekt odpowiadający potrzebom społeczności lokalnej.

2. Budowa basenu

Pozytywne opinie: 209

Na opinię wpłynęły:

- basen jest bardzo potrzebną inwestycją w tej części miasta,
- brakuje oferty sportowej, basen odpowiada na zapotrzebowanie,
- inwestycja może poprawić atrakcyjność dzielnicy,
- wielu mieszkańców zamierza regularnie korzystać z basenu.



Neutralne opinie: 29

Na opinię wpłynęły:

- basen jest potrzebny, ale przydałby się większy, 50-metrowy, sportowy z możliwością organizacji imprez, z trybunami,
- uwagi do estetyki budynku,
- obawy o koszty utrzymania.

Negatywne opinie: 22

Na opinię wpłynęły:

- brak odpowiedniej infrastruktury drogowej i parkingowej,
- niepotrzebna inwestycja – ważniejsze są drogi i szkoły,
- nieprzemyślana lokalizacja – basen powinien być połączony ze szkołą,
- basen nie będzie dostępny dla mieszkańców,
- basen nie będzie obsługiwany komunikacją zbiorową.

Podsumowanie

Projekt budowy basenu w rejonie miasta spotkał się z przeważająco pozytywnym odbiorem mieszkańców. Wiele osób podkreśla, że tego rodzaju inwestycja jest bardzo potrzebna, zwłaszcza wobec braku odpowiedniej oferty sportowej w dzielnicy. Basen postrzegany jest jako ważny element, który może znacząco podnieść atrakcyjność okolicy, a także odpowiedzieć na oczekiwania osób pragnących aktywnego wypoczynku. Znaczna część mieszkańców deklaruje chęć regularnego korzystania z nowego obiektu, co potwierdza społeczne zapotrzebowanie na tę inwestycję.

Wśród opinii neutralnych pojawiają się postulaty dotyczące zwiększenia skali obiektu, aby spełniał funkcję basenu sportowego z możliwością organizacji imprez i wyposażonego w trybuny. Wskazywano również na konieczność zadbania o estetykę budynku oraz wyrażano obawy związane z kosztami utrzymania obiektu.

Negatywne opinie skupiały się przede wszystkim na kwestiach infrastrukturalnych, takich jak brak odpowiednich rozwiązań drogowych i parkingowych. Niektórzy mieszkańcy kwestionowali zasadność samej inwestycji, wskazując, że ważniejsze są inne potrzeby, np. drogi czy szkoły. Krytykowano także lokalizację basenu, postulując lepsze powiązanie z placówkami edukacyjnymi, a także wyrażano wątpliwości co do dostępności basenu dla wszystkich mieszkańców, zwłaszcza w związku z ograniczeniami w komunikacji zbiorowej.

Mieszkańcy w zdecydowanej większości popierają ideę budowy basenu, widząc w nim ważną i potrzebną inicjatywę. Jednocześnie oczekują, że jego realizacja będzie przemyślana pod kątem wielkości, funkcjonalności oraz infrastruktury towarzyszącej, aby obiekt służył szerokiej grupie użytkowników i realnie wpływał na poprawę jakości życia w dzielnicy.

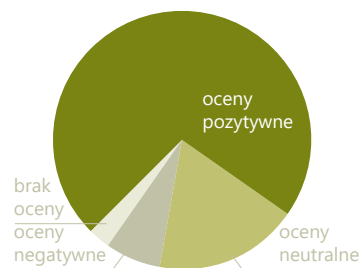
3. Rozbudowa Parku Ferberów o teren rekreacyjny wraz z dojściem

Pozytywne opinie: 190

Na opinię wpłynęły:

- poprawa estetyki i atrakcyjności terenu,

- poprawa jakości życia mieszkańców – nowa przestrzeń rekreacyjna,
- lepsze trasy umożliwią lepszą komunikację i rekreację w zielonym otoczeniu,
- ułatwienie dostępu do zieleni okolicznym mieszkańcom,
- projekt uwzględnia potrzeby rodzin z dziećmi, seniorów, rowerzystów i właścicieli psów.



Neutralne opinie: 48

Na opinię wpłynęły:

- kierunek inwestowania w tereny zielone jest słuszny, ale obawy budzi proponowana infrastruktura,
- niektórzy ankietowani woliliby, aby teren pozostał naturalny przy minimalnej ingerencji, inni widzieliby tam więcej atrakcyjnych elementów zagospodarowania terenu.

Negatywne opinie: 18

Na opinię wpłynęły:

- obawy przed wycinką drzew i nadmierną ingerencją w Park Ferberów,
- brak możliwości dojazdu do terenu rekreacyjnego,
- teren rekreacyjny może stać się miejscem uciążliwym dla mieszkańców sąsiednich osiedli – hałas, śmieci, nadmierny napływ ludzi,
- nieprzemyślane, chaotyczne zagospodarowanie.

Podsumowanie

Planowana realizacja terenów rekreacyjnych w rejonie Parku Ferberów została przyjęta z dużą aprobatą przez większość respondentów. Mieszkańcy pozytywnie ocenili działania zmierzające do poprawy estetyki i funkcjonalności tego obszaru, wskazując, że nowe trasy i uporządkowana przestrzeń przyczynią się do podniesienia jakości życia w okolicy. Podkreślano, że projekt odpowiada na potrzeby różnych grup użytkowników – rodzin z dziećmi, osób starszych, rowerzystów czy właścicieli psów – i może realnie zwiększyć dostępność zieleni w tej części miasta. Najczęściej formułowane oczekiwania dotyczyły zapewnienia wygodnych, zielonych tras rekreacyjnych, poprawy komunikacji pieszej i rowerowej, a także stworzenia przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni do wypoczynku. Wskazywano na znaczenie zrównoważonego podejścia, czyli z poszanowaniem istniejącego krajobrazu i zachowaniem naturalnego charakteru parku.

W głosach bardziej wyważonych pojawiały się refleksje co do zakresu inwestycji i część mieszkańców sugerowała ograniczenie ingerencji w teren, pozostawienie jego naturalnego charakteru, inni z kolei postulowali wzbogacenie projektu o dodatkowe funkcje i atrakcyjne elementy zagospodarowania. Pojawiały się również wątpliwości co do zaproponowanej infrastruktury i jej wpływu na środowisko.

Zgłaszane uwagi dotyczyły głównie ryzyka związanego z nadmierną wycinką drzew, braku dojazdu do projektowanej przestrzeni rekreacyjnej oraz potencjalnych uciążliwości dla mieszkańców okolicznych osiedli, takich jak hałas, zaśmiecanie czy zbyt duży napływ użytkowników. Wyrażono też obawy przed nieprzemyślanym i niespójnym zagospodarowaniem terenu.

Projekt spotkał się z szerokim poparciem i entuzjazmem mieszkańców, którzy widzą w nim pozytywną zmianę dla swojej okolicy. Mimo pewnych zastrzeżeń dominuje opinia, że to cenna i długo oczekiwana inicjatywa. Oczekiwania wobec realizacji są wysokie – mieszkańcy liczą na harmonijne połączenie funkcjonalności z dbałością o środowisko i rzeczywiste potrzeby użytkowników tej przestrzeni.

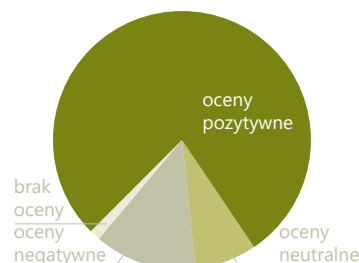
C. Inwestycje drogowe

1. Budowa ronda

Pozytywne opinie: 206

Na opinię wpłynęły:

- rondo na skrzyżowaniu ul. Starogardzkiej i ul. Przemian/Bartniczej jest właściwym rozwiązaniem,
- zwiększenie bezpieczeństwa i płynności ruchu.



Neutralne opinie: 20

Na opinię wpłynęły:

- rondo w tym miejscu poprawi ruch tylko lokalnie,
- rondo spowolni ruch tranzytowy.

Negatywne opinie: 34

Na opinię wpłynęły:

- obawy o pogorszenie przepustowości ul. Starogardzkiej,
- rondo to zbyt małe zmiany, potrzeba większych inwestycji,
- kosztowna i czasochłonna inwestycja nieprzynosząca oczekiwanych zmian.

Podsumowanie

Planowana budowa ronda na skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej, Przemian i Bartniczej została oceniona przez mieszkańców w zdecydowanej większości pozytywnie. Wskazywano, że takie rozwiązanie w znaczący sposób wpłynie na poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz zwiększy płynność przejazdu w tej intensywnie uczęszczanej części miasta. Respondenci zwracali uwagę, że obecna organizacja ruchu wymaga usprawnienia, a rondo może skutecznie ograniczyć ryzyko kolizji i podnieść komfort codziennego poruszania się. W opiniach bardziej umiarkowanych podkreślano, że rondo może poprawić sytuację jedynie w najbliższym otoczeniu skrzyżowania, nie wpływając znacząco na ogólną jakość komunikacji w szerszym obszarze. Część mieszkańców obawia się również, że nowe rozwiązanie może spowolnić ruch tranzytowy, co dla niektórych kierowców będzie wiązało się z utrudnieniami.

Głosy krytyczne koncentrowały się przede wszystkim na możliwym zmniejszeniu przepustowości ul. Starogardzkiej i niewystarczającej skali planowanych zmian. W opinii niektórych respondentów samo rondo to zbyt ograniczona odpowiedź na rosnące potrzeby komunikacyjne – niezbędne są szersze, bardziej kompleksowe inwestycje. Zgłaszano również wątpliwości co do opłacalności i efektywności przedsięwzięcia, wskazując na jego potencjalnie wysokie koszty i długi czas realizacji.

Pomimo tych zastrzeżeń, przeważają opinie pozytywne. Mieszkańcy dostrzegają w budowie ronda ważny i potrzebny krok w kierunku poprawy organizacji ruchu. Liczą, że inwestycja zostanie

przeprowadzona sprawnie i przyniesie korzyści zarówno dla osób mieszkających w najbliższej okolicy, jak i dla kierowców poruszających się tranzytem.

2. Budowa buspasa

Pozytywne opinie: 184

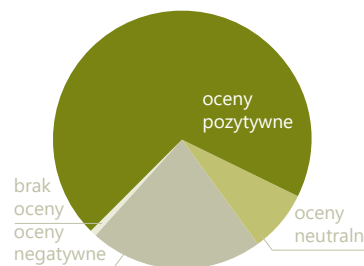
Na opinię wpłynęły:

- buspas jest potrzebny.

Neutralne opinie: 20

Na opinię wpłynęły:

- buspas może usprawnić ruch, ale potrzebny jest buspas w dwóch kierunkach lub rozwiązanie alternatywne – buspas wahadłowy (przykład Witomina w Gdyni).



Negatywne opinie: 57

Na opinię wpłynęły:

- buspas jest niewystarczający,
- potrzeba rozbudowy ul. Starogardzkiej do przekroju 2x2,
- komunikacja miejska jest niewydolna, autobusy przepełnione.

Podsumowanie

Planowane wprowadzenie buspasa na ul. Starogardzkiej spotkało się z ogólnie pozytywnym odbiorem mieszkańców. W opinii wielu osób jest to potrzebne rozwiązanie, które może przyczynić się do usprawnienia komunikacji miejskiej i poprawy warunków podróżowania dla pasażerów autobusów. Zwracano uwagę, że obecna sytuacja wymaga konkretnych działań, a buspas stanowi krok w dobrym kierunku w zakresie zwiększenia efektywności transportu zbiorowego.

W opiniach neutralnych podkreślano, że buspas ma potencjał poprawy płynności ruchu, jednak dla osiągnięcia pełnej skuteczności niezbędne byłoby jego funkcjonowanie w obu kierunkach lub zastosowanie rozwiązań alternatywnych, takich jak buspas wahadłowy, znany z innych miast.

Opinie krytyczne dotyczyły przede wszystkim niewystarczającego zakresu planowanych działań. Część respondentów wskazywała, że buspas nie rozwiąże wszystkich problemów komunikacyjnych w tym rejonie, a konieczna jest szersza rozbudowa ul. Starogardzkiej, na przykład do przekroju dwujezdniowego. Zgłaszano również zastrzeżenia wobec funkcjonowania obecnej komunikacji miejskiej, w tym przepełnienia autobusów i ich niewystarczającej liczby.

Mimo zgłaszanych uwag przeważa przekonanie, że wdrożenie buspasa to potrzebna i oczekiwana zmiana, która przy odpowiednim wdrożeniu może przynieść realne korzyści zarówno dla mieszkańców, jak i codziennych użytkowników komunikacji miejskiej.

4.2.3 Uwagi złożone poza formularzem ankietowym

Poza formularzem ankietowym w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego drogą mailową wpłynęło 5 uwag zawierających następujące postulaty, wnioski oraz pytania:

- problematyczne skrzyżowanie Starogardzka – Trakt Św. Wojciecha – wąskie gardło,

- skrzyżowanie ul. Pastelowej z ul. Starogardzką – również wymaga przebudowy, rondo/ sygnalizacja świetlna,
- na jakim etapie jest projekt Nowej Niepołomickiej? czy znany jest harmonogram prac?
- uwaga dotycząca publikacji materiałów, ankiety na stronie gdansk.pl/bam,
- zapytanie o termin kolejnego spotkania.

4.2.4. Podsumowanie etapu zbierania uwag i opinii do proponowanych inwestycji

Opinie, uwagi i wnioski mieszkańców zbierane były w okresie od 29 stycznia do 28 lutego 2025 r.

Respondenci wybierali następujące drogi komunikacji:

- formularz/ankietę internetową: **263 odpowiedzi** w ankiecie,
- drogę mailową: tą drogą wpłynęło **5 uwag**,
- bezpośrednio podczas pierwszego spotkania informacyjnego, w którym udział wzięło **ok. 70 osób**.

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

Wśród ankietowanych przeważały nieznacznie opinie negatywne (105 ocen negatywnych na 263 oddane głosy) dotyczące planowanej inwestycji mieszkaniowo-usługowej, które wyrażone zostały w ocenach: 80 ocen pozytywnych, 73 oceny neutralne i 105 ocen negatywnych. Szczegółowa analiza wyników ankiety zawarta jest w pkt. 5.1.

Inną formą składania uwag i wniosków do planowanej inwestycji była forma mailowa, z której skorzystało łącznie **5 osób**.

Okazją do składania uwag, wniosków i zadawania pytań było także otwarte spotkanie informacyjne z mieszkańcami, podczas którego głos zabrano **ok. 20 uczestników**. W spotkaniu łącznie uczestniczyło **ok. 70 osób**. Wśród głosów przeważały opinie neutralne bądź pozytywne, osoby oceniające inwestycję negatywnie bądź mające pewne wątpliwości dotyczące zastosowanych w projekcie rozwiązań raczej nie zabierały głosu publicznie, a swoje wątpliwości mogły rozwiązać w indywidualnej rozmowie z projektantami. Podsumowanie spotkania i poruszanych na nim tematów zawarte jest w pkt. 4.1., na stronie gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny, gdzie można się zapoznać z nagraniem ze spotkania.

Komentarz BAM: w trakcie procesu partycypacyjnego zauważono wyraźną rozbieżność pomiędzy atmosferą i przebiegiem spotkań otwartych a wynikami ankiety internetowej. Spotkania odbywały się w spokojnej, merytorycznej atmosferze, a odbiór głównej inwestycji mieszkaniowo-usługowej można określić jako umiarkowanie pozytywny. Natomiast w wynikach ankiety więcej osób formułowało opinie negatywne. Należy przy tym podkreślić, że zdecydowana większość osób, które oceniły inwestycję krytycznie, nie uczestniczyła w spotkaniach oraz nie zapoznała się z ich przebiegiem. W związku z tym osoby te nie miały możliwości poznania w bezpośredniej rozmowie argumentów inwestora i projektantów uzasadniających przyjęte rozwiązania projektowe i funkcjonalne. Brak tej wiedzy mógł mieć istotny wpływ na bardziej krytyczny odbiór inwestycji głównej. Jednocześnie należy zaznaczyć, że wszystkie inwestycje towarzyszące były oceniane wysoko, zarówno przez uczestników spotkań, jak i respondentów ankiety.

4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami

Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze podsumowującym – odbyło się dnia 6 marca 2025 r., o godz. 18.00 w Hotelu Zatoka, przy ul. Trakt Świętego Wojciecha 149 w Gdańsku.

Celem spotkania było podsumowanie uwag i wniosków zebranych w ramach prowadzonego procesu dialogu na temat inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycji towarzyszących, w tym budowy nowej szkoły podstawowej przy ul. Bartniczej, budowy basenu przy ul. Bartniczej, terenu rekreacyjnego wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów, budowy buspasa i ronda w ciągu ul. Starogardzkiej, a także udzielenia mieszkańcom wyjaśnień i odpowiedzi na pytania. Spotkanie moderowała Martyna Nagórska z Biura Architekta Miasta będącego organizatorem procesu.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Jarosław Wittstock – pełnomocnik inwestora, grupy kapitałowej Polmlek/Ferberianum Sp. z o.o.,
- Jacek Bendykowski – pełnomocnik inwestora, grupy kapitałowej Polmlek/Ferberianum Sp. z o.o.

Przedstawiciel projektantów:

- Jarosław Lewandowski – architekt prowadzący,
- Anna Zawadzka – architektka krajobrazu,
- Piotr Zaborowski – projektant branży drogowej.

Przedstawiciele społeczności lokalnej: okoliczni mieszkańcy, w tym przedstawiciele Rady Dzielnicy Orunia Górna-Gdańsk Południe.

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

4.3.1. Część I drugiego spotkania

Wprowadzenie

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

Główne tematy omówione podczas spotkania:

1. Gdański Dialog Społeczny i transparentność

Architekt Miasta wyjaśnił, że inwestycja 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



Ryc. 24. Drugie otwarte spotkanie z mieszkańcami (fot. BAM)



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

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 Nagórką

W pierwszej części prezentacji Martyna Nagórska przedstawiła profil ankietowanych. Większość z osób biorących udział w ankiecie deklaruje się, iż jest mieszkańcem bądź właścicielem nieruchomości w sąsiedztwie planowanej inwestycji. Niestety większość spośród ankietowanych deklaruje, iż nie była obecna na I spotkaniu informacyjnym ani nie zapoznała się z nagraniem z tego spotkania. Informacja ta jest istotna w ocenie wyników ankiety internetowej, gdyż wynika z niej, że osoby biorące w niej udział nie zapoznały się z informacjami i wyjaśnieniami ze strony inwestora i projektantów na temat przyjętych w projektach rozwiązań czy przyczyn, dla których te rozwiązania zostały wybrane.

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa

Inwestycja mieszkaniowo-usługowa spotkała się z bardzo zróżnicowanym odbiorem mieszkańców. Spośród wszystkich opinii 80 miało charakter pozytywny, 73 neutralny, a 105 negatywny. Najczęściej podnoszonym problemem była zbyt duża wysokość budynków oraz nadmierna gęstość zabudowy, co zdaniem mieszkańców ogranicza przestrzeń między obiektami. Krytykowano również niedostateczne rozwiązania komunikacyjne: brak alternatywnych dróg dojazdowych, konieczność rozbudowy skrzyżowania ul. Starogardzkiej i Traktu św. Wojciecha, niewystarczającą liczbę chodników i ścieżek rowerowych. Zgłaszano także potrzebę większej liczby usług, w tym supermarketu, przychodni, apteki, siłowni czy przestrzeni społecznych (dom sąsiedzki, centrum aktywności lokalnej). Obawy dotyczyły także zbyt małej ilości zieleni, ryzyka podtopień i zbytniego podporządkowania projektu interesom dewelopera.

Jednocześnie część mieszkańców pozytywnie oceniała planowane rozwiązania, wskazując na szansę pojawienia się nowej infrastruktury społecznej (szkoły, basenu), terenów zieleni i rekreacyjnych, a także usług poprawiających jakość życia w tej części miasta. Doceniano możliwość wprowadzenia buspasa i ożywienia dzielnicy dzięki nowej zabudowie. Opinie neutralne koncentrowały się głównie wokół wątpliwości dotyczących jakości usług, realnego kształtu zieleni oraz niewystarczających inwestycji drogowych.

Podsumowując, choć mieszkańcy dostrzegają potencjał inwestycji mieszkaniowo-usługowej jako impulsu rozwojowego dla dzielnicy, to przeważają obawy związane z wysokością i intensywnością zabudowy, niewystarczającą infrastrukturą komunikacyjną oraz brakiem usług publicznych i odpowiednio dużych przestrzeni zielonych.

Budowa nowej szkoły podstawowej przy ul. Bartniczej

Budowa nowej szkoły była jedną z inwestycji towarzyszących, która spotkała się z dużym poparciem mieszkańców: 169 ankietowanych przyznało najwyższą ocenę, a w sumie 179 opinii uznano za pozytywne. Podkreślano, że w dzielnicy brakuje placówki edukacyjnej, a nowoczesna szkoła ze sportowym i rekreacyjnym zapleczem zmniejszy konieczność dowożenia dzieci do odległych szkół oraz będzie mogła służyć mieszkańcom także po godzinach. Zgłaszano liczne dodatkowe oczekiwania, m.in. żłobek, przedszkole, szkołę średnią, bibliotekę publiczną, dom sąsiedzki czy halę sportową z trybunami oraz powiązanie szkoły z basenem i rozbudowaną infrastrukturą sportową wokół.

Jednocześnie pojawiły się wątpliwości i krytyka: 46 opinii neutralnych i mniejszość negatywnych wskazywała, że szkoła może być zbyt mała (ok. 700 miejsc), a także że brakuje szkoły średniej

i odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej, w tym drogi dojazdowej, parkingów oraz strefy „kiss & ride”. Zwracano również uwagę na ryzyko wzmożonego ruchu na ul. Starogardzkiej oraz na niewystarczające walory architektoniczne projektu.

Podsumowując, przeważająca część mieszkańców postrzega budowę szkoły jako inwestycję bardzo potrzebną i oczekiwaną, jednocześnie oczekując powiększenia skali przedsięwzięcia, szybszej realizacji oraz doposażenia w dodatkowe funkcje edukacyjne i sportowo-rekreacyjne.

Budowa basenu przy ul. Bartniczej

Budowa basenu została oceniona zdecydowanie pozytywnie – aż 191 osób przyznało najwyższą ocenę tej inwestycji, a łącznie odnotowano 209 opinii pozytywnych. Mieszkańcy podkreślali, że w tej części Gdańska brakuje oferty sportowej i rekreacyjnej, a basen odpowiada na te potrzeby, podnosząc atrakcyjność dzielnicy. Wielu ankietowanych deklaroowało chęć regularnego korzystania z obiektu.

Wśród oczekiwań pojawiały się postulaty budowy większego, sześciotorowego lub nawet 50-metrowego basenu sportowego, trybun dla widzów, a także powiązania obiektu ze szkołą. Mieszkańcy zwracali uwagę na konieczność zapewnienia infrastruktury towarzyszącej (siłownia, sauna, jacuzzi, sala fitness), a także rekreacyjnego zagospodarowania terenu wokół, z możliwością stworzenia domu sąsiedzkiego czy strefy sportowej. Ważną kwestią była też dostępność. Pojawiały się obawy o to, czy basen nie zostanie przeznaczony głównie dla szkół kosztem mieszkańców oraz postulaty zapewnienia dobrej komunikacji miejskiej i odpowiednich parkingów.

Opinie neutralne (29) dotyczyły głównie rozmiaru obiektu i oczekiwania pełnowymiarowego basenu olimpijskiego, także wątpliwości estetycznych i obaw o koszty utrzymania. Opinie negatywne, których było najmniej, koncentrowały się na braku infrastruktury drogowej i parkingowej, nieprzemysłanej lokalizacji oraz ryzyku ograniczonej dostępności dla mieszkańców.

Podsumowując, odbiór projektu basenu jest w zdecydowanej większości entuzjastyczny – inwestycja postrzegana jest jako potrzebna i oczekiwana, choć mieszkańcy oczekują większej skali przedsięwzięcia, lepszej lokalizacji i powiązania z szeroką ofertą sportowo-rekreacyjną.

Teren rekreacyjny wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów

Park rekreacyjny (wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów): został oceniony przez mieszkańców bardzo pozytywnie, gdyż aż 165 osób przyznało najwyższą notę, a w sumie zebrano 190 opinii o wydźwięku pozytywnym. Doceniano poprawę estetyki i atrakcyjności terenu, lepszy dostęp do zieleni dla mieszkańców okolicznych osiedli oraz stworzenie nowej przestrzeni rekreacyjnej odpowiadającej na potrzeby różnych grup: rodzin z dziećmi, seniorów, rowerzystów i właścicieli psów.

Wśród propozycji pojawiły się m.in.: sieć ścieżek pieszo-rowerowych z połączeniem do Kanału Raduni, strefy wypoczynku z leżakami i hamakami, place zabaw, boiska wielofunkcyjne, wybieg dla psów, siłownie plenerowe, strefa grillowa i ogniskowa, punkty widokowe czy elementy edukacyjne i historyczne. Zgłaszano także potrzebę oświetlenia i monitoringu w celu zwiększenia bezpieczeństwa.

Opinie neutralne wskazywały, że kierunek inwestowania w tereny zieleni jest słuszny, jednak część mieszkańców obawia się nadmiernej ingerencji. Postulowano, by zachować naturalny charakter i ograniczyć wycinkę drzew, podczas gdy inni respondenci odwrotnie, oczekiwali większej liczby atrakcji. Opinie negatywne dotyczyły przede wszystkim obaw przed przekształceniem terenu w miejsce zbyt intensywnie użytkowane, generujące hałas, śmieci i wzmożony ruch, a także krytyki

chaotycznego charakteru planowanego zagospodarowania oraz braku możliwości dogodnego dojazdu.

Podsumowując, zdecydowana większość mieszkańców przyjęła inwestycję z entuzjazmem, dostrzegając w niej szansę na stworzenie atrakcyjnej i dostępnej przestrzeni rekreacyjnej, jednocześnie oczekując wyważenia pomiędzy nową infrastrukturą a zachowaniem naturalnego charakteru parku.

Budowa ronda na skrzyżowaniu ul. Starogardzkiej z ul. Bartniczą i ul. Przemian

Budowa ronda została oceniona zdecydowanie pozytywnie – aż 206 osób wskazało, że to potrzebna inwestycja, która poprawi bezpieczeństwo i płynność ruchu w tej części miasta. Podkreślano, że rozwiązanie usprawni ruch lokalny i zwiększy komfort kierowców.

Opinie neutralne (20) odnosiły się do możliwych konsekwencji. Rondo spowolni ruch tranzytowy, co część osób uznała za korzystne, a pozostała za potencjalny problem.

Wśród opinii negatywnych (34) pojawiały się obawy, że rondo pogorszy przepustowość ul. Starogardzkiej, będzie kosztowną i czasochłonną inwestycją, a jednocześnie nie rozwiąże kluczowych problemów komunikacyjnych w tej części miasta. Część mieszkańców uważała, że potrzebne są większe i bardziej kompleksowe inwestycje drogowe.

Podsumowując, zdecydowana większość mieszkańców uznaje rondo za słuszne i oczekiwane rozwiązanie, choć nie brakuje głosów podkreślających, że jego realizacja nie zastąpi szerzej zakrojonych inwestycji w zakresie infrastruktury drogowej.

Budowa buspasa w ul. Starogardzkiej

Budowa buspasa w ul. Starogardzkiej uzyskała zdecydowane poparcie: aż 156 ankietowanych przyznało najwyższą ocenę, a łącznie odnotowano 184 opinie pozytywne. Mieszkańcy podkreślali, że buspas może usprawnić komunikację i jest potrzebnym rozwiązaniem. Jednocześnie pojawiło się 47 ocen najniższych, a w sumie 22 opinie negatywne, wskazujące, że samo wprowadzenie buspasa to działanie niewystarczające. Wśród propozycji neutralnych i konstruktywnych pojawiła się idea buspasa w obu kierunkach lub buspasa wahadłowego, dostosowanego do natężenia ruchu.

Wśród obaw dominowały postulaty, że komunikacja miejska jest obecnie niewydolna – autobusy są przepełnione, kursują zbyt rzadko, brakuje połączeń nocnych i integracji z transportem kolejowym. Negatywne głosy nie odrzucały samego pomysłu buspasa, lecz wskazywały, że jego realizacja nie rozwiąże podstawowych problemów komunikacyjnych w tej części miasta.

Ogólne opinie dotyczące inwestycji drogowych podkreślały, że rozwój osiedli powinien być powiązany z wcześniejszą rozbudową infrastruktury drogowej. Mieszkańcy wnioskowali o poszerzenie ul. Starogardzkiej do przekroju 2x2, budowę ulic Nowej Świętokrzyskiej i Nowej Niepołomickiej, dodatkowe połączenie z Traktem św. Wojciecha oraz rozbudowę skrzyżowań. Zwracano uwagę na wąskie gardło na moście przy Trakcie św. Wojciecha, które nawet po realizacji buspasa może powodować korki. Wnioski dotyczyły również rozwoju infrastruktury pieszo-rowerowej – szerszych chodników i ścieżek rowerowych – oraz zachowania zieleni wzdłuż ul. Starogardzkiej, która pełni funkcję retencyjną i ochronną.

Podsumowując, mieszkańcy doceniają pomysł buspasa, ale zgodnie podkreślają, że jest to jedynie częściowe rozwiązanie i nie zastąpi koniecznych, szerzej zakrojonych inwestycji drogowych.

3. Odpowiedzi na pytania zadane przez mieszkańców podczas pierwszego spotkania otwartego w dniu 29 stycznia 2025 r.

Martyna Nagórska, przypomniła pytania mieszkańców, które zadano na pierwszym spotkaniu informacyjnym, a na które odpowiedzi wówczas nie padły, gdyż wymagały zebrania informacji z kilku jednostek miejskich, w szczególności z Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

Jaki jest planowany przebieg ul. Nowej Niepołomickiej? Jakie są dalsze losy tej drogi i kiedy są realne szanse na jej wybudowanie?

ODPOWIEDŹ GZDiZ: projekt fragmentu ul. Nowa Niepołomska (NN) był częścią projektu ul. Nowej Świętokrzyskiej (NŚ). Koncepcja ul. Nowej Świętokrzyskiej uległa generalnej zmianie z uwagi na plany budowy Pomorskiej Kolei Metropolitalnej (PKM). Realizacja inwestycji kolejowej wymaga rozwiązania kolizji z ul. Niepołomicką, co oznacza wykonanie fragmentu ul. Nowej Niepołomickiej w ramach projektu PKM – na odcinku od obecnego skrzyżowania z ul. Kampinoską do skrzyżowania z ul. Łuczniczą. Prace nad projektem się rozpoczęły i są na wstępnym etapie. Termin realizacji tego fragmentu układu drogowego jest ściśle powiązany z PKM – powstaną one równolegle. Terminy realizacji pozostałych części ul. Nowej Niepołomickiej nie są znane.

Czy jest planowane przedłużenie planowanej trasy pieszo-rowerowej z nowego osiedla przez Park Ferberów do ciągu spacerowego wzdłuż Kanału Raduni?

ODPOWIEDŹ GZDiZ ORAZ BRG: przedłużenie ciągu pieszo-rowerowego łączącego planowaną inwestycję mieszkaniową Ferbarianum-Maćkowy z Parkiem Ferberów w kierunku osiedla oraz w kierunku Kanału Raduni obecnie nie jest planowane. Połączenie to nie jest uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ani w opracowaniu STER 2.0, co nie znaczy, że nie może powstać. Propozycja mieszkańców zostanie sformułowana w formie wniosku w Raporcie z GDS.

Czy planowane jest połączenie ul. Bartniczej z ul. Kazimierza Wielkiego?

ODPOWIEDŹ GZDiZ ORAZ BRG: połączenie ul. Bartniczej i Kazimierza Wielkiego jest zaplanowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru. Ten fragment układu drogowego możliwy jest do realizacji w ramach umów drogowych przy okazji rozbudowy sąsiednich terenów mieszkaniowych na podstawie z art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Jak zaprojektowany jest buspas w ul. Starogardzkiej i jak będzie się łączył z Traktem Świętego Wojciecha? Jak rozwiązany jest problem wąskiego gardła na wysokości mostu na Kanałem Raduni?

ODPOWIEDŹ GZDiZ: na obecnym etapie prac koncepcyjnych nie jest przesądzone, jak będzie zorganizowany buspas w ul. Starogardzkiej. Wszystkie odpowiedzi na postawione pytania przyniesie projekt tej inwestycji. Tym niemniej już dziś, na podstawie bardzo powierzchniowej analizy, można stwierdzić, że przedłużenie buspasa w kierunku ul. Niepołomickiej, aczkolwiek bardzo pożądane merytorycznie, byłoby niezwykle trudne z uwagi na szerokość pasa drogowego. Sposób włączenia do ul. Trakt św. Wojciecha, sposób zarządzania buspasem czy też przyjęty przekrój normalny ul. Starogardzkiej będzie przedmiotem analiz techniczno-ekonomicznych i rozwiązań szczegółowych na etapie projektu. Propozycje mieszkańców zostaną sformułowane w formie wniosku w Raporcie z GDS.

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

W dalszej części spotkania przedstawiciel inwestora Jacek Bendykowski przedstawił tło planowanej inwestycji, podkreślając, że decyzja o likwidacji zakładu mleczarskiego w tej lokalizacji

wynikała zarówno ze zmian technologicznych i związanych z nimi koniecznymi inwestycjami, jak i z rozwoju zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu zakładów. Rozwój tej zabudowy mógł wpłynąć na potencjalne konflikty z uwagi na uciążliwość takiego sąsiedztwa. Wskazał, że proponowane osiedle ma mieć charakter otwartego, wieloletniego projektu (8–10 lat), opartego na logice urbanistycznej, estetycznej i ekonomicznej, z pełnym pakietem usług towarzyszących oraz powiązaniem z Parkiem Ferberów. Podkreślił, że inwestor planuje aktywnie zarządzać nie tylko częścią mieszkaniową, lecz również usługową, aby zapewnić jakość życia i atrakcyjność osiedla dla rodzin.

Odniósł się także do wyników ankiety mieszkańców, wskazując, że pomimo anonimowości i często krytycznego charakteru opinii w internecie, odbiera te wyniki jako relatywnie pozytywne. Zwrócił uwagę, że część wątpliwości wynikała z braku obecności na pierwszym spotkaniu informacyjnym, a część z nich miała charakter sprzecznych oczekiwań.

Inwestycje towarzyszące – podkreślił, że zgodnie z procedurą ULIM (lex deweloper) muszą one powstać w pierwszej kolejności (szkoła, buspas, część parkowo-rekreacyjna, basen), zanim możliwe będzie oddawanie do użytkowania budynków mieszkalnych.

Komunikacja i buspas – zauważył sprzeczne głosy: z jednej strony oczekiwanie budowy dodatkowych buspasów, z drugiej obawy o wycinkę zieleni.

Parking i natężenie ruchu – część mieszkańców wskazywała na zbyt małą liczbę miejsc parkingowych przy szkole i basenie, wyraża obawy przed zwiększonym ruchem samochodowym w ul. Starogardzkiej.

Skala inwestycji – podkreślił, że inwestycja jest duża, ale wokół realizowane są projekty deweloperskie o znacznie większej skali, które nie przechodzą procesu konsultacji społecznych, stąd na jego inwestycję spadają również „ogólne żale” dotyczące całej dzielnicy.

Szkoła – odpowiadając na sugestie, by powstało liceum zamiast szkoły podstawowej, wyjaśnił, że realizowane są wytyczne miasta i to na szkołę podstawową występuje obecnie największe zapotrzebowanie w tym rejonie.

Strefa usługowa – wskazał, że inwestor nie planuje wyprzedawać lokali usługowych, ale nimi zarządzać, aby zapewniały mieszkańcom realne wsparcie (m.in. przychodnia, sklepy, siłownia).

Charakter osiedla – zaznaczył, że projekt przewiduje duże mieszkania (średnio 70 m²), przeznaczone głównie dla rodzin.

Następnie głos zabrał projektant wiodący, Jarosław Lewandowski, który zaznaczył, że w obliczu licznych, często przeciwstawnych opinii mieszkańców rolą projektanta jest „być pomiędzy” i szukać rozwiązań równoważących potrzeby. Skupił się na trzech głównych grupach tematów: komunikacja, zabudowa (intensywność/wysokość) oraz strefa usługowo-edukacyjna wraz z zielenią i rekreacją. Wskazał, że projekt wynika z przyjętej koncepcji urbanistycznej, którą zespół konsekwentnie rozwija i uszczegóławia, uwzględniając wnioski z konsultacji.

Komunikacja i buspas – inwestycja jest „jednym z elementów większej układanki” miejskiej, a proponowane rondo i buspas mają usprawnić ruch lokalny i wpiąć się w przyszłe rozwiązania na Trakcie Św. Wojciecha, moście nad Kanalem Raduni i w kierunku PKM/nowej drogi (ul. Niepołomicka). Analizy wskazują, że ruch będzie „ciężył” na północ i północny zachód. Niezależnie od realizacji osiedla ruch w rejonie i tak będzie rósł.

Intensywność i wysokość zabudowy – prawo dopuszcza 7 kondygnacji dla wszystkich budynków, lecz projekt celowo różnicuje wysokości: ok. 27% zabudowy to budynki 7-kondygnacyjne (czyli

niedługo ponad 1/4), a 73% jest niższa (do 6 kondygnacji), z największymi wysokościami w części centralnej. Argument o „wszędzie wysokiej zabudowie” uznał za nietrafiony.

Sieć pieszo-rowerowa i powiązania – na terenie osiedla powstaje sieć ścieżek pieszo-rowerowych z oświetleniem, przewidziano łącznik do Parku Ferberów oraz połączenia w kierunku ul. Starogardzkiej i dalej do istniejących/przewidywanych miejskich tras (w tym ul. Bartnicza → ul. Kazimierza Wielkiego).

Usługi i zarządzanie usługami – łącznie >5000 m² usług, dwa większe lokale (ok. >800 m² każdy) pod handel spożywczy/drogerię, pozostałe to mniejsze usługi przy deptaku (gastronomia, medyczne, kwaciarnia, warzywniak itp.). Przewidziano świetlicę/osiedlowe centrum sąsiedzkie (~150 m²) jako przestrzeń spotkań dla wspólnot/organizacji. Ponadto wyjaśniono, że gastronomia jest przewidziana, podobnie jak przedszkole (~150 miejsc) w „strefie edukacji”.

Szkoła – projekt uzgadniany z Wydziałem Edukacji; przewiduje „zerówki” (oddzielne wejście), świetlicę, salę gimnastyczną z antresolą na trybuny, stołówkę z możliwością podziału i wykorzystania do zebrań/spotkań publicznych oraz pełne zaplecze sportowe (boisko, bieżnia, place zabaw).

Basen – długość niecki 25 m, 6 torów + mały basen do nauki (ok. 12 m), strefa dla rodziców (obserwacja przez przeszklenia), jacuzzi i sauny, własne miejsca parkingowe i dojazd. Basen jest publiczny (dla mieszkańców dzielnicy), a nie „szkolny”, lokalizacja ma charakter perspektywiczny wobec rozwoju okolicznych terenów.

Zieleń i park – na terenie inwestycji ok. 38% powierzchni stanowi zieleń osiedlowa, projekt adaptuje istniejący drzewostan, prowadząc ścieżki „między drzewami” zgodnie z wytycznymi miejskich jednostek (GZDiZ – dział odpowiedzialny za zieleń w mieście). Przewidziano place zabaw dla młodszych i starszych, siłownię plenerową, miejsca do rekreacji (np. do gry w bule), punkt widokowy, strefy piknikowe i grillowe. Park Ferberów (zabytkowy, znajduje się w gestii miasta/konserwatora) ma być modernizowany przez miasto. Projekt zakłada spójny łańcuch powiązań między osiedlem, parkiem osiedlowym i Parkiem Ferberów, w tym potencjalny łącznik do Traktu Św. Wojciecha.



Ryc. 26. Inwestycja towarzysząca – wizualizacja szkoły (mat. inwestora)

4.3.2. Część II drugiego spotkania – głosy uczestników

Poniżej zestawienie najważniejszych pojawiających się kwestii i udzielonych odpowiedzi:

Przedszkole – lokalizacja i charakter

Radny dzielnicy Karol Pisula zadał pytanie, czy przedszkole będzie w budynku mieszkalnym, czy zaprojektowane zostało jako część zespołu szkolnego.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: przedszkole planowane jest jako lokal wbudowany na parterze budynku mieszkalnego. Zgodnie z założeniami przewidziane są dwie niezależne jednostki. Zlokalizowane poza terenem szkoły przedszkole będzie funkcjonowało niezależnie od placówki szkolnej.

Świetlica osiedlowa czy centrum sąsiedzkie

Radny dzielnicy Karol Pisula zadał pytanie, czy „świetlica” to przestrzeń dla mieszkańców osiedla czy dla całej dzielnicy? Na jakich zasadach będzie funkcjonowała ta przestrzeń (koszty/wynajem) Czy będzie można organizować tam jakieś większe wydarzenia?

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: przestrzeń dla mieszkańców w formie domu sąsiedzkiego jest planowana nie tylko dla mieszkańców planowanej zabudowy, a dla całego osiedla, być może również dzielnicy. Większy lokal na spotkania, gdyby ten okazał się za mały, planowany jest w szkolnej stołówce z mobilnym podziałem, która będzie przystosowana do zebrań. Zakres dostępności, zasady korzystania i ewentualne opłaty zależą od zarządcy i ustalonych przez niego procedur i standardów.

Sala gimnastyczna – antresola i trybuny

Radny dzielnicy Karol Pisula zapytał, czy na antresoli będą rzędowe trybuny, czy tylko miejsca stojące.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: przewidziane 2–3 rzędy miejsc na galerii/antresoli (nie tylko miejsca stojące). Liczba miejsc na widowni jest adekwatna do skali szkolnej sali gimnastycznej.

Korki na ul. Starogardzkiej – zakres działań inwestora i miasta

Jedna z mieszkanek zauważyła, że przy budowie ok. 1300 nowych mieszkań i utrudnieniach w ruchu, które są już dziś, rosną obawy o zwiększenie się korków. W związku z tym, czy inwestor może zrobić coś więcej niż buspas/rondo? Czy miasto może przyspieszyć inwestycje drogowe w tej okolicy?

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: inwestor przewiduje rondo i buspas, by usprawnić ruch i komunikację miejską (wahadłowość zależeć będzie od dalszych analiz). Na szerszy układ drogowy wpływ ma miasto, jednak należy mieć na uwadze fakt, że procesy planowania i inwestowania w układ drogowy są wieloletnie.

ODPOWIEDŹ BAM: układ transportowy i plany jego usprawnienia są uwzględnione w Studium i oparte o specjalistyczne analizy prowadzone m.in. przez Biura Rozwoju Gdańska, jednak realizacja tych inwestycji zależy od budżetu i priorytetyzacji inwestycji. Zgodnie z polityką miasta priorytetem jest transport zbiorowy, który w przypadku dzielnic południowych będzie zrewolucjonizowany dwiema planowanymi inwestycjami: PKM Południe (horyzont ok. 5–7 lat) i tramwaj Gdańsk Południe–Wrzeszcz. W procedurze ULIM (lex deweloper) inwestor zostaje obciążony realizacją części układu (tu: rondo + buspasy), co ma poprawić sprawność transportu publicznego, lecz oczywiście nie rozwiąże wszystkich problemów transportowych od razu. Większe inwestycje drogowe są uwzględnione w programach rozwoju do strategii miasta, lecz środków jest mniej niż potrzeb.

„Kontra-buspas” i wąskie gardło przy Trakcie Św. Wojciecha

Radny dzielnicy Wojciech Trzciński zadał pytanie, czy analizowano techniczne możliwości takiej realizacji buspasa z ruchem wahadłowym, by bezkolizyjnie obsłużyć przystanki (drzwi w autobusie są tylko po prawej stronie). Bez przebudowy skrzyżowania ul. Starogardzka–Trakt Św. Wojciecha buspas „utknie” w korku.

ODPOWIEDŹ BAM: rozwiązania są uzgadniane z GZDiZ – właściwą do tego celu jednostką. Projekt powstanie w zespole projektantów branży drogowej i zostanie uzgodniony przez właściwe jednostki.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA branży drogowej: uwaga słuszna i buspas o zmiennej kierunkowości wymaga dalszych analiz (szerokość pasa drogowego, infrastruktura podziemna, odwodnienie/rowy). Włączenie do Traktu Św. Wojciecha faktycznie wymaga poprawy. Projektant zgodził się, że buspas przyspiesza ruch wyłącznie na odcinku ul. Starogardzkiej, co już zachęca do komunikacji publicznej, ale musi się zająć z kolejnymi miejskimi inwestycjami.

Ścieżka rowerowa → Park Ferberów → węzeł przesiadkowy „Gdańsk Lipce”

Radny dzielnicy Grzegorz Żłobiński wystosował prośbę o oddzielną ścieżkę rowerową do Parku Ferberów i dalej przez Trakt Św. Wojciecha w kierunku przyszłego węzła przesiadkowego „Gdańsk Lipce”.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: po stronie inwestora planowane są ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Bartniczej oraz ciągi pieszo-rowerowe osiedlowe i łącznik osiedla z Parkiem Ferberów. Dalsze odcinki trasy rowerowej przez Park Ferberów lub za nim to kompetencje miasta – projekt jest przygotowany na możliwość połączenia z kolejnymi odcinkami ścieżki bądź trasy rowerowej.

Retencja i odwodnienie

Radny dzielnicy Grzegorz Żłobiński był zainteresowany sposobem rozwiązań retencji, szczególnie spływu w kierunku ul. Starogardzkiej w miejscach występowania dużych przewyższeń.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTA: na terenie są kanały melioracyjne, które pozostaną w użyciu. Projekt przewiduje dodatkową retencję powierzchniową (duży udział zieleni – ok. 38–40% terenu inwestycji) oraz retencję podziemną (zbiorniki/rury o dużej średnicy dla magazynowania i kontrolowanego zrzutu). Otwarte stawy nie są planowane (unikanie uciążliwości).

Podsumowanie

Spotkanie przebiegło w spokojnej atmosferze, przy aktywnym udziale zarówno mieszkańców, jak i przedstawicieli inwestora. W dyskusji poruszano kwestie funkcjonalne, urbanistyczne, społeczne oraz ekonomiczne. Tematem dominującym okazał się transport – uczestnicy wyrażali obawy związane z możliwymi utrudnieniami komunikacyjnymi, a jednocześnie proponowali własne pomysły usprawnień dla dzielnicy. Biuro Architekta Miasta zapowiedziało przygotowanie końcowego raportu podsumowującego cały proces, który zostanie publicznie udostępniony jako informacja zwrotna oraz przekazany Radnym Miasta. Część rozmów, zwłaszcza dotyczących technicznych aspektów i rozwiązań projektowych, kontynuowana była w kuluarach.



Ryc. 27. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)

5 Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji

5.1. 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 270 osób, przy czym:

- **ok. 70 osób** uczestniczyło w pierwszym spotkaniu informacyjnym, ok. 40 osób w drugim spotkaniu podsumowującym wyniki ankiety,
- **263 osoby** wzięły udział w badaniu ankietowym,
- drogą mailową wpłynęło **5 uwag** i zapytań od mieszkańców.

Kluczowe zagadnienia poruszane podczas procesu partycypacyjnego: wizja rozwoju dzielnicy, architektura i urbanistyka założenia, komunikacja i dostępność transportowa, infrastruktura usługowa i społeczna, edukacja, przestrzeń publiczna, zieleni ogólnodostępna, rekreacja i sport, zmiany klimatyczne i powódzie miejskie.

5.2. Główne wyniki procesu partycypacyjnego

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa: odbiór inwestycji Ferberianum jest zróżnicowany. Pozytywnie oceniane są planowane funkcje społeczne (szkoła, basen, usługi komercyjne), a także tereny zieleni i rekreacyjne powiązane z Parkiem Ferberów. Wielu mieszkańców wskazuje, że projekt może ożywić dzielnicę i poprawić jakość życia.

Wątpliwości dotyczą jednak rzeczywistej jakości terenów zieleni, zakresu usług publicznych oraz skuteczności buspasa jako rozwiązania komunikacyjnego. Najwięcej głosów krytycznych koncentruje się na niewystarczających inwestycjach drogowych, nadmiernej intensywności zabudowy, ograniczonej ofercie usług publicznych i potrzebie skutecznych rozwiązań retencyjnych.

Podsumowując, inwestycja postrzegana jest jako szansa na rozwój dzielnicy, ale wymaga dalszego dopracowania, zwłaszcza w obszarze środowiskowym, społecznym i komunikacyjnym, aby zyskać szerszą akceptację mieszkańców.

Budowa szkoły: projekt budowy szkoły został oceniony przeważnie pozytywnie – mieszkańcy podkreślali zapotrzebowanie w dzielnicy na placówkę, która poprawi dostęp do edukacji i zaplecza sportowo-rekreacyjnego oraz ograniczy konieczność dowożenia dzieci do innych części miasta. Doceniono również możliwość wykorzystania obiektu przez lokalną społeczność poza godzinami lekcyjnymi.

Zgłaszane uwagi dotyczyły przede wszystkim skali inwestycji, tj. obaw, że szkoła może okazać się zbyt mała wobec rosnącej liczby mieszkańców, oraz postulatu uzupełnienia jej o szkołę średnią. Krytyczne głosy wskazywały także na problemy komunikacyjne i brak miejsc parkingowych. Mimo tych zastrzeżeń ogólne nastawienie do inwestycji jest pozytywne, a mieszkańcy oczekują jej dalszego dopracowania pod względem funkcjonalnym i estetycznym.

Budowa basenu: projekt budowy basenu spotkał się z przewagą opinii pozytywnych – mieszkańcy podkreślali brak tego typu obiektu w dzielnicy i wskazywali, że jego powstanie znacząco podniesie atrakcyjność okolicy oraz zapewni dostęp do aktywnego wypoczynku. Wielu respondentów deklaroowało chęć regularnego korzystania z basenu, co potwierdza wysokie zapotrzebowanie społeczne.

Wypowiedzi neutralne dotyczyły głównie skali inwestycji, postulowano stworzenie basenu sportowego z trybunami oraz zwracano uwagę na konieczność dopracowania estetyki budynku i kontrolowania kosztów jego utrzymania.

Krytyczne głosy koncentrowały się na niedostatkach infrastruktury drogowej i parkingowej, a także na obawach dotyczących lokalizacji i dostępności obiektu w kontekście komunikacji zbiorowej. Część mieszkańców wskazywała, że priorytetem powinny być inne inwestycje, takie jak szkoły czy drogi.

Ogólnie basen oceniany jest pozytywnie, ale pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej skali, funkcjonalności i infrastruktury towarzyszącej, tak aby służył jak najszerszej grupie użytkowników.

Teren rekreacyjny wraz z ciągiem pieszo-rowerowym do Parku Ferberów: planowana rewaloryzacja i rozwój terenów rekreacyjnych w rejonie Parku Ferberów spotkały się z szerokim poparciem mieszkańców. Pozytywnie oceniono poprawę estetyki i funkcjonalności przestrzeni oraz stworzenie tras i miejsc odpowiadających potrzebom różnych grup użytkowników. Projekt postrzegany jest jako szansa na zwiększenie dostępności zieleni i poprawę jakości życia w dzielnicy.

Głosy umiarkowane podkreślały konieczność zachowania naturalnego charakteru parku i równowagi pomiędzy nowymi funkcjami a istniejącym krajobrazem. Pojawiały się też postulaty wzbogacenia projektu o dodatkowe elementy rekreacyjne.

Krytyczne opinie dotyczyły obaw o nadmierną wycinkę drzew, niedostateczne rozwiązania komunikacyjne, a także potencjalne uciążliwości związane z większym napływem użytkowników.

Ogólnie projekt został odebrany entuzjastycznie, przy wysokich oczekiwaniach co do harmonijnego połączenia funkcjonalności, estetyki i dbałości o środowisko.

Budowa buspasa w ul. Starogardzkiej: planowane wprowadzenie buspasa oceniono generalnie pozytywnie. Mieszkańcy wskazywali, że to potrzebne rozwiązanie, które może usprawnić komunikację miejską i poprawić komfort podróżowania autobusami. Podkreślano, że obecna sytuacja wymaga konkretnych działań na rzecz transportu zbiorowego.

W opiniach umiarkowanych zaznaczano, że buspas przyniesie pełne efekty jedynie przy ruchu w obu kierunkach lub w wariancie wahadłowym, znanym z innych miast.

Krytyczne głosy dotyczyły ograniczonego zakresu inwestycji – wskazywano na potrzebę szerszej przebudowy ul. Starogardzkiej (np. do przekroju dwujezdniowego) oraz problem przepełnienia i zbyt małej liczby kursujących autobusów.

Ogólnie buspas oceniany jest jako działanie prowadzące w dobrym kierunku, choć mieszkańcy podkreślają konieczność jego powiązania z kompleksowymi zmianami w infrastrukturze drogowej i funkcjonowaniu komunikacji zbiorowej.

Budowa ronda na skrzyżowaniu ulic Starogardzkiej, Bartniczej i Przemian⁶: budowa ronda została oceniona w większości pozytywnie, mieszkańcy podkreślali, że poprawi ono bezpieczeństwo i płynność ruchu w rejonie często uczęszczanego skrzyżowania. Wskazywano, że obecna organizacja ruchu wymaga usprawnienia, a rondo może ograniczyć ryzyko kolizji i ułatwić codzienne poruszanie się.

W opiniach umiarkowanych zwracano uwagę, że inwestycja poprawi sytuację głównie lokalnie, bez większego wpływu na szerszy układ komunikacyjny, a także na to, że może spowolnić ruch tranzytowy.

Krytyczne głosy dotyczyły obaw o spadek przepustowości ul. Starogardzkiej, niewystarczającej skali inwestycji oraz potrzeby bardziej kompleksowych rozwiązań. Pojawiały się też wątpliwości co do kosztów i efektywności przedsięwzięcia.

Ogólnie rondo postrzegane jest jako właściwy kierunek zmian, choć część mieszkańców oczekuje, że będzie ono elementem szerszej strategii poprawy komunikacji w tej części miasta.

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

Zmiany, które wprowadzono w projektach inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej oraz inwestycji towarzyszących, były wynikiem zarówno uwzględnienia części uwag mieszkańców, jak i dalszych rozmów prowadzonych przez inwestora z zespołem do spraw ULIM (lex deweloper) oraz poszczególnymi jednostkami opiniującymi i uzgadniającymi projekty.

Zmiana rozkładu wysokości budynków w taki sposób, że niższe budynki 4 i 5-kondygnacyjne zaprojektowane zostały na obrzeżach osiedla, a budynki wyższe (do 7 kondygnacji) w jego wnętrzu.

Zmiany w elewacjach: wprowadzono nowe podziały elewacji, zaakcentowano narożniki budynków w najbardziej eksponowanych i charakterystycznych miejscach. Dopracowano elewacje budynku szkoły, wprowadzając szlachetniejsze materiały m.in. cegłę pełną elewacyjną, dodając architektoniczne detale i nowe podziały. Budynek szkoły dzięki tym zabiegom stał się bardziej reprezentacyjny. Zmieniono elewacje budynku basenu poprzez wprowadzenie zróżnicowanych i szlachetniejszych materiałów elewacyjnych, wzbogacenie budynku o nowe architektoniczne detale i nowe podziały elewacji. Zmieniono też kolorystykę budynku na cieplejszą.

Wprowadzenie nowych usług – uwzględniono uwagi mieszkańców dotyczące możliwości wprowadzenia nowych usług na planowanym osiedlu takich jak: dom sąsiedzki, przedszkole, przychodnia zdrowia czy bar mleczny.

Wprowadzenie nowego połączenia pieszego planowanej inwestycji z ul. Starogardzką w miejscu wskazanym przez mieszkańców jako preferowany skróty.

6 Inwestycja realizowana jest w ramach art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Miejsca schronienia – w związku ze zmianami legislacyjnymi we wszystkich projektach uwzględniono miejsca doraźnego schronienia w budynkach mieszkalnych, a w takich obiektach jak szkoła i basen przewidziano miejsca ukrycia albo schron. Szczegółowe rozwiązania zostaną zaproponowane w projektach na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę.



Ryc. 28. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej (mat. inwestora)



Rekomendacje i propozycje dalszych działań

Na podstawie przeprowadzonych konsultacji sformułowano następujące zalecenia skierowane do inwestora oraz władz miasta:

Inwestycje drogowe

Mieszkańcy oczekują skutecznego rozwiązania problemów transportowych oraz możliwie szybkiej realizacji kolejnych inwestycji w infrastrukturę drogową w tej części miasta, zarówno tych o znaczeniu lokalnym (np. połączenie ul. Bartniczej z ul. Kazimierza Wielkiego), a także długo wyczekiwanej inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym, czyli ul. Nowej Niepołomickiej.

Priorytetyzacja komunikacji zbiorowej

Wprowadzenie buspasa o ruchu wahadłowym mieszkańcy uznali za pożądane rozwiązanie, które może usprawnić ruch zarówno w godzinach porannych, jak i popołudniowych. Jednocześnie konieczne jest przedłużenie buspasa w kierunku górnego tarasu i kolejnych osiedli mieszkaniowych oraz rozwiązanie „wąskich gardeł” w rejonie skrzyżowania ul. Starogardzkiej z Traktem św. Wojciecha i mostem nad Kanałem Raduni. Mieszkańcy podkreślali również potrzebę przyspieszenia realizacji innych kluczowych inwestycji, takich jak PKM Południe czy nowa linia tramwajowa, które mogą odegrać kluczową rolę w rozwiązywaniu problemów transportowych i znacząco zwiększyć udział komunikacji zbiorowej.

Infrastruktura piesza i rowerowa

Konieczne są pilne i szeroko zakrojone inwestycje w infrastrukturę pieszą i rowerową na osiedlu. Mieszkańcy wnioskują też o nowe połączenie rowerowe o znaczeniu ponadlokalnym, przebiegające przez planowane osiedle i łączące górny taras z główną trasą rowerową wzdłuż Kanału Raduni i Trasy Św. Wojciecha, które nie zostały przewidziane w dokumentach planistycznych, takich jak plany miejscowe czy STER 2.0. Połączenie to mogłoby wykorzystywać planowany fragment ciągu pieszo-rowerowego, który ma być realizowany w ramach inwestycji towarzyszącej.

Rewaloryzacja Parku Ferberów

Park wymaga prac porządkowych i inwestycji z uwagi na zły stan zarówno zieleni, jak i niezbędnej infrastruktury dla odwiedzających. Park jest niezwykle cenny dla okolicznych mieszkańców, ma nie tylko walory historyczne, ale jest także jednym z nielicznych w tej części miasta ogólnodostępnych terenów zielonych.

Retencja

Rozwiązania w zakresie gospodarowania wodami opadowymi na osiedlu powinny uwzględniać nie tylko potrzeby lokalne, ale także ryzyko występowania powodzi miejskich. Konieczne jest

zastosowanie nowoczesnych, zrównoważonych form retencji, które będą chronić przed skutkami intensywnych opadów, a jednocześnie poprawią komfort życia mieszkańców i jakość przestrzeni publicznych.

Usługi komercyjne i społeczne

Mieszkańcy podkreślają znaczenie bogatej i zróżnicowanej oferty usług, zarówno komercyjnych, jak i publicznych. Jej rozwój powinien nie tylko poprawić dostęp do podstawowych usług w bezpośrednim sąsiedztwie, ale także ograniczyć konieczność korzystania z samochodów w codziennych sprawach. Oczekiwana przez mieszkańców oferta powinna obejmować m.in. dyskont spożywczy, przychodnię lekarską, przedszkole, żłobek, bar mleczny oraz dom sąsiedzki jako przestrzeń integracji lokalnej społeczności poza tymi obiektami, które znalazły się wśród inwestycji towarzyszących: szkoła i basen.

Edukacja

Realizacja w dzielnicy nie tylko szkoły podstawowej, ale również szkoły średniej byłaby znaczącym ułatwieniem dla licznie mieszkającej tu młodzieży, ponadto przyczyniłaby się do zmniejszenia korków ulicznych.

Rekomendacje dalszych działań



Inwestycje drogowe



Priorytetyzacja komunikacji
zbiorowej



Infrastruktura piesza
i rowerowa



Rewaloryzacja Parku
Ferberów



Usługi komercyjne
i społeczne



Edukacja



Retencja

7

Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego

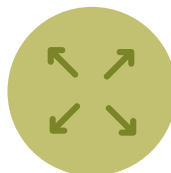
Na bazie zebranych uwag i opinii oraz doświadczeń samych organizatorów procesu sformułowano szereg rekomendacji i refleksji dotyczących sposobu organizacji i prowadzenia przyszłych procesów dialogu społecznego. Najważniejsze z nich to:

- 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 (dotyczy procesów, które były organizowane w lokalnych szkołach),
- 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.

Rekomendacje dalszych działań



Wzmocnienie promocji
procesu GDS



Informowanie o zasadach
procedury ULIM



Jasne przedstawianie
korzyści wynikających
z inwestycji towarzyszących



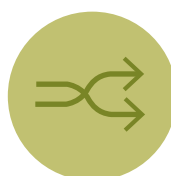
Uproszczenie języka
formularzy



Merytoryczne spotkania
z mieszkańcami
i interesariuszami



Wsparcie ekspertów
zewnętrznych



Gotowość na modyfikację
planu Dialogu Społecznego

8 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.



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

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



GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY

