UCHWAŁA NR V/35/2026
MŁODZIEŻOWEJ RADY MIASTA GDAŃSKA
z dnia 28 października 2026 roku

w sprawie planowanej zabudowy wysokościowej przy ul. Obrońców Wybrzeża

Na podstawie § 8 ust. 4 i § 9 ust. 3 i 4 Statutu Młodzieżowej Rady Miasta Gdańska stanowiącego załącznik do Uchwały nr XI/177/11 Rady Miasta Gdańska z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie powołania Młodzieżowej Rady Miasta Gdańska (DZ. Urz. Woj. Pom. z 2011 Nr 87 poz. 1792, z 2015 r. poz. 2878, z 2015 r. poz. 3142, z 2017 r. poz. 3971, z 2019 r. poz. 4307, z 2021 poz. 4665) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca uwagę na potrzebę kompleksowego i długofalowego określenia zasad zagospodarowania terenów przy ul. Obrońców Wybrzeża, w szczególności w związku z planowaną możliwością realizacji zabudowy wysokościowej w rejonie Galerii Przymorze.

§2.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska uznaje za zasadne przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących kierunków zagospodarowania wskazanego obszaru, obejmujących w szczególności wysokość, skalę, funkcję oraz sposób kształtowania planowanej zabudowy.

§3.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca się do właściwych organów Miasta Gdańska o przeanalizowanie możliwości określenia w dokumentach planistycznych jednoznacznych parametrów zabudowy, w tym limitów wysokościowych oraz minimalnych i maksymalnych gabarytów budynków, z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, infrastruktury oraz charakteru tej części miasta.

§4.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca uwagę na potrzebę przeanalizowania, czy realizacja planowanej trwałej zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zbliżonej do mieszkaniowej nie wpłynie w znacznym stopniu na działanie pobliskiego kompleksu handlowo-usługowego Galeria Przymorze oraz czy nie zaburzy to zrównoważonej polityki miejsc parkingowych w okolicy.

§5.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca uwagę na potrzebę przeanalizowania, czy w przypadku planowania trwałej zabudowy o funkcji mieszkaniowej lub zbliżonej do mieszkaniowej zasadne jest pozostawienie dla danego terenu wyłącznie funkcji usługowej oraz czy właściwym rozwiązaniem nie byłoby jednoznaczne dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§6.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska podkreśla, że w przypadku realizacji obiektu deklarowanego jako dom studencki należy zapewnić mechanizmy pozwalające na zachowanie jego rzeczywistej funkcji oraz przeanalizować długoterminowe skutki takiej inwestycji dla struktury przestrzennej i mieszkaniowej miasta.

§7.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca uwagę, że rozwój intensywnej zabudowy powinien następować równolegle z rozwojem infrastruktury transportowej. W przypadku realizacji zabudowy zwiększającej zapotrzebowanie na transport publiczny Rada uznaje za zasadne przyspieszenie prac związanych z przygotowaniem i realizacją planowanej trasy tramwajowej w ciągu ul. Obrońców Wybrzeża.

§8.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska podkreśla, że decyzje dotyczące intensywności zabudowy powinny uwzględniać możliwości obsługi danego obszaru przez transport publiczny, infrastrukturę pieszą i rowerową, układ drogowy, sieci techniczne oraz dostępność przestrzeni publicznych.

§9.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska uważa, że dalsze kształtowanie zabudowy w rejonie ul. Obrońców Wybrzeża powinno wynikać z długofalowej wizji rozwoju tej części Gdańska, a nie wyłącznie z potrzeb pojedynczych inwestycji.

§10.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Młodzieżowej Rady Miasta Gdańska

/-/Szymon Ciszek

Uzasadnienie

W rejonie ul. Obrońców Wybrzeża planowane jest powstanie intensywnej zabudowy wysokościowej w bezpośrednim sąsiedztwie do kompleksu handlowo-usługowego Galeria Przymorze. Przedmiotem dyskusji jest w szczególności możliwość realizacji prywatnych domów studenckich. Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska uważa, że rozwój tej części miasta powinien być poprzedzony szerszą dyskusją nad docelowym charakterem tego obszaru, ponieważ pojedyncza inwestycja o dużej skali może mieć wpływ nie tylko na bezpośrednie sąsiedztwo, ale również na funkcjonowanie całej dzielnicy, czy większego obszaru miasta.

Istotną kwestią jest przeznaczenie terenu. Obecne ustalenia planistyczne przewidują dla tego obszaru funkcję usługową, przy czym w momencie ich przyjmowania nie musiano zakładać możliwości powstawania na takich terenach obiektów, które pod względem sposobu użytkowania mogą być zbliżone do zabudowy mieszkaniowej. Samo określenie obiektu jako domu studenckiego nie powinno zwalniać z analizy jego rzeczywistego i długofalowego wpływu na strukturę miasta.

Zdaniem Młodzieżowej Rady Miasta Gdańska kluczową sprawą do analizy w tym przypadku jest przewidywany wpływ wspomnianej zabudowy wysokościowej na pobliskie centrum handlowe Galeria Przymorze. Domy studenta miałyby powstać w bardzo bliskim sąsiedztwie kompleksu, co może mieć różnego rodzaju skutki uboczne. Warto też zwrócić uwagę na zrównoważoną politykę miejsc parkingowych, bowiem może dojść do sytuacji, że wspomniana galeria handlowa, bądź inne obszary tej dzielnicy będą zmuszone odstąpić z części swoich miejsc parkingowych na rzecz nowych mieszkańców, co może prowadzić do zaburzenia bilansu miejsc postojowych w okolicy. Fakt, że teren przy Galerii Przymorze jest przez bardzo wielu mieszkańców używany w celach rekreacyjnych również dobrze mieć na uwadze.

Nie można również wykluczyć sytuacji, w której sposób funkcjonowania prywatnego domu studenckiego w przyszłości ulegnie zmianie. Wysokie koszty najmu mogą ograniczyć dostępność obiektu dla studentów, a zmiana modelu prowadzenia inwestycji może prowadzić do innego sposobu wykorzystywania poszczególnych lokali lub całego budynku. Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska nie przesądza, że taki scenariusz nastąpi, jednak uważa, że przy planowaniu inwestycji o dużej skali należy uwzględniać również możliwe długoterminowe konsekwencje. Jeżeli w danym miejscu rzeczywiście potrzebna jest funkcja mieszkaniowa, zasadne jest rozważenie jej jednoznacznego dopuszczenia w dokumentach planistycznych zamiast tworzenia rozwiązania, którego podstawową funkcję określa się w sposób pośredni.

Szczególnego znaczenia nabiera kwestia wysokości i gabarytów planowanej zabudowy. Wprowadzenie wysokich budynków w istniejącą strukturę Przymorza powinno być poprzedzone analizą ich wpływu na przestrzeń publiczną, krajobraz, dostęp do światła, istniejącą zabudowę oraz codzienne funkcjonowanie mieszkańców. Zdaniem Rady nie powinno się pozostawiać tych kwestii wyłącznie decyzjom dotyczącym pojedynczych inwestycji. W przypadku zamiaru trwałego przekształcenia tej części miasta właściwe jest określenie jasnych zasad dla całego obszaru, w tym limitów wysokości oraz minimalnych i maksymalnych gabarytów zabudowy.

Dlatego Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska uważa za zasadne przeprowadzenie konsultacji społecznych z mieszkańcami przed przesądzeniem kierunku dalszego zagospodarowania tego terenu. Konsultacje powinny dotyczyć nie tylko samej konkretnej inwestycji, ale przede wszystkim tego, jaką funkcję i skalę powinna mieć ta część miasta w przyszłości. Pozwoliłoby to uwzględnić głos osób, które będą bezpośrednio odczuwać skutki zwiększenia intensywności zabudowy, oraz stworzyć podstawę do ustalenia przejrzystych zasad dla kolejnych inwestycji.

Rozwój zabudowy powinien być również powiązany z rozwojem infrastruktury. Powstanie dużej liczby nowych miejsc zamieszkania lub pobytu oznacza zwiększenie zapotrzebowania na transport publiczny, drogi, chodniki, drogi rowerowe oraz pozostałą infrastrukturę miejską. Szczególne znaczenie ma w tym przypadku planowana trasa tramwajowa w ciągu ul. Obrońców Wybrzeża. Jeżeli Miasto dopuszcza dalsze zwiększanie intensywności zabudowy tego obszaru, rozwój transportu zbiorowego powinien następować w sposób odpowiadający rosnącym potrzebom mieszkańców i użytkowników nowych obiektów.

Młodzieżowa Rada Miasta Gdańska zwraca uwagę, że opóźnianie decyzji dotyczących docelowego zagospodarowania obszaru może utrudnić późniejsze kształtowanie infrastruktury. Zrealizowana zabudowa ogranicza bowiem możliwości wdrażania przyszłych planów i inwestycji transportowych oraz przestrzennych. Z tego względu planowanie wysokości i funkcji budynków powinno odbywać się równolegle z planowaniem trasy tramwajowej oraz pozostałej infrastruktury.

W ocenie Młodzieżowej Rady Miasta Gdańska celem niniejszej uchwały nie jest sprzeciw wobec rozwoju tej części Gdańska ani wobec samej zabudowy wysokościowej. Celem jest zapewnienie, aby jej rozwój odbywał się według jasno określonych zasad, z uwzględnieniem interesów i opinii mieszkańców, przyszłych użytkowników obiektów oraz możliwości infrastrukturalnych miasta. W związku z powyższym zasadne jest przeprowadzenie konsultacji społecznych, określenie docelowej funkcji i parametrów zabudowy oraz równoległe rozwijanie infrastruktury transportowej, tak aby decyzje podejmowane obecnie nie ograniczały możliwości zrównoważonego rozwoju tej części Gdańska w przyszłości.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

Autorzy: Gabriel Klonowski i Kacper Pieczykolan