GDAŃSK | GDAŃSKI DIALOG SPOŁECZNY

PRZYMORZE MAŁE

INWESTYCJE MIESZKANIOWO-USŁUGOWE WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

Raport z przebiegu Gdańskiego Dialogu Społecznego w ramach procedury ULIM

GDAŃSK 2025

PRZYMORZE MAŁE

INWESTYCJE MIESZKANIOWO-USŁUGOWE WRAZ Z INWESTYCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

PRZY UL. DROSZYŃSKIEGO 8-11
PRZY UL. DROSZYŃSKIEGO 14

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:
APA Wojciechowski,
materiały inwestora

Skład i druk zapewnił:
Torus

Przygotowano z wykorzystaniem materiałów dostarczonych przez inwestora:
Torus sp. z o.o. sp.k., al. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk

Całość dokumentacji procesu dostępna jest na stronie internetowej:
https://www.gdansk.pl/urzad-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoleczny,a,270563

GDAŃSK

GDAŃSK 2025

Podsumowanie

Gdański Dialog Społeczny
PRZYMORZE MAŁE – UL. DROSZYŃSKIEGO 8–11 I UL. DROSZYŃSKIEGO 14
Inwestycje mieszkaniowo-usługowe wraz z inwestycjami towarzyszącymi

W Gdańskim Dialogu Społecznym dotyczącym inwestycji na Przymorzu Małym wzięło udział **ponad 80 osób**. Zorganizowano dwa spotkania otwarte oraz przeprowadzono ankietę internetową, w której odpowiedziało **41 osób** na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 oraz **54 osoby** na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14.

Proces umożliwił mieszkańcom i interesariuszom wyrażenie opinii o planowanych inwestycjach mieszkaniowo-usługowych i inwestycjach towarzyszących, takich jak: realizacja nowego zagospodarowania terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 oraz przystosowanie parteru budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami ruchowymi, realizacja nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego, realizacja zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego oraz inwestycji drogowych.

Kluczowe wnioski z procesu dialogu:

- **inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 8–11:** pozytywnie oceniono estetykę i dobre wkomponowanie zaproponowanej architektury w istniejącą zabudowę z szacunkiem dla historii miejsca,
- **inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 14:** pozytywnie oceniono estetykę założenia, nowoczesną architekturę, przestronne mieszkania oraz dostępność do lokali usługowych,
- **zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46:** doceniono fakt, iż inwestycja przyczyni się do znaczącej poprawy jakości i atrakcyjności infrastruktury szkolnej oraz że zachowana zostanie istniejąca zieleń,
- **realizacja szpaleru drzew wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego:** pozytywnie oceniono pomysł z uwagi na szereg korzyści, w tym podniesienie estetyki przestrzeni oraz poprawę jakości życia, zdrowia i samopoczucia mieszkańców,
- **realizacja zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego:** pozytywnie oceniono projekt z uwagi na poprawę jakości życia mieszkańców i integracji społecznej, doceniono estetykę i różnorodność zaproponowanych funkcji.

Narzędzia wykorzystane w procesie:

- ankiety online,
- spotkania z mieszkańcami,
- uwagi składane drogą mailową.

Rekomendacje na przyszłość:

- obniżenie wysokości zabudowy do 5 kondygnacji,
- wprowadzenie większej ilości zieleni i terenów rekreacyjnych, zachowanie istniejących układów i założeń,
- uspokojenie ruchu drogowego i poprawa infrastruktury pieszo-rowerowej oraz niewprowadzanie ruchu jednokierunkowego,

– uporządkowanie i wprowadzenie nowych miejsc postojowych, w tym przewidzenie miejsc postojowych dla dostawców i kurierów,
– udostępnienie przyszkolnych boisk i terenów rekreacyjnych okolicznym mieszkańcom po godzinach zajęć szkolnych,
– kontynuowanie dialogu na dalszych etapach projektu.

Pełna dokumentacja procesu i wnioski dostępne są na stronie:
www.gdansk.pl/urzad-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoleczny,a,270563.

Ryc. 1. Plan zagospodarowania terenu inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8-11

Ryc. 2. Plan zagospodarowania terenu inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14

Inwestor:

TORUS Torus sp. z o.o. sp.k., al. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk

Liczba uczestników: ponad 80

Liczba wypełnionych ankiet: 41 (Droszyńskiego 8–11), 54 (Droszyńskiego 14)

Liczba spotkań otwartych z mieszkańcami: 2

Inwestycje towarzyszące i drogowe

Zieleniec

Szpaler drzew wzdłuż ulicy

Teren wokół Szkoły Podstawowej nr 46 wraz z dostosowaniem parteru dla osób z niepełnosprawnościami

Inwestycje drogowe

Ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 8–11

Pozytywne: 31

Neutralne: 6

Negatywne: 4

Ocena inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 14

Pozytywne: 28

Neutralne: 17

Negatywne: 9

Ryc. 3. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 8-11

Ryc. 4. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 14

Ryc. 5. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w istniejącym kontekście urbanistycznym

Spis treści

1. Wprowadzenie 12
- 1.1. Gdański Dialog Społeczny 12
- 1.2. Podstawy prawne 13
- 1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowej – charakterystyka projektu 13
- 1.4. Cel raportu 14

2. Metodologia procesu dialogu społecznego 16
- 2.1. Opis procesu partycypacyjnego 16
- 2.2. Siedem Zasad Konsultacji 16
- 2.3. Zastosowane narzędzia i metody 17
- 2.4. Zaangażowanie interesariuszy 18

3. Diagnoza uwarunkowań lokalnych – charakterystyka obszaru objętego procesem dialogu społecznego 20
- 3.1. Charakterystyka obszaru: analiza przestrzenna i demograficzna (dane otwarte), identyfikacja kluczowych wyzwań i potrzeb społeczności lokalnej 20
- 3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne 20
- 3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne 20

4. Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego 24
- 4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami 24
- 4.2. Badanie ankietowe 35
- 4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami 55

5. Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów 60
- 5.1. Inwestycje główne mieszkaniowo-usługowe 60
- 5.2. Inwestycje towarzyszące 61
- 5.3. Kwestie do rozwiązania w dalszych krokach – przez innych inwestorów lub przez miasto. Przykłady wyzwań i możliwości 64

6. Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji 66

7. Rekomendacje i propozycje dalszych działań 68

8. Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego 70

9. Załączniki 72

1 Wprowadzenie

1.1. Gdański Dialog Społeczny

Gdański Dialog Społeczny (GDS) to rozwiązanie, które wdraża Miasto Gdańsk w ramach opiniowania projektów przygotowywanych w oparciu o tzw. specustawę mieszkaniową[1], nadające podmiotowość mieszkańcom, społeczności lokalnej i wszystkim innym interesariuszom danej inwestycji.

Opisana w ustawie procedura określa możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych w wypadku, **gdy nie jest to możliwe w oparciu o zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**[2]. Jej efektem może być Ustalenie Lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (ULIM). Stanowiący jej uzupełnienie **Gdański Dialog Społeczny** to proces partycypacyjny o charakterze wyprzedzającym procedurę formalną, dający możliwość udziału wszystkim zainteresowanym stronom, zwłaszcza społecznościom lokalnym, w postępowaniu fakultatywnym poprzedzającym złożenie wniosku przez inwestora. Celem dialogu jest zapoznanie szerokiego grona interesariuszy przekształceń danej przestrzeni z planami inwestycyjnymi, które dotyczą zarówno samej inwestycji mieszkaniowej, jak i inwestycji towarzyszących z zakresu usług społecznych, edukacji, inwestycji drogowych czy realizacji „urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu" (UTWORS). Umożliwia on wszystkim zainteresowanym stronom sformułowanie rekomendacji i sugestii w związku z zakresem i charakterem proponowanych inwestycji, co ma pozwolić na wypracowanie najlepszych możliwych rozwiązań przestrzennych, w tym architektonicznych, urbanistycznych lub 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, poznać powody, dla których właśnie takie, a nie inne rozwiązania zostały przyjęte. Jest to również szansa na złożenie przez mieszkańców i interesariuszy własnych wniosków i uwag do planowanych inwestycji przed formalnym zainicjowaniem procesu uzgadniania inwestycji przez wszystkie przewidziane zapisami ustawy strony.

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

1. Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 195 (zwanej specustawą mieszkaniową lub Lex Deweloper). Przewiduje ona wprowadzenie uproszczonej procedury administracyjnej mającej na celu ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (w skrócie ULIM).
2. Szczegółowe informacje na temat tej procedury są dostępne na stronie: https://www.brg.gda.pl/wniosek-o-ustalenie-lokalizacji.

oraz inwestycji towarzyszących[3]. Zarządzeniem wprowadzono nowe procedury poprzedzające złożenie przez inwestora wniosku o ULIM, w tym konsultacje z powołanym zespołem roboczym, który składa się z przedstawicieli miejskich jednostek i wydziałów, czy wspomniany dialog społeczny. Procedura ta daje możliwość przygotowania i potem realizacji inwestycji mieszkaniowo-usługowych w szerokim dialogu ze stroną miejską i społeczną. Całość procesu, w tym prace Zespołu Roboczego ds. przeprowadzenia postępowania poprzedzającego składanie wniosków, 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 2025r. w sprawie ustalenia zasad postępowania poprzedzającego składanie wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Podstawy prawne, na podstawie których prowadzona jest procedura ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej:

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, Lex Deweloper.
2. Lokalne Standardy Urbanistyczne – Uchwała Nr LVII/1695/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 27 września 2018 r. w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Gdańska.

1.3. Opis inwestycji mieszkaniowo-usługowych – charakterystyka projektów

Inwestor

DRO 8-11 - inwestorem jest Torus sp. z o.o. sp.k., al. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk
DRO 14 - inwestorem jest Torus 5 sp. z o.o. sp.k., al. Grunwaldzka 413, 80-309 Gdańsk

Projektanci

– Projekty inwestycji głównych mieszkaniowo-usługowych:

  APA Wojciechowski
  ul. Antoniego Hryniewickiego 8A, 81-340 Gdynia

– Projekty inwestycji towarzyszących:

  SML Inżynierowie i Architekci
  ul. 3 Maja 16/7, 81-747 Sopot

– Branża drogowa:

  Biuro Projektowe PRO-VIA Leszek Leśniowski
  ul. Dolne Migowo 15D, 80-282 Gdańsk

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

Lokalizacja

ul. Droszyńskiego 8–11 i ul. Droszyńskiego 14, Przymorze Małe w Gdańsku

Zakres inwestycji towarzyszących:

- dostosowanie dla osób z niepełnosprawnościami parteru Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku wraz z nowym zagospodarowaniem terenu wokół szkoły,
- realizacja zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego,
- realizacja szpaleru drzew wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego,

Zakres inwestycji drogowych oraz dodatkowy wkład inwestycyjny:

- rewaloryzacja terenów zielonych w pasach drogowych ul. Słowiańskiej i ul. Droszyńskiego (dodatkowy wkład inwestycyjny),
- przebudowa ul. Droszyńskiego.

Szczegółowe przedstawienie inwestycji mieszkaniowo-usługowych wraz z inwestycjami towarzyszącymi, w tym projekty oraz wizualizacje, zawarte są w prezentacji Torus dostępnej na stronie: https://www.gdansk.pl/urzad-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoleczny-przymorze-male,a,272217.

1.4. Cel raportu

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

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

Ryc. 6. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 8-11

Ryc. 7. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 14

2 Metodologia procesu dialogu społecznego

2.1. Opis procesu partycypacyjnego

Proces dialogu społecznego obejmował szeroko zakrojone działania partycypacyjne, których celem jest zaangażowanie mieszkańców oraz interesariuszy w planowanie inwestycji mieszkaniowo-usługowych oraz inwestycji towarzyszących.

Struktura procesu partycypacyjnego obejmowała trzy główne etapy, informacyjny, analityczny oraz podsumowujący, z uwzględnieniem udziału mieszkańców na każdym etapie.

Zakres procesu obejmował:

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

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

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

Harmonogram procesu:

- pierwsze spotkanie informacyjne: 16 października 2024 r.,
- okres zbierania uwag i wniosków: 16 października – 17 listopada 2024 r.,
- drugie spotkanie podsumowujące: 26 listopada 2024 r.,
- przygotowanie raportu z przebiegu procesu partycypacyjnego.

2.2. Siedem Zasad Konsultacji

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

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

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

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 i 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.

A ponadto:

Otwartość
Uwzględnienie wszystkich opinii i wniosków bez względu na ich charakter.

Reprezentatywność
Angażowanie możliwie jak najszerszej grupy mieszkańców, interesariuszy i ekspertów.

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

Dokumentacja
Rejestrowanie przebiegu konsultacji, publikacja wyników oraz podsumowań.

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

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 z przedstawicielami inwestora i projektantów oraz przedstawicielami BAM.

Ankieta internetowa:

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

Komunikacja pisemna i mailowa:

- umożliwienie składania uwag i wniosków w formie korespondencyjnej.

Publikacje i materiały informacyjne:

- udostępnienie projektów, wizualizacji i podsumowań spotkań na stronie BAM.

2.4. Zaangażowanie interesariuszy

Proces dialogu społecznego umożliwił zaangażowanie szeregu grup interesariuszy. W związku z tym wskazać należy na:

Strukturę uczestników:

- mieszkańcy sąsiadujący z obszarem inwestycji,
- przedstawiciele Rady Miasta i Rady Dzielnicy,
- eksperci i przedstawiciele organizacji społecznych,
- inwestorzy i projektanci.

Reprezentatywność:

- w procesie dialogu uczestniczyło łącznie ponad 80 osób, w tym 41 ankietowanych, którzy wzięli udział w badaniu ankietowym na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11, oraz 54 ankietowanych, którzy wypowiedzieli się na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14,
- udział mieszkańców jest zróżnicowany pod względem wieku, zawodów oraz zainteresowań.

Metody informowania społeczności:

- ogłoszenia na stronie internetowej BAM i w miejskich kanałach informacyjnych,
- publikacja harmonogramu i zaproszeń na spotkania,
- bezpośrednia komunikacja z lokalnymi organizacjami, Szkołą Podstawową nr 46 i Radą Dzielnicy.

Ryc. 8. Spotkanie z lokalną społecznością

Ryc. 9. Spotkanie z lokalną społecznością

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: teren inwestycji DRO 14 stanowi tereny po dawnych Międzynarodowych Targach Gdańskich, natomiast teren inwestycji DRO 8-11 to dawne tereny fabryki czekolady ZPC Bałtyk.

Demografia: mieszkańcy w bezpośrednim otoczeniu inwestycji to przeważnie osoby w wieku produkcyjnym, jednak w dzielnicy Przymorze Małe znaczący odsetek ludności to osoby w wieku starszym (https://www.gdansk.pl/otwarte-dane-w-gdansku).

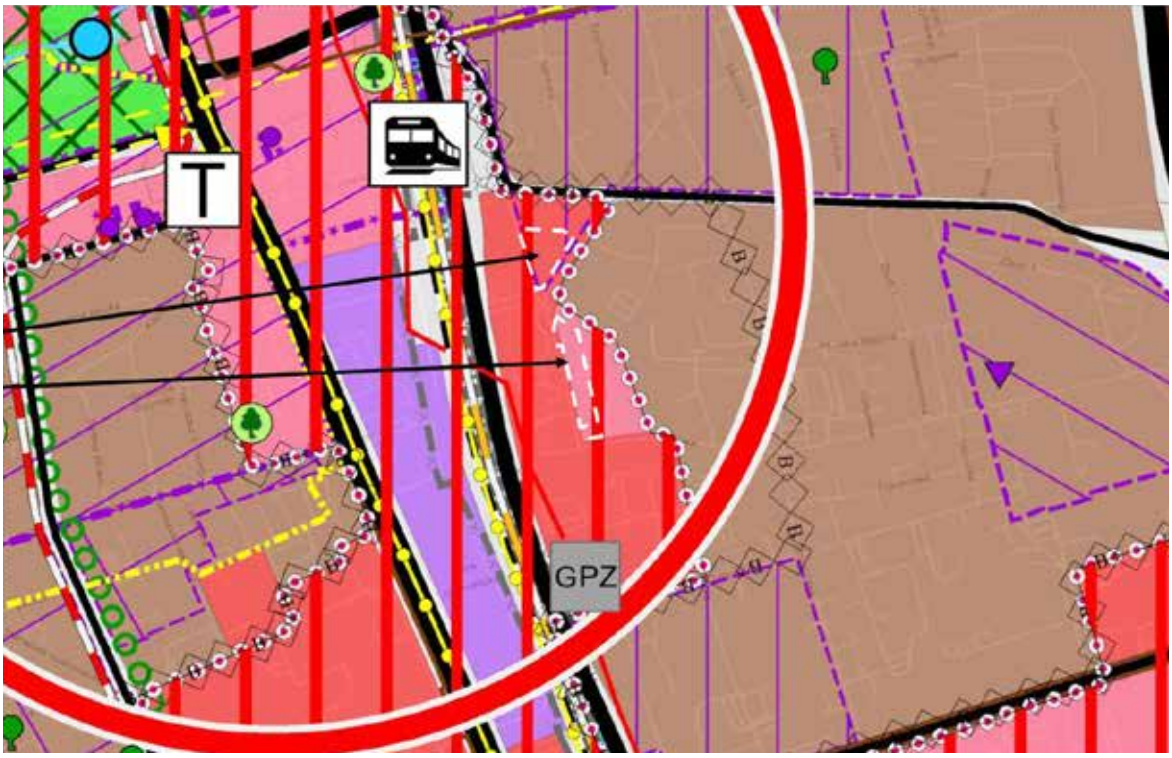
Kluczowe wyzwania:

- starzejące się społeczeństwo i niewystarczający napływ nowych mieszkańców,
- brak nowych terenów inwestycyjnych,
- deficyt terenów zielonych,
- niewystarczająca liczba miejsc postojowych lub nieuporządkowane parkowanie,
- infrastruktura społeczna i drogowa wymagające inwestycji.

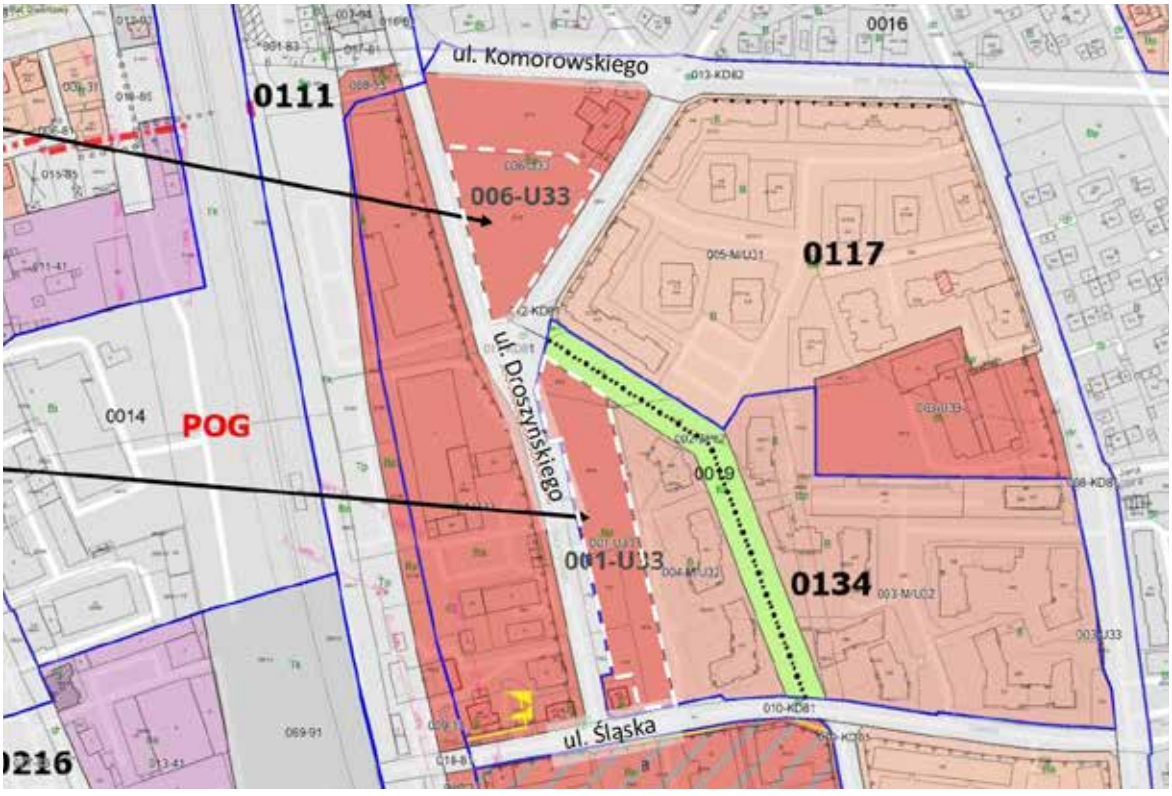
3.2. Uwarunkowania planistyczne i infrastrukturalne

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2018 r. (uchwała nr LI/1506/18 Rady Miasta Gdańska) z późn. zm.: teren usług podstawowych dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 oraz teren mieszkaniowo-usługowy dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14, zgodnie z przeznaczeniem określonym w dokumencie. Ponadto przedmiotowy obszar włączony został w Centralne Pasmo Usługowe.

Dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 obowiązuje **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Oliwa Dolna rejon ul. Beniowskiego w mieście Gdańsku (nr 0117)**:



Ryc. 10. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska – obszar objęty planowanymi inwestycjami oznaczony białą przerywaną linią



Ryc. 11. Wyrys z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – obszar objęty planowanymi inwestycjami zaznaczony białą przerywaną linią

teren oznaczony numerem 006-U33 przeznaczony jest pod usługi, a fabryka wyrobów cukierniczych jako istniejące zagospodarowanie uznane za zgodne z planem.

Dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14 obowiązuje **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Przymorze Małe rejon ul. Droszyńskiego i Śląskiej (nr 0134):** teren oznaczony numerem 001-U33 przeznaczony jest pod usługi.

Pożądane zmiany w zakresie funkcji:

Pierwotne plany spółki Torus 5 zakładały na terenie przy ul. Droszyńskiego 14 realizację zabudowy usługowej, tj. niewielkich metrażowo mieszkań na najem krótkoterminowy (tzw. PRS – Private Rented Sector). Jednak w wyniku protestów mieszkańców rozpoczęto szerokie rozmowy z lokalną społecznością zainicjowane przez Radę Dzielnicy Przymorze Małe, które zaowocowały zmianą planów inwestycyjnych spółki, mimo że inwestor miał prawomocne pozwolenie na budowę obiektów usługowych.

Łączenie funkcji mieszkaniowej i usługowej wpisuje się w ideę miasta 15-minutowego, zapewniając mieszkańcom dostęp do najważniejszych usług i udogodnień w bezpośrednim sąsiedztwie. Taki układ pomaga w zmniejszeniu potrzeby korzystania z transportu, co przekłada się na zmniejszenie emisji CO2 i poprawę jakości życia. Kolejnym argumentem przemawiającym za wprowadzeniem do tej części miasta funkcji mieszkaniowo-usługowej w miejsce funkcji wyłącznie usługowej jest jej „ożywienie". Użytkownicy tej przestrzeni będą z niej korzystać również po godzinach funkcjonowania usług czy biur, a pojawienie się w tej części dzielnicy stałych mieszkańców wpłynie pozytywnie na integrację społeczną oraz bezpieczeństwo. Wielofunkcyjność przestrzeni miejskich zwiększa więc ich atrakcyjność, zapewniając aktywność przez cały dzień, wspierając lokalną gospodarkę oraz integrację społeczną. Jest to efektywny sposób zagospodarowania terenu, który odpowiada potrzebom mieszkańców, sprzyja zrównoważonemu rozwojowi i podnosi funkcjonalność przestrzeni miejskiej.

3.3. Aspekty społeczne i ekonomiczne

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

Problemy społeczności lokalnej:

- niedobór miejsc rekreacyjnych i służących integracji społecznej,
- deficyt ogólnodostępnych terenów zielonych,
- starzejące się społeczeństwo i niewystarczający napływ nowych mieszkańców w całej dzielnicy.

Potencjał społeczności:

- aktywność mieszkańców w procesach konsultacyjnych,
- chęć zachowania tożsamości miejsca i wykorzystania dziedzictwa industrialnego.

Aspekty ekonomiczne:

- rozwój usług w parterach budynków jako wsparcie lokalnej gospodarki,
- potencjał wzrostu wartości nieruchomości dzięki rewaloryzacji terenów zielonych i poprawie infrastruktury.

Ryc. 12. Lokalizacja inwestycji w Gdańsku

Ryc. 13. Lokalizacja inwestycji w dzielnicy

4 Przebieg procesu partycypacyjnego w ramach Gdańskiego Dialogu Społecznego

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

- **pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami** (informacyjne) – 16.10.2024 r. o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 na Gdańskim Przymorzu Małym,
- **okres zbierania uwag, wniosków i pytań od mieszkańców** – od 16.10.2024 r. do 17.11.2024 r., do godz. 23.59,
- **drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami** (podsumowujące) – 26.11.2024 o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 na Gdańskim Przymorzu Małym.

4.1. Przebieg pierwszego spotkania otwartego z mieszkańcami

Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami – o charakterze informacyjnym – odbyło się dnia 16 października 2024 r. o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku.

Celem spotkania było omówienie dwóch planowanych inwestycji mieszkaniowo-usługowych na terenach dawnej fabryki czekolady ZPC Bałtyk przy ul. Droszyńskiego 8–11 i na dawnych terenach Międzynarodowych Targów Gdańskich przy ul. Droszyńskiego 14 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 przedstawicieli zaangażowanych instytucji.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Sławomir Gajewski, Przewodniczący Rady Nadzorczej Torus,
- Przemysław Ryś, Prezes Zarządu Torus,
- Edyta Korycka, Dyrektor Działu Planowania Inwestycji Torus,
- Monika Brzozowska, Dyrektor Marketingu Torus.

Przedstawiciele projektantów:

– architekci z pracowni APA Wojciechowski.

Przedstawiciele gospodarza spotkania:

– Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 46.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

– mieszkańcy sąsiadującego terenu,

– przedstawiciele Rady Dzielnicy i Rady Miasta,

– pozostali interesariusze.

Łącznie ze strony społeczności lokalnej udział w spotkaniu wzięło ok. 60 osób.

Ryc. 14. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami

Ryc. 15. Pierwsze spotkanie otwarte z mieszkańcami

4.1.1. Część I pierwszego spotkania

1. Wprowadzenie i przedstawienie celów spotkania

Martyna Nagórska przedstawiła główne cele spotkania, wyjaśniła, że początkowo zaplanowano prezentacje, a następnie otwartą dyskusję z mieszkańcami. Spotkanie było nagrywane, a materiał został opublikowany na stronie internetowej Biura Architekta Miasta w zakładce Gdański Dialog Społeczny, aby umożliwić zapoznanie się z nim osobom, które nie mogły uczestniczyć w spotkaniu osobiście[5].

2. Prezentacja Piotra Lorensa, Architekta Miasta

Piotr Lorens omówił procedury związane z realizacją inwestycji w ramach specustawy 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.

Architekt Miasta podkreślił, że teren dawnych zakładów cukierniczych Bałtyk wraz z otoczeniem w zapisach mpzp jest przeznaczony pod zabudowę usługową, a inwestor (Torus) zdecydował się na realizację inwestycji o dominującej funkcji mieszkaniowej w związku z protestami mieszkańców. Propozycja wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej pojawiła się na wniosek Rady Dzielnicy Przymorze Małe, a w obecnych ramach prawnych jest to możliwe jedynie na podstawie procedury ULIM.

Architekt Miasta, Piotr Lorens podkreślił, iż realizacja inwestycji towarzyszących, takich jak rozbudowa infrastruktury edukacyjnej, społecznej czy zieleni miejskiej, jest zobowiązaniem inwestora i inwestycje te zgodnie z ustawą muszą zostać zrealizowane przed oddaniem do użytku inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej.

3. Prezentacja inwestora, Sławomira Gajewskiego, Przewodniczącego Rady Nadzorczej Torus

Sławomir Gajewski przedstawił najważniejsze informacje dotyczące dwóch planowanych inwestycji mieszkaniowych: przy ul. Droszyńskiego 8–11 i przy ul. Droszyńskiego 14 oraz inwestycji towarzyszących. Podkreślił, że pomysł, by wprowadzić w tym miejscu zabudowę mieszkaniową w miejsce zgodnej z planem zabudowy usługowej wypłynął od okolicznych mieszkańców.

W wyniku przeprowadzonych rozmów z mieszkańcami oraz badań ankietowych nt. planowanej inwestycji, które przeprowadził inwestor, uwzględniono w zamierzeniu inwestycyjnym szereg kwestii zgłaszanych przez lokalną społeczność, w tym główny postulat, by w miejsce planowanych PRS-ów (niewielkich lokali mieszkalnych na wynajem krótkoterminowy) zrealizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z lokalami usługowymi w parterach budynków.

Przedstawienie charakterystyki i zakresu inwestycji

A. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 14

Inwestycja główna przy ul. Droszyńskiego 14 obejmuje budowę kompleksu mieszkaniowego składającego się z trzech budynków o wysokości do 7 kondygnacji, posadowionych na wspólnej płycie z podziemną halą garażową. Zabudowa zostanie zrealizowana w układzie pierzejowym wzdłuż ul. Droszyńskiego, zapewniając większą prywatność mieszkańcom od drugiej strony bu-

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

dynków, gdzie zlokalizowana zostanie zieleń rekreacyjna. W tej inwestycji średnia wielkość mieszkania wyniesie ok. 70 m² i ponad 60% lokali to mieszkania 3 i 4-pokojowe.

Elewacje budynków będą wykończone materiałami nawiązującymi do lokalnego charakteru dzielnicy, w tym elementami ceramicznymi w jasnej kolorystyce. Duże okna, balkony i przygotowanie mieszkań do montażu klimatyzacji są odpowiedzią na wnioski mieszkańców.

Ryc. 16. Inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 14

Ryc. 17. Spełnienie Lokalnych Standardów Urbanistycznych inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 14

B. Inwestycje towarzyszące inwestycji głównej przy ul. Droszyńskiego 14

Zagospodarowanie zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego

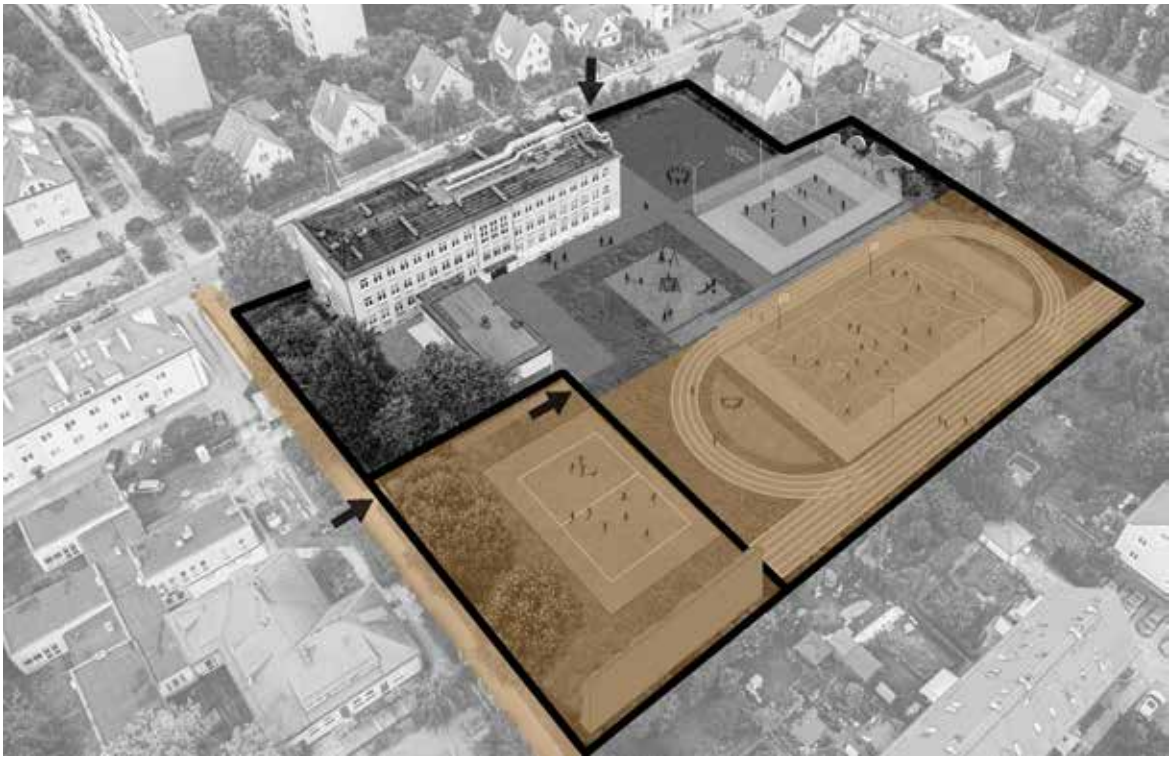
Planowane jest utworzenie nowego zieleńca, który stanie się miejscem odpoczynku i rekreacji dla mieszkańców. Zieleń ogólnodostępna w tej części miasta jest szczególnie pożądana, a ta planowana ma również stanowić przestrzeń do rekreacji i integracji dla społeczności lokalnej. W ramach projektu przewidziane są nowe nasadzenia w ilości ok. 40 drzew, plac zabaw dla dzieci i strefa rekreacji dla dorosłych. Planowane jest również pozostawienie części terenu jako otwartego bez stałych elementów zagospodarowania w formie łąki kwietnej służącej do swobodnej zabawy, w tym dla czworonożnych przyjaciół.

Ryc. 18. Wizualizacja zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego

Ryc. 19. Projekt zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego

Zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 – I etap

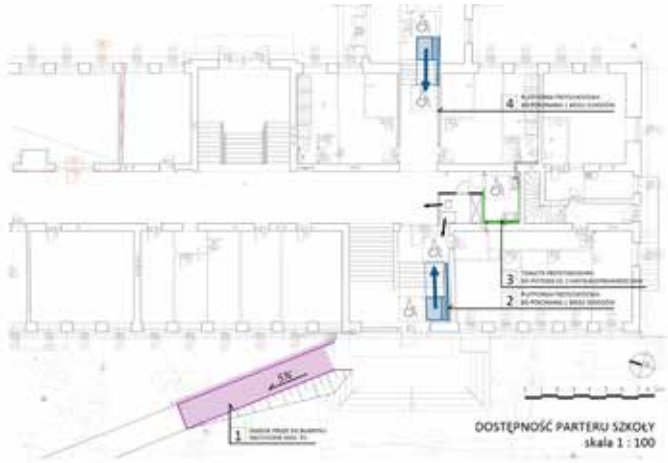
W ramach realizacji pierwszego etapu zagospodarowania terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przewidziano budowę wielofunkcyjnego boiska, bieżni dookólnej i do biegu na 60 m oraz plac zabaw dla starszych dzieci. Ponadto projekt zakłada realizację ogólnodostępnej strefy rekreacyjnej, w skład której wejdą: łąka kwietna, plac do gier i sportu, siłownia zewnętrzna, ścianka wspinaczkowa i zieleń wysoka.



Ryc. 20. Zagospodarowanie terenu wokół szkoły podstawowej nr 46 – etap I

Dostosowanie parteru budynku Szkoły Podstawowej nr 46 do potrzeb osób z niepełnosprawnościami

W ramach dostosowania budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami przed wejściem do budynku przewidziano wykonanie odpowiedniego dojścia, montaż dwóch platform schodowych przy schodach wewnętrznych w części wejściowej w budynku oraz realizację nowej toalety dostosowanej do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.



Ryc. 21. Dostosowanie parteru szkoły podstawowej nr 46 dla osób z niepełnosprawnościami

C. Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 8–11

Inwestycja główna mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana przy ul. Droszyńskiego 8–11 obejmuje trzy budynki mieszkalne, zaprojektowane tak, aby harmonijnie wpisywały się w istniejącą architekturę dzielnicy. Budynki będą rozmieszczone w taki sposób, aby maksymalnie wykorzystać dostępne światło dzienne i zapewnić przestrzeń rekreacyjną między obiektami. Zaproponowane przejście pod budynkiem na poziomie parteru zapewni mieszkańcom dostęp do centralnego dziedzińca pełniącego funkcję rekreacyjną.

Ryc. 22. Inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 8-11

Ryc. 23. Spełnienie Lokalnych Standardów Urbanistycznych inwestycji mieszkaniowo-usługowej przy ul. Droszyńskiego 8-11

W parterach budynków przewidziano przestrzenie usługowe, które będą dostępne zarówno dla mieszkańców, jak i okolicznej społeczności. W budynkach znajdą się mieszkania o zróżnicowanych metrażach, które zaspokoją potrzeby rodzin i osób indywidualnych, jednak w przeważającej większości (79%) są to mieszkania 3 i 4-pokojowe, a średnia wielkość mieszkań to 86 m^2.

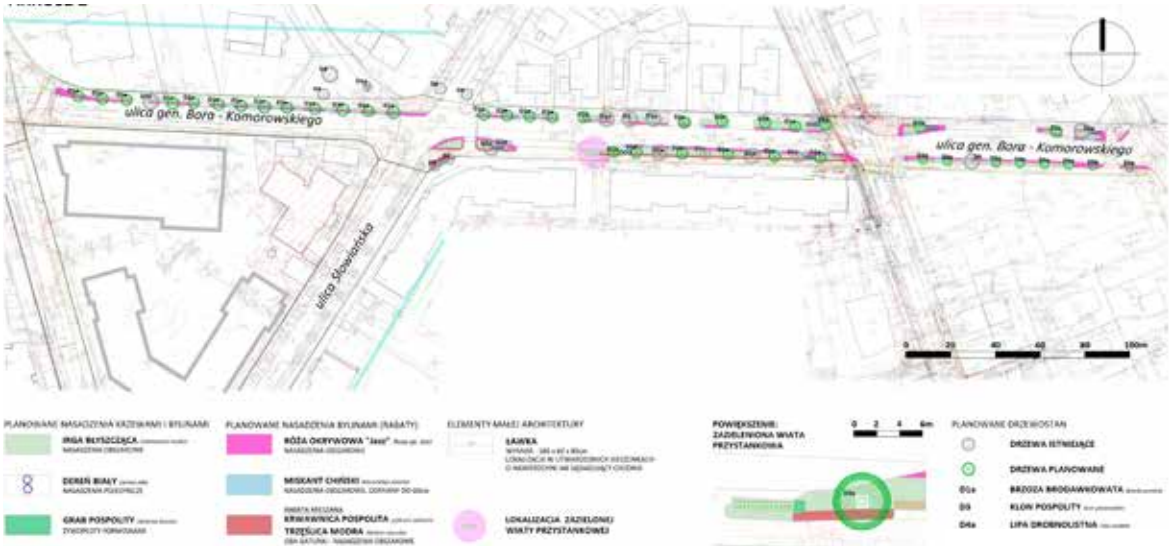
Projekt przewiduje wprowadzenie ekologicznych rozwiązań, takich jak zielone dachy oraz systemy zbierania wody deszczowej, które mają na celu zmniejszenie wpływu inwestycji na środowisko. Wokół budynków zaplanowano obszary zielone, w tym nasadzenia drzew i krzewów, które mają nie tylko pozytywny wpływ na środowisko, ale i na komfort korzystania z tej przestrzeni przez przyszłych użytkowników.

D. Inwestycje towarzyszące inwestycji głównej przy ul. Droszyńskiego 8–11

Nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego

W ramach uzupełnienia i wprowadzenia nowych nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego przewiduje się dosadzenie ok. 30 nowych drzew oraz wprowadzenie uzupełniającej zieleni niskiej w postaci krzewów i bylin. Również wiata przystankowa zlokalizowana przy ul. Bora-Komorowskiego planowana jest jako zielona, obsadzona różnorodną roślinnością.

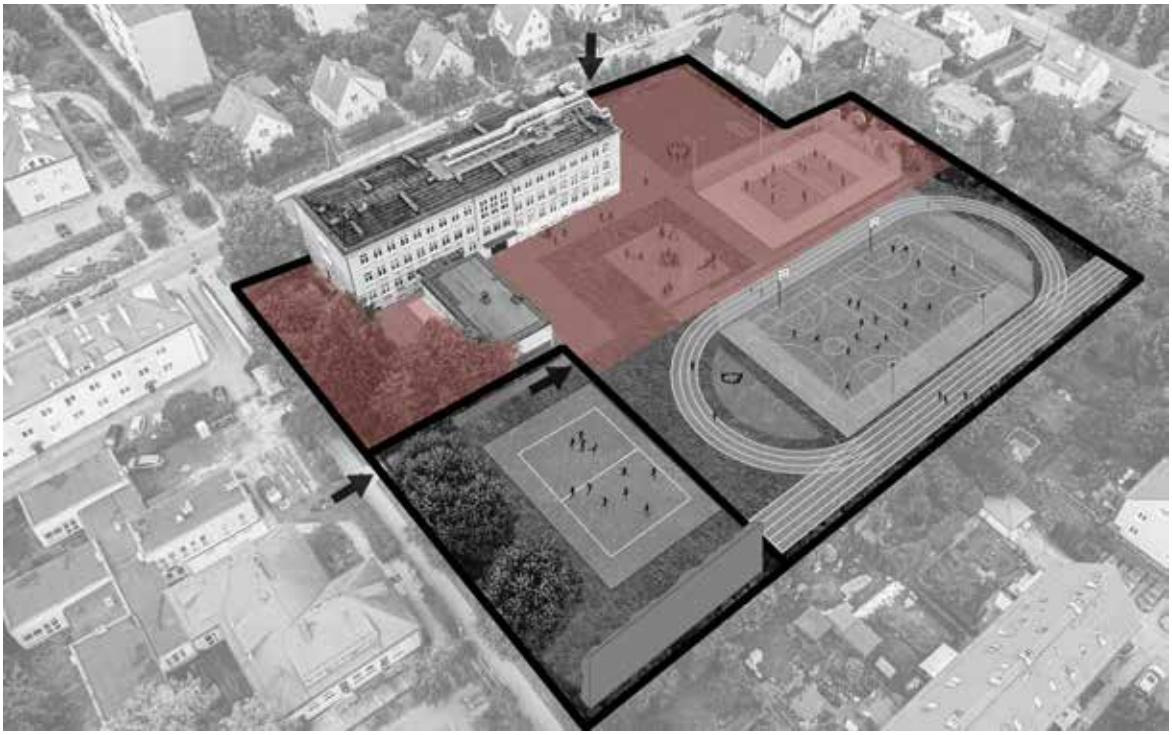
Ryc. 24. Zdjęcie lotnicze ul. Bora-Komorowskiego z oznaczeniem lokalizacji planowanego szpaleru drzew



Ryc. 25. Projekt planowanego szpaleru drzew

Zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 – II etap

W ramach realizacji drugiego etapu zagospodarowania terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przewidziano budowę małego boiska uzupełniającego, skocznię do trójskoku i skoku w dal, ogród sensoryczny, plac zabaw dla dzieci młodszych, plac apelowy, parking rowerowy, ogród szkolny „zielona klasa", a także wydzielone miejsce na gromadzenie odpadów. Oba etapy realizacji zagospodarowania wokół szkoły zaplanowane zostały tak, by ich realizacja nie wymagała zamknięcia placówki i w jak najmniejszym stopniu wpływała na jej funkcjonowanie.



Ryc. 26. Zagospodarowanie terenu wokół szkoły podstawowej nr 46 – etap II

Ryc. 27. Wizualizacja planowanych zmian – rewaloryzacji zieleni

Dodatkowy wkład inwestycyjny

Niezależnie od powyższych inwestycji głównych i inwestycji towarzyszących inwestor planuje poniesienie dodatkowego wkładu inwestycyjnego na rewaloryzację zieleni przyulicznej wzdłuż ul. Droszyńskiego (na odcinku od ul. Śląskiej do ul. Słowiańskiej) oraz wzdłuż ul. Słowiańskiej.

Szczegóły rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych projektowanych inwestycji przedstawiono na rysunkach dostępnych na wspomnianej wcześniej stronie internetowej Biura Architekta Miasta.

Ryc. 28. Wizualizacja planowanych zmian – rewaloryzacji zieleni

Ryc. 29. Wizualizacja planowanych zmian – rewaloryzacji zieleni

4.1.2. Część II pierwszego spotkania – dyskusja z mieszkańcami

Po prezentacjach uczestnicy spotkania zadawali pytania i wyrażali swoje opinie. Główne tematy dyskusji obejmowały zagadnienia:

1. Wpływ inwestycji na infrastrukturę drogową

Mieszkańcy zgłosili obawy dotyczące przewidywanego zwiększenia natężenia ruchu samochodowego w tej okolicy. Zadali pytania o podjęte kroki służące zminimalizowaniu tego wzrostu w rejonie planowanej inwestycji oraz pytali, czy i w jakim zakresie przewidziano modernizację istniejącego układu drogowego.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: w ramach ustaleń ze stroną miejską inwestor zobowiązał się do przebudowy ul. Droszyńskiego na odcinku przylegającym do inwestycji. Planowane są nowe przejścia dla pieszych oraz zastosowanie środków technicznych służących uspokojeniu ruchu dla zwiększenia bezpieczeństwa pieszych użytkowników.

2. Zachowanie istniejącej zieleni

Mieszkańcy zapytali, czy planowane inwestycje będą wymagały wycinki drzew i jak inwestor zamierza zadbać o zieleń w tym rejonie.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: Inwestycje zakładają zachowanie maksymalnej liczby istniejących drzew. Dodatkowo przewidziano nowe nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego oraz stworzenie zieleni w obrębie inwestycji, w tym ogrodów deszczowych.

3. Dostępność budynków dla osób z niepełnosprawnościami

Pojawiły się pytania, czy planowane budynki i przestrzenie będą dostępne dla osób z niepełnosprawnościami.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: Wszystkie budynki będą w pełni dostosowane do wymagań osób z niepełnosprawnościami. Szkoła Podstawowa nr 46 również zostanie dostosowana poprzez modernizację parteru, dodanie podjazdów i innych udogodnień.

4. Wysokość budynków

Mieszkańcy wyrazili obawy dotyczące wysokości planowanej zabudowy, a także pytali, czy będzie ona harmonizować z otoczeniem i nie spowoduje zacienienia oraz czy nie przesłoni istniejącej zabudowy.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: budynki przy ul. Droszyńskiego 14 będą miały wysokość maksymalnie 7 kondygnacji, przy czym ostatnia kondygnacja została wycofana. Elewacje zostaną wykonane w jasnej, naturalnej kolorystyce, co wpłynie pozytywnie na jej odbiór. Posadowienie budynków równoległe do ulicy i zastosowany podział na trzy odrębne bryły stworzą pożądaną w tym miejscu urozmaiconą pierzeję zabudowy. Dla ul. Droszyńskiego 8–11 przewidziano bryłę rozrzeźbioną, aby lepiej wpisała się w istniejącą zabudowę oraz jej nie przesłaniała. Wszelkie normy i przepisy dotyczące nasłonecznienia i przesłaniania zostały spełnione, a odległości zachowane.

5. Wpływ na lokalną społeczność

Obawy dotyczyły kwestii zwiększenia liczby mieszkańców i czy na pewno nowa inwestycja przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców sąsiadującej z inwestycją zabudowy.

ODPOWIEDŹ PROJEKTANTÓW: Inwestor podkreślił, że planowane inwestycje towarzyszące mają na celu poprawę jakości życia mieszkańców zarówno przyszłych, jak i obecnych. Takie inwestycje jak tereny zielone, modernizacja szkoły i infrastruktury drogowej będą służyły wszystkim oraz integrowały nowych i obecnych mieszkańców. Zadeklarowano także, że nowe lokale usługowe w parterach budynków będą dostępne dla całej społeczności. Ponadto, niezależnie od planowa-

nych inwestycji w ramach procedury ULIM, na terenie inwestora realizowany jest obecnie obiekt usługowy, który pełnić będzie szereg funkcji kulturalnych i społecznych. Planowana jest także rewaloryzacja zabytkowego Domu Czekoladnika, w którym przewidywane są m.in. funkcje muzealne wpływające na atrakcyjność tej części dzielnicy.

4.1.3. Podsumowanie

Spotkanie miało na celu przedstawienie szczegółowych planów inwestycyjnych oraz umożliwienie wyrażenia obaw i wymiany opinii między mieszkańcami a inwestorem. Ze strony mieszkańców pojawiły się liczne pozytywne komentarze, ale i obawy wiążące się ze wzrostem liczby samochodów i użytkowników tego terenu w związku z planowaną inwestycją. Zarówno organizatorzy, jak i inwestor starali się odpowiedzieć na wszystkie pytania mieszkańców, a część rozmów przeniosła się w kuluary po oficjalnym zakończeniu spotkania. Mieszkańcy wyrazili zadowolenie z możliwości uczestnictwa w dialogu społecznym, przy czym pokreślili potrzebę monitorowania realizacji obietnic złożonych podczas spotkania.

Na zakończenie spotkania radny Marcin Mickun podziękował za aktywny udział mieszkańcom i podkreślił znaczenie współpracy pomiędzy inwestorem, Biurem Architekta Miasta oraz lokalną społecznością. Zaznaczył, że kluczowym wyzwaniem będzie pogodzenie interesów mieszkańców z wymaganiami inwestora i planami rozwoju dzielnicy.

4.2. Badanie ankietowe

W celu dokonania oceny inwestycji głównej oraz inwestycji towarzyszących przygotowano ankietę internetową. Poniżej zaprezentowano odpowiedzi na poszczególne pytania wraz z zapytaniami zawartymi w pytaniach otwartych i wnioskami, 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 pozwala na zapoznanie się z wynikami ankiety.

4.2.1. Odpowiedzi udzielone przez formularz internetowy

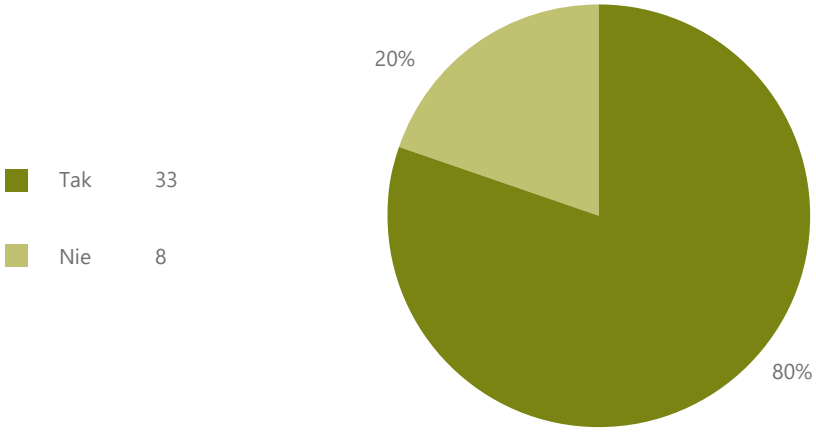
Wypełniono **41** ankiet na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 i **54** ankiety na temat inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14.

A. Informacje na temat ankietowanych:

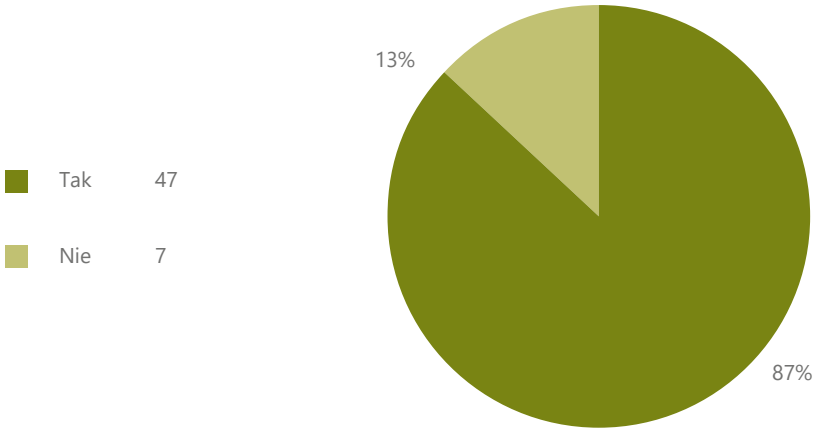
1. Imię i nazwisko (dane osobowe, nie do publikacji).
2. Adres mailowy (dane osobowe, nie do publikacji).

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

ul. Droszyńskiego 8-11

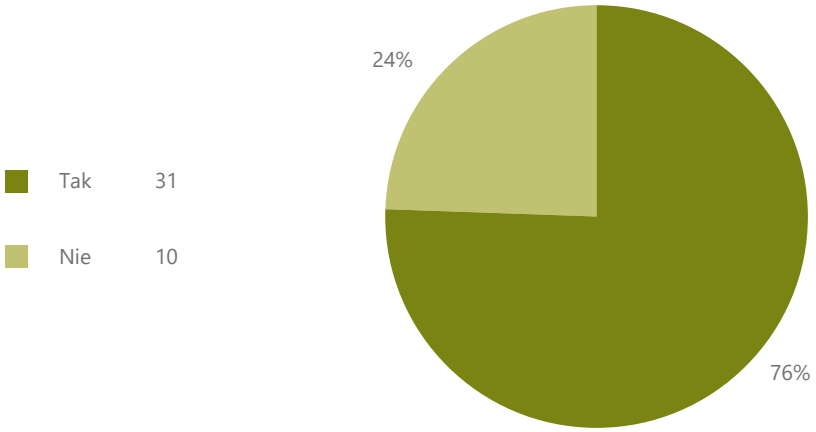


ul. Droszyńskiego 14

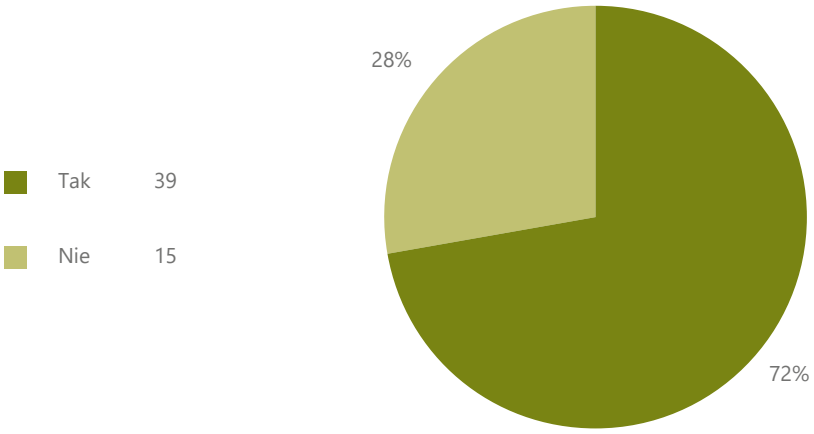


4. Czy brałeś/brałaś udział w otwartym spotkaniu informacyjnym nt. planowanej inwestycji lub zapoznałeś się/zapoznałaś się z nagraniem z jego przebiegu?

ul. Droszyńskiego 8-11



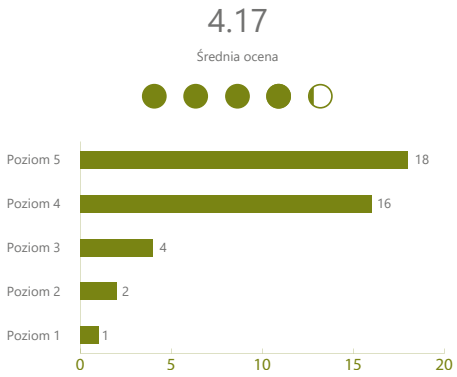
ul. Droszyńskiego 14



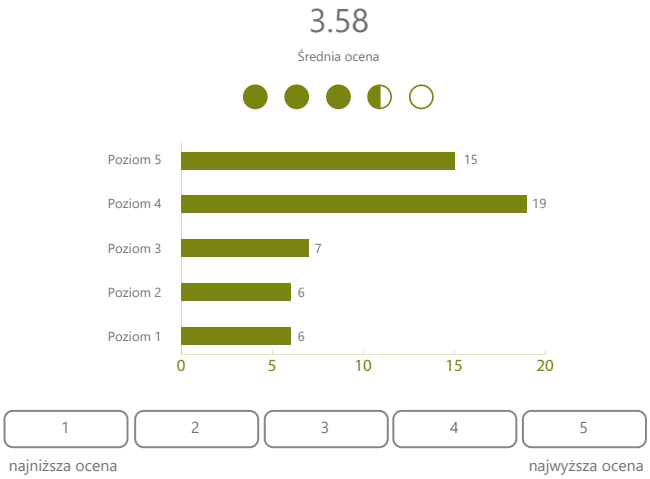
B. Pytania dotyczące inwestycji głównej mieszkaniowo-usługowej:

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

ul. Droszyńskiego 8-11

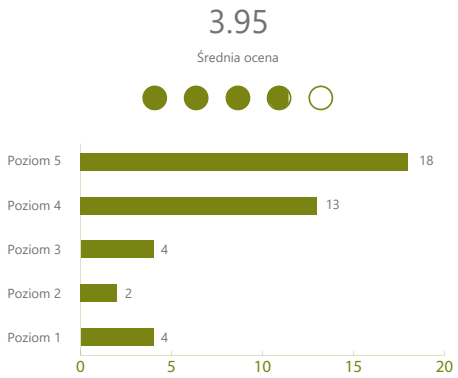


ul. Droszyńskiego 14

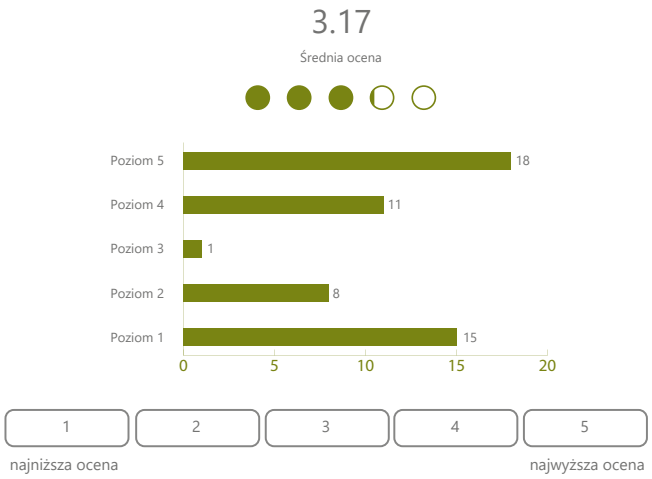


6. Czy proponowana wysokość budynków jest odpowiednia?

ul. Droszyńskiego 8-11

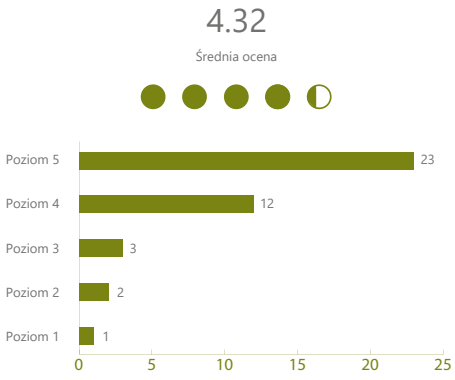


ul. Droszyńskiego 14

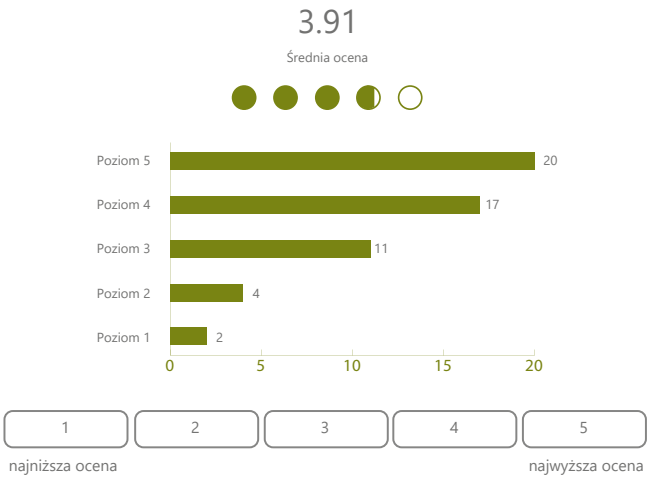


7. Jak oceniasz dostępność infrastruktury usługowej w obrębie inwestycji?

ul. Droszyńskiego 8-11

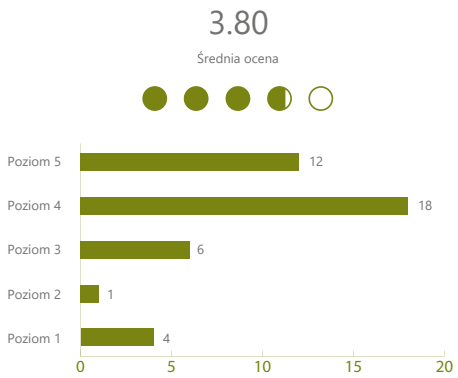


ul. Droszyńskiego 14

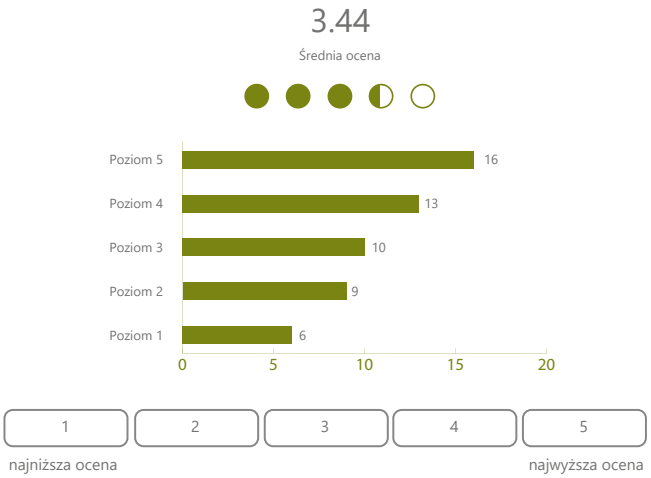


8. Jak oceniasz dostępność i atrakcyjność ogólnodostępnych terenów zielonych w obrębie inwestycji?

ul. Droszyńskiego 8-11



ul. Droszyńskiego 14



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

ul. Droszyńskiego 8–11

Zieleń i ochrona środowiska:

- wprowadzenie większej ilości zieleni dla ochrony przed hałasem i kurzem,
- zachowanie istniejących drzew za murem Bałtyku.

Transport i komunikacja:

- uspokojenie ruchu na ul. Bora Komorowskiego (spowalniacze, rondo),
- budowa kładki pieszej nad torami SKM Oliwa,
- przeniesienie wjazdu do inwestycji na ul. Droszyńskiego,
- wyznaczenie miejsc postojowych dla dostawców i kurierów.

Architektura i funkcjonalność:

- obawy o zbyt wysoką zabudowę w kontekście otoczenia (Nova Oliva) – postulaty obniżenia o jedną kondygnację i wprowadzenie zabudowy tarasowej,
- wprowadzenie większej liczby punktów usługowych dla mieszkańców (piekarnia, warzywniak),
- zaplanowanie przestrzeni wspólnych (świetlice, kluby seniora), placu zabaw i zadaszonych miejsc rowerowych.

Estetyka i historia:

- pozytywne opinie o zachowaniu historycznego komina oraz o planie stworzenia przestrzeni kulturalno-artystycznej.

Inne:

- pytania o czas nasłonecznienia budynków,
- pochwały za ciekawe rozwiązania architektoniczne.

ul. Droszyńskiego 14

Zieleń i ochrona środowiska:

- brak wystarczającej ilości zieleni i placów zabaw (postulat stworzenia zamkniętego wybiegu dla psów),
- prośby o zachowanie istniejących drzew i ograniczenie wycinki.

Transport i komunikacja:

- brak miejsc parkingowych dla gości i kurierów,
- propozycja zmiany lokalizacji wjazdu na garaż podziemny, aby uniknąć wycinki drzew,
- obawy związane z planowanym wprowadzeniem jednokierunkowej ul. Słowiańskiej,
- wątpliwości, czy zaproponowana liczba miejsc postojowych jest wystarczająca,
- obawy, czy w projektach drogowych wystarczająco uwzględniono pieszych i zadbano o ich bezpieczeństwo.

Architektura i funkcjonalność:

– obawy o zbyt wysoką zabudowę, wnioski o jej obniżenie do 5–6 kondygnacji i zastosowanie kaskadowości w kształtowaniu bryły,

– budynki są zbyt blisko istniejącej zabudowy, co ogranicza nasłonecznienie,

– brak wystarczającej infrastruktury dla dzieci i mieszkańców (klubokawiarnia, więcej placów zabaw, ładowarki dla samochodów elektrycznych).

Estetyka i historia:

– kolorystykę budynków i jasną elewację ocenione pozytywnie,

– postulat dostosowania do wysokości i charakteru otaczającej zabudowy.

Inne:

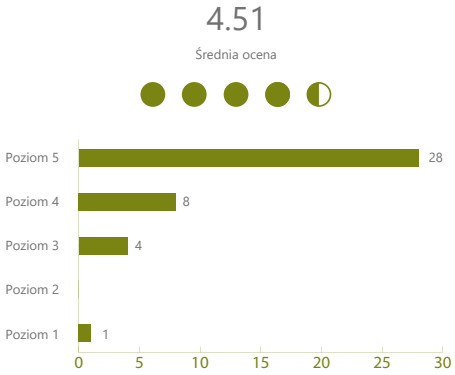
– obawy o wysokie koszty dostępu do planowanego teatru i usług,

– propozycja utworzenia przejścia pieszego między inwestycją a Osiedlem Idea.

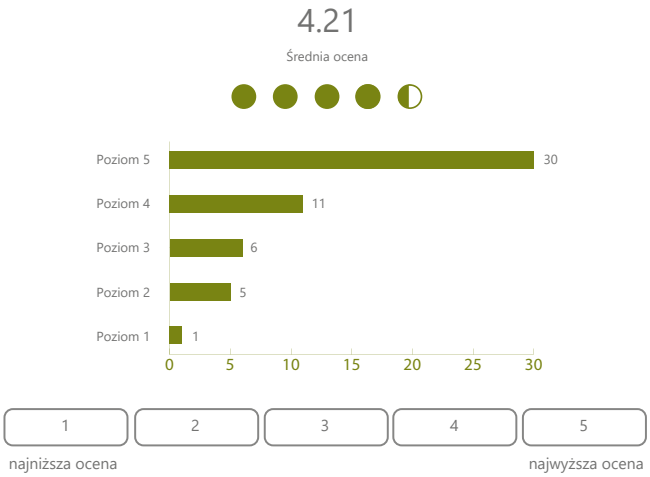
C. Pytania dotyczące inwestycji towarzyszących:

10. Jak oceniasz potrzebę realizacji nowego zagospodarowania terenu Szkoły Podstawowej nr 46?

ul. Droszyńskiego 8-11

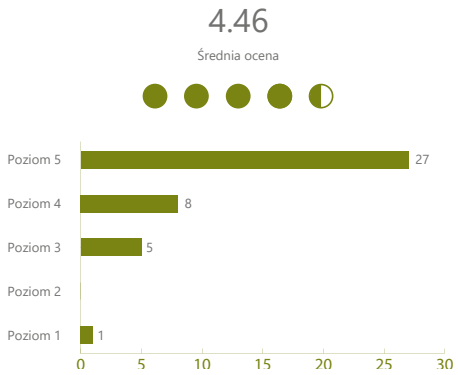


ul. Droszyńskiego 14

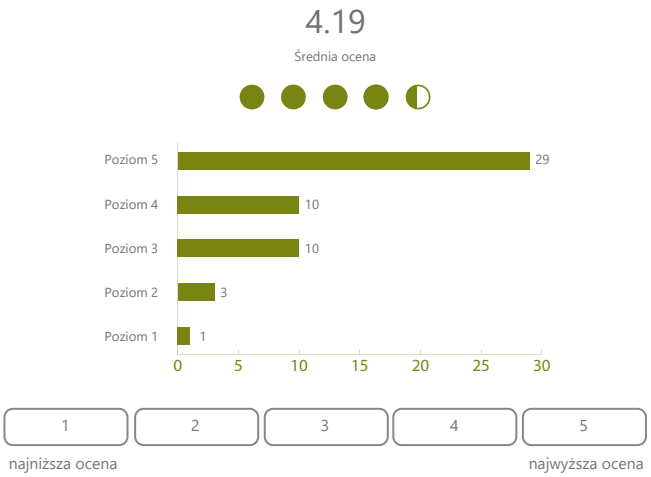


11. Jak oceniasz program funkcjonalno-użytkowy planowanego zagospodarowania terenu Szkoły Podstawowej nr 46?

ul. Droszyńskiego 8-11



ul. Droszyńskiego 14



12. Jakie są Twoje uwagi i wnioski dotyczące projektu zagospodarowania terenu szkoły SP 46?

ul. Droszyńskiego 8–11

Zieleń i przestrzeń rekreacyjna:

- zachowanie i dosadzenie roślin, w tym drzew, dla zapewnienia dzieciom cienia oraz kontaktu z naturą,
- zastąpienie ogrodu sensorycznego ogrodem z ekologicznymi uprawami, które można pielęgnować w ramach zajęć szkolnych lub przy współpracy z lokalną społecznością seniorów.

Infrastruktura sportowa i edukacyjna:

- budowa nowej hali sportowej jako priorytetowej inwestycji dla Szkoły Podstawowej nr 46,
- krytyka likwidacji istniejących boisk w dobrym stanie – obawy o niegospodarność.

Korzyści dla lokalnej społeczności:

- boiska ocenione pozytywnie jako miejsce aktywności dzieci i pozostałych mieszkańców,
- boiska mogą zachęcić dzieci do większej aktywności fizycznej i zmniejszyć czas spędzany przed komputerami.

Ogólna ocena projektu:

- pozytywne opinie – potrzeba inwestycji w szkołę,
- projekt uznany za ważny krok w kierunku zwiększenia atrakcyjności placówki oraz poprawy warunków nauki i rekreacji dla dzieci.

ul. Droszyńskiego 14

Zieleń i przestrzeń rekreacyjna:

- zachowanie istniejących drzew i powierzchni terenu zielonego,
- zapewnienie zacienionych miejsc na placu zabaw.

Infrastruktura sportowa i edukacyjna:

- dodanie większego terenu zabaw dla dzieci,
- budowa sali gimnastycznej oraz basenu,
- krytyka planu likwidacji istniejących boisk z uwagi na dobry stan techniczny.

Akustyka i wpływ na otoczenie:

- wskazano na brak ekranów akustycznych od strony budynków mieszkalnych.

Logistyka i dojazd:

- zauważono, że rezerwa pod przedszkole znajduje się w miejscu niedostępnym dla samochodów – brak przemyślanego dojazdu.

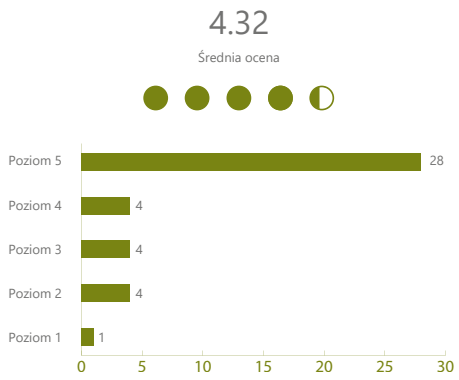
Ogólne wsparcie i entuzjazm dla projektu:

- podkreślenie znaczenia poprawy infrastruktury szkolnej i rozwoju funkcjonalności obiektu.

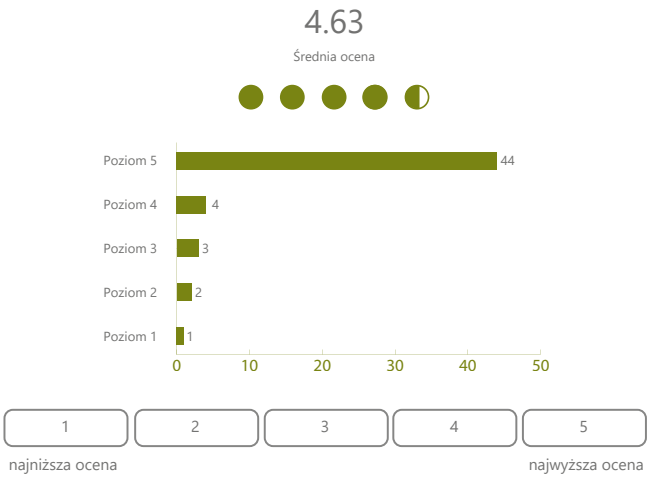
13a. Jak oceniasz potrzebę realizacji nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11)

13b. Jak oceniasz potrzebę realizacji ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego w tej okolicy? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14)

ul. Droszyńskiego 8-11



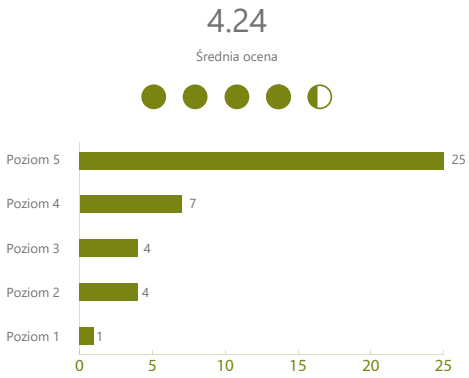
ul. Droszyńskiego 14



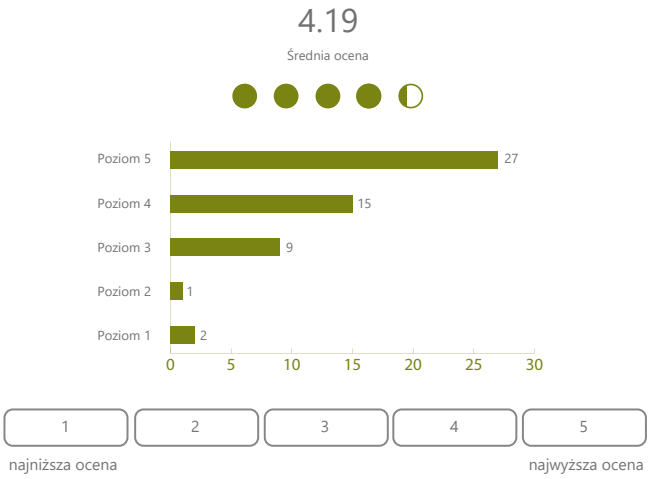
14a. Jak oceniasz projekt realizacji nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11)

14b. Jak oceniasz projekt terenu rekreacyjnego przy ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14)

ul. Droszyńskiego 8-11



ul. Droszyńskiego 14



15. Jakie elementy zagospodarowania powinny znaleźć się na terenie rekreacyjnym przy ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14)

Plac zabaw i infrastruktura dla dzieci:

- huśtawki dla dzieci w różnym wieku (w tym z zabezpieczeniem dla małych dzieci),
- zjeżdżalnie, piaskownice, trampoliny w ziemi, tyrolka, tor przeszkód,
- bezpieczny plac zabaw odgrodzony płotem i zamykany na bramkę,
- minitrasa rowerowa lub rolkowa wokół placu zabaw,
- „małpi gaj" i atrakcje dopasowane do różnych grup wiekowych.

Zieleń i strefy odpoczynku:

- duże nasadzenia drzew dających cień oraz kwitnące drzewa,
- ogrody deszczowe,
- ławki, leżaki oraz miejsca do odpoczynku na trawie,
- fontanna, oczko wodne lub inne elementy wodne zapewniające chłód.

Infrastruktura sportowa:

- siłownia zewnętrzna,
- miejsce do street workoutu (np. drążki, barierki),
- stoły do ping-ponga,
- tor rowerowy typu Pumptrack lub skate park,
- kamienne stoły do gry w szachy, zegar słoneczny.

Wybieg i infrastruktura dla psów:

- zamknięty wybieg dla psów,
- kosze na psie odchody.

16. Jakie masz uwagi i wnioski do projektu nasadzeń wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11)

Rodzaj nasadzeń:

- część mieszkańców preferuje drzewa liściaste,
- część postuluje o większą liczbę drzew iglastych, aby zachować zieleń zimą,
- sugestia zachowania krzewów, tuj i żywopłotów, które chronią przed hałasem, kurzem i pyłem.

Aktualność podkładu mapowego:

- wątpliwości, czy podkład mapowy uwzględnia wszystkie istniejące drzewa.
- Propozycje zmian w projekcie:
- propozycja rezygnacji z nasadzeń w pasie drogowym na rzecz budowy dróg rowerowych (STER),
- sugestia zagospodarowania zakończenia ul. Sambora jako zielonego skweru z małą architekturą jako rekompensatą utraconej zieleni.

17. Jakie masz uwagi i wnioski do projektu terenu rekreacyjnego przy ul. Bora-Komorowskiego? (dotyczy inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14)

Zieleń:

– wprowadzenie jak największej liczby wysokich drzew, aby odizolować teren od ulicy, zapewnić cień i poprawić estetykę,

– minimalizacja betonowych powierzchni na rzecz zieleni.

Plac zabaw i infrastruktura dla dzieci:

– więcej urządzeń do zabawy dla dzieci,

– zapewnienie bezpieczeństwa dzieciom dzięki przejściu dla pieszych (najlepiej wyniesionych) na ul. Beniowskiego.

Infrastruktura dla psów:

– stworzenie wybiegu dla psów na części terenu,

– zwiększenie liczby koszy na psie odchody.

Tereny rekreacyjne dla młodzieży i dorosłych:

– stworzenie toru rowerowego typu pumptrack, skate parku lub linarium na skarpie,

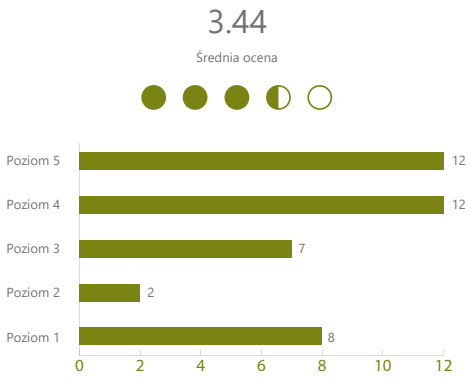
– realizacja siłowni zewnętrznej dostosowanej do potrzeb seniorów.

Pozostałe:

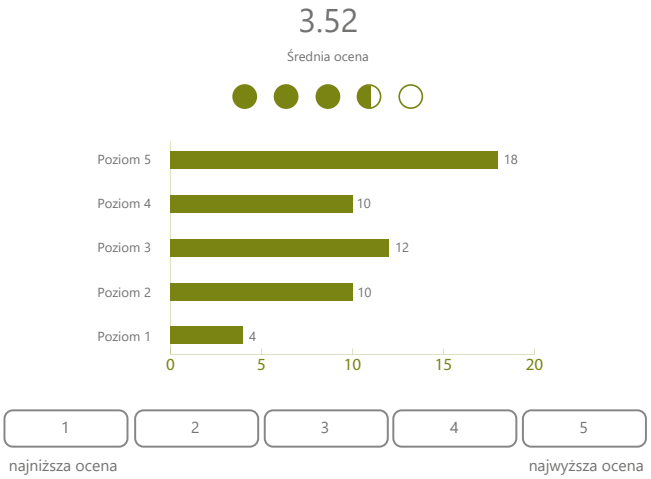
– odzyskanie części działek zajętych przez inne podmioty, co pozwoliłoby na powiększenie terenu inwestycji.

17. Jak oceniasz planowane inwestycje drogowe w kontekście poprawy komunikacji?

ul. Droszyńskiego 8-11

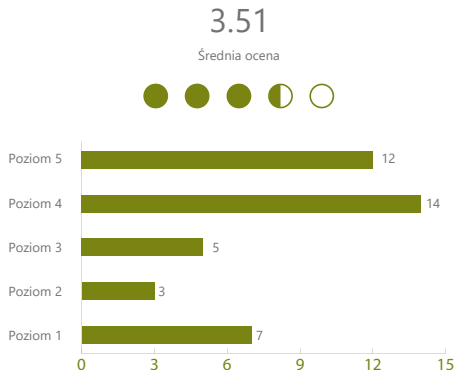


ul. Droszyńskiego 14

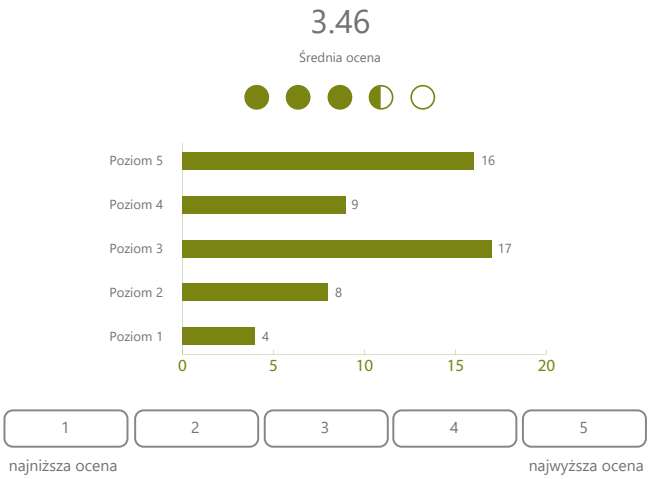


18. Jak oceniasz planowane inwestycje drogowe w kontekście poprawy bezpieczeństwa?

ul. Droszyńskiego 8-11



ul. Droszyńskiego 14



19. Jakie są twoje uwagi i wnioski do projektu rozbudowy infrastruktury drogowej?

ul. Droszyńskiego 8–11

Organizacja ruchu:

- sprzeciw wobec wprowadzeniu ruchu jednokierunkowego w ul. Słowiańskiej,
- przebudowa skrzyżowań i poprawy organizacji ruchu w ul. Beniowskiego oraz Droszyńskiego/Słowiańska,
- przeniesienie części ruchu z ul. Beniowskiego na ul. Droszyńskiego,
- budowa ronda Bora-Komorowskiego/Beniowskiego oraz Bora-Komorowskiego/Słowiańska.

Uspokojenie ruchu:

- spowolnienie ruchu (spowalniaczne, wyniesione przejścia, wysepki) w ul. Droszyńskiego.

Rozwiązania dla pieszych:

- budowa wyniesionych przejść dla pieszych, szczególnie w pobliżu szkół i przedszkoli.

Zieleń:

- zachowanie istniejących drzew,
- urozmaicenie zieleni przy zachowaniu parkingów.

ul. Droszyńskiego 14

Organizacja ruchu:

- sprzeciw wobec wprowadzeniu ruchu jednokierunkowego w ul. Słowiańskiej.
- budowa ronda na skrzyżowaniu Beniowskiego i Bora-Komorowskiego.

Uspokojenie ruchu:

- spowolnienie ruchu (spowalniaczne, wyniesione przejścia, wysepki) w ul. Bora-Komorowskiego i Droszyńskiego.
- zmiana charakteru ul. Bora-Komorowskiego na bardziej lokalny.

Rozwiązania dla pieszych i rowerzystów:

- budowa kładki pieszo-rowerowej nad torami SKM Oliwa.
- wprowadzenie większej liczby przejść dla pieszych, lepsze ich oznakowanie i wyniesienie (np. ul. Arkońska, Śląska, Bora-Komorowskiego, Beniowskiego).

Uporządkowanie parkowania:

- uporządkowanie parkowania przy ul. Słowiańskiej, Droszyńskiego

Pozostałe:

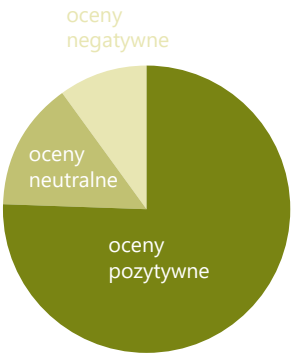
- przeznaczenie rezerwy wzdłuż torów na zieleń, a nie na kolejne budynki,
- zapewnienie bezpiecznej trasy dla dzieci między inwestycjami przy ul. Droszyńskiego a szkołą przy ul. Arkońskiej

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:

ul. Droszyńskiego 8–11



Pozytywne oceny: 31

Na ocenę wpłynęły:

- estetyka,
- szacunek do historii,
- dobrze wkomponowana architektura.

Neutralne oceny: 6

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne oceny: 4

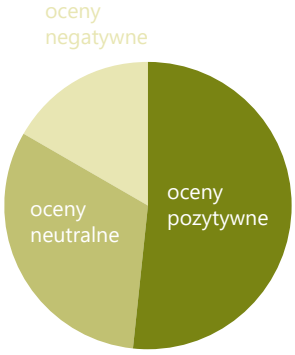
Na ocenę wpłynęły:

- zbyt wysoka zabudowa,
- zbyt mało zieleni,
- niewystarczające rozwiązania dotyczące układu drogowego i parkingów.

Podsumowanie

Inwestycja spotkała się w większości przypadków z pozytywnym odbiorem. Z opinii pozytywnych wynika, że mieszkańcy doceniają założenie za jego walory architektoniczne, estetykę i szacunek do historii miejsca. Wyrażają jednak również pewne obawy i zastrzeżenia związane z niewystarczającą ilością zieleni, zbyt wysoką zabudową i niewystarczającymi rozwiązaniami potencjalnych problemów, które wynikają ze zwiększonego ruchu samochodowego i braku miejsc parkingowych.

ul. Droszyńskiego 14



Pozytywne oceny: 28

Na ocenę wpłynęły:

- estetyka,
- duże mieszkania,
- nowoczesna architektura,
- dużo lokali usługowych.

Neutralne oceny: 17

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne oceny: 9

Na ocenę wpłynęły:

- zbyt wysoka zabudowa,
- zabudowa niepasująca do otoczenia,
- zbyt mało zieleni,
- niewystarczająca infrastruktura dla mieszkańców (place zabaw, parkingi).

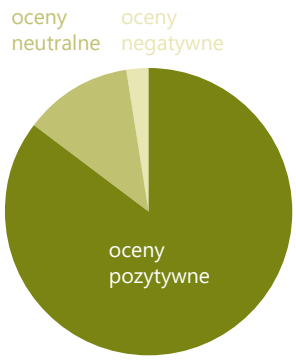
Podsumowanie

Inwestycja spotkała się w większości przypadków z pozytywnym i neutralnym odbiorem. W opiniach przeważają głosy doceniające estetykę i nowoczesną architekturę, ale również duży udział lokali usługowych w budynkach i przestronne mieszkania atrakcyjne dla rodzin. Ankietowani wyrażają również pewne obawy i wątpliwości dotyczące wysokości zabudowy, niewystarczającej ilości zieleni czy infrastruktury dla mieszkańców, takiej jak place zabaw i parkingi. Były też głosy, że proponowana zabudowa nie pasuje do otoczenia.

B. Inwestycje towarzyszące

Zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17

Etap I – towarzyszący inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11



Pozytywne opinie: 35

Na ocenę wpłynęły:

- poprawa infrastruktury szkolnej,
- ogólnodostępne boiska,
- zachowanie istniejącej zieleni,
- stworzenie lepszych warunków dla dzieci do przebywania na zewnątrz.

Neutralne opinie: 5

Nie sformułowano argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 1

Na opinię wpłynęły:

- likwidacja dobrych boisk,
- nietrafiony pomysł z ogrodem sensorycznym,
- brak hali sportowej.

Podsumowanie

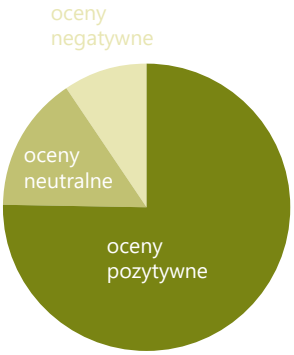
Zdecydowana większość ankietowanych ocenia pozytywnie inwestycję polegającą na realizacji

nowego zagospodarowania wokół Szkoły Podstawowej nr 46. Wśród opinii przeważają głosy, że poprawa szkolnej infrastruktury jest pożądana i przyczyni się do aktywnego spędzania czasu przez dzieci. Część mieszkańców ma jednak wątpliwości, czy wymiana na nowe istniejących boisk, których stan techniczny nie jest najgorszy, jest konieczna. Dla części ankietowanych pomysł budowy ogrodu sensorycznego nie jest trafiony. Pojawiły się głosy, iż potrzebna jest nowa sala sportowa przy szkole.

Etap II – towarzyszący inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14

Pozytywne opinie: 40

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za pozytywnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.



Neutralne opinie: 8

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 5

Na opinię wpłynęły:

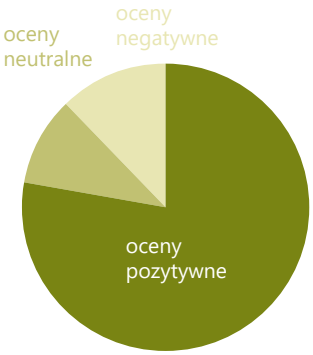
- krytyka likwidacji boisk z 2010 r. ze względu na ich dobry stan techniczny,
- wskazano brak paneli akustycznych od strony budynków mieszkalnych.

Podsumowanie

Większość mieszkańców ocenia pozytywnie inwestycję polegającą na realizacji nowego zagospodarowania wokół Szkoły Podstawowej nr 46 – etap II, choć nie sformułowano argumentów, dla których ocena jest wysoka. Opinie negatywne tej inwestycji opierają się głównie na obawach o gospodarność w kontekście wymiany na nowe boisk, które powstały w 2010 r. Część mieszkańców oczekiwałaby ekranów akustycznych chroniących istniejącą zabudowę przed hałasem, który mogą generować bawiące się na terenie szkolnym dzieci.

Nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego (towarzyszące inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11)

Pozytywne opinie: 32



Na opinię wpłynęły:

- walory estetyczne,
- podniesienie jakości życia, poprawa zdrowia i samopoczucia,
- potencjalnie mniejszy hałas.

Neutralne opinie: 4

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 5

Na opinię wpłynęły:

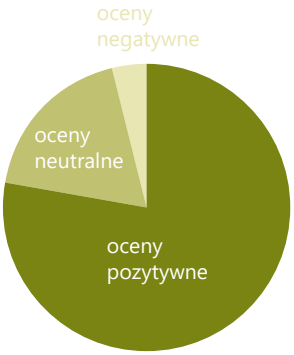
- nie wszystkie drzewa zostały uwzględnione – nieaktualny podkład mapowy,
- kolizja z planowanymi drogami rowerowymi,
- wątpliwości, czy zaproponowana zieleń jest wystarczająco gęsta.

Podsumowanie

Zdecydowana większość ankietowanych ocenia pozytywnie planowaną inwestycję polegającą na uzupełnieniu szpaleru drzew i wprowadzeniu nowej zieleni wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego. Ankietowani podkreślają, że przyczyni się to do podniesienia jakości życia oraz wpłynie na poprawę zdrowia i samopoczucia mieszkańców. Zauważono jednak, że projekt sporządzony został na nieaktualnym podkładzie mapowym i wymaga rzetelnej inwentaryzacji istniejącej zieleni. Wątpliwości budzi też potencjalna kolizja z planowaną ścieżką rowerową oraz gęstość i dobór zaproponowanej zieleni.

Teren rekreacyjny przy ul. Bora-Komorowskiego (towarzyszący inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14)

Pozytywne opinie: 42



Na opinię wpłynęły:

- poprawa jakości życia,
- zaproponowana różnorodność funkcji,
- estetyka,
- pozytywny wpływ inwestycji na integrację lokalnej społeczności.

Neutralne opinie: 10

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 2

Na opinię wpłynęły:

- niewystarczające uwzględnienie różnych grup wiekowych,
- potrzeba więcej zieleni zamiast trwałego zagospodarowania.

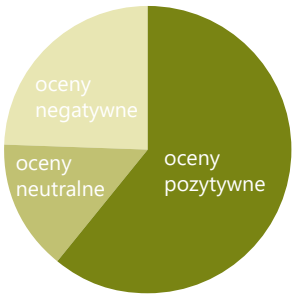
Podsumowanie

Mieszkańcy wyrażają zdecydowanie pozytywne opinie na temat projektu i uważają inwestycję za potrzebną i ważną. Wśród części ankietowanych wątpliwości budzi to, czy w projekcie wzięto pod uwagę wszystkie grupy wiekowe, które potencjalnie mogłyby korzystać z tego miejsca. Zawnioskowano o uwzględnienie w projekcie większej ilości zieleni, np. w postaci łąk kwietnych, do swobodnego wypoczynku zamiast trwałego zagospodarowania.

Planowane inwestycje drogowe

Inwestycje drogowe planowane w ramach inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11

Pozytywne opinie: 25



Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za pozytywnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Neutralne opinie: 6

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 10

Na opinię wpłynęły:

- obawy o paraliż po wprowadzeniu ruchu jednokierunkowego w ul. Słowiańskiej i dodatkowe obciążenie ul. Beniowskiego,
- obawy o wysokie natężenie ruchu i zwiększenie korków,
- wątpliwość budzi wprowadzenie parkowania na jezdni.

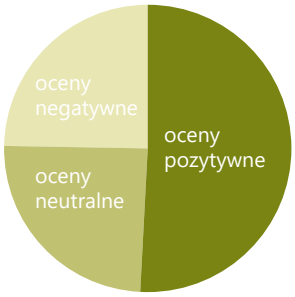
Podsumowanie

Większość ankietowanych ocenia pozytywnie zaproponowane zmiany w układzie drogowym. Jednak część mieszkańców widzi pewne ryzyko i zagrożenia, jakie może spowodować nowa inwestycja mieszkaniowo-usługowa w tej okolicy w postaci zwiększonej liczby samochodów. Dla części ankietowanych zmiany w organizacji ruchu i zaproponowane inwestycje w infrastrukturę drogową są niewystarczające, a pewne rozwiązania, jak np. wprowadzenie częściowo ruchu jednokierunkowego czy parkowania na jezdni, budzą zastrzeżenia i wątpliwości.

Inwestycje drogowe planowane w ramach inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14

Pozytywne opinie: 27

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za pozytywnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.



Neutralne opinie: 13

Nie sformułowano szczegółowych argumentów przemawiających za neutralnym odbiorem inwestycji przez ankietowanych.

Negatywne opinie: 13

Na opinię wpłynęły:

- ruch jednokierunkowy utrudni wjazd i wyjazd z osiedla oraz spowoduje większe korki,
- zbyt małe zmiany w układzie drogowym i organizacji ruchu nie rozwiążą kluczowych problemów komunikacyjnych,
- niewystarczająca liczna miejsc parkingowych.

Podsumowanie

Mieszkańcy w większości opowiadają się za proponowanymi inwestycjami drogowymi, choć nie uzasadniają swoich ocen. Część ankietowanych obawia się zwiększonej liczby samochodów w tym rejonie i trudności komunikacyjnych oraz problemów z parkowaniem. Dla nich proponowane zmiany są niewystarczające.

4.2.3. Uwagi złożone poza formularzem ankietowym

Pozostałe sposoby składania uwag i wniosków wykorzystane przez mieszkańców to forma mailowa:

- 1 mail przesłany przez osobę prywatną,
- przekazanie drogą mailową uchwały Rady Dzielnicy Przymorze Małe.

W uwadze złożonej przez osobę prywatną poruszono następujące kwestie i złożono wnioski:

- postulat o dom sąsiedzki lub „męską szopę" – formę klubu dla majsterkowiczów,
- wniosek dotyczący zapotrzebowania na większą ilość miejsc postojowych,
- wniosek dotyczący wprowadzenie parku miniaturowego.

Przesłana drogą mailową Uchwała nr II/10/2024 Rady Dzielnicy Przymorze Małe z dnia 14.11.2024 r. w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej (ul. Droszyńskiego 8–11 oraz ul. Droszyńskiego 14 w Gdańsku) wraz z inwestycjami towarzyszącymi nie zawierała sformułowanych uwag, wniosków ani ocen planowanych inwestycji. Wyrażono w niej natomiast wolę dalszego dialogu i uczestnictwa w kolejnych etapach realizacji inwestycji.

4.2.4. Podsumowanie etapu zbierania uwag i opinii do proponowanych inwestycji

Opinie, uwagi i wnioski mieszkańców zbierane były w okresie od 16 października do 17 listopada 2024 r. poprzez następujące udostępnione formy komunikacji (wraz z podaniem liczby uczestników procesu, którzy skorzystali z danej formy):

- formularz/ankietę internetową – 41 odpowiedzi w ankiecie dotyczącej inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 i 54 odpowiedzi w ankiecie dotyczącej inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14,
- drogą mailową – 1 osoba prywatna oraz przesłano drogą mailową 1 uchwałę Rady Dzielnicy Przymorze Małe w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej (ul. Droszyńskiego 8–11 oraz ul. Droszyńskiego 14 w Gdańsku) wraz z inwestycjami towarzyszącymi,
- bezpośrednio podczas I spotkania informacyjnego, w którym udział wzięło **ok. 50 osób.**

Formularz/ankieta internetowa poza pytaniami otwartymi, w których można było przedstawić wnioski, uwagi i pytania, zawierał również pytania o ocenę poszczególnych projektów, które składają się na całość zamierzenia inwestycyjnego. Ocenę obu inwestycji wystawiło odpowiednio: **41 osób** dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 i **53 osoby** dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14. Różnica wynika z faktu, iż jedna z osób wypełniająca ankietę nie dokonała oceny inwestycji.

Wśród ankietowanych przeważały opinie pozytywne dotyczące planowanych inwestycji mieszkaniowo-usługowych, które wyrażone zostały w ocenach:

- dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11: 31 ocen pozytywnych, 6 ocen neutralnych i 4 oceny negatywne,
- dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11: 28 ocen pozytywnych, 17 ocen neutralnych i 9 ocen negatywnych.

Szczegółowa analiza wyników ankiety zawarta jest w pkt. 4.2.

Inną formą składania uwag i wniosków do planowanej inwestycji była forma mailowa, z której skorzystała 1 osoba oraz Rada Dzielnicy. Łącznie do obu inwestycji złożono: **97 uwag i wniosków**, które w dalszej części procesu partycypacyjnego zostały objęte analizą.

Okazją do składania uwag, wniosków i zadawania pytań było także otwarte spotkanie z mieszkańcami, podczas którego głos zabrało 17 uczestników. W spotkaniu łącznie uczestniczyło ok. **60 osób**. Wśród głosów pojawiły się opinie pozytywne, neutralne, jak i sceptyczne, przy czym ocenia się, że odbiór obu inwestycji był raczej pozytywny. Podsumowanie spotkania i poruszanych na nim tematów zawarte jest w pkt. 4.1.3, a na stronie gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny można się zapoznać z nagraniem ze spotkania.

4.3. Przebieg drugiego spotkania otwartego z mieszkańcami

Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami odbyło się 26 listopada 2024 r. o godz. 18.00 w Szkole Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 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 realizacji zagospodarowania terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46, dostosowania parteru budynku szkoły do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, realizacji zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego oraz wprowadzenie i uzupełnienie zieleni wysokiej wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego, a także drogowych inwestycji towarzyszących planowanych w sąsiedztwie obu inwestycji. Spotkanie moderowała Martyna Nagórska z Biura Architekta Miasta będącego organizatorem procesu.

W spotkaniu udział wzięli:

Przedstawiciele strony miejskiej – organizatora spotkania:

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

Przedstawiciele inwestora:

- Sławomir Gajewski, Przewodniczący Rady Nadzorczej Torus,
- Przemysław Ryś, Prezes Zarządu Torus,
- Edyta Korycka, Dyrektor Działu Planowania Inwestycji Torus,
- Monika Brzozowska, Dyrektor Marketingu Torus.

Przedstawiciele projektantów:

- architekci z pracowni APA Wojciechowski.

Przedstawiciele gospodarza spotkania:

- Dyrekcja Szkoły Podstawowej nr 46.

Przedstawiciele społeczności lokalnej:

- mieszkańcy sąsiadującego terenu,
- przedstawiciele Rady Dzielnicy i Rady Miasta,

pozostali interesariusze.

4.3.1. Część I drugiego spotkania

Wprowadzenie

Martyna Nagórska przedstawiła główne cele spotkania, informując, że w pierwszej części przedstawione zostaną złożone wnioski i uwagi mieszkańców (wyniki badania ankietowego w formie prezentacji), następnie przedstawiciel inwestora odpowie na najważniejsze pytania, wypowie się na temat zagadnień poruszanych przez mieszkańców. 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 dyskusji obejmowały zagadnienia:

1. Gdański Dialog Społeczny i transparentność

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

2. Analiza opinii ankietowanych przedstawiona przez Martynę Nagórską

Inwestycje mieszkaniowo-usługowe przy ul. Droszyńskiego 8–11 i przy ul. Droszyńskiego 14

Obie inwestycje mieszkaniowo-usługowe planowane przy ul. Droszyńskiego ankietowani ocenili pozytywnie, zwracając uwagę na estetykę i funkcjonalność założenia. Obawy dotyczyły zbyt dużej wysokości budynków, niedoboru zieleni oraz potencjalnych problemów transportowych wynikających ze zwiększonej liczby samochodów.

Nowe zagospodarowanie terenu wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku

Projekt nowego zagospodarowania terenu wokół szkoły, który realizowany będzie w dwóch etapach, uzyskał znaczące poparcie wśród ankietowanych. Mieszkańcy wnioskowali o dostępność boisk dla społeczności lokalnej poza godzinami szkolnymi. Pojawiły się też pojedyncze głosy krytyczne, które dotyczyły wątpliwości, czy realizacja nowych boisk na miejscu istniejących nie oznacza niegospodarności, czy nowe tereny zabaw dla dzieci nie powinny zostać oddzielone od istniejącej zabudowy mieszkaniowej panelami akustycznymi oraz czy przewidziano w projekcie odpowiedni dojazd do rezerwy terenu pod kolejne inwestycje z zakresu usług społecznych w przyszłości.

Teren rekreacyjny przy ul. Bora-Komorowskiego

Projekt spotkał się z pozytywnym odbiorem, a uwagi mieszkańców skupiły się na potrzebie zwiększenia ilości zieleni i jej przemyślanego zaprojektowania oraz dostosowaniu terenu do potrzeb różnych grup wiekowych i różnych użytkowników, w tym osób spacerujących z psami.

Nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego

Wiele pozytywnych komentarzy dotyczyło korzyści wynikających z pojawienia się nowej zieleni i uzupełnienia tej istniejącej wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego. Negatywne uwagi dotyczą niedociągnięć w dokumentacji projektowej i potencjalnych konfliktów z innymi planami inwestycyjnymi, jak np. z budową ścieżki rowerowej.

Uwagi dodatkowe i wnioski dotyczące infrastruktury drogowej

Część mieszkańców oceniła pozytywnie proponowane zmiany, a część wyraziła obawy związane z wprowadzeniem ruchu jednokierunkowego w ul. Słowiańskiej. Ankietowani zgłosili postulaty o uspokojenie ruchu na ul. Bora-Komorowskiego i ul. Droszyńskiego oraz o wprowadzenie ronda. Wnioskowano o poprawę infrastruktury pieszej i rowerowej, zwiększenie bezpieczeństwa w okolicach skrzyżowań oraz uporządkowanie parkowania w okolicy.

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

Obawy o zbyt dużą wysokość zabudowy planowanych budynków mieszkalno-usługowych

Przedstawiciel inwestora zapewnił, że zaproponowana wysokość zabudowy jest zgodna z obo-

wiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i spełnione zostały wszelkie przepisy i normy dotyczące przesłaniania i nasłonecznienia. Obniżenie wysokości budynków znacząco wpłynęłoby na rentowność inwestycji. Zacienienie wynika głównie z istniejącej roślinności.

Potrzeba większej ilości zieleni

Zgodnie z zapewnieniami ze strony inwestora w związku z inwestycjami głównymi i towarzyszącymi planuje się dosadzenia i utrzymanie istniejącej zieleni, w tym zieleni pnącej i małych drzew w strategicznych miejscach.

Uwagi i obawy dotyczące niewystarczającej liczby miejsc postojowych

Zapewniono, że w projektach obu inwestycji przewidziano możliwość wprowadzenia platform parkingowych w garażach podziemnych, co może zwiększyć znacząco liczbę miejsc postojowych w obrębie inwestycji.

Zasadność realizacji nowych boisk szkolnych w miejsce istniejących, realizowanych w 2010 r.

Zapewniono, iż jest potrzeba realizacji nowych boisk z uwzględnieniem lepszego odwodnienia w miejscu istniejących, których nawierzchnia jest w złym stanie technicznym, a po opadach woda nie jest odprowadzana.

Uwagi dotyczące zbyt małego placu zabaw dla dzieci, realizowanego w ramach inwestycji mieszkaniowo-usługowej

W odpowiedzi na zgłaszane uwagi inwestor wyjaśnił, że place zabaw dla dzieci zostały zaprojektowane właściwie i z zachowaniem normatywnych odległości od okien i granic nieruchomości, a dodatkowe elementy rekreacyjne, które mogłyby służyć zabawie dzieci w różnym wieku, zostaną rozważone na etapie przygotowywania szczegółowego projektu.

Obawy o utrudnienia w ruchu wynikające z wprowadzenia ruchu jednokierunkowego

W odpowiedzi przedstawiciele inwestora wyjaśnili, że ruch jednokierunkowy został zaprojektowany w celu poprawy bezpieczeństwa i płynności komunikacji. Jednocześnie zaznaczono, iż za organizację ruchu nie odpowiada inwestor, a zarządca drogi i jest to element, który jeszcze może ulec zmianie.

4.3.2. Część II drugiego spotkania – głosy uczestników

Pytanie o zadaszone miejsca postojowe dla rowerów

Udzielono odpowiedzi twierdzącej, że projekt przewiduje realizację zadaszonych miejsc postojowych dla rowerów dla mieszkańców inwestycji mieszkaniowo-usługowej oraz dodatkowe miejsca postojowe dla rowerów, które będą odkryte.

Zgłoszono brak wystarczającej ilości infrastruktury sportowej dostępnej dla okolicznych mieszkańców oraz obawy, że nowe boiska pozostaną niedostępne dla lokalnej społeczności

W odpowiedzi na zgłaszane uwagi inwestor wyjaśnił, że z jego perspektywy nie ma żadnych przeciwskazań, by obiekty szkolne mogły zostać wykorzystywane przez lokalną społeczność po godzinach zajęć lekcyjnych.

Pani Dyrektor szkoły zwróciła uwagę jednak na trudności organizacyjne, ryzyko zniszczenia mienia oraz bezpieczeństwo potencjalnych użytkowników boisk sportowych, którzy chcieliby z nich korzystać po godzinach funkcjonowania placówki. Brak kadry, która mogłaby po godzinach nadzorować wynajem boisk i korzystanie z placów zabaw na terenie szkolnym, wymusza konieczność zamknięcia terenu.

Przedstawiciele ze strony radnych miejskich zaznaczyli, że poruszana kwestia jest bardzo ważna i wymaga systemowego rozwiązania, gdyż podobny problem występuje w wielu miejscach w mieście.

Pytanie o powody, dla których nie będzie realizowana nowa sala gimnastyczna przy Szkole Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku

W odpowiedzi wyjaśniono, że obecny budżet przewidziany na obie inwestycje główne mieszkaniowo-usługowe oraz inwestycje towarzyszące nie pozwala na budowę nowej sali gimnastycznej przy szkole. Zapewniono jednocześnie, iż rezerwa terenowa pod przyszłą budowę nowej sali gimnastycznej zostanie zachowana.

Pytanie o monitoring infrastruktury sportowej

W odpowiedzi na to pytanie wyjaśniono, że projekt przewiduje monitoring terenu wokół szkoły w tym nowej infrastruktury sportowej.

Pytanie o zieleń i jej dobór do warunków lokalnych

Wyjaśniono, że nasadzenia będą konsultowane z dendrologami a ich dobór uwzględni warunki lokalne.

Pytanie o właściwie zaprojektowane chodniki i przejścia dla pieszych

Zapewniono, że projekt przewiduje odpowiednio szerokie chodniki oraz bezpieczne przejścia dla pieszych, które przewiduje się, że będą wyniesione w rejonie skrzyżowań, co przyczyni się do spowolnienia ruchu samochodowego.

Pytanie o zachowanie istniejącego drzewostanu

Zgodnie z projektem, tam, gdzie jest to możliwe, drzewa zostaną zachowane, jednak w kilku miejscach wycinki nie uda się uniknąć i kilka drzew planowanych jest do wycinki. W przypadku konieczności wycinki drzew zostanie przeprowadzona kompensacja.

Pytanie o ogólnodostępny parking dla gości

W projekcie uwzględniono parkingi ogólnodostępne dla odwiedzających inwestycję i dla mieszkańców oraz dla użytkowników lokali usługowych.

Odpowiedzi na wszystkie złożone przez ankietowanych uwagi, wnioski i zapytania zostały opracowane przez inwestora w formie tabelarycznej opublikowano je na stronie: gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny.

Podsumowanie

Spotkanie było okazją do omówienia uwag i wniosków mieszkańców dotyczących kluczowych zagadnień związanych z planowanymi inwestycjami mieszkaniowo-usługowymi przy ul. Droszyńskiego 8–11 i przy ul. Droszyńskiego 14 na terenie Przymorza Małego oraz inwestycji towarzyszących. Uczestnicy drugiego spotkania otwartego aktywnie wyrażali swoje opinie, które były w większości pochlebne, oraz zadawali szczegółowe pytania na temat funkcjonowania przyszłego osiedla i terenów przyległych. Podsumowanie odpowiedzi na zgłoszone postulaty i uwagi spisane w formie raportu zostanie przekazane zostanie radnym miasta Gdańska oraz opublikowane na stronie gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny.

Ryc. 30. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami

Ryc. 31. Drugie spotkanie otwarte z mieszkańcami

5 Odpowiedzi na wnioski, postulaty i uwagi partycypantów

W niniejszej części przedstawiono najważniejsze kwestie poruszane podczas Gdańskiego Dialogu Społecznego: wnioski, uwagi i pytania mieszkańców oraz pozostałych interesariuszy procesu wraz z odpowiedziami ze strony inwestora, projektantów lub strony miejskiej.

Odpowiedzi na wszystkie złożone przez ankietowanych uwagi, wnioski i zapytania zostały opracowane przez inwestora w formie tabelarycznej oraz opublikowane na stronie gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny.

5.1. Inwestycje główne mieszkaniowo-usługowe

5.1.1. Inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 8–11

Uwaga dotycząca wysokości budynku, postulat o zaprojektowanie budynku o kaskadowo wznoszącej się wysokości oraz zapytanie o wpływ projektowanej zabudowy nasłonecznienie istniejących budynków mieszkalnych na osiedlu Nova Oliva

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zaprojektowana zabudowa spełnia wskaźniki i parametry zabudowy określone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Minimalne nasłonecznienie budynków osiedla Nova Oliva wynosić będzie 3 godziny, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami. Zmniejszenie wysokości zabudowy planowanej inwestycji nie jest możliwe z przyczyn ekonomicznych. W związku z tym wszelkie ograniczenia zakresu projektu głównego uniemożliwią realizację inwestycji towarzyszących w zaproponowanym zakresie.

Zapytanie o plany dotyczące komina po dawnej fabryce czekolady Bałtyk

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym zaplanowano zachowanie kominu jako ważnego elementu identyfikującego przestrzeń i będącego świadkiem historii tego miejsca. Z tego też powodu nie planuje się umieszczania na nim anten telefonii komórkowej.

Pytanie o to, czy projekt przewiduje zadaszone miejsca postojowe dla rowerów

ODPOWIEDŹ INWESTORA: na terenie inwestycji zaprojektowano łącznie 73 miejsca postojowe dla rowerów, z czego 44 miejsc będzie zadaszonych, a pozostałe miejsca postojowe będą otwarte, niezadaszone.

Pytanie o liczbę miejsc postojowych przewidzianych w ramach inwestycji

ODPOWIEDŹ INWESTORA: na terenie inwestycji przewidziano 91 miejsc postojowych dla 91 mieszkań oraz dodatkowo 16 miejsc postojowych dla lokali usługowych.

Obawy dotyczące niewystarczającej powierzchni placu zabaw dla dzieci

ODPOWIEDŹ INWESTORA: plac zabaw dla dzieci zaprojektowany został zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymogami określonymi w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5.1.2. Inwestycja mieszkaniowo-usługowa przy ul. Droszyńskiego 14

Postulaty dotyczące obniżenia wysokości budynków i zaprojektowania ich w formie kaskadowej

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zaprojektowane budynki spełniają wskaźniki i parametry z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a liczba kondygnacji jest tożsama z sąsiadującym Osiedlem Idea. Zmniejszenie wysokości zabudowy jest ekonomicznie nieuzasadnione i uniemożliwi realizację inwestycji towarzyszących w zaproponowanym zakresie.

Wniosek o pozostawienie istniejącego płotu na granicy z działką sąsiednią

ODPOWIEDŹ INWESTORA: istniejący płot zostanie zachowany.

Uwaga, iż zaprojektowano zbyt mały plac zabaw na terenie inwestycji mieszkaniowo-usługowej

ODPOWIEDŹ INWESTORA: plac zabaw został zaprojektowany zgodnie z wymogami warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ewentualne inne urządzenia rekreacyjne służące do zabawy i rekreacji dla użytkowników w różnym wieku będzie można wprowadzić na etapie uszczegółowienia projektu.

Obawa o zalewanie terenu, na którym znajdują się budynki przy ul. Śląskiej 9–11a

ODPOWIEDŹ INWESTORA: wody opadowe zostaną w całości zagospodarowane na ternie inwestycji Torus.

Postulat o przesunięcie wjazdu do garażu podziemnego do inwestycji mieszkaniowo-usługowej, by uniknąć wycinki dwóch drzew

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie ma możliwości uniknięcia kolizji zaprojektowanego wjazdu z jednym z wymienionych drzew z uwagi na konieczność zaprojektowania drogi pożarowej prowadzącej do 3 budynków mieszkalnych. Ewentualna możliwość uniknięcia wycinki drugiego ze wskazanych drzew zostanie ponownie przeanalizowana.

5.2. Inwestycje towarzyszące

5.2.1. Realizacja nowego zagospodarowania wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku

Zaprojektowane zagospodarowanie terenu wokół szkoły

Propozycja dosadzenia większej ilości roślin, zwiększenia placu zabaw dla dzieci i realizacji ogrodu warzywnego w miejsce ogrodu sensorycznego.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: program funkcjonalno-przestrzenny nowego zagospodarowania wokół szkoły jest wynikiem konsultacji i uzgodnień z Dyrekcją szkoły i Wydziałem Edukacji Urzędu Miejskiego w Gdańsku, a także uwzględnienia pewnych ograniczeń wynikających m.in. z wielkości działki.

Oczekiwania większych inwestycji w infrastrukturę sportową

Propozycja budowy nowej sali gimnastycznej na terenie szkoły bądź basenu.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ze względów ekonomicznych budowa nowej sali gimnastycznej czy basenu w ramach inwestycji towarzyszących nie jest możliwa. Jednak na terenie gminnym przewidziana jest rezerwa terenowa pod przyszłą budowę nowej sali gimnastycznej. Budowa kolejnego basenu w tej części miasta obecnie nie jest planowana z uwagi na inne, bardziej priorytetowe lokalizacje dla tego typu inwestycji sportowych w mieście.

Wątpliwość dotycząca zasadności inwestycji

Zasadność inwestowania w nowe boiska, które mają być realizowane w miejscu istniejących.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: realizacja nowych boisk w miejscu istniejących jest konieczna z uwagi na zły stan techniczny nawierzchni obiektów istniejących oraz brak odpowiedniego odwodnienia terenu. Gromadząca się po każdych opadach na powierzchni boisk woda uniemożliwia korzystanie z nich i powoduje dalszą korozję nawierzchni. Konieczność wymiany nawierzchni i realizacji nowych boisk uzgodniono z Dyrekcją szkoły i Wydziałem Edukacji.

Akustyka i oddziaływanie inwestycji na okoliczną zabudowę

Pytanie o realizację ekranów akustycznych od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: nie przewiduje się realizacji ekranów akustycznych oddzielających teren szkoły od istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Na granicy inwestycji wykonane zostaną nowe nasadzenia i uzupełnienia istniejącej zieleni zgodnie z zaproponowanym projektem.

Dostępność dla lokalnej społeczności

Postulat udostępnienia nowych boisk sportowych lokalnej społeczności poza godzinami lekcyjnymi.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: Nie ma przeciwskazań, by boiska sportowe były użytkowane również poza godzinami lekcyjnymi i niezależnie od funkcjonowania budynku szkoły. Jednak decyzję o udostępnieniu boisk sportowych i terenu przyległego lokalnej społeczności podejmuje Dyrekcja szkoły.

5.2.2. Rewaloryzacja zieleńca przy ul. Bora-Komorowskiego

Program funkcjonalno-przestrzenny

Postulat wyposażenia placu zabaw w kolejne elementy, takie jak huśtawki, tyrolki, tor rowerowy, siłownię zewnętrzną, leżaki, fontannę, stół do gry w szachy i inne.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: program funkcjonalno-przestrzenny zieleńca został wstępnie ustalony z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni, tym niemniej uwagi i propozycje mieszkańców zostaną przekazane do Działu Projektowania Przestrzeni Publicznej. Należy jednak mieć na względzie, że teren inwestycji jest ograniczony, zatem nie wszystkie z propozycji znajdą się w tym miejscu.

Wybieg dla psów

Wniosek o realizację ogrodzonego wybiegu dla psów.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgodnie z wytycznymi Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni nie ma możliwości realizacji w tym miejscu ogrodzonego wybiegu dla psów z uwagi na niewielką powierzchnię wolnego terenu i niespełnione minimalne standardy dotyczące powierzchni tego typu

urządzeń. Jednak możliwe będzie dalsze korzystanie z tej przestrzeni podczas spacerów z czworonożnymi pupilami. Planuje się ustawienie w tym miejscu pojemnika na psie odchody.

Ogrodzenia

Wniosek o wprowadzenie ogrodzenia placu zabaw dla najmłodszych dzieci.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zgodnie z wytycznymi Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni nie ma możliwości realizacji w tym miejscu ogrodzenia trwałego dla placu zabaw dla dzieci, jednak planowane jest ogrodzenie w postaci odpowiednio gęstego żywopłotu.

Powiększenie terenu pod zieleniec

Zawnioskowano o weryfikację legalności dzierżawionych i użytkowanych gruntów miejskich mogących potencjalnie służyć powiększeniu terenu zieleńca.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: kwestia została przekazana do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni oraz Gdańskich Nieruchomości celem przeprowadzenia odpowiednich weryfikacji umów dzierżaw.

Droga dojścia do zieleńca

Zawnioskowano o wykonanie przejść pieszych do zieleńca, które zapewnią bezpieczeństwo najmłodszym

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ul. Beniowskiego nie jest objęta działaniami inwestycyjnymi w ramach przedmiotowych inwestycji, jednak wnioski mieszkańców zostały przekazane do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

5.2.3. Nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego

Roślinność

Wnioski części mieszkańców o wprowadzenie drzew liściastych, a części o wprowadzenie drzew iglastych.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zaprojektowane nasadzenia zostały wstępnie ustalone z Działem Projektowania Przestrzeni Publicznej, jednak uwagi mieszkańców zostaną przekazane do tej jednostki celem dalszej analizy doboru roślinności.

Aktualność podkładów mapowych

Ankietowani zwrócili uwagę na nieaktualny podkład mapowy, który nie zawierał obecnego stanu drzew.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: przeprowadzona zostanie właściwa inwentaryzacja zieleni, a projekt nasadzeń zostanie poprawiony w oparciu o aktualny stan zieleni.

Kolizja z planowanymi inwestycjami

Mieszkańcy zwrócili uwagę na potencjalną kolizję szpaleru drzew z planowaną trasą rowerową.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uwagi mieszkańców dotyczące potencjalnych kolizji z planowaną trasą rowerową zostaną przekazane do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

Bezpieczeństwo i płynność ruchu

Ankietowani wnioskowali o zwiększenie zakresu inwestycji drogowych i objęcie nimi również ul. Bora-Komorowskiego.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: ul. Bora-Komorowskiego nie jest objęta działaniami inwestycyjnymi i nie znalazła się w zakresie umowy „16-tkowej" (wynikającej z art. 16 Ustawy o drogach publicznych).

5.2.4. Planowane inwestycje drogowe

Organizacja ruchu

Protesty przeciwko wprowadzaniu ruchu jednokierunkowego w ul. Słowiańskiej.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: organizacja ruchu leży w gestii Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni, jednak uwaga mieszkańców zostanie przekazana przez inwestora do tej jednostki.

Bezpieczeństwo pieszych

Wnioski o uspokojenie ruchu i zapewnienie dzieciom bezpiecznej drogi do Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: zadanie poza obszarem działań inwestycyjnych w ramach planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Leży ono w gestii zarządcy drogi i wnioski oraz uwagi mieszkańców zostaną przekazane do Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

Uspokojenie ruchu vs. przeniesienie ruchu

Część mieszkańców wnioskowała o uspokojenie ruchu w ul. Droszyńskiego, jednak część wnioskowała, by właśnie na ul. Droszyńskiego przenieść ruch lokalny.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: uwagi mieszkańców wykluczają się na wzajem. Zgodnie z ustaleniami z zarządcą drogi w ramach inwestycji drogowych zostaną wykonane w ul. Droszyńskiego i ul. Słowiańskiej wyniesione skrzyżowania i przejścia dla pieszych celem uspokojenia ruchu i zwiększenia bezpieczeństwa pieszych użytkowników.

Miejsca postojowe

Wnioski o wykonanie dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych w ul. Droszyńskiego.

ODPOWIEDŹ INWESTORA: wniosek zostanie poddany analizie i przekazany do zarządcy drogi.

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

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

- rozważenie wprowadzenia części z proponowanych przez mieszkańców pomysłów na zieleniec przy ul. Bora-Komorowskiego,
- rozważenie wprowadzenia systemowego sposobu udostępniania przyszkolnej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej po godzinach działania placówki szkolnej dla mieszkańców dzielnicy.

Ryc. 32. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w istniejącym kontekście urbanistycznym

6 Podsumowanie wyników Gdańskiego Dialogu Społecznego w odniesieniu do projektowanej inwestycji

Zakres procesu partycypacyjnego

Cel: szerokie poinformowanie mieszkańców i interesariuszy o procedurze ULIM, planowanych inwestycjach mieszkaniowo-usługowych 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 mailowe.

Liczba uczestników:

- ok. 70 osób uczestniczyło w pierwszym spotkaniu informacyjnym i ok. 50 osób w drugim spotkaniu podsumowującym,
- dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 8–11 i dla inwestycji przy ul. Droszyńskiego 14 uczestniczyło wzięły w badaniu ankietowym 41 osób i 54 osoby,
- 1 uwaga mailowa oraz 1 uchwała Rady Dzielnicy Przymorze Małe.

Kluczowe zagadnienia poruszane podczas procesu partycypacyjnego: architektura i urbanistyka, infrastruktura usługowa, transport i dostępność, ochrona przyrody, zieleń ogólnodostępna, ochrona dziedzictwa kulturowego, edukacja, rekreacja, przestrzenie publiczne.

Główne wyniki procesu partycypacyjnego

Dwie inwestycje główne mieszkaniowo-usługowe: mieszkańcy pozytywnie ocenili jakość zaproponowanej architektury, rozkład i wielkość mieszkań oraz dostępność lokali usługowych. Negatywne opinie dotyczyły niewystarczającej ilości zieleni i potencjalnych problemów wynikających ze wzrostem liczby samochodów na osiedlu.

Zagospodarowanie terenu wokół szkoły: przeważają opinie pozytywne, z postulatami zapewnienia dostępności dla społeczności lokalnej i dbałości o zieleń.

Zieleniec przy ul. Bora-Komorowskiego: doceniono projekt, jednak wskazano na potrzebę uwzględnienia wszystkich grup wiekowych, cześć uczestników procesu postulowała o wprowadzenie kolejnych funkcji, część wnioskowała o wyważone wprowadzenie nowego zagospodarowania i urządzeń rekreacyjnych, aby zachować możliwie jak najwięcej zieleni, w tym łąki kwiatowej służącej do swobodnego wypoczynku.

Nasadzenia wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego: wnioski o wprowadzenie zróżnicowanej zieleni, w tym krzewów jako uzupełnienia zieleni wysokiej.

Uwagi dodatkowe

– ankietowani postulowali poprawę infrastruktury drogowej, budowę woonerfów i rozwój transportu publicznego,

– zgłoszono potrzebę zaznaczenia historycznego charakteru przestrzeni i zasad kształtowania terenów zielonych, np. poprzez nasadzenia drzew (szpalery topól).

Ryc. 32. Widok na Przymorze Małe z lotu ptaka

7 Rekomendacje i propozycje dalszych działań

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

Inwentaryzacja zieleni wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego

Przeprowadzenie szczegółowej inwentaryzacji istniejącej zieleni wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego i uwzględnienie większej liczby drzew celem uzupełnienia braków.

Monitoring i bezpieczeństwo

Zaprojektowanie i wdrożenie systemu monitoringu na terenie wokół Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Arkońskiej 17 w Gdańsku dla zwiększenia bezpieczeństwa jego użytkowników i uniknięcia wandalizmu.

Zasugerowano także podjęcie dalszych kroków:

Kontynuacja procesu dialogu.

Informacja zwrotna w postaci raportu oraz informowanie mieszkańców o postępach w realizacji inwestycji, w przyszłości możliwość organizacji kolejnych konsultacji dla etapów wdrażania projektu.

Dostępność inwestycji sportowych dla społeczności lokalnej

Rozważenie systemowego sposobu na udostępnianie przyszkolnej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej lokalnej społeczności po godzinach pracy placówki szkolnej.

Rekomendacje dalszych działań

Inwentaryzacja zieleni wzdłuż ul. Bora-Komorowskiego

Monitoring i bezpieczeństwo

Podjęcie dalszych kroków

Dostępność inwestycji sportowych dla społeczności lokalnej

8 Rekomendacje dla przyszłych procesów dialogu społecznego

Niezależnie od kwestii związanych z kontynuacją procesu partycypacyjnego dla przedmiotowej inwestycji, w oparciu o zebrane uwagi i opinie sformułowano szereg refleksji i rekomendacji, które dotyczyły sposobu organizacji i prowadzenia przyszłych procesów dialogu społecznego. Najważniejsze z nich to:

- zwiększenie promocji procesu dialogu społecznego, aby dotrzeć do większej liczby mieszkańców,
- uproszczenie języka formularzy, wzbogacenie ich o elementy graficzne ułatwiające identyfikację elementów poddawanych ocenie,
- jasne przedstawienie korzyści wynikających z inwestycji towarzyszących,
- promowanie przedmiotowego procesu partycypacyjnego jako udanego przykładu dialogu społecznego między mieszkańcami, deweloperem i stroną miejską,
- kontynuacja prowadzenia podobnych procesów partycypacyjnych dla innych inwestycji realizowanych w mieście nie tylko w ramach procedury ULIM.

Ponadto wyrażono potrzebę prowadzenia tego typu otwartych rozmów z mieszkańcami i tworzenia w ten sposób atmosfery wzajemnego zaufania i szacunku jako podstawy budowania społeczeństwa obywatelskiego.

Rekomendacje dla przyszłych procesów

Zwiększenie promocji procesu dialogu społecznego

Uproszczenie języka formularzy

Przedstawienie korzyści wynikających z inwestycji towarzyszących

Promowanie udanego procesu partycypacyjnego

Kontynuacja prowadzenia podobnych procesów partycypacyjnych

9 Załączniki

Dokumentacja

Zestawienie tabelaryczne uwag, wniosków i zapytań ankietowanych przesłanych w okresie od 16.10.2024 r. do 17.11.2024 r. za pośrednictwem formularza internetowego wraz z odpowiedziami na nie opracowanymi przez inwestora opublikowane na stronie: gdansk.pl/bam w zakładce Gdański Dialog Społeczny,

Prezentacje BAM i Inwestora ze spotkań, nagrania ze spotkań otwartych, wyniki badania ankietowego, wnioski i uwagi złożone korespondencyjnie i mailowo dostępne są na stronie https://www.gdansk.pl/urzad-miejski/biuro-architekta-miasta/gdanski-dialog-spoleczny,a,270563 oraz w archiwum Biura Architekta Miasta.

Ryc. 34. Wizualizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej w istniejącym kontekście urbanistycznym

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.

GDAŃSK

GDAŃSKI
DIALOG
SPOŁECZNY