

PROTOKÓŁ z VII posiedzenia Komitetu Rewitalizacji II kadencji

VII posiedzenie odbyło się dnia 8 grudnia 2025 r. w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska. W posiedzeniu Komitetu Rewitalizacji uczestniczyło 15 członków Komitetu (w tym 2 członków jednostek miejskich, bez prawa głosu) oraz zgodnie z listą obecności:

Andrzej Trojaczek	Develia S.A.
Michał Bienek	Invest Komfort
Monika Arczyńska	A2P2
Hanna Jakubek	ZRIDK / BRG
Martyna Grochowalska	ZRIDK / BRG
Marek Krześniak	ZRIDK / BRG

Posiedzeniu przewodniczyła pani Emilia Łodzińska.

Spis treści

- I. **Prezentacja zamysłu inwestycji Invest Komfortu na terenach dawnej „Błaszanki” na Dolnym Mieście** s. 2
- II. **Prezentowanie zamierzeń spółki Develia w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego w Nowym Porcie** s. 3
- III. **Pytania i uwagi członków Komitetu Rewitalizacji** s. 5

I. Prezentacja zamysłu inwestycji Invest Komfort na terenach dawnej „Błaszanki” na Dolnym Mieście

Spółka Invest Komfort działa na rynku nieruchomości od ponad 30 lat i zrealizowała dotychczas ponad 50 inwestycji na terenie Trójmiasta. W Śródmieściu Gdańska powstają kolejne etapy projektu Brabank przy ul. Wałowej, natomiast na Dolnym Mieście rozpoczęto inwestycję przy ul. Toruńskiej.

Kolejnym przedsięwzięciem w tej części miasta będzie projekt „Błaszanka”, którego nazwa nawiązuje do istniejącej tu dawniej fabryki opakowań blaszanych. Obszar inwestycji zlokalizowany jest przy ul. Podwale Przedmiejskie, na terenie dawnego Bastionu Ogrodowego i obejmuje około 5,5 ha. Skala projektu powoduje, że inwestor postrzega go nie jako klasyczne osiedle mieszkaniowe, lecz jako proces tworzenia nowego fragmentu miasta.

Inwestycja znajduje się obecnie na etapie przedprojektowym. Realizacja przewidziana jest w 6–8 etapach i może potrwać 20–25 lat, z planowanym zakończeniem około 2050 r. Z tego względu kluczowym elementem przygotowań jest opracowanie masterplanu, który ma mieć charakter elastyczny i umożliwiać reagowanie na zmieniające się uwarunkowania społeczne, gospodarcze i środowiskowe.

Spółka prowadzi rozmowy z pracownią projektową oraz zleciła firmie A2P2 realizację badań partycypacyjnych i analiz niezbędnych do opracowania wytycznych dla przyszłych autorów masterplanu.

Przedstawicielka A2P2 poinformowała, że zakres współpracy obejmuje przeprowadzenie konsultacji społecznych z mieszkańcami i interesariuszami obszaru oraz przygotowanie procesu certyfikacji BREEAM Communities, odnoszącego się do całych zespołów urbanistycznych typu „mixed use”.

Najbardziej efektywną formą konsultacji okazały się punkty konsultacyjne zlokalizowane przy przystanku tramwajowym, w rejonie bastionów oraz przy ul. Chłodnej. Uzupełnieniem były spotkania indywidualne z przedstawicielami lokalnych firm, instytucji kultury oraz uczelni artystycznych (ASP i Akademii Muzycznej), a także warsztaty z mieszkańcami Dolnego Miasta.

Powstały raport z konsultacji stanowi istotny materiał wejściowy do dalszych prac planistycznych.

Równolegle Invest Komfort zlecił analizę historycznych fasad kamienic Dolnego Miasta, wykonaną pod kierunkiem prof. Moniki Zawadzkiej (ASP). Opracowanie to pozwala określić zasady kształtowania nowej zabudowy pierzejowej, tak aby odpowiadała ona lokalnemu kodowi urbanistycznemu i tożsamości dzielnicy. Wyniki analiz zostaną włączone do wytycznych masterplanu.

W trakcie dyskusji poruszono m.in. następujące kwestie:

- możliwość uzupełnienia zabudowy w sąsiedztwie budynku przy ul. Ułańskiej 11
- – jest to brane pod uwagę;
- powiązania piesze z przystankiem tramwajowym, rewitalizowanym obszarem Bastionu Królik oraz terenami Opływu Motławy – planowane;
- przestrzenie publiczne i półpubliczne (plac, skwery, ciągi piesze) – planowane;
- konsultacje z organizacjami ekologicznymi oraz kwestie wycinki drzew - deweloper jest otwarty na rozmowy, zapewnia, że chce przeprowadzić inwestycję z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ekologii, natomiast podkreśla, że badań archeologicznych czy prac remediacyjnych nie da się przeprowadzić bez wycinki; jednocześnie na terenie inwestycji zidentyfikowano największe, najcenniejsze okazy drzew, aby je chronić;
- remediacja gruntów i badania archeologiczne – prowadzone będą równolegle, planowany start to I kwartał 2026 r.;
- intensywność i wysokość zabudowy – do 18 m, z możliwością dominanty do 25 m, ograniczona także wskaźnikami parkingowymi;
- struktura mieszkań na terenie inwestycji – preferencja dla większych lokali, zabudowa prorodzinna;
- rozwiązania komunikacyjne i nowe wyjazdy z terenu inwestycji – m.in. pomysł przedłużenia ul. Reduta Dzik od Bastionu Królik.

Inwestor podkreślał, że celem projektu nie jest maksymalizacja parametrów zabudowy, lecz stworzenie spójnej, zielonej i przyjaznej przestrzeni miejskiej.

II. Przedstawienie zamierzeń spółki Develia w ramach Partnerstwa Publiczno-Prywatnego w Nowym Porcie

Spółka Develia realizuje projekt „Nowy Port 2030+” w formule Partnerstwa Publiczno-Prywatnego. Po analizie wcześniejszych wariantów inwestor zdecydował się na całościowe, dzielnicowe podejście do projektu oraz pogłębiony dialog z miastem i mieszkańcami.

Inwestycja obejmuje obszary rozproszone na terenie Nowego Portu oraz częściowo w dzielnicach sąsiednich. Kluczowe elementy to:

- uzupełnienie istniejącej zabudowy kwartałowej,
- realizacja tzw. Zielonej Wyzwolenia,

- odbudowa Dworu Fischera,
- zagospodarowanie Szańca Zachodniego jako przestrzeni rekreacyjnej i społecznej.

Planowana jest realizacja ok. 1000 mieszkań o średnim metrażu ok. 52 m².

Develia zapowiedziała uruchomienie punktu informacyjnego dla mieszkańców oraz cykliczne spotkania, na których można będzie zgłaszać swoje pomysły. Spółka współpracuje z Politechniką Gdańską w zakresie kwerend historycznych oraz analiz stanu zachowania zabytków. Opracowania te mają zostać udostępnione do końca I kwartału 2026 r.

Podkreślono znaczenie dostosowania nowych realizacji do zróżnicowanego charakteru architektonicznego Nowego Portu.

W ramach PPP Develia zrealizuje również szereg inwestycji na rzecz miasta, w tym m.in.:

- budowę basenu,
- przebudowę ul. Wyzwolenia, tzw. Zielona Wyzwolenia
- realizację parków i terenów zielonych,
- postawienie budynku usługowo-biurowego z funkcją żłobka,
- przekazanie do zasobu miejskiego 31 lokali mieszkalnych (15 w Nowym Porcie i 16 poza dzielnicą),
- gruntowny remont 9 kamienic gminnych w Nowym Porcie.

W trakcie dyskusji poruszono m.in. następujące kwestie:

- możliwość wyburzeń zamiast remontów – układ urbanistyczny Nowego Portu jest wpisany do rejestru zabytków i wszystko jest pod ochroną konserwatorską;
- intensywność i wysokość zabudowy – zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wysokość zróżnicowana: od jednopiętrowych szeregowców do 8 pięter w okolicy Dworu Fischera, na terenie po budynkach browaru;
- odbetonowanie pl. Gustkowicza – sugestia, by większa liczba mieszkańców wypowiedziała się, czy tego chcą, bo to miejsce spotkań młodzieży na rolkach i hulajnogach – o odbetonowanie wnosi Rada Dzielnic. Ta kwestia nie wchodzi w zakres PPP ani GPR; odbetonowanie miałyby być częściowe;
- miejsca postojowe w nowych inwestycjach – 1,2 miejsca na mieszkanie i 32 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej, prawie wszystkie w parkingach podziemnych;

- zabudowa na terenie Szańca Zachodniego – będzie to park rekreacyjny; na jego północnym obrzeżu ma powstać zabudowa mieszkalno-usługowa, a przy południowej granicy Szańca miasto zagospodaruje Plac Nadwodny;
- projekt zagospodarowania Szańca Zachodniego – do 2029 r. trwają badania po remediacji gruntu, po tym okresie RDOŚ wyda decyzję, czy można rozpocząć tam zagospodarowanie parku;
- rodzaj zabudowy na terenie Dworu Fischera – powstanie zabudowa mieszkaniowa i handlowo-usługowa;
- przebudowa ul. Wyzwolenia – start inwestycji przewidziano dopiero na rok 2031, kiedy powstanie „Nowa Wyzwolenia” wyprowadzająca ruch ciężarówek;
- basen – duża niecka basenu ma mieć 6 torów na 48 osób, brodzik na 16 osób, dwa jacuzzi, sauna sucha i mokra oraz pomieszczenia sanitarne.

III. Pytania i uwagi członków Komitetu Rewitalizacji

W części końcowej poruszono następujące kwestie:

- harmonogram realizacji wiat śmietnikowych na Biskupiej Górcie – została zawarta umowa na zaprojektowanie 12 wiat, dokumentacja ma zostać odebrana do końca pierwszego kwartału 2026 r., wtedy zostanie ogłoszony przetarg na ich budowę;
- plac pod Neptunem na Biskupiej Górcie – miasto jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę;
- brak placu zabaw na Biskupiej Górcie i możliwe źródła finansowania – pomocne byłoby napisanie przez radną interpelacji w tej sprawie, drugim rozwiązaniem mogą być konkursy grantowe przygotowywane przez Urząd Marszałkowski;
- konsultacje dotyczące PKM na Oruni – w rozstrzygnięciu jest postępowanie na stworzenie masterplanu niekolejowej części inwestycji, czyli poszczególnych przystanków i otoczenia wokół nich. Dopiero, gdy jego wykonawca zostanie wybrany, będą mogły być prowadzone konsultacje;
- możliwość zobaczenia projektu przebudowy Rynku Oruńskiego – BRG wraz z DRMG zorganizuje spotkanie informacyjne w Domu Sąsiedzkim przy ul. Dworcowej;
- przyszłość punktów handlowych na Rynku Oruńskim – dotychczasowe punkty usługowe (kioski) muszą zostać usunięte z przestrzeni rynku. Lokale usługowe powstaną w budynku Gościnną 12.
- możliwość wsparcia odbudowy (po pożarze) zabytkowych hal na Przeróbce. – obiekt znajduje się poza obszarem rewitalizacji, poza tym jest to teren prywatny.

Biuro Architekta Miasta ma programy ratowania zabytków. Właściciel obiektu może też udać się do punktu informacyjnego funduszy unijnych do urzędu marszałkowskiego.

Protokół sporządził:

Marek Krześniak

Biuro Rozwoju Gdańska

Marek Krześniak

ZASTĘPCZYNI PREZYDENTA
MIASTA GDAŃSKA

Emilia Łodzińska

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ROZWOJU GDAŃSKA

Ewa Piela