



BIURO ROZWOJU GDAŃSKA UL. WAŁY PIASTOWSKIE 24, GDAŃSK
tel. 308 44 51, fax 308 44 49, Regon 191840275, NIP 583-26-21-235

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gdańska w latach 2010-2013

Gdańsk, sierpień 2014 r.

Spis treści

Wstęp.....	3
1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	6
1.1 Zestawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych	6
1.2. Informacja dotycząca obrotu nieruchomościami.....	7
1.3. Obiekty budowlane oddane do użytku.....	8
1.4. Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, nowe zjawiska.....	16
1.4.1. Kontynuacja dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej.....	16
1.4.2. Porządkowanie i podnoszenie standardu przestrzeni miejskiej.....	24
1.4.3. Nowe ponadosiedlowe założenia parkowe	29
1.4.4. Nowe strukturotwórcze obiekty usługowe o znaczeniu metropolitalnym	30
1.4.5. EURO 2012 jako czynnik przemian funkcjonalno-przestrzennych w Letnicy	31
1.4.6. Koncentracja biurowców wzdłuż Al. Grunwaldzkiej i w innych miejscach o najlepszej obsłudze transportowej.....	32
1.4.7. Obiekty wysokościowe.....	33
1.4.8. Superkoncentracja WOH z rozszerzeniem oferty poza handel	34
1.4.9. Kontynuacja trendów w zakresie infrastruktury społecznej	35
1.4.10. Rozwój funkcji logistycznych, produkcyjnych i portowych.....	37
1.4.11. Lokalny Program Rewitalizacji.....	38
1.4.12. Rozbudowa układu uliczno - drogowego	41
1.4.13. Dynamiczna rozbudowa transportu zbiorowego.....	43
1.4.14. Rozwój podsystemu rowerowego.....	46
1.4.15. Ożywienie dróg wodnych.....	47
1.4.16. Inżynieria i gospodarka komunalna	48
1.4.17. Postępująca zabudowa terenów rolnych na Wyspie Sobieszewskiej .	51
1.4.18. Postępy we współpracy międzygminnej.....	51
1.4.19. Wzrost aktywności mieszkańców i rozszerzenie partycypacji społecznej.....	52
1.5. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście ustaleń SUiKZP – postępy w jego realizacji.....	54
1.5.1. Mieszkalnictwo	55
1.5.2. Usługi.....	56
1.5.3. Przestrzeń publiczna.....	57
1.5.4. Infrastruktura społeczna	57
1.5.5. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna	57
1.5.6. Funkcje przemysłowo-portowe i logistyczne	57

1.5.7.	Transport.....	58
1.5.8.	Infrastruktura techniczna	59
1.5.9.	Ochrona środowiska	60
1.5.10.	Ochrona dziedzictwa kulturowego	60
1.5.11.	Plany miejscowe	60
1.5.12.	Obszary problemowe	61
1.5.13.	Miejsca pracy, mieszkańcy.....	62
2.	Ocena aktualności aktów planistycznych	63
2.1.	Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w świetle złożonych wniosków, szczegółowych studiów i zmian uwarunkowań.....	63
2.2.	Postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	66
2.3.	Rezerwacja terenów na cele publiczne w mpzp	68
2.4.	Skutki ekonomiczne uchwalania planów miejscowych	70
2.5.	Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych	71
2.6.	Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie uwarunkowań faktycznych.....	78
2.7.	Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych	105
3.	Wnioski zbiorcze	106

Wstęp

Zgodnie z dyspozycją art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta zobowiązany jest dokonać analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, oceniając m.in. postępy w opracowaniu planów miejscowych. Po uzyskaniu opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej Prezydent Miasta zobowiązany jest przekazać wyniki analiz Radzie Miasta (co najmniej raz w czasie trwania jej kadencji) celem podjęcia przez Radę uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedstawiona analiza dotyczy lat 2010 – 2013 i oprócz krótkiej charakterystyki regulacji prawnych dotyczących zagospodarowania przestrzeni – ujętej w niniejszym wstępie – obejmuje następujące zagadnienia:

- zestawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzeni na podstawie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych,
- informacje dotyczące obrotu nieruchomościami komunalnymi,
- obiekty budowlane oddane do użytku,
- tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, nowe zjawiska, w tym informację o realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Gdańska,
- zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska¹ (zwanego dalej Studium lub SUIKZP),
- analiza aktualności SUIKZP, w świetle szczegółowych studiów i złożonych wniosków o jego zmiany wynikających m. in. ze zmian uwarunkowań (w tym wybranych prawnych),
- postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (zwanym dalej planami miejscowymi lub mpzp) wraz z informacją o rezerwacji terenów na cele publiczne w planach i skutkach ekonomicznych ich uchwalania,
- zestawienie wniosków o zmianę lub podjęcie planów miejscowych,
- ocenę aktualności planów miejscowych ze względu na uwarunkowania faktyczne i informację o wieloletnich programach sporządzania mpzp,
- wnioski zbiorcze dotyczące aktualności dokumentów planistycznych.

Treść analizy przedstawiono w formie tekstowej i tabelarycznej. W pracach brały udział następujące instytucje:

- Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków Urzędu Miejskiego w Gdańsku,
- Wydział Skarbu UM w Gdańsku,
- Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych,
- Wydział Infrastruktury Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego,

¹ Uchwała nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska a dnia 20.12. 2007 r.

- Departament Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego,
- Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,
- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
- Biuro Rozwoju Gdańska – jednostka wiodąca.

W całym okresie, którego dotyczy niniejsze opracowanie obowiązywała ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami). Jest ona podstawowym aktem regulującym proces zagospodarowania przestrzeni. Jej treść stanowią regulacje dotyczące następujących kwestii:

- określenia zasad kształtowania polityki przestrzennej przez organy gminy – czego wyrazem jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- określenia zakresu i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na konkretne cele wraz z ustaleniem zasad ich zagospodarowania – co jest przedmiotem ustaleń planów miejscowych,
- określenia warunków zagospodarowania przestrzeni w sytuacji braku planu miejscowego – czyli poprzez postępowanie i decyzje administracyjne.

Ponadto w procedurach związanych z zagospodarowaniem przestrzeni (w tym w pracach nad studium uwarunkowań i planami miejscowymi) uwzględniać należy szereg innych aktów prawnych, m.in. ustawy takie jak:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j.t. Dz. U. 2011 r. poz. 1259 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1205 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. 2014 r. poz.40),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. 2013 r. poz. 1235 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 260, z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 687 z późniejszymi zmianami),

- ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (j.t. Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 18 października 2006 r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2006 r. Nr 220, poz. 1601 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1594),
- ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe" (Dz. U. z 2000 r. Nr 84, poz. 948),
- ustawa z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2009 r. Nr 42, poz. 340 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z 21 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 26, poz. 133 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. 2012 r. poz.145 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 934 z późniejszymi zmianami),
- ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami).

W dokumentach planistycznych uwzględnia się także przepisy wykonawcze, w tym m.in.:

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz.430).

Przedstawiony wykaz najczęściej stosowanych aktów prawnych wskazuje, jak złożonym i skomplikowanym procesem jest zagospodarowanie przestrzeni oraz sporządzanie dokumentów planistycznych regulujących ten proces. Dlatego też tak istotnym jest przestrzeganie przepisów prawa materialnego i procedury planistycznej, która jest szczegółowo badana na wszystkich etapach prac nad planem miejscowym (kontrola wojewody, WSA). Należy podkreślić, że proces prac nad planem miejscowym jest procesem demokratycznym, w którym coraz większy udział biorą mieszkańcy (wnioski do planu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dyskusje publiczne, uwagi do projektu planu, uzyskiwanie opinii rad dzielnicowych na różnych etapach prac planistycznych – co w Gdańsku w ostatnich latach stało się stosowaną – choć ustawowo niewymaganą – praktyką. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowywaniu terenów należących do innych podmiotów. Organ sporządzający jak i uchwalający miejscowe plany staje przy każdym planie przed dylematem rozstrzygania konfliktów między interesami poszczególnych obywateli, a interesami całej wspólnoty samorządowej i koniecznością szukania optymalnych, bardzo często kompromisowych rozwiązań. To wszystko składa się na fakt, że proces tworzenia planów miejscowych trwa od kilku do kilkunastu miesięcy, a niekiedy z powodu rozmaitych konfliktów nawet kilka lat.

Zmiany wielu z przywołanych wyżej aktów prawnych (ustaw) mogą powodować konieczność zmiany dokumentów planistycznych (studium, planów miejscowych), a tym samym wpływać na tempo i czas wykonywania prac związanych z procesem planistycznym. W miarę potrzeb i możliwości zmiany te były i są sukcesywnie wprowadzane, ale zgodnie z art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest to przedmiotem niniejszej analizy, a więc uwzględniono je tylko w niezbędnym merytorycznie zakresie.

1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

1.1 Zestawienie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych

Poniższe zestawienie wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i decyzji o pozwoleniu na budowę (PNB) wydanych w poszczególnych latach wg rodzaju inwestycji zostało przygotowane przez Wydział Urbanistyki, Architektury i Ochrony Zabytków UM w Gdańsku.

Tab. 1. Liczba wydanych ostatecznych decyzji administracyjnych w latach 2010-2013

Wyszczególnienie	2010-2013		2010		2011		2012		2013	
	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB
Razem	499	2771	186	798	138	746	70	585	105	642
Mieszkalnictwo wielorodzinne	32	268	9	74	7	80	8	58	8	56

Wyszczególnienie	2010-2013		2010		2011		2012		2013	
	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB	WZ	PNB
Mieszkalnictwo jednorodzinne	242	606	96	184	57	187	40	93	49	142
Komunikacja i infrastruktura techniczna	13	1399	3	382	3	330	2	347	5	340
Obiekty produkcyjno-magazynowe	19	64	7	27	2	17	2	7	8	13
Obiekty użyteczności publicznej i handel	75	258	33	85	32	93	2	32	8	48
inne	118	176	38	46	37	39	16	48	27	43

WZ – decyzja o warunkach zabudowy, PNB – decyzja o pozwoleniu na budowę

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z WUAiOZ UM w Gdańsku.

Wg informacji Departamentu Rozwoju Regionalnego i Przestrzennego Urzędu Marszałkowskiego Województwa Pomorskiego w rejestrze wydanych decyzji o lokalizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim za lata 2010-2013 figurują trzy decyzje – budowa budynku magazynowo-biurowego na potrzeby Cargo wraz z urządzeniami budowlanymi przy ul. Słowackiego 200, budowa wewnętrznej linii zasilającej nn 0,4 kv na tym terenie oraz rozbudowa i przebudowa Wojewódzkiego Centrum Onkologii z urządzeniami budowlanymi przy Al. Zwycięstwa 31/32.

Informacje z rejestru decyzji lokalizacji celu publicznego na terenach zamkniętych w granicach miasta uzyskano od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska za okres od 01.01 do 17.07 2010 r i od Wydziału Infrastruktury Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego – od 18. 07 2010 do 2013. W sumie na terenach zamkniętych wydano 41 decyzji dotyczących budowy obiektów kubaturowych, infrastruktury drogowej, kolejowej, inżynieryjnej, portowej na terenach wojskowych (m. in. na terenach: jednostki wojskowej na Westerplatte, Szpitala Marynarki Wojennej), kolejowych (m. in. decyzja dot. przebudowy przystanku osobowego SKM Gdańsk Żabianka AWFIS, przystanku osobowego SKM, Gdańsk Wrzeszcz).

1.2. Informacja dotycząca obrotu nieruchomościami

Dane dotyczące obrotu nieruchomościami komunalnymi uzyskano od Wydziału Skarbu UM w Gdańsku oraz od Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych w części dotyczącej gruntów gminnych wydierżawionych na czas określony.

Powierzchnia gruntów komunalnych sprzedanych i oddanych w użytkowanie wieczyste w latach 2010 – 2013 wyniosła 2 mln 535 tys. 127m², co oznacza wzrost do okresu ubiegłego o 46%.

Zmniejszyła się natomiast powierzchnia gruntów, w stosunku do których nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – w latach 2010-2013 wynosiła ona 1mln 8 tys. 558m² i stanowi to 64,6% wielkości z poprzednich czterech lat.

Powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie na czas określony wyniosła 640 tys. 309 m²- jest to ponad dwa razy więcej niż w okresie poprzednim.

Powierzchnia gruntów wydierżawionych na czas określony wyniosła 1,8 mln m² średnio w roku, (łącznie z gruntami rolnymi) i jest to sześciokrotnie więcej niż w poprzednim okresie.

1.3. Obiekty budowlane oddane do użytku

W poniższych tabelach, w układzie branżowym, zaprezentowano wykaz ważniejszych obiektów budowlanych oddanych do użytku w latach 2010 – 2013 w poszczególnych dzielnicach, z wyróżnieniem lokalizacji w Centralnym Paśmie Usługowym (w dzielnicach Śródmieście, Wrzeszcz, Oliwa). W przypadku inwestycji drogowych nie zawsze było możliwe zakwalifikowanie do kategorii „CPU” i „pozostały obszar”. Dane źródłowe uzyskano w Zarządzie Dróg i Zieleni (w zakresie inwestycji drogowych) oraz od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (w zakresie pozostałych inwestycji łącznie z mieszkaniowymi).

Tab. 2. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Śródmieście latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	<ul style="list-style-type: none"> - Salon samochodowy Citroena, Zawodników 2, - Budynek usługowy, Piwna/Kaletnicza, - Hotel z centrum konferencyjnym, Grodzka/Sukiennicza, - Budynek dla potrzeb sądownictwa-przebudowa, 3 Maja 9A, - Budynek biurowy Gaz System, Wałowa 47, - Budynki D,E dla potrzeb sądownictwa, 3 Maja 9A, - Kamienice NCK, Świętojańska 50, - Budynki dla potrzeb sądownictwa- II etap, 3 Maja 9A - Budynek usługowy, Al. Zwycięstwa 48, - Centralne Muzeum Morskie - Ośrodek Kultury Morskiej, Tokarska 21-25, - Hotel Admirał, Tobiasza 9, - Bosmanat, Żabi Kruk, - Hotel-przebudowa i rozbudowa, Rycerska 11, - Budynek hotelowo usługowy, Grodzka 19, - Pomorskie Centrum Traumatologii Wojewódzki Szpital Specjalistyczny, nowy budynek i rozbudowa, Nowe Ogrody 1-6, - Obiekt handlowy (Lidl), Zawodników 4, 	<ul style="list-style-type: none"> - Hotel Arka, Powstańców Warszawskich 45, - Budynek parafialny z plebanią i przedszkolem, Powstańców Warszawskich 35, - Przedszkole specjalne, (fundacja) Malczewskiego 139, - Budynek biurowy z garażem podziemnym, Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna, Trzy Lipy 3, - Rozbudowa szkoły Oświata Lingwista, Malczewskiego 51, - Pensjonat z mieszkaniem i garażem podziemnym, Beethovena 7 - Budynek usługowo handlowy, Żuławska 1 - Budynek biurowo usługowy, Trzy Lipy 2, - Budynek handlowy (Lidl), Sandomierska 11, - Hala magazynowa, Sandomierska 34 - Hala magazynowa z częścią biurową, Trakt Św. Wojciecha 281, - Budynki biurowo laboratoryjne z garażem podziemnym, Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna, Trzy Lipy 3,, - Centrum Innowacji i Aktywizacji Społecznej w zabytkowej kuźni,

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
		<ul style="list-style-type: none"> - Bosmanat, Sienna Grobla, - Archiwum Państwowe - rozbudowa, Wałowa 5, - Hala magazynowa, (Metalzbyt) Wiesława 1, - Żłobek – rozbudowa i nadbudowa, Poczтовая 1 	<ul style="list-style-type: none"> Gościnną 14 Budynek biurowo magazynowy, Trakt Św. Wojciecha 237,
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna		Zakład rzemieślniczy regeneracji sprzętu rehabilitacyjnego, Olszyńska 4
3.	Zieleń publiczna, sport i rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> - Namiotowa hala sportowa z zapleczem socjalnym, DRMG, Siennicka, - Plac zabaw „Radosna szkoła” przy szkole podstawowej, Na Stoku 43 - Boisko „Orlik”, przy ZSO, Głęboka 11 - Zaplecze boisk szkolnych, Głęboka 11 - Boisko „Junior Gdańsk” przy szkole podst. , Łąkowa 61, - Boisko ze środków własnych miasta przy szkole podst. Grobla IV 8, - Boisko ze środków własnych miasta przy I LO, Wały Piastowskie 6 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisko „Orlik” przy gimnazjum 29, Beethovena 20 - Boisko ze środków miasta przy szkole podst. Kartuska 126 A - Plac zabaw „Radosna szkoła” przy szkole podstawowej, Modra 2
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice	<ul style="list-style-type: none"> - Nowe Ogrody, Kartuska - tory tramwajowe GPKM 3.12 	<ul style="list-style-type: none"> - Stacja uzdatniania wody Lipce-hala filtrów, Niegowska - Nowe Ogrody i Kartuska - droga rowerowa - przebudowa torów - Nowe Ogrody, Kartuska - GPKM 3.12 - Kartuska - droga rowerowa - ul. Łostowicka - od Wojskiego do Kartuskiej - ul. Łańcucka - od Nieborowskiej do skrzyżowania z Łańcucką - ul. 3-go Maja - droga rowerowa - Przebudowa Kanalu Raduni - Przebudowa zbiornika Mokra Fosa
5.	mieszkalnictwo	<ul style="list-style-type: none"> - 1623 mieszkania - 116,4 tys. m² powierzchni użytkowej 	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

Tab. 3. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Wrzeszcz w latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	<ul style="list-style-type: none"> - Budynek Centrum Naukowo Badawczego Medycyny Laboratoryjnej AMG, Dębinki 7, 	<ul style="list-style-type: none"> - Budynek handlowo-usługowy, Gałczyńskiego 20, - Pensjonat z cz. gastronomiczno-

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
		<ul style="list-style-type: none"> - Budynek Akademickiego Centrum Medycyny Inwazyjnej, Smoluchowskiego - Budynek biurowo-usługowy Centrum Zana, Al. Grunwaldzka 163, - Wojew. Centrum Onkologii-rozbudowa, Al. Zwycięstwa 31/32, - Rozbudowa i przebudowa lokalu gastronomicznego Cristal, Al. Grunwaldzka 105, - Obiekt handlowy z parkingiem (Lidl), Uphagena 32, - Stacja kontroli pojazdów, Hynka 32 - Budynki biurowe Omega i Gamma Hossy, Norwida 2,4, - Budynek biurowy Opera, Al. Zwycięstwa 13A, - Laboratorium Katedry Automatyki Napędu Elektrycznego PG, Sobieskiego 7, - Laboratorium Innowacyjnych Technologii Elektroenergetycznych, Sobieskiego 5, - Budynek Centrum Nanotechnologii PG, Narutowicza 11/12 	<ul style="list-style-type: none"> handlową, Dworska 4, - Budynek administracyjny PPU Zieleń-rozbudowa, Partyzantów 76 - Rozbudowa hali handlowej Polmozbytu, Hallera 132, - Budynek handlowo usługowy-rozbudowa, Słowackiego 35 - Centrum Społeczno-Kulturalne Kościoła Adwentystów Dnia Siódmego, Jaśkowa Dolina 21, - Budynek usługowo handlowy, Potokowa 15D, - Budynek gastronomiczno handlowy, Hallera 280, - Pawilon handlowo usługowy (Biedronka) Gdańska 211, - Budynek handlowo usługowy Gildia, Rzeczypospolitej 33B, - Budynek pasywny biurowo usługowy, Potokowa 10A
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna		
3.	Zieleń publiczna, sport i rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> - Hala tenisowa, Akademickie Centrum Sportu PG 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisko „Junior Gdańsk” przy szkole podst., Wczasy 3, - Boisko „Orlik” przy gimnazjum 25, Kościuszki 8, - Plac zabaw „Radosna szkoła” przy szkole podst. Marusarzówny 10, - Budynek zaplecza kompleksu boisk przy gimnazjum 25, Kościuszki 8
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice	<ul style="list-style-type: none"> - przebudowa torów tramwajowych - Aleja Rzeczypospolitej, Chłopska, 3-go Maja - GPKM 3.4, 3.5 - przebudowa torów tramwajowych Al. Grunwaldzka, Wojska Polskiego - GPKM 3.10, 3. - Trasa Słowackiego – część zad. II od Potokowej do Rzeczypospolitej 	<ul style="list-style-type: none"> - Stacja Uzdatniania Wody Zaspą Wodną - rozbudowa, przy ul. Powstańców Wielkopolskich, ul. Morenowe Wzgórze ul. Kobieli ul. Trzy Lipy przebudowa torów tramwajowych – Al. Rzeczypospolitej, Chłopska, 3-go Maja - GPKM 3.4, 3.5 przebudowa torów tramwajowych – Al. Grunwaldzka, Wojska Polskiego - GPKM 3.10, 3.11 - Srebrniki - wjazd do Szpitala ul. Dolne Młyny - od Potokowej do Nowiec ul. Karskiego, Tischnera przebudowa torów tramwajowych -

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
			Kliniczna, węzeł Kliniczna - GPKM 3.2, 3.3 - Trasa Słowackiego zad.III - od Gdańskiej do węzła Marynarki Polskiej - Jaškowa Dolina - droga rowerowa - Trasa Słowackiego – część zad.II od Potokowej do Rzeczypospolitej - ul. Nowiec - od Wichrowe Wzgórze do zawrotki na końcu
5.	mieszkalnictwo	- 3122 mieszkania - 222,0 tys. m ² powierzchni użytkowej	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

Tab. 4. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Oliwa w latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	<ul style="list-style-type: none"> - Budynek biurowy A5, Arkońska 6, - Budynek Wydziału Nauk Społecznych UG, Bażyńskiego 1, - Pawilony usługowe, tymczasowe, Subisława przy SKM Żabianka, - Restauracja KFC, Al. Grunwaldzka 258, - Hotel Arkon, Śląska 10, - Zespół 2 hal magazynowych z garażem podziemnym, Subisława 50, - Hala targowa Stowarzyszenia Kupców Polanki, Polanki 1A, - Budynek biurowy Oliva Business Center, Al. Grunwaldzka 472, - Centrum Powiadamiania Ratunkowego Woj. Pomorskiego, Beniowskiego 7, - Wydział Biologii UG, Wita Stwosza, - Budynek biurowy z usługami i garażem podziemnym Olivia Business Center, Al. Grunwaldzka 472, - Budynek biurowy i dozoru, CTO, Szczecińska 65, - Budynek biurowy z garażem podziemnym (Bank Meritum), Piastowska 7, - Wydział Chemii UG, Wita Stwosza 63 - Kompleks dydaktyczno warsztatowy, Czyżewskiego 31 DRMG - Zespół budynków biurowo usługowych (Torus), Al. Grunwaldzka 411 	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum Usługowe Leclerc, (Decathlon) Obrońców Wybrzeża, Przychodnia Polanki, Polanki 7, - Hala widowiskowo-sportowa na granicy Gdańska i Sopotu, Plac Dwaóh Miast (Ergo Arena) - Budynek biurowo-usługowy Centrum Obsługi Ruchu Turystycznego, Jelitkowska 23 (NDI) - Laboratorium CTO, Rzeczypospolitej 8, - Pawilon handlowo usługowy, Dąbrowszczaków 5, - Budynek gibbonów w miejskim Ogrodzie Zoologicznym-rozbudowa, Karwieńska 3, - Zespół turystyczno wypoczynkowy Piastowska 160 (Qualia),
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna		
3.	Zieleń publiczna,	- Tor gokartowy, Beniowskiego-przy	- Boisko „Junior Gdańsk” przy szkole

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja	
		w obszarze CPU	na pozostałym obszarze
	sport i rekreacja	torach	podst. 46, Arkońska 17 - Boisko „Junior Gdańsk” przy gimnazjum, Zgody II 6
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice		ul. Pomorska - droga rowerowa - Pas Nadmorski - zagospodarowanie przy zbiornikach wodnych ul. Piastowskiej - Park Reagana - rondo Gospody - Łokietka (Sopot) - przebudowa torów tramwajowych - Pomorska - GPKM 3.8 - przebudowa torów tramwajowych - Hallera - GPKM 3.6 - ul. Kaprów, Asnyka - Droga Zielona - ul. Chłopska, Rzeczpospolitej - droga rowerowa
5.	mieszkalnictwo	1456 mieszkań - 107,1 tys. m ² powierzchni użytkowej	

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

Tab. 5. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Południe w latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, Lokalizacja na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	- A. Plichta salon samochodowy, Lubowidzka 42 i 44 - Budynek socjalny Zakładu Utylizacyjnego Sp z o.o., Jabłoniowa 55, - Pawilon handlowo-usługowy Decathlon, Szczęśliwa, - Budynki usługowo-handlowe Rental Park, Przywidzka 7 i 9, - Budynek użyteczności publicznej Hospicjum Gdańska, Fieldorfa 23 (stowarzyszenie), - tymczasowe przedszkole w budynku mieszkalnym, Lubelska 3A - Budynek handlowo usługowy Retail Park, Przywidzka, - Budynek biurowo-garażowy firmy Prolas, Lema 21, - Pawilon handlowy, Jabłoniowa 46, - Przedszkole modułowe, 4 oddz., DRMG, Nieborowska dz. 138/158, - Przedszkole z częścią mieszkalną, Niepołomicka 22 A, - Budynek administracyjny TBS Sp. z o.o., Wilanowska 2A, - Szkoła sportowa z przedszkolem, Porębskiego 4, - Salon samochodowy Seata Gosk, Jabłoniowa 2, - Pawilon handlowo usługowy, Wielkopolska 62, - Budynek biurowy, Leszczynowa 6, - Przedszkole ze żłobkiem, Jabłoniowa 27, - Przedszkole modułowe, DRMG Człuchowska 4, - Budynek biurowo usługowy, Jabłoniowa 20 - Restauracja Mc Donalds, Przywidzka, - Pawilon handlowo usługowy, Platynowa (12 czerwona torebka), - Pensjonat, Kartuska 290, - Przychodnia Nowy Chełm, Reformacka, - Budynek handlowo usługowy, Jabłoniowa 21, - Budynki biurowe BPH, Leszczynowa,

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, Lokalizacja na pozostałym obszarze
		- Budynek mieszkalno usługowy (przedszkole), Kołodzieja 11, - Przedszkole, Dulina 8,(DRMG) - Przedszkole-rozbudowa, Wieżycka 10, - Przedszkole, Rogalińska 17, - Salon sprzedaży samochodów z częścią serwisową, Kartuska, - Budynek usługowy Srebrna 46
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna	- Centrum serwisowe samochodów ciężarowych, MSB-Polen-Logistic Center, Lubowidzka, - Budynek stacji paliw Zespołu Usług motoryzacyjnych, Lubowidzka 41
3.	Zieleń publiczna, sport i rekreacja	- Boisko „Junior Gdańsk” przy ZSO, Chałubińskiego 13 - Boisko ze środków własnych miasta przy szkole podst., Stołema 59
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice	- ul. Nieborowska - od Wilanowskiej do bud. Nieborowska 37 - ul. Metalowców, Instalatorów, Rozwojowa - ul. Nowosądecka - ul. Cedrowa - ul. Ofiar Grudnia 1970 - ul. Porębskiego - Trasa W-Z - od Kartuskiej do Otomińskiej - tramwaj - od pętli Chełm do węzła Al. Havla - GPKM 1.1 - Al. Havla - ul. Łucznicza od ronda Wielkopolska do Olimpijskiej ul. Guderskiego, od Leskiego do Flisykowskiego - ul. Świrskiego od Dulina do Wieżyckiej, ul. Leskiego - Przebudowa Kanału Raduni - Zbiornik Cedrowa - Zbiornik Madalińskiego - Zbiornik Jasień
5.	mieszkalnictwo	- 8984 mieszkania - 545,5 tys. m ² powierzchni użytkowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

Tab. 6. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Zachód w latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	- Pawilon handlowo-usługowy, Biedronka, Osowski Zakątek, - Budynek usługowo biurowy, Nowy Świat 5 - Budynek biurowo-magazynowy Soft Com Sp. z o.o., Sąsiedzka 2A, - Przedszkole, Nowy Świat, - Obiekt biurowo handlowy-rozbudowa, Stalrem, Budowlanych 64, - Rozbudowa przedszkola niepublicznego, Diany 9, - Hala magazynowa Baltic Spares Service, Astronomów 8, - Plebania z domem parafialnym, Pl. Św. Jana Apostoła, - Przedszkole, Balcerskiego 26, - Budynek handlowo usługowy, Meteorytowa 11 (Biedronka), - Budynek socjalno-biurowy i hala magazynowa Tele Best, Nowatorów 46/1, - Budynki biurowe Allcon @Park 3, Słowackiego 173, 173A - Laboratorium badawczo rozwojowe i wdrożeniowe z zapleczem warszt-magazyn. Stabilizator, Nowy Świat 42/44,

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja na pozostałym obszarze
		<p>Budynek biurowy, hala magazyn, myjnia, TOI TOI, Stokłosy, Pawilon handlowo usługowy, Kartuska 467, Budynek usługowy-przebudowa, Kartuska 477, Budynek laboratorium z cz. socjalno biurową, Skanska, Budowlanych 1 Budynek biurowo magazynowy, Oriona 26, Budynek biurowo serwisowy, Klukowska 7E Hala magazynowa-rozbudowa, Bysewska 30, Hurtownia wyrobów stalowych, Bysewska 53, Budynki: biurowy i magazynowy, Wodnika 54, Budynek biurowy, Meteorytowa 13, BCB Business Park, budynek biurowy B1, Azymutalna 9, Elmor, budynek socjalno-biurowy, Spadochroniarzy 20 Hala magazynowa z częścią biurową, Keplera 21, Nadbudowa części socjalno-biurowej Flugger, Rakietowa 20A, Budynek biurowo magazynowy, Centrum Przetwarzania Danych, Nowy Świat 40, Szkoła z salą gimnastyczną, budynek usługowo-biurowy, Nowy Świat 7 A, Budynek biurowo usługowy, Barniewicka 54, Budynek handlowo usługowy (Biedronka) Słowackiego 159, Pawilon handlowy, Kalinowa 3, Budynek usługowy, Otomińska, Kościół i plebania, Pegaza 15, Budynek biurowo magazynowy, Maszynowa 32, Budynek usługowo biurowo, Budowlanych, Budynki biurowo magazynowe, Barniewicka 54, Budynek biurowy, Bysewska 26C, Budynek handlowo usługowy, Junony/Wodnika, Hala magazynowo dystrybucyjna i budynek socjalno biurowy (Biedronka), Kartuska 491, Hala magazynowa, Kartuska 464, Hotel Hampton By Hilton, Słowackiego 220 Dom opieki dla starszych, Kalinowa 4 Budynek administracyjno biurowy z magazynem, Przyrodników, Hala magazynowa z cz. socjalną, Nowatorów 25, Dom opieki dla niepełnosprawnych-rozbudowa, Cementowa 14, Budynek usługowy, Kminkowa 2, Budynek handlowy, Słowackiego dz. 5/20, 5/18, rej Złotej Karczmy</p>
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna	<p>Rozbudowa hali prod.-magazynowej Delphi Poland S.A., Nowatorów 20, Hale magazynowe, Pomorskie Centrum Hurtowe, Wodnika 50, Zakład Produkcji Maszyn, Strzelca 44, Hala prod.-magazynowa P.B. Izopanel, Bysewska, Budynek produkcyjno biurowy, Wenus 73, Budynek produkcyjny z zapleczem socjalnym, Przyrodników 34, - Elmor, 2 hale produkcyjne, Spadochroniarzy 20</p>

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja na pozostałym obszarze
		<ul style="list-style-type: none"> - Zakład produkcji złóż i technologii, Maszynowa 18, - Budynek handlowo usługowy, Koziorożca (12 czerwona torebka) - Budynek magazynowo produkcyjny, Zenith sp. z o o, Budowlanych 64, - Zakład przetwarzania celulozy, Maszynowa 20, - Hala produkcyjna elementów stalowych Przyrodników 38, - Budynek produkcyjno administracyjny, Przyrodników 19 - Budynek produkcyjno magazynowy, Przyrodników 4, - Budynek magazynowo produkcyjny z częścią socjalno biurową, Maszynowa 32, - Zakład produkcji betonu, Keplera 28
3.	Zieleń publiczna, sport i rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> - Boisko „Orlik” przy gimnazjum 33, Wodnika 57, - Plac zabaw „Radosna szkoła” przy szkole podst., Siedleckiego 14 - Budynek do gry w squosha, Penelopy 25
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice	<ul style="list-style-type: none"> - Budynek biurowy i abonenckiej stacji transformatorowej polskiej Telefonii cyfrowej, Szczecińska 49 - Stacja uzdatniania wody Osowa I, GIWK, Gnieźnieńska - Myjnia samochodów i stacja paliw (Jeronimo Martins polska SA), Kartuska 491 - ul. Storczykowa, Jednorożca - od Wodnika do Koziorożca - ul. Victorii - ul. Maszynowa - ul. Słowackiego zad. I - od Spadochroniarzy do Budowlanych - ul. Homera, Galaktyczna, Astronomów - Zbiornik Rębiechowo III - Zbiornik Budowlanych
5.	mieszkalnictwo	<ul style="list-style-type: none"> - 1531 mieszkań - 176,2 tys. m² powierzchni użytkowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

Tab. 7. Obiekty budowlane oddane do użytku w dzielnicy Port w latach 2010-2013

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja na pozostałym obszarze
1.	Usługowa	<ul style="list-style-type: none"> - Hala magazynowa z funkcją handlowo-biurową, Okrąg 2A, - Stadion piłkarski, Pokoleń Lechii Gdańsk (PGE Arena) - Dział wczesnego wspomaganie rozwoju niewidomego dziecka, Przegalińska 29, - Domki letniskowe Tow. Opieki nad Ociemniałymi w Laskach, Przegalińska 29 - Hotel, Elbląska 85, - Budynek biurowo usługowo magazynowy, Narwicka, - Salon samochodowy – rozbudowa, Miałki Szlak 4/8, - Budynek handlowo usługowy, Elbląska 117, - Hala magazynowa, Sztutowska 24, - Budynek biurowy, Sztutowska 24, - Centrum Wystawienniczo Targowe, Żaglowa 11, - Budynek bosmanatu, Tamka, - Hala magazynowa Centrum Magazynowo Logistycznego Panatoni Park, Rzęsna,

L.p.	Funkcja obiektu	Nazwa obiektu, lokalizacja na pozostałym obszarze
		<ul style="list-style-type: none"> - Centrum Edukacji Artystycznej Łaźnia 2, Strajku Dokerów 5, - Hala magazynowa z zapleczem socjalno biurowym, Michałki, - Hotel Renuz - rozbudowa, Nadwiślańska 56, - Hala magazynowa PLC Poland, Elbląska 110
2.	Przemysłowo – portowo - logistyczna	<ul style="list-style-type: none"> - Hala produkcyjno-magazyn i hala prod-magazyn z cz. biurową, Pascal Sp z o.o., Połężę 9, - Centrum magazynowo logistyczne Panattoni Park, Elbląska 110, - Stacja diagnostyczna i myjnia samochodów ciężarowych, Benzynowa 5, - Zakład montażu urządzeń elektrycznych i hurtownia art. przemysłowych Techno Service, Benzynowa 19, - Stacja kontroli pojazdów, Marynarki Polskiej 93 - Rozbudowa Terminalu Przeładunkowego Towarów Masowych Sypkich w Porcie Północnym – przy Pirsie Rudowym, - Gdański Terminal Masowy (GBT)-na styku Nabrzeża Krakowskiego i Bytowskiego.
3.	Zieleń publiczna, sport i rekreacja	<ul style="list-style-type: none"> - Boisko „Orlik” przy ZSO, Na Zaspę 31A - Boisko ze środków miasta przy szkole podst., Kępna 38, - Tor gokartowy przy PGE Arena, Pokoleń Lechii Gdańsk,
4.	Infrastruktura techniczna i komunalna, ulice	<ul style="list-style-type: none"> - 2 Budynek podstacji 10 KV, Gr. Lotos S.A., Elbląska 135, - Budynek sterowni H2S, Gr. Lotos S.A., Elbląska 135, - ul. Sucharskiego - zad. III - od węzła Ku Ujściu do Terminala promowego ul. Pokoleń Lechii Gdańsk - ul. Wielopole, Wiślina - przebudowa torów tramwajowych - Krasickiego, Rybołowców, Wolności, Strajku Dokerów - GPKM 3.7, 3.9, 4.4 - most Przegalina - Letnica - rewitalizacja ulic: Starowiejska, Szklana Huta, Sielska, Rybitwy, Niecała, Michny, Sucha - ul. Wosia Budzysza, Stryjewskiego - droga rowerowa - ul. Krasickiego, Wyzwolenia - droga rowerowa - Trasa Sucharskiego zad. II - od Wosia Budzysza do węzła Ku Ujściu - ul. Wosia Budzysza, Stryjewskiego - droga rowerowa - Trasa Sucharskiego zad. I od Obwodnicy Południowej do węzła Elbląska - ul. Nowa Michałki - ul. Michny/Stalowa
5.	mieszkalnictwo	<ul style="list-style-type: none"> - 196 mieszkań - 16,4 tys. m² powierzchni użytkowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ZDiZ i PINB

1.4. Tendencje zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, nowe zjawiska

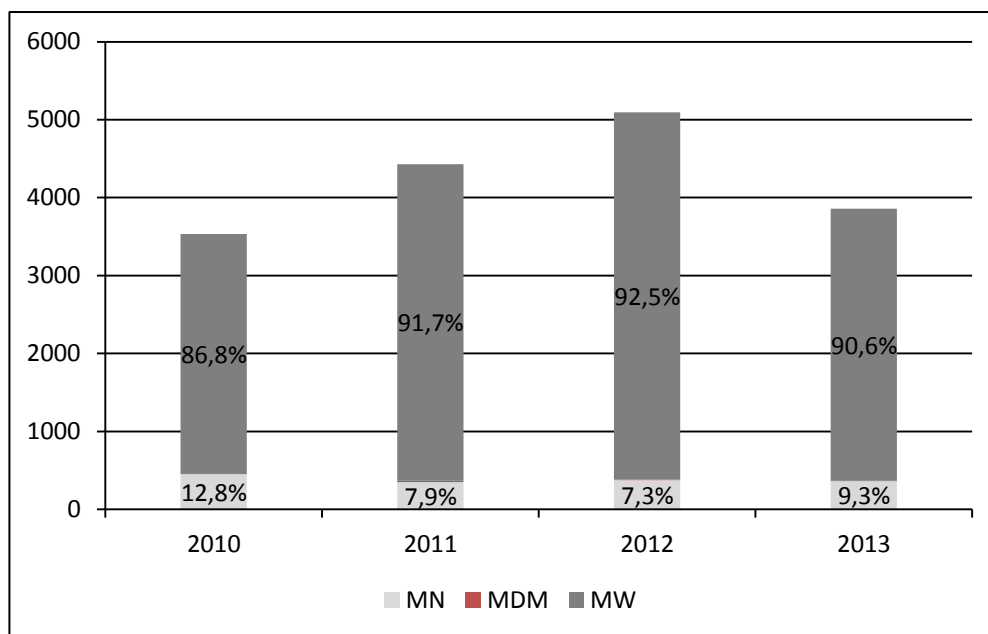
1.4.1. Kontynuacja dynamicznego rozwoju zabudowy mieszkaniowej

Intensyfikacja budownictwa mieszkaniowego

W latach 2010 – 2013 w Gdańsku wybudowano 16,9 tys. mieszkań (1 mln 183 tys. m² powierzchni użytkowej), czyli o 1,57 tys. mieszkań (10,2%) więcej niż w ciągu poprzednich czterech lat (uważanych wówczas za szczytowy okres rozwoju budownictwa mieszkaniowego). Z tej liczby 90,7% to mieszkania w zabudowie wielorodzinnej (w budynkach powyżej 5 mieszkań), 9,1% w zabudowie o niskiej

intensywności (1 do 2 mieszkań) i 0,2% w małych domach mieszkalnych (3-4 mieszkania). W stosunku do poprzedniego okresu zmalał udział małych domów mieszkalnych, które i tak stanowiły margines. Ta forma budownictwa nie cieszy się zainteresowaniem deweloperów ani inwestorów prywatnych.

Średnia powierzchnia wybudowanych mieszkań, bez względu na typ zabudowy, wyniosła 69,9 m², czyli o 0,4 m² mniej niż poprzednio. Najwyższą powierzchnię mają mieszkania w budynkach 1 – 2 rodzinnych – ponad 174 m², stosunkowo duże są mieszkania w małych domach mieszkalnych – prawie 86m², natomiast w zabudowie wielorodzinnej niespełna 60 m².



Ryc. 1 Liczba mieszkań wybudowanych w Gdańsku i ich struktura wg typów zabudowy w latach 2010 – 2013

Źródło: opracowanie własne na podst. danych z PINB

Tab. 8. Rozmieszczenie mieszkań wybudowanych w Gdańsku w latach 2010-2013

Dzielnica	ogółem		MW		MDM		MN	
	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%	liczba mieszkań	%
Gdańsk	16912	100	15334	100	46	100	1532	100
Śródmieście	1623	9.6	1499	9.8	10	21.7	114	7.4
Wrzeszcz	3122	18.5	2947	19.2	3	6.5	172	11.2
Oliwa	1456	8.6	1422	9.3	0	0.0	34	2.2
Południe	8984	53.1	8528	55.6	4	8.7	452	29.5
Zachód	1531	9.1	816	5.3	17	37.0	698	45.6
Port	196	1.2	122	0.8	12	26.1	62	4.0

Źródło: opracowanie własne na podst. zebranych danych

Tab. 9. Mieszkania wybudowane w Gdańsku w latach 2010 – 2013 wg dzielnic i jednostek urbanistycznych i ich struktura wg typów zabudowy

Dzielnica/jednostka urbanistyczna	Liczba mieszkań			
	ogółem	w tym w budynkach o liczbie mieszkań		
		MW	MDM	MN
Gdańsk	16912	15334	46	1532
Śródmieście	1623	1499	10	114
Śródmieście Historyczne	901	898	0	3
Siedlce	522	464	6	52
Orunia Olszynka	200	137	4	59
Wrzeszcz	3122	2947	3	172
Brzeźno	371	364	3	4
Zaspa	752	752	0	0
Wrzeszcz Dolny	128	121	0	7
Wrzeszcz Górny	974	956	0	18
Brętowo	69	0	0	69
Piecki Migowo	828	754	0	74
Oliwa	1456	1422	0	34
Oliwa Dolna	1433	1414	0	19
Oliwa Górna	22	8	0	14
Lasy Oliwskie	1	0	0	1
Południe	8984	8528	4	452
Chełm	1108	1086	0	22
Zakoniczyn Łostowice	2377	2207	4	166
Maćkowy	1363	1264	0	99
Św. Wojciech	16	0	0	16
Jasień Szadółki	4120	3971	0	149
Zachód	1531	816	17	698
Osowa Barniewice	753	507	17	229
Kokoszki Mieszkaniowe	542	142	0	400
Kokoszki Przemysłowe	10	0	0	10
Matarnia Żłota Karczma	168	167	0	1
Klukowo Rębichowo	58	0	0	58
Port	196	122	12	62
Nowy Port	0	0	0	0
Młyniska Letnica	123	122	0	1
Stogi Mieszkaniowe	6	0	0	6
Stogi Portowe	0	0	0	0
Błonia Płonia	2	0	0	2
Wyspa Sobieszewska	65	0	12	53

Zródło: opracowanie własne na podst. zebranych danych

Generalny trend budownictwa mieszkaniowego w Gdańsku w latach 2010-2013 wyznaczała kontynuacja zjawisk zapoczątkowanych w poprzedniej kadencji. Pomimo spowolnienia gospodarczego w omawianym okresie można mówić o

dalszym wzroście budownictwa mieszkaniowego, choć dynamika przyrostu liczby mieszkań uległa w tych latach spowolnieniu. Oddano do użytku o 1570 mieszkań więcej niż w latach 2006-2009, kiedy odnotowano wzrost o 4,6 tys. mieszkań względem okresu poprzedniego.

Duży wpływ na ostateczną liczbę i wielkość zrealizowanych nowych mieszkań miało uruchomienie programów rządowych „Rodzina na Swoim” oraz „Mieszkanie dla Młodych”. Wymagania programów rządowych narzucających określone powierzchnie mieszkań mogących brać udział w dofinansowaniu, wzmocniły tendencje realizacji przez deweloperów niewielkich mieszkań w zabudowie wielorodzinnej – średnia powierzchnia wybudowanego mieszkania w zabudowie wielorodzinnej wyniosła, podobnie jak w poprzednich latach, niespełna 60,0 m². Zapotrzebowanie rynku na mały metraż mieszkań podtrzymało trend wzrostu silnie dominującego udziału zabudowy wielorodzinnej (z 89% w poprzednim okresie do 90,7% w obecnym) względem zabudowy o niskiej intensywności. W dalszym ciągu spada udział zabudowy jednorodzinnej (od 1 do 2 mieszkań) i postępuje marginalizacja udziału małych domów mieszkalnych z 1,4% (w poprzednim okresie) do zaledwie 0,2%.

Na skalę popytu na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, a także jej strukturę (np. udział zabudowy jednorodzinnej, średnia wielkość mieszkania) wpływa – poza innymi czynnikami – również bilans migracji. W przypadku Gdańska w okresie 2010-2013 bilans ten był ujemny: na wyprowadzkę poza granice Gdańska zdecydowało się 28 tys. osób². W tym samym czasie w mieście zameldowało się 20 tys. osób, które mieszkały wcześniej poza Gdańskiem. Na zmianę adresu w obrębie miasta zdecydowało się 34,5 tys. osób. Wśród osób wyprowadzających się z Gdańska 27% zameldowało się następnie w jednej z gmin sąsiadujących z Gdańskiem, przy czym bilans migracji z gminami sąsiednimi jest dla Gdańska silnie ujemny. Dwa razy więcej osób z Gdańska się do tych gmin wyprowadza, niż z nich przeprowadza do Gdańska, co potwierdza zjawisko suburbanizacji. Typowe procesy suburbanizacyjne w postaci lokowania zabudowy jednorodzinnej na konkurencyjnych terenach gmin sąsiednich spowodowały m. in. nieznaczny spadek średniej powierzchni wybudowanych w Gdańsku mieszkań z 70,3 m² do 69,9 m², czyli o 0,4 m² mniej niż poprzednio, mimo utrzymania się średniej wielkości mieszkania w zabudowie wielorodzinnej i wzrostu powierzchni mieszkania w zabudowie jednorodzinnej. Z drugiej strony widoczna jest w ostatnich latach intensyfikacja rozwoju suburbiów o charakterze typowo miejskim - w bezpośrednim styku z terenami Gdańska (Kowale, Borkowo) powstaje zabudowa wielorodzinna, reklamowana i prawdopodobnie odbierana przez wielu mieszkańców jako zlokalizowana w Gdańsku, co zaciera granice administracyjne między miastem a sąsiednimi gminami zarówno wizualnie, jak i funkcjonalnie (np. w zakresie korzystania z usług po obu stronach granicy).

Warto podkreślić, że mimo ujemnego bilansu migracji i wbrew przewidywaniom GUS, liczba mieszkańców Gdańska lekko wzrosła w stosunku do r.

² Dane dotyczą osób, które dokonały wymeldowania z pobytu stałego w Urzędzie Miejskim w Gdańsku. Dane dotyczące odpływu migracyjnego publikowane przez Urząd Statystyczny ustalane są na podstawie zameldowań na pobyt stały w innych gminach, gdy jako wcześniejszy adres stałego pobytu podawana była badana gmina.

2007 (uchwalenie SUIKZP) jak i do początku okresu analizowanego (2010r.). Główny Urząd Statystyczny w 2011 r. zrewidował prognozę ludności, która przewiduje dla Gdańska 438,8 tys. mieszkańców w 2030 r. (poprzednio – 362,4 tys.) i docelowo w 2035 r. – 432,0 tys., co czyni wiarygodnymi prognozy przyjęte w SUIKZP z 2007 r. Należy dodać, że publikowana przez Urząd Statystyczny w Gdańsku liczba ludności za 2012 rok była wyższa od prognozowanej o 8,4 tys. osób.

Rozwój mieszkalnictwa do wewnątrz

Rozwój miasta do wewnątrz następował w tzw. „starych dzielnicach” tj. w Śródmieściu, w Oliwie i we Wrzeszczu oraz w niewielkim stopniu w dzielnicy Port, generalnie poprzez intensyfikację istniejących zespołów zabudowy czyli wypełnianie jeszcze wolnych fragmentów terenu nowymi realizacjami oraz restrukturyzację terenów poprzemysłowych, powojkowych i po obiektach infrastruktury technicznej. Deweloperzy dostrzegając duży potencjał terenów zainwestowanych takich osiedli jak Przymorze czy Zaspą spowodowali stopniowe „odmładzanie” dolnego tarasu poprzez realizację nowych ciekawych budynków mieszkalnych z dostępem do infrastruktury społeczno-technicznej zlokalizowanej w sąsiedztwie. Udział nowych mieszkań wybudowanych w dzielnicach Śródmieście, Wrzeszcz, Oliwa i Port wyniósł 37,8%, co oznacza wzrost o ponad 6% w stosunku do okresu poprzedniego.

Najwyraźniej tendencję rozwoju do wewnątrz obserwuje się w dzielnicy Wrzeszcz, która jest drugą w Gdańsku (po Południu) dzielnicą pod względem liczby nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, gdzie najwięcej mieszkań ogółem powstało kolejno:

- we Wrzeszczu Górnym – 974 mieszkania,
- na Pieckach – 828 mieszkań,
- na Zaspie – 752 mieszkania.

Poza dzielnicą Wrzeszcz większe realizacje wielorodzinne w Śródmieściu, Oliwie i Porcie powstały:

- w Śródmieściu Historycznym – 901 mieszkań,
- na Siedlcach – 522 mieszkania,
- na Oruni Olszynie – 200 mieszkań,
- w Oliwie Dolnej – 1433 mieszkania,
- w Młyniskach Letnicy – 123 mieszkania.

Budownictwo w wymienionych jednostkach urbanistycznych można przyporządkować do kilku generalnych trendów panujących w Mieście, takich jak:

- dogęszczanie istniejącej zabudowy nową zabudową mieszkaniowo - usługową na Dolnym Tarasie:
 - w Pasie Nadmorskim - ul. Czarny Dwór (Rezydencja Marina), ul. Nadmorski Dwór (Nadmorski Dwór), ul. Jelitkowska (Apartamenty przy Plaży),
 - w pozostałej części Dolnego Tarasu - w Oliwie: wzdłuż ul. Obrońców Wybrzeża (Cztery Oceany), Alei Rzeczypospolitej (Albatros Tower), przy ul. Krzywoustego (Oliwa Park), ul. Olsztyńskiej (Trzy Żagle), ul. Chłopskiej - (Wieża Leszka Białego) i We Wrzeszczu wzdłuż Alei Jana

Pawła II (Awiator, City Park), przy ul. Partyzantów (Quatro Towers), Osiedle Rozstaje przy ul. Drzewieckiego, Młyniec III przy ul. Startowej, Siedlce (Kartuska 26, Osiedle Polonica przy ul. Malczewskiego, Goszczyńskiego) Suchanino (ul. Czajkowskiego), Piecki-Migowo (Central Park, Wzgórze Magellana, Ostoja Myśliwska),

- kontynuacja inwestycji rozpoczętych w poprzedniej kadencji, poprzez realizację kolejnych etapów zabudowy wielorodzinnej: we Wrzeszczu Górnym - Wzgórze Focha, Garnizon, w Śródmieściu Historycznym – zabudowa przy ul. Toruńskiej, w Oliwie Dolnej – Nova Oliva i Neptun Park w Pasie Nadmorskim oraz zabudowy o niskiej intensywności: Osiedle Nowiec w Brętowie.
- uzupełnianie istniejących zespołów zabytkowych nową zabudową usługowo-mieszkaniową występuje: w Śródmieściu – np.: kwartał kamienic Szeroka-Tandeta, ul. Szafarnia (Waterline), Toruńska (Aura), Chmielna (Chmielna Park), w sąsiedztwie Biskupiej Górki (Pohulanka), we Wrzeszczu – przy Jaśkowej Dolinie (Jaśkowa Dolina 29), przy ul. Chrobrego (Kamienica Królewska),
- rewitalizacja Letnicy (EURO 2012) - realizacja 122 mieszkań przez TBS Motława i GTBS w rejonie ul. Niecałej, Michny, Stalowej, Starowiejskiej, Szklanej Huty,
- zwiększenie gminnych zasobów mieszkaniowych poprzez inwestycje TBS-ów – przy ul. Trakt Św. Wojciecha – 137 mieszkań (TBS Motława),

W powojennych i „niedokończonych” zespołach zabudowy mieszkaniowej obserwuje się tendencję do zabudowy na cele mieszkaniowe terenów centralnych – rezerwowanych pierwotnie pod usługi, a do tej pory niewykorzystanych (Centralpark na Morenie, Aviator i City Park na Zaspie).

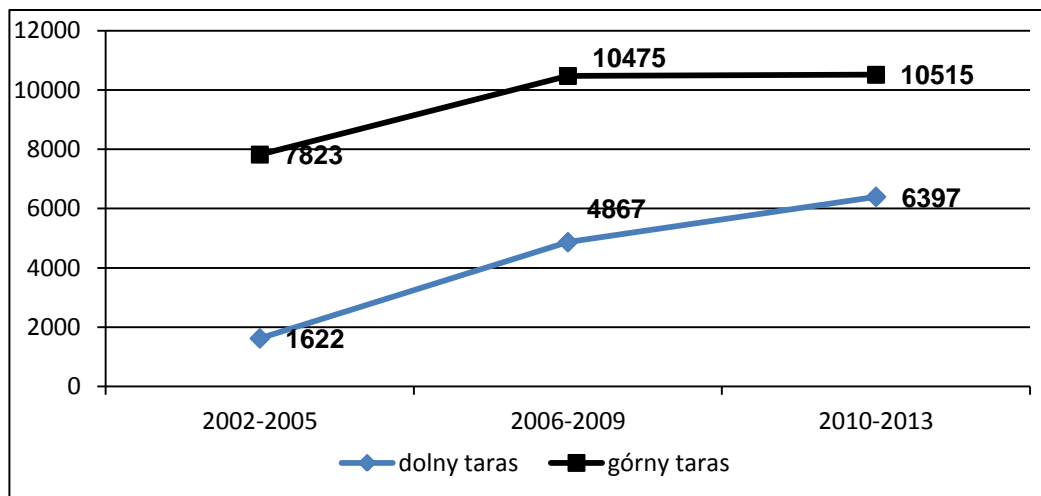
Utrzymywała się nadal tendencja do budowy ogrodzonych i zamkniętych zespołów mieszkaniowych (np.: Nadmorski Dwór, Kartuska 26, Polonica).

W dzielnicach Śródmieście, Wrzeszcz, Oliwa i Port powstało 6,4 tys. mieszkań, z tego zdecydowana większość – 93,6% to mieszkania w zabudowie wielorodzinnej. Przeciętna wielkość mieszkania ogółem wynosi tu 72,2 m², podczas gdy w całym mieście – 69,9m². Mieszkania w zabudowie wielorodzinnej w tych dzielnicach (64,8m²) również były większe niż średnio w Gdańsku (59,5m²). Średnia powierzchnia mieszkania wybudowanego przez TBS-y jest niższa od średniej w mieście i wynosi nieco ponad 50m².

Wypełnianie terenów rozwojowych na górnym tarasie

W realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej przodowały dzielnice rozwojowe: Południe (z przewagą zabudowy wielorodzinnej) i Zachód (z przewagą zabudowy jednorodzinnej). 53,2% wszystkich mieszkań w Gdańsku powstało w dzielnicy Południe i 9,1% w dzielnicy Zachód. W sumie więc ponad 62% nowych mieszkań wybudowano w tej części miasta. Wobec faktu, iż w poprzednim okresie udział ten wynosił 68,2% można stwierdzić pewne zmniejszenie się dynamiki rozwoju tego rejonu miasta. Generalnie liczba mieszkań oddanych do użytku na górnym tarasie względem zrealizowanych w latach 2005-2009 wzrosła nieznacznie (o 40 mieszkań) w porównaniu z poprzednim okresem, kiedy to wybudowano o 2,7 tys. mieszkań

więcej niż w latach 2002-2005. Tendencja wzrostowa dotyczyła przede wszystkim dzielnicy Południe. W dzielnicy Zachód wybudowano mniej mieszkań niż w okresie poprzednim.



Ryc. 2. Dynamika przyrostu liczby mieszkań na tarasie górnym („nowe” dzielnice) i dolnym („stare” dzielnice) w trzech okresach

Źródło: opracowanie własne na podst. zebranych danych

Korzystnym zjawiskiem zaobserwowanym w latach 2010-2013 jest stopniowe wypełnianie się struktur mieszkaniowych dzielnicy Południe prowadzące do niwelowania gniazdowej kompozycji osiedli mieszkaniowych. Zjawisko tworzenia się struktur miejskich najwyraźniej postępuje od wschodnich części dzielnicy w kierunku zachodnim. Za wypełnione w znacznym stopniu można uznać jednostki Chełm, Orunia Górna i Ujeścisko do planowanej ulicy Unruga. Dynamicznie zabudowują się również północne tereny dzielnicy łączące osiedle Jasień i Wiszące Ogrody z dzielnicą Piecki Migowo (rejon ulicy Myśliwskiej). Wypełniają się także fragmenty dzielnicy wokół zbiorników retencyjnych na potoku Oruńskim (wzdłuż ulic Guderskiego, Jaworzniaków, Porębskiego, Świrskiego) dążąc do połączenia się z Ujeściskiem oraz z istniejącą, jednorodzinną zabudową Łostowic na południe od ulicy Świętokrzyskiej.

Warto zauważyć, że część nowych lokalizacji zabudowy wielorodzinnej uzyskała dodatkowe impulsy rozwojowe w postaci nowych inwestycji w infrastrukturę techniczną zrealizowanych przez miasto w latach 2010-2014. Przykładem są tu osiedla rozbudowujące się w zasięgu nowej linii tramwajowej w ulicy Vaclava Havla (Piastów przy ul. Królowej Bony, Pogodne przy ul. Nieborowskiej, Słoneczne Wzgórze przy ul. Warszawskiej, Szmaragdowe Wzgórze w rejonie ul. Srebrnej czy TBS przy ul. Kolorowej).

W kontekście całego miasta w dalszym ciągu najwięcej nowych mieszkań powstawało w dzielnicy Południe; w czterech jednostkach urbanistycznych: Jasień-Szadółki, Zakoniczyn-Łostowice, Maćkowy i Chełm powstało łącznie prawie 9 tys. mieszkań, czyli ponad 53% wszystkich nowych mieszkań w Gdańsku. W zabudowie wielorodzinnej, stanowiącej 95% wszystkich nowych mieszkań na Południu najwięcej mieszkań powstało:

- w Jasieniu-Szadółkach – 3971 mieszkań,

- w Zakoniczynie-Łostowicach – 2207 mieszkań,
- w Maćkowych – 1264 mieszkania,
- na Chełmie – 1086 mieszkań.

W latach 2010 - 2013 najprężniej rozwijającą się jednostką jest Jasień Szadółki, w której powstało ponad 45% mieszkań dzielnicy Południe. Jest to wyraźny wzrost względem okresu poprzedniego (o 23%). Największą koncentrację nowej tkanki mieszkaniowej stanowią tu osiedla wybudowane w rejonie ulicy Jabłoniowej (m. in. Robyg – Lawendowe Wzgórze, Murapol, Domesta – osiedle Leszczynowe) oraz – w mniejszym stopniu w rejonie ulicy Guderskiego (Polnord – Dwa Potoki), a także kontynuacja wcześniejszej zabudowy w rejonie ulicy Myśliwskiej (realizowane przez różnych developerów osiedla M-Alfa, Królewskie Wzgórze, Myśliwski Stok, Myśliwskie Wzgórze i Klimaty). Warto odnotować znaczny wzrost zainteresowania deweloperów tym rejonem miasta wyrażający się zwiększeniem liczby inwestorów. W jednostce Jasień Szadółki, w zakresie budownictwa wielorodzinnego, w ciągu omawianych czterech lat działało 17 inwestorów (w poprzednim okresie – sześciu). Wśród nich niekwestionowanym liderem jest Robyg, który oddał do użytku 900 mieszkań przy ulicy Jabłoniowej (22% mieszkań w jednostce Jasień Szadółki i 16% mieszkań w całej dzielnicy Południe).

Nieznacznie zmniejszyło się inwestowanie w budownictwo wielorodzinne w jednostce Zakoniczyn Łostowice, która lokuje się na drugim miejscu pod względem liczby wybudowanych mieszkań wśród jednostek urbanistycznych dzielnicy Południe (ponad 26%). Największe osiedla powstały tu w rejonie ulicy Hausbrandta (Słoneczna Morena – Robyg i Myśliwska Park – Gant 55), ulic Guderskiego i Jaworzniaków (m. in. osiedla: Nad Jarem – Investing oraz Miłe Domy i Audiopolis - Ekolan), a także przy ulicy Warszawskiej (osiedle Słoneczne Wzgórze).

Z kolei w jednostce Chełm można zaobserwować wyraźny, prawie trzykrotny spadek liczby wybudowanych mieszkań względem poprzedniego czterolecia, co może świadczyć o zaawansowanym wypełnianiu się struktur mieszkaniowych tej dzielnicy. Przyrosty nowej substancji mieszkaniowej tworzą tu głównie budynki uzupełniające istniejącą strukturę. Znaczniejsze inwestycje stanowią wśród nich rozbudowa osiedla Piastów (PB Górski) przy ulicy Nieborowskiej oraz osiedla Pogodne (Ekolan) przy ulicy Królowej Bony.

Można odnotować również niekorzystną i stale rosnącą tendencję wzrostową budownictwa mieszkaniowego w położonej peryferyjnie jednostce Maćkowy. Świadczy to o wzroście zainteresowania deweloperów terenami najtańszymi, ale też najslabiej zaopatrzonymi w infrastrukturę techniczną i społeczną. Najwięcej mieszkań powstało tu w realizowanych przez różnych deweloperów osiedlach mieszkaniowych w rejonie ulic Olimpijskiej, Podleckiego (m.in. Habenda, Świerkowe, Krokusowe, Chabrowe) oraz na osiedlu Południowym wybudowanym przy ulicy Kazimierza Wielkiego przez Ekolan.

W dzielnicy Zachód wybudowano 1531 mieszkań z czego 53,3% (816 mieszkań) to zabudowa wielorodzinną. Udział Zachodu w całej zabudowie wielorodzinnej górnego tarasu wyniósł 8,7% (w poprzednim okresie – 10%).

Nowe budynki wielorodzinne powstały głównie w jednostkach:

- Osowa – 507 mieszkań,
- Matarnia Żłota Karczma – 167 mieszkań,
- Kokoszeki Mieszkaniowe – 142 mieszkania

Największy przyrost mieszkań w zabudowie wielorodzinnej nastąpił w Osowej - przy ul. Nike, Victorii, Junony, Zeusa, Hery, Heleny, Kielnieńskiej, Marsa. W Matarni - Żłotej Karczmi uzupełniono zabudowę przy ul. Mjr Słabego, a w Kokoszkach Mieszkaniowych powstały kolejne dwa budynki przy ul. Kartuskiej, a także przy ul. Fundamentowej, Lubczykowej, Jaśminowy Stok.

W budownictwie jednorodzinym utrzymuje się dominacja dzielnicy Zachód, gdzie powstało prawie 700 mieszkań (ponad 45% wszystkich mieszkań w zabudowie o niskiej intensywności w Gdańsku), z tej liczby 57% wybudowano w Kokoszkach Mieszkaniowych, 33% w Osowej. Spośród wszystkich mieszkań w zabudowie do czterech mieszkań w dzielnicy prawie 23% (159 mieszkań) to inwestycje deweloperskie. Szczególną aktywność deweloperów należy odnotować w Kokoszkach Mieszkaniowych – spośród 400 mieszkań 36% to inwestycje deweloperskie (w Osowej niespełna 6% mieszkań w budownictwie jednorodzinym). Szczególnie szybko zabudowuje się teren położony na wschód od ul. Inżynierskiej (Azaliowa, Lubczykowa, Jaśminowy Stok).

Dzielnica Południe zajmuje drugie miejsce pod względem liczby nowych mieszkań w zabudowie jedno i dwurodzinnej. Powstały tam 452 mieszkania czyli prawie 30% wartości dla Gdańska. Najwięcej mieszkań w zabudowie MN wybudowano w Zakoniczynie Łostowicach (prawie 37%), w Jasieniu Szadółkach (33%) oraz w Maćkowych (22%). Inwestycje deweloperskie stanowią tu 44% wszystkich mieszkań; największy udział zanotowano w Maćkowych (56%), dalej w Jasieniu Szadółkach (52%) i Zakoniczynie Łostowicach (41%). Większe kompleksy zabudowy jednorodzinnej powstały w następujących lokalizacjach:

- Zakoniczyn Łostowice – ul. Baśniowa, Leśny Potok, Warszawska, Miłosza,
- Jasień Szadółki – ul. Jasieńska, Świstaka, Leszczyńska,
- Maćkowy – ul. Pieńkowskiej, Tenisowa, Kolarska, Kampinoska.

Podobnie jak na dolnym tarasie wciąż utrzymuje się tendencja budowy ogrodzonych i zamkniętych osiedli. Dotyczy to zarówno osiedli wielorodzinnych jak i jednorodzinnych (np. Wróbla Staw przy ulicy Jasieńskiej). Istotnym czynnikiem jest w tym przypadku deweloper realizujący osiedle. Niektórzy deweloperzy np. Ekolan grodzą wszystkie budowane przez siebie osiedla, inni (np. Hossa – osiedle Wiszące Ogrody) nie wykazują takich skłonności. Pozytywnym zjawiskiem jest coraz powszechniejsze grodzenie osiedli w sposób umożliwiający akcesję pieszych, gdzie tylko wjazd samochodów jest ograniczony szlabanami (np. osiedla: Alfa Park czy Lawendowe Wzgórza).

1.4.2. Porządkowanie i podnoszenie standardu przestrzeni miejskiej

Po okresie intensywnego rozwoju ilościowego zabudowy i nadrabiania zaległości w dziedzinie infrastruktury technicznej, zwłaszcza transportowej – w latach 2010-2013 po raz pierwszy doszło do głosu w szerszym zakresie coraz powszechniej

artykułowane dążenie do porządkowania przestrzeni miejskiej i podnoszenia jej standardu tak w wymiarze użytkowym – poprzez otwieranie miasta na codzienne potrzeby mieszkańców realizowane w przestrzeni otwartej, zwłaszcza przez użytkowników pieszych - jak i estetycznym. Dążenie to wyrażają w różnych formach zarówno mieszkańcy, jak i organy oraz jednostki miasta – w postaci podejmowanych działań – pozornie mało ze sobą powiązanych, dotyczących przestrzeni lokalnych, ale także centralnych części miasta. Działania te znajdują się w różnych fazach zaawansowania (od obiektów oddanych do użytku aż po prace studialne).

Zagospodarowywanie przez mieszkańców podwórek przejętych od miasta

W 2010 r. Wydział Gospodarki Komunalnej rozpoczął kampanię informacyjno-edukacyjną, skierowaną do mieszkańców i wspólnot mieszkaniowych zachęcającą właścicieli lokali do wykupu od miasta terenów podwórek przyległych do ich nieruchomości. Dla ułatwienia bezpośredniego kontaktu z zainteresowanymi wspólnotami, w 2011 r. został zatrudniony konsultant Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych do spraw przestrzenno – społecznych. Równoległe trwały prace projektowo - koncepcyjne nad możliwościami zagospodarowania wybranych podwórek. W 2012 r. w programie miejskim „Wspólnie zadbajmy o nasze podwórko”, przy współpracy ze Wspólnotami Mieszkaniowymi, wykonano kilkadziesiąt koncepcji zagospodarowania podwórek, które następnie zostały zagospodarowane przy współfinansowaniu miasta. Wspólne działania zaangażowanych stron wpłynęły na trwałą poprawę jakości zagospodarowania tych przestrzeni. Działania miasta polegające na pomocy zarówno w pracach koncepcyjnych, formalno – prawnych jak i częściowym finansowaniu zagospodarowania podwórek, spowodowały wzrost zainteresowania mieszkańców i wspólnot wykupem, dzierżawą oraz urządzaniem podwórek.

Od 2012 r. trwają również prace związane z zagospodarowaniem podwórek na Oruni, która stała się wiodącą dzielnicą w tych działaniach:

- w 2012 r. pilotażowo zrealizowano podwórka przy ulicach: Związkowa 7, Ramułka 10 (finansowanie z grantu WPS na działania społeczne – obecnie podwórko wydzierżawione),
- W 2013 r. wykonano 5 kolejnych podwórek (finansowanie z grantu szwajcarskiego dla NGO oraz grantu z WPS na działania społeczne).

Wszystkie powyższe działania spotkały się z dużym zainteresowaniem ze strony mieszkańców i wspólnot mieszkaniowych. Z roku na rok miasto zwiększa środki na realizację podobnych zadań, a mieszkańcy sukcesywnie przejmują tereny podwórek od Gminy. Trend zapoczątkowany w 2010 r. będzie miał swoją kontynuację. W 2014 r. rusza kolejny program „Wspólne podwórko”, którego celem ma być wspieranie działań obywatelskich na rzecz poprawy jakości środowiska zamieszkania, a także animowanie budowy kapitału społecznego poprzez wspólne projektowanie, realizowanie i przejmowanie odpowiedzialności za przestrzeń sąsiedzka.

Realizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców:

W latach 2010-2013 wyraźnie wzrosła liczba zrealizowanych, budowanych i przygotowywanych do realizacji obiektów służących czynnej rekreacji mieszkańców.

Na uwagę zasługuje przy tym fakt, że obok licznych placów zabaw dla dzieci i obiektów sportowych dla młodzieży dostrzeżeni zostali również dorośli, a także coraz liczniejsi, starsi mieszkańcy, pragnący spędzać czas wolny w formie aktywnego wypoczynku na powietrzu.

Realizacja obiektów sportowo-rekreacyjnych dla mieszkańców w minionej kadencji obejmowała: przeniesienie klubu GKS Gedania 1922 do nowo wybudowanego obiektu, kontynuację budowy boisk typu Orlik i Junior, przystosowanie do użytku publicznego boiska w Oliwie, realizację nowych obiektów na Podleśnej Polanie, realizację osiedlowych siłowni na powietrzu, wykorzystanie rekreacyjne niektórych zbiorników retencyjnych.

- Gedania 1922 – od jesieni 2012 r. nową siedzibą GKS Gedania jest Gdański Kompleks Sportowo-Rekreacyjny przy Al. Hallera 201, wybudowany na terenie nieczynnej oczyszczalni ścieków Zaspą. Obiekt został sfinansowany z połączenia środków własnych, środków gminy miasta Gdańsk i dofinansowania z Ministerstwa Sportu. W skład obiektu wchodzi: boisko pełnowymiarowe trawiaste, boisko pełnowymiarowe ze sztuczną nawierzchnią, boisko pełnowymiarowe do piłki nożnej plażowej, boisko treningowe trawiaste, 2 hale piłkarskie ze sztuczną nawierzchnią, zaplecze socjalne (szatnie, natryski), przedszkole edukacyjno-sportowe, parking, bar. W budowie jest siłownia.
- Boiska do piłki nożnej: 5 boisk typu „Orlik”, 5 boisk typu „Junior” oraz 8 boisk szkolnych ze środków własnych miasta.
- Boisko w Oliwie (Dolina Radości) – ogrodzone boisko trawiaste przy skrzyżowaniu ulicy Kościerskiej i Bytowskiej. Planowana realizacja płyty ze sztuczną nawierzchnią i przeniesienie sprzętu z kontenerami i ławek rezerwowych z boiska położonego między ulicami Kościerską i Karwieńską.
- Podleśna Polana – projekt społeczny Rady Dzielnicy Wrzeszcz Górny zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego 3-ha terenu pomiędzy lasem a zakończeniem ulicy Podleśnej. Powstał plac zabaw dla dzieci i fragment ścieżki przy strefie piknikowej. Ponadto uporządkowano zieleni, nasadzono krzewy, założono rabaty kwiatowe. W planie jest realizacja dużego placu do gier ruchowych i dalsze odcinki ścieżek spacerowych.
- Osiedlowe siłownie na powietrzu – są montowane w parkach, na terenach osiedli, przy zbiornikach retencyjnych (Łabędziowa, Augustowska, Świętokrzyska 1, Świętokrzyska 2, Jabłoniowa), na terenie szkół. Przykładowe lokalizacje: park Reagana, park Chirona w Osowej, zieleniec Wileńska, Jasień między ul. Damroki i Pólnicy, w sąsiedztwie pasażu na Żabiance, przy ul. Michałowskiego w Oliwie, na terenie szkoły w Jasieniu, na Chełmie przy ul. Reformackiej, skwer przy Żeromskiego-Grotgера-Wita Stwosza w Oliwie.

W minionej kadencji powstało około 40 placów zabaw, zrealizowanych na terenach gminnych przez fundacje i stowarzyszenia w ramach corocznych konkursów na jednorazowe dotacje.

Znamienny i świadczący o dużym zapotrzebowaniu mieszkańców na tego typu obiekty i urządzenia jest fakt, że do pilotażowego programu budżetu obywatelskiego na 2014 r. złożono w listopadzie 2013 r. bardzo liczne wnioski (417 – dużo więcej niż

w I edycji budżetu obywatelskiego w Poznaniu), a większość z nich dotyczyła urządzania terenów rekreacyjno-sportowych dla dorosłych i dzieci oraz małej architektury.

Przestrzenie dla pieszych

Coraz więcej przestrzeni miejskich – zwłaszcza w Śródmieściu – przeznaczają się dla ruchu pieszego i rowerowego, ograniczając lub wprowadzając zakazy dla ruchu kołowego. Wyłączenie ulicy z ruchu samochodowego po raz pierwszy, nie licząc Długiej i Długiego Targu, wprowadzono w roku 2008 – na okres od końca kwietnia do połowy września zamknięta została ul. Piwna. Pomysł ten spotkał się z dużą aprobatą restauratorów i turystów, co spowodowało, że w następnych latach zaczęto zamykać kolejne ulice na Głównym Mieście, najpierw tylko na sezon letni, a potem na stałe. Obecnie całorocznymi ciągami pieszymi są fragmenty ulic Piwnej i Ogarnej oraz ulice Tkacka, Kołodziejska, Garbary i Grobla I. Targ Węglowy, na co dzień wykorzystywany jako parking, od wielu lat zamykany jest dla samochodów na czas organizacji imprez takich jak Jarmark św. Dominika czy Jarmark Świąteczny. W roku 2013 po raz pierwszy wyprowadzono samochody z placu na czas dłuższy – od czerwca do września – co spodobało się mieszkańcom i turystom.

Do kreowania nowych przestrzeni przyjaznych pieszym należy też zaliczyć trwającą budowę nabrzeży północnego cypla Wyspy Spichrzów i Ołowianki, a także efekty realizacji programu ożywienia dróg wodnych.

Na etapie projektowania znajduje się najważniejsze założenie pieszej przestrzeni publicznej Młodego Miasta – Drogi do Wolności – stanowiącej uzupełnienie i wzbogacenie Europejskiego Centrum Solidarności, oraz bulwar nadwodny łączący tereny Młodego Miasta z Długim Pobrzeżem.

Z kolei na górnym tarasie, gdzie dynamicznie rozwijają się nowe osiedla mieszkaniowe wyprzedzając docelowy rozwój układu komunikacyjnego, mieszkańcy odczuwają deficyt przestrzeni dla pieszych (np. brak wystarczająco urządzonych powiązań pieszych pomiędzy częścią wschodnią i zachodnią Ujeściska). Powstają osiedla całkowicie pozbawione pieszych powiązań z innymi strukturami np. osiedle Pięciu Mostów przy Stężyckiej.

Korzystnym zjawiskiem jest całościowe podejście miasta do realizacji nowych inwestycji transportowych, uwzględniające również, poza chodnikami projektowanymi w liniach rozgraniczających ulicy, udogodnienia dostępu pieszego i rowerowego do węzłów komunikacji zbiorowej z okolicznych osiedli. W ramach projektu „Budowa ulicy Nowej Łódzkiej w Gdańsku” został zrealizowany system ciągów pieszych i rowerowych o łącznej długości 7,35 km, łączących sąsiadujące osiedla z węzłem integracyjnym przy pętli tramwajowej w Al. Havla.

Studia terenów rekreacyjnych, zieleni, humanizacji osiedli, przestrzeni publicznych, lokalnych powiązań pieszych

Lata 2010 – 2013 to okres prowadzenia w Biurze Rozwoju Gdańska intensywnych prac studialnych, odpowiadających na dostrzeżone i zgłoszone mankamenty i braki w jakości zagospodarowania naszej przestrzeni otwartej, wskazujących możliwości, miejsca i sposoby poprawy sytuacji, prowadzące do podnoszenia standardu życia w mieście. Są to:

- 4 studia zieleni rekreacyjnej dla mieszkańców,
- 4 studia humanizacji osiedli i wybranych przestrzeni,
- Studium możliwości rozwoju ośrodków osiedlowych oraz całościowa koncepcja powiązań pieszych i rowerowych w dzielnicy Południe,
- 15 studiów, zajmujących się w całości lub w części kształtowaniem przestrzeni publicznych, centralnych i lokalnych.

W 2012 r. podjęto Studium Ogólnomiejskich Przestrzeni Publicznych StOPPy – bardziej intensywne prace metodologiczne nad problematyką przestrzeni publicznych w Gdańsku. Celem jest stałe podnoszenie jakości przestrzeni publicznej Gdańska poprzez edukację, współpracę i kreację nowych rozwiązań, nowe spojrzenie na wspólną przestrzeń. Zespół stworzył wizję rozwoju przestrzeni publicznych Gdańska, wyznaczył szczególne przestrzenie publiczne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, i ich powiązania. Ponadto opracował metody działań w przestrzeniach publicznych i zaczął tworzenie poradnika przed warsztatami na temat przestrzeni priorytetowych w ramach partycypacji społecznej.

Działania w zakresie estetyki

Pierwszymi działaniami Miasta zmierzającymi do poprawy estetyki przestrzeni publicznych były konkursy dla wspólnot mieszkaniowych na „Najładniejszą elewację roku”, zachęcający mieszkańców do aktywnego i świadomego wyboru kolorystyki elewacji budynków. W roku 2014 odbędzie się V edycja konkursu za rok 2013. Począwszy od 2009 r. w konkursie wzięło w sumie udział 229 wspólnot mieszkaniowych. Do konkursu za poszczególne lata zgłoszono następującą liczbę elewacji: za rok 2009 - 63, za rok 2010 - 26, za rok 2011- 55, za rok 2012 - 46, za rok 2013 – 39. W trakcie minionej kadencji najwięcej zgłoszeń było przed EURO 2012, co wskazuje na duże zaangażowanie mieszkańców w poprawę estetyki miasta przed najważniejszym wydarzeniem sportowym w mieście. I tak za 2010 r. wyróżniono elewacje budynków przy ulicach: Obywatelskiej 7, Piastowskiej 3, Długi Targ 25/27, za 2011 r. przy ulicach: Obrońców Westerplatte 5, Asnyka 7, Turystycznej 5, za 2012 r. przy ulicach: Stare Domki 9/10, Obrońców Westerplatte 18, Dworcowej 8, Kochanowskiego 65, za 2013 r. przy ulicach: Dworcowej 10, Zakopiańskiej 44/44a, Waryńskiego 10.

W 2013 Referat Estetyzacji Miasta, powołany w 2011 r., we współpracy z mieszkańcami przeprowadził rewitalizację fragmentu ulicy Ogarnej, w ramach której wykonano współczesne dekoracje artystyczne na fasadach kamienic w rejonie ulicy Ogarnej („OGARNA 2.0”).

Równoległe z remontami elewacji poszczególnych budynków, trwały prace nad wprowadzeniem regulacji dotyczących estetyki przestrzeni na obszarze całego miasta. W 2012 r. podjęto prace studialne zmierzające do poprawy estetyki przestrzeni miejskiej w zakresie regulacji nośników reklamy, szyldów, kolorystyki elewacji i dachów oraz ogrodzeń i posadzek w przestrzeniach publicznych do stosowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (Studium Koncepcji Regulacji Estetyki Miasta - KREM). W 2012 r. trwały prace analityczne, a w 2013 r. prace projektowe.

W styczniu 2013 r. Prezydent Miasta Gdańska wydał dwa zarządzenia regulujące kwestię estetyki zagospodarowania nieruchomości gminnych i Skarbu Państwa. Zarządzenia te stworzyły podstawę prawną, umożliwiającą skuteczniejsze działania Referatu zmierzające do likwidacji nielegalnych reklam. Dzięki temu stopniowo zmniejsza się liczba reklam i szyldów na terenach i obiektach miejskich. Poprawie ulega także jakość wyposażenia przestrzeni miejskiej. Wprowadza się jednolite elementy dla całego miasta (np.: konkurs na meble miejskie, realizacje parkingów rowerowych).

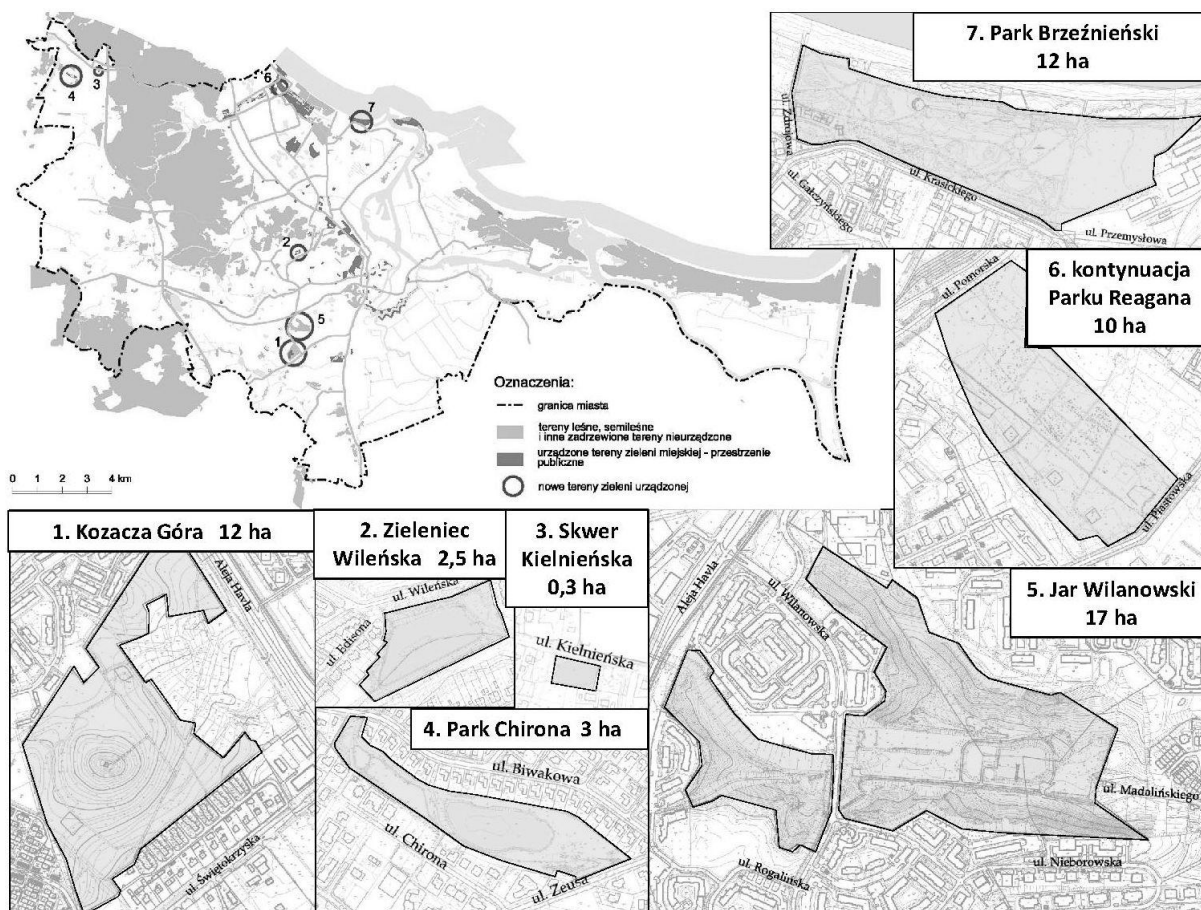
1.4.3. Nowe ponadosiedlowe założenia parkowe

W zakresie podnoszenia poziomu życia mieszkańców poprzez tworzenie nowych terenów zieleni, mijająca kadencja zapisała się realizacją szeregu parków i zieleńców oraz rozpoczęciem działań w celu utworzenia międzydzielnicowego zespołu parkowo-rekreacyjnego w Gdańsku Południe – Jar Wilanowski (ryc. 3). Do zrealizowanych parków i zieleńców należą:

- Kozacza Góra – u zbiegu ulicy Łódzkiej i Świętokrzyskiej. Na terenie leśnym zrealizowane zostały: punkt widokowy z wieżą, urządzenia rekreacji dziecięcych dla różnych grup wiekowych, leśna ścieżka zdrowia, wybieg dla psów, stół do tenisa, stoliki do gry w szachy, teren do akrobacji rowerowych – zrealizowane przez właściciela gruntu na 12 ha terenu leśnego i przekazane miastu na podstawie umowy (w zamian za przeznaczenie w planie miejscowym 4 ha pod niską zabudowę mieszkaniowo-usługową).
- Park Chirona w Osowej – realizację parku rozpoczęto w poprzednich kadencjach, a ukończono w 2012 r. pracami pielęgnacyjnymi i montażem nowych urządzeń rekreacyjnych. W 2013 r. park ten został nagrodzony w ramach konkursu „Najpiękniejsza Przestrzeń Publiczna Województwa Pomorskiego 2012”.
- Zieleniec Wileńska – zrealizowany w 2012 roku wokół zbiornika Wileńska. Na terenie zieleńca zamontowano: urządzenia rekreacji dziecięcej, urządzenia do ćwiczeń dla dorosłych, altankę, stoliki do gry w szachy, stół do tenisa, ławki oraz i pomost wychodzący na wody zbiornika.
- Zieleniec przy ulicy Kielnieńskiej – zrealizowany w latach 2010-2011. Przeprowadzono regulację stawu, zamontowano ławki i wykonano plac zabaw dla dzieci.

W 2009 r. opracowano wariantową koncepcję programowo-przestrzenną zagospodarowania międzydzielnicowego zespołu parkowo - rekreacyjnego Jar Wilanowski o docelowej powierzchni około 17 ha. W 2013 r. powstał projekt budowlany, prace realizacyjne rozpoczną się w bieżącym roku.

Ponadto kontynuowane były prace rewaloryzacyjne w parku Brzeźnieńskim, które zakończono w 2012 roku. Park zyskał nowe wyposażenie rekreacyjne. Kontynuowana była rozbudowa parku Reagana w kierunku zachodnim do ulicy Pomorskiej (alejki, wybieg dla psów, terenowe ścieżki zdrowia).



Ryc. 3. Nowe lub rewitalizowane parki ponadosiedlowe

Źródło: opracowanie własne

1.4.4. Nowe strukturotwórcze obiekty usługowe o znaczeniu metropolitalnym

W latach 2010-2013 wyraźnie wzrosła liczba zrealizowanych, budowanych i przygotowywanych do realizacji obiektów usługowych o znaczeniu metropolitalnym. Oddane do użytkowania zostały dwa duże obiekty sportowe: hala widowiskowo sportowa Ergo Arena na granicy Gdańska i Sopotu (sierpień 2010) i stadion PGE Arena na Letnicy (lipiec 2011). W sąsiedztwie stadionu wybudowany został nowoczesny obiekt AmberExpo – nowa siedziba Międzynarodowych Targów Gdańskich.

Prężnie rozwijają się uczelnie gdańskie. Campus uniwersytecki wzbogacił się o nowe budynki Wydziałów: Biologii, Chemii i Neofilologii, a w trakcie realizacji są Instytuty Informatyki i Biotechnologii. Rozbudowuje się również Politechnika Gdańska – przy ulicy Sobieskiego powstało Laboratorium Katedry Automatyki Napędu Elektrycznego i Laboratorium Innowacyjnych Technologii Elektroenergetycznych oraz budynek Centrum Nanotechnologii przy ulicy Narutowicza. Modernizacji i rozbudowie poddane zostało też Akademickie Centrum Sportu przy Alei Zwycięstwa. Gdański Uniwersytet Medyczny wzbogacił się o budynki: Akademickiego Centrum Medycyny Inwazyjnej przy ulicy Smoluchowskiego i Centrum Naukowo Badawczego Medycyny Laboratoryjnej przy ulicy Dębinki.

W dziedzinie kultury należy wspomnieć o trwających budowach takich obiektów jak: Europejskie Centrum Solidarności (planowane otwarcie w sierpniu 2014), Muzeum II Wojny Światowej (planowane zakończenie na przełomie lat 2015 i 2016) oraz Teatr Szekspirowski (planowane otwarcie wrzesień 2014). W omawianej kadencji, po przebudowie i rozbudowie Centralnego Muzeum Morskiego, otwarty został Ośrodek Kultury Morskiej o architekturze pięknie wpisującej się w zabytkowe otoczenie. W kolejce do realizacji czeka jeszcze Muzeum Bursztynu i rozbudowa Muzeum Narodowego.

Nową siedzibę przy ul. 3 Maja (w sąsiedztwie istniejącego obiektu) zyskał Sąd Rejonowy i Okręgowy.

W latach 2010 - 2013 w Gdańsku powstało 12 nowych hoteli (łącznie 969 miejsc), z czego warto odnotować kilka:

- obiekty, które uzyskały kategorię hoteli pięciogwiazdkowych – Hilton i Radisson Blue w obrębie Głównego Miasta,
- trzy hotele zlokalizowane w sąsiedztwie znaczących obiektów metropolitalnych: hotel Hampton by Hilton przy lotnisku, Arena Expo koło stadionu PGE Arena i Arkon Park przy Arkońska Business Park,
- pierwsza na Wybrzeżu inwestycja – hotel typu condo – Golden Tulip Residence w pasie nadmorskim Oliwy.

W fazie projektowej są dwa duże przedsięwzięcia: budowa Narodowego Centrum Sportów Motorowych i Rekreacji w Świętym Wojciechu oraz Airport City – nowa dzielnica biznesowa (na razie zrealizowany jest hotel Hampton by Hilton, oddany do użytkowania w czerwcu 2013 roku).

Nowe strukturotwórcze obiekty usługowe są istotnymi przejawami rozwoju metropolii i pozytywnie wpływają na jej wizerunek. Realizując takie inwestycje miasto przyciąga ludzi nie tylko z regionu ale z całego kraju, a nawet świata. Dzięki nim w strukturze miasta pojawiają się ważne punkty charakterystyczne, mające wszelkie szanse na zapisanie się w świadomości społecznej jako miejsca znaczące dla rozpoznawania przestrzeni miejskiej w nawiązaniu do wydarzeń, z którymi to miasto kojarzy się nierozdzielnie i jednoznacznie.

1.4.5. EURO 2012 jako czynnik przemian funkcjonalno-przestrzennych w Letnicy

Decyzja o organizacji Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 roku na terenie Polski i Ukrainy niewątpliwie zdynamizowała rozwój miast - gospodarzy mistrzostw. W Gdańsku szczególnym zmianom uległy tereny w rejonie Letnicy, gdzie w lipcu 2011 roku oddano do użytkowania stadion PGE Arena. Równoległe z tą inwestycją przeprowadzona została relokacja siedziby Międzynarodowych Targów Gdańskich do nowego, nowoczesnego obiektu AmberExpo w sąsiedztwie stadionu (otwarcie w maju 2012). Obie inwestycje wykorzystują w tym przypadku efekt synergii korzystając wymiennie np. z miejsc postojowych czy gastronomii.

Dawne osiedle robotnicze zlokalizowane na północ od stadionu, dzięki programowi rewitalizacji uległo znacznym zmianom: od 2010 roku wyburzono 23

budynki w złym stanie technicznym, wyremontowano 29 budynków wraz z obiektem historycznej szkoły, którą zaadaptowano na lokalne centrum spotkań sąsiedzkich, zrealizowano 8 nowych budynków TBS-u (122 nowe mieszkania). Wraz z modernizacją ulic zrealizowano sieć gazową i kanalizację deszczową. Kontynuowane są działania podnoszące estetykę przestrzeni publicznych i półpublicznych oraz działania społeczne zmierzające do aktywizacji mieszkańców.

Dla sprawnej komunikacji tego rejonu miasta przeprowadzono szereg inwestycji drogowych dofinansowanych z funduszy unijnych, a obecnie trwa budowa tunelu pod Martwą Wisłą. Jednocześnie można stwierdzić, że nie nastąpił spodziewany i deklarowany wstępnie przez właścicieli nieruchomości w sąsiedztwie boom inwestycyjny. Tereny w sąsiedztwie stadionu wraz z tzw. Nową Letnicą, dalej czekają na inwestycje. Biuro Rozwoju Gdańska w roku 2012 opracowało studium możliwości inwestycyjnych i wytyczne krajobrazowe dla rejonu między ul. Marynarki Polskiej a PGE Arena do wykorzystania przez miasto w procesie poszukiwania inwestora dla tego terenu.

Również zamierzenia dotyczące rekultywacji dawnego wysypiska popiołów i przekształcenia tego terenu na park lub wykorzystania na inne cele inwestycyjne przesuwają się w nieokreślony horyzont czasowy – firma deklarująca chęć lokalizacji urządzeń do przerobu popiołów spotkała się z negatywną reakcją mieszkańców i w konsekwencji wycofała się z inwestycji.

1.4.6. Koncentracja biurowców wzdłuż Al. Grunwaldzkiej i w innych miejscach o najlepszej obsłudze transportowej

Po 2004 r. zaobserwowano wzmożone zainteresowanie powierzchniami biurowymi na terenie Trójmiasta, co znalazło swoją kontynuację w intensywnym rozwoju budownictwa dla funkcji biurowych w ostatniej kadencji. Jest to wyraz korzystnej oferty jaką dysponuje metropolia gdańska w zakresie zarówno wykształconych kadr z zakresu usług finansowo-księgowych i informatycznych jak i wysokiego poziomu jakości życia. Zaś sam Gdańsk dodatkowo przyciąga inwestorów powierzchni biurowych ze względu na świetną obsługę komunikacyjną, w tym komunikacją zbiorową, a także dobre powiązanie ze światem za pomocą przede wszystkim połączeń lotniczych jak i pozostałych – drogowych (autostrada A1, Obwodnica Południowa, stopniowa modernizacja drogi S7), kolejowych (modernizacja linii E-65 na ukończeniu) i morskich.

Intensywny rozwój funkcji biurowych skoncentrował się w kilku charakterystycznych miejscach. Pierwsze i zarazem najważniejsze ze względów miastotwórczych znajduje się w Centralnym Paśmie Usługowym. Większość z nowopowstałych obiektów znajduje się w Oliwie i we Wrzeszczu wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego al. Grunwaldzkiej. W latach 2010 – 2013 w tym obszarze oddano do użytku łącznie 68 tys. m² nowej powierzchni biurowej, zrealizowanej w postaci budynków: Office Island (7 tys. m²), Bukowy Park (0,9 tys. m²), Olivia Business Centre – biurowce Olivia Gate, Olivia Point i Olivia Tower (39 tys. m²), Opera Office (7,5 tys. m²), GARNIZON.Biz – budynki Omega i Gamma (formalnie przy ul. Norwida, 9 tys. m²), Olivia Business Park – biurowiec Alfa (4,5 tys. m²). Poza

tym w trakcie realizacji są biurowce firmy Torus w ramach kompleksu Alchemia o łącznej powierzchni ok. 78 tys. m² a także Centrum Biurowe Neptun we Wrzeszczu (15,9 tys. m² nowoczesnej powierzchni klasy A).

Drugim ważnym miejscem ze względu na rozwój nauki i technologii jest Gdański Park Naukowo – Technologiczny im. prof. H. Koprowskiego przy ul. Trzy Lipy. W ramach drugiego etapu budowy tego parku zrealizowano 30 tys. m² pow. biurowej.

Kolejnym obszarem skupienia realizacji tego typu funkcji są okolice Portu Lotniczego Gdańsk im. Lecha Wałęsy. Realizuje się tu Bałtyckie Centrum Biznesu (docelowo ponad 46 tys. m²), w ramach którego oddano do użytku budynek B1 (9,2 tys. m²). Następuje także rozbudowa tzw. Doliny Krzemowej w rejonie ul. Słowackiego - ALLCON @ park 3 (8,9 tys. m²).

Ponadto w całym mieście zrealizowano pojedyncze obiekty biurowe, przy czym na uwagę zasługują:

- kontynuacja rozbudowy centrum biurowego w Oliwie po wschodniej stronie linii kolejowej - Gdański Inkubator Przedsiębiorczości „Starter” (6,5 tys. m²),
- BPH Office Park w sąsiedztwie Al. Armii Krajowej (19,5 tys. m²).

W trakcie budowy są liczne kolejne obiekty biurowe, m.in. biurowiec Echo Investment Tryton przy ul. Jana z Kolna (22 tys. m²).

Wg danych firmy Cushman&Wakefield w Trójmieście w 2013 r. w budowie było 71,0 tys. m² nowoczesnej powierzchni biurowej, z czego większość – 54,2 tys.m² w Gdańsku.

1.4.7. Obiekty wysokościowe

W latach 2010-2013 dało się zaobserwować zarówno efekty w przestrzeni, jak i dalsze losy zapoczątkowanego w ubiegłej kadencji trendu do budowy obiektów wysokościowych, który wówczas zaowocował 3 inwestycjami mieszkaniowymi (niektóre z usługami), obejmującymi łącznie 5 budynków.

W analizowanym okresie powstało więcej inwestycji o wysokości powyżej 40,0 m i o dominującej funkcji mieszkaniowej: Cztery Oceany (57,5 m), Albatros Towers (55,0 m), Quattro Towers (55,0 m), Centralpark (55,0 m), Trzy Żagle (55,0 m). Łącznie wybudowano w ramach tych zamierzeń 11 budynków, kolejne są w budowie. Większość z nich uzyskała pozwolenia na budowę na podstawie ustaleń starych obowiązujących planów miejscowych bez ograniczeń wysokości zabudowy lub decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z wymogami uchwalonego przez Radę Miasta Gdańska we wrześniu 2008 r. Studium lokalizacji obiektów wysokościowych (SLOW) w 2009 r. w ramach planu miejscowego przeprowadzono pierwszą procedurę dla obszaru dopuszczającego lokalizację obiektu wysokościowego, zawierającą dodatkowe opracowania projektowe i elementy rozszerzonej partycypacji społecznej wykraczające poza wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na podstawie tej procedury został zrealizowany (jeszcze nie oddany do użytku) budynek usługowy Neptun (85,0 m) przy al. Grunwaldzkiej we Wrzeszczu.

W poprzedniej kadencji, w latach 2008-2009 przeprowadzono 4 takie procedury, w tym jedną dotyczącą funkcji mieszkaniowo-usługowej, a 3 - usługowej.

W trakcie trwania obecnie analizowanej kadencji przeprowadzono pięć procedur SLOW w dzielnicach: Śródmieście, Wrzeszcz, Oliwa, Port, z tego tylko dwie dotyczyły funkcji mieszkaniowo-usługowej, a pozostałe – usługowej.

Od czasu przyjęcia przez Radę Miasta Gdańska Studium SLOW w 2008 r. obserwuje się stopniowe wycofywanie inwestorów (zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej) z realizacji obiektów wysokościowych w ramach zmiany planu miejscowego. Wydłużony czas sporządzania planu miejscowego, oraz szeroka debata publiczna wpływają na zniechęcenie potencjalnych inwestorów do składania wniosków o zmianę planów miejscowych w celu dopuszczenia wysokości powyżej 40,0 m. W większości wniosków o zmianę planów miejscowych inwestorzy proponują maksymalną wysokość poniżej 40,0 m w celu wykluczenia procedury SLOW, a zatem przyjęty przez Miasto dokument wpłynął znacząco na ograniczenie maksymalnych wysokości zabudowy mieszkaniowej w przestrzeni, co dostrzega się w takich realizacjach jak: Awiator (40,0 m), City Park (40,0m), Fregata (35,0m), Wieża Leszka Białego (35,0m), gdzie ze względów przestrzenno-kompozycyjnych można by było dopuścić większą wysokość. Natomiast w przypadku funkcji usługowej inwestorzy częściej dążą do realizacji obiektów o wysokości powyżej 40 m nawet w rozszerzonej procedurze, licząc na większą atrakcyjność i prestiż takich budynków, przyciągający przyszłych najemców.

1.4.8. Superkoncentracja WOH z rozszerzeniem oferty poza handel

Kontynuowany jest trend dynamicznego rozwoju wielkopowierzchniowych obiektów handlowych polegający na wzmacnianiu i rozbudowie już istniejących lokalizacji (rejon Galerii Przymorze, rejon Galerii Auchan w Kiełpinku, Park Handlowy Matarnia, Centrum Handlowe Oliwa, Morski Park Handlowy przy ulicy Przywidzkiej, do rozbudowy przygotowuje się też Galeria Bałtycka) oraz budowie centrów w nowych lokalizacjach (Gildia na Zaspie). Kilka znaczących inwestycji znajduje się w trakcie realizacji (Forum Radunia na Targu Siennym i Rakowym, Galeria Metropolia w rejonie dworca kolejowego we Wrzeszczu). Z planami inwestycyjnymi ujawnił się też deweloper AIG Lincoln z Warszawy, który na Szadółkach w rejonie ulic: Jabłoniowej i Lubowidzkiej zaproponował nowy obiekt handlowy (Gdańsk Regional Centre) o docelowej powierzchni około 94 tys. m². Wg dewelopera, funkcji handlowo – usługowej ma towarzyszyć szeroko zakrojony program sportowo-rekreacyjny łącznie z kinem, placami zabaw, lodowiskiem i wykorzystaniem planowanego w tym rejonie zbiornika retencyjnego pod rekreację wodną (rowery wodne i kajaki). Warto również odnotować zamierzenia inwestycyjne obejmujące teren giełdy kwiatowej przy ul. Miałki Szlak, dla którego obecnie sporządzana jest zmiana planu zagospodarowania z intencją realizacji WOH-u o profilu budowlanym i wyposażenia wewnątrz. Pozwoli to na przekształcenie i racjonalne wykorzystywanie terenu obecnie zagospodarowanego ekstensywnie.

Z obserwacji wynika, że dobrze funkcjonują centra handlowe lokowane w skupiskach, czy też rozbudowywane i powiększane, natomiast pojedyncze WOH-y

bez wyspecjalizowanej albo szerokiej oferty handlowej funkcjonują bardziej jako ośrodki osiedlowe i odnotowują problemy braku wystarczającej liczby klientów.

Rozkład omawianych obiektów jest pasmowy, większość z nich jest skumulowana wzdłuż pasów: Centralnego Pasma Usługowego oraz Zachodniego Pasma Handlowo-Usługowego. Nie znalazły natomiast odzwierciedlenia obawy, że rozwój ZPHU zdeprecjonuje rozwój CPU. Największe pojedyncze obiekty zlokalizowane są przy Obwodnicy Trójmiejskiej, co przy małym na razie zaludnieniu tej części miasta sprawia, że tam właśnie na 1000 mieszkańców dzielnicy przypada około 4 tys. m² powierzchni usługowej, co stanowi wielkość niemal 6 razy większą niż w pasie centralnym. Niewspółmierność wyposażenia usługowego z punktu widzenia ww. wskaźników jest rekompensowana w paśmie CPU większą różnorodnością i większą liczbą obiektów mniej rozległych, co wynika z możliwości budowy i funkcjonowania obiektu w centrum miasta. Ponadto w paśmie CPU obserwowany jest trend budowy obiektów wyższej generacji. Tworzą one wielkomiejskie centra handlowe o bogatym wyposażeniu i ofercie, atrakcyjnej i oryginalnej architekturze, a także prestiżowej lokalizacji. Obserwuje się wzmożony trend rozszerzania oferty ośrodków handlowych o inne usługi takie, jak: gastronomia, kultura, biura, multikina, usługi zdrowia, rekreacji, gabinety odnowy biologicznej, szkoły językowe, artystyczne i inne (przykładowo Manhattan we Wrzeszczu – wprowadzono nowe funkcje: Mediateka, Teatr, pracownia plastyczna na wyższych kondygnacjach). W efekcie ośrodki te przekształcają się w wielofunkcyjne centra czasu wolnego oferujące atrakcje adresowane do wszystkich grup wiekowych.

Równoległe z superkoncentracją WOH obserwuje się – głównie na terenach mieszkaniowych – zjawisko odwrotne. Sieci handlowe dotychczas prowadzące duże i średnie obiekty typu WOH zaczynają inwestycje w obiekty o mniejszych powierzchniach sprzedażowych. Tesco oraz Carrefour otwierają sklepy o powierzchni typowej dla dyskontów. Biedronka z kolei deklaruje inwestycje w jeszcze mniejsze obiekty nie wykluczając przejęcia w całości jednej z sieci specjalizującej się w sklepach do około 300 m². Czerwona Torebka to nowa sieć o nowej formule realizująca swoje inwestycje jako grupy małych sklepów. Taka tendencja stanowi odpowiedź na zapotrzebowanie wyrażane przez potencjalnych klientów. W dzielnicach, gdzie brakuje sklepów wielkości dyskontów mieszkańcy na spotkaniach zgłaszają potrzebę realizacji tego typów obiektów.

1.4.9. Kontynuacja trendów w zakresie infrastruktury społecznej

W latach 2010 – 2013 miasto Gdańsk kontynuowało współpracę z inwestorami prywatnymi w różnych segmentach usług ochrony zdrowia. W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) powstały dwa nowe obiekty niepubliczne na gruntach gminnych oddanych w długotrwałe użytkowanie: Przychodnia „Polanki” Nadmorskiego Centrum Medycznego w Oliwie przy ul. Polanki 7 i Przychodnia Lekarska Nowy Chełm w dzielnicy Południe, przy ul. Reformackiej. W 2013 r. miasto oddało w użytkowanie grunt w Kokoszkach Mieszkaniowych przy ul. Stokłosa, gdzie ma powstać zakład opiekuńczo-leczniczy i przychodnia POZ. Inwestycja powinna rozpocząć się najpóźniej w czerwcu 2014 r.

W zakresie ochrony zdrowia można odnotować też budowę Centrum Powiadamiania Ratunkowego Województwa Pomorskiego przy Komendzie Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, w Oliwie przy ul. Beniowskiego 7, Dział Wczesnego Wspomagania Rozwoju Niewidomego Dziecka Towarzystwa Opieki nad Ociemniałymi w Laskach – przy ul. Przegalińskiej 29 oraz Dom opieki dla starszych przy ul. Kalinowej.

W segmencie opieki żłobkowej miasto prowadziło działania zmierzające do zwiększenia liczby miejsc w żłobkach gminnych - w dziewięciu placówkach ich liczba wzrosła z 555 w 2010 r. do 704 miejsc w 2013 r.; rozbudowano żłobek przy ul. Pocztowej w dzielnicy Śródmieście, pozostały wzrost nastąpił bez inwestycji budowlanych. Ustawa z 4 lutego 2011 r. o opiece nad dziećmi do lat 3 zezwoliła na prowadzenie żłobków i klubów dziecięcych również osobom fizycznym i prawnym oraz organizacjom nieposiadającym osobowości prawnej. Skutkiem tego zaczęły powstawać prywatne punkty opieki nad dziećmi. W końcu 2013 r. w rejestrze prowadzonym przez Urząd Miejski figurowało 16 placówek, z czego 8 zlokalizowanych było w dzielnicy Południe, 2 w dzielnicy Zachód, a pozostałe na dolnym tarasie. Żłobki prywatne w większości mieszczą się w istniejących budynkach mieszkalnych, nowym obiektem, powstałym w 2012 r. jest przedszkole ze żłobkiem przy ul. Jabłoniowej 27.

W zakresie pomocy społecznej nastąpiła zmiana organizacyjna - od 2011 funkcjonuje 8 Centrów Pomocy Socjalnej, które działały w ramach Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, a od maja 2012 r. Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w Gdańsku. W ciągu czterech lat powstały następujące obiekty:

- hostel dla osób po kryzysach psychicznych, Kolonijna 2,
- osiedle Sitowie (5 domków jednorodzinnych, z których 4 przeznaczone są dla pensjonariuszy-matki z dziećmi, osoby z zaburzeniami psychicznymi, jeden - na pracownię i grupy wsparcia).

Ważnym zjawiskiem w systemie edukacji jest wzrost liczby przedszkoli niepublicznych (50 placówek, w 2010 r. i 101 w 2013 r.). Obecnie liczba dzieci (bez klas „0”) w placówkach niepublicznych przekracza liczbę dzieci w przedszkolach gminnych – odpowiednio 4,2 tys. i 3,4 tys. Trend znalazł odzwierciedlenie w przestrzeni – w dzielnicy Południe DRMG wybudowała 3 przedszkola modułowe, które są prowadzone przez osoby fizyczne lub prawne, poza tym powstały 2 placówki prywatne połączone z funkcją mieszkaniową, 2 połączone z inną funkcją (szkoła, żłobek), 1 przedszkole samodzielne i wreszcie jedną placówkę rozbudowano. W innych częściach miasta należy odnotować wybudowanie dwóch placówek w dzielnicy Zachód oraz dwóch w Śródmieściu: specjalnej i przykościelnej.

Nowymi inwestycjami są też prywatne szkoły podstawowe: sportowa z przedszkolem w dzielnicy Południe, szkoła z salą gimnastyczną w dzielnicy Zachód. Poza tym rozbudowano szkołę w Śródmieściu.

1.4.10. Rozwój funkcji logistycznych, produkcyjnych i portowych

W rozpatrywanym okresie tereny przeznaczone pod funkcje produkcyjno-usługowo-składowe, zlokalizowane głównie w dzielnicach Port i Zachód, wypełniane były sukcesywnie nowymi inwestycjami.

Szczególny rozwój i nowy trend zaobserwowano w zakresie realizacji funkcji składowej, prowadzonej zarówno w pojedynczych halach magazynowych jak i centrach dystrybucyjnych. W dzielnicy Port przy ul. Elbląskiej oprócz budynków magazynowych powstało centrum magazynowo-logistyczne PANATTONI-PLC POLAND. W dzielnicy Zachód można wymienić realizację Centrum dystrybucyjnego Jeronimo Martins Dystrybucja (BIEDRONKA) realizowanego w ramach PARKU PRZEMYSŁOWO-TECHNOLOGICZNEGO MASZYNOWA w Kokoszkach zarządzanego przez GARG oraz wielu budynków magazynowych w Osowie-Barniewicach i Kokoszkach Przemysłowych.

W dzielnicy Port powstały nowe obiekty m. in. w rejonie ulic: Michałki, Litewskiej, Połęże. W dzielnicy Zachód powstały lub rozbudowane zostały hale produkcyjne i produkcyjno-magazynowe m. in. w rejonie ulic: Budowlanych, Spadochroniarzy, Strzelca. Na wyróżnienie zasługuje realizacja nowoczesnego zakładu przetwarzania celulozy WEYERHAEUSER w Kokoszkach.

Na terenie Portu Północnego rozbudowano Terminal Przeładunkowy Towarów Masowych Sypkich (w rejonie Pirsu Rudowego), natomiast w porcie wewnętrznym – na styku Nabrzeży: Bytowskiego i Krakowskiego powstał Gdański Terminal Masowy – GTB (Gdansk Bulk Terminal).

W ramach rozwoju funkcji portowo-składowych wymienić należy: rozbudowę Pomorskiego Centrum Logistycznego (Goodman Logistics) dla której obecnie prowadzona jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego celem poprawy warunków zabudowy oraz rozbudowa Terminala Kontenerowego DCT (T1). Dodatkowo między pirssem Terminala Kontenerowego DCT, a pirssem rudowym, wzdłuż brzegu ma być zbudowane drugie nabrzeże, ze stanowiskiem głębokowodnym o dł. 680 m dla największych oceanicznych statków kontenerowych (terminal T2). W 2014 r. będzie ukończony Terminal Ładunków Mrożonych Dalekomorskiego Portu Rybackiego Gdańsk (rejon Basenu Władysława IV).

Znaczące inwestycje zostały zrealizowane i planowane są w ramach tzw. hubu paliwowego: budowa pięciu zbiorników na terenie rafinerii, powiększenie bazy manipulacyjnej PERN w Górkach Zachodnich o dwa nowe zbiorniki ropy wraz ze stanowiskiem przeładunkowym w Naftoporcie, realizacja na terenie rafinerii wieży koksowniczej – zakładu produkcji gazu z pozostałości po przerobie ropy, realizacja morskiego terminala przeładunkowego produktów ropopochodnych na Martwej Wiśle (LOTOS). Znaczące inwestycje (koszt 1,428 mld euro) przeprowadzone w ostatnich latach w rafinerii to realizacja Programu 10+ zakończonego w marcu 2011 roku. Pod względem skali i wartości było to największe przedsięwzięcie realizowane w polskiej gospodarce w latach 2000-2010. Warta podkreślenia jest również planowana inwestycja PERN – Terminal Naftowy II na terenach dawnego Siarkopolu, dla której prowadzone są obecnie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego.

W ramach zamierzenia planowana jest realizacja zbiorników PERN, relokacja składowiska siarki oraz zmiana sposobu jej składowania na bardziej przyjazny środowisku tj. w postaci granulowanej.

1.4.11. Lokalny Program Rewitalizacji

Dokument Lokalnego Programu Rewitalizacji (LPR) obszarów zdegradowanych w Gdańsku, przyjęty uchwałą RMG nr XXIII/689/04 z dnia 28.04.2004 r. jako kierunkowy dokument strategiczny, stanowiący podstawę do opracowywania lokalnych projektów rewitalizacyjnych dla poszczególnych obszarów miejskich, po kilku latach funkcjonowania i ewaluacji poczynionych zapisów, został zaktualizowany w 2010 roku³. Strategicznym celem zarówno poprzedniej jak i nowej, zaktualizowanej wersji dokumentu jest ożywianie gospodarcze i społeczne obszarów zdegradowanych, a także jeśli to jest możliwe, zwiększanie potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym nadawanie obiektom i terenom nowych funkcji społeczno – gospodarczych. Pierwsza wersja LPR umożliwiała beneficjentom wymienionym w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego 2004 - 2006 (ZPORR) aplikowanie o środki z funduszy europejskich. Wersja z 2010 roku została sporządzona m.in. w celu umożliwienia aplikowania o środki na wspomniane wcześniej cele, w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Pomorskiego na lata 2007 - 2013 (RPO WP).

Aktualizacja LPR w 2010 roku uwzględniała zapisy zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku⁴. Dzięki temu oba dokumenty są spójne i tożsame, w zakresie przyjętych zapisów odnoszonych do obszarów problemowych występujących na terenie Gdańska. W nowym LPR (podobnie jak w aktualnym Studium), przyjęto że w przypadku obszarów zagrożonych lub dotkniętych degradacją, konieczne jest inicjowanie odpowiednich działań naprawczych, mających na celu trwałą likwidację zagrożeń i degradacji, podtrzymanie istniejących funkcji lub wprowadzenie nowych, w zależności od charakteru obszaru i występujących na nim problemów. Zgodnie z tymi zapisami interwencje w poszczególnych obszarach mogą być podejmowane przez prowadzenie odpowiedniej polityki miasta, dostosowanej do charakteru określonego obszaru i typu występujących problemów. Na wskazanym w LPR obszarze rewitalizacji, zidentyfikowano obszary problemowe, które w zależności od stopnia i typu występujących problemów, bieżącego zagospodarowania i wykorzystania, zakwalifikowano do odpowiedniego rodzaju polityki interwencyjnej i podzielono na obszary wymagające przekształceń lub rehabilitacji, a w pewnych sytuacjach rewitalizacji oraz humanizacji⁵. Aktualizacja LPR jest spójna z zapisami

³ Aktualizacji poddano cały dokument, który został uchwalony, jako załącznik do uchwały nr XLVII/1308/10 Rady Miasta Gdańska z dnia 25.03.2010 roku

⁴ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska, Uchwała nr XVIII/431/07 RMG z dn. 20.12.2007 r.

⁵ Patrz tamże, aneksy nr 24 – 27.

wcześniej uchwalonego Studium oczywiście w odniesieniu do Obszarów Problemowych.

W latach 2010 - 2013 nastąpiła konsumpcja części założeń zawartych w Studium oraz realizacja konkretnych działań zapisanych w zaktualizowanym LPR. W 2010 roku cztery gdańskie projekty rewitalizacyjne uzyskały dofinansowanie unijne. Działania w ramach rewitalizacji prowadzono w obszarach Nowego Portu, Letnicy, Dolnego Wrzeszcza i Dolnego Miasta.

LETNICA

Pierwsze prace realizowane w ramach rewitalizacji Letnicy rozpoczęto w roku 2008, w latach 2010 - 2012, gruntownej odnowie poddano 29 budynków mieszkalnych oraz zaadaptowano na działania społeczne – Dom Otwarty – budynek dawnej szkoły przy ul. Uczniowskiej 22. Wysłuzone stropy, klatki schodowe, stolarka okienna i drzwiowa - zastąpione zostały nowymi. Budynki wyposażone są w izolacje termiczne i przeciwwilgociowe. Stare kaflowe piece zastąpiły dwufunkcyjne piece gazowe. Mieszkania po remoncie przekazywane były mieszkańcom w stanie „pod klucz”. Wybudowana została sieć gazowa oraz kanalizacja deszczowa. Zmodernizowana i przebudowana została większość układu drogowego Letnicy wraz z infrastrukturą podziemną, o łącznej powierzchni ok. 26 tys. m² i długości 1,5 km. W ramach przygotowania działań inwestycyjnych mających na celu zagospodarowania podwórek sporządzono projekt budowlany poprzedzony koncepcjami i konsultacjami warsztatowymi z mieszkańcami.

Równoległe z pracami budowlanymi prowadzono na terenie Letnicy działania społeczne w ramach tzw. rewitalizacji społecznej, które potrwać do 2015 roku. Są to m.in.: „Od ulicy do EURO 2012!” – projekt realizowany przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta Koło Gdańskie, „Let’s Art.” – realizowany przez Centrum Sztuki Współczesnej Łaźnia, „NUDO” i „Klub Aktywnych Kobiet” – czyli warsztaty realizowane jest przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie, a także „Szkolenia językowe dla mieszkańców Letnicy” – prowadzone przez Referat Rewitalizacji, Urzędu Miejskiego w Gdańsku.

NOWY PORT

Projekt rewitalizacji Nowego Portu w latach 2010 - 2013, obejmował adaptację i rewaloryzację budynku dawnej Łaźni, przy ul. Strajku Dokerów 5, na potrzeby Centrum Aktywizacji Kulturalnej "Łaźnia 2". Budynek oddano do użytku 14 grudnia 2012 roku. W ramach przygotowania działań inwestycyjnych sporządzono projekt przebudowy i modernizacji placu Ks. Jana Gustkowicza budowany w oparciu o konsultacje warsztatowe z mieszkańcami. Plac stanie się przestrzenią atrakcyjną zarówno dla dzieci, młodzieży, jak i osób dorosłych - będzie przyjaznym miejscem spotkań mieszkańców. W ramach Rewitalizacji w Nowym Porcie realizowany jest projekt „Dom Aktywnego Mieszkańca” przez rewitalizacyjnego partnera Miasta – Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta. Działania społeczne, wpisane w projekt rewitalizacji dzielnicy, trwać będą do połowy 2015 roku.

DOLNY WRZESZCZ

Jednym z głównych celów projektu rewitalizacji jest podniesienie poziomu zabezpieczenia przed powodzią w tej części miasta. Ważnym elementem projektu jest kolektor deszczowy, pod ul. Wajdeloty. W roku 2013 przebudowano i zmodernizowano ok. 50% infrastruktury podziemnej oraz ulic i chodników. Jezdnie zostały zwężone do jednego pasa ruchu, a równolegle do krawężników budowane są miejsca postojowe. Przebudowa i zmiana nawierzchni w 2013 roku, objęła także fragmenty ulic Konrada Wallenroda, Aldony, na odcinkach pomiędzy ul. Wajdeloty i potokiem Strzyży.

Wraz z pracami podziemnymi prowadzone były częściowe remonty kilkunastu budynków mieszkalnych, które przylegają bezpośrednio do remontowanych pasów drogowych. Docelowo objętych remontami zostanie 26 budynków. Remonty obejmowały wzmocnienia i izolacje pionowe i poziome murów fundamentowych do wysokości cokołów. Przebudowywano także elementy wejściowe do poszczególnych posesji i lokali użytkowych. Z myślą o działaniach społecznych wyremontowano i zaadaptowano na cele społeczne lokal przy ul. Wajdeloty – "Klub Młodego Wrzeszczaka". Działania te realizował gdański MOPR, odbywały się też w XIX LO, przy ul. Pestalozziego 11 i II LO przy ul. Pestalozziego 7. Działania społeczne potrwać do 2015 roku.

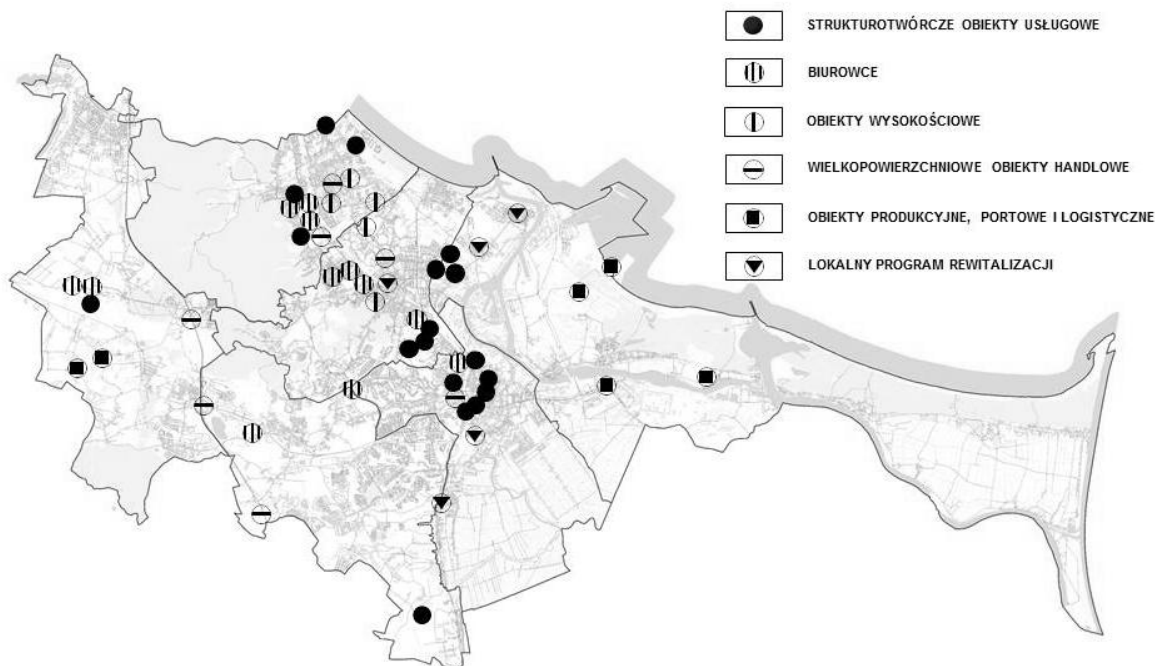
DOLNE MIASTO

Działania inwestycyjne na Dolnym Mieście rozpoczęły się od przebudowy budynku przy ulicy Dobrej 8, którą zakończono w 2012 roku. Do budynku przeniesiona zostanie działająca obecnie przy ul. Dolnej 4, Świetlica Ucznia. W okresie 2010-2013, na terenie dzielnicy w ramach projektu Rewitalizacja Dolnego Miasta w Gdańsku, prowadzone były działania profilaktyczne, terapeutyczne i edukacyjne dla dzieci i młodzieży – działa m.in. Świetlica Ucznia, Klub Młodzieży i Okienko Przedszkolne. Realizowany był też projekt Dotyk Sztuki i działał Klub Seniora. W 2011 przygotowano projekt przebudowy ponad 50% przestrzeni publicznych Dolnego Miasta wraz z infrastrukturą podziemną. W 2012 przygotowano projekt przebudowy i adaptacji dotychczasowej siedziby Centrum Sztuki Współczesnej Łaźnia przy ul. Jaskółczej 1, mający na celu jeszcze lepsze wykorzystanie obiektu na potrzeby edukacji artystycznej i kulturalnej w ramach działań społecznych.

ORUNIA

W 2012 wykonano remont zabytkowej kuźni przy ul. Gościnniej 10, na potrzeby realizacji działań społecznych w dzielnicy Orunia.

Schemat rozmieszczenia w granicach miasta najważniejszych inwestycji opisanych w punktach 1.3.4 – 1.3.8 oraz 1.3.10 – 1.3.11 przedstawiono na ryc. 4



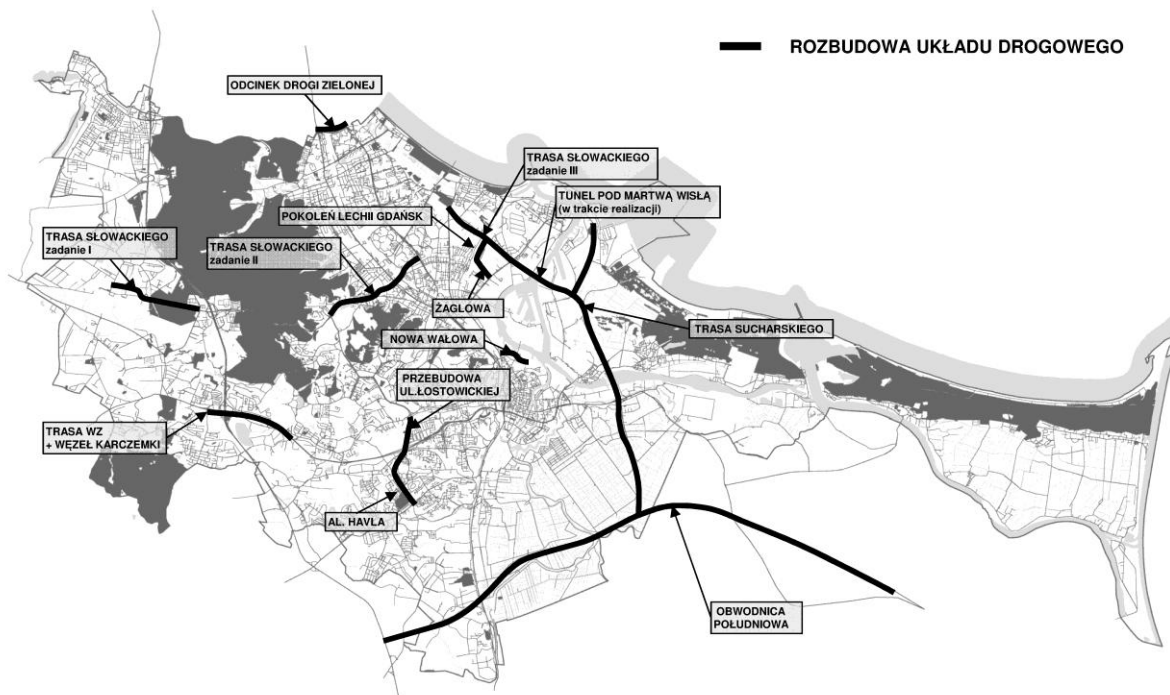
Ryc. 4. Najważniejsze inwestycje
 Źródło: opracowanie własne

1.4.12. Rozbudowa układu uliczno - drogowego

W latach 2010 – 2013 odnotowano dużą dynamikę rozwoju układu drogowego w Gdańsku (ryc. 5). Zakończono budowę kluczowych inwestycji, przygotowywanych i rozpoczętych w poprzedniej kadencji: tzw. Nowej Słowackiego oraz tzw. Trasy Sucharskiego (odcinek bez tunelu). W ramach kontynuacji rozbudowy układu oddano do użytku:

- dwa odcinki tzw. Drogi Zielonej (od Al. Hallera do stadionu oraz od Al. Grunwaldzkiej do ul. Gospody z tunelem pod torami kolejowymi),
- Al. Havla wraz z trasą tramwajową,
- ulicę Łostowicką w przekroju dwie jezdnie po dwa pasy ruchu,
- końcowy odcinek tzw. trasy W-Z równocześnie z budowanym przez GDDKiA węzłem Karczemki.

Niezwykle ważną inwestycją dla miasta, oddaną do użytku w 2012 roku, była budowana przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Obwodnica Południowa Gdańska. W latach 2010-2013 rozpoczęto także prace nad realizacją kolejnego odcinka tzw. ramy komunikacyjnej miasta Gdańska - tzw. Trasy Sucharskiego wraz z tunelem pod Martwą Wisłą. Rozpoczęła się także budowa tzw. Nowej Wałowej na odcinku od Bramy Oliwskiej do ulicy Rybaki Górne - w przekroju jedna jezdnia dwa pasy ruchu - będącej początkiem tzw. Obwiedni Śródmieścia Gdańska. Realizacja tej ulicy była warunkiem rozpoczęcia procesów inwestycyjnych na Młodym Mieście.



Ryc. 5. Rozbudowa układu drogowego
 Źródło: opracowanie własne

W 2010 roku Rada Miasta Gdańska uchwaliła Strategiczny program transportowy dzielnicy Południe w mieście Gdańsku, który stanowił podstawę do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego związanego z rozbudową układu drogowego w tej dzielnicy. Zgodnie z wyznaczoną w tym dokumencie kolejnością realizacji inwestycji miasto Gdańsk zleciło wykonanie dokumentacji budowlanej dla ulicy tzw. Nowej Bulońskiej odcinek północny oraz opracowania koncepcyjnego dla ulicy tzw. Nowej Jabłoniowej. Każda z tych ulic projektowana jest jako dwujezdniowa z trasą tramwajową (w przypadku ulicy tzw. Nowej Jabłoniowej opcjonalnie).

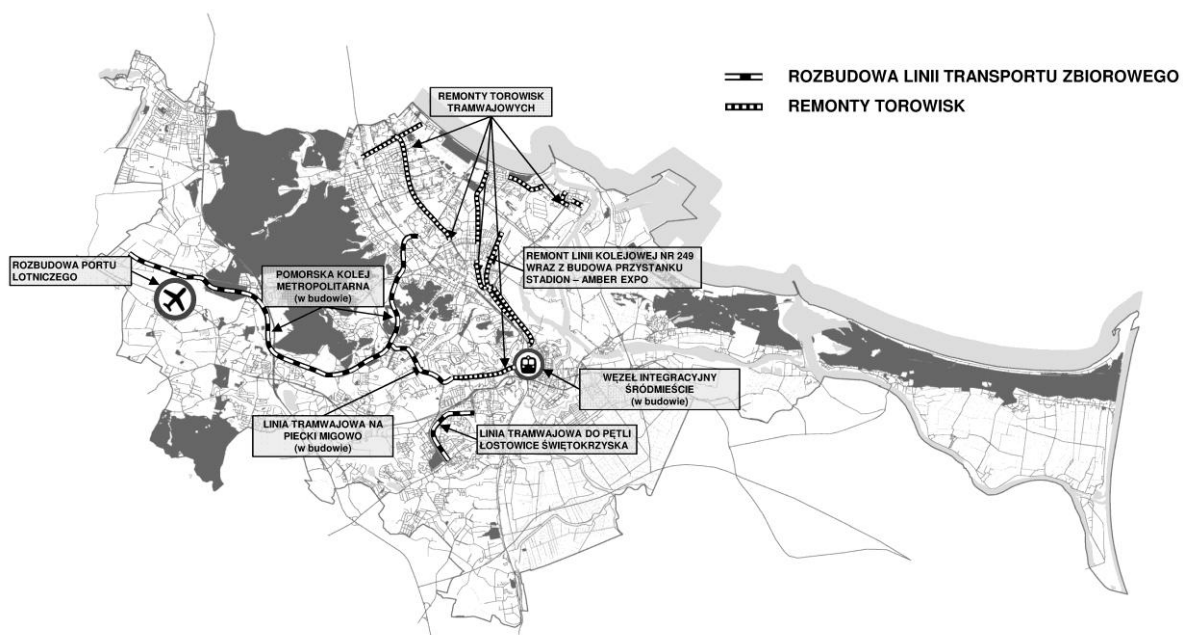
W 2011 roku miasto Gdańsk, na podstawie danych z Kompleksowych Badań Ruchu z 2009 roku, stworzyło nowy Transportowy Model Symulacyjny w oparciu o program Visum, co pozwoliło na zintegrowanie działań instytucji miejskich w zakresie projektowania i rozbudowy infrastruktury transportowej. W 2012 roku Prezydent, poprzez swoje zarządzenie, wprowadził obowiązek stosowania tego modelu na terenie miasta Gdańska, co przyczyniło się w znacznej mierze do poprawy jakości zarządzania procesem projektowo-inwestycyjnym w zakresie rozwoju systemu transportowego.

Z uwagi na sygnalizowane przez mieszkańców dzielnicy Gdańsk Południe problemy parkingowe, poparte wnioskami o zwiększenie wskaźnika parkingowego dla funkcji mieszkaniowej (budynki wielorodzinne) Biuro Rozwoju Gdańska w 2012 roku wykonało „Studium parkingowe wybranych obszarów mieszkaniowych dzielnicy Gdańsk Południe”. Ponieważ Południe jest dzielnicą, w której funkcja mieszkaniowa rozwija się bardzo dynamicznie ale nieproporcjonalnie szybciej niż podsystem transportu zbiorowego, potrzeba korzystania z transportu indywidualnego wymusza konieczność zadbania o odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów

osobowych. W oparciu o inwentaryzację wykonaną w późnych godzinach wieczornych, na wybranych osiedlach z zabudową wielorodzinną, zweryfikowano zgłaszaną konieczność zmiany wskaźnika liczby miejsc postojowych dla mieszkań z 1,2 mp/mieszkanie nawet do 1,5 mp/mieszkanie. Inwentaryzacja wykazała, że stosowany obecnie przy konstruowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wskaźnik (na poziomie 1,2 mp/mieszkanie w strefie parkingowej C) jest wystarczający jeśli chodzi o Gdańsk Południe, a stosowanie go w takiej wysokości w innych dzielnicach miasta w obrębie strefy C (z lepiej rozwiniętą infrastrukturą transportu zbiorowego) nie narazi mieszkańców na problemy związane z parkowaniem.

1.4.13. Dynamiczna rozbudowa transportu zbiorowego

W analizowanym okresie znacznej poprawie uległy zewnętrzne powiązania Gdańska – krajowe i międzynarodowe. Ważną inwestycją dla całego regionu była prowadzona w ubiegłych latach rozbudowa terminala pasażerskiego w porcie lotniczym im. Lecha Wałęsy wraz z rozbudową infrastruktury lotniskowej, które oddano do użytku przed Euro 2012. Obecnie trwa drugi etap rozbudowy terminala pasażerskiego o część przyłotową. Inwestycja ta w zakresie powiązania komunikacyjnego z rejonem oddziaływania zostanie znakomicie obsłużona przez Pomorską Kolej Metropolitalną. Inną ważną w skali regionu inwestycją jest modernizacja linii kolejowej E65 która wraz z oddawanymi do użytku kolejnymi odcinkami Autostrady A1 wzmacnia korytarz transportowy Nadwiślański (w skali województwa) oraz VI paneuropejski korytarz transportowy (w skali Europy).



Ryc. 6. Rozbudowa systemu transportu zbiorowego.

Źródło: opracowanie własne

W zakresie transportu zbiorowego w Gdańsku w 2012 roku oddana została do użytku trasa tramwajowa stanowiąca przedłużenie linii na Chełm biegnąca wzdłuż ulicy Witosa i Al. Havla aż do nowej pętli Łostowice - Świętokrzyska. Powyższa inwestycja wraz z Gdańskim Projektem Komunikacji Miejskiej – Etap III A (remont 12 odcinków istniejącej sieci tramwajowej o łącznej długości ok. 24 km) oraz zakupem nowego taboru tramwajowego i autobusowego poprawiły zakres i jakość obsługi mieszkańców miasta transportem zbiorowym.

W zakres remontowanych odcinków zgodnie z GPKM III A wchodzi:

- przebudowa torowisk w ulicy Hallera – odcinek od ul. Mickiewicza do ulicy Klinicznej
- przebudowa torowisk w ulicy Klinicznej – odcinek od Al. Hallera do węzła Kliniczna
- przebudowa torowisk na węźle Kliniczna – odcinek węzeł Kliniczna
- przebudowa torowisk w Al. Rzeczypospolitej – odcinek od ulicy Hynka do pętli Zaspą
- przebudowa torowisk w Al. Rzeczypospolitej i ulic Chłopskiej – odcinek od pętli Zaspą do ulicy Pomorskiej
- przebudowa torowisk w ulicy Hallera – odcinek od ulicy Pstrowskiego do pętli Brzeźno Plaża
- przebudowa torowisk w ulicy Krasickiego – odcinek od pętli Brzeźno do ulicy Przemysłowej
- przebudowa torowisk w ulicy Pomorskiej i na pętli Jelitkowo – odcinek od ulicy Chłopskiej do pętli Jelitkowo
- przebudowa torowisk w ulicy Rybołowców – odcinek ulicy Oliwskiej do ul. Wolności, przebudowa torowisk w ulicy Wolności – odcinek od ulicy Rybołowców do ulicy Marynarki Polskiej, przebudowa torowisk w ulicy Strajku Dokerów – odcinek od ulicy Władysława IV do ulicy Góreckiego
- przebudowa torowisk w Al. Wojska Polskiego i Al. Grunwaldzkiej – odcinek od ulicy Nowowiejskiej do ulicy Miedzianej
- przebudowa torowisk w Al. Grunwaldzkiej – odcinek od ulicy Klonowej do ulicy Miszewskiego
- przebudowa torowisk w ulicy Nowe Ogrody i ulicy Kartuskiej – odcinek od ulicy 3-go maja do pętli Siedlce.

Dodatkowo wyremontowano także torowisko w ciągu ulicy Jana z Kolna.

Obecnie trwa budowa trasy tramwajowej na odcinku Siedlce – Piecki Migowo. Inwestycja ta w powiązaniu z realizowaną Pomorską Koleją Metropolitalną (PKM) oraz projektowaną trasą tramwajową w ulicy tzw. Nowej Bulońskiej odcinek północny i w ulicy Nowej Warszawskiej, stanowić będzie nowej jakości połączenie komunikacją zbiorową dzielnicy Gdańsk Południe z Wrzeszczem.

W zakresie transportu kolejowego, poza ukończonym przed mistrzostwami EURO 2012 remontem linii kolejowej nr 249 do Brzeźna wraz z budową przystanku Stadion – Expo i remontami przystanków SKM: Politechnika, Żabianka i Wrzeszcz, w

trakcie realizacji jest przedłużenie linii SKM na południe wraz z nowym przystankiem SKM.

Niezwykle istotnym dla Gdańska elementem w zakresie szynowego transportu zbiorowego będzie powstająca obecnie Pomorska Kolej Metropolitalna, która stanowi największą inwestycję infrastrukturalną w historii Samorządu Województwa Pomorskiego. Połączy ona Gdańsk Wrzeszcz z Portem Lotniczym im. Lecha Wałęsy i dalej z istniejącą linią kolejową Gdynia – Kościerzyna. Poprzez integrację z siecią transportu zbiorowego miasta (w ramach węzłów przy przystankach) podniesie jakość i zakres obsługi mieszkańców oraz pasażerów przyjeżdżających do metropolii.

Decyzja o realizacji Pomorskiej Kolei Metropolitalnej - inwestycji silnie strukturotwórczej – powinna oczywiście skutkować niezbędnymi zmianami w zagospodarowaniu przede wszystkim otoczenia planowanych przystanków. Zmiany te obejmować muszą realizację – w miarę potrzeb – brakujących dojazdów i dojazdów do przystanków, węzłów integrujących dowozowe środki transportu zbiorowego i indywidualnego, a także działania zmierzające do maksymalizacji wykorzystania linii PKM, czyli generalnie intensyfikacji wykorzystania terenów. Od momentu podjęcia ostatecznych decyzji o lokalizacji przystanków miasto Gdańsk opracowuje we współpracy z Pomorską Koleją Metropolitalną S.A. projekty dojazdów i węzłów integracyjnych oraz prowadzi studia możliwości intensyfikacji wykorzystania terenów w racjonalnym zasięgu do przystanków, ich powiązań funkcjonalnych i transportowych. Zakończono 4 studia (dla rejonów przystanków: Niedźwiednik, Brętowo, Kiełpinek, Port Lotniczy i przystanku potencjalnego Dolina Krzemowa), studium Matarni jest w toku, a kolejne 3 będą podjęte w 2014 r. (otoczenie przystanków: na północ od przystanku Strzyża, Jasień i potencjalnego Kielnieńska / Nowa Kielnieńska wraz ze studium jego lokalizacji).

Uchwalono już 1 plan miejscowy realizujący wnioski z w/w studiów, w opracowaniu są 3 dalsze plany, planuje się podjęcie kolejnego w 2014 r. Niektóre potencjalne zmiany wymagają zmiany SUIKZP i na razie nie mogą być podjęte. Działaniom miasta w tym zakresie towarzyszą - na razie niezbyt liczne - inicjatywy inwestorów – właścicieli gruntów w pobliżu PKM w postaci wniosków o zmiany planów (Kiełpinek, Jasień) lub podejmowania w ramach obowiązujących planów decyzji zwiększających intensywność parametrów zabudowy w stosunku do pierwotnych zamiarów.

Łącznie szacuje się, że w otoczeniu przystanków możliwe jest zwiększenie (bez potencjalnych przekształceń wymagających zmiany SUIKZP) – w stosunku do obowiązujących i aktualnych planów miejscowych liczby mieszkańców o ok. 4000 oraz przyrost liczby miejsc pracy o 4830 w usługach i o 1200 w przemyśle. W stanach bez planu lub starych planów o niedostatecznym stopniu dokładności ustaleń oszacowano możliwe przyrosty w stosunku do stanu istniejącego i wynoszą one dla liczby mieszkańców wzrost o 3200, a dla miejsc pracy w usługach - o 15840.

Nie są to niestety wielkości bardzo znaczące w porównaniu ze zdolnością przewozową PKM, co wynika ze specyfiki przebiegu linii dawnej kolei do Kokoszek, wzdłuż której wytrasowano większość linii PKM na terenie Gdańska. Na łączną długość trasy PKM w Gdańsku wynoszącą 16,45 km, aż ok. 10,1 km przebiega

niekorzystnie z punktu widzenia potencjału generującego ruch pasażerski. Na odcinku o długości ok. 3,6 km trasa PKM biegnie przez tereny, na których wykluczone jest wprowadzenie zabudowy (lasy, w tym TPK). Na ok. 6,5 km jej przebiegu występują istotne ograniczenia intensyfikacji zabudowy: ograniczenia prawne ze względów przyrodniczych (Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Dolina Strzyży, otulina TPK, otulina rezerwatu Dolina Strzyży), tereny zielone o ukształtowaniu i/lub pokryciu uniemożliwiającym inne wykorzystanie, sąsiedztwo terenów chronionych ze względów konserwatorskich, na których ogranicza się parametry zabudowy, wreszcie tereny istniejącej zabudowy z przewagą ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej.

Istotnym elementem sporządzanych studiów i projektów planów otoczenia przystanków PKM, jak również zamierzeń inwestorów jest uznanie przystanków za ważny czynnik, krystalizujący powstawanie nowych ośrodków usługowych wraz z towarzyszącymi im przestrzeniami publicznymi, co daje szansę na wykreowanie w tych miejscach nowej jakości przestrzeni miejskiej.

1.4.14. Rozwój podsystemu rowerowego

W 2010 roku przeprowadzono w Gdańsku certyfikację polityki rowerowej BYPAD (Bicycle Policy Audit). Dotychczasowa polityka rowerowa Gdańska oceniona została na POZIOMIE I (w skali I-IV). Poziom ten charakteryzuje politykę rowerową zorientowaną na działania doraźne. Raport certyfikacji polityki rowerowej określił ocenę wcześniejszych działań miasta jako rezultat „podejścia liniowego” - działań ograniczonych do realizacji wyłącznie wydzielonych dróg rowerowych. Obecnie miasto Gdańsk realizuje politykę rowerową integrującą działania różnych organów i instytucji w celu zwiększenia znaczenia aktywnej mobilności, która zaczyna być postrzegana jako ważny czynnik rozwoju miasta, a działania miasta dot. podsystemu rowerowego coraz częściej reprezentują postulowane w raporcie tzw. „podejście obszarowe”.

Zgodnie z „Kartą Brukselską”, podpisaną w maju 2009 r. przez pełnomocnika prezydenta miasta ds. komunikacji rowerowej (tzw. oficera rowerowego), udział ruchu rowerowego w strukturze przejazdów w mieście ma osiągnąć do roku 2020 poziom 15%.

W 2011 r. roku w ramach sporządzonego w Biurze Rozwoju Gdańska studium: System Tras Rowerowych dla Gdańska – STeR opracowano założenia merytoryczne dla rozwoju systemu transportu rowerowego w Gdańsku oraz propozycję przebiegu tras rowerowych wraz z ich hierarchizacją i zróżnicowaniem funkcjonalnym. Następnie w 2013 r., w oparciu o analizę wielokryterialną opracowana została Strategia Realizacji Systemu Tras Rowerowych (SR STeR), która wskazała optymalną kolejność realizacji wybranych brakujących elementów systemu zaproponowanego w STeR.

W latach 2010-2013 realizowana była dalsza rozbudowa infrastruktury rowerowej (ryc.7). W tym okresie w ramach Projektu "Rozwój Komunikacji Rowerowej Aglomeracji Trójmiejskiej w latach 2007-2013", przy udziale dofinansowania Unii Europejskiej, w Gdańsku zrealizowano 11 dróg rowerowych o długości blisko 18 km. Ponadto, w ramach innych programów, bądź przy

przebudowie i realizacji nowych ulic powstały trasy rowerowe o łącznej długości ponad 19 km.

Oprócz tras rowerowych realizowanych w formie wydzielonych tras rowerowych zrealizowano także inne formy infrastruktury rowerowej. W 2013 zakończona została budowa pierwszej w Polsce ulicy rowerowej – w ciągu al. Wojska Polskiego i ul. Wita Stwosza. (5,8 km pasów rowerowych, oddzielna sygnalizacja świetlna dla rowerów, przejazdy i śluzy rowerowe, organizacja ruchu powodująca uspokojenie ruchu samochodów).

W 2010 roku w centrum Gdańska zrealizowano Projekt „Gdańskie Rowerowe Śródmieście” obejmujący m.in.: obszarowe uspokojenie ruchu (tempo 30) na obszarze Starego Miasta, Głównego Miasta, Dolnego Miasta (za wyjątkiem ul. Toruńskiej od ul. Okopowej do ul. Kamienna Grobla) oraz Starego Przedmieścia, możliwość jazdy rowerem w obu kierunkach w ulicach jednokierunkowych na obszarze Starego Miasta, Głównego Miasta, Dolnego Miasta i Starego Przedmieścia oraz w ulicach z zakazem ruchu na obszarze Głównego i Starego Miasta. Zasięg stref uspokojonego ruchu w Gdańsku jest konsekwentnie rozszerzany. Już blisko 1/3 dróg publicznych Gdańska (33.2%) objęta jest strefami uspokojonego ruchu (gdzie obowiązuje ograniczenie prędkości do 30 km/h), dzięki czemu są one bardziej przyjazne dla osób poruszających się rowerami. Wzdłuż większości ulic jednokierunkowych, które znajdują się w strefach ruchu uspokojonego umożliwiono poruszanie się rowerem w obu kierunkach.

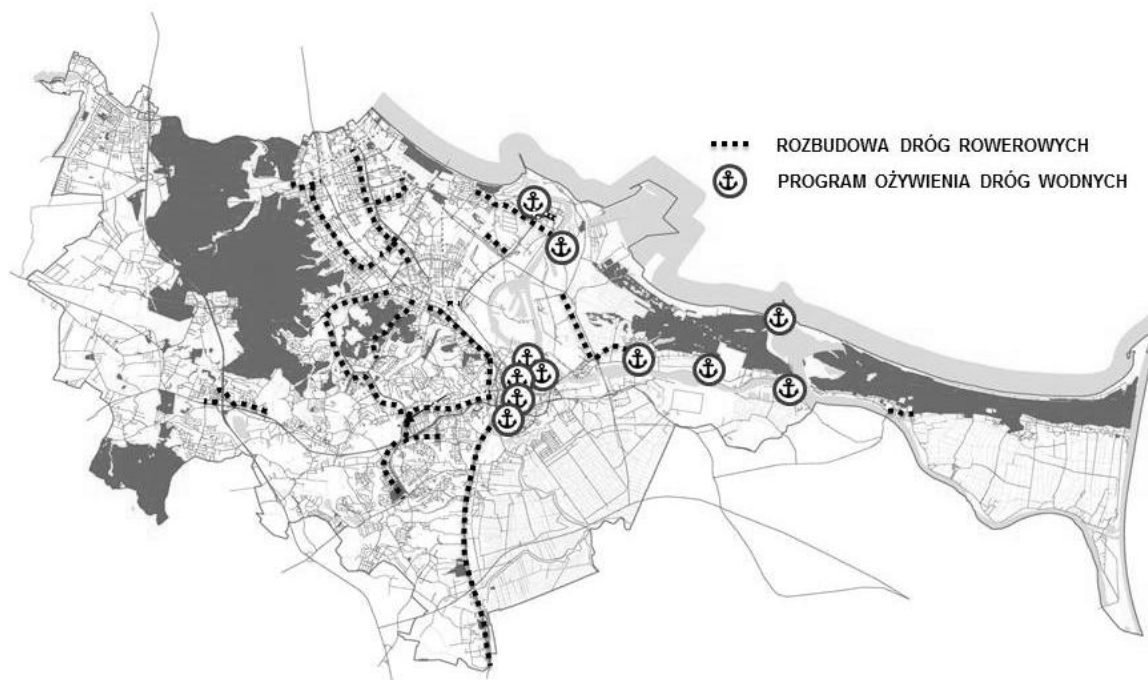
Ponadto w ramach projektu „Rozwój Komunikacji Rowerowej Aglomeracji Trójmiejskiej w latach 2007-2013” zrealizowanych zostało w Gdańsku 15 parkingów rowerowych przy węzłach integracyjnych komunikacji zbiorowej oraz znaczących miejsc użyteczności publicznej o łącznej pojemności 442 miejsc (221 stojaków). Dalsze 500 stojaków rowerowych zainstalowano na terenach gminnych - przy szkołach (47 parkingów), obiektach użyteczności publicznej oraz w innych miejscach - wskazanych przez mieszkańców. Ponadto w obszarze Głównego Miasta ze środków projektu Central MeetBike, realizowanego w ramach programu Europa Środkowa, zainstalowano we wrześniu 2013 r. 70 stylizowanych stojaków rowerowych.

W celu oceny wpływu prowadzonych działań Biuro Rozwoju Gdańska od 2011 r. raz w roku przeprowadza badania ruchu rowerowego w szczycie porannym i popołudniowym. Wyniki pomiarów pokazują, że ruch rowerowy rośnie z roku na rok lecz dynamika wzrostu wyhamowuje. W okresie 2011-2012 całkowity ruch rowerowy na ulicach Gdańska wzrósł o 20% natomiast w przeciągu roku 2012-2013 o 8%. Ruch poranny, w największym stopniu obejmujący przejazdy rowerowe dom-praca, dom-szkoła, w okresie 2011-2012 wzrósł o 24,4%, a w okresie 2012-2013 o 0,3%.

1.4.15. Ożywienie dróg wodnych

Miasto Gdańsk w swoich działaniach inwestycyjnych zmierza do pełniejszego wykorzystania potencjału terenów nadwodnych zarówno położonych w pasie nadmorskim jak i nad Martwą Wisłą i Motławą.

W ramach projektu „Program ożywienia dróg wodnych w Gdańsku”, dofinansowanego przez Unię Europejską zrealizowano w latach 2009-2012 następujące inwestycje: przystań „Żabi Kruk” dla małych jednostek pływających, przystanie żeglarskie „Sienna Grobla II” i „Tamka” oraz 10 przystanków tramwaju wodnego w lokalizacjach: Westerplatte, Twierdza Wisłoujście „Nabrzeże Barkowe”, ul. Wiosny Ludów, Targ Rybny, Zielony Most, ul. Żabi Kruk, ul. Sienna Grobla, ul. Tamka, Stogi – Gdańsk Górki Zachodnie, Narodowe Centrum Żeglarstwa (ryc.7).



Ryc. 7. Rozbudowa infrastruktury rowerowej i wodnej.
Źródło: opracowanie własne

Celem projektu było wykreowanie produktu turystycznego o znaczeniu regionalnym, dającego możliwość zwiedzania miasta drogą wodną oraz wykorzystania terenów nadwodnych dla rekreacji i wypoczynku a także utrzymania bezpieczeństwa na szlaku wodnym i w jego okolicy.

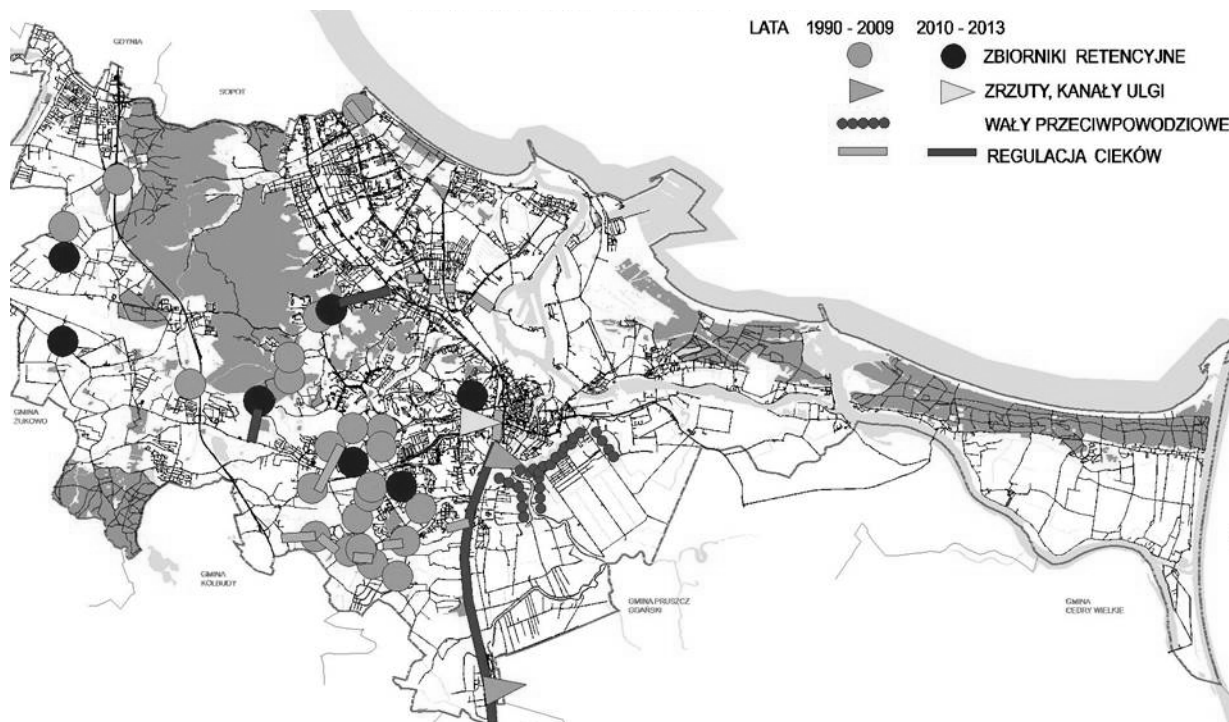
Z kolei w ramach projektu „Pętla Żuławska - Rozwój Turystyki Wodnej” został zrealizowany i oddany do użytku w roku 2012 most zwodzony nad śluzą w Przegalinie. W dalszych zamierzeniach inwestycyjnych miasta jest również rozbudowa mola w Brzeźnie oraz budowa mola w Jelitkowie (wraz z marinami).

1.4.16. Inżynieria i gospodarka komunalna

Infrastruktura inżynieryjna

W ostatnich latach realizowano – podobnie jak w latach ubiegłych - inwestycje związane z zabezpieczeniami przed powodzią oraz odprowadzaniem wód deszczowych z terenu miasta. Podstawową inwestycją jest dokonanie kompleksowej modernizacji Kanału Raduni – ustabilizowanie prawostronnego obwałowania tego cieku stanowi zabezpieczenie przed powodzią dla terenu Dolnika. W ramach programu „Ochrona wód Zatoki Gdańskiej”, współfinansowanego przez Unię

Europejską, wykonano zbiorniki retencyjne: „Rębiechowo III”, „Cedrowa”, „Budowlanych II”, „Madalińskiego”, „Jasień” wraz z regulacją potoku Jasień, przebudowano zbiorniki „Srebrzysko” i „Mokra Fosa”. Tereny wokół nowo wybudowanych zbiorników, także w rejonie niektórych istniejących, zostały zagospodarowane rekreacyjnie – jest to nowy kierunek, znakomicie podnoszący atrakcyjność obszarów zamieszkania.



Ryc. 8. Zabezpieczenia przeciwpowodziowe zrealizowane w latach 2010-2013 na tle lat 1990-2009.

Źródło: opracowanie własne

W mijającej kadencji kontynuowano rozbudowę i modernizację gdańskiego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego, realizując II etap Gdańskiego Projektu Wodno-Ściekowego, którego zakończenie przewidywane jest w roku 2015. W ramach tego przedsięwzięcia planowane jest wykonanie 14 inwestycji w wielu rejonach miasta: Osowa, Maćkowy, Smęgorzyno, Młode Miasto, Wyspa Sobieszewska, Letnica. Zakończona została już budowa wodociągu łączącego Wyspę Sobieszewską i Płonię Małą z wodociągiem centralnym, planuje się budowę zbiornika wieżowego na Wyspie Sobieszewskiej. Budowa i modernizacja sieci kanalizacji sanitarnej wykonana w ramach tego projektu zapewni dalszy wzrost liczby mieszkańców Gdańska posiadających dostęp do kanalizacji sanitarnej – z 98,7% do 99,4 %. Znaczącą inwestycją będzie także planowana budowa instalacji termicznego przekształcania osadów na terenie Oczyszczalni Wschód.

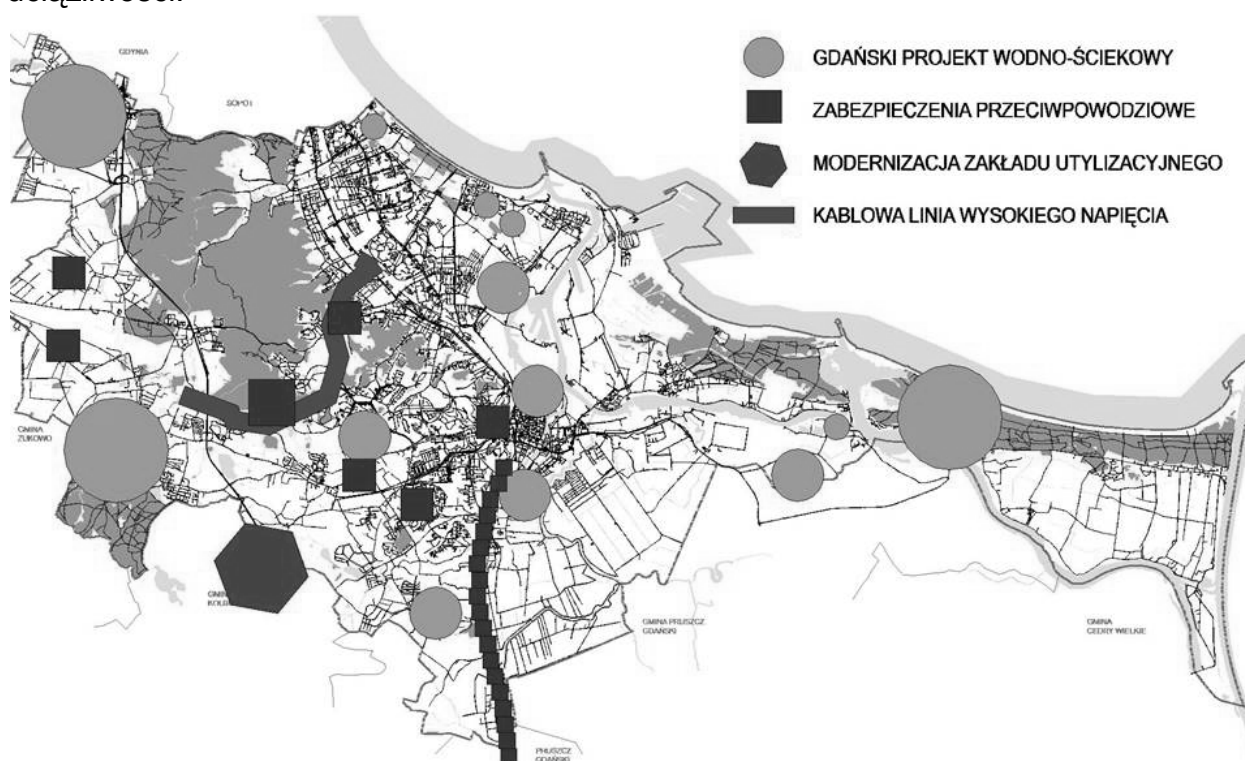
Szczególną inwestycją, współfinansowaną przez Unię Europejską w ramach wymienionych programów, była budowa kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej

oraz realizacja odwodnienia wraz z budową pompowni w rejonie ul. Wielopole dla potrzeb stadionu PGE Arena.

Utrzymuje się tendencja realizacji w technologii kablowej linii wysokiego napięcia planowanych na obszarach intensywnie zabudowanych. Ostatnio wykonano w tej technologii odcinki linii relacji GPZ Piecki – GPZ Gdańsk II, planowany jest odcinek GPZ Brętowo – GPZ Kokoszki.

Wieloletnie już opóźnienie w realizacji planowanej linii napowietrznej 110 kV relacji GPZ Błonia – GPZ Pruszcz na odcinku GPZ Błonia- GPZ Maćki, prowadzonym głównie przez tereny użytkowane rolniczo, będące skutkiem braku zgody właścicieli nieruchomości na budowę tej linii, jest przyczyną wystąpienia niedoboru mocy w rejonie Maćkowy i wstrzymania przez Energe wydawania warunków przyłączenia.

Zakład Utylizacyjny Szadółki zrealizował zadania związane z modernizacją zakładu; w szczególności powstała nowoczesna kompostownia. Trudnym problemem pozostają jednakże liczne awarie i niesprawności instalacji kompostowni, które powodują wydostawanie się poza teren zakładu silnego fetoru, szczególnie uciążliwego dla zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Trwają prace nad usprawnieniem procesu kompostowania, prowadzącym do ograniczenia uciążliwości.



Ryc. 9. Rozbudowa systemów inżynierskich.

Źródło: opracowanie własne

Zmiana polityki cmentarnej

W związku z wyczerpywaniem się pojemności istniejących w Gdańsku cmentarzy w 2012 r. sporządzono „Analizę programowo przestrzenną potrzeb terenowych na miejsca cmentarne dla mieszkańców Gdańska”. Analiza problematyki

pochowków dała podstawę do rewizji założeń dotyczących przewidywanej liczby zgonów i udziału kremacji. Wyliczona powierzchnia niezbędna do zapewnienia miejsc grzebalnych dla Gdańska - 12,6 ha – 19,0 ha i wyznaczenie trzynastu terenów możliwych do wykorzystania na funkcję cmentarną pozwoliło na rezygnację, z branej wcześniej pod uwagę, lokalizacji w Złotej Karczmi.

W 2013 r. wybrano pięć lokalizacji, dla których, decyzją prezydenta, zostaną opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Na szczególną uwagę zasługuje teren sąsiadujący z istniejącym cmentarzem gminnym Srebrzysko – tzw. Srebrzysko II o powierzchni 13,2 ha. Poza tym przewidziano opracowanie mpzp przy ul. Dąbrowskiego, Stoczniovców, Brzegi i Kępnej (ta lokalizacja dotyczy powiększenia cmentarza parafialnego). Łącznie opracowanie tych pięciu planów powiększyłoby teren istniejących cmentarzy o 17,9 ha.

1.4.17. Postępująca zabudowa terenów rolnych na Wyspie Sobieszewskiej

Teren Wyspy Sobieszewskiej, charakteryzujący się dużym potencjałem rekreacyjnym, objęty jest Obszarem Chronionego Krajobrazu i jednocześnie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego funkcja rolnicza (na południe od kanału Młynówka) wraz z ogrodami działkowymi uznana jest za trwały element zagospodarowania. Przeprowadzona w 2013 roku analiza tego obszaru o powierzchni 737 ha wskazała, że postępuje proces dzielenia działek rolniczych na działki mniejsze o powierzchniach wskazujących na zamierzony „nierolniczy” sposób użytkowania. Wydawane są również pozwolenia na budowę na pseudorolnicze zagrody tj. realizowana zabudowa na tych terenach posiada cechy charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej ale we wniosku figuruje jako zagroda rolnicza. Nie jest to proces zbyt dynamiczny z uwagi na problemy natury infrastrukturalnej (brak kanalizacji sanitarnej i odwodnienia właściwego dla terenów zurbanizowanych, obsługi drogowej) niemniej stale postępujący, co wskazuje na presję w kierunku zmian przestrzennych, które mogą być problemem w przyszłości.

1.4.18. Postępy we współpracy międzygminnej

W kadencji 2010-2013 dość wyraźnie ożywiła się współpraca Gdańska z gminami sąsiednimi w dziedzinie zagospodarowania przestrzeni. Najbardziej spektakularnym sukcesem w tej dziedzinie było oddanie do użytku w 2010 r. hali widowiskowo - sportowej Ergo Arena, zbudowanej wspólnie przez Sopot i Gdańsk na granicy obu miast⁶. Inwestycję zrealizowano wraz z towarzyszącymi rozwiązaniami komunikacyjnymi (Placem Dwóch Miast i odcinkiem dwujezdniowej tzw. Drogi Zielonej od skrzyżowania z Aleją Grunwaldzką do skrzyżowania z ulicami: Gospody w Gdańsku i Władysława Łokietka w Sopocie). Znacznie usprawniło to powiązania między obu miastami, a nowy przejazd pod torami kolejowymi w ciągu Drogi Zielonej – również powiązania Dolnej Oliwy

⁶ Po przeprowadzonej wcześniej wymianie gruntów obecnie hala leży po połowie w granicach Gdańska i Sopotu

i Dolnego Sopotu z górnymi częściami tych struktur. Kontynuacją współpracy pomiędzy Gdańskiem i Sopotem jest wspólne finansowanie dokumentacji pn: „Studium techniczno – ekonomiczno - środowiskowe układu drogowego łączącego drogę wojewódzką nr 218 z Trasą Słowackiego”.

Szansę na kolejną międzygminną inwestycję daje daleko zaawansowane przygotowanie umowy⁷ pomiędzy gminami: Kolbudy (lider), Pruszcz Gdański i Miastem Gdańsk w sprawie budowy szkoły podstawowej o 24 oddziałach, z salą gimnastyczną, kompleksem boisk, opcjonalnie z basenem, na gruntach gminy Kolbudy i miasta Gdańska – na potrzeby 3 gmin, z założeniem uzyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.

Zintensyfikowała się również współpraca Gdańska z otaczającymi gminami na planistycznych i studialnych etapach zagospodarowania przestrzennego. 15 września 2011 r. w Gdańsku, z inicjatywy Prezydenta Miasta Gdańska, powołano stowarzyszenie „Gdański Obszar Metropolitalny” (stowarzyszenie GOM). Współdziałanie z innymi gminami wiejskimi i miastami w ramach struktur stowarzyszenia GOM (48 samorządów tj. 40 gmin i 8 powiatów ziemskich⁸) w dziedzinie przestrzennej obejmuje przykładowo:

- syntezę SUIKZP 58 gmin obszaru metropolitalnego,
- warsztaty z przedstawicielami Stowarzyszenia GOM (w tym gminy sąsiadujące) w celu standaryzacji zapisów SUIKZP wszystkich gmin,
- prace studialne nad koncepcją zagospodarowania przestrzennego GOM.

Od 2013 roku trwają działania związane z podpisaniem zintegrowanego porozumienia terytorialnego (ZPT) dla Metropolitalnego Obszaru Funkcjonalnego Trójmiasta (podpisanie nastąpiło 14 lutego 2014), którego celem jest pozyskanie środków UE z perspektywy 2014-2020 na sfinansowanie Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) zgodnych z RPO Województwa Pomorskiego.

Ponadto Gdańsk podczas opracowywania studium „System Tras Rowerowych dla Gdańska” przeprowadził warsztaty z gminami sąsiadującymi w celu skoordynowania powiązań. Miasto prowadzi też wspólnie z gminami sąsiednimi studia i analizy planowanych inwestycji z uwzględnieniem ich oddziaływania na cały obszar metropolitalny.

1.4.19. Wzrost aktywności mieszkańców i rozszerzenie partycypacji społecznej

Śledząc dyskurs publiczny dotyczący Miasta Gdańska zauważyć można rosnące zainteresowanie mieszkańców kwestiami związanymi z polityką przestrzenną, a także estetyką miasta.

Zaangażowanie społeczne na rzecz rozwoju miasta widoczne było szczególnie w przypadku ostatnich wyborów rad dzielnic i osiedli. Gdańsk podzielony

⁷ Podpisanie umowy nastąpiło w styczniu 2014

⁸ Stan na 28.02.2014 r. Dla potrzeb analiz przestrzennych obszaru przyjęto wszystkie gminy, które przystąpiły do stowarzyszenia GOM oraz te, które nie przystąpiły do stowarzyszenia GOM, ale leżały w granicach przystępujących powiatów, oraz Gdynię, pozostającą formalnie poza stowarzyszeniem. Łącznie w tak delimitowanym obszarze metropolitalnym znalazło się 58 gmin.

jest na 34 jednostki pomocnicze. W poprzednich kadencjach w mieście funkcjonowało najwyżej kilka rad osiedlowych i dzielnicowych. Rok 2011 okazał się przełomowy – w 28 jednostkach pomocniczych zostały wybrane rady osiedlowe lub dzielnicowe.

Już od lat 90. XX wieku do zadań statutowych tych rad należy opiniowanie projektów uchwał o przystąpieniu do sporządzania mpzp oraz opiniowanie samych projektów mpzp przed przedstawieniem ich pod obrady Rady Miasta. Jednak dopiero tak liczna reprezentacja radnych dzielnicowych i osiedlowych pozwoliła na pełne wykorzystanie tych zapisów statutowych, a także na budowanie form dialogu o kierunkach rozwoju przestrzennego miasta. Współpraca z radami dzielnic i osiedli nie ogranicza się jedynie do elementów związanych z ustawowymi elementami partycypacji w procedurze planistycznej. Na bieżąco, w ramach zgłaszanych potrzeb, prowadzone są spotkania z radami dzielnic i osiedli dotyczące zagadnień związanych z planowaniem przestrzennym.

Poza ustawowymi dyskusjami publicznymi, samo Biuro Rozwoju Gdańska organizuje średnio rocznie 20 spotkań (warsztaty, debaty, seminaria, konferencje, konkursy) dotyczących zagospodarowania przestrzennego. Cieszą się one zdecydowanie większym zainteresowaniem niż ustawowe elementy procedury planistycznej. Przykładowo, średnia frekwencja w dyskusjach publicznych, dotyczących projektów planów, wynosiła 5 osób w 2011 roku, 2,5 osoby w 2012 roku czy 3,4 osoby w 2013 roku, z kolei w warsztatach zorganizowanych w 2011 średnio udział wzięło 8 osób. Warsztaty te są wysoko oceniane przez uczestników – w 2011 roku średnia ocena wynosiła 4,5 w pięciostopniowej skali, gdzie 1 oznacza bardzo źle, a 5 bardzo dobrze.

Mieszkańcy, radni miejscy, przedstawiciele rad dzielnic i osiedli oraz organizacji pozarządowych uczestniczyli w warsztatach dotyczących m.in.: przestrzeni publicznych (Wrzeszczańska Wysepka, plac Waryńskiego, skwer na Cygańskiej Górze), tras rowerowych (System Tras Rowerowych dla Gdańska), tras pieszych (Moje Osiedle Pieszko), estetyki przestrzeni miejskiej (Koncepcja Regulacji Estetyki Miasta), zagospodarowania przestrzeni publicznych (Wspólnie zadbajmy o swoje podwórko).

Miasto Gdańsk organizuje spotkania, debaty i konferencje dotyczące:

- zrównoważonego rozwoju miasta – przyczyny, koszty społeczne i ekonomiczne suburbanizacji, inteligentny rozwój miasta, zrównoważona polityka transportowa i energetyczna,
- partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym – zakres, uczestnicy, sposoby docierania do mieszkańców, skuteczność informowania, skuteczność działań partycypacyjnych,
- estetyki przestrzeni miejskiej – lokalizacja reklam, regulacje w mpzp dotyczące kolorystyki dachów i elewacji, formy i kolorystyki posadzek i ogrodzeń,
- przestrzeni publicznych – preferowane przez mieszkańców sposoby zagospodarowania przestrzeni publicznych, tożsamość miejsca, kierunki przekształceń przestrzeni publicznych,

- polityki miasta dotyczącej lokalizacji obiektów wysokościowych na terenie miasta oraz konkretne ich lokalizacje na etapie mpzp,
- elementów układu transportowego - koncepcja przebiegu tras rowerowych, strategia ich realizacji, zasadność i przebiegi planowanych dróg oraz tras i ciągów pieszych.

Wśród najważniejszych wydarzeń tego typu wskazać należy konferencje: „Kongres Mobilności Aktywnej” (co roku od 2011 roku), „Rozwój miasta do wewnątrz” (2012), „Kongres Metropolitalny” (co roku od 2012 roku).

Mieszkańcy zapraszani byli także do udziału w debacie na temat rozwoju miasta poprzez udział w badaniach społecznych, np. korzystania z rowerów, znaczenia dźwigów stocznioowych w krajobrazie i przestrzeni społecznej Gdańska, postrzegania przestrzeni miasta i jego estetyki, ośrodków handlowych i usługowych na terenie dzielnicy Gdańsk-Południe.

Oprócz samych działań partycypacyjnych, prowadzone są rozszerzone działania w zakresie kampanii informacyjnych i edukacyjnych.

Projekty planów miejscowych i prognoz oddziaływania projektu planu na środowisko w okresie wyłożenia do wglądu dostępne są nie tylko w siedzibie Biura Rozwoju Gdańska, ale także na jego stronie internetowej (www.brg.gda.pl, nowa wersja strony od 2013 roku). Projekty mpzp prezentowane są także w uproszczonej formie, przy wykorzystaniu technologii 3D. Na stronie dostępne są także ogłoszenia, protokoły i rozstrzygnięcia uwag.

Informacje o kolejnych etapach procedury planistycznej dostępne są nie tylko w prasie i na tablicach ogłoszeń. Zamieszczane są także na stronach internetowych Biura Rozwoju Gdańska i Miasta Gdańska, rozsyłane są również w newsletterze Miasta Gdańsk. Informacje te przesyłane są też do siedzib rad dzielnic i osiedli.

W przypadku kampanii informacyjnych związanych z pracami studialnymi, warsztatami wykorzystywane są także takie narzędzia jak: maile do rad dzielnic i osiedli, fora i strony internetowe poszczególnych osiedli i dzielnic, plakaty, ulotki, konferencje prasowe.

Coraz częściej prowadzone są działania edukacyjne. W kwietniu 2012 roku przeprowadzone zostało szkolenie z zakresu procedury planistycznej dla przedstawicieli rad dzielnic i osiedli. Radni są zapraszani na wszystkie warsztaty, konferencje, seminaria i kongresy związane z rozwojem i zagospodarowaniem miasta. Organizowane są także konferencje prasowe, których celem jest dotarcie do mieszkańców z podstawowymi informacjami dotyczącymi zasad i uwarunkowań prawnych realizacji polityki przestrzennej miasta (np. konferencja prasowa dotycząca partycypacji społecznej w 2012 roku, konferencja prasowa dotycząca projektu mpzp w Brzeźnie w 2013 roku).

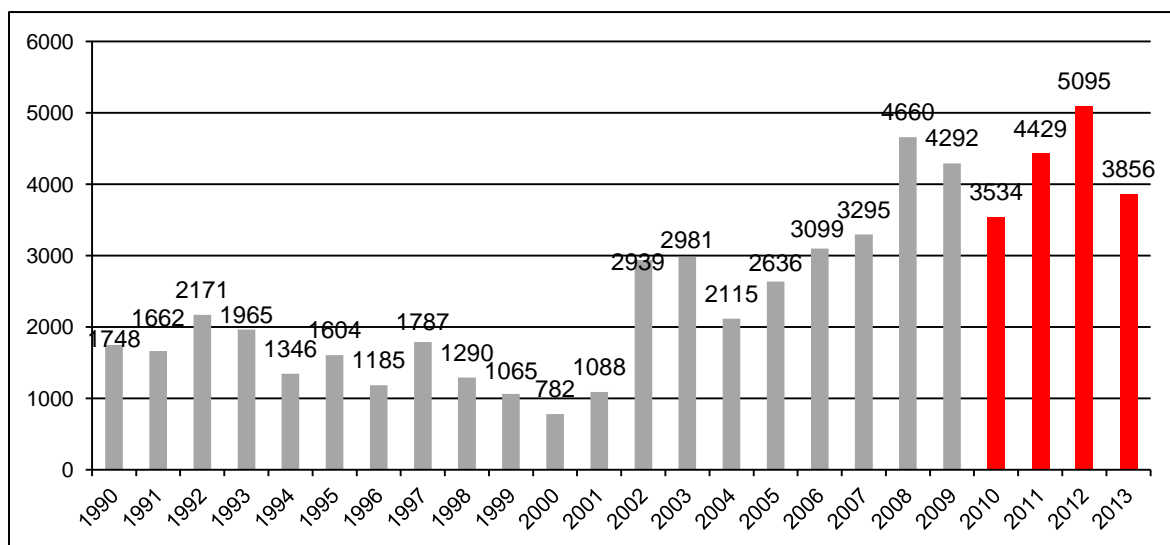
1.5. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym w kontekście ustaleń SUIKZP – postępy w jego realizacji

Ponieważ studium jest dokumentem o charakterze strategicznym, długookresowym, trudno ocenić postępy we wdrażaniu ustalonej w nim polityki

przestrzennej w krótkim okresie, jaki obejmuje niniejsze opracowanie. Osiągnięcie celów perspektywicznych wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej mierzalne efekty w dłuższym horyzoncie czasowym. Dlatego większość wniosków sformułowanych w niniejszym rozdziale można uznać jedynie za wstępne szacunki zarysowujących się trendów.

1.5.1. Mieszkalnictwo

W obecnie analizowanym okresie oddano do użytku największą liczbę mieszkań w stosunku do wszystkich okresów 4-letnich od r.1990, w tym w ujęciu rocznym szczytowy okazał się rok 2012 (ryc. 10).



Ryc. 10. Liczba mieszkań oddanych do użytku w Gdańsku w latach 1990-2013, w tym okres lat 2010-2013

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Urzędu Statystycznego i PINB w Gdańsku

Ten niezwykle dynamiczny rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej skutkujący osiągnięciem w końcu r. 2012⁹ wskaźnika 25,7 m² p.u. mieszkań/1 mieszkańca (wzrost o 1,7 m²/1 mk w stosunku do roku 2009¹⁰) realizował politykę miasta wyrażoną w SUIKZP w zakresie tempa poprawy ogólnych standardów zamieszkiwania i przyrostu liczby mieszkań, a także tworzenia oferty zróżnicowanej cenowo i lokalizacyjnie, z uwzględnieniem mieszkań na wynajem, w tym dla mniej zamożnych – te ostatnie w TBS-ach i w kwaterunku. Na uwagę zasługuje utrzymanie się dynamiki rozwoju zabudowy mieszkaniowej w „starych” dzielnicach w zestawieniu ze stabilizacją przyrostu zasobów mieszkaniowych w „nowych” dzielnicach (Południe i Zachód) – Ryc. 2. Kontynuacja tego trendu oznaczałaby istotny postęp w realizacji promowanego w SUIKZP rozwoju miasta do wewnątrz. Nie sprawdziły się natomiast założenia wzrostu udziału mieszkań w zabudowie ekstensywnej, w tym rezydencjonalnej (w r. 2006 – 10,9%, w 2013 – 10,6%) i spadku liczby budowanych

⁹ Za rok 2013 jeszcze brak danych

¹⁰ Rok 2009 był końcem okresu sprawozdawczego poprzedniej kadencji

mieszkań najmniejszych, co łącznie powinno skutkować wzrostem średniej powierzchni nowych mieszkań oddawanych do użytku. Rzeczywisty spadek tej wielkości (z 72,9 m² w ubiegłej kadencji do 66,3 m² w obecnie analizowanej) ma związek z jednej strony z trwającym zjawiskiem suburbanizacji, z drugiej ze skutkami spowolnienia gospodarczego i programów rządowych „Rodzina na Swoim” i „Mieszkania dla Młodych”. W rezultacie w ciągu 3¹¹ lat kadencji odnotowano tylko niewielki wzrost średniej wielkości mieszkania w całości zasobów (z 58,8 m² w końcu 2009 r. do 59,4 m² w końcu 2012 r.). Może to być podstawą do rewizji niektórych przyjmowanych w studium założeń i wskaźników.

Należy dodać, że Gdańsk dysponuje jeszcze znacznymi rezerwami terenów przeznaczonych w planach miejscowych na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, umożliwiających wybudowanie do r. 2030 ok. 65 tys. nowych mieszkań, z czego ok. 40% przypada na „stare” dzielnice, a ok. 60% - na „nowe”. Rezerwa ta gwarantuje możliwość nie tylko zakładanej w SUIKZP poprawy warunków mieszkaniowych, ale także przyjęcia ewentualnych nowych mieszkańców (do łącznej liczby ok. 500 tys.), co może się okazać realne np. w przypadku zahamowania suburbanizacji (rozwój trendu „powrotów do miasta”), zwiększonej imigracji lub tp. Z drugiej strony ta okoliczność powinna skutkować zatrzymaniem otwierania nowych terenów dla funkcji mieszkaniowej.

1.5.2. Usługi

Nastąpiło istotne wzmocnienie struktur usługowych miasta ustalonych w SUIKZP: Centralnego Pasma Usługowego (CPU) – licznymi i znaczącymi inwestycjami o znaczeniu metropolitalnym, w tym istotną rozbudową szkół wyższych (lecz na terenach obecnych kampusów, a nie na terenach rozwojowych, co może skutkować korektami granic CPU) oraz Zachodniego Pasma Handlowo-Usługowego (ZPH-U) – wielkopowierzchniowymi obiektami handlowymi (WOH) o rosnącej skali i o coraz bogatszej ofercie pozahandlowej. Za zrealizowany w większości należy uznać planowany w SUIKZP ośrodek wspomagający w Letnicy (o specyficznym, metropolitalnym profilu: stadion PGE Arena i AmberExpo). Rozbudowały się ośrodki: ponadosiedlowy na Przymorzu i wspomagający na Zaspie.

W przygotowaniu jest realizacja Narodowego Centrum Sportów Motorowych i Rekreacji, zabudowa Targu Siennego i Rakowego i wiele ważnych pojedynczych inwestycji usługowych.

Natomiast niezabudowany pozostał do tej pory dawny pas startowy w części pd-zach Zaspy – fragment CPU. Pozostają też nadal rezerwy terenów pod kompleks naukowo-technologiczny we Wrzeszczu pomiędzy uczelniami, centrum czasu wolnego w Brętowie, a także kilka ośrodków planowanych na Gdańsku Południe. Niezwykle dynamiczny i „szerokoofertowy” rozwój WOH w ZPH-U na południe od Armii Krajowej może stanowić potencjalne zagrożenie dla wykształcenia się ośrodka dzielnicowego Gdańska Południe planowanego w centrum dzielnicy.

¹¹ Za rok 2013 jeszcze brak danych

1.5.3. Przestrzenie publiczne

Założenia kształtowania ogólnomiejskich przestrzeni publicznych, do których SUIKZP zalicza również parki, fronty wodne, plaże, cmentarze nie są niczym zagrożone, choć ich modernizacja, podnoszenie standardu, w niektórych przypadkach realizacja, do tej pory postępowały powoli (ożywienie dróg wodnych, nowe i rewitalizowane parki, rozszerzanie przestrzeni pieszych na Głównym Mieście, otoczenie zbiorników retencyjnych, rozpoczęcie rozbudowy cmentarza w Łostowicach, rozpoczęcie budowy nabrzeży północnego cypla Wyspy Spichrzów). Znaczniejszych efektów budowy nowych i przekształceń istniejących przestrzeni publicznych o charakterze miejskim można się spodziewać w przyszłej kadencji jako efekt prowadzonych obecnie działań (np. Targ Sienny i Rakowy, ECS i Droga do Wolności).

1.5.4. Infrastruktura społeczna

W zakresie infrastruktury społecznej były realizowane założenia Studium dotyczące:

- sieciowości szkół podstawowych - w trakcie budowy jest placówka w Kokoszkach Mieszkaniowych, powstały dwie placówki prywatne, które uzupełniają sieć szkół prowadzonych przez miasto,
- rozszerzania sieci przedszkolnej – w dzielnicach rozwojowych powstały nowe obiekty wybudowane przez miasto (prowadzone są one przez podmioty prywatne); nastąpił duży przyrost prywatnych przedszkoli, w których w 2013 r. – nie licząc oddziałów „0” było 4,2 tys. dzieci podczas gdy w gminnych 3,4 tys.)
- organizowania podstawowej opieki zdrowotnej – miasto oddaje swoje grunty na realizację prywatnych zakładów opieki zdrowotnej (dwie nowe przychodnie),
- doskonalenia systemu ratownictwa medycznego – Centrum powiadamiania ratunkowego otrzymało nowy obiekt,
- organizowania miejsc opieki nad ludźmi starszymi – powstały nowe obiekty prywatne.

1.5.5. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

Za jedyne zagrożenie dla ustalonej w studium polityki dotyczącej rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej można uznać zaobserwowany na Wyspie Sobieszewskiej proces dzielenia działek rolniczych na działki mniejsze o powierzchniach wskazujących na zamierzony „nierolniczy” sposób użytkowania i uzyskiwania dla nich pozwoleń na zabudowę formalnie zagrodową, lecz o cechach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej.

1.5.6. Funkcje przemysłowo-portowe i logistyczne

Rozwijane w obszarze miasta funkcje przemysłowo-portowe wykorzystują przeznaczenia przemysłowe ustalone w SUIKZP wypełniając nowe tereny oraz

restrukturyzując tereny o zdekapitalizowanym zainwestowaniu. Dynamicznie postępująca rozbudowa baz logistycznych (Pomorskie Centrum Logistyczne, Centrum dystrybucyjne Jeronimo Martins Dystrybucja, Terminal Kontenerowy DCT) oraz tzw. hubu paliwowego (realizacja morskiego terminalu przeładunkowego produktów ropopochodnych na Martwej Wiśle, powiększenie bazy manipulacyjnej PERN w Górkach Zachodnich, inwestycje na terenie rafinerii) a także powiązań komunikacyjnych tych terenów realizuje założenia kierunków rozwoju gospodarki morskiej oraz przemysłu, baz i składów. W dzielnicy Zachód funkcje przemysłowo-składowe rozwijają się na nowych terenach inwestycyjnych w obszarach wskazanych w SUIKZP, tj. w Barniewicach i Kokoszkach (głównie w ramach Parku Przemysłowo-Technologicznego Maszynowa).

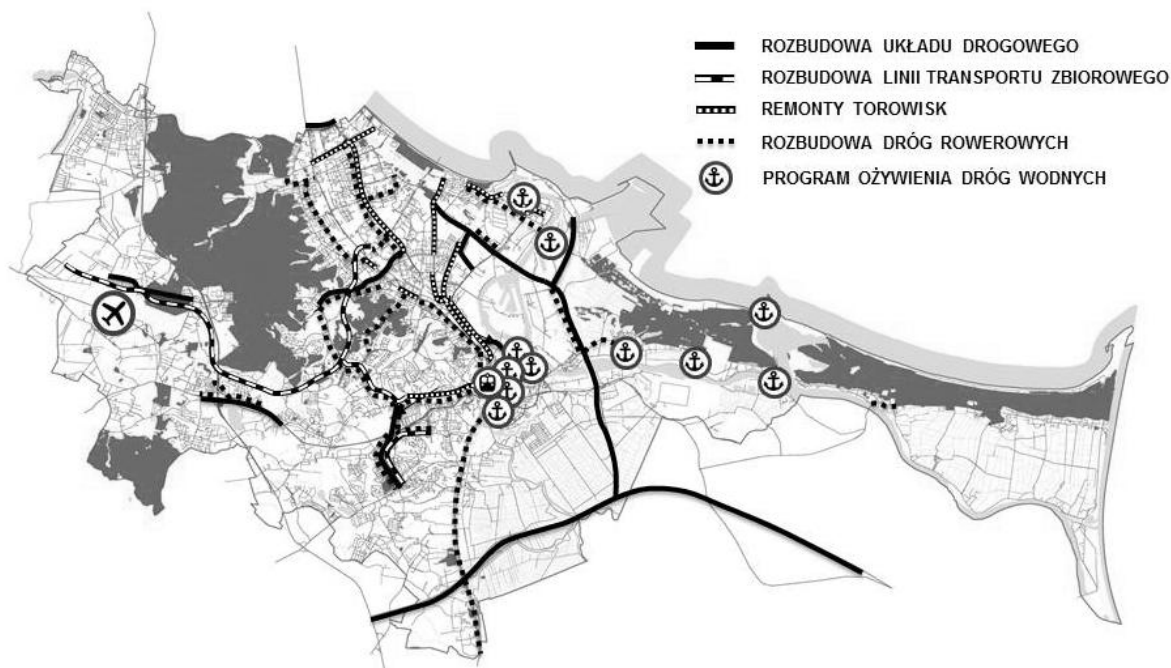
1.5.7. Transport

Dokonania lat 2010-2013 (ryc. 11) to najbardziej znaczący do tej pory krok w realizacji planowanego w SUIKZP i planach miejscowych¹² systemu transportowego miasta, obejmujący poprawę powiązań Gdańska z krajem, budowę licznych odcinków ważnych dróg i ulic, węzłów i skrzyżowań, kolejnej linii i pętli tramwajowej z węzłem przesiadkowym na Południu, remonty sieci tramwajowej, remont linii kolejowych: E65 i nr 249 do Brzeźna, budowę przystanku Stadion – Expo, rozbudowę terminala lotniskowego i rozpoczęcie innych kluczowych realizacji np. odcinków tzw. Trasy Sucharskiego wraz z tunelem pod Martwą Wisłą i tzw. Nowej Wałowej od Bramy Oliwskiej do ulicy Rybaki Górne, przedłużenia linii SKM na południe wraz z nowym przystankiem. Konsekwentne wdrażanie rozwoju podsystemu rowerowego, przekształcone z czasem w realizację polityki aktywnej mobilności (budowa łącznie 37 km nowych tras rowerowych, „Gdańskie rowerowe Śródmieście”, objęcie strefami uspokojonego ruchu już blisko 1/3 dróg publicznych Gdańska, pierwsza w Polsce ulica rowerowa, liczne parkingi rowerowe w miejscach użyteczności publicznej) już zaczęło owocować zauważalnym wzrostem ruchu rowerowego, choć dynamika wzrostu wyhamowuje (w 2012 r. całkowity ruch rowerowy wzrósł o 20% w stosunku do r. 2011, a w roku 2013 o 8% w stosunku do 2012). Ten efekt w połączeniu z kontynuacją polityki miasta dobrze rokuje przewidywanemu w Studium zwiększaniu udziału ruchu rowerowego w dojazdach do pracy i nauki.

Najistotniejszą nową inwestycją, którą należy wprowadzić, a ściślej skonkretyzować przestrzennie w następnej edycji SUIKZP jest Pomorska Kolej Metropolitalna (PKM), której realizacja została już rozpoczęta. Obecnie – po podjęciu ostatecznych decyzji o jej przebiegu i lokalizacji przystanków – trzeba też uwzględnić w SUIKZP i w planach miejscowych wszystkie konsekwencje jej wprowadzenia, w tym również zmiany systemu tramwajowego miasta (np. rezygnacja z trasy w dzielnicy Zachód, a wprowadzenie w tzw. Nowej Politechnicznej) i strukturotwórczą rolę przystanków

¹² Niektóre realizacje powstałe w trybie tzw. Spec-ustawy różnią się nieco od rozwiązań zawartych w planach miejscowych przy zachowaniu ustalonego w nich zasadniczego przebiegu

PKM (np. zmiany przeznaczenia terenów wokół przystanku Niedźwiednik, w tym ogrodów działkowych, akceptowanych w obowiązującym SUIKZP).



Ryc. 11. Rozbudowa systemu transportowego.

Źródło: opracowanie własne

1.5.8. Infrastruktura techniczna

Rozbudowa systemów inżynierskich przebiegała zgodnie z kierunkami wskazanymi w SUIKZP. Po realizacji I etapu Gdańskiego Projektu Wodno-Ściekowego, w roku 2012 przystąpiono do wykonywania zadań II etapu, którego zakończenie przewidziano w roku 2015. Planowane inwestycje, poprzez znaczne zwiększenie liczby mieszkańców zaopatrywanych w wodę bardzo dobrej jakości oraz posiadających dostęp do systemu odbioru ścieków, prowadzą do systematycznej poprawy jakości życia w Gdańsku.

Wykonane inwestycje w zakresie ochrony przeciwpowodziowej poprawiły stan bezpieczeństwa miasta, chroniąc zarówno zdrowie i życie, jak i mienie obywateli. Program ochrony przed powodzią jest ciągle w trakcie realizacji. Nie zostały dotąd wykonane planowane w Studium inwestycje na terenach odwadnianych mechanicznie systemami melioracji rolnych, związane z potrzebą zmiany sposobu odwodnienia zlokalizowanej na tych obszarach zabudowy o charakterze miejskim.

Systemy energetyczne rozbudowują się stosownie do rosnących potrzeb Gdańska. Wyjątkiem jest ogromne opóźnienie realizacji linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Gdańsk Błonia- Pruszcz Gdański, wynikające z braku zgody właścicieli nieruchomości na budowę tej linii.

Gwałtowny rozwój sieci telefonii komórkowej oraz powszechne udostępnianie sieci szerokopasmowej, przewidywane w Studium, zyskały dodatkowe wsparcie prawne poprzez zapisy ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, wdrażane w Gdańsku systematycznie w miarę potrzeb wskazywanych przez operatorów.

1.5.9. Ochrona środowiska

Stopniowo, ale systematycznie realizowano określone cele rozwoju miasta odnoszące się do ochrony atrakcyjności środowiska miejskiego, zapobiegania i ograniczania zanieczyszczania powietrza, wód i gleby oraz uciążliwości powodowanych przez wibracje i hałas (nowa edycja map akustycznych miasta), rekultywacji terenów zdegradowanych oraz zapobiegania powstawaniu zagrożeń ruchami masowymi ziemi (rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi). Szczególną uwagę zwrócono na zachowanie niezbędnej dla zrównoważonego funkcjonowania miasta wielkości przestrzeni biologicznie czynnych (ogólnomiejski system terenów aktywnych biologicznie - OSTAB, wskaźniki przydomowej zieleni rekreacyjnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, nowe użytki ekologiczne, wzrost terenów przeznaczonych pod zielenią urządzonej) i wartości krajobrazowych miasta. Stopniowo realizowano politykę związaną z przenoszeniem rodzinnych ogrodów działkowych z terenów centralnych, korzystnych dla zabudowy na inne, peryferyjne, bardziej dogodne dla ich funkcjonowania. Konsekwentnie prowadzona była polityka ochrony wszystkich terenów leśnych-poprzez ograniczanie ich przeznaczania na cele nieleśne

1.5.10. Ochrona dziedzictwa kulturowego

Działania związane z ochroną dziedzictwa kulturowego mają charakter długofalowy. Zmiany można zaobserwować w dłuższym okresie czasu, tym bardziej, że obszary i obiekty przeznaczone do przekształceń mogą być użytkowane tak jak dotychczas. Idee ochrony dziedzictwa kulturowego zapisane w Studium są konsekwentnie wdrażane w mpzp, a nawet często w planach pojawiają się dodatkowe rygory ochronne, żądane przez służby konserwatorskie, odnoszące się do walorów o mniejszym, niekiedy wręcz wątpliwym, znaczeniu, co w konsekwencji stanowi ograniczenie celów rozwojowych miasta.

1.5.11. Plany miejscowe

W analizowanej kadencji uchwalono 105 planów miejscowych o łącznej powierzchni 1668,1ha. Wskazana w SUIKZP powierzchnia, na której miasto zamierza sporządzić plany została w związku z tym pokryta planami w 88,6%, (wzrost o 2,7%). Obecnie nie występują skonkretyzowane potrzeby sporządzenia planów dla terenów dotychczas nimi nieobjętych, lecz w miarę ujawniania się takich potrzeb - sukcesywnie sporządza się plany miejscowe. W miarę zwiększania się pokrycia miasta planami maleje zapotrzebowanie na uchwalanie planów „nowych” na rzecz aktualizacji planów obowiązujących, co wynika ze zmian uwarunkowań, prawa lub weryfikacji potrzeb. W toku sporządzania planów przestrzegane były ustalone w SUIKZP zasady kolejności sporządzania planów, preferujące interes publiczny.

1.5.12. Obszary problemowe

Obszary problemowe to zgodnie z polityką określoną w Studium obszary wymagające: przekształceń, rehabilitacji, rewitalizacji, monofunkcyjne osiedla mieszkaniowe wymagające humanizacji.

Najsprawniej przebiegały przekształcenia i restrukturyzacja atrakcyjnie położonych obszarów powojkowych (np. Garnizon we Wrzeszczu), przemysłowych (np. browar we Wrzeszczu) i po obiektach infrastruktury technicznej (np. po oczyszczalni Zaspą), najwolniej – pokolejowych. Miasto rozpoczęło budowę obiektów infrastrukturalnych, które powinny uruchomić dalsze inwestycje, również komercyjne, na najważniejszych terenach do przekształceń: postoczniovych – Młodego Miasta (I odcinek Nowej Wałowej i ECS) oraz na Wyspie Spichrzów (nabrzeża północnego cypla wyspy i infrastruktura techniczna). Na razie brak aktywności komercyjnych na terenie byłej „Błaszanki”, dawnych Zakładów Mięśnych czy terenach Polskiego Haka. Postępowała rehabilitacja wewnątrz terenów przemysłowych i portowych.

Przeprowadzona w 2010 roku aktualizacja Lokalnego Programu Rewitalizacji jest w pełni spójna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 roku¹³. W latach 2010 – 2013 nastąpiła konsumpcja części założeń zawartych w Studium oraz realizacja konkretnych działań zapisanych w zaktualizowanym LPR. Prowadzono je w obszarach Nowego Portu, Letnicy, Dolnego Wrzeszcza, Dolnego Miasta i Oruni (czyli w pięciu spośród 15 ustalonych w studium).

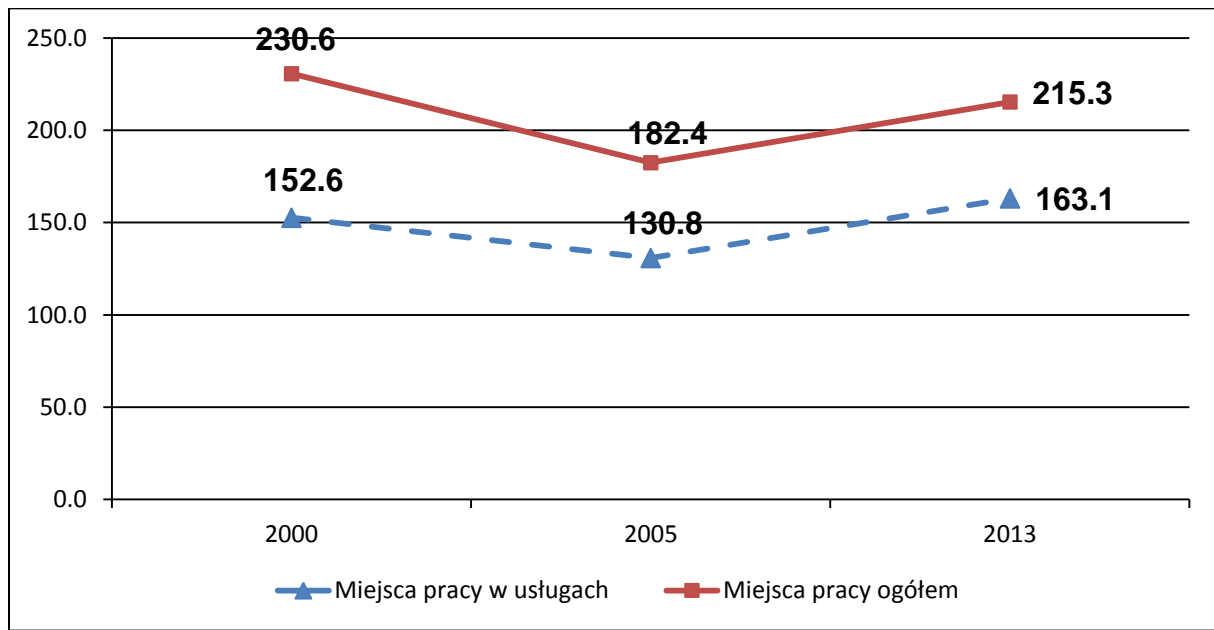
Polityka humanizacji monofunkcyjnych osiedli mieszkaniowych polega na wprowadzaniu funkcji uzupełniających w ramach istniejących osiedli, poprawie jakości ich przestrzeni oraz różnicowaniu oferty mieszkaniowej. Polityka ta realizowana jest między innymi przez: sporządzanie planów miejscowych umożliwiających intensyfikację zabudowy istniejących struktur, przekazywanie wspólnotom działek przynależnych do budynków (wcześniej wydzielonych po ich obrysie), program zagospodarowania podwórek, realizację nowej zabudowy, mieszkaniowo - usługowej, realizację terenowych siłowni, boisk sportowych i wybiegów dla psów. Niebagatelnym czynnikiem w procesie humanizacji może okazać się realizacja inwestycji w oparciu o tzw. budżety obywatelskie, gdzie zaangażowanie wspólnot lokalnych przekłada się na konkretne projekty inicjowane przez wspólnoty i prowadzi do korzystnych zmian społecznych. Należy się jednak liczyć z długofalowością tego procesu z uwagi na zaniedbania z minionych dekad oraz dopiero budzącą się świadomość obywatelską.

¹³ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Gdańska, Uchwała nr XVIII/431/07 RMG z dn. 20.12.2007 r.

1.5.13. Miejsca pracy, mieszkańcy,

Wynikiem i zarazem swoistym sprawdzianem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym są m. in. zmiany liczby miejsc pracy oraz liczby mieszkańców.

Ryc. 12 ilustrująca zmiany liczby miejsc pracy ogółem i w usługach w Gdańsku wykazuje ich dość wyraźny przyrost w okresie od 2005 r. (dane wejściowe do SUiKZP) do końca r. 2013.

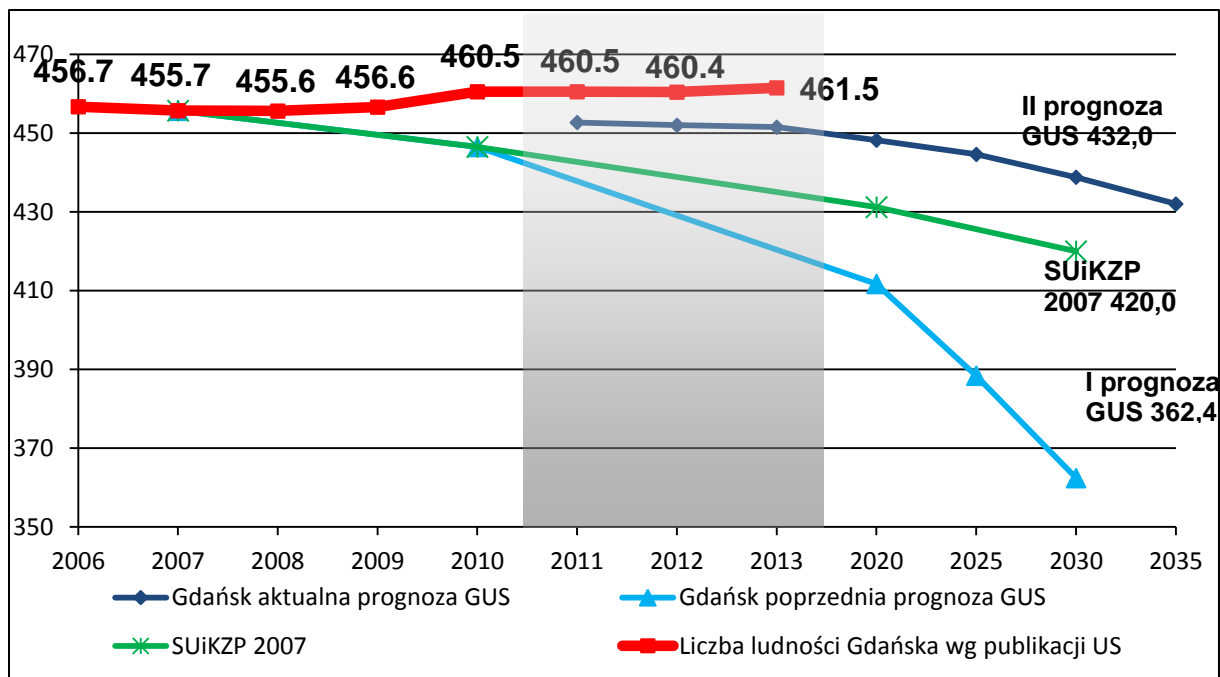


Ryc. 12. Liczba miejsc pracy w Gdańsku w tys., łącznie z firmami zatrudniającymi poniżej 10 osób

Źródło: opracowanie własne na podst. danych Urzędu Statystycznego

Z kolei dotychczasowe zmiany liczby ludności Gdańska, przedstawione na ryc.13 (na koniec 2013 r. – 461,5 tys. mieszkańców) wskazują na znacznie większe prawdopodobieństwo sprawdzenia się optymistycznych prognoz przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 r. jako podstawy do programowania rozwoju miasta (zakładających umiarkowany spadek liczby mieszkańców) niż ówczesnych pesymistycznych prognoz GUS (które obecnie już skorygowano „w górę”).

Trendy rzeczywistego kształtowania się liczby ludności Gdańska z lat 2006-2013 wskazują na lekki wzrost, a następnie stabilizację liczby mieszkańców miasta na poziomie ok. 460 tys., co jest bardziej optymistyczne od wszystkich dotychczasowych prognoz.



Ryc. 13. Liczba ludności Gdańska w tys. na tle prognoz.
 Źródło: opracowanie własne na podst. danych GUS, US i BRG

2. Ocena aktualności aktów planistycznych

2.1. Aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska w świetle złożonych wniosków, szczegółowych studiów i zmian uwarunkowań

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym instrumentem jej polityki przestrzennej¹⁴. Studium, uchwalone przez radę gminy, nie jest przepisem gminnym powszechnie obowiązującym ani nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych. Jest to główny dokument gminy dotyczący gospodarki przestrzennej na całym jej obszarze. Postanowienia studium są wprowadzane w życie przez plany zagospodarowania przestrzennego, które muszą być z nim zgodne.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zostało przyjęte uchwałą nr XVIII/431/07 Rady Miasta Gdańska z dnia 20.12.2007 r. i stanowiło realizację uchwały podjętej w 2004 (uchwała nr XXVII/851/04 RMG z dn. 26.08.2004 r.) o przystąpieniu do sporządzania studium. Nowe Studium zastąpiło dokument z 2001 r.

W wyniku przeprowadzonej wstępnej analizy aktualności Studium zidentyfikowano następujące zmiany uwarunkowań (w tym ważniejszych prawnych),

¹⁴ Ustawa z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 9

wyniki nowych szczegółowych studiów oraz wnioski, które powinny być uwzględnione bądź głębiej przeanalizowane w przypadku przystąpienia do aktualizacji Studium:

1. w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta:
 - uzupełnienie obowiązującego Studium dla fragmentu miasta przyłączonego w wyniku zmiany granic w rejonie hali widowiskowo-sportowej na granicy z Sopotem oraz dla wybudowanego pirsu terminalu kontenerowego,
 - zmiana funkcji produkcyjno-usługowej na mieszkaniowo-usługową na terenie położonym pomiędzy ul. Trakt Św. Wojciecha, a koleją na południe od ulicy Gościnniej,
 - weryfikacja ustaleń polityki dotyczącej ogrodów działkowych, w tym likwidacja ogrodów działkowych w sąsiedztwie Centrum Logistycznego z przeznaczeniem na funkcję produkcyjno - usługową (powiększenie terenu centrum), likwidacja ogrodów w północnej części Klukowa i na Stogach w sąsiedztwie Trasy Sucharskiego, rezygnacja z terenów zamiennych (dla likwidowanych ogrodów) w rejonie Krakowca, korekta granic rezerwacji pod ogrody na Wyspie Sobieszewskiej, zmiana funkcji na mieszkaniową ogrodów w sąsiedztwie Niedźwiednika,
 - wprowadzenie polityki zalesień,
 - wprowadzenie zasad zagospodarowania obszarów aktywnych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - rozstrzygnięcie problemu funkcji dominującej na Krakowcu (mieszkaniowa czy produkcyjno-usługowa) w świetle obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - aktualizacja granic Centralnego Pasma Usługowego, w tym jego uszczuplenie na Małym Przymorzu w rejonie byłego terenu MTG, w Oliwie w rejonie TVP i AWFIS, weryfikacja granicy na dawnym pasie startowym na Zaspie i we Wrzeszczu odnośnie terenów przeznaczonych pod usługi nauki (tereny Politechniki Gdańskiej w Diabełkowie),
 - weryfikacja i aktualizacja polityki terenów zieleni miejskiej, w tym poszerzenie pasa zieleni wzdłuż Potoku Jasień przy jeziorze, korekta zasięgu terenów zieleni krajobrazowo ekologicznej na skarpie wysoczyzny (szczególnie w Maćkowych), zmiana zasięgu terenów zieleni w rejonie Parku Nadmorskiego (im. R. Regana),
 - doprecyzowanie zasad włączania obszarów do ogólnomiejskiego systemu terenów aktywnych biologicznie (OSTAB) i weryfikacja jego granic,
 - aktualizacja uwarunkowań wynikających ze zmian przepisów odrębnych (tereny zamknięte, obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków, formy prawne ochrony przyrody, tereny zagrożone powodzią, udokumentowane złoża bursztynu, strefa ograniczonego użytkowania od Portu Lotniczego Gdańsk, grunty rolne, nazewnictwo),
 - rezygnacja z lokalizacji cmentarza w Złotej Karczmi i Barniewicach, powiększenie obszarów cmentarzy istniejących,
 - powiększenie terenu Centrum Logistycznego w dzielnicy Port,

- przesunięcie lokalizacji centrum dzielnicowego Południa,
2. w zakresie układu komunikacyjnego:
- uwzględnienie rozwiązań wprowadzonych trybem tzw. spec-ustawy,
 - zbadanie i ewentualna aktualizacja układu drogowego, w tym usunięcie fragmentu autostrady, zmiany klas wybranych dróg, korekty układu wynikające z przeprowadzonych inwestycji oraz ze szczegółowych studiów (np. w rejonie węzła Karczemki i trasy WZ, tzw. Trasy Lęborskiej),
 - weryfikacja i aktualizacja układu tras tramwajowych, w tym dodanie tras wynikających z nowych analiz oraz usunięcie trasy tramwajowej do lotniska,
 - wprowadzenie przebiegu Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i wszelkich zmian z nią związanych, również w układzie planowanych tras tramwajowych,
3. w zakresie infrastruktury technicznej:
- wprowadzenie nowych GPZ w sieci zasilającej oraz lokalizacja linii kablowych WN,
 - zmiany w granicach stref ujęć wody,
 - uwzględnienie nowych i planowanych zbiorników retencyjnych,
4. w zakresie przyjętych wskaźników:
- rewizja wskaźników parkingowych wraz z zasięgiem stref parkingowych A, B i C w celu dalszego ograniczania udziału transportu indywidualnego w strefach A i B, wprowadzenie wymogów obsługi osób niepełnosprawnych,
 - uwzględnienie w modelu oświaty zwiększonego uczestnictwa w opiece przedszkolnej wynikającego z uregulowań prawnych,
 - doprecyzowanie wskaźnika intensywności i innych parametrów urbanistycznych na terenach OSTAB.

Powyższe wnioski były gromadzone podczas całego okresu obowiązywania studium, w więc część z nich pochodzi jeszcze z okresu poprzedniej kadencji (kiedy zostały uznane za mało pilne i nie przesądzające o dezaktualizacji studium). W okresie lat 2010 - 2013 pojawiło się szereg nowych wniosków. Niektóre z nich – zasadne i ważne – nie mogły być zrealizowane drogą sporządzenia lub zmiany planu miejscowego ze względu na niezgodność z SUIKZP. Brak pewnych rozstrzygnięć w Studium okazał się w praktyce planistycznej utrudnieniem w interpretacji niektórych pojęć np. OSTAB (ujawnionym w procesie partycypacji społecznej), co skłania do doprecyzowania wybranych wskaźników już na poziomie określania zasad polityki przestrzennej miasta czyli SUIKZP.

Ponadto od czasu uchwalenia obowiązującego Studium miasta Gdańska w 2007r.:

- przyjęta została nowa Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (Uchwała Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.)

- przyjęty został Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Pomorskiego (Załącznik do uchwały nr 1004/XXXIX/09 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 26 października 2009 r.)
- zaktualizowane zostały Programy Operacyjne zawarte w Rozdziale 8 Strategii Rozwoju Gdańska (uchwała Nr XXV/516/12 Rady Miasta Gdańska z dnia 23 kwietnia 2012 r.)

W nowym Studium po przeprowadzeniu odpowiednich analiz wprowadzone zostaną rozwiązania i zasady wynikające z powyższych dokumentów zewnętrznych.

2.2. Postępy w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W tab. 10 zawarto analizę pokrycia obszaru Gdańska planami miejscowymi w latach 2010-2013 w porównaniu do poprzedniego okresu – 2006 - 2009 r.

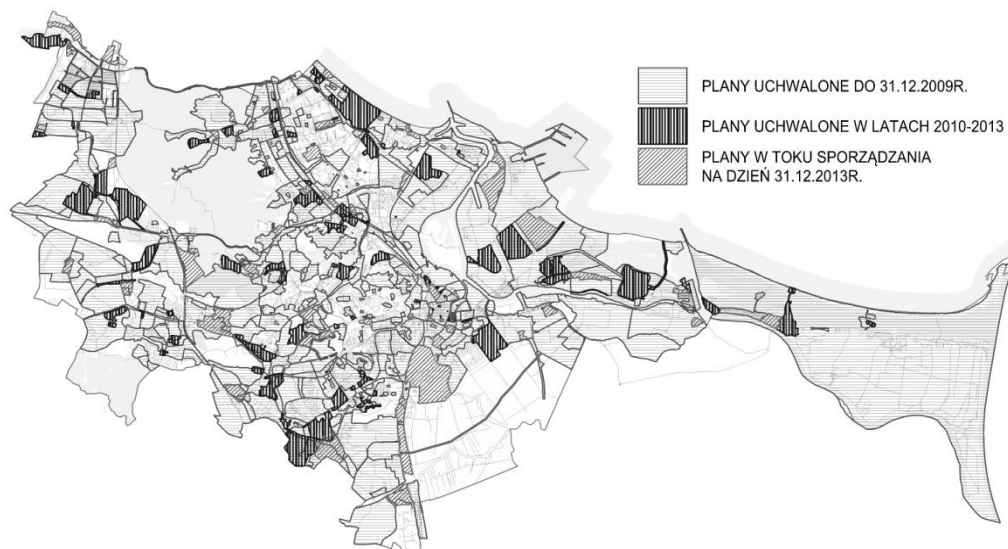
Tab. 10. Sytuacja planistyczna na obszarze miasta Gdańska

L.p.	Wyszczególnienie	2006-2009	2010-2013
	Powierzchnia miasta w ha	26555	26555
1	Plany obowiązujące:		
	Liczba	424	520
	powierzchnia w ha	16284,4	16803,4
2	Plany uchwalone w analizowanym okresie:		
	Liczba	158	105
	powierzchnia w ha	5914,1	1668,1
	% powierzchni miasta	22,3	6,28
	średnia powierzchnia planu w ha	37,4	15,9
3	Plany w trakcie sporządzania		
	Liczba	53	52
	powierzchnia w ha	1251,9	953,5

Źródło: opracowanie własne

Plany obowiązujące pokrywają już 63,3% miasta (ryc.14) – co oznacza przyrost w stosunku do okresu poprzedniego o 2%.

Interesujące jest odniesienie powierzchni miasta pokrytej planami do tej części obszaru miasta, która będzie podlegać różnym formom zainwestowania miejskiego, a zatem dla której celowe i potrzebne jest sporządzenie planu miejscowego. W granicach Gdańska zidentyfikowano łącznie 7593,3 ha większych kompleksów leśnych (lasy TPK, Lasy Otomińskie), akwenów morskich wód wewnętrznych i większych akwenów śródlądowych oraz obszarów chronionych rolniczej przestrzeni produkcyjnej, które nie będą podlegać zainwestowaniu miejskiemu i nie wymagają sporządzenia mpzp. W stosunku do powierzchni będącej potencjalnym polem zainwestowania miejskiego (18961,7 ha) pokrycie planami wynosi 88,6% i oznacza to wzrost do okresu poprzedniego o 2,7%.



Ryc. 14. Plany miejscowe.
Źródło: opracowanie własne

Spadek tempa wzrostu pokrycia miasta planami w analizowanej – i zapewne przyszłej - kadencji wynika z kilku przyczyn „strukturalnych”. Są to m. in.

- zmniejszenie zapotrzebowania na plany na „nowych” terenach przy obecnym wysokim pokryciu obszaru miasta planami - plany dla pozostałych kilkunastu procent terenów pod zainwestowanie nie są pilne, a czasem na obszarach niezabudowanych ich wcześniejsze sporządzenie jest wręcz niewskazane z punktu widzenia racjonalnej kolejności inwestowania,
- większa potrzeba aktualizacji fragmentów planów obowiązujących, często najstarszych (co wynika ze składanych zasadnych wniosków, zmian uwarunkowań i regulacji prawnych),
- zmniejszanie się średniej powierzchni planu przy jednoczesnym wydłużaniu się średniego czasu potrzebnego do uchwalania planów w warunkach rosnącej trudności ich sporządzania (plany dla terenów zainwestowanych o skomplikowanych uwarunkowaniach) oraz rozszerzającej się partycypacji społecznej,
- wreszcie skoncentrowanie się BRG w większym stopniu na pracach studialnych dla miasta (specjalistyczne studia problemowe, operacyjne, studia programowo-przestrzenne większych obszarów miejskich) oraz dla Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego (GOM), a także edukacyjnych (konferencje, kongresy).

2.3. Rezerwacja terenów na cele publiczne w mpzp

Dane dotyczące powierzchni terenów rezerwowanych w planach na cele publiczne zaprezentowano dla Gdańska oraz wg sześciu dzielnic urbanistycznych w tabelach 11 - 17.

Tab. 11. Gdańsk – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		115.51	138.53	59.08
1.	Transport i komunikacja	85.13	63.84	25.94
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	11.58	28.07	11.27
3.	Zieleń publiczna	14.46	44.39	14.51
4.	Oświata	4.34	2.23	4.90
5.	Ochrona zdrowia	0.00	0.00	2.46

Źródło: opracowanie własne

Tab. 12. Śródmieście – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		5,54	15,60	1,26
1.	Transport i komunikacja	3,82	9,90	0,78
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	0	4,65	0
3.	Zieleń publiczna	1,18	0,93	0,12
4.	Oświata	0,54	0,12	0,18
5.	Ochrona zdrowia	0	0	0,18

Źródło: opracowanie własne

Tab. 13. Wrzeszcz – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		25,87	40,44	8,33
1.	Transport i komunikacja	12,13	9,97	2,89
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	2,49	2,35	0,06
3.	Zieleń publiczna	10,22	26,23	5,38
4.	Oświata	1,03	1,89	0
5.	Ochrona zdrowia	0	0	0

Źródło: opracowanie własne

Tab. 14. Oliwa – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		0,64	9,24	0,85
1.	Transport i komunikacja	0,34	0,12	0,85
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	0	0,47	0
3.	Zieleń publiczna	0,30	8,65	0
4.	Oświata	0	0	0
5.	Ochrona zdrowia	0	0	0

Źródło: opracowanie własne

Tab. 15. Południe – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		31,80	30,16	21,91
1.	Transport i komunikacja	25,55	13,93	8,63
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	4,77	10,66	6,16
3.	Zieleń publiczna	1,48	5,57	7,12
4.	Oświata	0	0	0
5.	Ochrona zdrowia	0	0	0

Źródło: opracowanie własne

Tab. 16. Zachód – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		22,70	27,66	3,42
1.	Transport i komunikacja	18,68	24,58	1,75
2.	Pozostała infrastruktura techniczna i komunalna	1,25	1,86	0
3.	Zieleń publiczna	0	1,00	0,87
4.	Oświata	2,77	0,22	0,80
5.	Ochrona zdrowia	0	0	0

Źródło: opracowanie własne

Tab. 17. Port – powierzchnia w ha terenów rezerwowanych na cele publiczne w mpzp

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
Razem		28,96	15,43	23,31
1.	Transport i komunikacja	24,61	5,34	11,04
2.	Pozostała infrastruktura	3,07	8,08	5,05

Lp.	Rodzaj funkcji publicznej	Rezerwacje kontynuowane	Rezerwacje nowe	Tereny uwolnione z rezerwy na cele publiczne
		w planach uchwalonych w latach 2010-2013		
	techniczna i komunalna			
3.	Zieleń publiczna	1,28	2,01	1,02
4.	Oświata	0	0	3,92
5.	Ochrona zdrowia	0	0	2,28

Źródło: opracowanie własne

Niży udział rezerwacji terenów na cele oświatowe – również w dzielnicach rozwojowych, gdzie potrzeby w tym zakresie nie są jeszcze zaspokojone – nie oznacza rezygnacji z rezerw terenów na te cele. Wynika on z jednej strony z faktu, że rezerwy terenów dla niezbędnych nowych szkół i przedszkoli są w planach od dawna ustalone, a z drugiej, że obecnie w przypadku objęcia planami takich terenów stosuje się zapis elastyczniejszy (teren usług z imiennym wskazaniem np. na szkołę), nie przesądzający jednak publicznego podmiotu inwestującego. Praktyka ostatnich lat wskazuje bowiem na możliwości rozszerzania korzystnej współpracy podmiotów publicznych i prywatnych w dziedzinie powiększania bazy oświatowej. Podobna jest sytuacja w dziedzinie ochrony zdrowia, przy czym obiekty przychodni mają mniejsze niż np. szkoły wymogi lokalizacyjne i w ogóle nie wymagają rezerwacji w planach – mogą powstawać (i powstają) na wszystkich terenach o przeznaczeniu usługowym i mieszkaniowo-usługowym.

2.4. Skutki ekonomiczne uchwalania planów miejscowych

Nakłady i efekty wynikające z ustaleń planów miejscowych ujawniają się zarówno w momencie uchwalenia planu, jak i w trakcie realizacji ustaleń planu. Bezpośrednie skutki finansowe wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to: rekompensaty z art. 36 ust. 1,2, odszkodowania z art. 36 ust. 3 i opłaty planistyczne (art. 36 ust. 4).

Porównując kolejne okresy można stwierdzić, że następuje ciągła zmiana zachowań społeczeństwa na skutek zdobywania wiedzy i doświadczenia. Następuje wzrost ilości składanych wniosków z art. 36 ust. 1,2. Na przestrzeni lat 2006 – 2009 zostały złożone 44 wnioski o wykup gruntów przeznaczonych na cel publiczny, w 8 przypadkach Miasto wykupiło nieruchomości za kwotę 30 mln zł. W kadencji 2010-2013 zostały złożone 52 wnioski w trybie art. 36 ust. 1, w tym 17 wniosków o wypłatę odszkodowania. Za zasadne uznano 9 wniosków o wykup i ich realizacja nastąpiła poprzez podpisanie stosownych umów sprzedaży. Łącznie miasto wykupiło grunty za kwotę 12,6 mln zł. Ponadto w tej kadencji zostały zrealizowane 4 wnioski o wypłatę odszkodowania w trybie art. 36 ust. 1, pkt 1 ustawy na łączną kwotę 4,5 mln zł. Wypłaty odszkodowań nastąpiły na podstawie podpisanych z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi porozumień w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania. Z powyższych danych wynika, że pozostaje stosunkowo duży procent (ok. 75%) wniosków rozpatrywanych negatywnie. Głównym powodem jest brak zmiany przeznaczenia w miejscowym planie wykazany na podstawie opinii

urbanistycznych lub w operatach szacunkowych. W sytuacji, gdy przeznaczenie nieruchomości nie uległo zmianie, Wydział Skarbu informuje wnioskodawców, iż ewentualny wykup nastąpi w przypadku przystąpienia Miasta do realizacji inwestycji celu publicznego. Taka sytuacja jest korzystna dla Miasta, gdyż wydatek na zakup gruntu odkłada się na wiele lat. Z kolei zaobserwowany średni okres, po upływie którego składano wnioski o wykup nieruchomości w trybie art. 36 ust. 1 pozostał podobny. W latach 2010-2013 wynosił on 3 lata, w poprzednich latach były to 2 lata.

Porównując dwie ostatnie kadencje w odniesieniu do skutków z artykułu 36 ust. 3 można stwierdzić, że Miasto nie poniosło kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości, pomimo złożonych kilku wniosków. W latach 2006-2009 sporządzone operaty szacunkowe nie wykazały spadku wartości nieruchomości, dwa wnioski złożone w latach 2010-2013 pozostają w toku rozpatrzenia.

Analiza wpływów do budżetu Miasta z tytułu opłaty planistycznej (art. 36 ust. 4) wykazała, że świadomość społeczeństwa wzrasta. Rozpatrując kwoty pozyskane z renty planistycznej w obu kadencjach można zaobserwować, że pomimo zwiększonej liczby wydanych decyzji ostatecznych o naliczeniu opłaty planistycznej (19 w latach 2006-2009 – 32 w latach 2010-2013) wpływy do budżetu Miasta pozostały takie same tj. 0,8 mln zł w obu kadencjach. Świadczyć może to o zbywaniu nieruchomości, dla których wzrost wartości jest nieznaczny. Również tendencja składania przez właścicieli wniosków o naliczenie opłaty planistycznej przed zbyciem nieruchomości jest porównywalna (2006-2009 -19 wniosków, 2010-2013 -16). Ujemne skutki finansowe związane z pozyskiwaniem przez Miasto nieruchomości dotyczą także zapisów art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który prawnie nie ma związku z uchwaleniem planu, jednakże dla Miasta jest on bardziej restrykcyjny. Grunt przechodzi na własność Miasta z chwilą, gdy decyzja o podziale nieruchomości staje się ostateczna, a Miasto nie ma możliwości rozłożenia w czasie obciążenia związanego z wykupem gruntów. Kwoty wypłacone przez Miasto za przejęte pod drogi grunty są podobne: 37 mln zł w ubiegłej kadencji i 40 mln zł w latach 2010-2013.

2.5. Zestawienie wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych

Zestawienie wniosków o zmianę obowiązujących planów miejscowych oraz wniosków o sporządzenie planów na obszarach, gdzie jest ich brak, zaprezentowano wg dzielnic urbanistycznych – podobnie jak w p. 1.3. Zamieszczone niżej tabele 18 – 24 obejmują wszystkie wnioski, jakie wpłynęły w analizowanym okresie – zarówno rozpatrzone pozytywnie jak i negatywnie. Tab. 18. Gdańsk– liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
Ogółem		454	123	17	74	8	90	19	109	14

Lp.	Problematyka wniosków	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	20	5	1	3	0	4	0	7	0
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe	2	0	0	2	0	0	0	0	0
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	29	3	1	7	1	8	0	9	0
2.	przeznaczenie pod zabudowę	6	0	0	1	0	3	0	2	0
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	26	3	3	4	1	4	6	3	2
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	20	2	1	2	2	5	3	2	3
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	12	4	2	0	1	1	1	2	1
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	38	7	2	4	0	7	4	10	4
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	22	7	0	4	0	7	0	4	0
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	14	6	0	2	0	4	0	2	0
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	20	7	0	2	0	10	0	1	0
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	124	44	0	25	0	23	1	31	0
	b) zaostrzenie ograniczeń	7	3	0	0	0	1	0	3	0
5.	wykup mieszkań	11	4	2	2	1	0	1	1	0
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	60	16	4	6	2	8	2	18	4
7.	Inne	43	12	1	10	0	5	1	14	0

Zródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 19. Śródmieście– liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
Ogółem		84	22	5	13	1	18	4	20	1
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	7	4				2		1	
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe									
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	3			1		2			

Lp.	Problematyka wniosków	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*			
2.	przeznaczenie pod zabudowę									
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	11	1	1		1	3	4	1	
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	2			1				1	
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	3	2						1	
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	5			1		2		2	
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	3	2		1					
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	1	1							
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	4					3		1	
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	20	7		5		3		5	
	b) zaostrzenie ograniczeń	1							1	
5.	wykup mieszkań	3		2	1					
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	8	1	1	2				4	
7.	Inne	13	4	1	1		3		4	

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 20. Wrzeszcz – liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*			
Ogółem		68	6	4	14	1	18	8	12	5
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	4	1		1				2	
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe									
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	5		1	2		1		1	
2.	przeznaczenie pod zabudowę									
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	3			2			1		

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	7	1			3	2	1		
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	2			1		1			
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	7	1			1	1	2	2	
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	1				1				
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi									
	rozszerzenie przeznaczenia o inne									
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	26	5	7		9		5		
	b) zaostrzenie ograniczeń	1				1				
5.	wykup mieszkań	2		1			1			
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	8	1			2	1	1	3	
7.	Inne	2		1			1			

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 21. Oliwa – liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
Ogółem		40	12	5	7	2	6	0	7	1
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	0								
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe	0								
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	0								
2.	przeznaczenie pod zabudowę	0								
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	4	1	2 ¹⁵					1	
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	1			1					
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	3		2						1

¹⁵ Jeden wniosek przedłożony ponownie wraz z analizą został potraktowany jako kolejny wniosek

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	3		1	1				1	
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	6	1				2		3	
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	1					1			
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	3	2		1					
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	15	8		3		3		1	
	b) zaostrzenie ograniczeń	1							1	
5.	wykup mieszkań	1				1				
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	1			1					
7.	Inne	1			1					

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 22. Południe – liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
Ogółem		91	25	1	18	1	15	1	29	1
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	6		1	2		2		1	
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe	1			1					
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	8			1		2		5	
2.	przeznaczenie pod zabudowę									
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	4	1		1				1	1
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	1				1				
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	2					1		1	
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	2					1		1	
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	5	1		2		2			
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	9	5		1		1		2	

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
		Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	1	1							
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	28	9	6		3	1	9		
	b) zaostrzenie ograniczeń									
5.	wykup mieszkań	1						1		
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	13	7	1		2		3		
7.	Inne	10	1	3		1		5		

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 23. Zachód – liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
		Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	
Ogółem		75	25	2	5	3	11	6	17	6
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	3							3	
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe	0								
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	4			1				3	
2.	przeznaczenie pod zabudowę	0								
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	2					1			1
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	6	2	1			1			2
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	0								
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	14	3	1			3	3	2	2
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	3	1	1					1	
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	1					1			
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	6	2	1			3			
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	16	5	1			3		7	

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
	b) zaostrenie ograniczeń	3	3							
5.	wykup mieszkań	2	2							
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	10	3	2		2	1	1	1	
7.	Inne	5	4					1		

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Tab. 24. Port – liczba wniosków o zmianę lub sporządzenie planów miejscowych w latach 2010-2013

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
Ogółem		96	33	0	17	0	22	0	24	0
1.	zniesienie rezerwacji na cele transportowe	0								
	zniesienie rezerwacji na cele usługowe	1			1					
	zniesienie przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne	9	3		3		3			
2.	przeznaczenie pod zabudowę	6			1		3		2	
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowe	2			1		1			
	przeznaczenie na funkcje mieszkaniowo-usługowe	3					2		1	
	przeznaczenie na funkcje usługowe (komercyjne)	2	2							
	przeznaczenie na inne funkcje (w tym cele publiczne)	7	4		1				2	
3.	rozszerzenie przeznaczenia o mieszkaniówkę	4	2				2			
	rozszerzenie przeznaczenia o usługi	2			1		1			
	rozszerzenie przeznaczenia o inne	6	2				4			
4.	zmiana ograniczeń planistycznych bez zmiany przeznaczenia:									
	a) złagodzenie ograniczeń	19	10		3		2		4	
	b) zaostrenie ograniczeń	1							1	
5.	wykup mieszkań	2	2							
6.	ustanowienie lub zmiana dojazdu, statusu, przebiegu ulicy	20	5		2		3		10	

Lp.	Problematyka wniosków (główny cel wniosku)	Liczba wniosków								
		Razem	w roku							
			2010		2011		2012		2013	
			Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*	Z*	N*
7.	Inne	12	3		4		1		4	

Źródło: opracowanie własne

*Z – zmiana obowiązującego planu, *N – sporządzenie nowego planu (teren bez planu)

Ogółem w rozpatrywanym okresie wpłynęły 454 wnioski (jak w poprzednim okresie czteroletnim). Najwięcej wniosków dotyczyło dzielnicy Port (96 wniosków – 21,2%). Do dzielnic rozwojowych („nowych”) wpłynęło w sumie 166 wniosków (36,5%), a do pozostałej części miasta (Śródmieście, Wrzeszcz, Oliwa, Port) – 192 wnioski (42,3%). Wśród analizowanych wniosków zdecydowanie dominują te o zmianę planów obowiązujących – stanowią one 87% wszystkich wniosków, oscylując w poszczególnych dzielnicach urbanistycznych w granicach 74% – 96%, a w dzielnicy Port osiągając aż 100%.

Wnioskowane zmiany obowiązujących planów miejscowych dotyczą najczęściej:

- złagodzenia ograniczeń planistycznych (27% wniosków) – we wszystkich dzielnicach, a szczególnie w dzielnicach Południe i Wrzeszcz,
- ustanowienia lub zmiany dojazdu, statusu, przebiegu ulicy (13% wniosków) – szczególnie w dzielnicach Port i Południe,
- przeznaczenia na inne cele, w tym publiczne (8% wniosków) – najwięcej w dzielnicy Zachód.

Poza tym wpłynęły wnioski w sprawie zniesienia przeznaczenia na zieleń i cele ekologiczne, przeznaczenia i rozszerzenia przeznaczenia na funkcje mieszkaniowe, na funkcje mieszkaniowo-usługowe, zniesienia rezerwacji na cele transportowe, rozszerzenia przeznaczenia.

2.6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie uwarunkowań faktycznych

Tab. 25. Przyczyny utraty aktualności planów miejscowych – stan na koniec 2013 r.

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Stare Przedmieście rejon ulic Żabi Kruk i Rzeźnickiej 1158/2009	nieznaczne zwiększenie wysokości umożliwiające nadbudowę istniejących budynków wielorodzinnych o jedną kondygnację, nieznaczne zwiększenie intensywności	kwartał zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy ulicami Podwale Przedmiejskie, Żabi Kruk, Kocurki i Rzeźnicką	planowane uchwalenie w czerwcu 2014 roku (Stare Przedmieście – rejon ulic Rzeźnickiej i Kocurki)

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Stare Przedmieście rejon ulic Żabi Kruk i Rzeźnickiej 1158/2009	zwiększenie parametrów urbanistycznych na działce nr 204 na zapleczu kościoła p.w. Św. Piotra i Pawła, dopuszczenie większego zakresu usług, zmniejszenie procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce szkolnej	teren położony pomiędzy ulicami: Lastadia, Toruńska, Żabi Kruk	przystąpienie nastąpiło w marcu 2014 roku (Stare Przedmieście rejon ulicy Lastadia)
Śródmieście – rejon Targu Siennego, Podwała Grodzkiego i Nowych Ogrodów 1117/2005	umożliwienie parafii p.w. Chrystusa Króla, liczącej obecnie ok. 9 tys. wiernych, realizacji miejsc postojowych na jej potrzeby (w ramach działki kościelnej), zwiększenie parametrów urbanistycznych pozwoli na bardziej efektywne wykorzystanie terenu	działka kościelna zlokalizowana przy ul. Pohulanka na północ od alei Armii Krajowej	plan w toku (Śródmieście rejon ulic Pohulanka i ks. Franciszka Rogaczewskiego)
Śródmieście – rejon Targu Siennego, Podwała Grodzkiego i Nowych Ogrodów 1117/2005	umożliwienie realizacji obiektu usługowego jako przekrycia Bastionu Św. Elżbiety, zwiększenie wysokości do 15 metrów, ustalenie intensywności zabudowy zgodnie z obowiązującymi standardami	teren obejmujący Bastion Św. Elżbiety	przystąpienie nastąpiło w maju 2014 roku (Śródmieście – Bastion Św. Elżbiety)
Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Chmielnej 1146/2010	zwiększenie procentowego udziału zabudowy mieszkaniowej w celu podniesienia atrakcyjności terenu dla przyszłych inwestorów, zniesienie obowiązku realizacji parkingu ogólnodostępnego na minimum 500 miejsc postojowych	teren północnego cypla Wyspy Spichrzów własności Gminy Miasta Gdańsk bez nabrzeży	plan opublikowany (Wyspa Spichrzów rejon ulicy Stągiewnej i ulicy Pożarniczej)
Śródmieście – Stara Stocznia 1105/2002	zmiana funkcji z mieszkaniowo-usługowej (zabudowa mieszkaniowa od 30 do 65% powierzchni terenu) na teren usługowy umożliwiający realizację Muzeum II Wojny Światowej, zmiana parametrów urbanistycznych dostosowanych do wydanego dla obiektu Muzeum pozwolenia na budowę	teren położony pomiędzy ulicą Stara Stocznia, Kanalem Raduni i przedłużeniem ulicy Na Dylach	plan w toku (Stare Miasto – Muzeum II Wojny Światowej)
Gdańsk Nowe Miasto Północ 1125/2004	wprowadzenie zakazu zabudowy w strefie ochrony ekspozycji południowej ściany dawnej traserni i zmniejszenie jej zasięgu, wprowadzenie na „uwolnionym terenie” wyższej (do 30m) zabudowy, która stworzy pierzeję ul. Jana z Kolna	teren obejmujący strefę ochrony ekspozycji południowej ściany budynku dawnej traserni	przystąpienie nastąpiło w kwietniu 2014 roku (Młode Miasto w rejonie ulicy Jana z Kolna i traserni)

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Kolonia Jordana, Ochota i Przybyszewskiego 1210/2004	zmiana przeznaczenia części terenu usługowego na potrzeby powiększenia istniejącego cmentarza	teren obejmujący Kolonię Jordana, Ochota i Przybyszewskiego	przystąpienie nastąpiło w lutym 2014 roku (Kolonia Jordana w rejonie Cmentarza Garnizonowego)
Święty Wojciech-Lipce – rejon Traktu Św. Wojciecha 2002/1999	korekta przebiegu projektowanej ulicy tzw. Pruszczańskiej, uwolnienie niektórych rezerw terenowych pod drogi dojazdowe, usługi i zieleni dostępną,	teren pomiędzy Obwodnicą Południową, ul. Trakt Św. Wojciecha i tzw. Nową Pruszczańską	plan oczekuje na uchwalenie (Św. Wojciech w rejonie ulic Trakt Św. Wojciecha i Obwodnicy Południowej)
Św. Wojciech w rejonie ulic Starogardzkiej i projektowanej tzw. Pruszczańskiej oraz potoków Borkowskiego i Św. Wojciecha 2007/2007	ustalenie parametrów urbanistycznych zgodnie z obowiązującymi standardami		
Wrzeszcz Strzyża I 0805/2002r.	uwolnienie części terenów kolejowych z funkcji kolejowej, i ewentualna weryfikacja parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu	pas przykolejowy od ul. Kościuszki do ul. Braci Lewoniewskich	plan w toku: mpzp Wrzeszcz rejon Braci Lewoniewskich i ulicy Kościuszki na zapleczu dawnej kolonii Abegga w mieście Gdańsku
	rozszerzenie funkcji usługowej o mieszkaniową w części historycznej struktury kolonii robotniczej – złagodzenie norm hałasowych	Kolonia Abegga	przystąpienie nastąpiło w czerwcu 2014 r. do mpzp Wrzeszcz Górny – Kolonia Abegga w mieście Gdańsku
Wrzeszcz Strzyża II-Oliwa 0216/2002r.	parametry zabudowy uniemożliwiające korzystną ze względów krajobrazowych nadbudowę budynku biurowego	rejon ul. Żeglarskiej	przystąpienie będzie możliwe po uzyskaniu porozumienia właściciela z Radą Dzielnicy Strzyża
Gdańsk Matemblewo 0902/1996r.	rezygnacja z przeznaczenia produkcyjno-składowego na rzecz mieszkaniowo-usługowego czyli jak w zabudowie sąsiedztwa	rejon ul. Matemblewskiej i Giedroycia	przystąpienie nastąpiło w marcu 2014 do mpzp Matemblewo rejon ulicy Matemblewskiej i Giedroycia w mieście Gdańsku
Rejon ul. Słowackiego – odcinek dolny 0813/2003r.	zbyt niska intensywność zabudowy nieadekwatna do lokalizacji konieczność weryfikacji niektórych parametrów	rej. ul. Słowackiego i nasypu po byłej kolei kokoszkowskiej	przystąpienie nastąpiło w kwietniu 2014 do mpzp Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
	zabudowy weryfikacja zapisów planu odnośnie zakazu realizacji nowej zabudowy	obszar na Niedźwiedniku przy ulicy Słowackiego od numeru 139 do 155	Podkarpackiej w mieście Gdańsku przystąpienie nastąpiło w kwietniu 2014 r. do mpzp Niedźwiednik rejon ulicy Słowackiego 139-155 w mieście Gdańsku
Wrzeszcz Dolny Browar przy ul. Kilińskiego 0706/2007 r.	korekta powierzchni biologicznie czynnej w związku z odtworzeniem w zagospodarowaniu terenu charakteru dawnego browaru uszczegółowienie zapisów odnośnie formy zabudowy w celu nawiązania do obiektów przemysłowych – dawny browar	obszar pomiędzy ul. Kilińskiego i Lelewela	uchwalono w maju 2014 r. mpzp Wrzeszcz Dolny – Browar przy ul. Kilińskiego w mieście Gdańsku
Gdańsk – Matemblewo 0902/1997 r.	korekta i dostosowanie linii rozgraniczających ustalonych w planie dróg do zrealizowanego układu drogowego rezygnacja z rezerwy terenowej drogowej ustalonej na terenach prywatnych – brak zasadności i możliwości realizacji drogi w ustalonym przebiegu	obszar pomiędzy ulicami Waldorffa i Matemblewską	plan w toku: mpzp Matemblewo część centralna w mieście Gdańsku
ulica Nowa Politechniczna od ul. Rakoczego do zabudowań Politechniki Gdańskiej 1014/2003 r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – GPZ politechnika korekta układu komunikacyjnego	obszar pomiędzy ulicą Wileńską a projektowaną Nową Politechniczną	przystąpienie nastąpiło w kwietniu 2014 r. do mpzp Wrzeszcz Górny rejon ulicy Wileńskiej i planowanej ulicy Nowej Politechnicznej w mieście Gdańsku
Rejon ulic Srebrniki, Ogrodowej, Potokowej i Franciszka Rakoczego 0909/2008 r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – rozbudowa cmentarza Centralnego Srebrzysko	teren pomiędzy nasypem Pomorskiej Kolei Metropolitalnej	przystąpienie nastąpiło w lutym 2014 r. do mpzp Wrzeszcz – Cmentarz Centralny Srebrzysko II w mieście Gdańsku
Brzeźno – rejon dawnej osady rybackiej w mieście Gdańsku 0305/2004	weryfikacja wytycznych konserwatorskich (dopuszczenie Hali Plażowej w formie nawiązującej do historycznego obiektu bez konieczności jego wiernej rekonstrukcji)	obszar w Brzeźnie obejmujący działkę na której kiedyś znajdowała się Hala Plażowa w rejonie zdrojowej	plan w toku: mpzp Brzeźno – Hala Plażowa w mieście Gdańsku
Wrzeszcz rejon ulicy	rezerwacja terenu na cel	obszar na Strzyży	plan w toku: mpzp

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Wita Stwosza i Al. Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku 0826/2006 r.	publiczny – GPZ zmniejszenie procentu powierzchni biologicznie czynnej w celu umożliwienia realizacji boiska sportowego ze sztuczną nawierzchnią na terenie Szkół Budowlanych poprawa dostępności komunikacyjnej terenów	pomiędzy Al. Grunwaldzką , ul. Chopina	Strzyża rejon Al. Grunwaldzkiej 238 w mieście Gdańsku
Wrzeszcz Dolny rejon Kolonii Zeńcy i Kolonii Uroda w mieście Gdańsku 0704/2007 r. Rejonu Drogi Zielonej od ul. Jana Pawła II do torów kolejowych z Gdańska do Nowego portu w mieście Gdańsku 0303/2003 r.	określenie zasad i możliwości przekształceń terenów pop kolejowych wyregulowanie linii rozgraniczającej tzw. Drogi Zielonej po jej realizacji	obszar we Wrzeszczu Dolnym pomiędzy ul. Kochanowskiego a torami kolejowymi	plan w toku: mpzp Wrzeszcz Dolny rejon ulicy Kochanowskiego i tzw. Drogi Zielonej w mieście Gdańsku
Wrzeszcz Strzyża I w mieście Gdańsku 0805/2002 r. Zaspa rejon ulicy Hynka i tzw. Drogi Czerwonej 0620/2009 r. Centrum Zaspy z węzłem przesiadkowym SKM 0618/2004 r. Wrzeszcz - Strzyża II – Oliwa 0216/2002 r. Wrzeszcz – osiedle Strzyża – rejon byłej piekarni „Rogalik” pomiędzy nasypem kolejowym a aleją Grunwaldzką 0840/2011 r. Wrzeszcz rejon Al. Grunwaldzkiej i ul. Braci Lewoniewskich 0827/2007	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym	obszar we Wrzeszczu obejmujący fragment układu torowego PKP z linią magistralną i linią SKM, na odcinku od Alei Żołnierzy Wyklętych do rejonu Al. Grunwaldzkiej	przystąpienie nastąpiło w lutym 2014 r. do mpzp PKM - odcinek Wrzeszcz w mieście Gdańsku
Wrzeszcz - Strzyża II – Oliwa 0216/2002r. Brętowo, obszar przebiegu planowanej linii elektroenergetycznej 110kV 0834/2008r. Rejon ulicy	zarezerwowanie terenu na cel publiczny - budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym	teren nasypu i wykopu dawnej linii tzw. kolei kokoszkowskiej na odcinku od rejonu ulicy Hubala do wysokości wiaduktu trasy PKM nad ulicą Rakoczego,	przystąpienie nastąpiło w lutym 2014 r. do mpzp PKM - odcinek Strzyża i Brętowo północ w mieście Gdańsku

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Słowackiego – dolny odcinek 0813/2003r. Rejon ulic Srebrniki, Ogrodowej, Potokowej i Franciszka Rakoczego 0909/2008r.			
Brętowo - Nowiec, Dolne Młyny, Migowo 0904/02 r. Brętowo - rejon ulicy Dolne Migowo - odcinek południowy 0836/2009 r. Obszar zachodniego zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Dolina Strzyży 2312/2006r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny - budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym	teren dawnej linii tzw. kolei kokoszkowskiej na odcinku od rejonu ulicy Dolne Migowo do rejonu przejścia pod linią PKM w ciągu ulicy Wołkowyskiej	przystąpienie nastąpiło w lutym 2014 r. do mpzp PKM - odcinek Brętowo południe w mieście Gdańsku
Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego 0116/2004	umożliwienie wprowadzenia nowej jakości estetyczno-funkcjonalnej w zagospodarowaniu części centralnej Parku Zdrojowego poprzez budowę nowego obiektu Domu Zdrojowego, (przy założeniu intensyfikacji ustalonych parametrów zabudowy)	fragment pasa Nadmorskiego - Park Zdrojowy w Jelitkowie	plan w toku: mpzp Jelitkowo rejon Parku Zdrojowego II
Rejon ulic Chłopskiej i Obrońców Wybrzeża 0122/2005	dopuszczenie możliwości wspólnego zagospodarowania terenów planowanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej i mieszkaniowej i tym samym rozszerzenie funkcji dopuszczonych w obrębie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową o usługi, dopuszczenie realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² (WOH) w ramach rozbudowy istniejącego ośrodka usługowego	teren na północ od ul. Obrońców Wybrzeża, przy skrzyżowaniu z ul. Chłopską	plan w toku: mpzp Przymorze Wielkie rejon ulicy Obrońców Wybrzeża
Oliwa Dolna rejon ulicy Gospody 0119/2003	weryfikacja zapisów w zakresie warunków urbanistycznych: zmiany wysokości zabudowy	teren pomiędzy trasą tramwajową, ul. Orłowską a	przystąpienie nastąpiło w maju 2014 r. do mpzp

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
rejonu „Drogi Zielonej” na odcinku od Al. Jana Pawła II do granicy z miastem Sopotem – 0112/2003		projektowana tzw. „Drogą Zieloną”	Oliwa Dolna rejon ulic Orłowskiej i Wejhera
Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej – 0231/2007	ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dotychczas terenu nieużytkowanego, uwzględnienie wniosków o wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz korekty lokalnego układu komunikacyjnego	teren pomiędzy ul. Opacką, Cystersów i Spacerową	plan w toku: mpzp Oliwa Górna rejon Katedry Oliwskiej II
Oliwa Centrum- 0215/2003	wprowadzenie zmian zapisów odnoszących się do kształtowania zabudowy wokół projektowanego przystanku tramwajowego oraz umożliwienie integracji komunikacji tramwajowej i autobusowej.	teren pomiędzy ul. Opata J. Rybińskiego, Grunwaldzką i Obrońców Westerplatte	plan w toku: mpzp Oliwa Górna rejon pętli tramwajowej
Rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w Oliwie – 0219/2006	dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie obecnie przeznaczonym na usługi zwiększenie wskaźników urbanistycznych (wysokości i intensywności)	teren na skrzyżowaniu ul. Opackiej i Al. Grunwaldzkiej	plan w toku: mpzp Oliwa Górna rejon ulicy Opackiej
rejon ulic: Grunwaldzka, Opacka, Czyżewskiego w Oliwie – 0219/2006;	umożliwienie reorganizacji układu komunikacyjnego polegającej na wytyczeniu dwóch ulic publicznych łączących Aleję Grunwaldzką i ulicę Czyżewskiego w północnej i południowej części obszaru AWFis - poprawa dostępności oraz usprawnienie układu drogowego w obszarze planu, dopuszczenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie obecnie przeznaczonym na usługi szkolnictwa wyższego	teren pomiędzy ul. Czyżewskiego i Al. Grunwaldzką	plan w toku: mpzp Oliwa Górna w rejonie Akademii Wychowania Fizycznego i Sportu
Oliwa rejon ulicy Bitwy Oliwskiej – 0221/2003;			
Oliwa Górna rejon V Młyna - 0228/2005			
fragment Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – część centralna” 0220/2004 r.,	zmiana lokalizacji parkingu ogólnodostępnego – przesunięcie tej funkcji na teren sąsiedni (teren zieleni w planie obowiązującym) oraz przeznaczenie dotychczasowego	teren na południe od ul. Kościerskiej, przy skrzyżowaniu z ul. Bytowską	plan w toku: mpzp Oliwa Górna rejon ulicy Kościerskiej

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
„Dolina Ewy” w Zespole Rekreacyjnym „Dolina Radości” 0211/1998	parkingu na usługi sportu i rekreacji, rozszerzenie zakresu funkcji na terenie planowanego parkingu o funkcję tymczasową - usługi sportu i rekreacji oraz zwiększenie parametrów zabudowy: intensywności i procentu pokrycia działki zabudową		
fragment Zespołu Rekreacyjnego „Dolina Radości – część centralna” 0220/2004 r., Oliwa Górna rejon zespołu Młyna XV 0238/2008	wprowadzenie zmian zapisów odnoszących się do charakteru zabudowy oraz rozszerzenie zakresu funkcji usługowych dopuszczonych na tym terenie umożliwienie rozbudowy istniejącego SPA w hotelu Dwór Oliwski	teren położony na zachód od ul. Bytowskiej, powyżej zbiornika retencyjnego Bytowska 1	plan w toku mpzp Oliwa Górna rejon ulicy Bytowskiej
Wrzeszcz- osiedle Strzyża II – rejon byłej piekarni „Rogalik” pomiędzy nasypem kolejowym a aleją Grunwaldzką 0840/2011, Oliwa Górna pas przykolejowy 0227/2005 r., Oliwa Górna rejon ul. Abrahama 0226/2004 r., Wrzeszcz- Strzyża II – Oliwa 0216/2002 r.	ustalenie w planie miejscowym przebiegu Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i zarezerwowanie terenu pod niezbędną przebudowę układu drogowego związaną z realizacją nowej trasy kolejowej	teren w rejonie osiedli VII Dwór i Strzyża, na odcinku od rejonu Al. Grunwaldzkiej do granicy osiedla VII Dwór z lasem	plan w toku: mpzp PKM – odcinek VII Dwór i Strzyża
Dolina Ewy 0211/1998 Barniewice Wschodnie – Owczarnia 2102/1997	zapewnienie możliwości realizacji drogi pieszo – rowerowej, łączącej dzielnicę Oliwa z Owczarnią i terenami mieszkaniowymi w Osowej, budowa nowej, utwardzonej drogi, która ułatwi przejazd samochodom służb komunalnych i leśnych, -realizacja ścieżki rekreacyjnej przebiegającej przez lasy TPK, z dala od dróg komunikacji kołowej	teren w TPK – droga pieszo-rowerowa od zachodniego krańca ul. Kościerskiej w Oliwie do Owczarni w Gdańsku – Osowej.	plan w toku mpzp Lasy Oliwskie droga Kościerska

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
rejon Kiełpinka i Trasy W-Z 2313/2006 r.	uwzględnienie zmian związanych z rozwiązaniami wprowadzanymi drogą tzw. spec-ustawy w projekcie budowlanym trasy W-Z, korekta parametrów i form zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie trasy W-Z, likwidacja zakazów lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.	obszar zachodniego odcinka Trasy W-Z	plan uchwalony w w marcu 2014r. mpzp Kiełpinek rej. ul. Przytulnej i trasy W-Z
Szadółki rejon ulicy Lubowidzkiej 2307/ 2003 r.	zmiana ustaleń planu w strefie produkcyjno - usługowej Zachodniego Pasma Handlowo – Usługowego dotycząca powiększenia dopuszczonej powierzchni usług handlu z 40 tys. do ok. 80 tys. m ² pow. sprzedaży. Możliwość utworzenia dodatkowych miejsc pracy w obszarze określonym w Studium jako ogniwo ZPHU z koncentracją miejsc pracy w usługach i produkcji; weryfikacja klasy ulicy Lubowidzkiej.	obszar węzła komunikacyjnego Szadółki z Obwodnicą Trójmiasta	plan w toku: mpzp Szadółki - Lubowidzka II
Łostowice Południowe 1802/1997 r.	umożliwienie realizacji kościoła wg zaakceptowanego przez Kurię projektu	rejon ulic Ofiar Grudnia '70 i Michonia	plan w toku: mpzp Łostowice rejon ulicy Michonia
Kartuska Południe I 1804/1998r	umożliwienie połączenia ul. Cedrowej z ul. Kartuską i ustalenie jej w szerszych niż w obowiązującym planie liniach rozgraniczających (ulica lokalna dwukierunkowa z obustronnymi chodnikami oraz wykopami/ nasypami, dostosowanie linii rozgraniczających planu do istniejących wydzieli geodezyjnych – dróg i prywatnych działek	teren pomiędzy ulicą Kartuską, Cedrową, Olchową i cmentarzem Łostowickim	plan w toku: mpzp Zabornia rejon ul. tzw. Nowej Olchowej
Piecki – Migowo rejon ulicy Myśliwskiej 2327/2005 r.	w strefie mieszkaniowo – usługowej dostosowanie parametrów umożliwiających realizację żłobka w systemie projektu modułowego.	teren przy ulicy Królewskie Wzgórze	plan w toku: mpzp Piecki - Migowo rejon ulicy Królewskie Wzgórze
Zakoniczyn II 1826/2007 r.	konieczność zmiany funkcji i zapisów w celu umożliwienia realizacji gimnazjum z poradnią rehabilitacyjną dla dzieci niepełnosprawnych i ogólnodostępnym basenem	przy ulicy Unruga	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp Zakoniczyn rejon ulicy Unruga

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Szadółki rejon ulicy Jaworzniaków nad jarem 1840/2011 r.	zmiana (od października 2012r.) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z 55 dB do 64 dB w umożliwia obecnie w zabudowie usługowej realizację obiektów oświaty.	przy ulicy Jaworzniaków	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp Zakonieczyn rejon ulicy Jaworzniaków
Orunia Górna rejon ulicy Krzemowej 1749/2011 r.	zmiana (od października 2012r.) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z 55 dB do 64 dB w umożliwia obecnie w zabudowie usługowej realizację obiektów oświaty.	przy ulicy Krzemowej	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp Orunia Górna w rejonie ulic Platynowej i Krzemowej
Chełm III Anielinki 1741/2008 r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – rozbudowa cmentarza	pomiędzy ulicami Brzegi, Kolonia Anielinki Zamiejską i Podmiejską	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp Chełm - Cmentarz przy kościele pw. Św. Ignacego Loyoli
Chełm II 1740/2006 r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny - rozbudowa cmentarza	pomiędzy ulicami Cienistą, Cmentarną, Stoczniovców i Traktem Św. Wojciecha	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp Chełm - Cmentarz przy ul. Stoczniovców
-obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Strzyży” 2312/2006r. -Kielpinek Wschód rej. Stawu Wróbla i Potoku Jasień 2322/2007r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym	od Potoku Jasień do ulicy Wołkowyskiej	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp PKM - odcinek Stawu Wróbla
-obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Strzyży” 2312/2006 r.	zarezerwowanie terenu na cel publiczny – budowa Pomorskiej Kolei Metropolitalnej wraz z niezbędnym układem komunikacyjnym	nasyp i wykop dawnej linii tzw. kolei kokoszkowskiej na odcinku od rejonu nowoprojektowanego wiaduktu trasy PKM zlokalizowanego na zachód od Stawu Wróbla do rejonu ulicy Tanecznej	przystąpienie w lutym 2014r. mpzp PKM - odcinek Kielpinek Wschód
		nasyp i wykop dawnej linii tzw. kolei kokoszkowskiej od ul. Tanecznej do Trasy Obwodowej Trójmiasta	przystąpienie w lutym 2014r . mpzp PKM - odcinek Kielpinek Zachód
- rejon Kielpinka i Trasy W-Z 2313/2006 r. - Kielpinek rejon ulic Szczęśliwej i	podniesienie parametrów i korekta zasad kształtowania zabudowy w otoczeniu przystanku PKM, korekta układu drogowego,	rejon przystanku PKM Kielpinek i ulicy Szczęśliwej	planowane przystąpienie w październiku 2014r.

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Przytulnej 2308/2001r.	weryfikacja powiązań pieszych z przystankiem, ustalenie ośrodka usługowego przy przystanku		
Kokoszki Przemysłowe rej. ul. Bysewskiej i Budowlanych (2502) z 2003 r. Kokoszki Przemysłowe rej ul. Przyrodników (2501) z 2004 r.	likwidacja ustalonej w obowiązującym planie projektowanej ulicy lokalnej, rozszerzenie zakresu funkcji o produkcję oraz weryfikacja przeznaczenia objętej planem całej enklawy mieszkaniowo – usługowej.	teren pomiędzy ulicami Bysewską, Biologiczną i Budowlanych	planowane uchwalenie w czerwcu 2014 r. mpzp Kokoszki Przemysłowe rejon ulic Bysewskiej i Biologicznej
Klukowo-Rębiechowo rej. ul. Słowackiego (2705) z 2003 r. Klukowo-Rębiechowo część północna lotniska (2703) z 2003 r.	zmiana maksymalnej wysokości zabudowy z obowiązujących 15m na 25m. Plany obowiązujące na północ od ulicy Nowej Słowackiego dopuszczają wysokość zabudowy do 25 metrów. Podwyższenie maksymalnej wysokości pozwoli efektywniej zagospodarować tereny przy lotnisku i w sąsiedztwie PKM.	teren pomiędzy ul. Słowackiego i Nową Słowackiego	planowane uchwalenie w czerwcu 2014 r. mpzp Firoga w rozwidleniu ulic Słowackiego i Nowej Słowackiego
Kokoszki – część zachodnia (2210) z 2004 r.	a) rozszerzenie przeznaczenia o funkcje produkcyjne (z U33) oraz podwyższenie dopuszczalnych parametrów zabudowy (intensywność) i zmniejszenie procentu terenów biologicznie czynnych. Działka leży w obrębie Parku Przemysłowo-Technologicznego „Maszynowa”. Zmiana planu da lepsze możliwości zagospodarowania terenu, co przełoży się na zwiększenie dochodów budżetowych miasta i zapewnienie nowych miejsc pracy. b) zgodnie z obecnie obowiązującymi standardami ustalony również będzie limit wysokości zabudowy.	rejon ulic Cementowej i Nowatorów	plan w toku: Kokoszki rejon ulicy Cementowej
Osowa rejon ul. Kielnieńskiej przy torach (2115) z 2001 r.	zwiększenie pokrycia zabudową do 25%, powiększenie terenu objętego liniami zabudowy do wielkości umożliwiającej wykorzystanie powyższego limitu oraz uchylene zakazu podziału na kolejne działki budowlane.	na południe od ul. Kielnieńskiej i na wschód od torów kolejowych	plan w toku: Osowa rejon ul. Kielnieńskiej przy torach kolejowych II

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Osowa - wschodnia strona ul. Koziorożca (2119) z 2002 r.	korekta zapisów planu umożliwiająca realizację rodzinnego domu pomocy. Obecny plan dopuszcza usługi mieszczące się w 100 m2 pow. użytkowej.	rejon ul. Koziorożca i Junony	plan uchwalony w styczniu 2014 r.: Osowa wschodnia strona ul. Koziorożca II)
Klukowo Rębiechowo - na północ od ul. Telewizyjnej w mieście Gdańsku (2714) z 2009 r.	weryfikacja zapisów odnośnie obsługi komunikacyjnej terenu na północ od ul. Telewizyjnej (brak dostępu do istniejących działek, co skutkuje niemożnością dokonania podziałów).	teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową na północ od ul. Telewizyjnej	planowane przystąpienie w 2014 r.
MPZP -2609 z 2006 r., - 2505, 2705, 2602, 2703, 2701 (z 2003 r.), - 2206 z 1996 r.	ustalenie w planie miejscowym przebiegu Pomorskiej Kolei Metropolitalnej i zarezerwowanie terenu pod niezbędną przebudowę układu drogowego związaną z realizacją nowej trasy kolejowej	wniosek dotyczy linii PKM na całej długości tej inwestycji w granicach miasta Gdańska.	plany w toku: PKM odcinek Klukowo, PKM odcinek Matarnia
Kokoszki Przemysłowe rejon pomiędzy ul. Bysewską a terenami kolejowymi (2503) z 2004 r.	zmniejszenie wymaganej powierzchni biologicznie czynnej w obszarze poza OSTAB. Inwestor planuje zrealizowanie większej ilości miejsc postojowych dla pracowników w celu wynajęcia wolnej powierzchni biurowo-magazynowej. Zmiana planu da lepsze możliwości zagospodarowania terenu, co przełoży się na zwiększenie dochodów budżetowych miasta i zapewnienie nowych miejsc pracy	rejon ulicy Bysewskiej i Potoku Strzelniczka, na północ od torów kolejowych	planowane przystąpienie w 2014 r.
MPZP Osowa - rejon ulic Jutrzenki i Wodnika (2132) z 2008 r.	zmiana przeznaczenia terenu z mieszkaniowego M22 na M/U31 bez ustalania proporcji w celu lokalizacji szkoły podstawowej. Inicjatywy prywatne w zakresie szkolnictwa są pożądane jako uzupełnienie oferty oświatowej obszaru.	działka na południe od ul. Junony, pomiędzy ul. Heliosa i Wodnika	planowane przystąpienie w 2014 r.
Nowy Port – Zachód, 0404/2003	zmniejszenie wskaźnika terenów biol. czynnych celem realizacji boiska o sztucznej nawierzchni	teren szkoły i boiska przy ul. Wyzwolenia 8	plan w toku: mpzp Nowy Port rej. ul. Wyzwolenia 8
Młyniska – Letnica, 0504/2002	rozszerzenie przeznaczenia usługowego o funkcję mieszkaniową, rezygnacja z rezerwy terenowej pod GPZ Przeznaczenie terenu „uwolnionego” z rezerwy drogowej na inne funkcje komercyjne (przemysłowo-	teren w rej. ul. Letnickiej i Gwiazdy Morza rej. ul. Wielopole 7 w sąsiedztwie węzła ul. Marynarki Polskiej i Trasy Sucharskiego	planowane przystąpienie w 2014 r. do: - mpzp Letnica rej. ul. Gwiazda Morza i Letnickiej - mpzp Letnica rej. ul. Wielopole

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
	usługowe)		
Port Północny I, 1304/2009	zmiana zapisów w zakresie odprowadzenia wód deszczowych oraz zmniejszenie wskaźników parkingowych Zmniejszenie wskaźnika terenów biologicznie czynnych	teren Pomorskiego Centrum Logistycznego teren terminala kontenerowego DCT	plan w toku: mpzp Port Północny III przystąpienie nastąpiło w maju 2014 r. do mpzp Port Północny IV
Krakowiec-Górki Zachodnie, 1403/2000	zwiększenie parametrów urbanistycznych, rozszerzenie możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej, ustalenie wewnętrznej obsługi komunikacyjnej Zmiana przeznaczenia terenów zieleni na usługi z zielenią towarzyszącą celem umożliwienia realizacji ośrodka pomocy zwierzętom dzikim i wolno żyjącym Powiększenie istniejącego cmentarza	Teren między ul. Sówki a rzeką Łacha teren zielony na północ od ul. Łowickiej istniejący cmentarz w rej. ul. Kępczej wraz z terenami przyległymi	mpzp Krakowiec w rej. ul. Jodłowej i Sówki uchwalony 27.02.2014 plan uchwalony w maju 2014 r: mpzp Krakowiec rej. ul. Łowickiej przystąpienie nastąpiło w kwietniu 2014 r. do mpzp Krakowiec w rej. cmentarza przy ul. Kępczej
Wyspa Sobieszewska, 2402/1999	nieznaczne zwiększenie parametrów urbanistycznych zabudowy, dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla terenów usługowych, wyznaczenie zieleni parkowej i placu publicznego oraz powiązań pieszych z bulwarem korekta przebiegu ul. Kempingowej w rejonie skrzyżowania	teren Sobieszewa Centrum teren przyległy do skrzyżowania ul. Kempingowej i Przegalińskiej	mpzp Wyspa Sobieszewska-Sobieszewo część centralna uchwalony w styczniu.2014 r. planowane przystąpienie w czerwcu 2014 r. do mpzp Wyspa Sobieszewska rej. skrzyżowania ul. Kempingowej i Przegalińskiej
Westerplatte – Twierdza Wisłoujście, 1303/2002	rozszerzenie zakresu funkcji przemysłowo-składowej celem umożliwienia relokacji składowiska siarki na teren nabrzeża oraz lokalizacji na uwolnionym terenie zbiorników PERN w ramach II etapu Terminala Naftowego	teren Nabrzeża Obr. Poczty Polskiej oraz teren dawnego Siarkopolu	planowane uchwalenie w czerwcu 2014 r.: mpzp Stogi Portowe teren Nabrzeża Obrońców Poczty Polskiej mpzp Stogi Portowe teren dawnego Siarkopolu
Płonia w rej. ul.	rozszerzenie zakresu funkcji	teren na południe od	plan w toku:

Nazwa planu, nr ewidencyjny/rok uchwalenia	Przyczyny utraty aktualności planu – proponowane zmiany	Obszar utraty aktualności	Uwagi – podjęte plany (stan połowa 2014 r.)
Naftowa, Benzynowa i Płońska, 1507/2006	przemysłowo-składowej	ul. Płońskiej	mpzp Płonia rej. ul. Płońskiej
Rudniki – Błonia rej. ul. Miałki Szlak, 1505/2000	dopuszczenie realizacji WOH z materiałami budowlanymi i wyposażenia wnętrz	teren giełdy kwiatowej przy ul. Miałki Szlak	plan w toku: mpzp Rudniki-Błonia rej. giełdy kwiatowej przy ul. Miałki Szlak i Rzęsnej
Rudniki Błonia – Zachód, 1509/2007	dostosowanie przeznaczenia terenów do zrealizowanej inwestycji Trasa Sucharskiego - węzeł Błonia	teren w sąsiedztwie węzła Błonia	planowane uchwalenie w czerwcu 2014 r.: mpzp Rudniki na zachód od Trasy Sucharskiego w rej. węzła Błonia

Źródło: opracowanie własne zespołów urbanistycznych BRG

Spośród 520 obowiązujących w Gdańsku planów miejscowych 79 (ok.15,2%) utraciło aktualność i wymaga zmian. Niecała połowa z nich z nich – bo 39 - to najstarsze z obowiązujących planów, sporządzone na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., a 40 to plany nowsze, sporządzone pod rządami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.

Zróżnicowane i często nakładające się w różnych kombinacjach przyczyny utraty aktualności planów można podzielić orientacyjnie na kilka grup.

Grupa pierwsza i najistotniejsza związana jest z niezwykle intensywnie prowadzonymi w ostatnich latach pracami nad przygotowaniem i realizacją inwestycji finansowanych z udziałem środków unijnych, w tym na podstawie tzw. spec-ustaw (ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz ustawa z 21 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012). Ustawy te wyłączają wymóg zgodności projektów z planami miejscowymi. Dlatego niektóre drogi przewidziane w studium i planach miejscowych zrealizowano nieco inaczej, szczególnie w zakresie powiązań z terenami otaczającymi (np. węzeł Karczemki i łączący się z nim odcinek Trasy W-Z – ul. Armii Krajowej). Tak zrealizowane inwestycje wraz ze wszystkimi ich konsekwencjami dla zagospodarowania terenów przyległych muszą być wprowadzone do planów dla zachowania ich aktualności i porządku. Jeszcze istotniejsze jest uwzględnienie w planach inwestycji nowej, uprzednio w planach nie przewidywanej czyli Pomorskiej Kolei Metropolitalnej. Dotyczy to bardzo wielu obowiązujących planów i obejmuje nie tylko samą linię kolejową, ale i szeroko pojęte otoczenie jej przystanków. Przeprowadzone analizy wykazały, że dla niektórych przystanków istnieją większe lub mniejsze możliwości zmian przeznaczenia i zwiększenia intensywności wykorzystania terenu, a w każdym przypadku terenów nie w pełni zabudowanych wskazane jest ponowne określenie struktury przestrzennej terenów wokół tak

ważnego generatora codziennych ruchów mieszkańców (poza samymi dojazdami, dojazdami i węzłami integracyjnymi).

Powodem konieczności zmian planów były też zmiany regulacji prawnych, które weszły w życie w okresie analizowanej kadencji. Przykładem może być ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późniejszymi zmianami), wymuszająca rezygnację z zakazów lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej ustalonych wcześniej w wielu planach. Inny przykład to podniesienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, które otworzyło drogę do lokalizacji funkcji chronionych, np. przedszkoli, w miejscach, gdzie były one uprzednio zakazane w planach właśnie z powodu hałasu.

Kolejną przyczyną utraty aktualności planów miejscowych była weryfikacja potrzeb w różnych dziedzinach. Wynikała ona zarówno z ujawnienia się nowych zjawisk (np. wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną, a więc i na lokalizacje nowych GPZ i LWN, zmniejszone zapotrzebowanie na powierzchnie grzebalne w związku z rosnącą liczbą kremacji, skutkujące zmianą polityki cmentarnej miasta), jak i z przeprowadzenia bardziej szczegółowych analiz, zwłaszcza dotyczących rozwiązań komunikacyjnych. W rezultacie potrzebne są zmiany planów, rezerwujące tereny pod nowe potrzeby, a także ustalające nowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania dla terenów uwalnianych z niepotrzebnych już rezerw lub od lat nieużytkowanych terenów zbędnych kolei.

Inną przyczyną dezaktualizacji planów jest występowanie w nich przepisów (czasem pojedynczych), które – aczkolwiek zasadne z punktu widzenia ładu przestrzennego - nie sprawdziły się, gdyż nie przystają do aktualnych, bardzo konkretnych potrzeb. Przykładem tego mogą być ustalone wymogi udziału powierzchni biologicznie czynnej dla szkół i terenów sportowych, które okazały się zbyt wysokie przy realizacji boisk piłkarskich o sztucznej nawierzchni albo ustalenie dachów stromych, uniemożliwiające budowę przez miasto przedszkoli i żłobków modułowych. Niektóre ustalenia okazały się po latach funkcjonowania planów zbyt trudne, zbyt wymagające lub nie zapewniające opłacalności, co skutkowało paraliżem inwestycyjnym (dolegliwym zwłaszcza w centralnych punktach miasta). Skłania to do łagodzenia wymogów (np. rezygnacji z dużych parkingów podziemnych w Śródmieściu Historycznym), rozszerzania lub zmiany przeznaczenia, podnoszenia dopuszczalnych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Kilkakrotnie zmiana stanowiska Państwowego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sprawie możliwości zagospodarowania terenów otworzyła drogę do zmian ustaleń obowiązujących planów na mniej restrykcyjne w zakresie ochrony wartości kulturowych.

Poza wyżej opisanymi planami, które straciły aktualność ze względu na uwarunkowania faktyczne istnieje grupa planów o niepełnej aktualności. Są to plany, do których wpłynęły wnioski o zmiany wybranych ustaleń, rozpatrzone przez Prezydenta pozytywnie, lecz nie wymagające szybkiego podjęcia działań. Spośród 57 planów, objętych takimi wnioskami ogromna większość – bo 54 - wymaga zmiany

tylko na części obszaru, niejednokrotnie wnioski dotyczą tylko pojedynczych działek. Wnioskowane zmiany nie realizują ważnych interesów publicznych, najczęściej są to interesy lokalne, prywatne, jednostkowe, co stawia je daleko w hierarchii pilności podejmowania zmian. W kilku przypadkach podjęcie ewentualnego planu wymaga realizacji dodatkowych uwarunkowań faktycznych, a co do niektórych wniosków istnieją przesłanki do uznania ich za nieaktualne. Generalnie plany te mogą dalej funkcjonować bez uszczerbku dla interesu publicznego, w znacznej części dobrze spełniając swoją rolę. Przedstawiono je w tabeli 26.

Tab. 26. Wykaz planów o niepełnej aktualności, do których wpłynęły wnioski o zmiany, uznane za zasadne, lecz nie wymagające szybkiej realizacji - stan na koniec 2013 r

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
1.	Zniesienie zakazu lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej	mpzp „Ołowianka”, 1103 , z 1999 r. rejon północnego cypla Wyspy Ołowianki	–	Ostateczny projekt kładki pieszej na Ołowiankę	Wymagane nowymi przepisami zniesienie zakazu lokalizacji stacji bazowej nastąpi przy okazji podjęcia planu na większym obszarze
2.	Podwyższenie wskaźników urbanistycznych: intensywność, % pokrycia działki zabudową	mpzp Siedlce w rejonie ulicy Jankiela, Telimeny, Domeyki, Zosi, 1207 , z 1998 r. rejon ulicy Wojskiego – dz. nr 1568 i 162/21	–	–	–
3.	Przesunięcie granicy pomiędzy terenem mieszkaniowo-usługowym i ciągiem pieszym	mpzp Siedlce rejon ulicy Beethovena i ulicy Otwartej, 1218 , z 2005 r. rejon ulicy Kurpińskiego 1c do 1h	–	–	–
4.	Podwyższenie wskaźnika intensywności do 1,5	mpzp Siedlce w rejonie ul. Schuberta, Nowolipie, Rakoczego, 1206 , z 1998 r. teren 001-41 dz. 64-700/6	–	–	–
5.	Zmiana strefy mieszkaniowo-	mpzp Maćkowy IV, 1913 ,	–	–	–

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	usługowej oraz zieleni krajobrazowo- ekologicznej na produkcyjno-usługową w celu umożliwienia budowy pomieszczenia do przetwarzania i magazynowania produktów rolnych	z 2009 r. działka 303-864/4 ul. Nowiny 63A			
6.	Zmiana parametrów ustalonych w obowiązującym planie intensywności zabudowy z 0,5 na 1,4 wysokości zabudowy z 16m na 25m pokrycia działki zabudową z 20% do 30% minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej 60%	mpzp Pas Nadmorski rejon ul. Hallera w mieście Gdańsku z 2006r. 0118 , dla działki nr 8/4 i 8/1 znajdującej się w Brzeźnie w Pasie Nadmorskim pomiędzy ciągiem pieszo- rowerowym na przedłużeniu Al. Jana Pawła II a Al. Hallera			Zmiana właścicieli terenu i zamierzeń inwestycyjnych
7.	Zmniejszenie ograniczenia maksymalnego udziału usług innych niż sportu, rekreacji i turystyki (z 20% na 50%), z intencją prowadzenia wspólnej inwestycji na terenie miejskim i Gedanii	mpzp Wrzeszcz rej. ul. Kościuszki, Bolesława Chrobrego i Al. Legionów z 2009 r. 0709 , dla działki nr 441 i 443 obręb nr 043 zlokalizowanej w rejonie ul. Kościuszki (teren klubu sportowego GEDANIA)			
8.	Zniesienie 30 m linii zabudowy od lasu, oraz rezygnacja z ciągu pieszego przy lesie	mpzp Matemblewo 0902 z 1996 r. dla działek nr 41/22 41/26 znajdujących się przy ul. Zielone Wzgórze 44, w Matemblewie			Zmiana przepisów
9.	1. Umożliwienie realizacji wielokondygnacyjnego budynku mieszaniowo –	mpzp Brętowo – Niedźwiednik w mieście Gdańsku z 2001 r. 0905 , dla działki nr 93/8			

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	usługowego z dwu poziomą halą garażowo – parkingową 2. Likwidacja zakazu podziałów wtórnych oraz zakazu lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 30,0 m od granicy Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego	obręb nr 028 przy ul. Leśna Góra 4 na Niedźwiedniku mpzp j.w. dla działki nr 180/4 obręb 28 przy ulicy Słowackiego 125 na Niedźwiedniku			Zmiana przepisów oraz stanowiska PWKZ
10.	1. Ustalenie przeznaczenia mieszkaniowo- usługowego na terenach zamkniętych wojskowych po byłych koszarach huzarów w Gdańsku- Wrzeszczu 2. j.w.	mpzp Wrzeszcz – byłe koszary przy ul. Słowackiego w mieście Gdańsku z 2006 r. 0806 , dla działek nr 820/49 i 820/48 obręb 31 przy ul. Słowackiego we Wrzeszczu mpzp j.w. dla działki nr 820/22 obręb 31 przy ul. Słowackiego 3 we Wrzeszczu			Skreślenie działek z listy terenów zamkniętych
11.	Zwiększenia parametrów urbanistycznych – architektonicznych w celu ekonomicznego zagospodarowania nieruchomości przy ul. Konarskiego 1. Wniosek o zwiększenie procentu pow. zabudowy, oraz wysokości.	mpzp Wrzeszcz – Centrum rejon ulicy Uphagena i Al. Grunwaldzkiej w mieście Gdańsku z 2004 r. 0814 , dla działki nr 192 obręb nr przy ul. Konarskiego 1 we Wrzeszczu			
12.	Uwolnienie z rezerwacji drogowych działek przyległych do Trasy Słowackiego	mpzp rejonu Drogi Zielonej od ul. Jana Pawła II do torów kolejowych z Gdańska do Nowego Portu w mieście Gdańsku z 2003 r. 0303 521/2, 520/2, 520/3, 521/3, 539 /2 obręb 45			Po realizacji ulicy na podstawie tzw. spec-ustawy w nieco węższych niż w planie liniach rozgraniczających

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
13.	j.w.	mpzp Wrzeszcz Strzyża I z 2002 r. 0805			j.w.
14.	j.w.	mpzp rejon ulicy Słowackiego – dolny odcinek z 2003 r. 0813 , dla fragmentów działek wzdłuż Nowej Słowackiego o numerach: 167/7 i 163/7 obręb 32, 183/20 obręb 31 i 528/5, 28/8, 528/10, 6/2, 7/2, 9/4, 11/5, 23/2, 24/1, 25/2, 528/11, 526/2, 522/3, 523/2,			j.w.
15.	- zmniejszenie min. % powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10%, - przesunięcie zjazdu z ul. Kołobrzeskiej w kierunku torów kolejowych,	mpzp Oliwa Górna pas przykolejowy 0227 z 2005r. dz. nr 294/1, 304, 305, 306, 307 przy Al. Grunwaldzkiej 413 (Torus)			
16.	podwyższenie wymaganego wskaźnika procentu pokrycia działki zabudową z 20% na 35% (obecnie istniejący to 30%)	mpzp Oliwa Dolna rejon ulicy Gospody 0119 z 2003 r. ul. Gospody 7a dz. nr 27/22 (obręb 7) – restauracja „Żabusia”			Wydzielenie działki dla restauracji niezgodne z planem, uniemożliwiający jej rozbudowę
17.	przeznaczenie terenu pod usługi z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej w budynku wysokościowym, intensywność zabudowy 3,5 (obecnie w planie 1,0) wysokość zabudowy do 40m oraz dominanta do 100m na osi planowanej	mpzp Wrzeszcz Strzyża II Oliwa 0216 z 2002 r. dz nr 284/4, 286/2, 287,288, 289 (Bimet)			

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	ulicy łączącej ulicę Wita Stwosza i Grunwaldzką				
18.	zniesienie zakazu lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej	mpzp Jelitkowo rejon ul. Wypoczynkowej 0106 z 1999 r. dz. nr 125/2 i 124/4 przy ul. Piastowskiej			
19.	- zawężenie dopuszczonego przeznaczenia z funkcji mieszkaniowo- usługowej na usługi - zmiana przeznaczenia istniejącego parkingu na usługi	mpzp rejon ulicy Bałtyckiej 0108 z 2003 r. rejon pomiędzy Potokiem Jelitkowskim a przejściem pieszym w ciągu ul. Piastowskiej			
20.	- zwiększenie pokrycia zabudową z 30% do 50% - wprowadzenie zapisu umożliwiającego bilansowanie części miejsc postojowych w istniejącym parkingu wielopoziomym Carland - zabezpieczenie wymaga nej pow. biol. czynnej częściowo poprzez wykona nie zieleni urządzonej w formie parku ogólnodostępnego na części działek 45 i 53/20	mpzp Oliwa Dolna rejon ul. Dąbrowszczaków 0127 z 2006 r. dz. 53/36, 56/6, 53/14, 56/7, 41/67, 45, 53/20, przy ul. Dąbrowszczaków			
21.	zmiana funkcji produkcyjno - usługowo -składowej na mieszkaniowo usługową	mpzp 2003 Św. Wojciech Lipce rejon ul. Borkowskiej plan z 2000r.			Po realizacji Obwodnicy Południowej w granicach węższych od zachowanej rezerwy i złagodzeniu przepisów o dopuszczalnym poziomie hałasu
22.	umożliwienie realizacji stacji bazowej telefonii	mpzp 1805 Kartuska			Zmiana przepisów

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	komórkowej trzeciej generacji na terenie 030-33	Południe II plan z 1999r. ul. Kartuska			
23.	1. przywrócenie dojazdu do działek budowlanych 2. zmiana lub rozszerzenie funkcji o usługi oświaty, ochrony zdrowia i pomocy społecznej	mpzp 1910 Maćkowy III plan z 2005r 1. ul. Straszyńska mpzp 1910 2. teren 017-U34 oraz 031-MW24 pomiędzy ulicami Miłocińską i Straszyńską			
24.	zmiana przebiegu ulicy Nowej Podmiejskiej - uwolnienie obszaru działki nr 648 z projektowanej rezerwy terenu ulicy 015-83	-	mpzp 1730 z 2002r. ulicy Nowej Podmiejskiej na odcinku od Trasy P-P do ul. Raduńskiej	wykonanie wielobranżowej koncepcji programowo- przestrzennej planowanej ulicy	-
25.	w obszarze strefy 004- 41 umożliwienie realizacji motelu z funkcją gastronomiczną oraz dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnego ujęcia	mpzp 2307 Szadółki Zachód w rej. ulicy Przywidzkiej, Jabłoniowej i Lubowidzkiej plan z 2000r. Po zach. stronie Obwodnicy Trójmiasta przy ul. Lubowidzkiej			
26.	1. zmiana funkcji strefy 51 przedszkole lub świetlica z wys. do 12m i int. do 0,4 na usługi strefy 33 umożliwiające ich zróżnicowanie – z podwyższeniem parametrów 2. Włączenie drogi publicznej do terenów mieszaniowych	mpzp 1818 Szadółki Południowe plan z 2006r. przy ul. Guderskiego mpzp 1818 teren na północ od ulicy Guderskiego			
27.	zmiana funkcji z zieleni krajobrazowo – ekologicznej na produkcyjno – usługową	1911 mpzp Maćkowy rej. ul. Starogardzkiej plan z 2004r przy ul. Starogardzkiej na północ od	-	-	Zmiana zasadna na fragmencie działki, gdzie funkcja usługowo –produkcyjna – byłaby kontynuacją

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
		zakładu „Pol- mlek” Maćkowy			funkcji ustalonej dla działek sąsiednich przy Starogardzkiej
28.	rozszerzenie programu dopuszczonych usług o usługi handlu	-	1703 mpzp Chełm - Stare Szkoty - Orunia Górna – jednostka „F” - rejon ulic Witosa, Miłskiego plan z 1995r. w pobliżu węzła Al. Armii Krajowej i Łostowicki	-	-
29.	- zmiana strefy zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej 21 na mieszkaniowo- usługową - zwiększenie pow. zabudowy (obecnie 20%) - zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej (obecnie 70%)	2315 mpzp Szadółki rej. ul. Jabłoniowej i tzw. Nowej Abrahama plan z 2003r. rej ul. Jabłoniowej i Potoku Oruńskiego	-	-	-
30.	Zmiana funkcji fragmentu terenu położonego w liniach rozgraniczających ul. Dąbrówki i Wawelskiej na funkcję mieszkaniową w celu uporządkowania stosunków własnościowych w obszarze garażu przy ul. Dąbrówki 39	1803 mpzp Ujeścisko I plan z 1997r. przy ul. Dąbrówki 39	-	-	-
31.	Dla terenów 005 i 006 stworzenie jednej strefy, zmiana parametrów i kształtu dachu, przesunięcie linii zabudowy	mpzp nr 1831 Łostowice rejon Góry Kozaczej plan z 2010r.	-	-	Wniosek prawdopodobnie nieaktualny – inwestor wycofał się z realizacji zamierzeń.
32.	W strefie 003-MU31 zwiększenie	1744 mpzp Chełm rej. ulic	-	-	Zasadne jest pewne

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	intensywności zabudowy z 0,5 do 1,0	Milskiego, Cieszyńskiego i Madalińskiego plan z 2009r. przy ul. Madalińskiego			zwiększenie intensywności, dokładne para- metry zostaną określone w trakcie prac nad planem
33.	Umożliwienie realizacji ciągu pieszo – jezdnego łączącego tereny inwestycyjne IKEA z planowanym przystankiem PKM Kiełpiniek	2312 mpzp obszaru zachodniego zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Dolina Strzyży” plan z 2006r. teren po wschodniej stronie Obwodnicy Trójmiasta, pomiędzy nasypem kolejowym a ogrodami działkowymi	-	-	Dotyczy niewielkiego fragmentu planu (ok. 0,2%)
34.	w strefie 001-31: zmiana ustaleń ze względu na konieczność realizacji na działce wnioskodawcy zbyt dużego programu usług w stosunku do istniejących i planowanych w strefie inwestycji mieszkaniowych.	2314 mpzp Szadółki - ulica tzw. Nowa Stężycka plan z 2007r. przy ul. Jabłoniowej	-	-	Sporządzono studium lokalizacyjne i programowe usługowego ośrodka osiedlowego w obszarze strefy mieszkaniowo - usługowej
35.	ustalenie sposobu obsługi terenów 009- U33 i 008-M/U32 po realizacji pętli tramwajowej	1834 mpzp rejonu skrzyżowania ulic Łódzkiej i Świętokrzyskiej plan z 2009r. rejon ul. Nowej Świętokrzyskiej	-	-	Dostosowanie zapisów do sytuacji po zrealizowaniu pętli tramwajowej na podstawie ZRID-u
36.	dopuszczenie rozbudowy stacji kontroli pojazdów (rozszerzenie działalności o możliwość obsługi samochodów ciężarowych i	mpzp Barniewice północno- zachodnie 2103 z 1999r. – obszar przy ul. Nowy Świat	-	przystąpienie po wykonaniu studium Barniewic (weryfikacja zapisów mpzp m.in. dotyczących obsługi komunikacyjnej)	-

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	autobusowych)				
37.	zmiana przeznaczenia terenu z zabudowy produkcyjno-usługowej na potrzeby Portu Lotniczego (nowa Wieża Kontroli Lotniska)	mpzp Kokoszki Przemysłowe w rejonie ul. Przyrodników 2501 z 2004r.	-	-	-
38.	1.-j.w. 2.- przeznaczenie użytku leśnego o pow. 1,6 ha na cele produkcyjno-usługowe	mpzp Kokoszki Przemysłowe na północ od ul. Budowlanych 2507 z 2007r. – obszar przy ul. Nowatorów			
39.	Przeznaczenie działki na funkcję mieszkaniowo – usługową, - zlikwidowanie linii zabudowy w odległości 30.0m od lasu	mpzp Barniewice Wschodnie – Owczarnia 2102 z 1997 r. – obszar przy ul. Owczarnia	-	-	Zmiana przepisów (dotyczących linii zabudowy od lasu.). Możliwość dopuszczenia funkcji mieszkaniowej do analizy w trakcie prac nad planem.
40.	likwidacja zapisu o zachowaniu terenu źródłiskowego i zieleni do utrzymania rezygnacja z ustalenia zieleni do utrzymania i wprowadzenia (w ramach strefy produkcyjno-usługowej 41)	mpzp ul. Budowlanych i wschodnia część ul. Nowatorów 2505 z 2003 r. -obszar przy ul. Nowatorów i Budowlanych. mpzp ul. Budowlanych i wschodniej części ul. Nowatorów 2505 z 2003r. – obszar przy ul. Banińskiej	- -	- -	po realizacji ronda na skrzyżowaniu ulic Budowlanych i Nowatorów nastąpiły zmiany w reżimie wód powierzchniowych i gruntowych nastąpiły zmiany w reżimie wód powierzchniowych i gruntowych
41.	zmiana minimalnej powierzchni działek budowlanych z 2000m ² na 1200 m ² oraz zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy	mpzp Smęgorzyno I 2208 z 2002 r. – obszar przy ul. Gostyńskiej	-	-	-
42.	uwolnienie z	mpzp Klukowo	-		Po realizacji ulicy

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	rezerwacji drogowych działek przyległych do Trasy Słowackiego	Rębiechowo rejon ul. Słowackiego 2705 z 2003 r.		-	na podstawie tzw. spec-ustawy w nieco węższych niż w planie liniach rozgraniczających
43.	j.w.	mpzp Węzeł Matarnia część zachodnia i fragment ul. Słowackiego 2602 z 2003r. - fragmenty działek wzdłuż ul. Nowej Słowackiego			j.w.
44.	przeznaczenie działki na cele zieleni urządzonej – parki i skwery (przeznaczenie w planie obowiązującym pod zabudowę mieszkaniowo- usługową 22 + 33)	mpzp Osowa rejon ulic Junony i Zeusa 2121 z 2004r. – obszar przy ul. Posejdona	-	-	nie sporządzono dotąd uwarunkowań przetargowych na zbycie nieruchomości
45.	- rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu z usług na funkcje produkcyjno – usługowe - podwyższenie dopuszczalnych parametrów zabudowy (intensywność) i zmniejszenie procentu terenów biologicznie czynnych	mpzp Kokoszki część zachodnia 2210 z 2004 r. – obszar przy ul. Stokłósy i Kartuskiej	10.	- rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu z usług na funkcje produkcyjno –usługowe - podwyższenie dopuszczalnych parametrów zabudowy (intensywność) i zmniejszenie procentu terenów biologicznie czynnych	mpzp Kokoszki część zachodnia 2210 z 2004 r. – obszar przy ul. Stokłósy i Kartuskiej
46.	zmiana parametrów urbanistycznych pozwalająca na intensywniejsze zagospodarowanie terenu: max % pokrycia zabudową z 40 na 60 min % pow. biol. czynnej z 50 na 40 likwidacja nieprzekraczalnych linii zabudowy	-	mpzp w południowo- wschodnim rejonie ul. Budowlanych, obejmujący działkę nr ew. 241 w Matarni w mieście Gdańsku 2601 z 2003 r.	-	-

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
47.	wprowadzenie wydzielonego ciągu pieszo-rowerowego łączącego ul. Biwakową z ul. Afrodyty	mpzp Osowa – rejon ulic Junony i Izydy w mieście Gdańsku 2127 z 2006r.	-	-	wniosek RO Osowa do STeR
48.	zmiana z terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (026-41) na mieszkaniowo-usługową	mpzp Kokoszki Mieszkaniowe – rejon pomiędzy ulicami Osiedlową i Inżynierską 2222 z 2004r. – obszar przy ul. Osiedlowej	-	-	-
49.	zapewnienie dostępu do drogi publicznej	mpzp rejon między ulicą Budowlanych i Obwodnicą Trójmiasta 2609 z 2006r. – obszar przy ul. Budowlanych	-	-	-
50.	<p>1. Zmiana funkcji rolniczej na mieszkaniowo-usługową</p> <p>9 wniosków</p> <p>2. Umożliwienie budowy systemu odwodnienia ulic Świbnieńskiej, Urwistej i Akwenowej</p> <p>3. Zmiana przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne</p> <p>4. Zmiana przeznaczenia mieszkaniowego na mieszkaniowo-usługowe</p>	<p>mpzp Wyspy Sobieszewskiej 2402, z 1999r., tereny na północ od kanału Młynówka, rej. ul. Narcyzowej, Klimatycznej, Turystycznej, itd.</p> <p>mpzp j.w. rejon ul. Świbnieńskiej, Akwenowej, Urwistej</p> <p>mpzp j.w. ciagi piesze łączące ul. Turystyczną i Boguckiego</p> <p>mpzp j.w. rej. ul. Narcyzowej i Kwiatowej</p>		<p>Konieczność rozdzielenia układu odwadniającego tereny zurbanizowane od sieci melioracyjnej terenów rolnych</p> <p>Konieczność sporządzenia projektu technicznego odwodnienia oraz szczegółowego wskazania zakresu zmiany mpzp</p>	Realizacja wniosku w ramach kolejnych zmian planu

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
51.	Usankcjonowanie istniejącej zabudowy wielorodzinnej zabudowy 3 wnioski	mpzp Krakowiec Górki Zachodnie, 1403 , 2000, rejon ul. Łęczyckiej		Konieczność realizacji zabezpieczeń przeciwpowo- dziowych – wātu ppowodziowego (stanowisko Urzędu Morskiego)	
52.	1. Umożliwienie dostępności drogowej do kaplicy przy ul. Wyzwolenia 55 2. Umożliwienie zagospodarowania terenu pod zieleń, ustalenie działek przynależnych	mpzp Nowy Port Zachód, 0404 , 2003, niewielki teren przy ul. Wyzwolenia mpzp j.w. teren pomiędzy ul. Wyzwolenia a ul. Kasztanową na zachód od Placu Gustkowicza			
53.	Umożliwienie wybudowania elektrowni gazowej	mpzp Błonia Południe, 1506 , 2005, teren ok. 2,5-3 ha w rej. GPZ „Błonia”			Inwestor nie przejawia zainteresowania, np. nie pozyskał praw do gruntu
54.	1. Korekta rezerwy drogowej połączenia węzła „Błonia” z ul. Nową Sandomierską 2. Zmiana przeznaczenia drogowego na przemysłowo- usługowe dla terenu „uwolnionego” po realizacji drogi	mpzp Błonia Zachód, 1509 , 2007, teren między węzłem „Błonia” a Nową Sandomierską mpzp j.w. niewielkie fragmenty działek nr 303/2, 311/2			Potencjalne duże odszkodowania związane ze zmianą przebiegu rezerwacji
55.	Korekta przebiegu strefy ochrony ekspozycji Pomnika Westerplatte	Nowy Port Wolny Obszar Celny – Zachód, 0403 , 2005, ul. Przemys- słowa 16-18			
56.	1. Umożliwienie zagospodarowania terenu pod zieleń, ustalenie działek przynależnych	mpzp Przeróbka, 1301 , 2002, rej. ul. Lenartowicza i Bajki mpzp j.w. rej. ul.			

Lp.	Treść wniosku - proponowane zmiany (zasadne)	Nazwa planu, nr ewidencyjny, rok uchwalenia		Dodatkowe uwarunkowania podjęcia planu	Uwagi
		Plan do zmiany w części – jaki obszar	Plan do zmiany w całości		
	2. Ustalenie przestrzeni publicznej w rej. Nabrzeża Szyprów 3. Zmiana przeznaczenia drogowego na przemysłowo-usługowe dla terenu „uwolnionego” po realizacji drogi	Siennej i Krynicznej a brzegiem Martwej Wisły mpzp j.w. dz.nr 1/7 obręb 253			Po realizacji drogi na podstawie ZRID-u
57.	Zmiana przeznaczenia drogowego na przemysłowo-usługowe dla terenu „uwolnionego” po realizacji drogi	mpzp Port Północny II, 1302, z 2002r., niewielkie fragmenty dz. nr 40/7 obręb 250			Po realizacji drogi na podstawie ZRID-u

Źródło: opracowanie własne zespołów urbanistycznych BRG

2.7. Wieloletnie programy sporządzania planów miejscowych

Podstawowym założeniem konstruowania wieloletnich programów sporządzania planów miejscowych w Gdańsku jest – zgodnie z zapisem w obowiązującym SUIKZP – zamierzenie pokrycia docelowo planami całego obszaru miasta w granicach administracyjnych z wyjątkiem terenów trwale wyłączonych z zainwestowania. To zamierzenie – w znacznym stopniu (w 88,6%) już zrealizowane - zostanie najprawdopodobniej utrzymane w nowym Studium.

Zakłada się również podtrzymanie ustalonych i funkcjonujących dotąd zasad kolejności sporządzania planów ze względu na ich cel i oczekiwane korzyści:

1. plany realizujące interes publiczny w sposób bezpośredni (np. ustalenie rezerw terenów na inwestycje celu publicznego),
2. plany realizujące interes publiczny (np. nowe miejsca pracy, ważne usługi dla mieszkańców, wpływy podatkowe, prestiż miasta) za pośrednictwem inwestorów prywatnych,
3. plany realizujące interes komercyjny, prywatny, jednak w pewnych koncentracjach, gdzie w ramach jednej procedury planistycznej można uwzględnić kilka celów (w tym zasadnych wniosków),
4. plany dla realizacji interesu prywatnego jednostkowego.

Kolejnym kryterium ustalania kolejności przystępowania do planów jest spodziewany realny czas rozpoczęcia planowanych inwestycji z oczywistym priorytetem dla inwestycji najpilniejszych.

Miasto nie będzie przystępować do planów – nawet pilnych i niekontrowersyjnych – o ile byłyby one sprzeczne z obowiązującym SUIKZP. Staną się one priorytetem po uchwaleniu nowego Studium, w którym sprzeczność już nie wystąpi.

Odrębny problem, który jest i będzie brany pod uwagę przy ustalaniu kolejności sporządzania planów stanowią obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 07.07.1994 r. Mają one zakres ustaleń skromniejszy od wymaganego przepisami obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. Miasto będzie się nadal starało ograniczać powierzchnię, na której one obowiązują, aktualizując je w całości lub częściami zależnie od lokalnych uwarunkowań.

Zgodnie z art. 33 ustawy miasto będzie również przeprowadzać zmiany planów w wyniku zmian ustaw, jeżeli zajdzie taka konieczność. Ta konieczność dotyczyć będzie obszarów, gdzie wybrane ustalenia, które powinny zostać zmienione (lub brak niektórych regulacji wymaganych przez ustawę z 2003 r.) w nowych warunkach mogą stanowić zagrożenie dla ładu przestrzennego albo nie odpowiadać potrzebom rozwojowym. Będzie to podstawowa przesłanka do ustalania pierwszeństwa w podejmowaniu aktualizacji planów z powodu zmian ustaw, przy jednoczesnym zachowaniu określonych wyżej zasad kolejności sporządzania planów.

Zmiany regulacji prawnych wpływające na treść ustaleń planów są liczne, lecz nie da się ich przewidzieć z góry w wieloletnich programach sporządzania planów miejscowych.

Zarówno dwa ostatnie – prawne powody przystępowania do planów, jak i wyniki przeprowadzonych analiz wskazują dość jednoznacznie na postępujący priorytet dla zmian ustaleń planów obowiązujących, a nie sporządzania planów nowych - dla terenów jeszcze nie objętych planami. W warunkach bardzo już wysokiego pokrycia obszaru miasta planami proporcje tych dwóch typów planów sporządzanych w ostatnich latach wskazują na znaczną i rosnącą przewagę liczebną aktualizacji obowiązujących planów. To samo dotyczy wniosków o zmiany planów w stosunku do wniosków o sporządzenie „nowych” planów. Ten nacisk na aktualizację planów obowiązujących, a także budowa obiektów na podstawie decyzji o warunkach zabudowy świadczą też o koncentracji zainteresowania inwestorów na terenach zainwestowanych lub od dawna przewidzianych do zainwestowania, a więc w pewnym stopniu potwierdza rozwój miasta do wewnątrz. Z kolei realizacja tego typu wniosków o zmiany planów jednocześnie wspiera ten rozwój, a więc jest korzystna z punktu widzenia polityki przestrzennej miasta.

3. Wnioski zbiorcze

1. Podsumowując wszystkie przeprowadzone analizy należy stwierdzić, że liczba zidentyfikowanych zmian uwarunkowań (w tym wynikających ze zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) i wniosków, a także ważkość niektórych z nich

wskazują na potrzebę dokonania aktualizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska z 2007 r.

2. Lista miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły aktualność ze względu na uwarunkowania faktyczne obejmuje 79 pozycji (spośród 520 obowiązujących).

Ponadto istnieje grupa 57 planów o niepełnej aktualności - do których wpłynęły wnioski o zmiany wybranych ustaleń, rozpatrzone przez Prezydenta pozytywnie, lecz nie wymagające szybkiego podjęcia działań. Plany te mogą dalej funkcjonować bez uszczerbku dla istotnego interesu publicznego, w znacznej części dobrze spełniając swoją rolę.

Należy odnotować, że wciąż obowiązuje w całości lub części 219 planów miejscowych (42% wszystkich obowiązujących), sporządzonych na podstawie przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. (o zakresie ustaleń mniejszym od obecnie obowiązującego w planach), choć ich powierzchnia systematycznie się zmniejsza. Mimo ich formalnej dezaktualizacji nadal większość z nich dobrze służy gospodarce przestrzennej miasta (tylko 39 z nich utraciło aktualność ze względu na uwarunkowania faktyczne i znajduje się na liście 79 planów, o której mowa powyżej).

3. W świetle wszystkich przedstawionych w opracowaniu analiz można z dużą dozą prawdopodobieństwa stwierdzić, że nieznaczny wzrost, a następnie stabilizacja liczby ludności Gdańska na poziomie ok. 460 tys. mieszkańców w okresie od sporządzenia SUIKZP – wbrew pesymistycznym prognozom GUS oraz mimo trwającej suburbanizacji – jest funkcją przyrostu liczby miejsc pracy, dużej podaży nowych mieszkań (o zróżnicowanych cenach i lokalizacjach) oraz ogólnej, wciąż rosnącej atrakcyjności warunków zamieszkania i pracy w mieście (w tym jego walorów rekreacyjnych), a także – być może - zmian preferencji społecznych. Stanowi to jednocześnie pozytywną recenzję prowadzonej przez Miasto polityki przestrzennej i gospodarczej.¹⁶

¹⁶ W rankingu samorządów Rzeczypospolitej (opartym o obiektywne, mierzalne kryteria) Gdańsk zdobył w 2014 r. I miejsce w kategorii miast na prawach powiatu, a w ciągu całego 10-lecia prowadzenia rankingu – III miejsce.