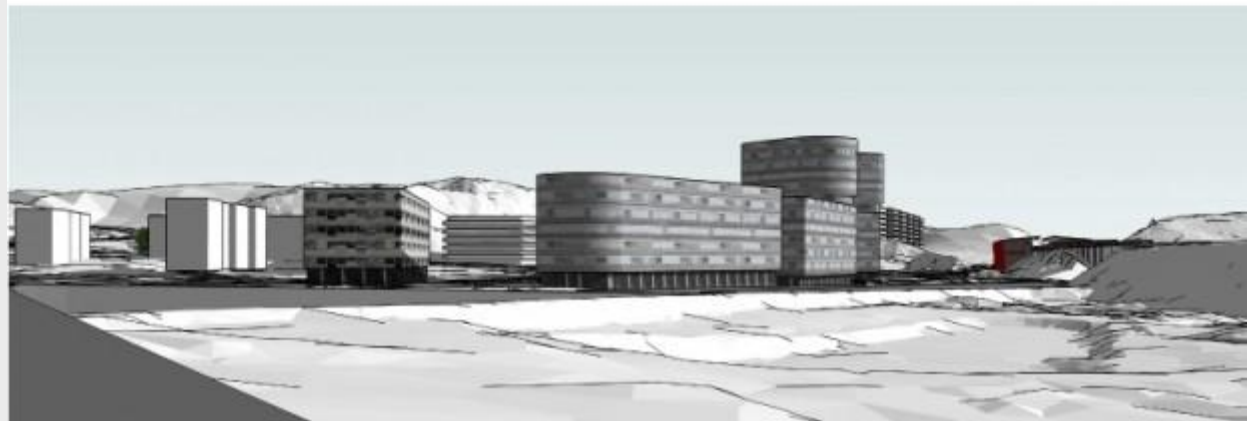


Niedźwiednik zyska nowe centrum przy PKM

13 października 2014, godz. 06:00 (168 opinii) autor: Krzysztof Koprowski



Tak mogłaby wyglądać zabudowa terenu przy przystanku PKM Niedźwiednik. Ostateczny wygląd, w tym przede wszystkim kwestie architektoniczne, będzie zależał od inwestora. Dwujezdniowa droga wzdłuż trasy PKM to ul. Nowa Abrahama.mat. BRG

Plan zagospodarowania bezpośredniego sąsiedztwa przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej przy ul. Słowackiego daje szansę na stworzenie nowej przestrzeni publicznej na Niedźwiedniku, jednocześnie dopuszcza zabudowę do 40 metrów wysokości. To pierwszy plan od dawna, w którym tak wiele uwagi poświęcono kształtowaniu formy nowej zabudowy.



Tak ten teren wygląda dziś. Właściciel parterowych pawilonów toczy spór z miastem o prawo do użytkowania gruntu.fot. Dominik Staniszewski/Trojmiasto.pl



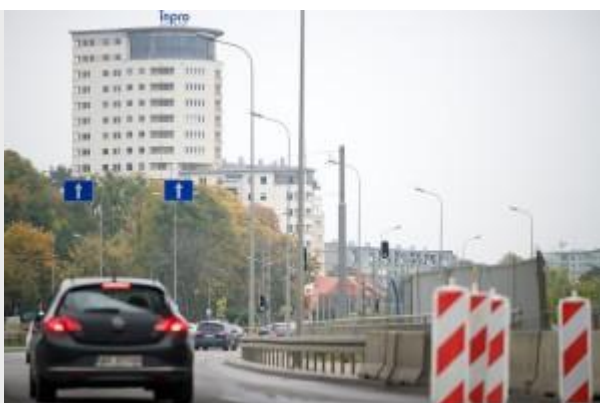
• Głównym zamierzeniem urbanistycznym jest wytworzenie przestrzeni publicznej w formie placu, łączącego przystanek PKM z ul. Podkarpacką.mat. BRG



• Widok na dominanty kompozycyjne z Trasy Słowackiego.mat. BRG



• Przez istniejący parking zaplanowano drogę do nowych terenów zabudowy.fot. Dominik Staniszewski/Trojmiasto.pl



•

Najwyższą zabudową w okolicy nadal pozostanie ok. 55-metrowa Brętowska Brama, znajdująca się przy "starej" ul. Słowackiego. fot. Dominik Staniszewski/Trojmiasto.pl

Plan zagospodarowania, obejmujący tereny na zachód od powstającego przystanku Pomorskiej Kolei Metropolitalnej przy ul. Słowackiego ma na celu dostosowanie funkcji tego miejsca do zupełnie nowej roli, jaką zacznie ono pełnić po uruchomieniu komunikacji kolejowej. Obecnie jest to teren produkcyjno-usługowo-składowy, który w myśl projektu planu przekształci się w mieszkaniowy i usługowo-handlowy.

Zgodnie z zamysłem urbanistów, mieszkania, biura i handel (do 2 tys. powierzchni sprzedaży, a więc góra supermarket) zdecydowanie lepiej pasują do otoczenia przystanku PKM-ki, a jednocześnie poprawią estetykę dojścia z niego do zabudowań Niedźwiednika. **Trzeba przyznać, że pod względem kształtowania przestrzeni projekt planu jest wyjątkowo przemyślany na tle innych dokumentów tego typu w Gdańsku.**

Jego twórcy zdecydowali się bowiem na ustalenie zwartej zabudowy wzdłuż projektowanej ul. Nowej Abrahama i nasypu PKM-ki wraz z jasno określonym kształtem nowego placu miejskiego (wyłącznie dla pieszych i rowerzystów) obudowanego sklepami. Plac ten połączy [ul. Podkarpacką](#) z [przystankiem kolejowym](#). Inwestor zainteresowany budową będzie musiał utworzyć tzw. pierzeje eksponowane od placu oraz od ul. Słowackiego. Co to znaczy? Ściany budynków będzie musiał wykończyć przy użyciu szlachetnych materiałów budowlanych oraz - od strony placu - z maksymalnie dużą liczbą przeszkleń i witryn. Od strony placu niedozwolone będzie także sytuowanie parkingów w kondygnacji parteru. Tuż przy przystanku będą mogły stać dwa budynki o wysokości do 40 metrów. - *Zamysłem lokalizacji dominant kompozycyjnych jest podkreślenie przestrzeni publicznej [wspomnianego już placu - dop. red.]. Maksymalna wysokość dla zabudowy "podstawowej", tj. poza dominantami, umożliwi realizację budynków o jedną kondygnację wyższych od zabudowy wielorodzinnej przy ul. Podkarpackiej* - wyjaśniał podczas dyskusji publicznej nad planem projektant **Artur Budziak**. Różnica wysokości jednej kondygnacji nie będzie jednak dostrzegalna ze względu na ukształtowanie terenu. - *W związku z tym, że teren opada w stronę południowo-wschodnią, zwiększenie wysokości o jedną kondygnację ma na celu zrekompensowanie różnicy w ukształtowaniu terenu i osiągnięcie wizualnie jednej wysokości dla istniejącej i planowanej zabudowy [cała zabudowa będzie doskonale widoczna ze znajdującego się na nasypie przystanku PKM - dop. red.]* - zwracała uwagę podczas dyskusji publicznej **Edyta Damszel-Turek**, kierownik Zespołu Urbanistycznego Wrzeszcz w Biurze Rozwoju Gdańska. Zwarta zabudowa mieszkaniowo-usługowa (plan dopuszcza w całości także funkcję usługową, czyli np. biura) ma osłonić istniejące budynki przed hałasem od strony linii kolejowej oraz - w odległej przyszłości - od ul. Nowej Abrahama. **Czytaj też:** [Nowa Abrahama: tramwajem z Zaspy na Morenę](#). Projektanci uwzględnili wnioski mieszkańców, którzy prosili o znalezienie miejsca dla amfiteatru oraz skateparku [tuż przy terenach leśnych](#). Obie te funkcje mogą być zrealizowane przy zadbanie o utrzymanie istniejącej zieleni. W planie spory nacisk położono również na kwestię regulacji reklam.

Jaka zabudowa powinna powstawać przy przystankach Pomorskiej Kolei Metropolitalnej?

wyłącznie usługowo-handlowa ze względu na wzmożony hałas

32%

mieszkaniowa z niewielkim udziałem usług i handlu, aby więcej osób mogło traktować PKM jako podstawowy środek transportu

15%

mieszana - zarówno mieszkaniowa, jak i usługowo-handlowa w zależności od wizji inwestora

53%

- **GŁOS ODDANY**
- łącznie głosów: **776**

Plan wskazuje też miejsce parkingu terenowego, który może pełnić funkcję tymczasowego połączenia ul. Podkarpackiej z ul. Słowackiego (skrzyżowanie z ul. Słowackiego na pełne relacje). Łącznik ten pozwoliłby dojechać do ul. Podkarpackiej już przy przystanku PKM, ale w momencie budowy ul. Nowej Abrahama, w śladzie której przewidziano łącznik, stałby się on zaślepioną uliczką do parkowania. Zabezpieczenie miejsc parkingowych jest o tyle ważne, że łącznik przechodzi przez plac parkingowy wokół garaży (bez naruszenia garaży; dwa garaże narusza przebieg placu miejskiego). Dodatkowe miejsca mogłyby powstać wokół istniejących już zabudowań - według szacunków BRG ich bilans wyniósłby o 14 więcej niż obecnie, w tym też na placu, który i tak rzadko jest wykorzystywany w całości, ponieważ mieszkańcy wolą parkować bliżej swoich domostw. Oczywiście przy nowej zabudowie, potencjalny inwestor będzie musiał zapewnić miejsca parkingowe na swoim terenie zgodnie z wymaganiami ilościowymi w planie. Plan zagospodarowania daje tylko ramy dla nowych inwestycji i nie oznacza, że budowa zacznie się lada moment. Tym bardziej, że znalezienie inwestora dla najatrakcyjniejszej działki z dominantami nie będzie łatwe. Firma, będąca właścicielem budynków, [które tam stoją](#), toczy bowiem spór z miastem o to, by przejąć ten teren. - *Firma zajmuje teren bezumownie i Gdańsk jest z nią w sporze sądowym. Właściciel miał umowę dzierżawy do 2007 r., której miasto nie przedłużyło. Właściciel chciał w tym samym roku zmienić formę własności na użytkowanie wieczyste, ale przegrał w dwóch instancjach. W 2010 r. próbował przenieść prawo własności na siebie, przegrywając sprawę również w dwóch instancjach, a obecnie od 2013 r. toczy się postępowanie sądowe celem uzyskania własności gruntu przez zasiedzenie* - informuje **Magdalena Kuczyńska** z biura prasowego gdańskiego magistratu. Projekt planu zagospodarowania "Niedźwiednik rejon ulic Słowackiego i Podkarpackiej" był wyłożony do publicznego wglądu do końca września. Wciąż dostępny jest jednak [na stronach Biura Rozwoju Gdańska](#).

Do 14 października można składać pisemnie uwagi do projektu planu poprzez Biuro Rozwoju Gdańska (ul. [Wały Piastowskie 24](#)).



• [Krzysztof Koprowski.koprowski@trojmiasto.pl](mailto:Krzysztof.Koprowski@trojmiasto.pl)

Czytaj więcej na:

<http://www.trojmiasto.pl/wiadomosci/Niedzwiednik-zyska-nowe-centrum-przy-PKM-n84276.html#tri>