

Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdansk w kontekście całodobowego użytkowania

Uwarunkowania społeczno-środowiskowe



Lokalizacja dzielnicy Gdańsk Oliwa



Zabudowa w dzielnicy



Zabudowa na terenie

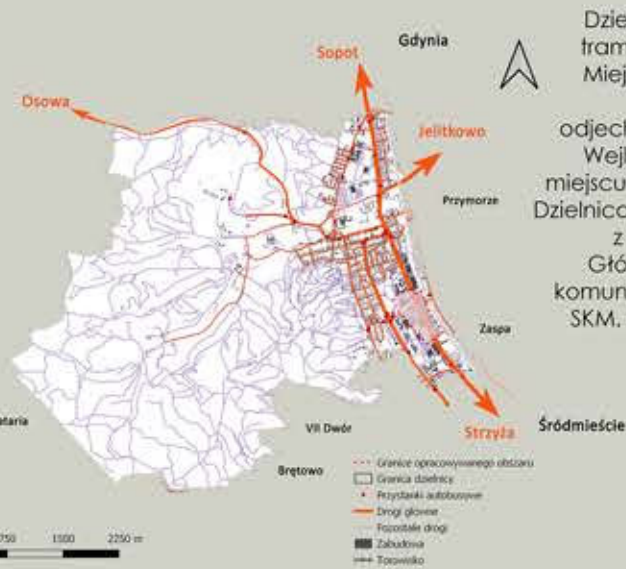


Rzeźba terenu



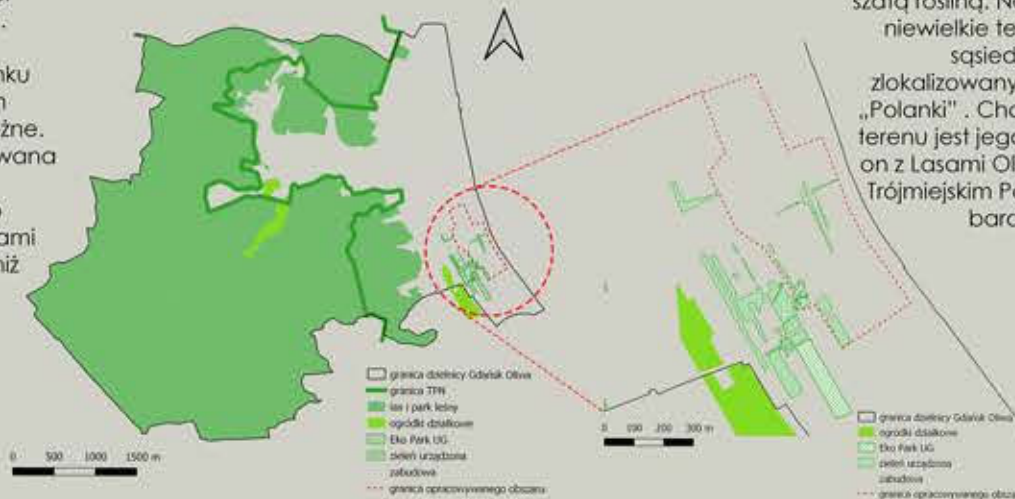
Teren charakteryzuje się płaską rzeźbą terenu o małych deniwelacjach, na której przeważają wysokości od 0 do 5 m n.p.m. Przy wschodniej granicy analizowanego obszaru występuje niewielki fragment, który osiąga wysokość powyżej 12 m n.p.m. Najwyższa wysokość wynosi 24,5 m n.p.m.

Dostępność komunikacyjna dzielnicy



Dzielnica Gdańsk Oliwa obsługiwana jest przez tramwaje, autobusy oraz pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej. Na jej terenie znajduje się stacja PKP. Z dworca kolejowego Gdańsk Oliwa odjechać można Szybka Kolej Miejską w kierunku Wejherowa oraz Gdańska Śródmieścia. W tym miejscu zatrzymują się również pociągi dalekobieżne. Dzielnica Gdańsk Oliwa jest doskonale skomunikowana z pozostałą częścią miasta. Do Gdańska Głównego dojechać można w prosty sposób komunikacją miejską, samochodem lub pociągami SKM. Czas podróży nie powinien zająć więcej niż 50 minut.

Szata roślinna



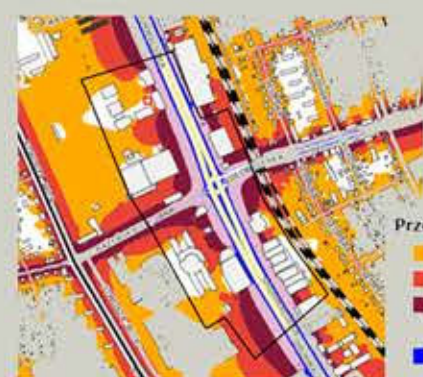
Analizowany teren nie charakteryzuje się bogatą szatą roślinną. Na jego obszarze znajdują się jedynie niewielkie tereny zieleni urządzonej. W bliskim sąsiedztwie granic opracowania zlokalizowany jest Rodzinny Ogródek Działkowy „Polanki”. Charakterystyczne dla analizowanego terenu jest jego otoczenie. Od zachodu sąsiaduje on z Lasami Oliwskimi oraz zlokalizowanym w nich Trójmiejskim Parkiem Narodowym, który posiada bardzo bogatą szatę roślinną.

Hydrologia



Analizowany teren położony jest w granicach Zbiornika Żuławy Gdańskiej, który należy do Zbiornika Subniecka Gdańska.

Poziom hałasu drogowego



Na opracowywanym terenie największym problemem jest hałas generowany przez główną arterię Trójmiasta - aleję Grunwaldzką, która przecina opracowywany obszar. Wzdłuż alei Grunwaldzkiej hałas ten wynosi ponad 75 dB. Im dalej od głównej ulicy, tym poziom hałasu staje się coraz mniejszy.

Warunki klimatyczne- wiatr

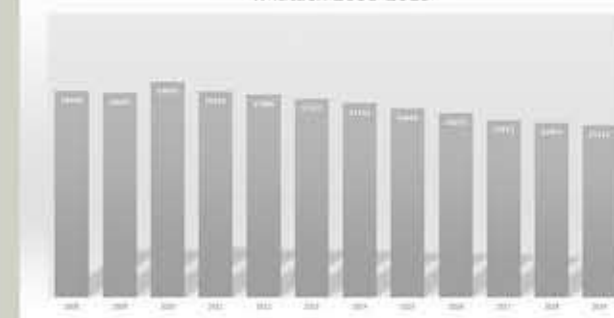
Róża wiatrów dla stacji AM8 Rok 2018



Na stacji badawczej AM8 w roku 2018 zanotowano, że dominującym kierunkiem wiatru jest południowo-wschodni oraz południowo-zachodni. Prędkość wiatru waha się w zależności od pory roku. W okresie letnim wynosiła 1,8 m/s, a w okresie grzewczym 2,2 m/s.

Uwarunkowania społeczne

Liczba mieszkańców w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2008-2019



Według ostatnich danych z 31 grudnia 2019 roku w Gdańsku Oliwie mieszkało 15 215 osób. Jest to 1,4% mniej niż w roku poprzednim, kiedy to dzielnica była zamieszkała przez 15 425 osób. Zauważyć można tendencję do zmniejszania się liczby mieszkańców z roku na rok.

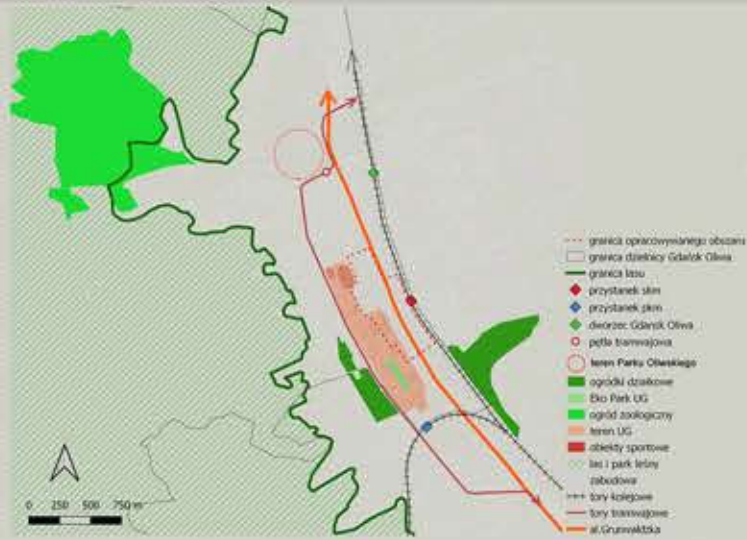
W stosunku do 2014 roku, liczba mieszkańców zmniejszyła się aż o 11,1%.

Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania

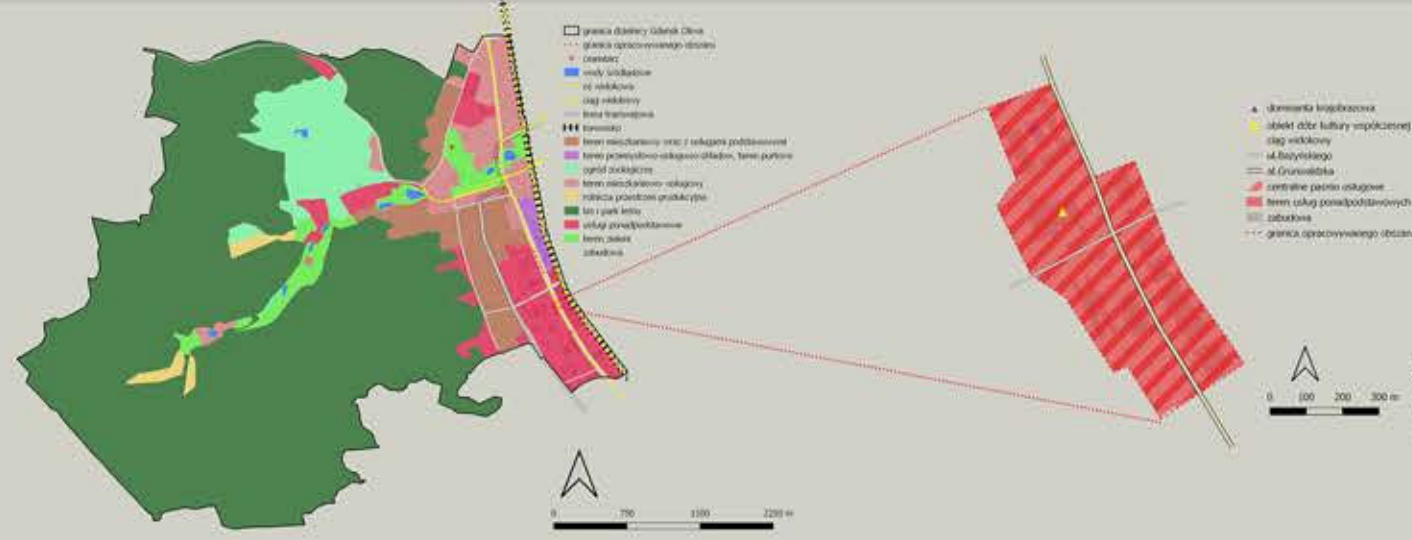
Uwarunkowania przestrzenne



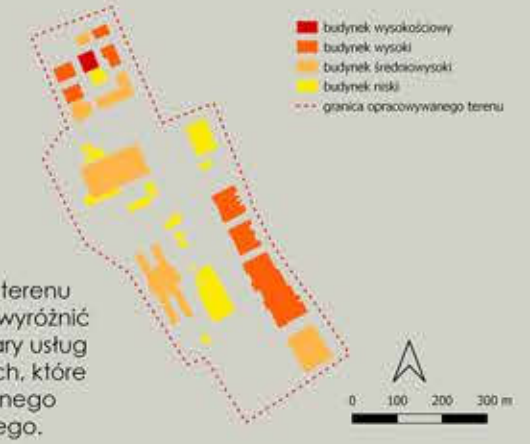
Analiza powiązań



Użytkowanie terenu w dzielnicy Gdańsk Oliwa i w granicach opracowania

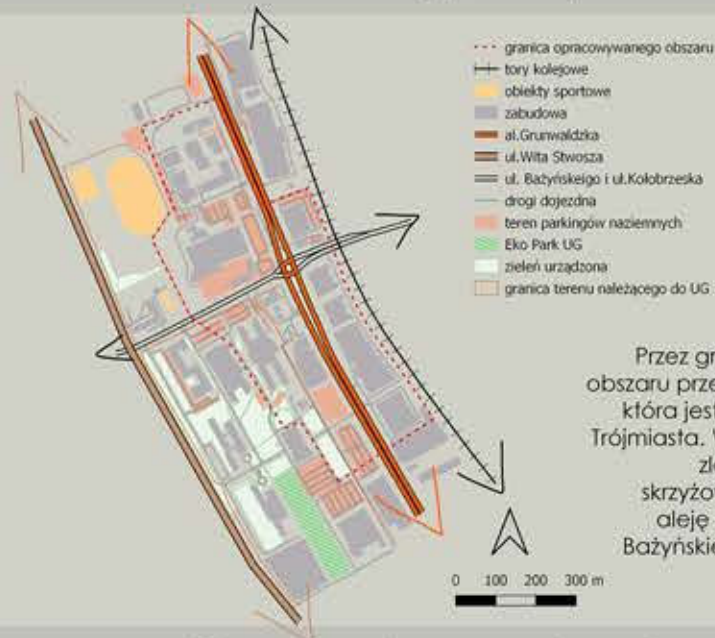


Schemat wysokości budynków

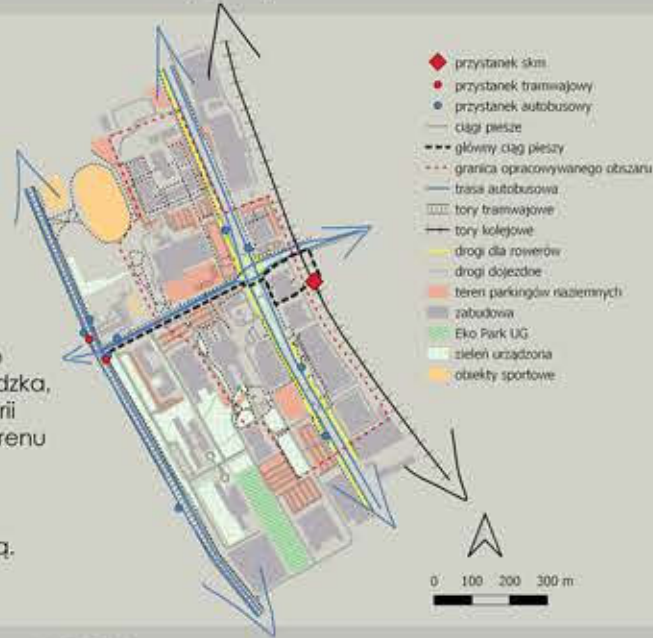


Analizując granice terenu objętego projektem wyróżnić można jedynie obszary usług ponadpodstawowych, które należą do centralnego pasma usługowego.

Schematy powiązań i dostępności komunikacyjnej



Przez granice analizowanego obszaru przebiega aleja Grunwaldzka, która jest częścią głównej arterii Trójmiasta. W centralnej części terenu zlokalizowane jest skrzyżowanie, które przecina aleję Grunwaldzką z ulicą Bażyńskiego i ulicą Kołobrzeską.



Percepcja



Wizja lokalna



Obowiązujące na terenie opracowania MPZP



- W granicach opracowania znajdują się tereny określone przez 5 obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego:
- 0229- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Hali Oliwia w mieście Gdańsku
 - 0261- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku
 - 0264- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej na południu od Alchemii w mieście Gdańsku
 - 0230- Oliwa Górna, rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku
 - 0216- Wrzeszcz- Strzyża II- Oliwa w mieście Gdańsku

Mapa własności



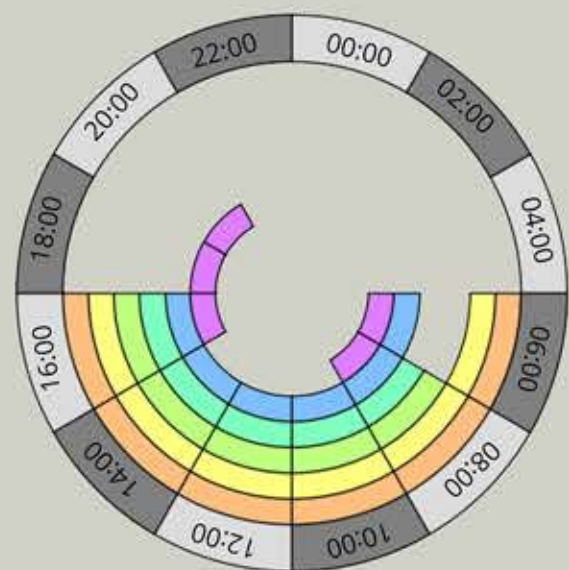
Analizowany obszar w głównej mierze zajmują tereny, których własnością są jednoosobowe spółki Skarbu Państwa lub przedsiębiorstwa państwowe. Obszar, w granicach którego usytuowana jest Hala Oliwia oraz część ulicy Bażyńskiego należy do gmin i związków międzygminnych. Właścicielem alei Grunwaldzkiej jest województwo. Tereny, na której zlokalizowany się kompleks biurowców Alchemia należą w po części do spółki prawa handlowego oraz Skarbu Państwa. Do spółki prawa handlowego należą również tereny Olivii Business Centre.

Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania

Założenia projektowe

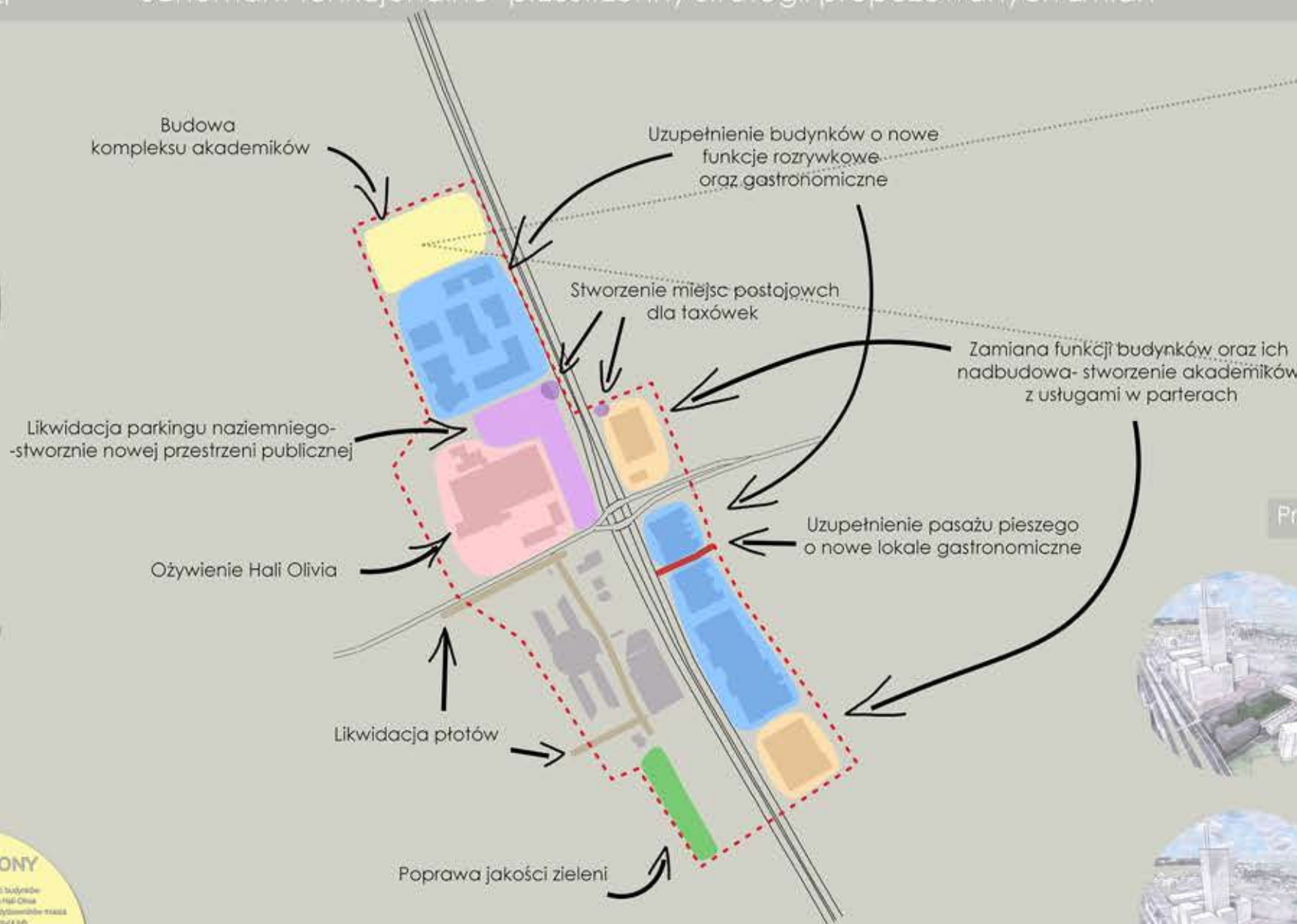


Dobowy rozkład aktywności

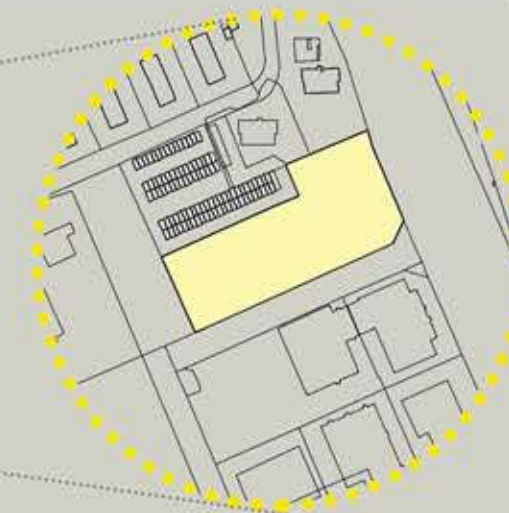


- Młodzi słowni
- przedzakości
- pracownicy UG
- studenci
- pracownicy usług
- pracownicy biur

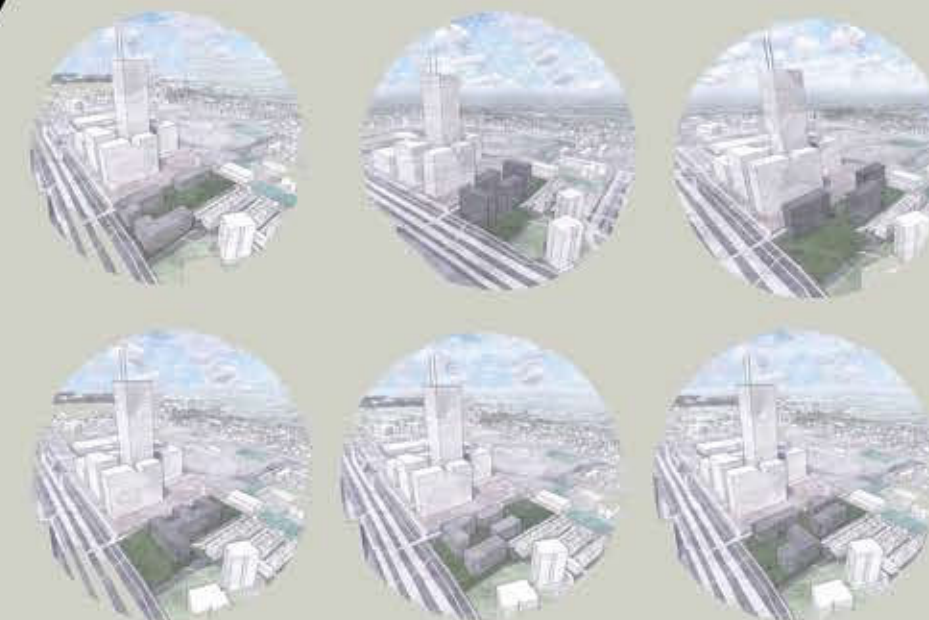
Schemat funkcjonalno- przestrzenny strategii proponowanych zmian



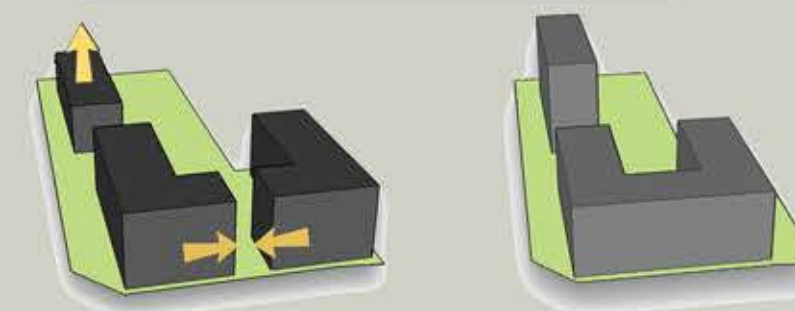
Lokalizacja działki



Propozycje kompozycji urbanistycznej



Schemat modyfikacji wybranej koncepcji



Analiza SWOT

MOCNE STRONY

Teren o charakterze biurowym
Hala Olivia jako obiekt kultury współczesnej
Rejonu medycy
Szpitalna kampania (Ewentualna)
Galeria
Wymiarzone ścieżki dla rowerów
Szpitalna Trójmiejskiego Parku
Inżynierskiego

SŁABE STRONY

Znaczące różnice w wielkości budynków
Innowacyjne połączenie Hali Olivia
Teren nieoptymalny dla wyższych użytkownikom miasta
Wysokie koszty wyprawy busa lub
taksów pod ulicą
Ostanie „żyje” tylko w godzinach pracy biur
2 lokalne usługowe korzystają
jedynie pracownicy biur w dwóch godzinach pracy
Użytkownicy terenu: 34 jedynie
studenci i pracownicy Uniwersytetu Gdańskiego
bez pracowników biur
Budynek biurowy stał się barierą
urbanistyczną
małe powierzchnie przy ulicy
Grunwaldzkiej

SZANSE

Otworze możliwości się otwierają
wielofunkcyjnym
Otworze możliwości w granicach
obszaru wielu lokal gastronomicznych
terenu może być używany dzięk
na tutejsze w godzinach pracy biur
Odbudowa potencjału i
podniesienie wartości Hali Olivia
Wykorzystanie potencjału terenu pod
nową koncepcją

ZAGROŻENIA

Sytuacja epidemiologiczna wpływa
na podniesienie barierki z powodu
naruszenia pracy stacji
Sytuacja epidemiologiczna
wpływająca na ruch pieszy
Działanie różnych budowlanych
koncepcji, co pogłębia problem monofunkcyjności
ulicy Grunwaldzkiej stał się barierą
urbanistyczną

Przykłady akademików z Polski i ze świata

LivnX Kraków

- Budynek 7-kondygnacyjny
- Obiekt oferuje 710 łóżek
- 290 jednostek mieszkalnych w konfiguracjach od 1 do 4 pokoi
- Każda pokój jest w pełni umeblowana i posiada strefę dzienną połączoną z aneksem kuchennym, przestrzeń sypialnią oraz łazienkę

Student Depot Warszawa

- Akademię oferuje 486 pokoi
- Akademię oferuje 454 pokoi jednoosobowych
- W ofercie są również pokoje dwuosobowe, dla znajomych oraz dla par
- Pokoje dostosowane do osób niepełnosprawnych
- Pokoje od 16 do 22 m²

Gdański Harvard

- Akademię z 60 mikroapartamentami
- Pokoje jedno i dwuosobowe
- Pokoje od 12 do 17 m²

Tietgen Dormitory Kopenhaga

- Powierzchnia: 26015 m²
- Okrągła forma budynku - symbol „obwódki” i wspólnoty
- Budynek 7-kondygnacyjny
- Budynek podzielony jest na 5 sekcji
- Na każdym piętrze, w każdej sekcji znajduje się 12 pokoi
- W sumie akademik oferuje 360 pokoi jedno lub dwuosobowych
- Przestrzenie wspólne socjalizowane w parterze budynku

Base Camp Łódź

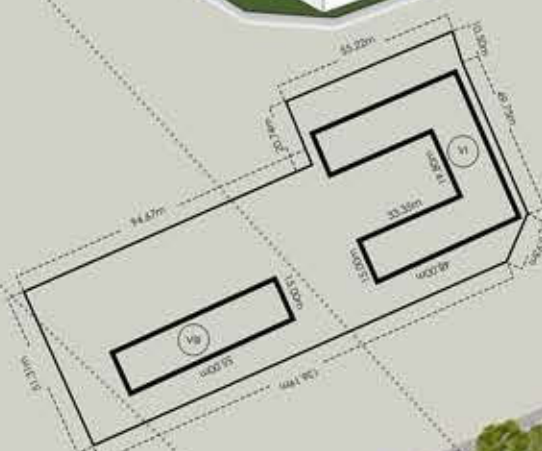
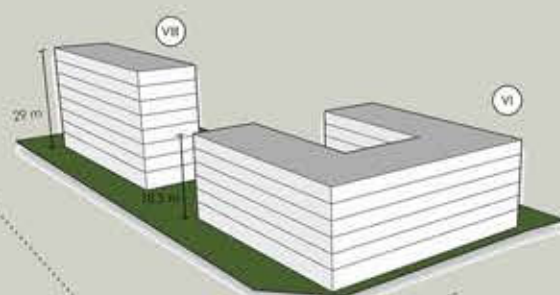
- Historyczny budynek, którym studenci nadal rowe życie
- Pokoje wyposażone są w prywatne łazienki, a także w pełni funkcjonalne kuchnie
- W ofercie akademika są pokoje jedno i dwuosobowe
- Pokoje jednoosobowe do 21,89 m²
- Pokoje dwuosobowe do 44,05 m²

Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania

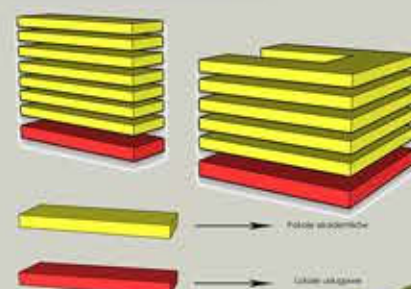
Założenia projektowe



Dane techniczne



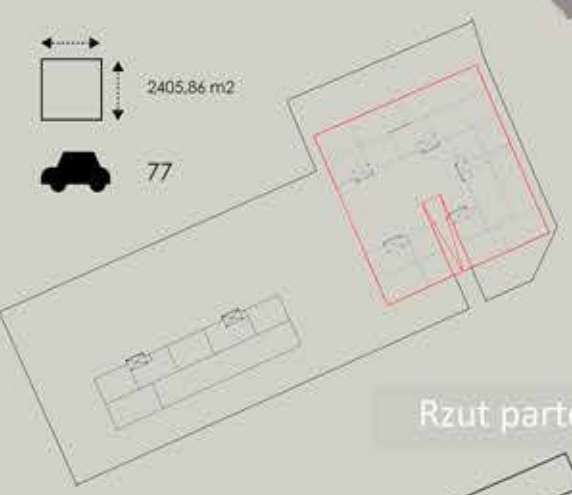
Funkcja pięter



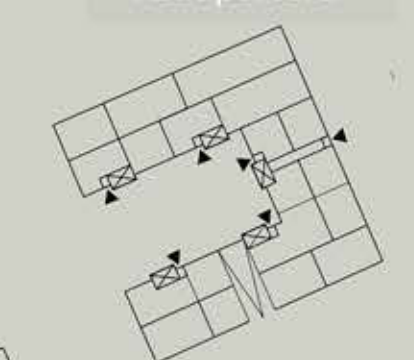
Zagospodarowanie terenu



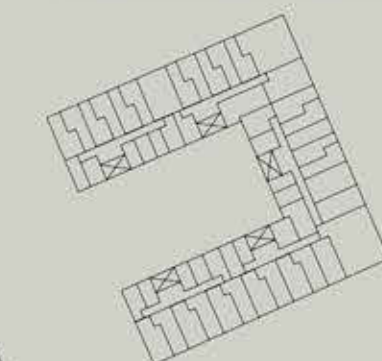
Rzut parkingu podziemnego



Rzut parteru



Rzut II kondygnacji



Wielkość pokoi



- Pokoje jednoosobowe 11,85-25,00 m²
- Pokoje dwuosobowe 25,01-48,00 m²
- Pięstrzenie wspólne





**POLITECHNIKA
GDAŃSKA**

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

Imię i nazwisko studenta: Zuzanna Domrzalska

Nr albumu: 174287

Poziom kształcenia: Studia pierwszego stopnia

Forma studiów: stacjonarne

Kierunek studiów: Gospodarka przestrzenna

Specjalność/profil: -

PRACA DYPLOMOWA INŻYNIERSKA

Tytuł pracy w języku polskim: Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania.

Tytuł pracy w języku angielskim: Transformation of OBC and Alchemia office complex in Gdansk in the context of twenty-four-hour use

Opiekun pracy: dr inż. arch. Monika Arczyńska

Data ostatecznego zatwierdzenia raportu podobieństw w JSA:



**POLITECHNIKA
GDAŃSKA**

WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

OŚWIADCZENIE dotyczące pracy dyplomowej zatytułowanej:

Projekt przekształceń zespołu OBC i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania.

Imię i nazwisko studenta: Zuzanna Domrzalska

Data i miejsce urodzenia: 08.06.1998, Sztum

Nr albumu: 174287

Wydział: Wydział Architektury

Kierunek: gospodarka przestrzenna

Poziom kształcenia: pierwszy

Forma studiów: stacjonarne

Typ pracy: praca dyplomowa inżynierska

Świadomy(a) odpowiedzialności karnej z tytułu naruszenia przepisów ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1231, z późn. zm.) i konsekwencji dyscyplinarnych określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 85, z późn. zm.),¹ a także odpowiedzialności cywilnoprawnej oświadczam, że przedkładana praca dyplomowa została opracowana przeze mnie samodzielnie.

Niniejsza praca dyplomowa nie była wcześniej podstawą żadnej innej urzędowej procedury związanej z nadaniem tytułu zawodowego.

Wszystkie informacje umieszczone w ww. pracy dyplomowej, uzyskane ze źródeł pisanych i elektronicznych, zostały udokumentowane w wykazie literatury odpowiednimi odnośnikami zgodnie z art. 34 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych

26.11.2020, Zuzanna Domrzalska

Data i podpis lub uwierzytelnienie w portalu uczelnianym Moja PG

**) Dokument został sporządzony w systemie teleinformatycznym, na podstawie §15 ust. 3b Rozporządzenia MNiSW z dnia 12 maja 2020 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie studiów (Dz.U. z 2020 r. poz. 853). Nie wymaga podpisu ani stempla.*

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce:

Art. 312. ust. 3. W przypadku podejrzenia popełnienia przez studenta czynu, o którym mowa w art. 287 ust. 2 pkt 1–5, rektor niezwłocznie poleca przeprowadzenie postępowania wyjaśniającego.

Art. 312. ust. 4. Jeżeli w wyniku postępowania wyjaśniającego zebrany materiał potwierdza popełnienie czynu, o którym mowa w ust. 5, rektor wstrzymuje postępowanie o nadanie tytułu zawodowego do czasu wydania orzeczenia przez komisję dyscyplinarną oraz składa zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Streszczenie

Tematem poniższej pracy inżynierskiej jest projekt przekształceń zespołu Olivia Business Centre i Alchemia w Gdańsku w kontekście całodobowego użytkowania. Praca została podzielona na cztery części: wstęp, analiza przyrodnicza i społeczno- gospodarcza, analiza urbanistyczna oraz założenia projektowe.

Analiza przyrodnicza obejmuje położenie geograficzne oraz krótki opis rzeźby terenu i budowy geologicznej opracowywanego obszaru. Zawiera również informacje o wodach podziemnych i powierzchniowych występujących na danym terenie. Kluczową częścią analiz przyrodniczych jest analiza warunków klimatycznych, hałasu oraz szaty roślinnej występującej w granicach opracowania, jak również w najbliższym ich otoczeniu.

Analizy społeczno-gospodarcze obejmują położenie administracyjne analizowanego terenu oraz analizę dostępności komunikacyjnej całej dzielnicy Gdańsk Oliwa. Kluczowym elementem tej części pracy jest analiza specyfiki rozwoju społecznego.

Jedną z najbardziej kluczowych części w poniższej pracy są analizy urbanistyczne. W tym rozdziale przeanalizowany został obecny stan projektowanego terenu- poszczególne jego budynki, powiązania komunikacyjne oraz z bezpośrednim otoczeniem i analiza stanu użytkowania.

Założenia projektowe powstały w oparciu o wszystkie analizy wykonane w poniższej pracy. Na ich podstawie powstała analiza SWOT, dzięki której zostały określone główne problemy miejsca. W oparciu o te analizy powstała propozycja zmian funkcjonalno- przestrzennych, dzięki którym analizowany obszar będzie użytkowany przez całą dobę. Kolejnym etapem pracy był wybór miejsca do projektu szczegółowego, który obejmuje projekt kompleksu akademików.

Słowa kluczowe: biurowiec, monofunkcyjność, użytkowanie terenu, akademik, projekt przekształceń, kompleks, zagospodarowanie terenu

Abstracts

The subject of the following engineering thesis is the transformation project of the Olivia Business Center and Alchemia office complex in Gdansk in the context of twenty-four-hour use. The work has been divided into four parts: introduction, natural and socio-economic analysis, urban analysis and design assumptions.

The nature analysis covers the geographical location and a brief description of the land relief and geological structure of the area under study. It also contains information about groundwater and surface waters in a given area. The key part of the nature analysis is the analysis of the climatic conditions, noise and plant cover within the bounds of the study as well in their immediate vicinity.

Socio-economic analyzes include the administrative location of the analyzed area and an analysis of the transport accessibility of the entire Gdansk Oliwa district. The main element of this part of the work is the analysis of the specificity of social development.

One of the most crucial parts of the work below is urban analysis. This chapter analyzes the current state of the designed area - its individual buildings, communication connections and the immediate surroundings, as well as an analysis of the state of use.

The design assumptions were based on all the analyzes performed in the following work. On their basis, a SWOT analysis was created, thanks to which the main problems of the place were identified. Based on these analyzes, a proposal was made for functional and spatial changes, thanks to which the analyzed area will be used for 24 hours. The next stage of work was the selection of a place for a detailed design, which includes the design of the dormitory complex.

Keywords: office building, mono-functionality, land use, dormitory, transformation project, complex, land development

Spis treści

1. Wstęp.....	1
1.1. Uzasadnienie wyboru tematu pracy	1
1.2. Cel i zakres opracowania	1
1.2.1 Delimitacja wybranego obszaru.....	1
1.3. Metodyka pracy	2
2. Uwarunkowania środowiskowe	3
2.1. Charakterystyka fizjograficzna.....	3
2.1.1. Położenie geograficzne	3
2.1.2. Rzeźba terenu	3
2.1.3. Hydrologia.....	4
2.1.4. Utwory powierzchniowe- rodzaje gruntów	8
2.1.5. Warunki klimatyczne.....	9
2.1.6. Szata roślinna	12
2.1.7. Stan środowiska i stopień jego degradacji	14
2.1.7.1. Ocena jakości powietrza na podstawie danych ze stacji badawczej AM8	14
2.1.7.2. Hałas.....	14
2.1.8. Wnioski	16
2.2. Charakterystyka społeczno-gospodarcza	17
2.2.1. Położenie administracyjne.....	17
2.2.2. Dostępność komunikacyjna.....	18
2.2.2.1. Tramwaje na Oliwie	18
2.2.2.2. SKM – Gdańsk Oliwa	18
2.2.3. Specyfika rozwoju społecznego	19
2.2.3.1. Uwarunkowania społeczne.....	19
2.2.3.2. Uwarunkowania rynku pracy	28
2.2.3.3. Środowisko mieszkaniowe	29
2.2.3.4. Edukacja	31
2.2.4. Wnioski	32
3. Uwarunkowania przestrzenne	33
3.1. Analiza dziedzictwa kulturowego.....	33
3.2 Historia.....	35
3.3. Analiza powiązań obszaru z bezpośrednim otoczeniem.....	36
3.4. Analiza stanu użytkowania i zagospodarowania obszarów	38
3.5. Analiza struktury zabudowy.....	40
3.6. Analiza wysokości zabudowy	41
3.7. Analiza struktury własności	43
3.8. Analiza dokumentów planistycznych.....	44

3.9. Powiązania komunikacyjne	45
3.10. Wizja lokalna	48
3.11. Percepcja przestrzeni.....	49
4. Założenia projektowe	50
4.1. Określenie problemu	50
4.2. Analiza SWOT opracowywanego obszaru.....	50
4.3. Gospodarka nocna	52
4.4. Studium przypadku	54
4.4.1. Paris La Défense.....	54
4.4.2. Browary Warszawskie.....	56
4.4.3. Wnioski.....	57
4.5. Założenia projektowe	58
4.6. Wizja projektowa	59
4.7. Projekt szczegółowy.....	60
4.7.1. Wybór terenu do projektu szczegółowego	60
4.7.3. Wybór kompozycji urbanistycznej.....	65
4.7.4. Przykłady akademików z Polski i świata	67
4.7.5. Dane techniczne	69
4.7.6. Podział na kondygnacje	71
4.7.6.1. Parter.....	71
4.7.6.2. II kondygnacja	72
4.7.6.3. Parking podziemny.....	74
4.7.7. Zagospodarowanie terenu	75
Bibliografia.....	79
Spis rysunków	79
Spis zdjęć.....	80
Spis wykresów	81
Spis tabel.....	81
Źródła	81

1. Wstęp

1.1. Uzasadnienie wyboru tematu pracy

Wybierając temat i obszar opracowania w pracy inżynierskiej kierowałam się miejscem, które znam. Podczas pierwszego roku studiów podjęłam się pracy w jednej z restauracji zlokalizowanych w parterze budynku Argon w kompleksie biurowców Alchemia. Już wtedy zauważyłam, jak dużym problemem jest brak klientów w godzinach popołudniowych. Rozmawiając z wieloma osobami, również z właścicielami sąsiednich lokali gastronomicznych, dowiedziałam się, że problem nie dotyczy tylko restauracji, w której pracuję. Koszt wynajmu takiego lokalu jest bardzo duży, a brak klientów nie pozwala na jego opłacenie. Razem z właścicielką restauracji obmyślaliśmy nie jeden plan na przyciągnięcie nowych klientów, niestety żaden z nich nie rozwiązał naszych problemów. Już wtedy pomiędzy biurowcami Alchemii powstała mała architektura, która miała zachęcić przechodniów aby spędzili w tym miejscu swój czas wolny. Niestety ludzie jedynie przez ten obszar przechodzili, głównie ze stacji SKM na Uniwersytet Gdański, czy do pracy w biurowcach, nie rozglądając się, co dzieje się dookoła. Podjęłam próbę rozwiązania problemu monofunkcyjności terenu, który powinien tętnić życiem, ze względu na swoją lokalizację w sercu miasta i w sąsiedztwie kampusu Uniwersytetu Gdańskiego, doskonałe skomunikowanie oraz nowoczesną formę.

1.2. Cel i zakres opracowania

Celem niniejszej pracy jest rozwiązanie problemu monofunkcyjności wybranego obszaru oraz stworzenie miejsca wielofunkcyjnego, w którym życie będzie tętnić siedem dni w tygodniu przez całą dobę. Myślą przewodnią projektu jest wprowadzenie nowych użytkowników na teren, który obecnie użytkowany jest jedynie przez studentów i dydaktyków Uniwersytetu Gdańskiego oraz pracowników kompleksu biurowców Alchemia i Olivia Business Centre.

Kolejnym celem pracy jest stworzenie nowej tożsamości miejsca, które obecnie kojarzone jest jedynie z pracą i nauką. Dzięki temu teren będzie dostępny i chętnie odwiedzany przez mieszkańców całego miasta.

1.2.1 Delimitacja wybranego obszaru

Do opracowania został wybrany teren, na którym występuje problem monofunkcyjności. W jego granicach znajduje się kompleks biurowców Olivia Business Centre oraz Alchemia.

Zachodnia granica terenu przebiega przez kampus Uniwersytetu Gdańskiego, ze względu na bezpośrednie oddziaływanie studentów na obszar opracowania. Są oni również potencjalnymi odbiorcami projektowanej przestrzeni.

Wschodnia granica wybranego obszaru przebiega przez tory kolejowe i tym samym jest granicą dzielnicy Gdańsk Oliwa i Gdańsk Przymorze (rys.1.1).



Rysunek 1.1 Delimitacja wybranego obszaru. Opracowanie własne

1.3. Metodyka pracy

Poniższe opracowanie rozpoczęte zostało od analiz środowiskowych oraz społecznych, wykonanych na podstawie gotowych danych specjalistycznych. Następnie wykonane zostały analizy urbanistyczne, na podstawie informacji zdobytych podczas własnych badań terenowych i wizji lokalnej. Podstawą tych analiz stały się również dokumenty planistyczne, takie jak Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego oraz Miejsowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Wnioski wyciągnięte z tych analiz stanowią podstawę do stworzenia projektu przebudowy kompleksu Olivia Business Centre oraz Alchemia w kontekście użytkowania całodobowego. Aby lepiej zrozumieć problematykę wybranego obszaru analizom poddane zostało również bezpośrednie jego otoczenie oraz cała dzielnica Gdańsk Oliwa.

2. Uwarunkowania środowiskowe

2.1. Charakterystyka fizjograficzna

2.1.1. Położenie geograficzne

Opracowywany obszar znajduje się w mieście Gdańsk. Gdańsk położony jest w północnej części Polski, w województwie pomorskim. W podziale fizycznogeograficznym J.Kondrackiego² obszar leży w granicach mezoregionów: Mierzeja Wiślana, Pojezierze Kaszubskie i Pobrzeże Kaszubskie oraz dwóch makroregionów: Pojezierze Południowopomorskie i Pobrzeże Gdańskie. Analizowany teren ma powierzchnię 28ha.

2.1.2. Rzeźba terenu

Teren charakteryzuje się płaską rzeźbą terenu o małych deniwelacjach, na której przeważają wysokości od 0 do 5 m n.p.m. Przy wschodniej granicy analizowanego obszaru występuje niewielki fragment, który osiąga wysokość powyżej 12 m n.p.m. Najwyższa wysokość wynosi 24,5 m n.p.m. (rys.2.1)



Rysunek 2.2 Schemat ukształtowania terenu na podstawie www.mapy.geoportal.gov.pl. [dostęp: 25.06.2020r.]
Opracowanie własne.

² Kondracki J.: Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2001, s.79-113

2.1.3. Hydrologia

Analizowany teren położony jest w granicach Zbiornika Żuławy Gdańskie, który należy do Zbiornika Subniecka Gdańska. Zbiornik Subniecka Gdańska³ jest jedynym zbiornikiem kredowym, a Zbiornik Żuławy Gdańskie został utworzony w utworach czwartorzędowych oraz czwartorzędowo trzeciorzędowych⁴. Zbiorniki te należą do obszaru regionu wodnego Dolnej Wisły, który znajduje się w strefie klimatu przejściowego, gdzie dominują wpływy kontynentalne (wpływ morza bałtyckiego słabnie w kierunku południowym). W Gdańsku odczuć można wysoką frekwencję wiatrów południowych, czego przyczyną jest aerodynamiczna rola doliny Wisły (rys.2.2).



Rysunek 2.3 Schemat hydrologiczny, opracowanie własne na podstawie www.mapy.geoportal.gov.pl. [dostęp: 28.05.2020r.]

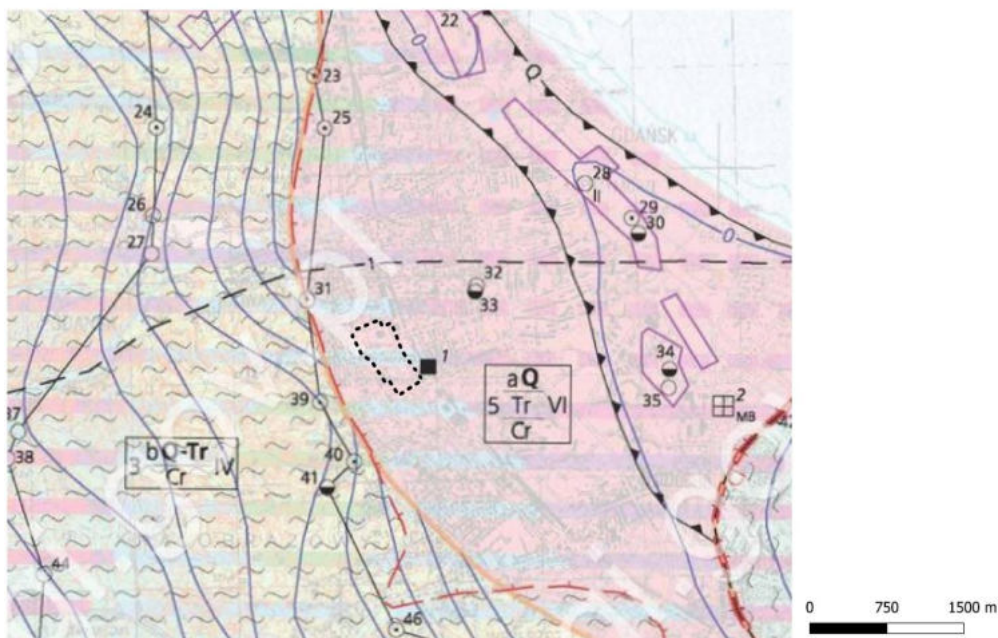
Wody w granicach opracowywanego terenu należą do kredowego oraz trzeciorzędowego piętra wodonośnego. Wody piętra kredowego występują w utworach kredy górnej, a wody trzeciorzędu prowadzą oligoceńskie i miocenieńskie utwory wodonośne. Poziom wodonośny tworzą wodnolodowcowe piaski i żwiry, które występują bezpośrednio na podłożu miocenieńskim o grubości od 15 do 30 metrów. Zwierciadło wody ma charakter swobodny, czasem lekko napięty. Izolacja

³ GZWP w rejonie KZG [online]. [dostęp: 04.05.20r.] Dostępny w Internecie: <https://kzg.pl/geograficzne/wody-podziemne/gzwp-w-rejonie-kzg/>

⁴ Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku- region wodny [online]. [dostęp: 04.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://www.rzgw.gda.pl/?mod=content&path=2,7>

poziomu jest niewielka, lub jest jej brak, co może być przyczyną zanieczyszczeń wód. Poziom jest zasilany dużym dopływem wód z wysoczyzny.

Źródłami zanieczyszczeń wód są zakłady przemysłu chemicznego. W okolicach granic analizowanego terenu znajduje się szereg dużych ujęć wody komunalnych takich jak „Czarny Dwór”, „Zaspa”, „Bitwy pod Płowcami” (rys.2.3)⁵



Rysunek 2.4 Wycinek mapy hydrologicznej Polski, źródło: <http://baza.pgi.gov.pl>. [dostęp: 28.05.2020r.]

Litologia utworów pierwszego poziomu wodonośnego (rys.2.4):

- Piaski i żwiry
- Piaski

Strefy hydrodynamiczno-geomorfologiczne:

- Równina

Charakter zwierciadła:

- Zwierciadło swobodne⁶

⁵ S. Uścińowicz: Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000. Arkusz GDAŃSK (0027) [online]. [dostęp: 04.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/mhp/gupw/txt/mhpgupw0027objasnienia.pdf>

⁶ A.Szelewicka: Baza danych GIS mapy hydrologicznej Polski w skali 1:50 000. Pierwszy poziom wodonośny, wrażliwość na zanieczyszczenia i jakość wód. Arkusz GDAŃSK (0027) [online]. [dostęp: 28.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/mhp/ppw/wj/txt/mhpppwj0027objasnienia.pdf>

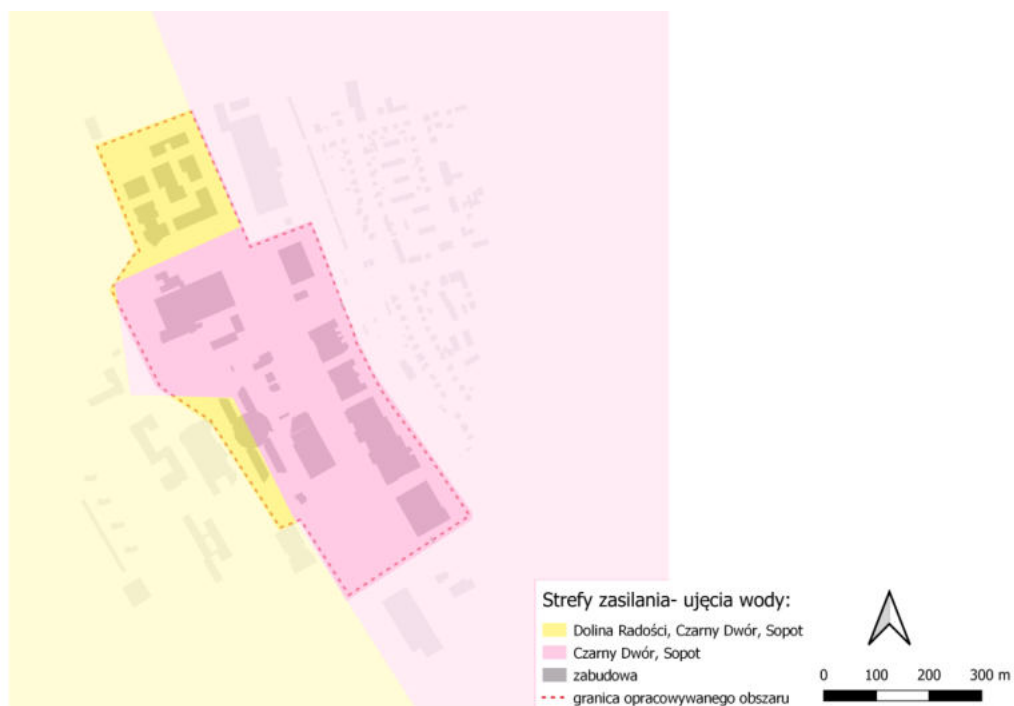


Rysunek 2.5 Wycinek mapy hydrologicznej Polski, źródło: <http://baza.pgi.gov.pl>.
[dostęp: 28.05.2020r.]

Analizowany obszar w głównej mierze leży w strefie zasilania wód „Czarny Dwór”.
Niewielka ilość terenów zlokalizowana jest w strefie ujęcia „Dolina Radości” (rys.2.5)

Jednym z głównych ujęć wody w Gdańsku jest ujęcie „Czarny Dwór” (zdjęcie 2.1). Składa się ono z 38 studni głębinowych. Woda, która jest z nich ujmowana, początkowo jest napowietrzana, a następnie oczyszczana w filtrach. Kolejnym krokiem jest skierowanie wody do zbiorników wody czystej. Kiedy woda nadaje się do picia, przetłaczana jest do sieci miejskiej. W granicach tego ujęcia mieści się dzielnica Gdańsk Przymorze, Gdańsk oraz część dzielnic Gdańsk Zaspa oraz Gdańsk Żabianka.

Kolejnym ujęciem wody, na którym leży analizowany teren, jest ujęcie „Dolina Radości” (zdjęcie 2.2). Składa się ono łącznie z dziesięciu studni głębinowych. 5 z nich zlokalizowanych jest w Dużej Dolinie, a druga połowa- w Małej Dolinie. Woda wydobywana z tych studni prowadzona jest do stacji, w którym jest ona uzdatniana, a następnie przetłaczana jest do sieci miejskiej. W granicach tego ujęcia mieści się dzielnica Gdańsk Oliwa.



Rysunek 2.6 Ujęcia wody, opracowanie własne na podstawie danych z www.mapa.gdansk.gda.pl. [dostęp: 28.05.2020r.]



Zdjęcie 2.1 Ujęcie wody "Czarny Dwór", źródło: www.giwk.pl [dostęp: 28.05.2020r.]

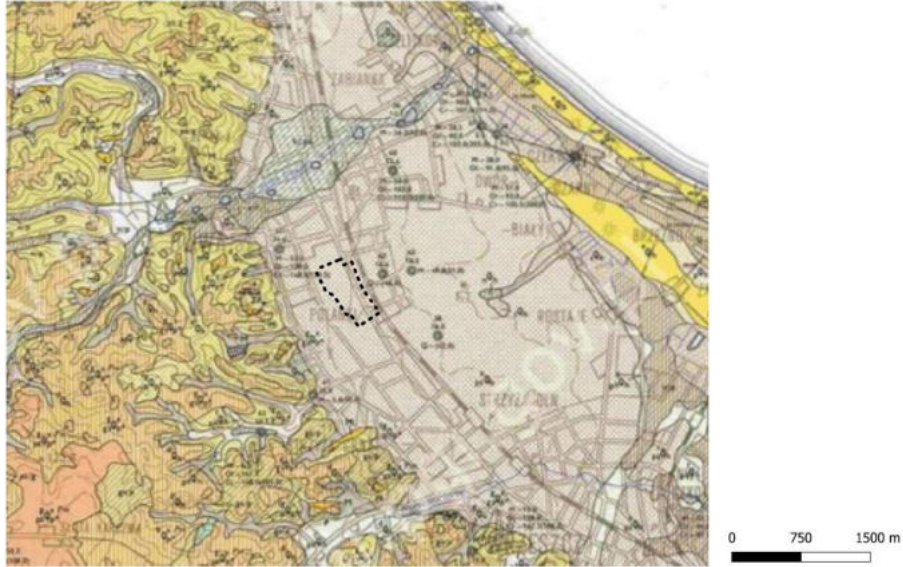


Zdjęcie 2.2 Ujęcie wody „Dolina Radości”, źródło: www.giwk.pl, [dostęp: 28.05.2020r.]

2.1.4. Utwory powierzchniowe- rodzaje gruntów

W granicach analizowanego terenu występują piaski i żwiry stożków napływowych. Nośność tych gruntów jest średnia. Tereny te są przydatne do zabudowy. Grunty te występują u stóp wysoczyzny pomiędzy Sopotem, a Gdańskiem. Stożki zbudowane są równolegle warstwowych piasków różnoziarnistych oraz piasków i żwirów. Grubość osadów wynosi do 5 metrów. Leżą one na powierzchni ścięcia erozyjnego, która zbudowana jest z utworów plejstoceńskich oraz osadów trzeciorzędowych⁷. (rys.2.6)

⁷ E.Gawlikowska, K.Seifert, A.Pasieczna, P.Kwecko, H.Tomassi-Morawiec, J.Król: Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski w skali 1:50 000. Arkusz GDAŃSK (27) [online]. [dostęp: 29.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/mgsp/txt/mgsp0027.pdf>



Rysunek 2.7 Rysunek 2.6 Wycinek mapy geologicznej Polski, źródło: <http://baza.pgi.gov.pl>. [dostęp: 29.05.2020r.]

2.1.5. Warunki klimatyczne

Dane ogólne

Analizowany teren znajduje się najbliżej stacji badawczej AM8, na podstawie której została przeprowadzona analiza.

Ciśnienie atmosferyczne:

- Sezon grzewczy: 1012,1 hPa
- Sezon letni: 1012,0

Temperatura

- Sezon grzewczy: 3,4 °C
- Sezon letni: 17,5 °C

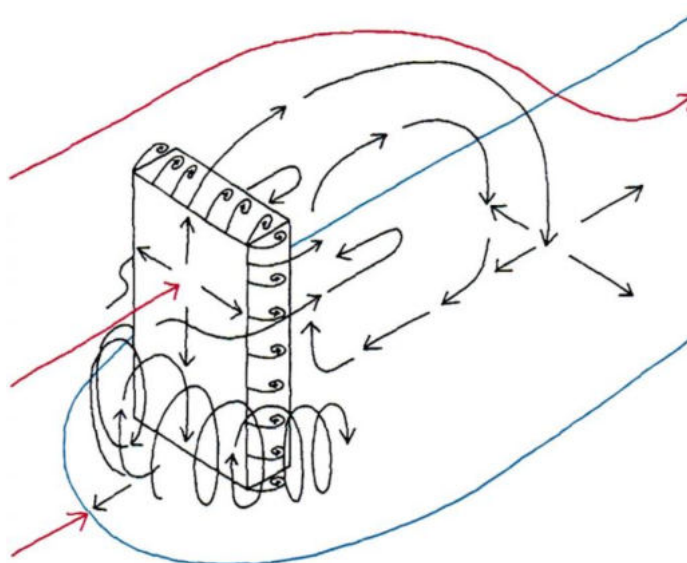
Wilgotność

- Sezon letni: 77,5%
- Sezon grzewczy: 67,4%

Wiatr:

Na stacji badawczej AM8 w roku 2018 zanotowano, że dominującym kierunkiem wiatru jest południowo- wschodni oraz południowo zachodni. (rys.2.8) Prędkość wiatru waha się w zależności od pory roku. W okresie letnim wynosiła 1,8 m/s, a w okresie grzewczym 2,2 m/s.⁸

Podczas wizji lokalnej na analizowanym terenie odczuć można silne wiatry między biurowcami. Jest to związane z uderzeniami wiatru w budynki wysokie. W wyniku takiego uderzenia rozszczepia się strumień powietrza. Jeden z nich przemieszcza się w górę wysokiego obiektu, a pozostałe okrążają go. Takie zjawisko wpływa na odczuwalny wzrost prędkości wiatru zwłaszcza przy narożnikach budynku⁹. Efekt ten negatywnie wpływa na zlokalizowane w parterach biurowców usługi. Przechodni niechętnie siadają przy stolikach restauracji, czy kawiarni oraz nie korzystają z przestrzeni publicznych i usytuowanych w nich obiektów małej architektury. (rys.2.7)



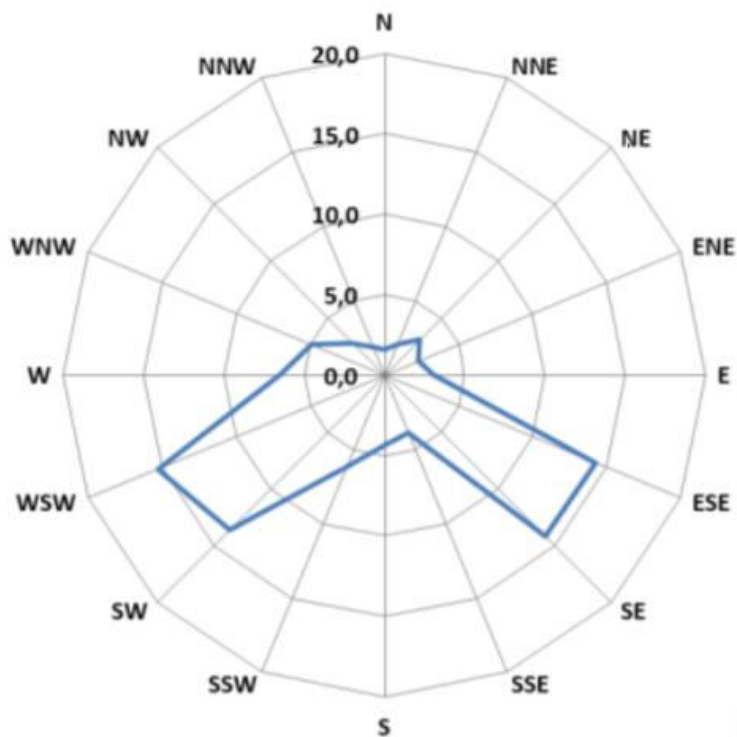
Rysunek 2.8 Schemat ruchu powietrza wokół budynku wolno stojącego o planie prostokątnym (wg Klausa Daniela), źródło: archiwum Katarzyny Zielonko-Jung, dostęp: 15.07.2020r. źródło: <https://www.architekturaibiznes.pl/miasto-i-wiatr,1738.html> [dostęp: 14.11.2020r.]

⁸ M.Bielawska, D.Zgoda: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji trójmiejskiej w roku 2018 i informacja o działalności fundacji ARMAAG [online]. [dostęp: 12.06.2020r.] Dostępny w Internecie:

https://armaag.gda.pl/files/81/162/231_raport_armaag_2018.pdf

⁹ M.Kamiński: Lokalna cyrkulacja powietrza [online]. [dostęp: 14.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://open.uj.edu.pl/mod/page/view.php?id=1031>

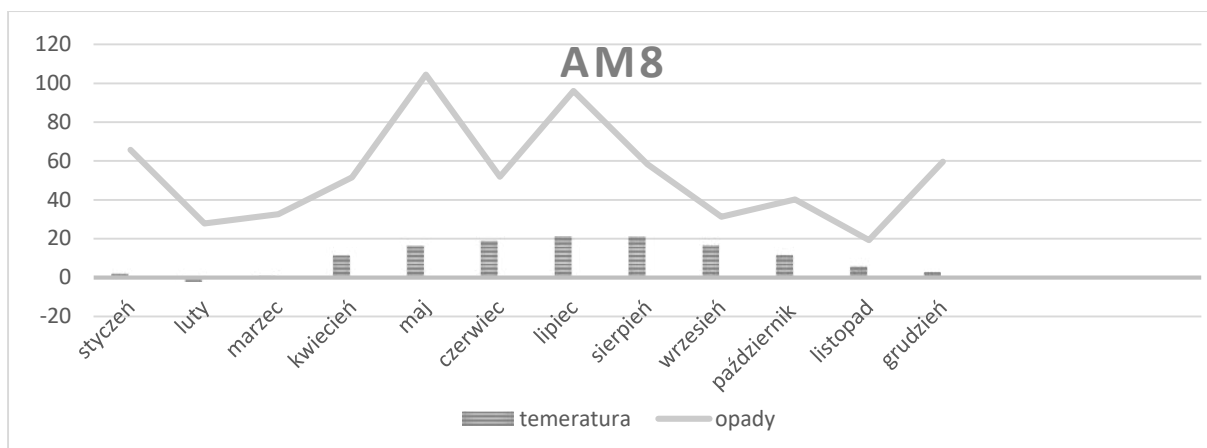
Róża wiatrów dla stacji AM8 Rok 2018



Rysunek 2.9 Róża wiatrów dla stacji AM8, dane z roku 2018. Źródło: raport ARMAAG z 2018 roku

Temperatura (wykres 2.1)

- Najzimniejszym miesiącem jest luty- średnia temperatura wynosi $-2,1^{\circ}\text{C}$
- Najcieplejszym miesiącem lipiec- średnia temperatura wynosi $21,1^{\circ}\text{C}$
- Najmniejsza suma opadów występuje w listopadzie i wynosi $19,3\text{mm}$
- Największa suma opadów występuje w maju i wynosi $104,5\text{mm}$



Wykres 2.1 Temperatura oraz opady na stacji AM8 w podziale na miesiące. Opracowanie własne na podstawie raportu ARMAAG z 2018 roku

2.1.6. Szata roślinna

Analizowany teren nie charakteryzuje się bogatą szatą roślinną. Na jego obszarze znajdują się jedynie niewielkie tereny zieleni urządzonej. W bliskim sąsiedztwie granic opracowania zlokalizowany jest Rodzinny Ogródek Działkowy „Polanki” (rys. 2.9). Charakterystyczne dla analizowanego terenu jest jego otoczenie. Od zachodu sąsiaduje on z Lasami Oliwskimi oraz zlokalizowanym w nich Trójmiejskim Parkiem Narodowym, który posiada bardzo bogatą szatę roślinną. Powierzchnia Trójmiejskiego Parku Narodowego wynosi 19930 hektara i zarządzana jest przez Nadleśnictwo Gdańsk. Około 90% powierzchni parku zajęta jest przez lasy. Największą powierzchnię parku zajmuje kwaśna buczyna niżowa. Mniejsza część obszaru zajęta jest przez lasy bukowo-dębowe oraz żyzną buczynę niżową. Warto zwrócić również uwagę na półnaturalne łąki kośne znajdujące się w dolinach, których obecność sprawia, że krajobraz i szata roślinna parku jest znacznie wzbogacona. Najczęściej spotkać tu można dąb bezszypułkowy i szypułkowy, brzozę brodawkowatą i omszoną, buk pospolity, sosnę zwyczajną, topolę osia, jarzębinę, olchę czarną, jesion wyniosły oraz grab zwyczajny. Najliczniej występującym na terenie parku drzewem jest sosna zwyczajna. Przez pewien okres czasu była ona licznie sadzona na potrzeby gospodarcze¹⁰. Na terenie lasu znajdują się również Rodzinne Ogródki Działkowe imienia Dickmana (rys.2.10).

¹⁰ Flora i mikroflora w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym [online]. [dostęp: 26.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://tpkgdansk.pl/przyroda-1/flora-i-mikoflora/>



Rysunek 2.10 Tereny zieleni w granicach opracowania i jego najbliższym sąsiedztwie, opracowanie własne



Rysunek 2.11 Tereny zieleni w granicach dzielnicy Gdańsk Oliwa, opracowanie własne

2.1.7. Stan środowiska i stopień jego degradacji

Fakt, że tak duże tereny zielone, jakimi są Lasy Oliwskie, znajdują się w sąsiedztwie aglomeracji miejskiej sprawia, że dzielnica zwiększa swoją rolę rekreacyjną. Bliskość terenów zurbanizowanych ma jednak negatywny wpływ na środowisko naturalne. Powstaje coraz więcej inwestycji w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, co prowadzi do zmiany krajobrazu naturalnego. Ze względu na dużą liczbę odwiedzających Trójmiejski Park Krajobrazowy turystów, teren ten jest coraz bardziej zaśmiecony. Środowisku naturalnemu nie sprzyja również hałas płynący z dużych ciągów komunikacyjnych oraz miejskie światła¹¹.

2.1.7.1. Ocena jakości powietrza na podstawie danych ze stacji badawczej AM8

Ocena jakości powietrza na podstawie wartości stężeń średniorocznych

- Dwutlenek siarki- **bardzo dobry**
- Dwutlenek azotu- **dobry**
- Pył PM10- **dostateczny**
- Ilość dni z przekroczeniami pyłu zawieszonego PM10- **28** (norma wynosi 38)

2.1.7.2. Hałas

Hałas jest jednym z głównych problemów ekologicznych na świecie, zaraz po zanieczyszczeniu powietrza. Generują go wiele czynników w mieście, a badania wskazują że jego nadmiar może być stresogenny i może doprowadzić do chronicznego zmęczenia oraz rozdrażnienia, zwłaszcza hałas nocny¹². Analizowany teren zmaga się głównie z problemem hałasu drogowego generowanego przez pojazdy poruszające się po ciągach komunikacyjnych. Hałas drogowy zależy od nawierzchni drogi, ilości samochodów poruszających się po niej w tym samym czasie, stanu technicznego samochodów, ilości skrzyżowań, czy ilości pasów ruchu. Wpływ na hałas ma również rodzaj pojazdu poruszający się po drodze. Mniejszy hałas generują motocykle, a znacznie większy- samochody ciężarowe¹³.

Na opracowywanym terenie największym problemem jest hałas generowany przez główną arterię Trójmiasta- aleję Grunwaldzką, która przecina opracowywany obszar. Według

¹¹ Zagrożenia Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego [online]. [dostęp: 08.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://tpkgdansk.pl/zagrozenia-2/>

¹² P.Gierasimiuk, M.Motylewicz: Hałas w otoczeniu dróg i ulic- problemy oceny i działania ochronne [online]. [dostęp: 05.08.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://dialogspoleczny.krakow.pl/wp-content/uploads/2016/11/debata-3.03.-ha%C5%82as.pdf>

¹³ P.Czaja: Powstawanie hałasu komunikacyjnego [online]. [dostęp:08.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://www.techbud.com.pl/halas1A.htm>

2.1.8. Wnioski

Charakterystyką opracowywanego terenu jest jego płaska rzeźba oraz małe deniwelacje. Dzięki temu na prawie całym terenie występują obszary o dobrych warunkach zabudowy. Tylko niewielką część terenu zajmują obszary o średnich lub złych warunkach zabudowy (rys.2.13). Mimo to, prawie cała powierzchnia terenu jest zabudowa przez kompleks biurowców Olivia Business Centre i Alchemia oraz inne budynki o charakterze usługowym. Kluczowym atutem analizowanego obszaru jest jego sąsiedztwo z Trójmiejskim Parkiem Krajobrazowym. Teren zmaga się z problemem, jakim jest hałas generowany przez główną arterię Trójmiasta- aleję Grunwaldzką. Analizując teren można z łatwością zauważyć, jak mały jest stosunek zieleni do zabudowy. Kolejnym problemem, który wynika z analiz, są silne wiatry między wysokimi budynkami, które utrudniają pozyskiwanie klientów lokalom gastronomicznym umiejscowionym w parterach biurowców.

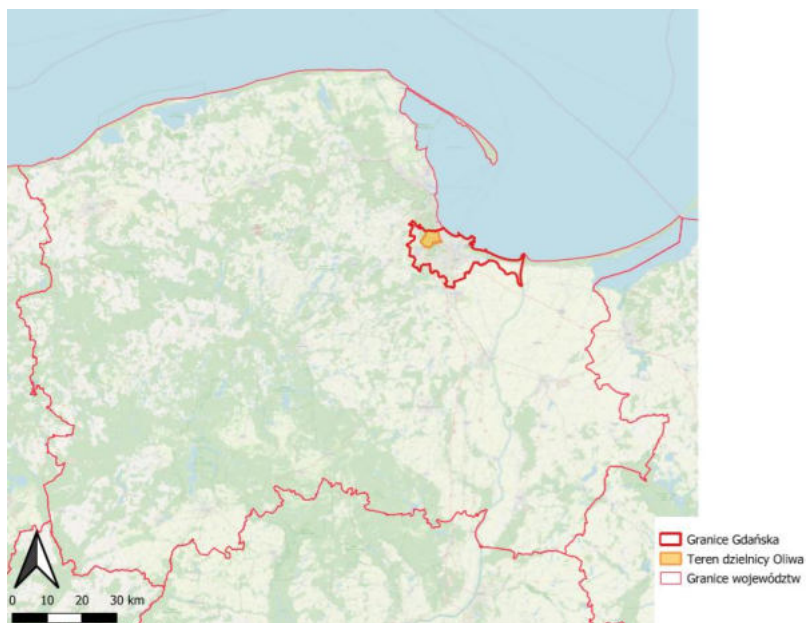


Rysunek 2.14 Warunki zabudowy na terenie, na podstawie www.mapy.geoportal.gov.pl. [dostęp:27.06.2020r.]
Opracowanie własne.

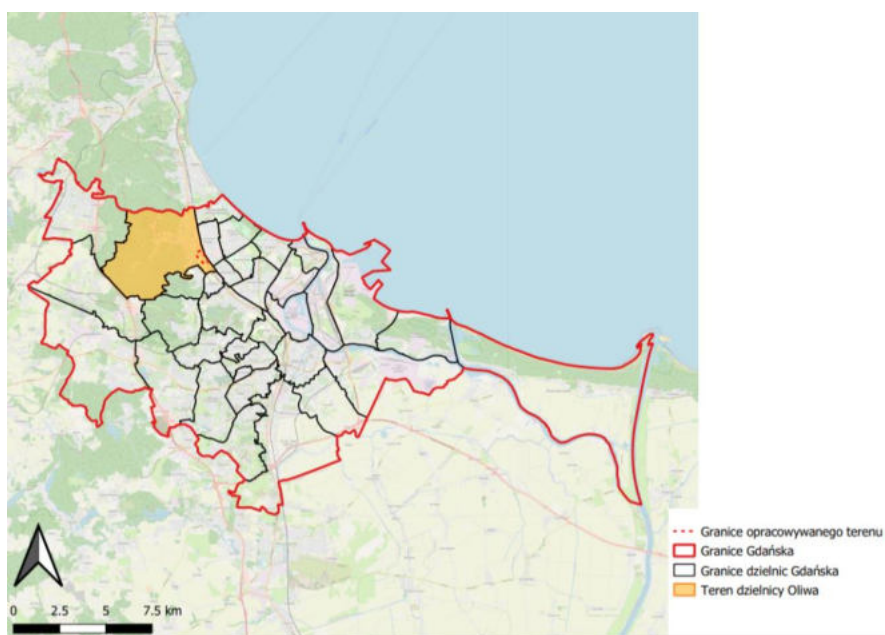
2.2. Charakterystyka społeczno-gospodarcza

2.2.1. Położenie administracyjne

Opracowywany teren znajduje się w północno- wschodniej części województwa pomorskiego (rys.2.14), w mieście Gdańsk, dzielnica Gdańsk Oliwa (rys.2.15). Dzielnica od północy graniczy z Sopotem, od południa z dzielnicami Strzyża, VII Dwór i Brętowo, a od zachodu z Osową i Matarnią. Od zachodu otoczona jest wzgórzami morenowymi porośniętymi Lasami Oliwskimi, które tworzą Trójmiejski Park Krajobrazowy.



Rysunek 2.15 Lokalizacja Gdańska i dzielnicy Gdańsk Oliwa w województwie pomorskim. Opracowanie własne.



Rysunek 2.16 Położenie geograficzne dzielnicy Gdańsk Oliwa na terenie miasta Gdańsk. Opracowanie własne.

2.2.2. Dostępność komunikacyjna

Dzielnica Gdańsk Oliwa obsługiwana jest przez tramwaje, autobusy oraz pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej. Na jej terenie znajduje się stacja PKP. Z dworca kolejowego Gdańsk Oliwa odjechać można Szybką Koleją Miejską w kierunku Wejherowa oraz Gdańska Śródmieścia. W tym miejscu zatrzymują się również pociągi dalekobieżne. Dzielnica Gdańsk Oliwa jest doskonale skomunikowana z pozostałą częścią miasta. Do Gdańska Głównego dojechać można w prosty sposób komunikacją miejską, samochodem lub pociągami SKM. Czas podróży nie powinien zająć więcej niż 50 minut¹⁵ (rys.2.16).

2.2.2.1. Tramwaje na Oliwie

- Linia 2: Oliwa – Łostowice Świętokrzyska
- Linia 4: Oliwa – Łostowice Świętokrzyska
- Linia 5: Zaspą – Nowy Port Oliwska
- Linia 12: Oliwa – Migowo Autobusy na Oliwie:
- Linia 122: Port Lotniczy - Kamienny Potok SKM;
- Linia 127: Oliwa PKP - Jasień PKM;
- Linia 143: Oliwa PKP - Sanatorium Leśnik;
- Linia 199: Oliwa PKP - Wały Piastowskie.

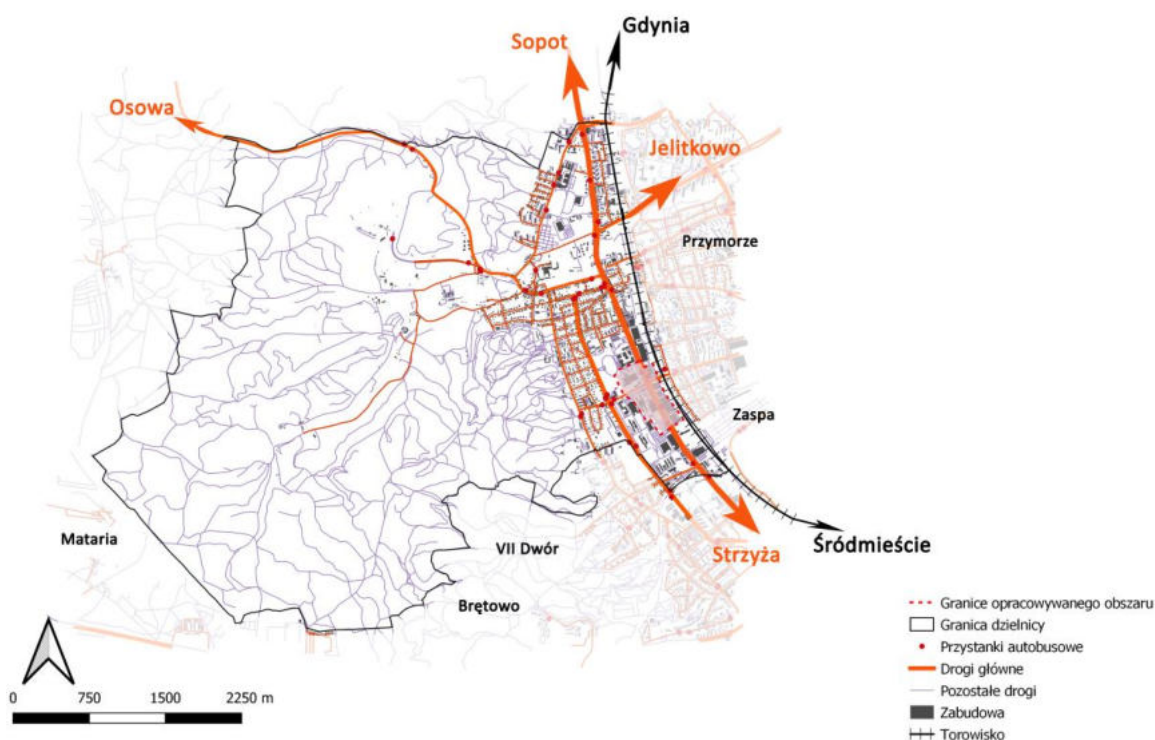
2.2.2.2. SKM – Gdańsk Oliwa

- S1 na trasie Gdynia Chylonia - Gdańsk Śródmieście;
- S2 na trasie Wejherowo - Gdańsk Śródmieście;
- S5 na trasie Kościerzyna - Gdańsk Główny;
- S10 na trasie Gdynia Główna - Gdańsk Główny.

Dzielnica jest bardzo dobrze dostępna dla rowerzystów. Zlokalizowanych jest tam wiele atrakcyjnych szlaków dla rowerów. Głównym z nich jest szlak prowadzący przez Trójmiejski Park Krajobrazowy, aż do Złotej Karczmy. Długość tego szlaku wynosi 8 kilometrów.

Przez dzielnicę przebiega aleja Grunwaldzka, która stanowi główny ciąg komunikacyjny Trójmiasta. Dojechać można do wszystkich pozostałych dzielnic Gdańska.

¹⁵ Redakcja Gethome: Oliwa Gdańsk [online]. [dostęp:02.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gethome.pl/blog/dzielnica-oliwa-gdansk/>



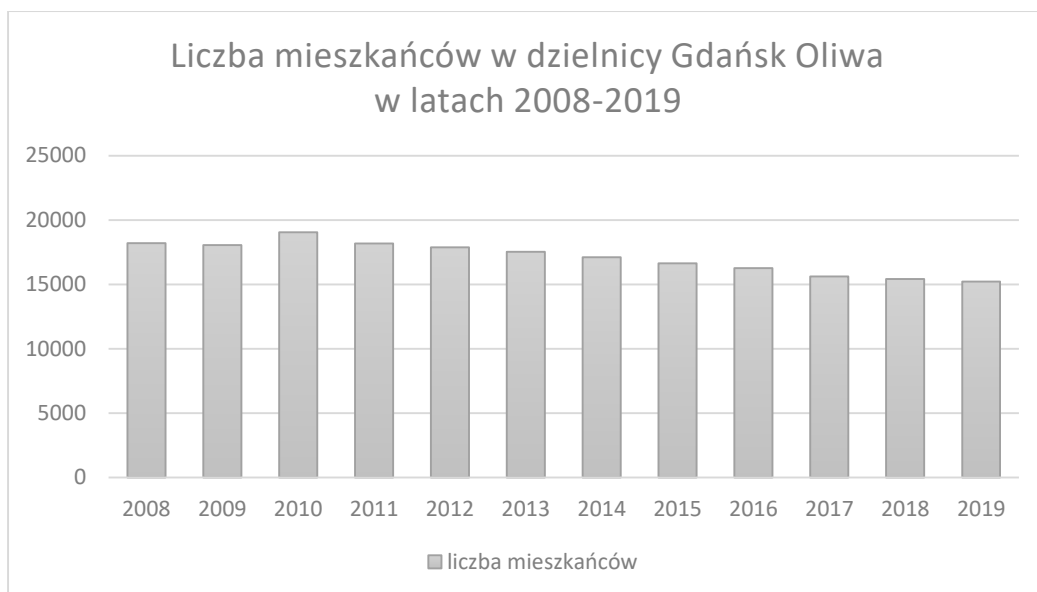
Rysunek 2.17 Schemat komunikacyjny dzielnicy Gdańsk Oliwa. Opracowanie własne.

2.2.3. Specyfika rozwoju społecznego

2.2.3.1. Uwarunkowania społeczne

Ze względu na duży udział terenów zielonych w dzielnicy, Oliwa jest atrakcyjnym miejscem dla potencjalnych jej mieszkańców. Dzielnica cieszy się również zainteresowaniem studentów, ze względu zlokalizowany w jej granicach kampus Uniwersytetu Gdańskiego. Bliskość do centrum Gdańska oraz do pasa nadmorskiego, obszary zielone oraz przeprowadzone przez nie ścieżki rowerowe powodują, że Oliwa często wybierana jest przez osoby młode, lubiące aktywnie spędzać swój wolny czas. Dzielnica ze względu na zlokalizowany w niej kompleks biurowców Olivia Business Centre oraz Alchemia jest atrakcyjnym miejscem dla osób ceniących sobie bliskość do pracy.

Według ostatnich danych z 31 grudnia 2019 roku w Gdańsku Oliwie mieszkało 15 215 osób. Jest to 1,4% mniej niż w roku poprzednim, kiedy to dzielnica była zamieszkała przez 15 425 osób. Zauważyć można tendencję do zmniejszania się liczby mieszkańców z roku na rok. W stosunku do 2014 roku, liczba mieszkańców zmniejszyła się aż o 11,1% (wykres 2.2).



Wykres 2.2 Liczba mieszkańców dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2008-2019. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.2019r.

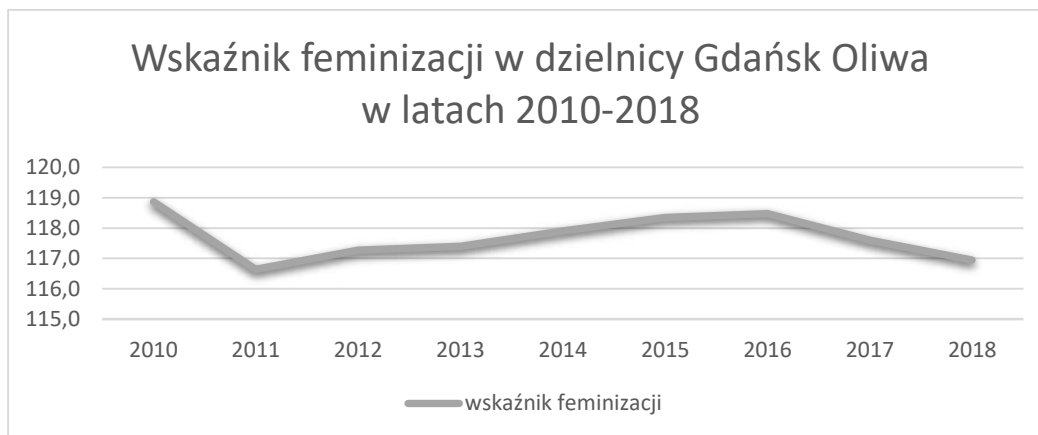
Dzielnica Gdańsk Oliwa ma 18,68 kilometrów kwadratowych powierzchni. W 2018 roku gęstość zaludnienia wynosiła 826. Rok później gęstość spada o 11 osób na metr kwadratowy i wynosi 815.

Analizując grupy wiekowe zamieszkujące dzielnicę zauważyć można, że najliczniejszą jest grupa w wieku od 18 roku życia do 59. Dzielnicę zamieszkuje więcej kobiet. W wieku 18-59 jest ich 3906, a mężczyźni niewiele mniej, bo 3798. Jedynie chłopcy do 17 roku życia stanowią liczniejszą grupę, jest ich o 79 więcej niż płci przeciwnej. Największą dysproporcję widać w grupie wiekowej powyżej 64 roku życia. Dzielnicę zamieszkuje 2 654 kobiet, przy czym mężczyźni w tym samym wieku jest aż o 1015 mniej (wykres 2.3).



Wykres 2.3 Liczba mieszkańców dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek i płeć. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.2019r.

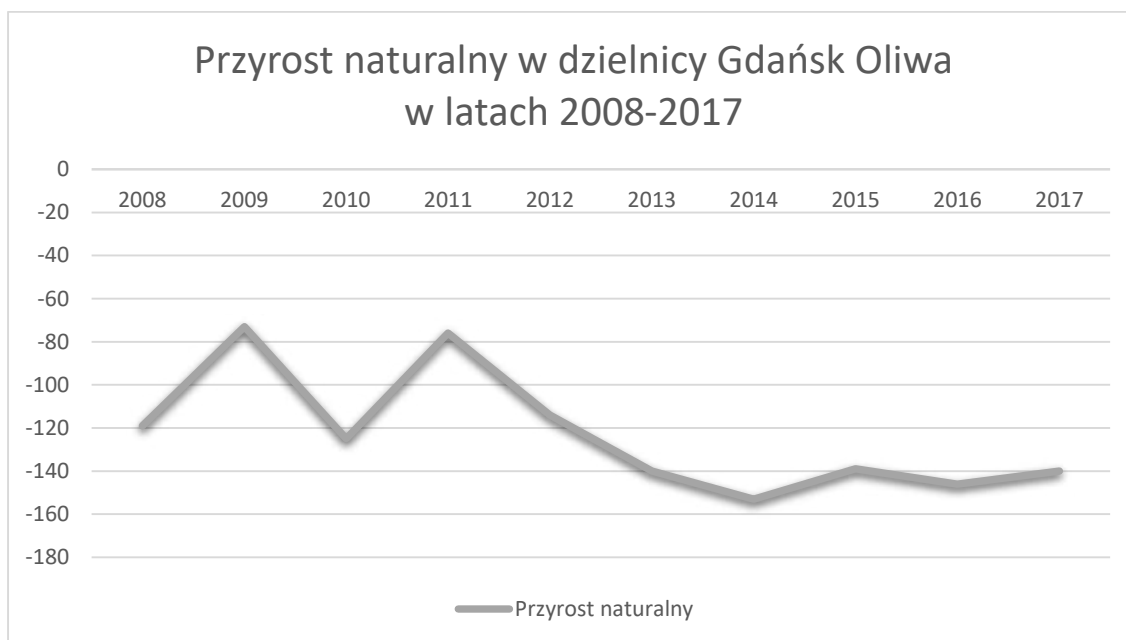
W Gdańsku Oliwie rósł on stopniowo od roku 2011 do 2016, kiedy to wynosił 118,6. Oznacza to, że na 100 mężczyzn przypadało 118,6 kobiet. Od tego roku widoczna jest tendencja spadkowa. Z ostatnich danych z 2018 roku wynika, że wskaźnik feminizacji w Gdańsku Oliwie w tym czasie wynosił 116,9 (wykres 2.4).



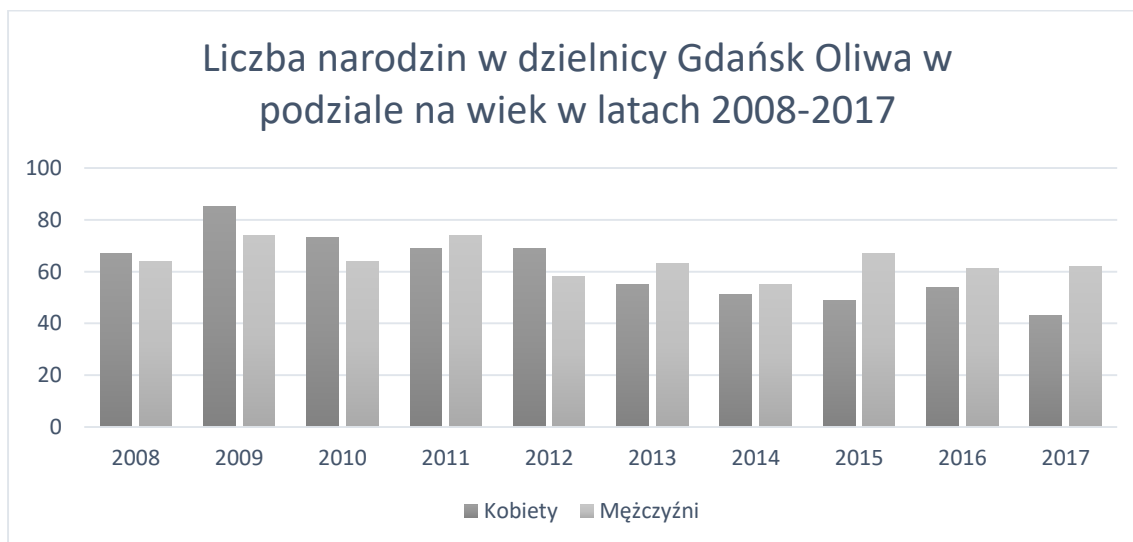
Wykres 2.4 Wskaźnik feminizacji w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2010-2018. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego dzielnica charakteryzuje się ujemnym przyrostem naturalnym (wykres 2.5). Oznacza to, że liczba zgonów w Oliwie jest większa niż liczba narodzin. W 2017 roku, przyrost naturalny wynosił -140. W latach 2008-2017 najniższy przyrost naturalny zanotowano w 2014 roku i wynosił on -153, a najwyższy- w 2009, kiedy to wynosił -73. W dzielnicy od 2013 roku do 2017 urodziło się więcej mężczyzn niż kobiet. Największa widoczna dysproporcja w latach 2008-2017 między narodzinami kobiet, a mężczyzn została zanotowana

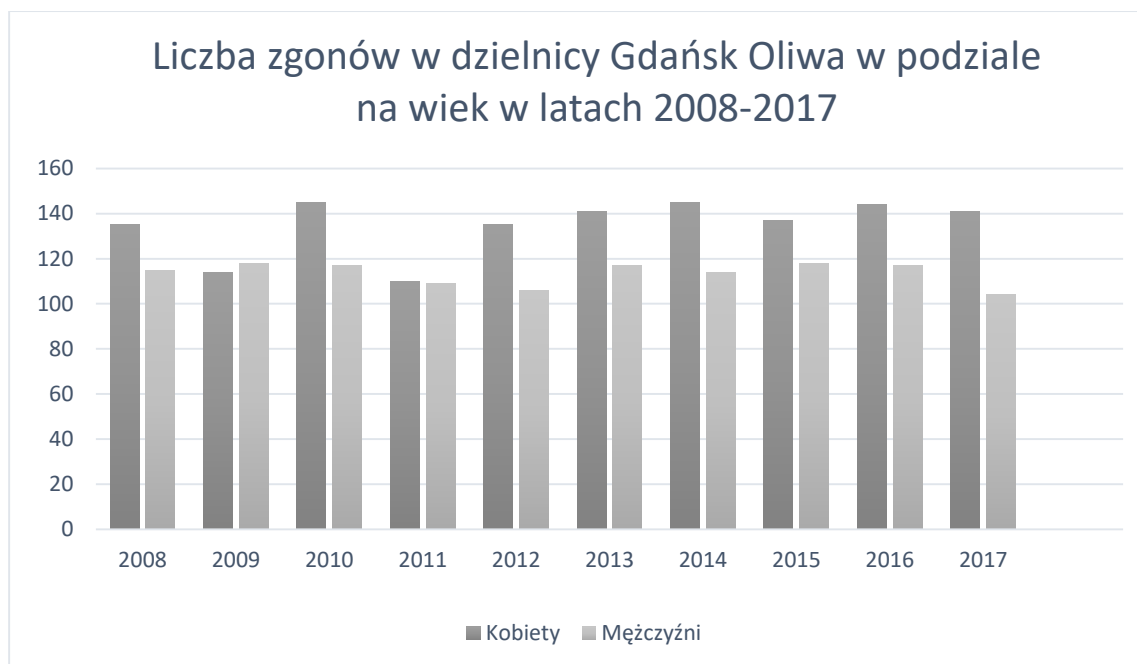
w 2017 roku, kiedy to urodziło się o 19 mężczyzn więcej (wykres 2.6). Analizując liczbę zgonów w latach 2008-2017 zauważyć można, że poza rokiem 2009, co roku w dzielnicy umiera więcej kobiet. Ponownie, jak w przypadku liczby narodzin, największa dysproporcja jest widoczna w 2017 roku. W tym roku zmarło w Oliwie 141 kobiet, a mężczyzn 104 (wykres 2.7).



Wykres 2.5 Przyrost naturalny w dzielnicy Gdańsk Oliwa na przestrzeni lat 2008-2017. Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Wykres 2.6 Liczba narodzin w dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek w latach 2008-2017. Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Wykres 2.7 Liczba zgonów w dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek w latach 2008-2017). Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Migracje są naturalnym zjawiskiem występującym na całym świecie. Ludzie przemieszczają się w poszukiwaniu lepszego dla siebie miejsca zamieszkania. Dla jednych najlepszym miejscem będzie takie, które znajduje się blisko miejsca dla pracy. Inni szukając mieszkania sugerują się bliskością do usług, szkół, czy uczelni. W granicach dzielnicy Gdańsk Oliwa zlokalizowany jest kampus Uniwersytetu Gdańskiego, co sugerować może, że jest to miejsce idealne do zamieszkania przez studentów. Zlokalizowane w dzielnicy kompleksy biurowców mogą powodować, że pracownicy przeprowadzą się na teren Oliwy, aby mieć bliżej do miejsca pracy. Analizując migracje wewnętrzne w 2016 roku najczęściej wybieranym kierunkiem zmiany miejsca zamieszkania z Oliwy było Ujeścisko- Łostowice. Najrzadziej zaś byli mieszkańcy Oliwy wybierali Kokoszki, Matarnie, Siedlce oraz Suchanino (tab.2.1). Rok później, w 2017 roku najczęściej wybieranym kierunkiem było Ujeścisko- Łostowice oraz Osowa, a najrzadszym Letnica, Nowy Port, Olszynka, Siedlce, Stogi oraz VII Dwór (tab.2.2). Analizując migracje zewnętrzne w 2016 roku do Oliwy najwięcej nowych mieszkańców przyjechało z Przymorza Małego, a najmniej Nowego Portu, Olszynki, Oruni, Piecki-Migowo oraz Zaspy Młyniec (tab.2.3). W 2017 roku do dzielnicy przyjechało najwięcej osób z Przymorza Małego, a najmniej z VII Dwory, Młyniska oraz Letnicy (tab.2.4).

Tabela 2.1 Migracje osób z dzielnicy Gdańsk Oliwa do innych dzielnic w 2016r. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dzielnica	Liczba osób migrujących z Oliwy
Aniołki	3
Brzeźno	2
Chełm	16
Jasień	12
Kokoszki	1
Letnica	4
Matarnia	1
Orunia-Św.Wojciech-Lipce	8
Osowa	14
Piecki-Migowo	12
Przymorze Małe	16
Przymorze Wielkie	13
Siedlce	1
Stogi	3
Strzyża	5
Suchanino	1
Śródmieście	13
Ujeścisko-Łostowice	19
VII Dwór	4
Wrzeszcz-Dolny	5
Wrzeszcz-Górny	16
Zaspa Młyniec	3
Zaspa Rozstaje	9
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	8

Tabela 2.2 Migracje osób z dzielnicy Gdańsk Oliwa do innych dzielnic (2017r.). Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dzielnica	Liczba osób migrujących z Oliwy
Brętowo	2
Brzeźno	5
Chełm	6
Jasień	7
Kokoszki	4
Letnica	1
Matarnia	15
Młyniska	2
Nowy Port	1
Olszynka	1
Orunia-Św.Wojciech-Lipce	2
Osowa	21
Piecki-Migowo	15
Przymorze Małe	14
Przymorze Wielkie	8
Siedlce	1
Stogi	1
Strzyża	5
Suchanino	7
Śródmieście	5
Ujeścisko-Łostowice	21
VII Dwór	1
Wrzeszcz-Dolny	3
Wrzeszcz-Górny	5
Zaspa Młyniec	6
Zaspa Rozstaje	5
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	4

Tabela 2.3 Migracje osób do dzielnicy Gdańsk Oliwa z innych dzielnic w 2016r. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

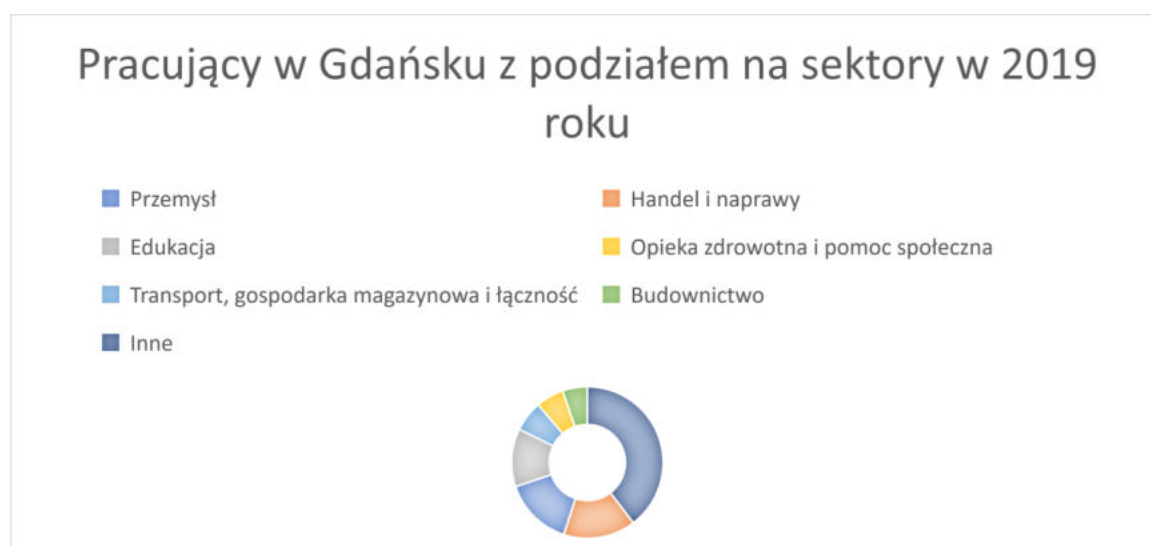
Dzielnica	Liczba osób migrujących do Oliwy
Aniołki	3
Brzeźno	3
Chełm	6
Jasień	4
Matarnia	3
Nowy Port	1
Olszynka	1
Orunia-Św.Wojciech-Lipce	1
Osowa	9
Piecki- Migowo	1
Przymorze Małe	13
Przymorze Wielki	11
Siedlce	3
Stogi	2
Strzyża	11
Suchanino	2
Śródmieście	9
VII Dwór	3
Wrzeszcz Dolny	11
Wrzeszcz Górny	9
Zaspa Młyniec	1
Zaspa Rozstaje	6
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	7

Tabela 2.4 Migracje osób do dzielnicy Gdańsk Oliwa z innych dzielnic w 2017r. Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dzielnica	Liczba osób migrujących do Oliwy
Brętowo	6
Brzeźno	4
Chełm	3
Jasień	2
Letnica	1
Matarnia	2
Młyniska	1
Orunia-Św.Wojciech-Lipce	3
Osowa	2
Piecki- Migowo	8
Przymorze Małe	13
Przymorze Wielkie	2
Siedlce	2
Stogi	3
Suchanino	2
Śródmieście	4
VII Dwór	1
Wrzeszcz Dolny	5
Zaspa Młyniec	4
Zaspa Rozstaje	8
Żabianka-Wejhera-Jelitkowo-Tysiąclecia	8

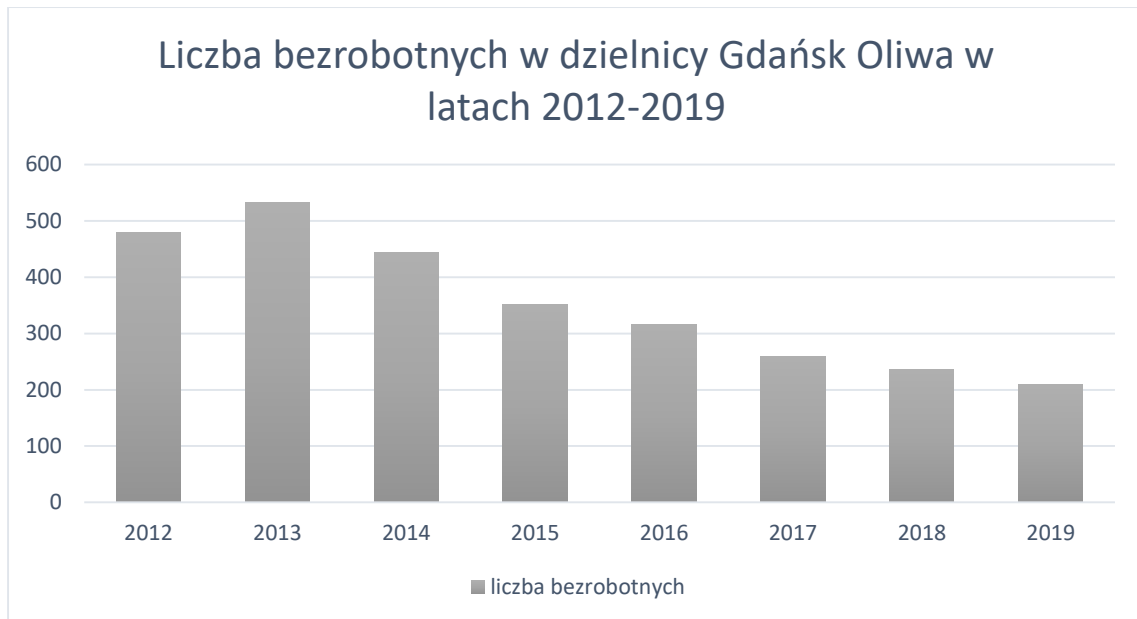
2.2.3.2. Uwarunkowania rynku pracy

W Gdańsku w 2019 roku pracowało łącznie 180 224 osób. Jest to o 2,3% mniej pracujących w stosunku do roku poprzedniego. Od roku 2004 do 2018 z roku na rok w Gdańsku było coraz więcej osób pracujących. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 31.12.2019 roku w 2019 roku na 1000 mieszkańców przypadało 383 osoby pracujące. Przeciętne wynagrodzenie mieszkańców Gdańska w 2019 roku wynosiło 6154 zł brutto. Najwięcej osób pracuje w sektorach niewyszczególnionych przez statystyki. Na drugim miejscu najczęściej wybieranych zawodów przez gdańszczan lokuje się handel i naprawy. W tym sektorze w 2019 roku pracowało 27799 (wykres 2.8).



Wykres 2.8 Stosunek osób pracujących w Gdańsku z podziałem na sektory pracy w 2019r. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.2019r.

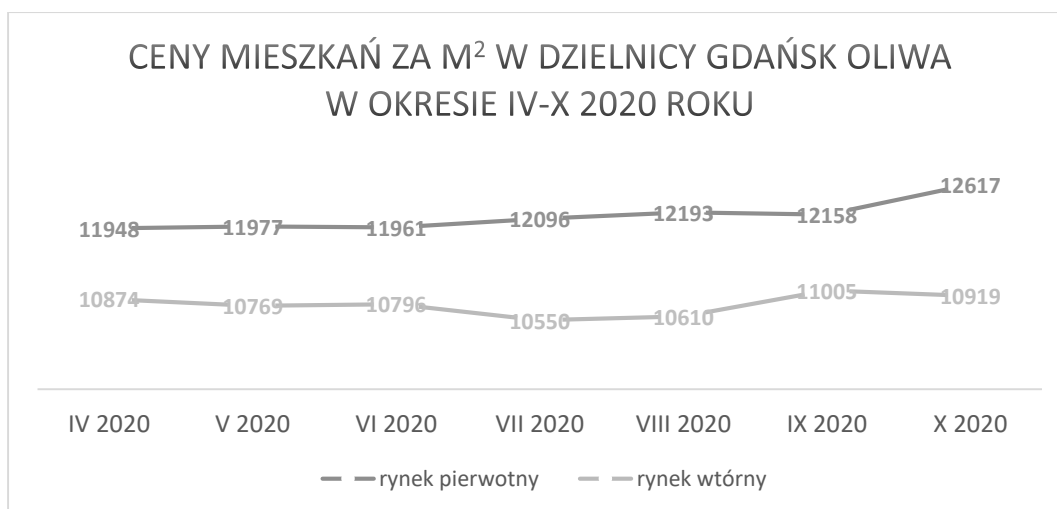
Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2019 roku w Gdańsku było 2 741 osób bezrobotnych. Jest to o 4,9% mniej osób w stosunku do roku poprzedniego, kiedy to było 2 881 osób bezrobotnych. Najliczniejszą grupą były osoby powyżej 55 roku życia. Analizując wykształcenie, najwięcej osób bezrobotnych ma wykształcenie gimnazjalne, podstawowe lub niepełne podstawowe. Z grupy osób bezrobotnych w 2019 roku 60% stanowiły kobiety. Według danych z grudnia 2019 roku na jedną ofertę pracy przypadało 8 osób bezrobotnych. W dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2013-2019 bezrobocie z roku na rok spada. Tylko między 2012, a 2013 rokiem zanotowany został wzrost bezrobocia. W 2012 roku liczba bezrobotnych wynosiła 479, a rok później- 533. Z ostatnich danych wynika, że w 2019 roku w dzielnicy było 210 osób bezrobotnych (wykres 2.9).



Wykres 2.9 Liczba bezrobotnych w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2012-2019. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.19r.

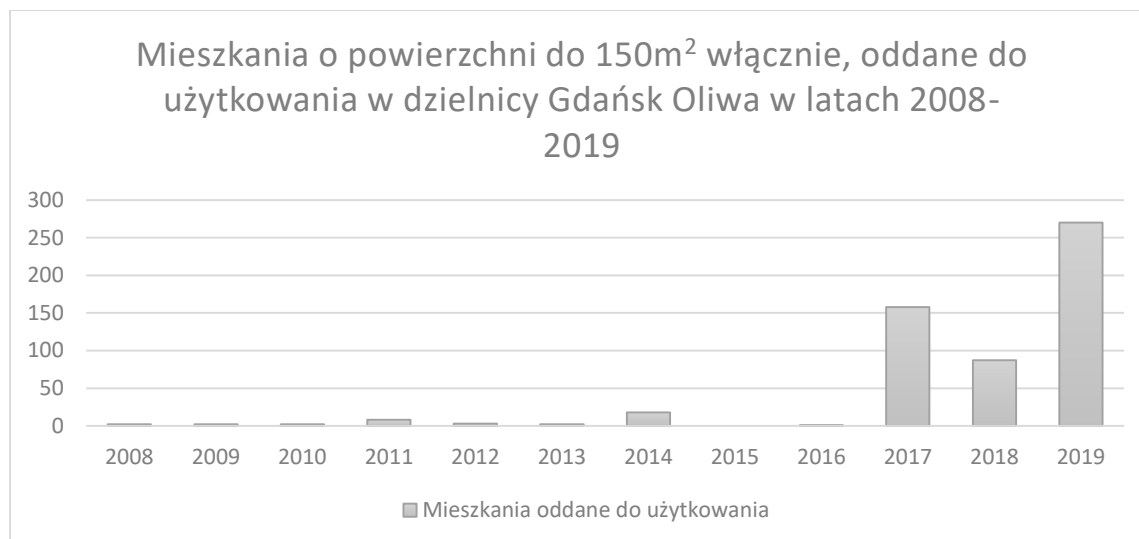
2.2.3.3. Środowisko mieszkaniowe

Dzielnica Gdańsk Oliwa ze względu na swoją lokalizację jest często wybieranym miejscem do zamieszkania. Powstaje tu coraz więcej inwestycji, które zachęcają nowych mieszkańców swoją nowoczesną formą. W dzielnicy od kwietnia do grudnia bieżącego roku ceny mieszkań z rynku pierwotnego wahają się między 11 948 zł, a 12 617 zł za metr kwadratowy. Rynek wtórny charakteryzuje się niższymi cenami. W tym samym okresie ceny wahają się między 10874 zł, a 10910 zł za metr kwadratowy (wykres 2.9).



Wykres 2.9 Ceny mieszkań za m² w dzielnicy Gdańsk Oliwa w okresie IV-X 2020r. Opracowanie własne na podstawie cen oferowanych z ogłoszeń zamieszczanych na stronie internetowej Trójmiasto.pl źródło: <https://ogloszenia.trojmiasto.pl/nieruchomosci/gdansk/oliwa/> [dostęp: 12.11.2020r.]

Biorąc pod uwagę lata 2008-2019 w 2019 roku w dzielnicy Gdańsk Oliwa oddano do użytkowania zdecydowanie najwięcej mieszkań o powierzchni do 150 metrów kwadratowych łącznie. Było ich aż 270. Jest to znaczna różnica patrząc na poprzednie lata, zwłaszcza okres od 2008 do 2016 roku, kiedy to łącznie oddano 38 takich mieszkań (wykres 2.10).



Wykres 2.10 Mieszkania o powierzchni 150m² włącznie, oddane do użytkowania w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2008-2019. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.19r.

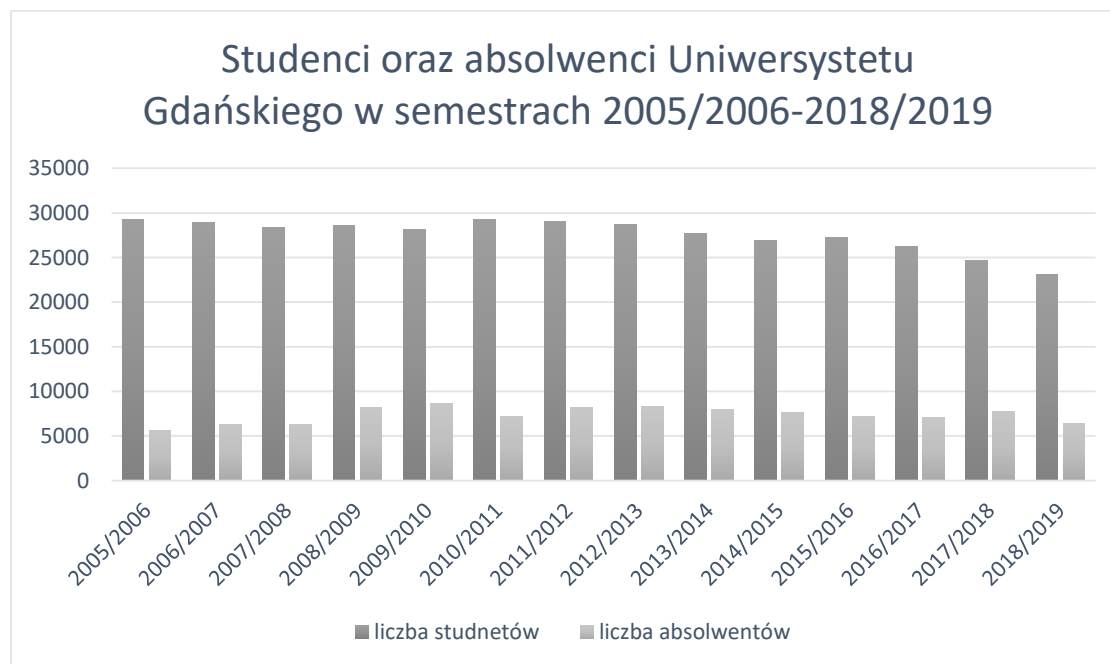
Patrząc w skali całej dzielnicy w latach 2015- 2019 w Oliwie oddano do użytkowania łącznie 20 budynków. Budynki te podzielić można na indywidualne, spółdzielcze oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. W okresie od roku 2015 do 2019 najwięcej oddano budynków spółdzielczych, z czego 9 z nich zostało oddanych w 2019 roku. W 2015 roku nie oddano do użytkowania żadnego budynku, a w 2019 roku oddano ich najwięcej- 9 spółdzielczych i 3 indywidualne (wykres 2.11).



Wykres 2.11 Budynki oddane do użytkowania w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2015-2019. Opracowanie własne na podstawie danych GUS z 31.12.19r.

2.2.3.4. Edukacja

Oliwa jest dzielnicą zamieszkała przez 15 tys. osób, w tym ponad 1 tys. dzieci i młodzieży poniżej 17 roku życia. Według mieszkańców nie ma problemu z dostaniem miejsca w szkole podstawowej, jednak trudności są w zdobyciu miejsca w żłobku. Na terenie Oliwy nie znajduje się żaden żłobek publiczny. Najbliższe żłobki usytuowane są na Przymorzu (żłobek nr 2 i 12) oraz na Zaspie (żłobek nr 4). W granicy dzielnicy znajdują się 2 żłobki niepubliczne. Tak mała liczba placówek sprawia, że liczba miejsc dla dzieci w oliwskich żłobkach jest niewystarczająca. Przedszkoli w granicach dzielnicy jest nieco więcej. Usytuowane tam są 2 przedszkola publiczne i 6 prywatnych. Jedno z prywatnych przedszkoli znajduje się w granicach opracowywanego terenu. Na obszarze dzielnicy funkcjonuje 5 szkół podstawowych publicznych. W dzielnicy zlokalizowane są 3 licea- Ogólnokształcące Liceum Programów Indywidualnych, V Liceum ogólnokształcące im. Stefana Żeromskiego oraz Thinking Zone, które jest niepublicznym liceum ogólnokształcącym¹⁶. Na terenie Oliwy znajduje się również Zespół Szkół Architektury Krajobrazu i Handlowo-Usługowych, gdzie zlokalizowane jest Technikum nr 7. Dzielnica Gdańsk Oliwa kojarzona jest głównie z kampusem Uniwersytetu Gdańskiego. Według danych z oficjalnej strony Uniwersytetu Gdańskiego, uczy się tam 21958 studentów, a pracuje 1767 dydaktyków¹⁷. Semestr 2018/2019 ukończyło 6452 studentów i jest to o 1310 studentów mniej w stosunku do poprzedniego roku (wykres 2.12).



Wykres 2.12 Studenci oraz absolwenci Uniwersytetu Gdańskiego w podziale na semestry. Opracowanie własne na podstawie danych z www.gdansk.pl/gdanskwliczbach [dostęp: 17.09.2020r.]

¹⁶ Redakcja Gethome: Oliwa Gdańsk [online]. [dostęp:02.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gethome.pl/blog/dzielnica-oliwa-gdansk/>

¹⁷ Źródło: <https://ug.edu.pl/> [dostęp:16.09.2020r.]

2.2.4. Wnioski

Dzielnica Gdańsk Oliwa jest doskonale skomunikowana z innymi dzielnicami Gdańska. Dzięki bliskości do morza i zlokalizowanym w jej granicach Trójmiejskim Parku Krajobrazowym jest często wybierana, jako miejsce zamieszkania przez młodych i aktywnych ludzi. Również kompleks biurowców Olivia Business Centre oraz Alchemia przyciąga mieszkańców, którzy cenią sobie bliskość do pracy.

W dzielnicy w 2019 roku najwięcej osób pracowało w przemyśle, a z roku na rok zmniejsza się poziom bezrobocia.

Na terenie dzielnicy powstaje coraz więcej nowych inwestycji. Ceny mieszkań na rynku pierwotnym sięgają tu do 12 617 zł za metr kwadratowy.

W granicach Oliwy zlokalizowany jest Uniwersytet Gdański. W każdym semestrze liczba jego studentów wynosi ponad 24 tysiące, a absolwentów ponad 5 tysięcy.

3. Uwarunkowania przestrzenne

3.1. Analiza dziedzictwa kulturowego

Na analizowanym obszarze zlokalizowany jest jeden z bardziej rozpoznawalnych i ważnych kulturowo budynków, nie tylko w skali dzielnicy, ale również w skali miasta, czy nawet kraju- Hala Olivia. W 1961 roku podjęto decyzję o budowie Hali Widowisko- Sportowej, w której miało znajdować się kryte lodowiska oraz miejsce, gdzie będzie można organizować wydarzenia kulturowe na 5,5 tysiąca osób. Rok później, w roku 1962, została wybrana lokalizacja obiektu, którą niezmiennie do dzisiaj jest plac przy alei Grunwaldzkiej w Gdańsku Oliwie¹⁸. Wojewódzki Komitet Kultury Fizycznej i Gdański Oddział Stowarzyszenia Architektów Polskich ogłosili konkurs na projekt budynku, na który wpłynęło 46 prac z całej Polski. Ostatecznie przyjęto projekt inżyniera Stanisława Kusia oraz dwóch architektów: Macieja Krasieńskiego i Macieja Gintowta, którzy również zaprojektowali między innymi katowicki Spodek. Projekt Hali Olivia był arcydziełem polskiej myśli architektonicznej i konstrukcyjnej. Swoją bryłą przypomina statek przecinający morską falę (zdjęcie 3.1). Budowę Hali została rozpoczęta w 1966 roku i trwała do roku 1972. W międzyczasie w 1969 roku zostało oddane do użytku otwarte sztuczne lodowisko, które przylegało do budowanej krytej hali. W 1970 roku odbył się tam pierwszy mecz hokejowy, bez udziału widzów. Oficjalne otwarcie Hali Olivia miało miejsce 16 grudnia 1970 roku. Według wspomnień jednego z konstruktorów, kiedy oddawano Halę, okazało się, że zabrakło pieniędzy na wykonanie szyldu. Jeden z architektów na placu przed obiektem, w skali 1:1 wyrysował litery, wyciął je z papieru, a następnie zlecił rzemieślnikom wycięcie ich z metalu i umieszczenie przed wejściem. Od otwarcia Hali Widowiskowo- Sportowej odbyły się tam liczne wydarzenia sportowe, polityczne, czy kulturowe. Najważniejsze z takich wydarzeń miało miejsce w 1981 roku i był to I Zjazd NSZZ „Solidarność”¹⁹. Dokładnie 20 lat po tym wydarzeniu, w 2001 roku odbył się tam zjazd założycielski Platformy Obywatelskiej. Na Hali odbywały się również koncerty, między innymi takich gwiazd jak Elton John oraz Iron Maiden. Z roku na rok o Hali Olivia zaczęto coraz bardziej zapominać. Powodem tego zdecydowanie jest pojawienie się na mapie miasta nowych obiektów widowiskowych, takich jak Stadion Ergo Arena, czy hala w Gdyni. W 2007 roku obiekt został zamknięty ze względu na zagrożenie ze strony zawalania dachu. Konieczny był remont, który zakończył się w 2010 roku. W ostatnich latach Hala Olivia została poddana kolejnym remontom. W latach 2014-2015 zostało odnowione wnętrze obiektu, a w 2016 roku elewacja (zdjęcie 3.2)

Kolejnym obiektem znajdującym się na terenie i wartym uwagi jest budynek Olivia Star (zdjęcie 3.3). Zgodę na budowę została wydana w grudniu 2013 roku. Obiekt ma 180 metrów, co czyni ją najwyższym budynkiem w Trójmieście oraz jednym z wyższych w całym kraju. Wysokość obiektu nie jest przypadkowa. Nawiązuje ona do wydarzeń, które miały miejsce w Gdańsku

¹⁸ P.Celej: Historia gdańskiej Hali Olivia [online]. [dostęp: 20.09.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://strefahistorii.pl/article/619-historia-gdanskiej-hali-olivia>

¹⁹ Olivia Business Centre: Czego być może nie wiecie o Hali Olivia? [online]. [dostęp: 20.09.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.oliviacentre.com/aktualnosc/czego-byc-moze-wiecie-o-hali-olivia/>

w sierpniu 1980 roku. Najwyższy punkt elewacji sięga 156 metrów. Pierwotnie obiekt miał mieć 15 kondygnacji i 55 metrów wysokości. W maju 2016 roku wydana została zgoda na wzniesienie Olivia Star na wysokość 180 metrów²⁰.

Budynek zajmują głównie powierzchnie biurowe. Najwyższe kondygnacje wysokościowca zostały oddane do użytku publicznego w 17 lipca 2019 roku. Znajdują się tam restauracja, galeria, kawiarnie oraz sale konferencyjne. Na wysokości 130 metrów zlokalizowany jest otwarty taras widokowy. Ostatnia kondygnacja budynku przeznaczona jest na spotkania biznesowe, gdzie pomieścić można aż 400 osób²¹. Charakterystycznym elementem Olivia Star, poza jej imponującą wysokością, jest architektura szczytu. Swoim ściętym kształtem nawiązuje do bryły Hali Olivia. Dzięki temu zabiegowi oba te budynki, mimo różnicy lat, jakie je dzielą, są ze sobą spójne.



Zdjęcie 3.1 Hala Olivia rok 1970, źródło: www.fotopolska.eu [dostęp:26.11.2020r.]



Zdjęcie 3.2 Hala Olivia dzisiaj, źródło: www.oliviacentre.com [dostęp:26.11.2020r.]

²⁰Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Olivia_Star [dostęp: 22.09.2020r.]

²¹Źródło: <https://www.oliviastar.pl/> [dostęp: 22.09.2020r.]



Zdjęcie 3.3 Widok na Oliwie Star, zdjęcie autorstwa własnego

3.2 Historia

Pierwsze wzmianki w dokumentach o Oliwie pochodzą z 1186 roku, kiedy to Sambor I przeznaczył tę część ziemi na założenie klasztoru cystersów. Nazwę „Oliwa” nadali ziemi zakonnicy, wywodzi się ona od drzewka oliwnego. W XVI i XVII wieku na terenie Oliwy powstały co najmniej 23 zakłady przemysłowe, gdzie przy niektórych z nich w kolejnych latach budowały się rezydencje właścicieli. W tych samych latach, przy obecnej ulicy Polanki wybudowano 7 dworów. W okresie pierwszego rozbioru Polski Oliwa liczyła około 70 zabudowań, zamieszkałych przez 500 osób. W wyniku tych wydarzeń historycznych wieś znalazła się w granicach państwa pruskiego, które skonfiskowało cały majątek cystersów. Po tym jak w 1807 roku Oliwę przejęły wojska napoleońskie, wieś znalazła się w obrębie I Wolnego Miasta Gdańska. W 1822 roku powstała droga łącząca Oliwę z Gdańskiem, wzdłuż której zaczęło rozrastać się pierwsze osiedle o charakterze wiejskim²². W 1882 roku, na miejscu dawnego pawilonu widokowego, wybudowany został istniejący do dziś Pachołek. Niewiele później, w 1900 roku, odnotowano, że Oliwa zamieszkiwana była przez 6,5 tysiąca osób. Z roku na rok liczba mieszkańców na tym terenie zwiększała się i już w 1907 roku liczba mieszkańców liczona jest na ponad 9 tysięcy osób. Oliwa oficjalnie została przyłączona do Gdańska 1 lipca 1926 roku. Ze względu na stale rosnącą liczbę mieszkańców zaczęto rozbudowywać dzielnicę. W 1942 roku zaczęła funkcjonować pierwsza pętla tramwajowa. Została ona zlokalizowana naprzeciwko głównego wejścia do Parku Oliwskiego. W kolejnych latach swoją działalność rozpoczęło gimnazjum oraz liceum, które jest do dzisiaj istniejącą szkołą- V Liceum

²² A.Stefańska: Historia dzielnicy [online]. [dostęp: 29.09.2020r.] Dostęp w Internecie: https://historia-oliwy.trojmiasto.pl/o_hist2.html

Ogólnokształcące. W 1952 roku został otwarty Ogród Botaniczny w Oliwie, który stanowi część Parku Oliwskiego. Kolejnym etapem rozwoju dzielnicy było otwarcie parku zoologicznego w 1954 roku²³.

Na opracowywanym terenie jeszcze w 1940 roku nie występowała liczna zabudowa, jedynie niewielka ilość działek jednorodzinnych, wzdłuż alei Grunwaldzkiej (rys.3.1). Na terenie najstarszą zabudowę stanowią budynki Uniwersytetu Gdańskiego, który został założony w 1970 roku. Dwa lata później, w 1972 roku została oddana do użytku Hala Sportowo- Widowiskowa Oliwia.



Rysunek 3.1 Zabudowa historyczna w granicach opracowania z 1940r. źródło: www.mapa.gdansk.gda.pl/ipg/app/index [dostęp:29.08.2020r.]

3.3. Analiza powiązań obszaru z bezpośrednim otoczeniem

Analizowany obszar zlokalizowany jest przy wschodniej granicy dzielnicy Gdańsk Oliwa, którą wyznaczają tory kolejowe. Usytuowany jest na nich dworzec kolejowy Gdańsk Oliwa, na którym zatrzymują się pociągi osobowe, pociągi pociągów ekspresowych oraz przystanek SKM, z którego można udać się w kierunku Gdyni Głównej lub Gdańska Głównego. Przez granice opracowywania przebiega aleja Grunwaldzka, która jest częścią głównej arterii komunikacyjnej Trójmiasta oraz drogi wojewódzkiej nr 468²⁴. Teren sąsiaduje z kampusem Uniwersytetu Gdańskiego, którego część obejmują granice opracowania. Według danych z oficjalnej strony internetowej Uniwersytetu Gdańskiego, na jedenastu wydziałach i osiemdziesięciu kierunkach uczy się 21958 studentów²⁵. Powierzchnia użytkowa budynków, które pełnią funkcje administracyjną oraz

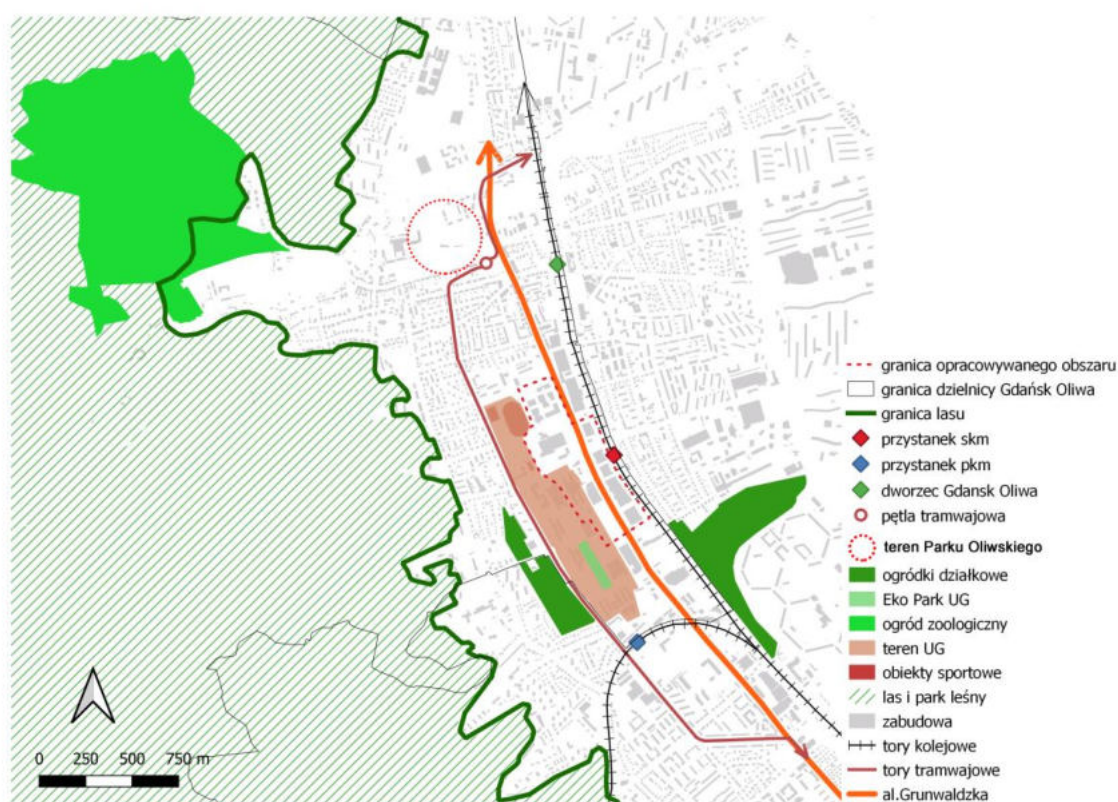
²³Trójmiasto.pl: Historia Oliwy [online]. [dostęp: 29.09.2020r.] Dostępny w Internecie: https://historia-oliwy.trojmiasto.pl/o_hist2.html

²⁴Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Aleja_Grunwaldzka_w_Gda%C5%84sku [dostęp: 29.09.2020r.]

²⁵Źródło: <https://ug.edu.pl/> [dostęp: 29.09.2020r.]

dydaktyczno- naukową wynosi 177 779,91 metrów kwadratowych. Uniwersytet Gdański szczyli się również Eko Parkiem, którego powierzchnia wynosi 1,51 hektara. W odległości około 1,5 kilometrów od centrum opracowywanego obszaru zlokalizowana jest pętla tramwajowa oraz, przy ulicy Wita Stwosza, przystanek Polskiej Kolei Metropolitalnej- Strzyża PKM, z którego pojechać można w kierunku Kartuz lub Gdańska Wrzeszcza. Mówiąc o bezpośrednim otoczeniu nie można zapomnieć o terenach zieleni, które zajmują większą część powierzchni dzielnicy. Dzięki nim na obszarze łączą się wszystkie niezbędne funkcje. Oprócz miejsc pracy, edukacji, czy rozrywki, użytkownicy mogą cieszyć się odpoczynkiem na łonie natury. Jest to swego rodzaju ewenement, że w centrum miasta znajdują się tak duże tereny zielone. W granicach Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego zlokalizowany jest największy park zoologiczny w Polsce, o powierzchni 125 hektarów²⁶. Niewątpliwie wpływa to na liczbę turystów odwiedzających dzielnicę. Mimo tak dużego potencjału terenów zielonych, dostęp do nich jest ograniczony ze względów środowiskowych. Największy ruch rekreacyjny obserwowany jest w konkretnych miejscach, na przykład w Dolinie Radości. W granicach dzielnicy zlokalizowany jest również Park Oliwski, który cieszy się ogromnym zainteresowaniem wśród mieszkańców i turystów przez cały rok.

Na poniższym schemacie zostały przedstawione bariery urbanistyczne, w postaci alei Grunwaldzkiej, torów tramwajowych oraz torów kolejowych. Zaznaczona jest również lokalizacja wyżej wymienionych elementów krajobrazu, takich jak przystanek PKM, SKM, pętla tramwajowa, teren Uniwersytetu Gdańskiego oraz tereny zieleni (rys.3.2)



Rysunek 3.2 Schemat powiązań obszaru z bezpośrednim otoczeniem. Opracowanie własne

²⁶Źródło: <https://www.zoo.gda.pl/about/zoo-w-liczbach>

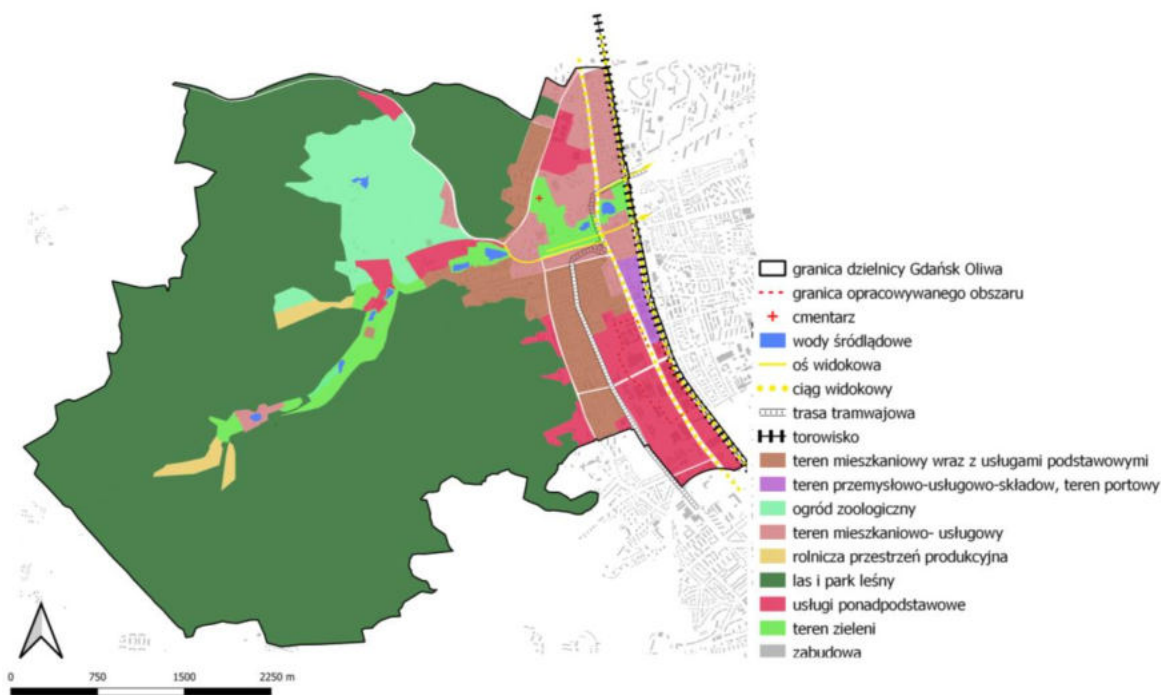
3.4. Analiza stanu użytkowania i zagospodarowania obszarów

Dzielnica, w której zlokalizowany jest analizowany teren, charakteryzuje się znaczną przewagą obszarów zieleni. W granicach Oliwy znajdują się tereny Lasów Oliwskich, które są częścią Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Lasy Oliwskie zajmują powierzchnię 6000 hektarów a zadrzewienie całego obszaru wynosi ponad 95%²⁷. Zarządzane są w większości przez Nadleśnictwo Gdańsk. W granicach dzielnicy znajduje się, założony w 1954 roku, największy w Polsce park zoologiczny o powierzchni 125 hektarów. Według ostatnich danych z 31.12.2019 roku oliwskie zoo było zamieszkiwane przez 164 gatunków zwierząt, reprezentowanych przez 868 osobników²⁸. Na terenie znajdują się nieliczne obszary rolniczych przestrzeni produkcyjnych. W pozostałej części dzielnicy zlokalizowane są tereny zurbanizowane, w tym w zachodniej części wraz z obszarami rekreacyjnymi. We wschodniej części dzielnicy, wzdłuż alei Grunwaldzkiej- głównego ciągu transportowego Trójmiasta, zlokalizowane są tereny usługowe o znaczeniu metropolitalnym²⁹. Jest to obszar, gdzie skupia się najwięcej miejsc pracy w Gdańsku. Tereny te związane są ze szkolnictwem wyższym oraz biznesem. Kompleks biurowców Olivia Business Centre wraz z Halą Olivia, Alchemia oraz budynki Uniwersytetu Gdańskiego tworzą nowoczesną przestrzeń miejską, z dominującą zabudową współczesną. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska zaznaczone zostały dwa ciągi widokowe znajdujące się w granicach dzielnicy- w kierunku Sopotu oraz Gdańska Wrzeszcza. Jeden z nich przebiega przez aleję Grunwaldzką, a drugi przez tory kolejowe. Wyróżnić również można dwie osie widokowe, ciągnące się w kierunku Zatoki Gdańskiej (rys.3.3).

²⁷Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Lasy_Oliwskie [dostęp: 29.09.2020r.]

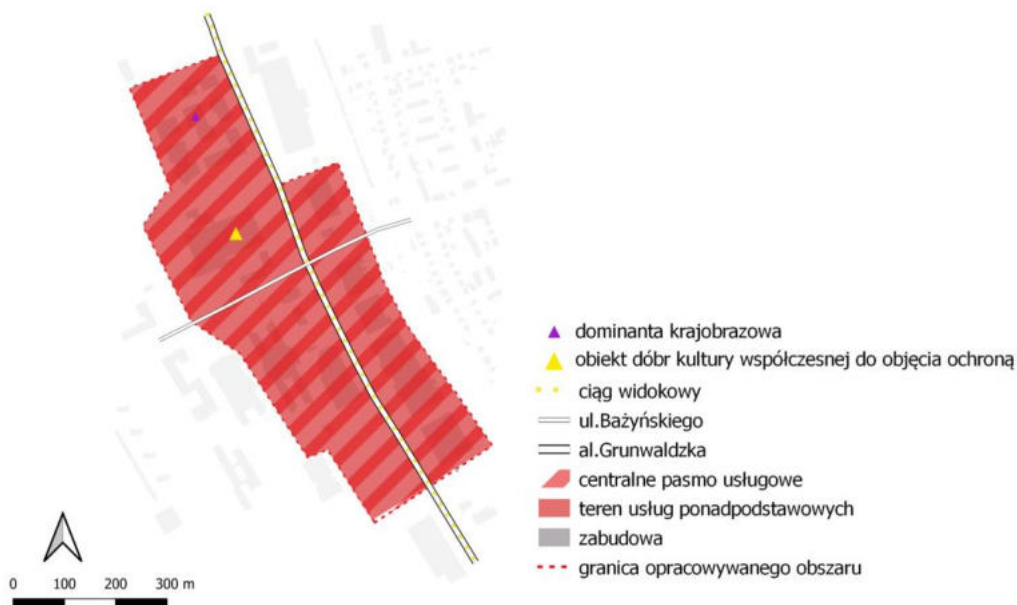
²⁸ Źródło: <https://www.zoo.gda.pl/about/zoo-w-liczbach> [dostęp: 29.09.2020r.]

²⁹ Studium Uwarunkowań i Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska



Rysunek 3.3 Schemat użytkowania terenu dzielnicy Gdańsk Oliwa. Opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska

Analizując granice terenu objętego projektem wyróżnić można jedynie obszary usług ponadpodstawowych, które należą do centralnego pasma usługowego. Są to wyżej wspomniane kompleksy nowoczesnych biurowców- Olivia Business Centre oraz Alchemia, Hala Olivia i budynek Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Gdańskiego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gdańska Hala Olivia, ze względu na swoje wyjątkowe walory architektoniczne, została oznaczona jako obiekt dóbr kultury współczesnej do objęcia ochroną. Warto wspomnieć, że analizując dany teren na podstawie studium uwarunkowań, można zauważyć, brak oznaczenia budynku Olivia Star jako dominanta wysokościowa. Budynek ten nie został również uwzględniony w Studium Lokalizacji Obiektów Wysokościowych. Z perspektywy miasta i jego użytkownika, ze względu na to, że wysokościowiec jest najwyższym budynkiem w Gdańsku (180 metrów) oraz że widok na niego rozpościera się z wielu punktów w mieście, można uznać go za dominantę wysokościową, dlatego też został tak oznaczony na poniższym schemacie (rys.3.4).



Rysunek 3.4 Schemat użytkowania terenu w granicach opracowania. Opracowanie własne na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska.

3.5. Analiza struktury zabudowy

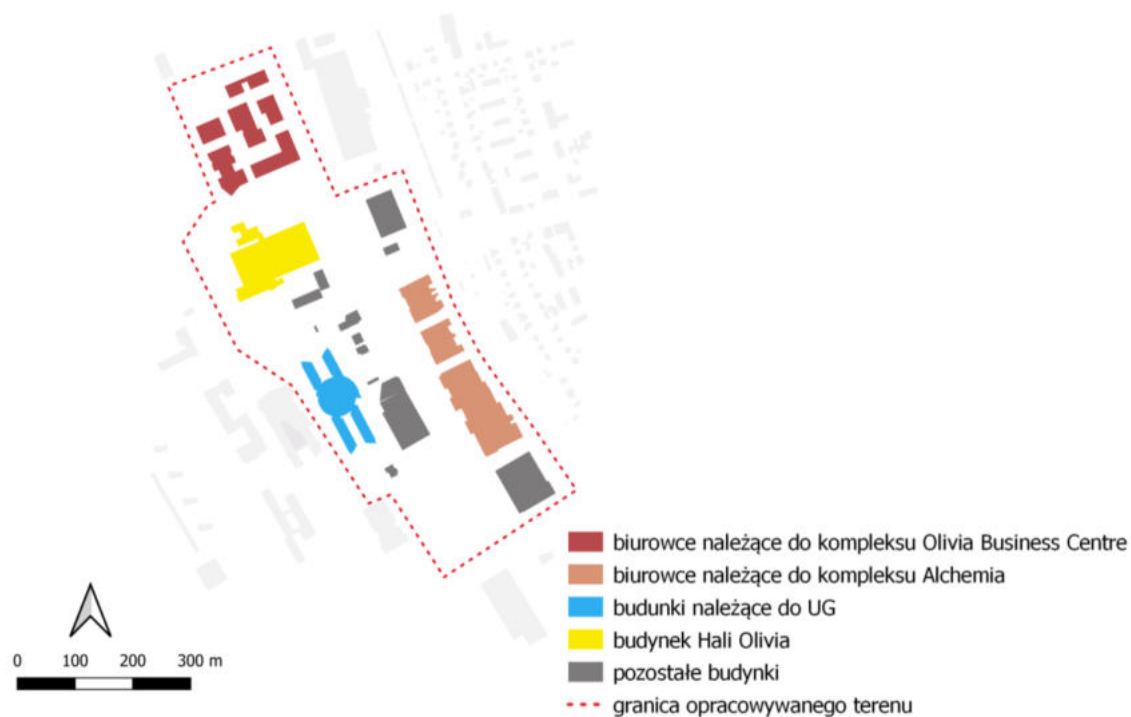
W granicach opracowywanego terenu zlokalizowane są nowoczesne biurowce, które skupiają największą liczbę miejsc pracy w Gdańsku. Są to kompleksy biurowców Alchemia oraz Olivia Business Centre. Oba z tych kompleksów są przykładem nowoczesnej architektury, która łączy w sobie przestrzenie biurowe oraz usługowe.

Kompleks Olivia Business Centre jest największym ośrodkiem biznesowym w północnej Polsce. Obecnie powierzchnia biur do wynajęcia wynosi 150 tysięcy metrów kwadratowych, a planowane jest aż 230, a powierzchnie biurowe rozpoczynają się już od 10 metrów kwadratowych, po 100 i aż do 1000, tak aby każda firma mogła znaleźć coś odpowiedniego dla siebie. Biurowce Olivia Business Centre mieszczą w sobie 200 firm oraz około 8500 pracowników. Powierzchnia działki, na której wybudowane są obiekty wynosi 3,5 hektara. Budowa pierwszego budynku, którym jest Olivia Gate, rozpoczęła się w 2010 roku. Kolejne budynki wnoszone były średnio co roku. Instalacje wykorzystane w budynkach ograniczają zużycie energii, co czyni projekt przyjazny środowisku. W Olivia Business Centre co roku odbywają się liczne wydarzenia biznesowe, sportowe, edukacyjne i kulturowe³⁰.

Kompleks biurowców Alchemia jest drugim co do wielkości, zaraz po Olivia Business Centre, ośrodkiem biznesowym w północnej Polsce. Powierzchnia biurowa wynosi 112 tysięcy metrów kwadratowych. Biurowce Alchemii mieszczą w sobie 50 firm, głównie zagranicznych,

³⁰Źródło: <https://www.oliviacentre.com/o-nas/> [dostęp: 02.10.2020r.]

w których zatrudnionych jest około 8000 pracowników³¹. Warto zwrócić uwagę na bryłę budynków, które zaprojektowane są na planie litery H. Dzięki temu biura są doskonale oświetlone przez światło naturalne³². W parterach niektórych z budynków zlokalizowane są różnego rodzaju usługi, takie jak restauracje, czy kawiarnie (rys.3.5).



Rysunek 3.5 Schemat struktury zabudowy w granicach opracowania. Opracowanie własne

3.6. Analiza wysokości zabudowy

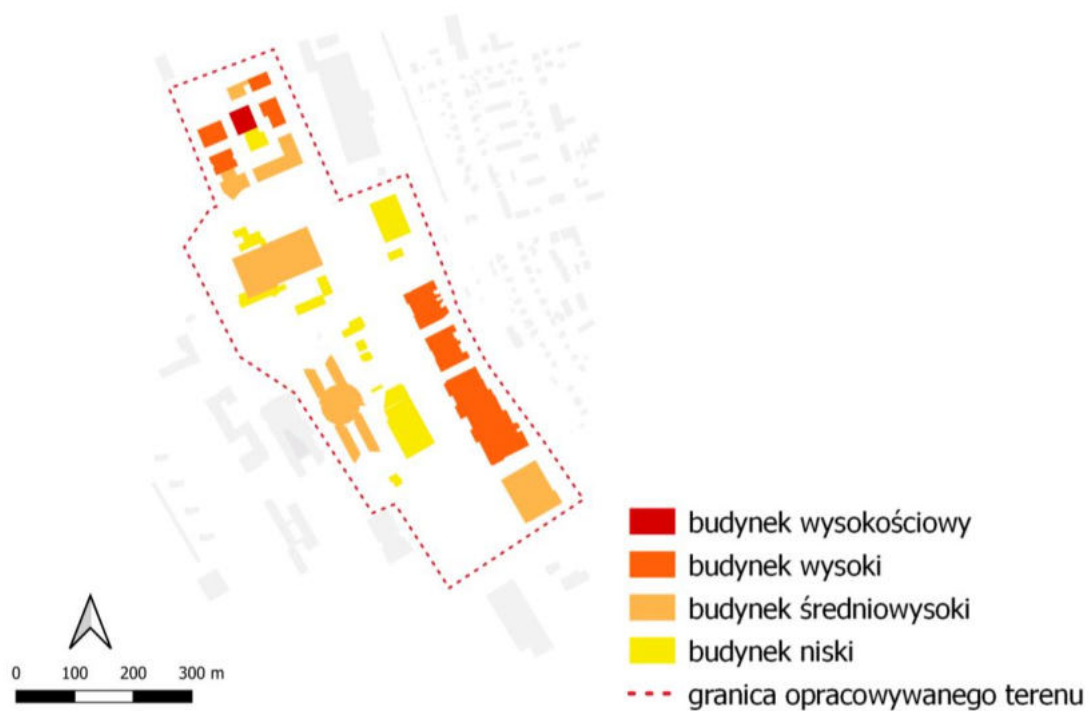
Na analizowanym obszarze występują zróżnicowane budynki, pod względem wysokości. Przeważają tutaj jednak budynki wysokie, które stanowią większą część kompleksów biurowych Alchemia i Olivia Business Centre. Na tle obszaru wyróżnia się budynek Olivia Star, który mierzy 180 metrów. Ze względu na swój wymiar stanowi on dominantę wysokościową i jest na pewno elementem charakterystycznym całego terenu. Z jego najwyższej kondygnacji rozpościera się widok na całe miasto oraz na morze. Biurowce alchemii mierzą około 54 metry. Podobną wysokość mają budynki kompleksu Olivia Business Centre zaznaczone na poniższym schemacie jako wysokie. Pozostałą część budynków należących do Olivia Business Centre stanowią budynki średniowysokie oraz znajdujący się między nimi ogród zimowy, zaznaczony jako budynek niski. W grupie budynków średniowysokich znajduje się również budynek Wydziału Nauk Społecznych Uniwersytetu Gdańskiego oraz Hala Olivia.

³¹Źródło: <http://www.alchemia.gda.pl/> [dostęp: 02.10.2020r.]

³²Źródło: <https://torus.pl/argon> [dostęp: 02.10.2020r.]

Aby określić wymagania techniczne, wprowadzony został poniżej przedstawiony podział budynków ze względu na wysokość, na podstawie którego został wykonany schemat (rys.3.6):

- 1) Budynki niskie- do 12 metrów włącznie nad poziomem terenu
- 2) Średniowysokie- od 12 do 25 metrów włącznie nad poziomem terenu
- 3) Wysokie- od 25 do 55 metrów włącznie nad poziomem terenu
- 4) Wysokościowe- powyżej 55 metrów nad poziomem terenu³³

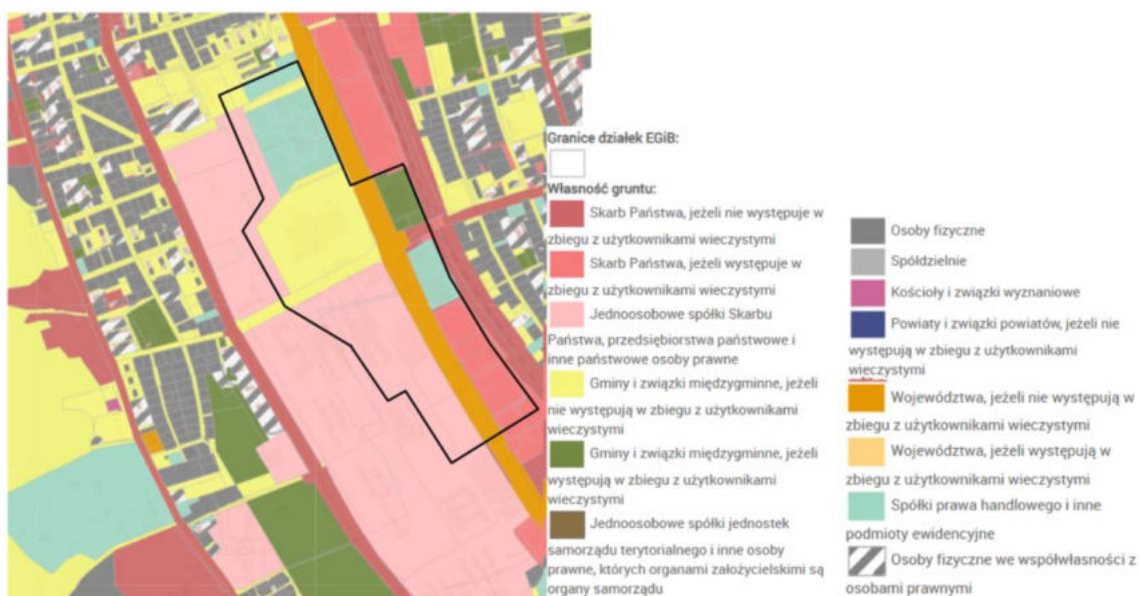


Rysunek 3.6 Schemat wysokości zabudowy. Opracowanie własne

³³ § 8 Podział budynków na cele określenia wymagań technicznych i użytkowych Dz.U.2019.0.1065 t.j. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

3.7. Analiza struktury własności

Analizowany obszar w głównej mierze zajmują tereny, których własnością są jednoosobowe spółki Skarbu Państwa lub przedsiębiorstwa państwowe. Są to tereny, na których zlokalizowany jest Uniwersytet Gdański. Obszar, w granicach którego usytuowana jest Hała Olivia oraz część ulicy Bażyńskiego należy do gmin i związków międzygminnych. Właścicielem alei Grunwaldzkiej jest województwo. Tereny, na których zlokalizowany jest kompleks biurowców Alchemia należą po części do spółki prawa handlowego oraz Skarbu Państwa. Do spółki prawa handlowego należą również tereny Olivia Business Centre. Analizując granice opracowywania można stwierdzić, że istniejące na nim tereny, należące do gmin, są doskonałym miejscem na rozwój infrastruktury technicznej oraz wszelkich obiektów użytkowania publicznego (rys.3.7). Zgodnie z artykułem 24 ustawy o gospodarce nieruchomościami tereny należące do gmin mogą zostać wykorzystane do rozwoju gminy oraz różnego rodzaju działalności inwestycyjnej. Zgodnie z Do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, stanowiące przedmiot własności gminy i nieoddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy. Gminne zasoby nieruchomości mogą być wykorzystywane na cele rozwoju gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności pod budownictwo mieszkaniowe oraz związane z tym budownictwem urządzenia infrastruktury technicznej, a także na realizację innych celów publicznych³⁴.



Rysunek 3.7 Schemat własności gruntów, źródło: www.mapa.gdansk.gda.pl/ipg/app/index [dostęp:30.08.2020r.]

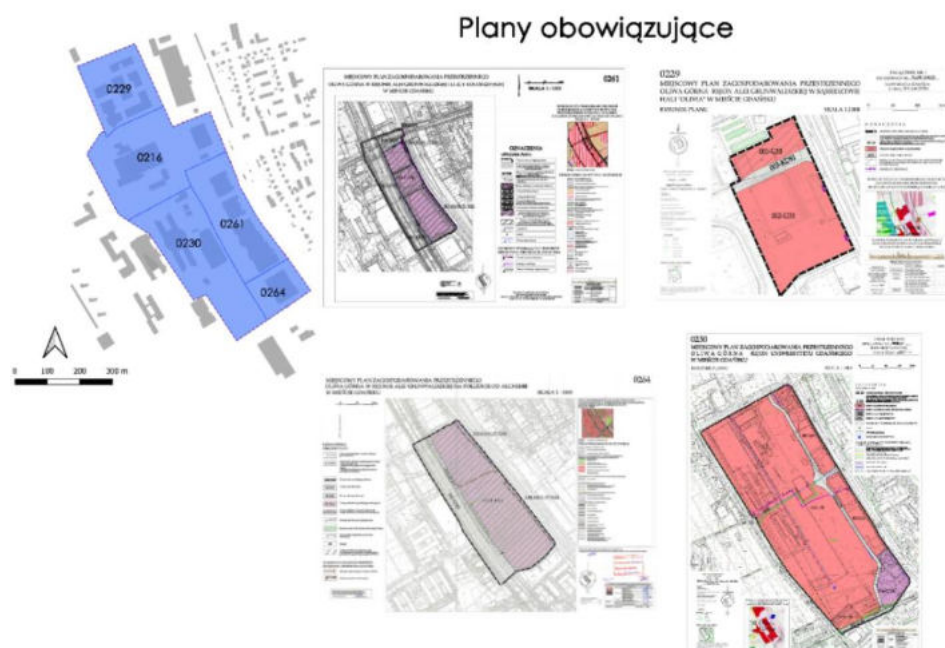
³⁴Art. 24. gosp. nier. Dz.U.2020.0.1990 t.j. - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

3.8. Analiza dokumentów planistycznych

W granicach opracowania znajdują się tereny określone przez 5 obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego (rys.3.8):

- 1) 0229- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej w sąsiedztwie Hali Olivia w mieście Gdańsku
Plan obejmuje teren zabudowy usługowej, mierzący 4,6 hektara oraz teren ulicy lokalnej. Na planie został również oznaczony teren, na którym dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 metrów kwadratowych. W granicach obszaru występują dwa istniejące ciepłociągi.
- 2) 0261- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej i ulicy Kołobrzeskiej w mieście Gdańsku
Plan obejmuje obszar mierzący 5,5 hektara, na którym dominuje funkcja produkcyjno-usługowa z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 metrów kwadratowych. Na terenie zostały również oznaczone tereny dróg zbiorczych, dojazdowych, głównych oraz głównych przyspieszonych. Wzdłuż torów kolejowych rozgraniczony został teren funkcji mieszanej szklaków i bocznic kolejowych oraz zabudowy produkcyjno- usługowej. Pierzeja biurowców Alchemii została oznaczona jako pierzeja eksponowana.
- 3) 0264- Oliwa Górna, rejon alei Grunwaldzkiej na południu od Alchemii w mieście Gdańsku
Plan obejmuje obszar terenów o funkcji produkcyjno- usługowej, mierzący 9,4 hektara oraz tereny ulic głównych i dojazdowych. Na planie zostały oznaczone istniejące grawitacyjne kanały sanitarne oraz granice terenów zamkniętych. Rozgraniczony został teren funkcji mieszanej szklaków i bocznic kolejowych oraz zabudowy produkcyjno- usługowej. Tak jak w przypadku wyżej opisanego planu, została zaznaczona pierzeja eksponowana.
- 4) 0230- Oliwa Górna, rejon Uniwersytetu Gdańskiego w mieście Gdańsku
Plan obejmuje obszar mierzący 33,1 hektara, gdzie dominują tereny zabudowy usługowej. Występują również nieliczne tereny zabudowy produkcyjno- usługowej oraz tereny ulic dojazdowych i wewnętrznych. Na planie oznaczone zostały istniejący grawitacyjny kanał deszczowy, ciepłociąg oraz wodociąg. Pokazana została również oś kompozycyjna przebiegająca przez granice opracowane planem.
- 5) 0216- Wrzeszcz- Strzyża II- Oliwa w mieście Gdańsku

Plan obejmuje obszar mierzący aż 179,03 hektarów. Określone są w nim tereny o wielu funkcjach. Od terenów mieszkaniowych, przez usługowe, usługowo- mieszkaniowe, tereny zieleni, po tereny obsługi wszelkiej rodzaju komunikacji.

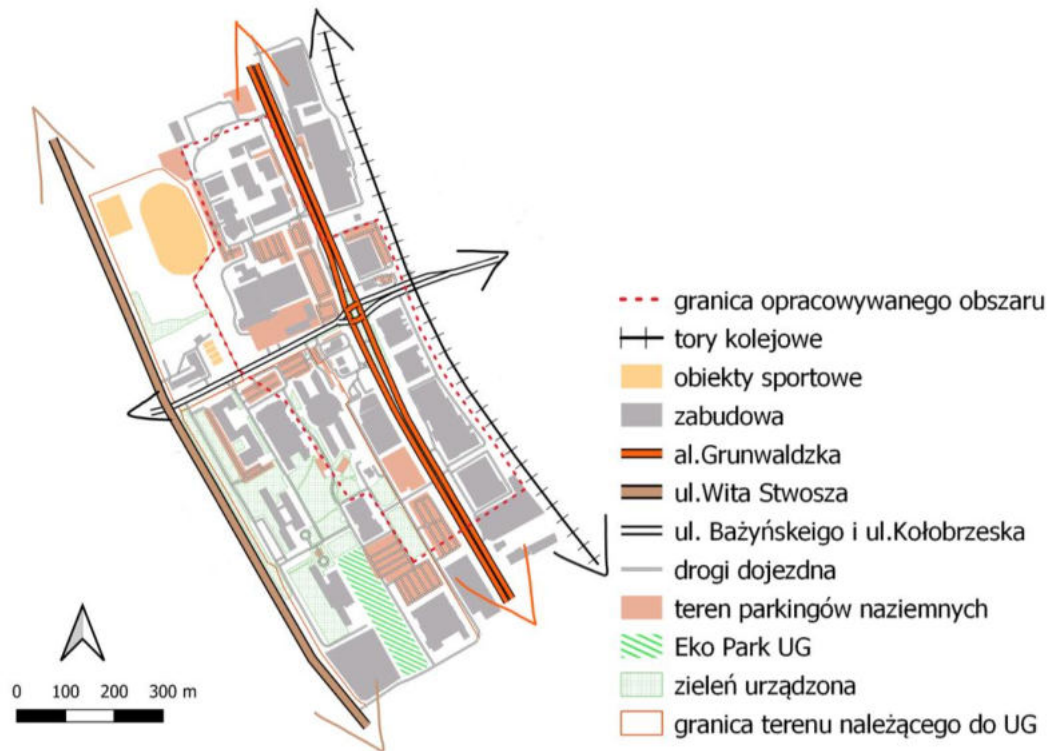


Rysunek 3.8 Obowiązujące na opracowywanym obszarze Miejsce Plany Zagospodarowania Przestrzennego. Źródło: <https://bip.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/02-oliwa-gorna,a,5018> [dostęp: 02.11.2020r.]

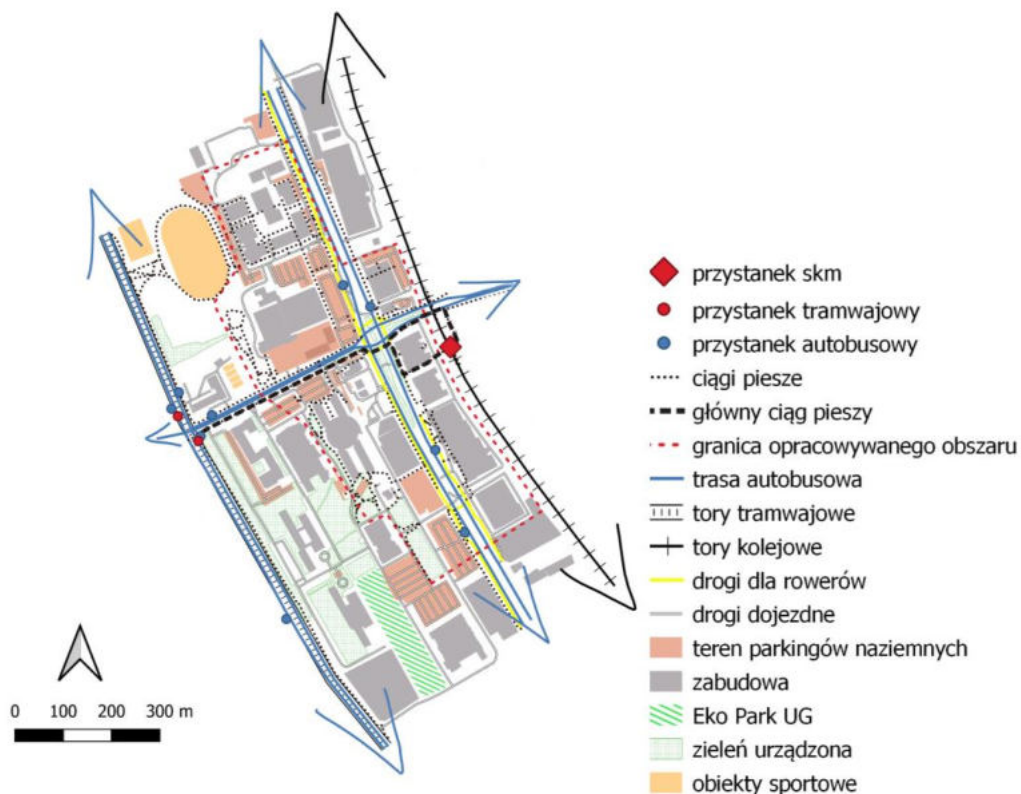
3.9. Powiązania komunikacyjne

Przez granice analizowanego obszaru przebiega aleja Grunwaldzka, która jest częścią głównej arterii Trójmiasta. W centralnej części terenu zlokalizowane jest skrzyżowanie, które przecina aleję Grunwaldzką z ulicą Bażyńskiego i ulicą Kołobrzeską. Ulicą Kołobrzeską dojechać można w kierunku dzielnicy Gdańsk Przymorze, a ulica Bażyńskiego łączy się z ulicą Wita Stwosza, która prowadzi w kierunku dzielnicy Gdańsk Strzyża (rys.3.9) Przy wschodniej granicy analizowanego obszaru zlokalizowany jest przystanek SKM. Dzięki takiej lokalizacji przystanku Szybkiej Kolei Miejskiej, wielu mieszkańców Gdańska ma bardzo dobry dojazd do pracy na terenie kompleksu Olivia Business Centre oraz Alchemia. Usytuowany w sąsiedztwie zachodniej granicy terenu przystanek tramwajowy umożliwia dojazd studentom Uniwersytetu Gdańskiego pod sam kampus uczelni. W granicach opracowania zlokalizowane są również przystanki autobusowe. Przeprowadzając analizę terenu zauważyć można, że jest on bardzo dobrze skomunikowany ze wszystkimi częściami Gdańska, jak również całego Trójmiasta. Dzięki zlokalizowanej wzdłuż alei Grunwaldzkiej drogi dla rowerów, teren jest również dostępny dla osób preferujących bardziej ekonomiczny oraz przyjazny środowisku sposób przemieszczania się. Główny ciąg pieszy przeprowadzony jest od przystanku SKM w stronę alei Grunwaldzkiej, aż do przystanku autobusowego i tramwajowego przy ulicy Wita Stwosza (rys.3.10). Przechodzący tamtędy piesi mijają lokale gastronomiczne zlokalizowane w parterach biurowców oraz przestrzenie z małą

architekturą i zielenią, znajdujące się między budynkami Argon i Neon, należących do kompleksu Alchemia. Pozostałe ciągi piesze przeprowadzone są głównie w miejscach niedostępnych dla samochodów- między budynkami oraz wzdłuż głównych ulic. Analizując wybrany teren zauważyć można bardzo dużą ilość parkingów naziemnych.



Rysunek 3.9 Schemat powiązań komunikacyjnych opracowywanego obszaru z uwzględnieniem istotnych obiektów. Opracowanie własne



Rysunek 3.10 Schemat dostępności komunikacyjnej na opracowywanym obszarze. Opracowanie własne

Występujące na terenie i w jego sąsiedztwie przystanki autobusowe:

- Hala Olivia
- Hala Olivia 02
- Biblioteka Główna UG 01
- Biblioteka Główna UG 02
- Bażyńskiego 01
- Bażyńskiego 04
- Bażyńskiego 06
- Bażyńskiego 07
- Uniwersytet Gdański 03

Występujące w sąsiedztwie opracowywanego terenu przystanki tramwajowe:

- Bażyńskiego 02
- Bażyńskiego 01
- Uniwersytet Gdański 01

3.10. Wizja lokalna

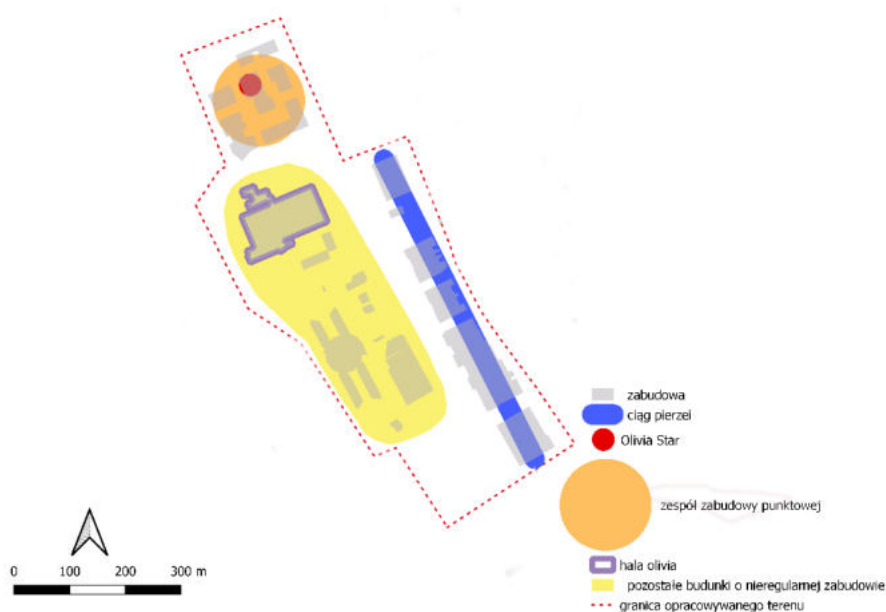


Rysunek 3.11 Zdjęcia autorstwa własnego zrobione 12.11.2020 r. podczas wizji lokalnej na analizowanym terenie

3.11. Percepcja przestrzeni

Opracowywany teren charakteryzuje się różnorodną formą zabudowy. Po wizji lokalnej nasuwa się podział na trzy kategorie. Pierwszą z nich jest ciąg budynków po prawej stronie alei Grunwaldzkiej. Ustawione są niemal w jednej linii, tworząc jednorodną pierzeję. Po drugiej strony alei Grunwaldzkiej zabudowa ma już zupełnie inny charakter. Jest ona bardziej rozproszona. Budynki są znacznie niższe, ale zajmują większą powierzchnię działki. Mimo ciekawych brył, jakie ma Hala Olivia i Wydział Nauk Społecznych, budynki są dużo mniej zauważalne, niż obiekty w pozostałych kategoriach. Wyróżniający się na tle tego obszaru jest budynek Hali Olivia, który jest zdecydowanie najstarszym obiektem w granicach całego opracowywanego terenu. Hala Widowiskowo-Sportowa jest zakorzeniona w historii miasta i jest ważnym elementem dla społeczności na mapie Gdańska. Kolejną wyróżniającą się kategorią są biurowce kompleksu Olivia Business Centre. Budynki te stanowią swego rodzaju skupisko. Są to budynki wysokie ustawione blisko siebie, tworzące zwarty zespół zabudowy. Na tle tych biurowców wyróżnią się wysokościowiec- Olivia Star (rys.3.11).

Przechodząc przez teren w godzinach wieczornych można zauważyć, że dominują tam biurowce, które są oświetlone, a pozostałych obiektów praktycznie nie widać. Wniosek ten pozwala stwierdzić, że nowoczesne biurowce przytłaczają nawet tak ważny na terenie obiekt, jakim jest Hala Olivia. Budynki biurowców stanowią pewną barierę. Podobnie jest z terenem Uniwersytetu Gdańskiego, który w dodatku otoczony jest płotem. Z punktu widzenia przechodnia terenu te są niedostępne, zwłaszcza w godzinach wieczornych, a zlokalizowane w nich usługi borykają się z brakiem klientów. Teren ten, po pracy, staje się obszarem, przez który mieszkańcy tylko przejeżdżają, a mało która osoba zatrzyma się i spędzi tam swój wolny czas.



Rysunek 3.12 Percepcja opracowywanego obszaru. Opracowanie własne

4. Założenia projektowe

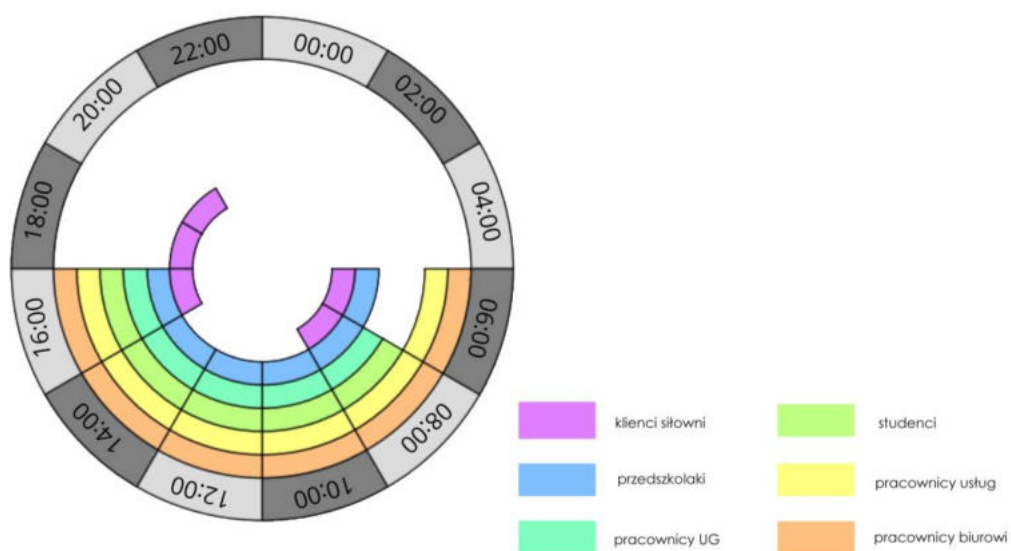
4.1. Określenie problemu

Analizowany obszar charakteryzuje się monofunkcyjnością. Na jego terenie zlokalizowane są biurowce oraz część kampusu Uniwersytetu Gdańskiego. Głównym problemem tego obszaru jest jego „wymieranie” po godzinach pracy. Kiedy pracownicy biur kończą swoją pracę, teren staje się zupełnie pusty. Dotyczy to również weekendów, kiedy obszar odwiedzają jedynie studenci zaoczní. W jednym z biurowców Olivia Business Centre zlokalizowana jest siłownia otwarta całą dobę. Jest to jedyne miejsce, dla którego pojawiają się na terenie ludzie po godzinie 18 (rys. 4.1).

Na obszarze brakuje usług ogólnodostępnych dla wszystkich mieszkańców miasta. Lokale gastronomiczne nie są w stanie zarobić na swoje utrzymanie, ze względu na wysokie koszty wynajmu lokalu oraz przede wszystkim przez to, że klientami są jedynie pracownicy biur, którzy odwiedzają lokale tylko w godzinach pracy, głównie podczas przerwy obiadowej.

Kolejnym problemem, który występuje na terenie są parkingi, które stanowią dużą część całego terenu. Mimo to, pracownicy biurowców Olivia Business Centre oraz Alchemia wolą parkować na miejscach bezpłatnych, zajmując tym samym miejsca parkingowe mieszkańcom dzielnicy³⁵.

Istotnym problemem występującym na analizowanym obszarze, jest jego dostępność. Tereny kampusu Uniwersytetu Gdańskiego otoczone są płotami co powoduje, że obszar nie jest dostępny dla wszystkich użytkowników miasta.



Rysunek 4.1 Dobowy rozkład aktywności na obszarze opracowania. Opracowanie własne

³⁵ A.Dobiegała: Koniec z bezpłatnym parkowaniem w Oliwie. Mieszkańcy: Problemy są masakryczne!, kwiecień 2017 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,21684178,koniec-z-bezplatnym-parkowaniem-w-oliwie.html?fbclid=IwAR3DBbinTzmcGHIYdH0hrmnRkPDWHyeuTOAherkCLJ3n6e178KdlzavTyV8>

4.2. Analiza SWOT opracowywanego obszaru

Mocne strony:

- Teren doskonale skomunikowany z innymi dzielnicami
- Hala Olivia, jako obiekt kultury współczesnej
- Renoma miejsca
- Sąsiedztwo kampusu Uniwersytetu Gdańskiego
- Wyznaczone ścieżki dla rowerów
- Sąsiedztwo Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego

Słabe strony:

- Znaczące różnice wysokości budynków
- Niewykorzystanie potencjału Hali Olivia
- Teren niedostępny dla wszystkich użytkowników miasta
- Wysokie czynsze wynajmu biura lub lokalu pod usługi
- Obszar „żyje” tylko w godzinach pracy biur
- Z lokali usługowych korzystają jedynie pracownicy biur w swoich godzinach pracy
- Użytkownikami terenu są jedynie studenci i pracownicy Uniwersytetu Gdańskiego oraz pracownicy biur
- Budynki biurowców stanowią barierę urbanistyczną
- Hałas generowany przez Aleję Grunwaldzką

Szanse

- Obszar może stać się terenem wielofunkcyjnym
- Dzięki zlokalizowaniu w granicach obszaru wielu lokali gastronomicznych, teren może być użytkowany dłużej, niż tylko w godzinach pracy biur
- Odnowienie potencjału i podkreślenie wartości Hali Olivia
- Wykorzystanie pustych terenów pod nową inwestycję

Zagrożenia

- Sytuacja epidemiologiczna wpływająca na pustoszenie biurowców z powodu narzucenia pracy zdalnej
- Sytuacja epidemiologiczna wpływająca na naukę zdalną
- Dalszy rozwój i budowa nowych biurowców, co pogłębi problem monofunkcyjności
- Aleja Grunwaldzka stanowi barierę infrastrukturalną

4.3. Gospodarka nocna

Gospodarka nocna, czy nocna ekonomia miasta, jest coraz częściej spotykanym terminem. Coraz więcej miast na świecie dostrzega potencjał w zarabianiu pieniędzy nocą i coraz więcej mieszkańców oraz turystów chce mieć wybór, jak spędzić czas nocą. Powstaje coraz więcej lokali usługowych oraz wydłużony zostaje czas funkcjonowania tych, które już istnieją³⁶. Współczesne metropolie rozwijają się nie tylko w płaszczyźnie geograficznej, ale również w czasowej. Coraz częściej w miastach spotkać można działalności, które funkcjonują również po zmroku. Tworzą one wyżej wspomnianą już gospodarkę nocną, która widoczna jest nie tylko w dużych metropoliach, ale również w mniejszych miastach, które są bogate w dziedzictwo kulturowe.

Czas staje się coraz ważniejszym tematem w urbanistyce i planowaniu przestrzennym. Współzależność przestrzenno-czasowa ma znaczenie nie tylko dla teorii rozwoju miejskiego i polityki miejskiej, ale także dla planowania i zarządzania miejskiego. Podejście czasoprzestrzenne koncentruje się na człowieku i jego oczekiwaniach wobec miasta. Zrozumienie i uwzględnienie tych oczekiwań oferuje nowy sposób na poprawę jakości życia w miastach. Dostosowanie podaży i dostępności przestrzeni i usług publicznych do potrzeb czasoprzestrzennych mieszkańców wymaga zintegrowanego podejścia do fizycznego projektowania przestrzeni miejskiej i organizacji miast. W ciągu ostatnich dwóch dekad zakres prac praktycznych i teoretycznych dotyczących zagadnień związanych z przestrzenią miejską znacznie się rozwinął³⁷. Gospodarkę nocną napędza muzyka, kluby i teatry; całonocne siłownie, czynne do późna księgarnie i bary. Współpraca między wszystkimi interesariuszami, takimi jak mieszkańcy miasta, wszystkie grupy społeczne, władze publiczne, prywatni operatorzy, organizacje turystyczne, a także osobami, które planują, projektują, budują, zarządzają i inwestują w miasta prowadzi do wielu korzyści, które są podstawą gospodarki nocnej. Działanie nocnej ekonomii dodaje lokalizacji wyjątkowości, integruje społeczność oraz rozwija przemysł artystyczny i kreatywny. Dzięki temu wzbogaca się również lokalna gospodarka i rozwija się oferta turystyczno- kulturalna miasta. Kluczowym elementem rozwoju nocnej gospodarki jest zapewnienie podstawowych usług i transportu dla pracowników nocnych³⁸.

Do określenia gospodarki nocnej stosuje się różne widełki czasowe. Najczęściej spotykanym stwierdzeniem jest, że pora nocna zaczyna się o godzinie 21:00 lub 22:00 i trwa do 6:00 lub 7:00 rano. Są to jednak umowne przedziały i mogą różnić się w zależności od państwa³⁹. Termin ekonomia nocna używany jest do opisanego szerokiego zakresu działań, od podróży po teatr,

³⁶ P. Wilk: Polityka 39.2016 (3078) z dnia 20.09.2016; Rynek; s. 45

Oryginalny tytuł tekstu: "Życie bez snu" [online] [dostęp: 24.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.polityka.pl/tygodnikpolityka/rynek/1675956,1,miasta-ktore-nie-zasypiaja.read>

³⁷ D.Henckel, S.Thomaier, B. Könecke, R. Zedda, S. Stabilini: Space time design of the public city, 2013, The night and its loss s.37-48

³⁸ G.Power: How the night-time economy helps build cities [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://blog.mipimworld.com/investment/how-the-night-time-economy-helps-build-cities/>

³⁹ R.Pawlusiński, P.Zmyślony: Gospodarka nocna a oferta kulturowa miast [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://turystykawmiescie.org/2019/01/06/gospodarka-nocna-a-oferta-kulturowa-miast-publicacja/>

rodzinny posiłek, czy wieczorne wyjście do klubu. Ekonomia nocna jest ważną częścią naszych miast większych, czy mniejszych. W Wielkiej Brytanii szacuje się, że na gospodarce nocnej miasta zarabiają ponad 60 miliardów funtów rocznie. Jednak nocna aktywność może wiązać się z problemami, głównie z przemocą napędzaną spożyciem alkoholu oraz ze wzrostem przestępczości i zachowań antyspołecznych, które często skutkują negatywnym postrzeganiem miasta nocą. Mimo, że widoczny jest spadek liczby brutalnych przestępstw związanych ze spożyciem alkoholu, nadal ten współczynnik jest znaczący. Najnowsze statystyki z 2016 roku pokazują, że w ponad połowie wszystkich aktów przemocy, ofiara uważała, że sprawca był pod wpływem alkoholu. Bezpieczeństwo publiczne to coś więcej niż tylko dodawanie funkcjonariuszy policji. Aby zmniejszyć ryzyko i zwiększyć bezpieczeństwo, muszą tworzyć się silne partnerstwa oparte na współpracy. Ciągłość połączeń i wspólna odpowiedzialność staje się nową normą bezpieczeństwa w nocy⁴⁰.

Miasta, w których rozwinięta jest gospodarka nocna, a tym samym związane z nią wydarzenia kulturowe są swego rodzaju magnesem na turystów oraz mieszkańców. Ważnym pytaniem, które powinny zadać sobie władze miast, które chcą rozwinąć nocną ekonomię, jest czy istnieją w mieście przystępne cenowo mieszkania i czy miasto jest w stanie uczciwie zrekompensować i zatrzymać artystów. Seattle, Waszyngton i Austin zapewnia środki na pomoc muzykom, w tym zakwaterowanie, szkolenie w zakresie negocjacji umów oraz oferują pomoc techniczną i niskoprocentowane pożyczki na sprzęt nagłaśniający, w celu zminimalizowania skarg ze strony mieszkańców⁴¹.

Jako producenci ekonomiczni i kulturalni, miejsca nocne mają dwojaki związek z przestrzenią miejską. Kluby, festiwale i miejsca muzyczne to potężne przestrzenie skupiające się w popularnych dzielnicach. Przyciągają ludzi i dają przestrzeń wyobraźni. A jednak są one szczególnie podatne na zmiany, co wskazuje na niepewny charakter tego sektora⁴². Dzisiaj, podczas pandemii Covid-19 gospodarka nocna jest szczególnie narażona. Zamknięte zostały różnego rodzaju lokale kulturalne oraz miejsca spotkań. Mieszkańcy miast nie mają póki co możliwości spędzania wolnego czasu poza domem. Zamknięcie lokali spowodowało, że wiele osób straciło miejsce swojej pracy. W odpowiedzi na poważną i rosnącą podatność globalnych gospodarek i kultur nocnych spowodowanych przez Covid-19, globalna współpraca niektórych czołowych umysłów w zakresie zarządzania życiem nocnym i planowania urbanistycznego, której przewodzi agencja zajmująca się życiem nocnym, stworzyła inicjatywę „Globalny nocny plan

⁴⁰ Local Government Association, July 2019: Approaches to managing the night-time economy [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.local.gov.uk/approaches-managing-night-time-economy>

⁴¹ J.Peters, 2016, The nighttime economy: Managing the challenging dynamics of nightlife, "Public Management", December 2016r., s. 6-10 [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: http://rhiweb.org/articles/2016_icma.pdf

⁴² J.McAllister, October: Night-time economy pleads for further support after curfew prompts mass redundancies [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.bighospitality.co.uk/Article/2020/10/06/Night-time-economy-pleads-for-further-support-after-curfew-prompts-mass-redundancies>

naprawczy” („Global Nighttime Recovery Plan” (GNRP))⁴³. Plan ma na celu opracowanie strategii działań naprawczych podejmowanych przez miasta, poprzez ponowne otwieranie nocnych klubów w bezpieczny i wykonalny sposób. Ta globalna inicjatywa jest wspólnym zaproszeniem, w ramach którego opublikowany zostanie praktyczny przewodnik dotyczący łagodzenia wyzwań, przed którymi stoją miasta. Badania wykonane w ramach projektu mają na celu określenie potrzeb kreatywnych przedsiębiorstw oraz wartości nocnej gospodarki dla miast i ich odbudowy. Badania nad społeczno-kulturową wartością nocnych przedsiębiorstw podkreślają znaczenie miejsc dla życia społeczności i dobrego samopoczucia. Potrzebne są dalsze badania, aby zrozumieć wpływ Covid-19 na nocną gospodarkę w miastach. Pandemia Covid-19 może uniemożliwić naukowcom i praktykom pełne zrozumienie współczesnych wyzwań, dotyczących zmian i rozwój, przed którymi stoją miasta⁴⁴.

4.4. Studium przypadku

4.4.1. Paris La Défense

Dzielnica zajmuje czwarte miejsce wśród najbardziej atrakcyjnych dzielnic biznesowych na świecie⁴⁵. Położona jest w północno-zachodniej części Paryża i mierzy ona 560 hektarów. Powierzchnia biurowa zajmuje tam 3,5 miliona metrów kwadratowych. W dzielnicy swoją siedzibę ma ponad 500 globalnych firm, zlokalizowane są tam przestrzenie coworkingowe i mieszka tam ponad 20 000 mieszkańców. Z okazji dwusetnej rocznicy Rewolucji Francuskiej otwarty został biurowiec - znany również jako Grande Arche de la Fraternité (zdjęcie 4.1). Obecnie jest to jedna z obowiązkowych atrakcji dzielnicy La Défense. Na dachu biurowca, do którego prowadzą 4 windy, znajduje się ogród oraz centrum kulturalne, w którym co roku odbywają się różnego rodzaju wystawy⁴⁶.

Dzielnica nie jest znana tylko obiektów biurowych. W jej granicach znajduje się skansen, w którym podziwiać można dzieła sztuki z XX i XXI wieku. W niedalekiej odległości od Grande Arche de la Fraternité znajduje się park André Malraux (zdjęcie 4.2), zbudowany w latach 1970-1978. Park został zaprojektowany przez Jacquesa Sgarda tak, aby idealnie pasował do miejskiego krajobrazu. Składa się on z dużych trawników- idealnych na rodzinne pikniki- i bardziej ukrytych obszarów, które są idealne do odpoczynku od miejskiego zgiełku. Park nie ma żadnych ogrodzeń i jest otwarty przez cały czas⁴⁷.

⁴³ Źródło: <https://vibe-lab.org/> [dostęp: 26.11.2020r.]

⁴⁴ A.Koliulis, June 2020r.: The impact of COVID-19 on night-time economies, arts and culture [online]. [dostęp: 26.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://blogs.ucl.ac.uk/dpublog/2020/06/30/the-impact-of-covid-19-on-night-time-economies-arts-and-culture/>

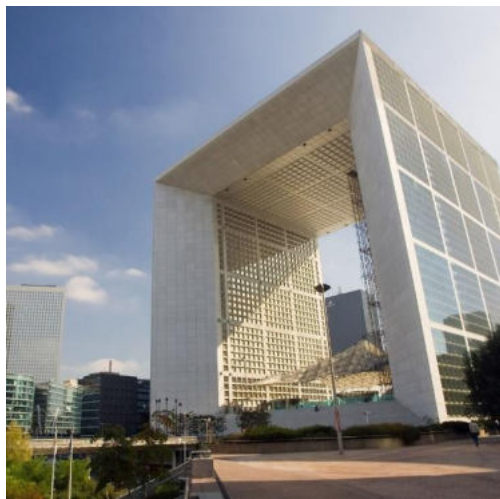
⁴⁵ M.Lhermitte, V.Raufast, L.V.Doorn: The attractiveness of world-class business districts: Paris La Défense vs. its global competitors, november 2017, s.17

⁴⁶ Global Business Districts Innovation Club: Paris La Défense [online]. [dostęp: 28.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gbdinnovationclub.com/members/paris-la-defense/>

⁴⁷ Civitatis Paris Travel Guide: La Défense [online]. [dostęp: 28.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.introducingparis.com/la-defense>

W dzielnicy na zakupy można udać się do centrum handlowego Les Quatre Temps (zdjęcie 4.3). Zostało ono otwarte w marcu 1981 roku. Było to wówczas największe centrum handlowe dzięki swojej powierzchni wynoszącej 150 000 metrów kwadratowych. Mimo, że obecnie istnieją już większe centra handlowe, Les Quatre Temps jest do dzisiaj najczęściej odwiedzanym centrum handlowym we Francji.

Co roku, we wrześniu, w La Défense odbywa się tak zwany The Urban Week (zdjęcie 4.4). Jest to okazja, żeby przez kilka dni w roku móc bliżej zapoznać się z kulturą miejską. W tym czasie, artyści tworzą miejskie dzieła sztuki na oczach publiczności. Podczas uroczystości w dzielnicy można spotkać artystów ulicznych, między innymi tatuażystów, stylistów, projektantów, fryzjerów i wielu innych. W ciągu tygodnia organizowane są bezpłatne wycieczki po obszarach miejskich. W tym czasie dostępne są budynki, które na co dzień są zamknięte dla przeciętnych mieszkańców Paryża, czy turystów, takie jak Paris La Défense Arena, czy piwnica Monstre. W ciągu tego tygodnia organizowanych jest również wiele innych zajęć związanych z muzyką uliczną, jedzeniem i sztuką⁴⁸.



Zdjęcie 4.1 Grande Arche de la Fraternité, źródło:<https://www.klm.com/destinations/sl/en/article/the-grande-arche-window-on-paris> [dostęp: 28.11.2020r.]



Zdjęcie 4.2 Park André Malraux, źródło: <https://www.trfihi-parks.com/en/park-details/12056-Parc-Andr%C3%A9-Malraux> [dostęp: 28.11.2020r.]

⁴⁸ France Hotel Guide: La Défense District: What to See? What to Do? Where to Eat?, may 2020 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.france-hotel-guide.com/en/blog/la-defense/>



Zdjęcie 4.3 Centrum handlowe Les Quatre Temps, źródło: https://en.wikipedia.org/wiki/File:Centre_commercial_Les_Quatre_Temps.jpg [dostęp: 28.11.2020r]



Zdjęcie 4.4 The Urban Week, źródło: <https://www.sortiraparis.com/arts-culture/walks/articles/174543-urban-week-2020-the-street-culture-festival-at-paris-la-defense/lang/en> [dostęp: 28.11.2020r.]

4.4.2. Browary Warszawskie

Na warszawskim osiedlu Wola, na obszarze otoczonym ulicami Grzybowska, Wronia, Krochmalna i Chłodna powstaje nowa inwestycja, która łączy w sobie miejsca zamieszkania, pracy, odpoczynku, rozrywki oraz przestrzenie publiczne (zdjęcie 4.5). Budynki biurowe i usługowe będą skupiać się tam wokół miejskich placów, na których zlokalizowane będą punkty usługowe, kawiarnie, restauracje oraz sklepy⁴⁹. Deweloperem inwestycji jest Echo Investment, który dużą uwagę przykłada do tego, aby teren był dostępny dla wszystkich mieszkańców miasta przez całą dobę. Pomóc w tym mają pełne zieleni i dostępne przestrzenie publiczne, place, dziedzińce oraz ogrody miejskie (zdjęcie 5.6) z przemyślaną dokładnie małą architekturą. Przy projekcie terenu nie zapomniano o uwzględnieniu jego historii. Dawne budynki Browaru Warszawskiego zostaną zrewitalizowane dzięki czemu będą współgrać z nową zabudową⁵⁰. Inwestycja zakłada wybudowanie trzech nowych biurowców oraz pięć budynków mieszkalnych. Nowe budynki łącznie mają mieć 100 000 metrów kwadratowych powierzchni mieszkalno- biurowej⁵¹. Podstawą do stworzenia projektu stały się Warszawskie Browary, które wpisują się w tożsamość i charakter dzielnicy Wola. Zrewitalizowane obiekty, takie jak Piwnice Czasu, Ogród Leżakowni, czy Rynek

⁴⁹ J.Gorczyca: Biurowce, które żyją po godzinach, czerwiec 2017 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.e-biurowce.pl/pl/info/artukul/6357/biurowce-ktore-zyja-po-godzinach>

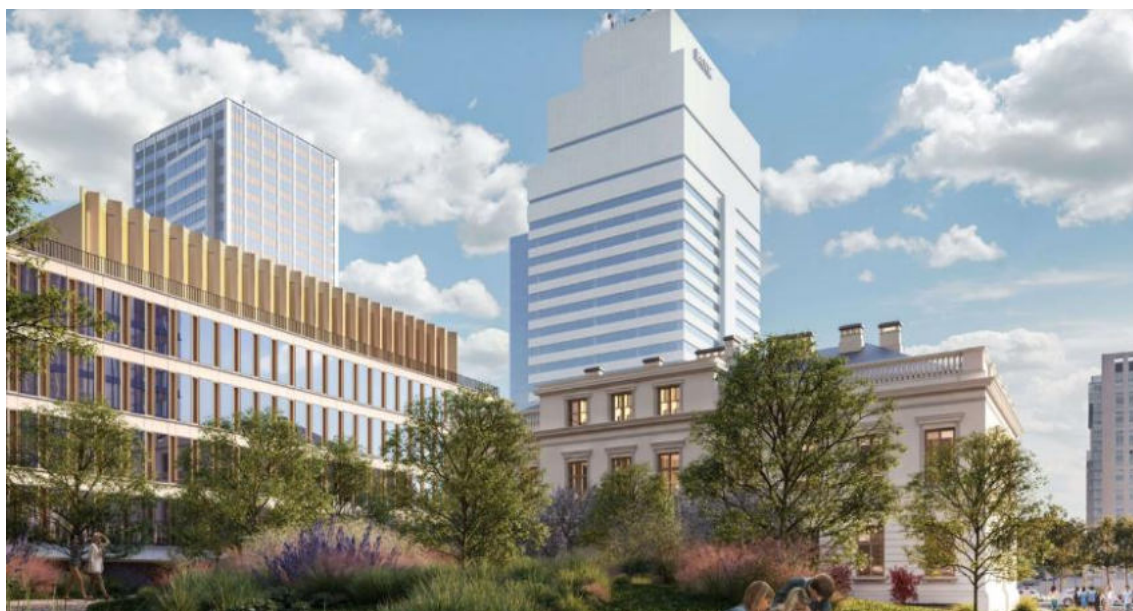
⁵⁰ Echo Investment Browary Warszawskie [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://bw-echo.com.pl/pl/strona-glowna/>

⁵¹ M. Sarniewicz: Browary Warszawskie. Biura przy Willi na terenie Browarów Warszawskich z pozwoleniem na użytkowanie, kwiecień 2020r. [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/browary-warszawskie-gigantyczna-inwestycja-w-centrum-woli-aa-z6zL-JDqW-XgzS.html>

Warzelni staną się centralnym punktem kompleksu. Elewacja oraz proporcje zabudowy mieszkaniowej nawiązywać ma do zabudowy historycznej⁵².



Zdjęcie 4.5 Miejsca publiczne inwestycji Browary Warszawskie, źródło: <https://bw-echo.com.pl/pl/inwestycja/> [dostęp: 29.11.2020r.]



Zdjęcie 4.6 Ogród Centralny inwestycji Browary Warszawskie, źródło: <https://bw-echo.com.pl/pl/inwestycja/> [dostęp: 29.11.2020r.]

4.4.3. Wnioski

Na całym świecie powstaje coraz więcej dzielnic, czy osiedli, które w swoich granicach oferują wszystkie funkcje. Paryska dzielnica Paris La Défense jest typową dzielnicą biurową, a mimo to tętni życiem przez całą dobę. Dzieje się tak ze względu na zlokalizowane w jej graniach tereny i budynki o różnym przeznaczeniu. Oprócz miejsc pracy można udać się tam do centrum handlowego, do muzeum, czy odpocząć w parku. Poza tym architektura budynków biurowców i dostępne dla turystów tarasy sprawiają, że dzielnica jest często odwiedzana, a w jej granicach odbywa się wiele wydarzeń kulturowych. Paris La Défense jest doskonale przygotowana do

⁵² JEMS Architekci: Browary Warszawskie [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://jems.pl/projekty/mieszkalne/browary-warszawskie.html>

ugoszczenia turystów z całego świata, oferując im wszelkiego rodzaju usługi jak również miejsca kultury i rozrywki

W Polsce również coraz częściej powstają osiedla, które w swojej ofercie mają nie tylko lokale mieszkalne. Dzięki temu ich teren, w porównaniu do opracowywanego obszaru, jest użytkowany całą dobę. Poza mieszkaniami zlokalizowane są tam biura oraz lokale gastronomiczne i rozrywkowe. Dzięki wykorzystaniu potencjału miejsca wykreowana zostaje jego tożsamość, co sprawia, że obszar jest chętnie odwiedzany przez turystów i mieszkańców całego miasta.

4.5. Założenia projektowe

Rozwiązując problem monofunkcyjności terenu należy wprowadzić w jego granice funkcję mieszkaniową. Dzięki temu teren będzie użytkowany przez całą dobę. Ze względu na sąsiedztwo kampusu Uniwersytetu Gdańskiego najlepszym rozwiązaniem będzie wprowadzenie na teren akademików. Należy również wprowadzić usługi, które pozwolą mieszkającym tam studentom oraz pozostałym mieszkańcom całego miasta korzystać z tego terenu w godzinach wieczornych oraz weekendami.

Aby zwiększyć dostępność analizowanego obszaru należy usunąć płoty wokół kampusu Uniwersytetu Gdańskiego. Tereny kompleksu Olivia Business Centre oraz Alchemia powinny również zostać uzupełnione o nowe funkcje dostępne dla wszystkich mieszkańców miasta. Poprawiona powinna zostać jakość terenów zieleni. Stworzenie nowych przestrzeni publicznych, placów, czy ogrodów miejskich sprawi, że na terenie mieszkańcy i użytkownicy miasta będą chętnie spędzali swój wolny czas.

Na analizowanym terenie należy rozwiązać problem dużych powierzchni parkingów naziemnych. Obszar jest doskonale skomunikowany z pozostałymi dzielnicami Gdańska. Można do niego dojechać tramwajem, autobusem oraz Szybką Koleją Miejską. Z tego względu, namawiając pracowników biur do korzystania z komunikacji miejskiej, można podjąć próbę usunięcia części parkingów. Zniweluje to również problem korków i hałasu na drogach. Na terenie powinny również zostać zaplanowane miejsca postojowe dla taksówek, czy innych tego typu pojazdów.

Podczas tworzenia projektu zostanie podjęta próba stworzenia wielofunkcyjnego terenu, który będzie dostępny dla wszystkich mieszkańców przez 24 godziny na dobę. Wykorzystany również zostanie potencjał Hali Olivia, która zbuduje silną tożsamość analizowanego miejsca. Głównym celem projektu jest wprowadzenie na teren wielu różnorodnych funkcji, takie jak mieszkania, usługi, miejsca pracy oraz rozrywki.

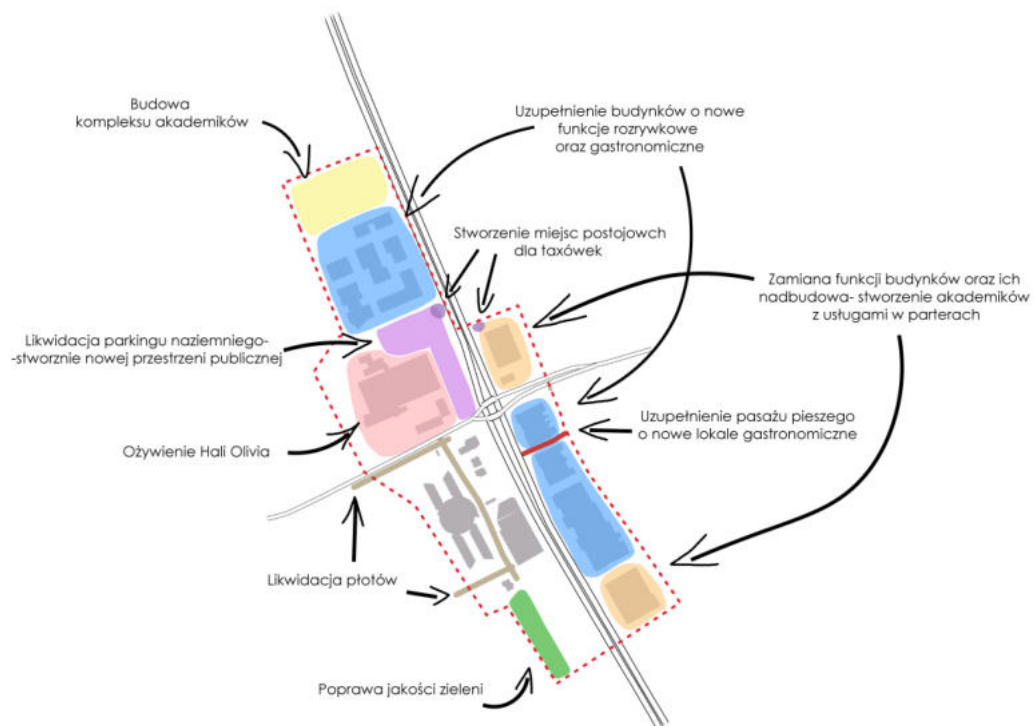
4.6. Wizja projektowa

Analizując problemy wybranego terenu podjęta została próba stworzenia miejsca, które będzie funkcjonować 24 godziny na dobę. Aby wprowadzić nowych użytkowników na dany teren zaprojektowany zostanie kompleks akademików. Dwa z nich zajmą miejsce istniejących już budynków, które zostaną nadbudowane oraz zmodernizowane. W parterach tych budynków zostaną zlokalizowane usługi, dzięki którym studenci i inni użytkownicy terenu będą mogli korzystać z wszystkich niezbędnych funkcji. Modernizacja budynków sprawi, że ich elewacje będą pasowało do sąsiadujących budynków. Kolejne akademiki powstaną przy kompleksie biurowców Olivia Business Centre.

Uzupełniając partery biurowców Alchemii oraz Olivia Business Centre o nowe funkcje, w ich parterach powstaną nowe lokale gastronomiczne oraz puby. W założeniach projektu jest stworzenie miejsc, które nie będą funkcjonowały jedynie w godzinach pracy biur. Lokalizując puby, które dostępne będą dla wszystkich użytkowników i otwarte w godzinach wieczornych teren będzie użytkowany dużo dłużej niż obecnie.

Hala Olivia jest bardzo istotnym obiektem zlokalizowanym w granicach opracowania. Mimo imponującej bryły i jej znaczeniu dla wielu mieszkańców całego miasta, obecnie jej potencjał jest coraz mniej wykorzystywany. Z tego powodu należy ożywić Halę nadając jej nowe znaczenie i wykorzystując jej obecny potencjał.

Rozwiązując problem parkingów naziemnych, które zajmują znaczną część terenu, usunięty zostanie parking przy wyżej wspomnianej już Hali Olivia. W jego miejsce powstanie nowa przestrzeń publiczna, dzięki której również sama Hala Olivia zyska na znaczeniu. Obecnie obszar nie zachęca do spacerów, jest jedynie miejscem przez które przejeżdża się, nie zwracając na nie uwagi. Z przestrzeni będą mogli korzystać wszyscy użytkownicy miasta. Będzie ona również urozmaicheniem dla osób, które będą przechodziły przez teren. W przestrzeni publicznej powstaną tereny zieleni oraz mała architektura (rys.4.2).

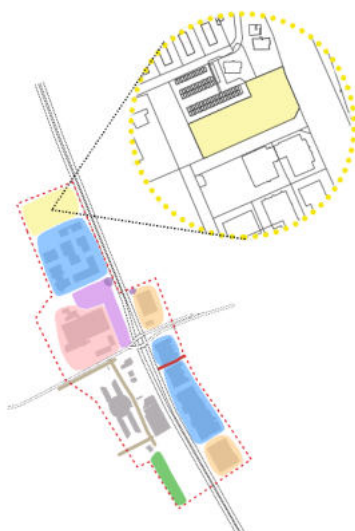


Rysunek 4.2 Schemat funkcjonalno- przestrzenny strategii proponowanych zmian. Opracowanie własne

4.7. Projekt szczegółowy

4.7.1. Wybór terenu do projektu szczegółowego

Do projektu szczegółowego została wybrana działka zlokalizowana w sąsiedztwie kompleksu biurowców Olivia Business Centre (rys.4.3). Obecnie na jej terenie znajdują się jedynie garaże. Na danym obszarze zostanie zaprojektowany kompleks akademików.



Rysunek 4.3. Lokalizacja wybranej do projektu szczegółowego działki. Opracowanie własne

4.7.2. Propozycje kompozycji urbanistycznej

Na początku projektu zostały przedstawione różne kompozycje urbanistyczne budynków, w których znajdują się będą akademiki. Przeanalizować można zalety i wady każdej z tych kompozycji i na tej podstawie wybrać taką, która będzie najbardziej odpowiednia.

Propozycja pierwsza (rys.4.4)

Zalety:

- Odizolowanie działki od Alei Grunwaldzkiej
- Wykreowana przez zabudowę przestrzeń publiczna
- Niska, zwarta zabudowa

Wady:

- Małe odległości między budynkami
- Mało ciekawa kompozycja urbanistyczna
- Przez to, że budynki ustawione są równoległe do siebie istnieje ryzyko, że z okien sąsiedniego budynku będzie wszystko widoczne, co przyczyni się do poczucia braku prywatności

Propozycja druga (rys.4.5)

Zalety:

- Ciekawa forma architektoniczna

Wady:

- Przestrzeń publiczna wykreowana w sąsiedztwie Alei Grunwaldzkiej
- Mała przestrzeń publiczna
- Kształt budynku nie pasuje do otoczenia
- Przedstawianie się hałasu generowanego przez Aleję Grunwaldzką

Propozycja trzecia (rys.4.6)

Zalety:

- Odizolowanie działki od Alei Grunwaldzkiej
- Budynki zlokalizowane przy samej granicy działki wyznaczają dużą przestrzeń publiczną na samym środku terenu
- Dostępna dla wszystkich przestrzeń publiczna

Wady:

- Mało ciekawa forma architektoniczna

Propozycja czwarta (rys.4.7)

Zalety:

- Duża przestrzeń publiczna
- Budynki nie zostały mieszczono naprzeciwko siebie, co daje poczucie prywatności

Wady:

- Przestrzeń publiczna przy Alei Grunwaldzkiej
- Przedostawanie się hałasu generowanego przez Aleję Grunwaldzką

Propozycja piąta (rys.4.8)

Zalety:

- Zabudowa pasująca do otoczenia

Wady:

- Przytłaczający kąt środkowy
- Zbyt zwarta zabudowa
- Przestrzeń publiczna przy Alei Grunwaldzkiej
- Wprowadzenie na teren hałasu generowanego przez Aleję Grunwaldzką
- Zacieniona przestrzeń publiczna wewnątrz kwartału

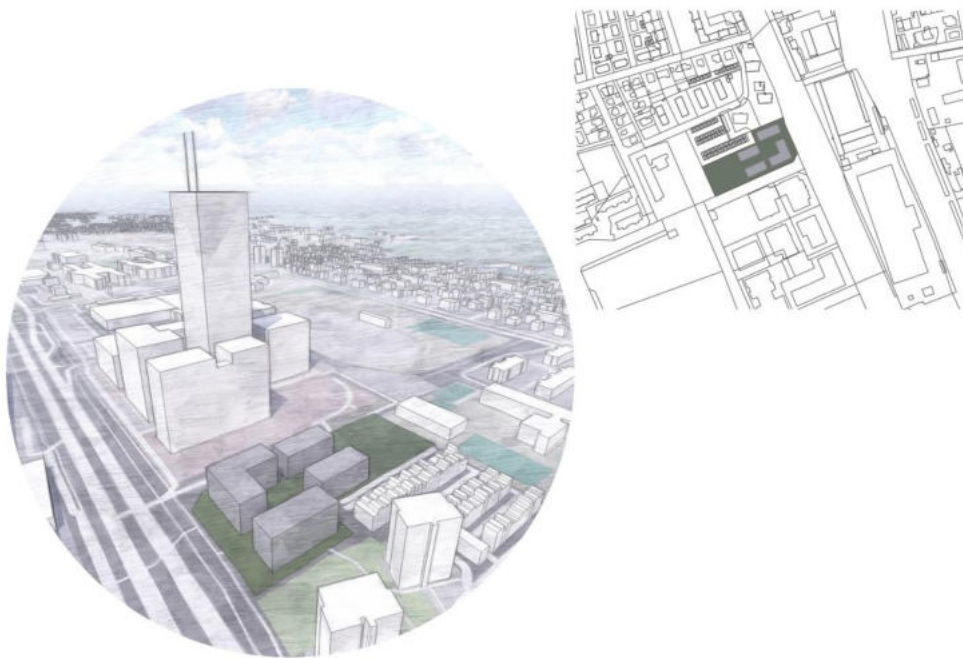
Propozycja szósta (rys.4.9.)

Zalety:

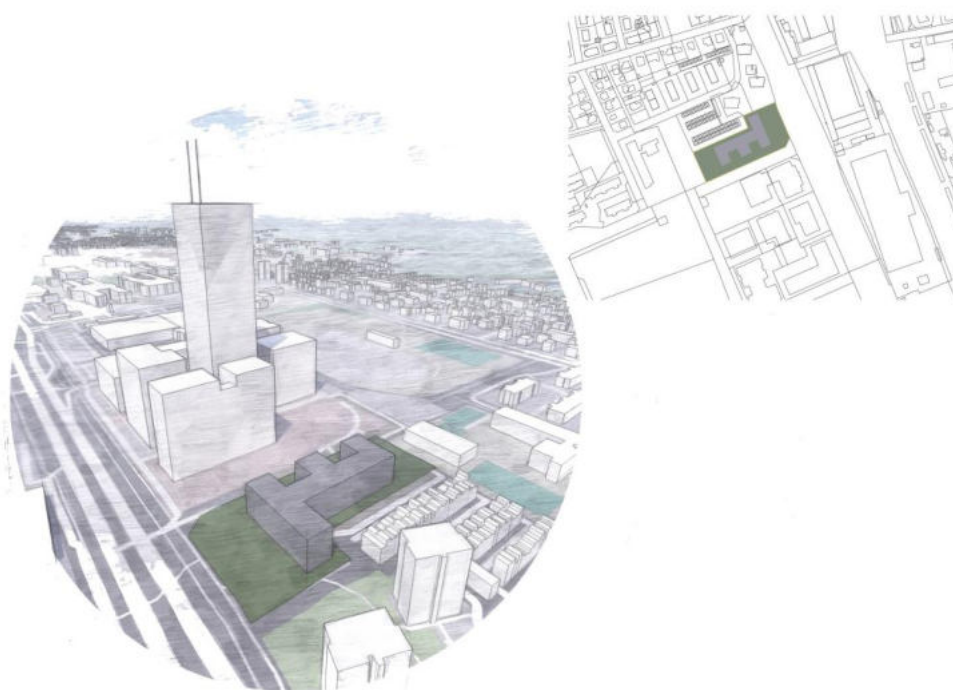
- Ciekawa forma architektoniczna
- Ciekawie wykreowana przestrzeń publiczna

Wady:

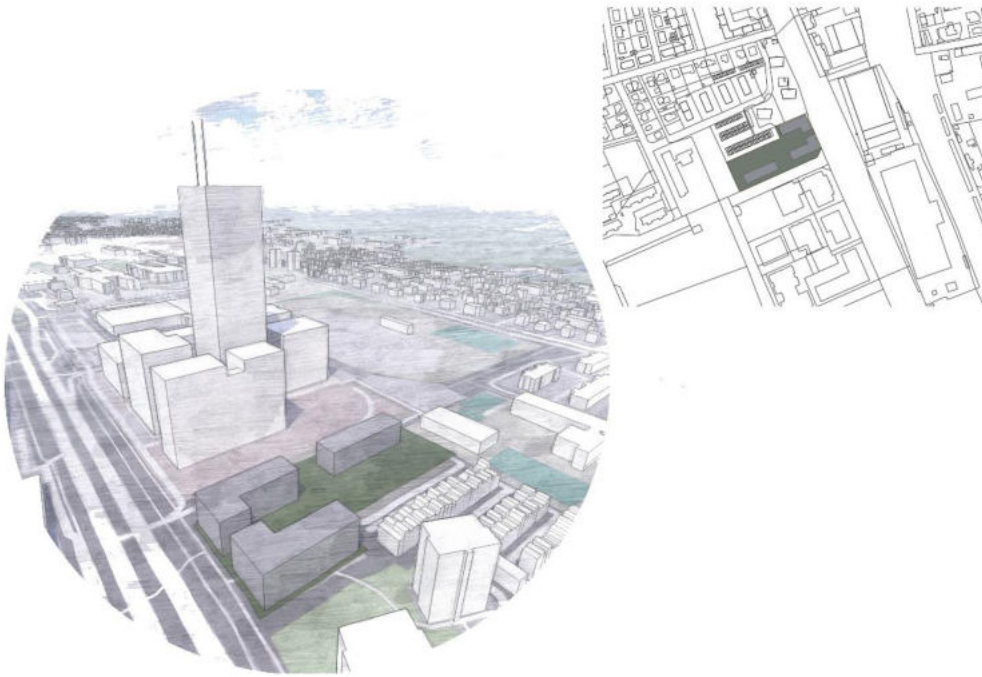
- Wprowadzenie na teren hałasu generowanego przez Aleję Grunwaldzką
- Przestrzeń publiczna wykreowana w sąsiedztwie Alei Grunwaldzkiej



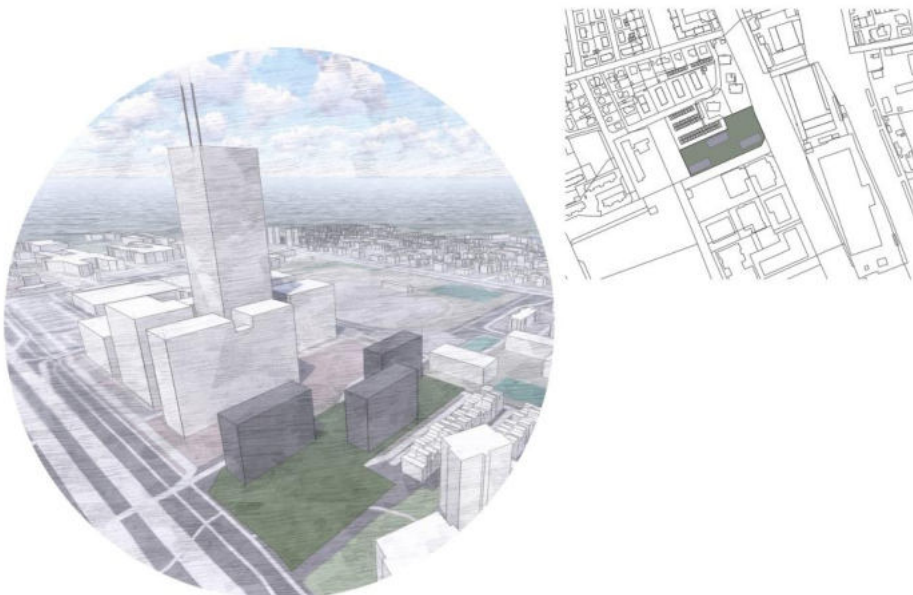
Rysunek 4.4. Propozycja pierwsza kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne



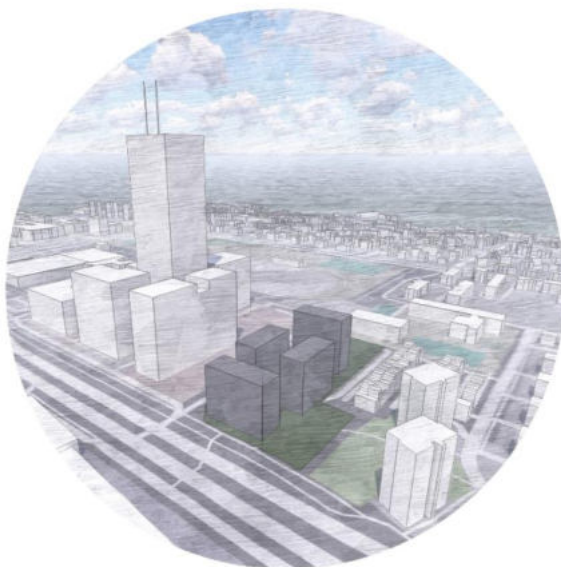
Rysunek 4.5.18 Propozycja druga kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne



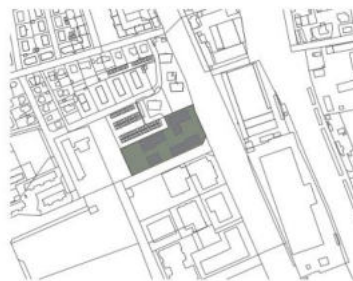
Rysunek 4.6 Propozycja trzecia kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne



Rysunek 4.7 Propozycja czwarta kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne



Rysunek 4.8 Propozycja piąta kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne



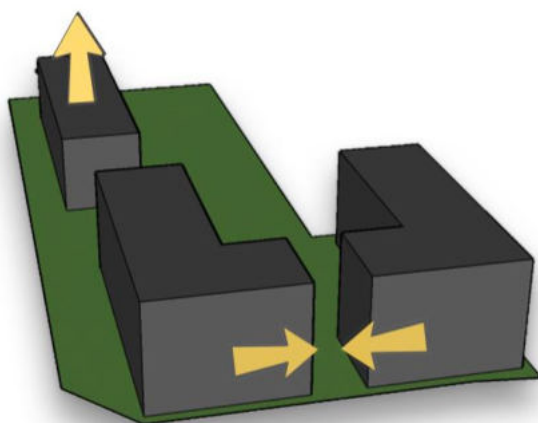
Rysunek 4.9. Propozycja szósta kompozycji urbanistycznej. Opracowanie własne

4.7.3. Wybór kompozycji urbanistycznej

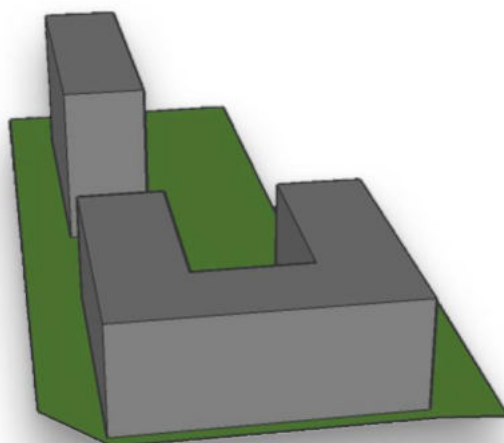
Analizując wyżej wymienione propozycje kompozycji urbanistycznych oraz zważając na to, jak ważna jest przestrzeń publiczna, wybrana została propozycja trzecia oraz została podjęta próba jej modyfikacji (rys 4.10). Uwzględniając fakt, jak duży hałas generuje Aleja Grunwaldzka została podjęta decyzja o połączeniu dwóch budynków zlokalizowanych równoległe do głównej arterii komunikacyjnej. Dzięki temu teren będzie całkowicie odizolowany od hałasu drogowego, a wewnątrz kwartału będzie można cieszyć się ciszą i spokojem.

Aby urozmaicić kompozycję urbanistyczną zostanie zwiększona wysokość budynku znajdującego się najdalej od Alei Grunwaldzkiej. Dzięki temu zabudowa będzie lepiej komponowała się z otoczeniem.

Tak powstała kompozycja jest podstawą do dalszego tworzenia projektu (rys.4.11).



Rysunek 4.10 Etap kreowania projektowanej zabudowy. Opracowanie własne



Rysunek 4.11 Ostateczna koncepcja urbanistyczna. Opracowanie własne

4.7.4. Przykłady akademików z Polski i świata

LivinnX Kraków

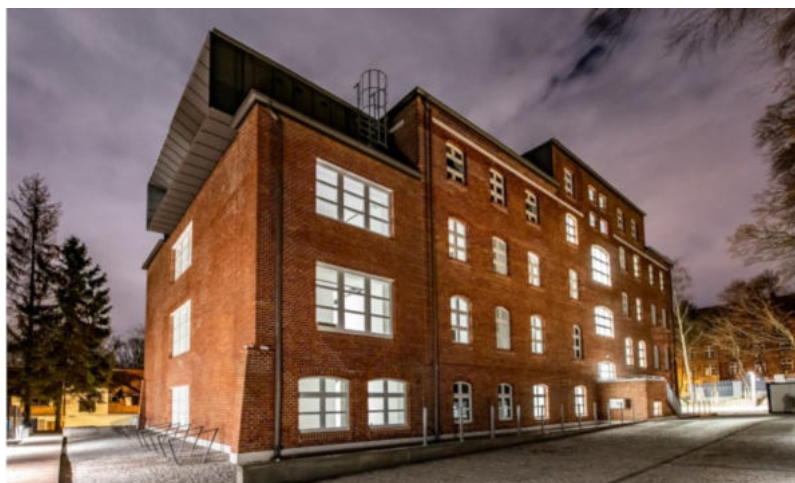
Akademik LivinnX w Krakowie to budynek siedmio- kondygnacyjny. Swoim użytkownikom oferuje on 290 jednostek mieszkalnych w konfiguracji od 1 do 4 pokoi oraz w sumie 710 łóżek. W każdym pokoju znajduje się prywatna łazienka oraz aneks kuchenny⁵³. (zdjęcie 4.1)



Zdjęcie 3.7 Wnętrza akademika LivinnX w Krakowie, źródło: <https://livinnxpoland.pl/> [dostęp: 01.12.2021r.]

Gdański Harward

Gdański Harward to akademik składający się z 60 mikroapartamentów. Zlokalizowane w nim pokoje są jedno lub dwuosobowe i mierzą do 12 do 17 metrów kwadratowych⁵⁴. (zdjęcie 4.8)



Zdjęcie 4.8 Budynek Gdańskiego Harwardu, źródło: <https://www.horecabc.pl/prywatny-akademik-a-w-sezonie-wakacyjnym-hostel-gdanski-harward-juz-gotowy/> [dostęp:01.12.2021r.]

⁵³ Źródło: <https://livinnxpoland.pl/> [dostęp: 18.12.2020r.]

⁵⁴ Źródło: <https://bookistry.com/building/gdanski-harward> [dostęp: 18.12.2020r.]

Student Depot w Warszawie

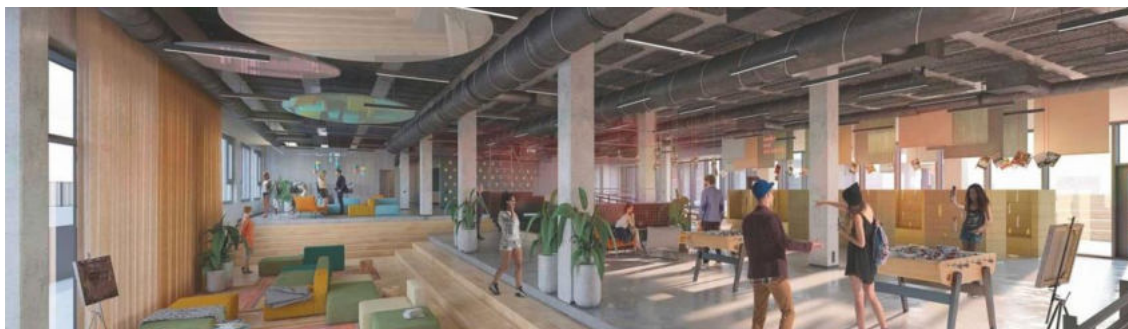
Warszawski akademik w swojej ofercie ma 488 pokoi, w tym 454 pokoi jednoosobowych. Pokoje dwuosobowe podzielone są na takie dla par z dużym łóżkiem, jak również dla znajomych, z dwoma osobnymi łóżkami. Część pokoi dostosowana jest do osób niepełnosprawnych. Pokoje mierzą od 16 do 22 metrów kwadratowych⁵⁵. (zdjęcie 4.9)



Zdjęcie 4.9 Wnętrze akademika Student Depot w Warszawie,
źródło: <https://studentdepot.pl/pl/akademik-warszawa> [dostęp: 01.12.2021r.]

Base Camp w Łodzi

Base Camp to akademik, który powstał w historycznym budynku dawnej drukarni i któremu studenci nadali nowe życie. W każdym pokoju zlokalizowane są prywatne łazienki oraz w pełni funkcjonalna kuchnia. W ofercie akademika są pokoje jednoosobowe mierzące do 21,89 metrów kwadratowych oraz pokoje dwuosobowe mierzące do 44,05 metrów kwadratowych⁵⁶. (zdjęcie 4.10)



Zdjęcie 4.10 Wnętrze akademika Base Camp w Łodzi,
źródło: <https://basecampstudent.com/pl/lokalizacje/polska/lodz-rembielinskiego/> [dostęp: 01.12.2021r.]

⁵⁵ Źródło: <https://studentdepot.pl/pl/akademik-warszawa> [dostęp: 18.12.2020r.]

⁵⁶ Źródło: <https://basecampstudent.com/pl/lokalizacje/polska/lodz-rewolucji/> [dostęp: 18.12.2020r.]

Tietgen Dormitory w Kopenhadze

Akademik został zaprojektowany na bazie koła, co jest symbolem równości i wspólnoty. Jego powierzchnia wynosi 26515 metrów kwadratowych. Jest to budynek siedmio- kondygnacyjny, który został podzielony na 5 sekcji. Na każdym piętrze, w każdej sekcji znajduje się 12 pokoi. W sumie w ofercie akademika jest 360 pokoi jedno oraz dwuosobowych. W parterze budynku zlokalizowane są przestrzenie wspólne⁵⁷. (zdjęcie 4.11)

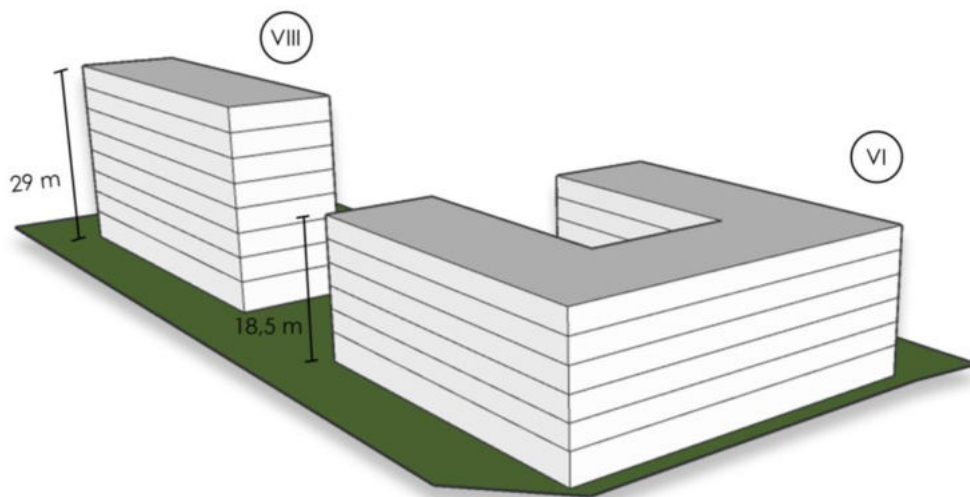


Zdjęcie 4.11 Widok na dziedziniec akademika Tietgen Dormitory w Kopenhadze, źródło: https://www.archdaily.com/474237/tietgen-dormitory-lundgaard-and-tranberg-architects?ad_medium=gallery [dostęp: 01.12.2021r.]

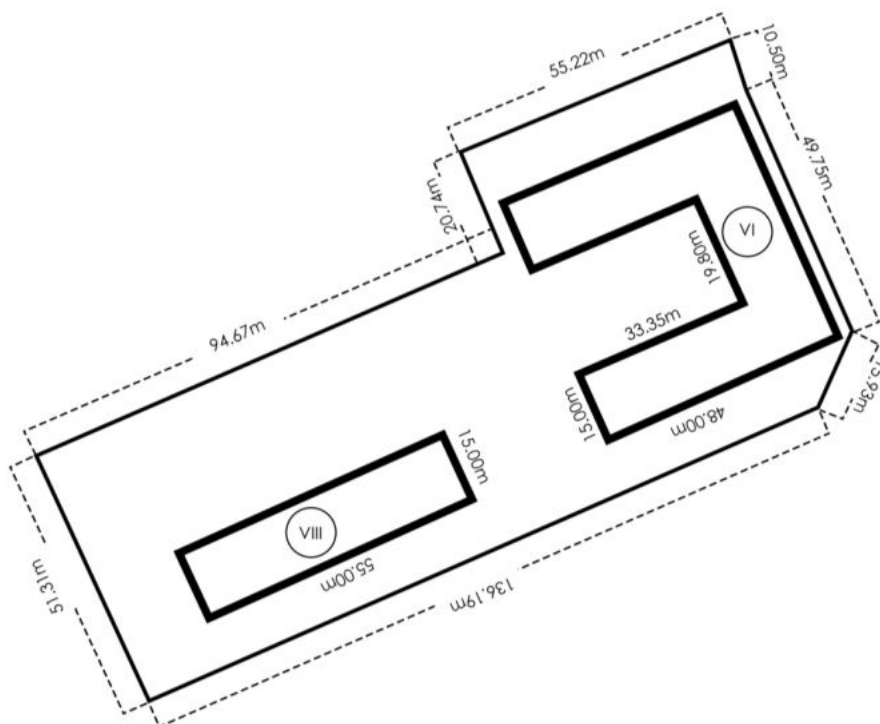
4.7.5. Dane techniczne

Wybrana działka mierzy 8 618,78 metrów kwadratowych. Na jej obszarze zaprojektowane zostaną dwa budynki. Jeden wyższy- ośmio-kondygnacyjny, który mierzy 29 metrów wysokości, a drugi sześćo- kondygnacyjny o wysokości 18,5 metra (rys.4.12). Wysokość parteru w obu budynkach wynosi 4,5 metra, a każde kolejne piętro mierzy 3,5 metra. Oba budynki mają 15 metrów szerokości (rys.4.13). Budynek wyższy ma 838,20 metrów kwadratowych powierzchni, a powierzchni użytkowej- 6 705,6 metrów kwadratowych. Powierzchnia niższego z budynków wynosi 1 767,37 metrów kwadratowych, a powierzchnia użytkowa- 10 604,22 metrów kwadratowych.

⁵⁷ Źródło: <https://www.archdaily.com/474237/tietgen-dormitory-lundgaard-and-tranberg-architects> [dostęp: 18.12.2020r.]



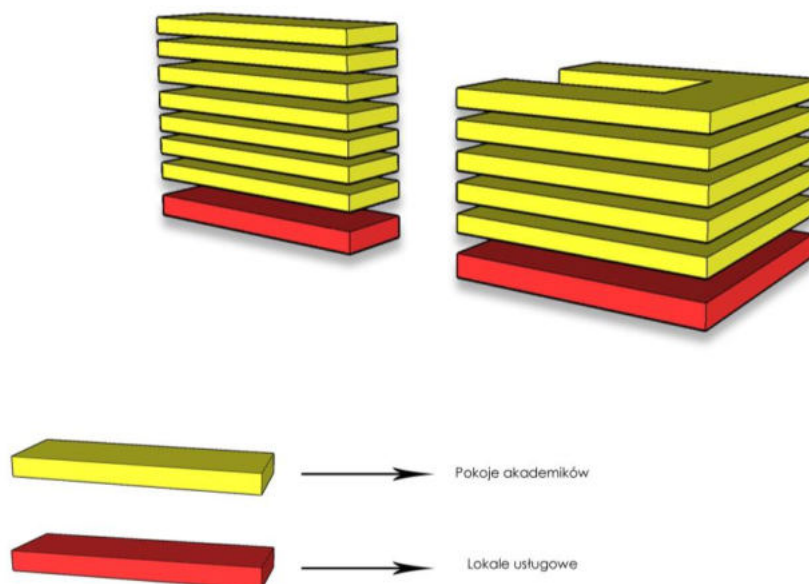
Rysunek 4.12 Wysokość projektowanych budynków oraz liczba ich kondygnacji. Opracowanie własne



Rysunek 4.13 Wymiary działki oraz projektowanych budynków. Opracowanie własne

4.7.6. Podział na kondygnacje

W parterach zaprojektowanych budynków zlokalizowane zostaną lokale usługowe, a wszystkie powyższe kondygnacje zajęte będą przez pokoje akademików (rys.4.14).

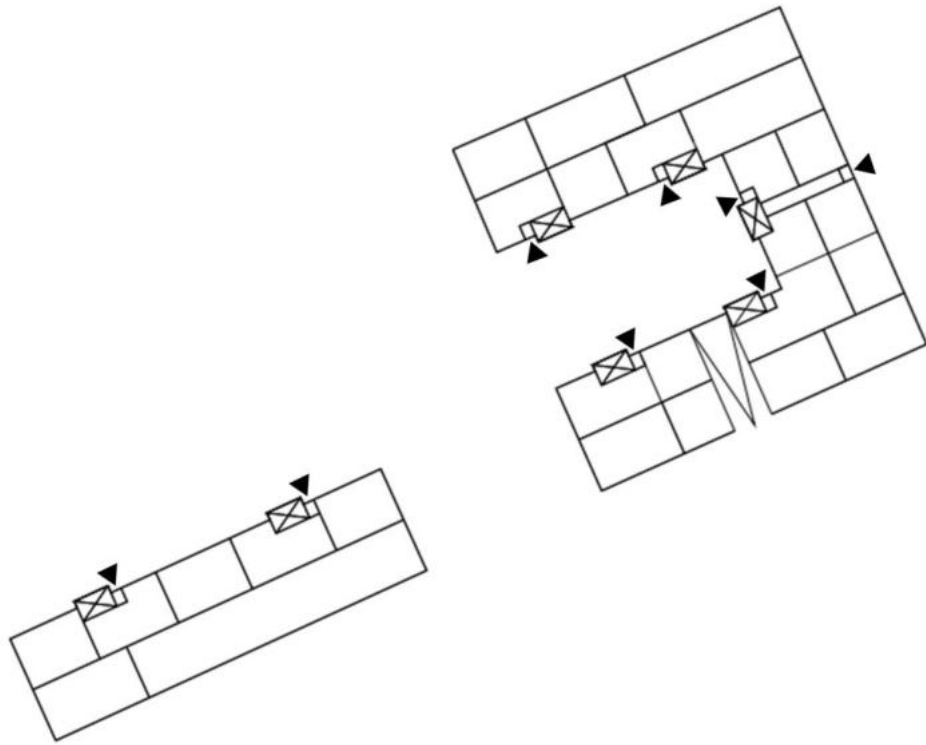


Rysunek 4.14 Schemat funkcji kondygnacji zaprojektowanych budynków. Opracowanie własne

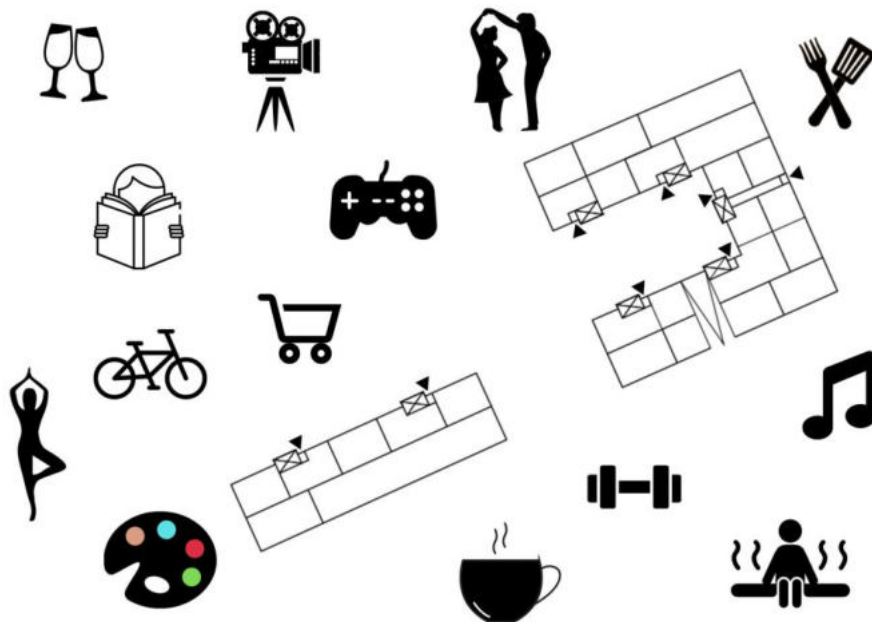
4.7.6.1. Parter

W zaprojektowanych budynkach zlokalizowane zostanie 26 lokali przeznaczonych pod usługi (rys.4.15). W założeniu projektu od wewnętrznej strony kwartału lokale będą dostępne dla mieszkańców akademika, a od strony alei Grunwaldzkiej oraz biurowców Olivia Business Centre lokale będą ogólnodostępne dla wszystkich mieszkańców miasta.

Parter budynków przeznaczony będzie na takie lokale jak siłownia, rowerownia, kawiarnie, puby, sklepy, restauracje, sauna, pokój gier, pokój muzyczny, pokój artystyczny, czytelnia, pokój do jogi oraz sala kinowa (rys.4.16).



Rysunek 4.15 Rzut parteru. Opracowanie własne



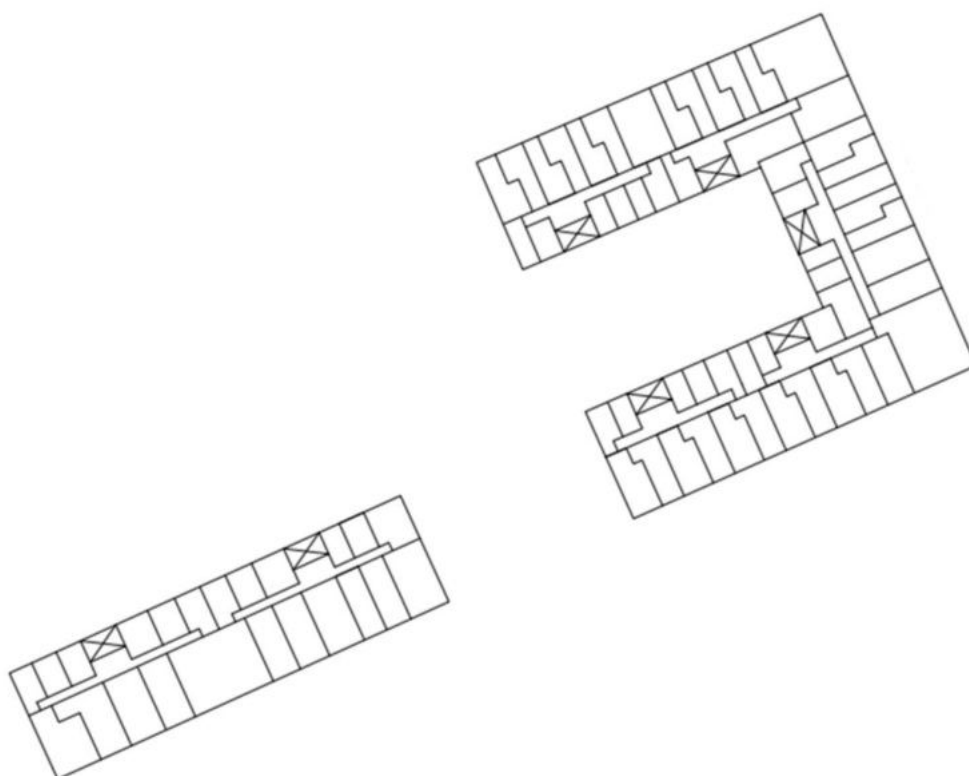
Rysunek 4.16 Schemat funkcji parteru. Opracowanie własne

4.7.6.2. II kondygnacja

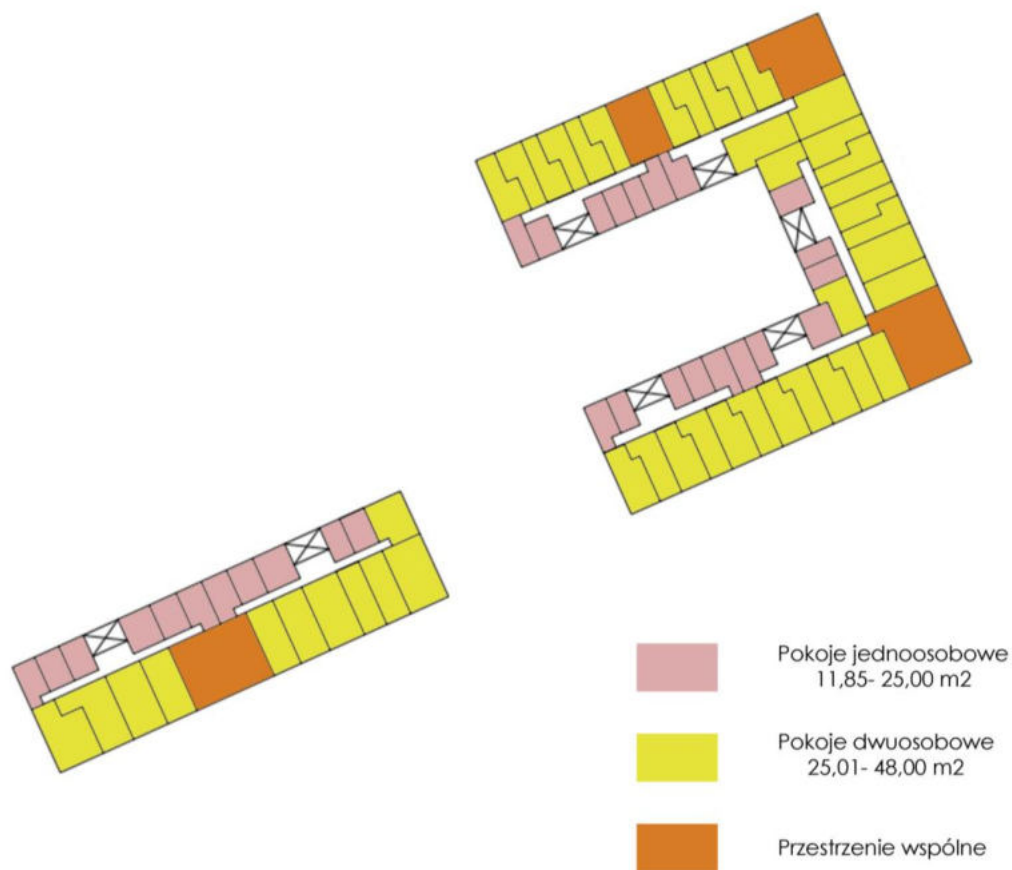
Na każdym piętrze, licząc od II kondygnacji włącznie, zlokalizowane będą pokoje akademików (rys.4.17). W budynku sześć-kondygnacyjnym na piętrze zaprojektowane zostało 11 pokoi dwuosobowych i tyle samo pokoi jednoosobowych, czyli w sumie 165 łóżek w całym budynku.

W wyższym budynku zaprojektowane zostały 33 pokoje dwuosobowe i 18 pokoi jednoosobowych. W sumie w całym budynku 588 łóżek. Cały kompleks akademików w swojej ofercie będzie miał 753 miejsc. Pokoje mierzyć będą od 11,85 do 48 metrów kwadratowych. Powierzchnia pokoi jednoosobowych wynosić będzie od 11,85 do 25,00 metrów kwadratowych, a dwuosobowych- od 25,01 do 48,00 metrów kwadratowych.

Na każdym piętrze zlokalizowane zostaną również pokoje do użytku wspólnego, które będą pełnić funkcje salonu umożliwiającego integrację między mieszkańcami (rys.4.18).



Rysunek 4.17 Rzut II kondygnacji. Opracowanie własne

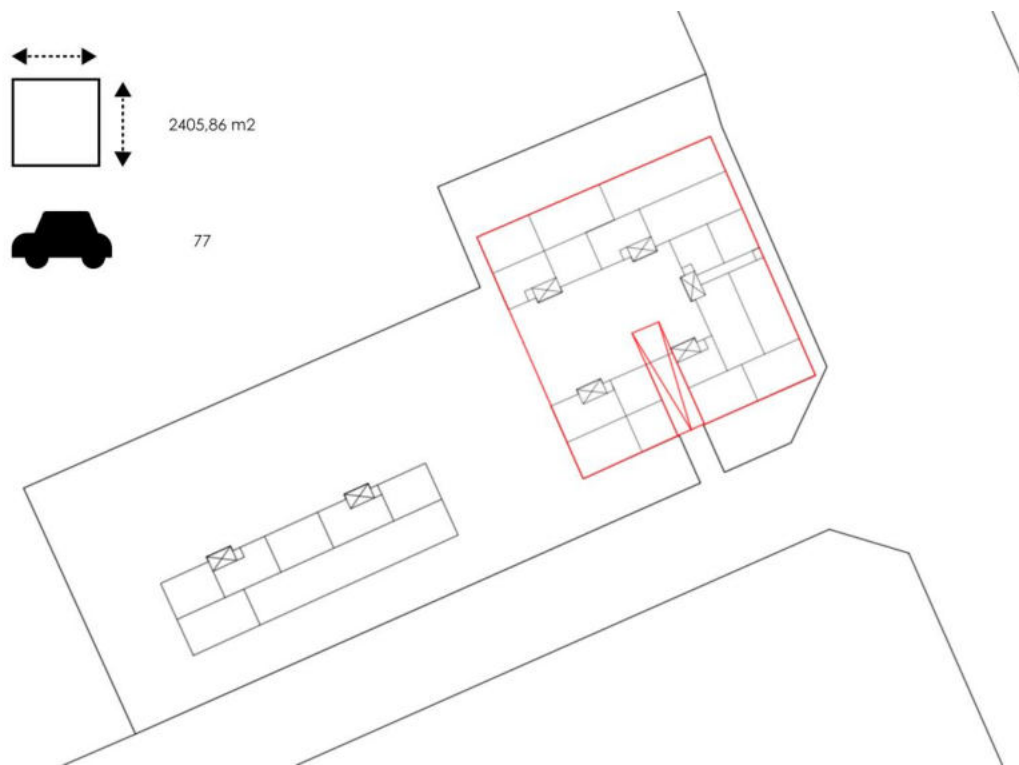


Rysunek 4.18 Podział pokoi ze względu na ich wielkość na jedno oraz dwuosobowe. Opracowanie własne

4.7.6.3. Parking podziemny

Na obszarze zaprojektowany został parking podziemny. Patrząc na liczbę łóżek, która wynosi 753 oraz zakładając, że na 10 łóżek przypada 1 miejsce parkingowe zaprojektowany został parking o powierzchni 2405,86 metrów kwadratowych, na którym zlokalizowane zostanie 77 miejsc parkingowych (rys.4.19).

Szerokość wjazdu na parking wynosić będzie 5,5 metra, a jego wysokość- 3 metry. Spadek wjazdu to 15% , a tym samym jego długość wynosić będzie 21,3 metra.



Rysunek 4.19 Granice parkingu podziemnego. Opracowanie własne

4.7.7. Zagospodarowanie terenu

Na projektowanym obszarze zaplanowana została budowa boiska do siatkówki (rys.4.20). Teren zostanie uzupełniony o małą architekturę (rys.4.21, rys.4.22, rys.4.23) oraz miejsce na ognisko (rys.4.24) i grilla (rys.4.25). Usadwienie dużej ilości drzew inicjować będzie park, w którym studenci będą mogli spędzać swój czas wolny wraz z innymi mieszkańcami akademika (rys 4.26).



Rysunek 4..20 Wizualizacja projektowanego boiska do siatkówki. Opracowanie własne



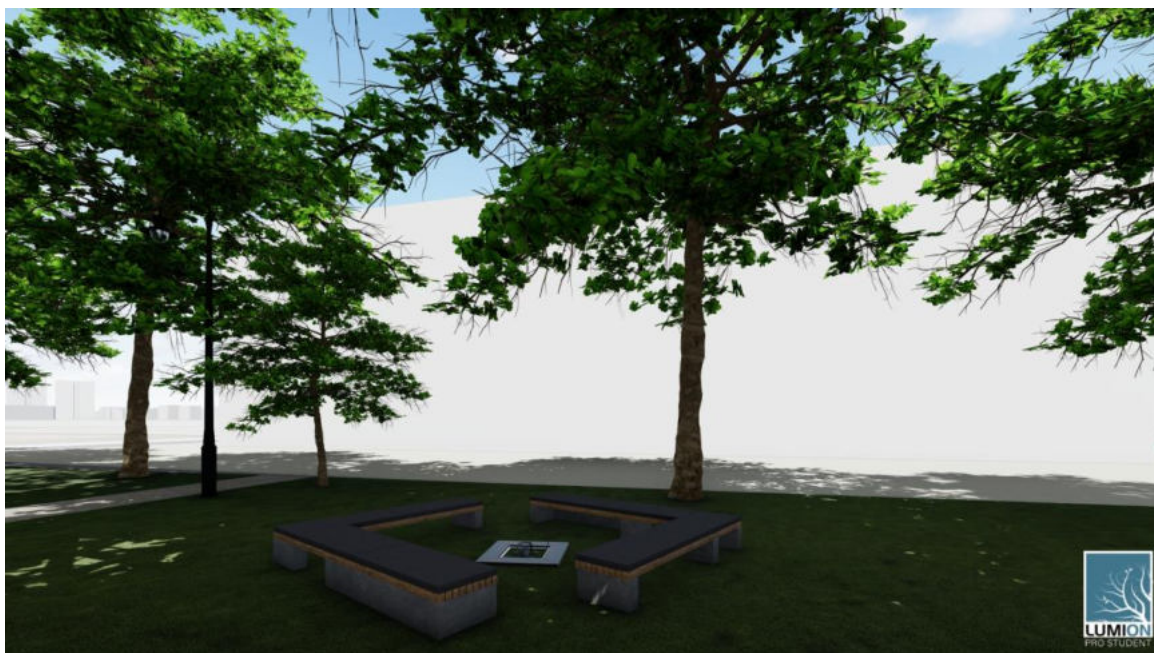
Rysunek 4.21 Wizualizacja dziedzińca projektowanego kompleksu. Opracowanie własne



Rysunek 4.22 Wizualizacja projektowanej małej architektury. Opracowanie własne



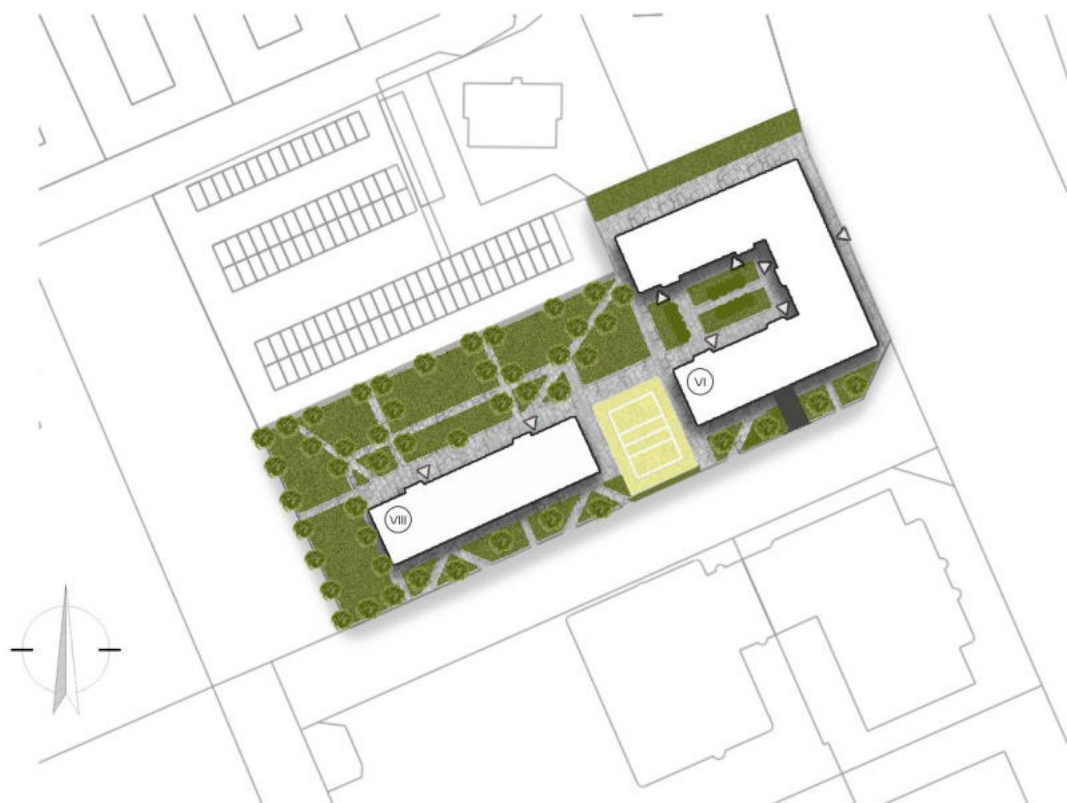
Rysunek 4.23 Wizualizacja projektowanej małej architektury. Opracowanie własne



Rysunek 4.24 Wizualizacja projektowanego miejsca na ognisko. Opracowanie własne



Rysunek 4.25 Wizualizacja projektowanego miejsca na grilla. Opracowanie własne



Rysunek 4.26 Zagospodarowanie terenu projektowanej działki. Opracowanie własne

Bibliografia

Spis rysunków

Rysunek 1.1 Delimitacja wybranego obszaru.....	2
Rysunek 2.2 Schemat hydrologiczny	4
Rysunek 2.3 Wycinek mapy hydrologicznej Polski	5
Rysunek 2.4 Wycinek mapy hydrologicznej Polski	6
Rysunek 2.5 Ujęcia wody	7
Rysunek 2.6 Rysunek 2.6 Wycinek mapy geologicznej Polski	
Rysunek 2.7 Schemat ruchu powietrza wokół budynku wolno stojącego o planie prostokątnym (wg Klausa Daniela)	10
Rysunek 2.8 Róża wiatrów dla stacji AM8	11
Rysunek 2.9 Tereny zieleni w granicach opracowania i jego najbliższym sąsiedztwie	13
Rysunek 2.10 Tereny zieleni w granicach dzielnicy Gdańsk Oliwa	13
Rysunek 2.11 Poziom hałasu drogowego	15
Rysunek 2.12 Poziom hałasu przemysłowego	15
Rysunek 2.14 Lokalizacja Gdańska i dzielnicy Gdańsk Oliwa w województwie pomorskim.	17
Rysunek 2.15 Położenie geograficzne dzielnicy Gdańsk Oliwa na terenie miasta Gdańsk..	17
Rysunek 2.16 Schemat komunikacyjny dzielnicy Gdańsk Oliwa.	19
Rysunek 3.1 Zabudowa historyczna w granicach opracowania z 1940r.....	36
Rysunek 3.2 Schemat powiązań obszaru z bezpośrednim otoczeniem	37
Rysunek 3.3 Schemat użytkowania terenu dzielnicy Gdańsk Oliwa	39
Rysunek 3.4 Schemat użytkowania terenu w granicach opracowania.	40
Rysunek 3.5 Schemat struktury zabudowy w granicach opracowania	41
Rysunek 3.6 Schemat wysokości zabudowy.....	42
Rysunek 3.7 Schemat struktury zabudowy	43
Rysunek 3.8 Obowiązujące na opracowywanym obszarze Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego.....	45
Rysunek 3.9 Schemat powiązań komunikacyjnych opracowywanego obszaru z uwzględnieniem istotnych obiektów	46
Rysunek 3.10 Schemat dostępności komunikacyjnej na opracowywanym obszarze.....	47
Rysunek 3.11 Zdjęcia autorstwa własnego zrobione 12.11.2020 r. podczas wizji lokalnej na analizowanym terenie	48
Rysunek 3.12 Percepcja opracowywanego obszaru.....	49
Rysunek 4.1 Dobowy rozkład aktywności na obszarze opracowania	50
Rysunek 4.2 Schemat funkcjonalno- przestrzenny strategii proponowanych zmian	60
Rysunek 4.3. Lokalizacja wybranej do projektu szczegółowego działki.....	60
Rysunek 4.4. Propozycja pierwsza kompozycji urbanistycznej	63
Rysunek 4.5.18 Propozycja druga kompozycji urbanistycznej	63

Rysunek 4.7 Propozycja czwarta kompozycji urbanistycznej.....	64
Rysunek 4.6 Propozycja trzecia kompozycji urbanistycznej.....	64
Rysunek 4.8 Propozycja piąta kompozycji urbanistycznej	65
Rysunek 4.9. Propozycja szósta kompozycji urbanistycznej.....	65
Rysunek 4.10 Etap kreowania projektowanej zabudowy.....	66
Rysunek 4.11 Ostateczna koncepcja urbanistyczna	66
Rysunek 4.12 Wysokość projektowanych budynków oraz liczba ich kondygnacji	70
Rysunek 4.13 Wymiary działki oraz projektowanych budynków.....	70
Rysunek 4.14 Schemat funkcji kondygnacji zaprojektowanych budynków	71
Rysunek 4.15 Rzut parteru	72
Rysunek 4.16 Schemat funkcji parteru	72
Rysunek 4.17 Rzut II kondygnacji.....	73
Rysunek 4.18 Podział pokoi ze względu na ich wielkość na jedno oraz dwuosobowe.	74
Rysunek 4.19 Granice parkingu podziemnego	75
Rysunek 4.20 Wizualizacja projektowanego boiska do siatkówki.....	75
Rysunek 4.21 Wizualizacja dziedzińca projektowanego kompleksu.....	76
Rysunek 4.22 Wizualizacja projektowanej małej architektury.....	76
Rysunek 4.23 Wizualizacja projektowanej małej architektury.....	76
Rysunek 4.24 Wizualizacja projektowanego miejsca na ognisko.....	77
Rysunek 4.25 Wizualizacja projektowanego miejsca na grilla.....	77
Rysunek 4.26 Zagospodarowanie terenu projektowanej działki	78

Spis zdjęć

Zdjęcie 2.1 Ujęcie wody "Czarny Dwór"	7
Zdjęcie 2.2 Ujęcie wody „Dolina Radości”	8
Zdjęcie 3.1 Hala Olivia rok 1970	34
Zdjęcie 3.2 Hala Olivia dzisiaj	34
Zdjęcie 3.3 Widok na Olivie Star	35
Zdjęcie 4.2 Park André Malraux.....	55
Zdjęcie 3.1 Grande Arche de la Fraternité.....	55
Zdjęcie 4.3 Centrum handlowe Les Quatre Temps	56
Zdjęcie 4.4 The Urban Week	56
Zdjęcie 4.6 Ogród Centralny inwestycji Browary Warszawskie	57
Zdjęcie 4.5 Miejsca publiczne inwestycji Browary Warszawskie	57
Zdjęcie 4.7 Wnętrze akademika LivinnX w Krakowie	67
Zdjęcie 4.8 Budynek Gdańskiego Harwardu.....	67
Zdjęcie 4.9 Wnętrze akademika Student Depot w Warszawie,	68

Zdjęcie 4.10 Wnętrze akademika Base Camp w Łodzi,	68
Zdjęcie 4.11 Widok na dziedziniec akademika Tietgen Dormitory w Kopenhadze	69

Spis wykresów

Wykres 2.2 Liczba mieszkańców dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2008-2019	20
Wykres 2.3 Liczba mieszkańców dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek i płeć	21
Wykres 2.4 Wskaźnik feminizacji w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2010-2018.....	21
Wykres 2.5 Przyrost naturalny w dzielnicy Gdańsk Oliwa na przestrzeni lat 2008-2017.....	22
Wykres 2.6 Liczba narodzin w dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek w latach 2008-201 ...	22
Wykres 2.7 Liczba zgonów w dzielnicy Gdańsk Oliwa w podziale na wiek w latach 2008-2017) .	23
Wykres 2.8 Stosunek osób pracujących w Gdańsku z podziałem na sektory pracy w 2019r.....	28
Wykres 2.9 Liczba bezrobotnych w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2012-2019.....	29
Wykres 2.9 Ceny mieszkań za m ² w dzielnicy Gdańsk Oliwa w okresie IV-X 2020r	29
Wykres 2.10 Mieszkania o powierzchni 150m ² włącznie, oddane do użytkowania w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2008-2019.....	30
Wykres 2.11 Budynki oddane do użytkowania w dzielnicy Gdańsk Oliwa w latach 2015-2019. ...	30
Wykres 2.12 Studenci oraz absolwenci Uniwersytetu Gdańskiego w podziale na semestry.....	31

Spis tabel

Tabela 2.1 Migracje osób z dzielnicy Gdańsk Oliwa do innych dzielnic w 2016r.	24
Tabela 2.2 Migracje osób z dzielnicy Gdańsk Oliwa do innych dzielnic (2017r.).....	25
Tabela 2.3 Migracje osób do dzielnicy Gdańsk Oliwa z innych dzielnic w 2016r.	26
Tabela 2.4 Migracje osób do dzielnicy Gdańsk Oliwa z innych dzielnic w 2017r.	27

Źródła

1. Kondracki J.: Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2001
2. GZWP w rejonie KZG [online]. [dostęp: 04.05.20r.] Dostępny w Internecie: <https://kzg.pl/geograficzne/wody-podziemne/gzwp-w-rejonie-kzg/>
3. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku- region wodny [online]. [dostęp: 04.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://www.rzgw.gda.pl/?mod=content&path=2,7>
4. S. Uścińowicz: Objasnienia do mapy hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000. Arkusz GDAŃSK (0027) [online]. [dostęp: 04.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/mhp/gupw/txt/mhpgupw0027objasnienia.pdf>
5. A.Szelewicka: Baza danych GIS mapy hydrologicznej Polski w skali 1:50 000. Pierwszy poziom wodonośny, wrażliwość na zanieczyszczenia i jakość wód. Arkusz GDAŃSK (0027) [online]. [dostęp: 28.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/hydro/mhp/ppw/wj/txt/mhpppwj0027objasnienia.pdf>
6. ¹ E.Gawlikowska, K.Seifert, A.Pasieczna, P.Kwecko, H.Tomassi-Morawiec, J.Król: Objasnienia do mapy geośrodowiskowej Polski w skali 1:50 000. Arkusz GDAŃSK (27)

- [online]. [dostęp: 29.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://bazadata.pgi.gov.pl/data/mgsp/txt/mgsp0027.pdf>
7. M.Bielawska, D.Zgoda: Stan zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w aglomeracji trójmiejskiej w roku 2018 i informacja o działalności fundacji ARMAAG [online]. [dostęp: 12.06.2020r.] Dostępny w Internecie: https://armaag.gda.pl/files/81/162/231_raport_armaag_2018.pdf
 8. M.Kamiński: Lokalna cyrkulacja powietrza [online]. [dostęp: 14.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://open.uj.edu.pl/mod/page/view.php?id=1031>
 9. Flora i mikroflora w Trójmiejskim Parku Krajobrazowym [online]. [dostęp: 26.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://tpkgdansk.pl/przyroda-1/flora-i-mikoflora/>
 10. Zagrożenia Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego [online]. [dostęp: 08.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://tpkgdansk.pl/zagrozenia-2/>
 11. P.Gierasimiuk, M.Motylewicz: Hałas w otoczeniu dróg i ulic- problemy oceny i działania ochronne [online]. [dostęp: 05.08.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://dialogspoleczny.krakow.pl/wp-content/uploads/2016/11/debata-3.03.-ha%C5%82as.pdf>
 12. P.Czaja: Powstawanie hałasu komunikacyjnego [online]. [dostęp:08.05.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://www.techbud.com.pl/halas1A.htm>
 13. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na podstawie art.113 ust.1 z dnia 27.04.2001r.- Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, z późn. zm.)
 14. Redakcja Gethome: Oliwa Gdańsk [online]. [dostęp:02.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gethome.pl/blog/dzielnica-oliwa-gdansk/>
 15. Redakcja Gethome: Oliwa Gdańsk [online]. [dostęp:02.07.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gethome.pl/blog/dzielnica-oliwa-gdansk/>
 16. Źródło: <https://ug.edu.pl/> [dostęp:16.09.2020r.]
 17. P.Celej: Historia gdańskiej Hali Olivia [online]. [dostęp: 20.09.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://strefahistorii.pl/article/619-historia-gdanskiej-hali-olivia>
 18. Olivia Business Centre: Czego być może nie wiecie o Hali Olivia? [online]. [dostęp: 20.09.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.oliviacentre.com/aktualnosci/czego-byc-moze-wiecie-o-hali-olivia/>
 19. Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Olivia_Star [dostęp: 22.09.2020r.]
 20. Źródło: <https://www.oliviarstar.pl/> [dostęp: 22.09.2020r.]
 21. A.Stefańska: Historia dzielnicy [online]. [dostęp: 29.09.2020r.] Dostęp w Internecie: https://historia-olivy.trojmiasto.pl/o_hist2.html
 22. Trójmiasto.pl: Historia Oliwy [online]. [dostęp: 29.09.2020r.] Dostępny w Internecie: https://historia-olivy.trojmiasto.pl/o_hist2.html
 23. Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Aleja_Grunwaldzka_w_Gda%C5%84sku [dostęp: 29.09.2020r.]
 24. Źródło: <https://ug.edu.pl/> [dostęp: 29.09.2020r.]
 25. Źródło: <https://www.zoo.gda.pl/about/zoo-w-liczbach>
 26. Źródło: https://pl.wikipedia.org/wiki/Lasy_Oliwskie [dostęp: 29.09.2020r.]
 27. Źródło: <https://www.zoo.gda.pl/about/zoo-w-liczbach> [dostęp: 29.09.2020r.]
 28. Studium Uwarunkowań i Kierunków i Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gdańska
 29. Źródło: <https://www.oliviacentre.com/o-nas/> [dostęp: 02.10.2020r.]
 30. Źródło: <http://www.alchemia.gda.pl/> [dostęp: 02.10.2020r.]
 31. Źródło: <https://torus.pl/argon> [dostęp: 02.10.2020r.]
 32. Dz.U.2019.0.1065 t.j. - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
 33. Art. 24. gosp. nier. Dz.U.2020.0.1990 t.j. - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
 34. P. Wilk: Polityka 39.2016 (3078) z dnia 20.09.2016; Rynek
 35. D.Henckel, S.Thomaier, B. Könecke, R. Zedda, S. Stabilini: Space time design of the public city, 2013, The night and its loss

36. G.Power: How the night-time economy helps build cities [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://blog.mipimworld.com/investment/how-the-night-time-economy-helps-build-cities/>
37. R.Pawlusiński, P.Zmyślony: Gospodarka nocna a oferta kulturowa miast [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://turystykawmiescie.org/2019/01/06/gospodarka-nocna-a-oferta-kulturowa-miast-publicacja/>
38. Local Government Association, July 2019: Approaches to managing the night-time economy [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.local.gov.uk/approaches-managing-night-time-economy>
39. J.Peters, 2016, The nighttime economy: Managing the challenging dynamics of nightlife, "Public Management", December 2016r
40. J.McAllister, October: Night-time economy pleads for further support after curfew prompts mass redundancies [online]. [dostęp: 25.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.bighospitality.co.uk/Article/2020/10/06/Night-time-economy-pleads-for-further-support-after-curfew-prompts-mass-redundancies>
41. Źródło: <https://vibe-lab.org/> [dostęp: 26.11.2020r.]
42. A.Koliulis, June 2020r.: The impact of COVID-19 on night-time economies, arts and culture [online]. [dostęp: 26.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://blogs.ucl.ac.uk/dpublog/2020/06/30/the-impact-of-covid-19-on-night-time-economies-arts-and-culture/>
43. M.Lhermitte, V.Raufast, L.V.Doorn: The attractiveness of world-class business districts: Paris La Défense vs. its global competitors, november 2017
44. Global Business Districts Innovation Club: Paris La Défense [online]. [dostęp: 28.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://gbdinnovationclub.com/members/paris-la-defense/>
45. Civitatis Paris Travel Guide: La Défense [online]. [dostęp: 28.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.introducingparis.com/la-defense>
46. France Hotel Guide: La Défense District: What to See? What to Do? Where to Eat?, may 2020 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.france-hotel-guide.com/en/blog/la-defense/>
47. J.Gorczyca: Biurowce, które żyją po godzinach, czerwiec 2017 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.e-biurowce.pl/pl/info/artykul/6357/biurowce-ktore-zyja-po-godzinach>
48. Echo Investment Browary Warszawskie [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://bw-echo.com.pl/pl/strona-glowna/>
49. M. Sarniewicz: Browary Warszawskie. Biura przy Willi na terenie Browarów Warszawskich z pozwoleniem na użytkowanie, kwiecień 2020r. [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-komercyjne/browary-warszawskie-gigantyczna-inwestycja-w-centrum-woli-aa-z6zL-JDqW-XgzS.html>
50. JEMS Architekci: Browary Warszawskie [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <http://jems.pl/projekty/mieszkalne/browary-warszawskie.html>
51. A.Dobiegała: Koniec z bezpłatnym parkowaniem w Oliwie. Mieszkańcy: Problemy są masakryczne!, kwiecień 2017 [online]. [dostęp: 29.11.2020r.] Dostępny w Internecie: <https://trojmiasto.wyborcza.pl/trojmiasto/7,35612,21684178,koniec-z-bezplatnym-parkowaniem-w-oliwie.html?fbclid=IwAR3DBbinTzmcGHYdH0hrmnRkPDWHyeuTOAherkCLJ3n6e178KdIzavTyV8>
52. Źródło: <https://livinnxpoland.pl/> [dostęp: 18.12.2020r.]
53. Źródło: <https://bookistry.com/building/gdanski-harward> [dostęp: 18.12.2020r.]
54. Źródło: <https://studentdepot.pl/pl/akademik-warszawa> [dostęp: 18.12.2020r.]
55. Źródło: <https://basecampstudent.com/pl/lokalizacje/polska/lodz-rewolucji/> [dostęp: 18.12.2020r.]
56. Źródło: <https://www.archdaily.com/474237/tietgen-dormitory-lundgaard-and-tranberg-architects> [dostęp: 18.12.2020r.]