

POLANKA REDŁOWSKA W GDYNI

- informacje o terenie



Gdynia-Warszawa, lipiec 2022 – marzec 2023

Spis treści

I. WPROWADZENIE	2
Cele, struktura i zakres opracowania	2
II. HISTORIA I MIEJSCE POLANKI REDŁOWSKIEJ W PRZESTRZENI GDYNI	4
Umiejscowienie w strukturze przestrzeni publicznych Gdyni	9
III. UWARUNKOWANIA TERENU I ANALIZA FUNKCJONALNA	11
Uwarunkowania środowiskowe	11
Krajobraz	11
Klimat, walory przyrodnicze i konieczny zakres ich ochrony	14
Analiza funkcjonalna	15
Polana piknikowa	15
Teren po dawnych basenach i hotelu	18
Parking	18
Skwer wzdłuż ul. Ejsmonda	19
Ulica Ejsmonda i pętla	19
Otoczenie Polanki	19
Analiza komunikacyjna	20
Ruch pieszy	20
Transport publiczny	21
Transport rowerowy	21
Transport samochodowy	22
Uwarunkowania planistyczne	22
Polanka piknikowa – teren 41 ZP	25
Teren po basenach – teren 31 US, ZP	25
Parking – teren 73 ZP, KS	25
Ul. Ejsmonda – teren 54 KD-L	25
Park wzdłuż ul. Ejsmonda - teren 47 ZP, KD-X, U	25
Sposoby użytkowania terenu oraz główne grupy użytkowników i użytkowniczek	26
IV. WIZJE PRZYSZŁOŚCI POLANKI	27
Preferencje mieszkańców zebrane w roku 2019	28
Opinie mieszkańców i kierunki zmian wypracowane na warsztatach w roku 2022	31
Rekomendacje z rozmów z użytkownikami i użytkowniczkami przestrzeni Polanki w roku 2022	34
Projekty do Budżetu Obywatelskiego	35
V. REKOMENDACJE	36
Wskazania dla zagospodarowania	37
Rekomendowane działania przygotowujące do projektowania zmian w przestrzeni Polanki	38
VI. ŹRÓDŁA INFORMACJI	40
Lista podmiotów, które przekazały dane i inne informacje na potrzeby niniejszego opracowania	40

I. WPROWADZENIE

Zapraszamy do zapoznania się z **opracowaniem dotyczącym terenu Polanki Redłowskiej** – unikalnego i powszechnie znanego miejsca w Gdyni, które w najbliższym czasie będzie przedmiotem procesu dialogu społecznego z udziałem mieszkanki i mieszkańców miasta oraz innych osób i podmiotów zainteresowanych tym miejscem. Opracowanie ma służyć jako **materiał zbierający najważniejsze informacje na temat historii i obecnego stanu Polanki** – m.in. dane na temat uwarunkowań terenowych i przyrodniczych, które trzeba uwzględnić przy planowaniu jakichkolwiek zmian na tym terenie. Podsumowuje też informacje na temat oczekiwań i potrzeb związanych z tym terenem, które były artykułowane przez mieszkańców i mieszkanki w toku różnych działań oddolnych oraz podczas dyskusji publicznych.

Niniejsze opracowanie jest materiałem informacyjnym wspomagającym konsultacje społeczne, których przeprowadzenie zapowiedział Prezydent Miasta Gdyni. Przedmiotem konsultacji mają być pomysły na docelowe zagospodarowanie terenu Polanki Redłowskiej i jej bezpośredniego otoczenia, z zachowaniem jego publicznego i otwartego charakteru oraz rekreacyjnego przeznaczenia. W ramach prac koncepcyjnych prowadzonych w oparciu o to opracowanie oraz raport z obserwacji sposobów użytkowania tego terenu¹, przygotowane zostaną konkretne wizje zagospodarowania, odpowiadające na różne potrzeby odwiedzających. Propozycje te będą przedstawione do zaopiniowania mieszkańcom i mieszkankom. W ich rezultacie powstanie finalna koncepcja zagospodarowania Polanki Redłowskiej wraz z określeniem dalszego toku postępowania w celu jej realizacji. Prezydent Miasta Gdyni podejmie ostateczne decyzje dotyczące zagospodarowania terenu Polanki Redłowskiej i niezbędnych do podjęcia działań w tym zakresie, po zapoznaniu się z wynikami konsultacji społecznych. Ostateczna koncepcja zagospodarowania Polanki Redłowskiej, wraz z określeniem dalszego toku postępowania w celu jej realizacji, będzie uwzględniała wyniki tych konsultacji.

Zasadnicza część niniejszego opracowania powstała w lipcu 2022 roku przy współpracy z różnymi komórkami Urzędu Miasta Gdyni i jednostkami miejskimi, a także w kontakcie z przedstawicielami inicjatyw społecznych związanych z Polanką Redłowską². Finalna wersja dokumentu uwzględnia aktualizacje wprowadzone w pierwszym kwartale 2023 roku, m.in. w związku z przyjęciem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren Polanki, oraz odniesienia do raportu z obserwacji sposobów użytkowania terenu Polanki, opracowanego pod koniec 2022 roku.

Cele, struktura i zakres opracowania

Najważniejszym celem niniejszego opracowania jest zebranie w jednym miejscu **podstawowej wiedzy o terenie Polanki Redłowskiej** – w tym bieżących i historycznych informacji na temat uwarunkowań środowiskowych, technicznych, urbanistycznych funkcjonowania tego terenu, oraz podsumowanie najważniejszych wniosków z publicznych dyskusji o przyszłości Polanki, które toczyły się w ostatnich latach. Materiał ten ma służyć jako źródło informacji wszystkim osobom, które będą się chciały włączyć w planowany przez Miasto proces dialogu społecznego (konsultacji społecznych) na temat przyszłości

¹ Patrz: A. Markowska, *Raport z obserwacji Polanki Redłowskiej*. Raport powstał w oparciu o obserwacje i spotkania z użytkownikami, które rozpoczęły się w trakcie sporządzania niniejszego opracowania.

² Lista podmiotów, które przekazały dane i inne informacje na potrzeby tego opracowania znajduje się w rozdziale *Źródła informacji*.

Polanki - w tym mieszkańców i mieszkanek, ale też np. grup projektowych, które mogłyby przygotowywać propozycje zagospodarowania tego obszaru.

Struktura dokumentu obejmuje pięć najważniejszych części:

- 1) charakterystykę historyczną terenu oraz ogólny opis jego położenia i znaczenia w kontekście topografii Gdyni i struktury miejskich terenów zielonych;
- 2) analizę krajobrazowo-funkcjonalną terenu Polanki oraz zestawienie uwarunkowań związanych z jego funkcjonowaniem, m.in. o charakterze planistycznym i środowiskowym;
- 3) opis konkurencyjnych koncepcji na zagospodarowanie Polanki funkcjonujących w dyskursie publicznym oraz priorytetów w tym zakresie zgłaszanych przez mieszkańców;
- 4) opis zaobserwowanych sposobów korzystania z Polanki i potrzeb zgłaszanych przez grupy mieszkańców podczas obserwacji przeprowadzonych na zlecenie miasta Gdynia oraz spacerów badawczych z udziałem przedstawicieli i przedstawicielek grup rzadko użytkujących teren Polanki;
- 5) rekomendacje co do badań, opracowań i działań potrzebnych do podjęcia pod kątem dalszych decyzji o zagospodarowaniu i przyszłym funkcjonowaniu Polanki.

Biorąc po uwagę to, jak ważnym miejscem w świadomości mieszkanek i mieszkańców Gdyni jest Polanka Redłowska, kluczowym jest określenie granic terenu, który może być przedmiotem dotyczącego jej dialogu społecznego. Na potrzeby tego opracowania oraz przyszłego procesu dialogu jako obszar Polanki Redłowskiej traktowany jest łącznie teren funkcjonujący w podziale na trzy części:

- 1) polana piknikowa przylegająca do rezerwatu Kępa Redłowska (działka nr 1829, ob. Redłowo),
- 2) teren po dawnym kompleksie basenowym i hotelu - obecnie częściowo ogrodzony i nieużywany (działki nr 1812, 1813, 1815 i 1881, ob. Redłowo),
- 3) teren wykorzystywany obecnie jako parking wraz pętlą zakańczającą ul. J. Ejsmonda (działki nr 1814 i 1816, ob. Redłowo).

Dla szerszego kontekstu związanego z zagospodarowaniem tego rejonu kluczowe jest rozpatrywanie go w powiązaniu ze skwerem wzdłuż ul. Ejsmonda oraz przylegającymi rezerwatem Kępa Redłowska i lasami komunalnymi, a także w odniesieniu do m.in. plaży, Bulwaru Nadmorskiego, terenu kortów tenisowych i drogi dojazdowej - ulicy J. Ejsmonda.

Rys. 1: Polanka Redłowska - orientacyjne granice przyjęte na potrzeby niniejszego raportu.

Cyframi oznaczono funkcjonalne części Polanki i otoczenia:

1. Polana piknikowa
2. Teren po hotelu i basenach
3. Parking wraz z pętlą na zakończeniu ul. Ejsmonda
4. Skwer wzdłuż ul. Ejsmonda
5. Rezerwat Kępa Oksywska
6. Lasy komunalne
7. Bulwar nadmorski
8. Plaża
9. ul. J. Ejsmonda
10. dawne Forum Sportowe, obecnie teren kortów tenisowych i dawnego boiska do piłki nożnej



II. HISTORIA I MIEJSCE POLANKI REDŁOWSKIEJ W PRZESTRZENI GDYNI

Teren Polanki – położony na malowniczej skarpie, tuż nad brzegiem morza i w otulinie leśnej, był od dawna miejscem popularnym wśród osób mieszkających w Gdyni, a z czasem także odwiedzających miasto. Było to „od zawsze” miejsce wykorzystywane do rekreacji, m.in. organizowania pikników, spacerów (także w połączeniu ze spacerami po terenie obecnego rezerwatu Kępa Redłowska), ale też większych wydarzeń. Jeszcze pod koniec lat 20. XX wieku odbywały się tam m.in. zawody jeździeckie,

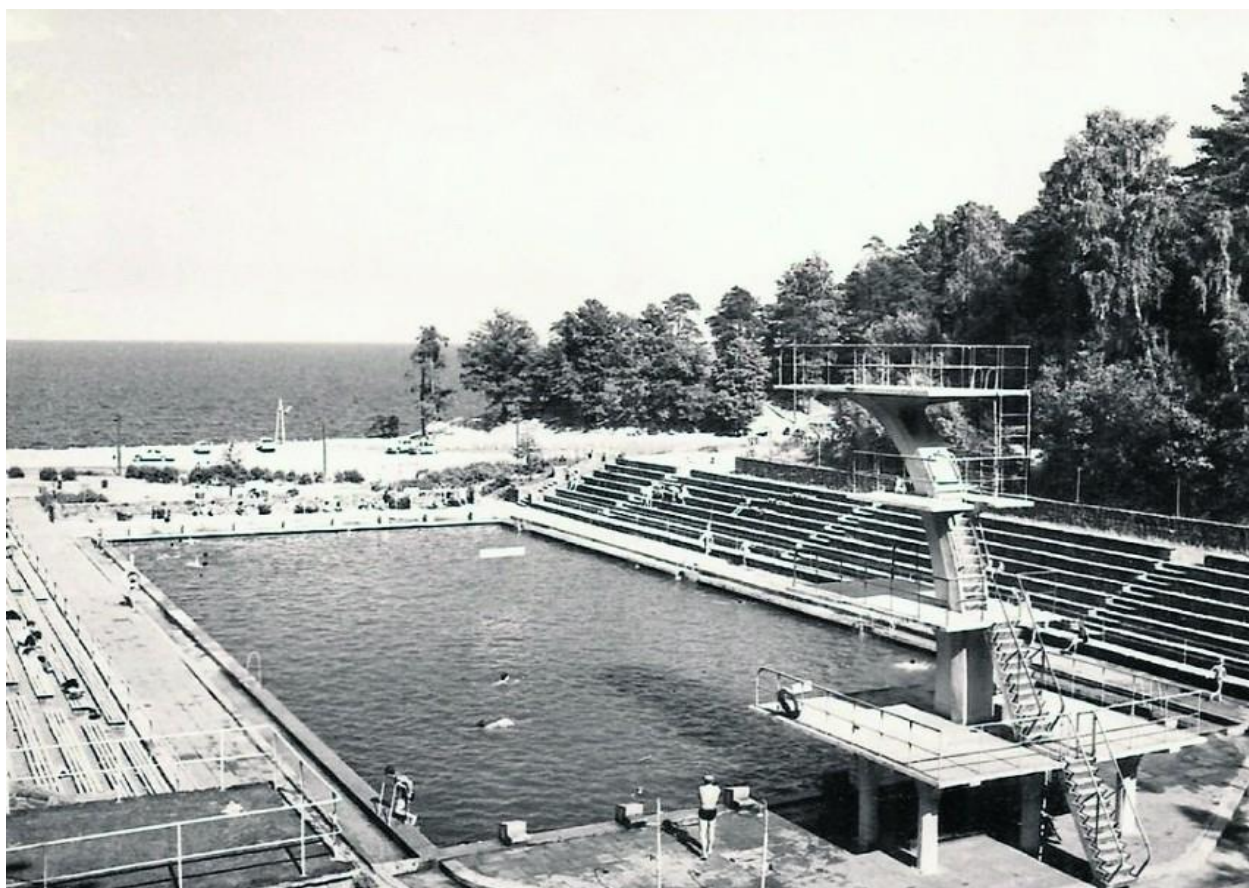
Zdj. 1: Zabudowa towarzysząca basenom.



Baseny na Polance były zasilane wodą morską z Zatoki Gdańskiej, co od początku generowało problemy związane z tym, że woda w nich – analogicznie do stanu Bałtyku w tym rejonie – bywała często zimna, a przede wszystkim zanieczyszczona⁴. Finalny kształt zrealizowanej inwestycji odbiegał zresztą od oryginalnych projektów – m.in. nigdy nie zrealizowano systemu do podgrzewania wody, ani lekkiego, mobilnego zadaszenia opartego na mechanizmie szynowym. Ostatecznie to właśnie problemy z utrzymaniem basenów w stanie pozwalającym na ich bezpieczną dla użytkowników i opłacalną ekonomicznie eksploatację doprowadziły do wyłączenia obiektów z użytkowania pod koniec lat 70. Choć dziś ślady po basenach w tym miejscu są właściwie niewidoczne, na zawsze zapisały się one na taśmie filmowej w obrazie „Jutro Meksyk” Aleksandra Ścibora-Rylskiego z 1965 roku.

⁴ Patrz: *Sprawozdanie z działalności Sekcji Pływania WKKP Gdańsk za rok 1953*, dostęp do materiałów archiwalnych dzięki uprzejmości Pani Aleksandry Boćkowskiej.

Zdj. 2: Basen sportowy z wieżą do skoków i widokiem na Zatokę Gdańską.



Pomysł przywrócenia świetności Polance były jednak dalej żywe i zaowocowały m.in. ideą stworzenia tam Parku Morskiego. Powstał Społeczny Komitet Budowy Parku Morskiego w Gdyni, którego celem było stworzenie nowoczesnego kompleksu obiektów sportowo-rekreacyjno-wypoczynkowych. Ówczesne Ministerstwo Żeglugi, które sprawowało nadzór nad projektem, poszerzyło jego zakres jeszcze o program inwestycji socjalnych (leczenie klimatyczne, leczenie schorzeń zawodowych i inne obiekty socjalne). Na zlecenie inwestora, którym pod koniec lat 70. zostało Przedsiębiorstwo Połówek Dalekomorskich i Usług Rybackich „Dalmor” z siedzibą w Gdyni, w ówczesnej pracowni projektowej „Miastoprojekt Gdańsk” przygotowano projekt rozbudowy obiektów pływackich (sportowych i rekreacyjnych) oraz towarzyszącej im infrastruktury sportowo-hotelowej, m.in. planowano postawienie trybun na 3000 osób (autorzy architektki K. Ścigacz i K. Dowgiałło)⁵. Nie został on jednak nigdy ostatecznie skierowany do realizacji. Ponowne uruchomienie basenów w dawnej postaci nie było możliwe ze względu na brak środków na pokrycie podłączenia do miejskiego systemu kanalizacji i wybudowania małej oczyszczalni na potrzeby kompleksu basenowego. Ostatecznie infrastruktura została rozebrana, a teren pozostał niezagospodarowany.

Na początku lat dwutysięcznych prawo do dzierżawy terenu po dawnych basenach nabyła firma Echo Investment z Kielc, która pod koniec roku 2001 wystąpiła do Wydziału Architektury Urzędu Miasta o pozwolenie na centrum hotelowo-konferencyjne i aqualand (parku wodnego). Do uruchomienia

⁵ Za: *Marzenia o Polance Redłowskiej, Wieczór Wybrzeża* nr 167/1978.

inwestycji nigdy jednak nie doszło i zgodnie z obowiązującymi przepisami Miasto Gdynia odzyskało prawo do władania całym terenem Polanki w 2016 roku.

Równolegle do zmian w sytuacji własnościowej terenu toczyły się prace nad przygotowaniem planu zagospodarowania przestrzennego dla części dzielnic Wzgórze św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody Kępa Redłowska wraz z otoczeniem, który obejmuje teren Polanki Redłowskiej (plan numer 1407). Uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu Rada Miasta podjęła w 2011 roku. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w 2017 roku zaplanowano dopuszczenie na obszarze dawnych basenów zabudowy pod usługi turystyczne, co pozwoliłoby miastu np. sprzedać ten teren pod inwestycję hotelową. Ten kierunek planowanych zmian spotkał się z dużym odzewem po stronie społecznej – m.in. w lutym 2019 roku złożono petycję do Prezydenta Miasta Gdynia w sprawie niesprzedawania terenów po basenach oraz zagospodarowania ich zgodnie z wypracowanymi wspólnie z mieszkańcami pomysłami, którą podpisało około 4,5 tysiąca mieszkańców i mieszanek miasta⁶. W odpowiedzi na bardzo duże zainteresowanie tematem ze strony mieszkańców, 29 kwietnia 2019 roku Urząd Miasta Gdynia zorganizował spotkanie w formule wysłuchania publicznego dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania obejmującego teren Polanki⁷. Podczas tego spotkania Prezydent skierował do inicjatorów petycji i innych osób zaangażowanych w ten temat zaproszenie do przygotowania alternatywnych propozycji zagospodarowania terenu Polanki, które mogłyby zostać poddane analizie pod kątem celowości i możliwości realizacji, i ewentualnie stać się podstawą do alternatywnych ustaleń planu, w terminie do końca sierpnia 2019 r. Zadeklarował również, że teren nie będzie oferowany do sprzedaży zanim nie zostaną rozważone alternatywne propozycje zagospodarowania.

Rok 2019 był momentem szczególnego ożywienia działań lokalnych aktywistów i aktywistek społecznych zainteresowanych przyszłością Polanki Redłowskiej, m.in. w ramach oddolnej inicjatywy Polanka dla Wszystkich (PdW)⁸. Od momentu publicznego ogłoszenia jej powstania, uczestnicy inicjatywy m.in. przeprowadzili zbieranie informacji o preferencjach mieszkańców względem wykorzystania tego terenu (w okresie kwiecień-sierpień 2019 r.)⁹, uczestniczyli w spotkaniu publicznym zainicjowanym przez Prezydenta przy okazji kolejnej odsłony prac nad planem zagospodarowania przestrzennego (na jesieni 2019 roku) oraz zorganizowali cykl warsztatów online na temat pomysłów na zagospodarowanie Polanki, przy wsparciu gdyńskiego posła na Sejm Tadeusza Aziewiczza na początku 2022 roku¹⁰. Przy okazji działań inicjatywy PdW pojawiły się pierwsze wyraźne nieporozumienia co do nazwy „Polanka Redłowska”. Aktywiści broniący Polanki Redłowskiej postulowali przede wszystkim o niesprzedawanie terenu po dawnych basenach, który w ówczesnych planach władz miasta przeznaczony był pod budowę hotelu, argumentując, że powinien on stanowić

⁶ Patrz: *Petycja w sprawie projektu planu miejscowego rejonu rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” z dn. 22.02.2019 r.*, <https://bip.um.gdynia.pl/2019-6,7986/petycja-w-sprawie-projektu-planu-miejscowego-rejonu-rezerwatu-przyrody-kepa-redlowska,534634>.

⁷ Nagranie ze spotkania publicznego w dn. 26.11.2019 r., <https://www.youtube.com/watch?v=M78HwwjOAb0&t=2987s> [dostęp w dniu 29.07.2022 r.]

⁸ Patrz: Profil inicjatywy na portalu Facebook - <https://www.facebook.com/polankadlawszystkich/>.

⁹ Patrz: *Raport z badania preferencji mieszkańców Gdyni odnośnie zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej*, Inicjatywa Polanka dla Wszystkich, Gdynia 2019, https://docs.google.com/document/d/1Ay3b7-56w4pgOmplIMJmz8KoYTsQMtlvExguOnaBpKt4/edit?fbclid=IwAR1FT2NWzW9G8QonCM2QxaBXLbYyf678Hn5NHIC0veIE_PuVMdj2bOMoylw [dostęp w dniu 29.07.2022 r.]

¹⁰ *Raport przedstawiający wyniki badań partycypacyjnych dotyczących obszaru zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej*, Inicjatywa Polanka dla Wszystkich, Gdynia 2022, <https://docs.google.com/document/d/1d4HKvbARHEMJT8lx9XWOOqjGjVlq6N3nTq4U7ZbGv4/edit?fbclid=IwAR0F-wY0pCrgpvTkuqU5iT67roYTBScMyXb4nLAvHqTFcpNaXlrBWWfke> [dostęp w dniu 29.07.2022 r.]

teren ogólnodostępny, funkcjonalne rozszerzenie i uzupełnienie rekreacyjnej polany piknikowej. Z drugiej strony, dla wielu osób - w tym licznych miejskich urzędników - sformułowanie „Polanka Redłowska” zarezerwowane było tylko dla polany piknikowej, a przekaz który trafił do opinii publicznej i był podchwytywany przez media lokalne, mógł wprowadzać błędne przekonanie, że to ona będzie przeznaczona na sprzedaż.

W styczniu 2022 roku Prezydent Gdyni Wojciech Szczurek publicznie zadeklarował, że Polanka Redłowska nie będzie wystawiona na sprzedaż, nie będzie podlegała zabudowie i stanie się miejscem zielonym, służącym do spacerów i rekreacji, dostępnym dla każdego¹¹. Wskazał przy tym, że pozostawienie na tym terenie zieleni i rezygnacja z realizacji tam inwestycji budowlanych będzie wpisywać się w proekologiczną politykę, którą chce prowadzić Miasto Gdynia. Deklaracja ta znalazła swoje odbicie w zarządzeniu rozstrzygającym uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a następnie w jego kolejnej wersji, przedłożonej do piątego wyłożenia do wglądu publicznego, które miało miejsce w okresie od 24 maja do 14 czerwca 2022 r. Pod koniec kwietnia 2022 roku Prezydent zapowiedział z kolei, że w drugiej połowie tego samego roku ruszy proces dialogu społecznego wokół przyszłości Polanki, którego elementem mają być prace koncepcyjne nad kształtem, jaki przybierze ten teren i konsultacje społeczne, które pomogą podjąć ostateczną decyzję w tym zakresie.

W dniu 19.07.2022 r. Prezydent podpisał zarządzenie z rozpatrzeniem uwag do ww. projektu planu miejscowego, utrzymujące jego ustalenia i pozostawiające Polankę w postaci terenu zielonego, z dopuszczeniem jedynie obiektów małej architektury¹² oraz terenowych urządzeń do sportu i rekreacji na terenach po dawnych basenach¹³.

W dniu 26 października 2022 r. Rada Miasta Gdyni uchwaliła *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem*¹⁴, co przesądziło o zielonym, rekreacyjnym przeznaczeniu terenu Polanki.

W momencie tworzenia niniejszego opracowania Polanka Redłowska pozostaje otwartym do użytku publicznego terenem zielonym, z wydzieloną przestrzenią parkingową. W zagospodarowanej części Polanki przez cały rok spotkać można osoby spacerujące, a w miesiącach wiosennych i letnich – także piknikujące. Odbywają się tam również wydarzenia zorganizowane (m.in. festyny i wydarzenia rad dzielnic, koncerty i inne wydarzenia).

Umiejscowienie w strukturze przestrzeni publicznych Gdyni

Polanka Redłowska to dolina wcinająca się we wzgórze morenowe Kępy Redłowskiej. Otoczona jest od wschodu, południa i zachodu stromymi zboczami leśnymi. Od strony południowo-wschodniej przylega do granicy rezerwatu przyrody Kępa Redłowska i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura

¹¹ Patrz: <https://www.gdynia.pl/co-nowego,2774/polanka-redłowska-miasto-działal,564946>.

¹² Zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym przez obiekty małej architektury należy rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

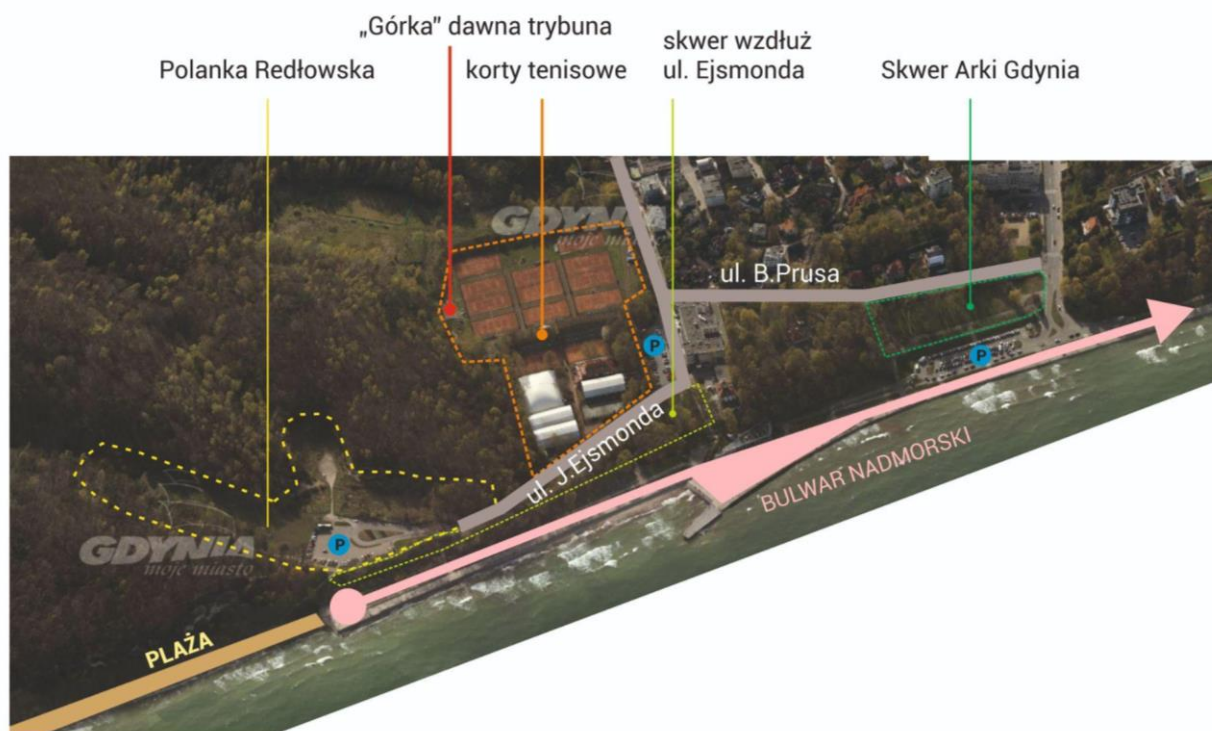
¹³ Patrz: Zarządzenie Nr 5262/22/VIII/M Prezydenta Miasta Gdyni z dnia 19.07.2022 r.,

<https://bip.um.gdynia.pl/module/Files/controller/Default/action/downloadFile/hash/7dff43990b50d283f3a26c0db915629> [dostęp w dniu 29.07.2022 r.]

¹⁴ Patrz: [1407 Rezerwat Kępa Redłowska - BIP UM Gdynia](#)

2000 Klify i Rafy Kamienne Orłowa (PLH220105)¹⁵. Od północy sąsiaduje z ponad 100-letnimi drzewostanami bukowymi. Północno-wschodnia część doliny otwiera się w kierunku Zatoki Gdańskiej.

Rys. 3: Usytuowanie Polanki Redłowskiej w kontekście nadmorskiej strefy śródmiejskiej w Gdyni; podkład: www.gdynia.ukosne.pl, opr. własne.



Polanka zlokalizowana jest na południowym krańcu nadmorskiej strefy śródmiejskiej w Gdyni, rozciągającej się od granic portu do granicy rezerwatu Kępa Redłowska. Stanowi ważny obszar buforowy między naturalnym środowiskiem lasów (w tym tych w granicach rezerwatu), a środowiskiem zurbanizowanym. Od strony terenów zurbanizowanych Polanka stanowi zwieńczenie ciągu nadmorskich przestrzeni publicznych, o przeznaczeniu wypoczynkowym i rekreacyjno-sportowym. W sąsiedztwie Polanki znajdują się:

- w położonej na północ dolinie, która również wciną się w Kępę Redłowską: korty tenisowe Arka, wraz z tzw. górką – trybuną objętą ochroną konserwatorską;
- skwer z zielenią urządzoną położony wzdłuż ul. Ejsmonda, z którego prowadzą zejścia na Bulwar Nadmorski, a dalej skwer Arki Gdynia;
- plaża i Bulwar Nadmorski im. Feliksa Nowowiejskiego.

Od strony terenów leśnych Polanka Redłowska stanowi punkt początkowy i końcowy spacerowych szlaków leśnych, w tym tych poprowadzonych w rezerwacie Kępa Redłowska.

¹⁵ Zgodnie z informacjami z Wydziału Ogrodnika Miasta UM Gdyni, planowane jest objęcie granicami jednego obszaru Natura 2000 całej sekwencji siedlisk - od wierzchołki nadmorskiej kępy morenowej po strefę przybrzeżną Zatoki Puckiej.

III. UWARUNKOWANIA TERENU I ANALIZA FUNKCJONALNA

Uwarunkowania środowiskowe

Krajobraz

Krajobrazowo i funkcjonalnie Polanka Redłowska podzielona jest na dwie główne części – piknikową i ruderalną¹⁶. Północna część polany piknikowej porośnięta jest trawnikiem i wykorzystywana jest rekreacyjnie. Polana wcina się dalej w Kępę Redłowską na południowy zachód, jednak jest zarośnięta jeżynami i dereniem, a co za tym idzie - niedostępna dla pieszych. Część polany w miejscu dawnych basenów i hotelu stanowi obecnie niezabudowany, częściowo ogrodzony teren ruderalny - sukcesywnie przejmowany przez naturę obszar tzw. „czwartej przyrody”¹⁷.

W części piknikowej Polanka jest bardzo czytelnym wnętrzem krajobrazowym¹⁸ z silnie zaznaczonymi ścianami tworzonymi przez porośnięte lasem wzgórza morenowe i jasno zdefiniowany parter – trawnik rekreacyjny. Nie występują tu żadne dominanty krajobrazowe. Teren po basenach i hotelu ma jasno zdefiniowane tło – wysoką ścianę lasu. Natomiast przekształcenia tego terenu i dodatkowe piętro zieleni ruderalnej sprawiają, że wnętrze to nie jest jednoznacznie zdefiniowane i obecnie krajobrazowo nie stanowi z polaną piknikową jednej całości.

Zdj. 3: Wnętrze krajobrazowe polany piknikowej - widok w stronę zatoki i w stronę lasów.



¹⁶ Teren ruderalny to obszar terenu mocno zmieniony przez działalność człowieka. Zwykle są to tereny zurbanizowane, np. nasypy kolejowe, hałdy wysypisk, pozostałości infrastruktury (ruiny, wykopy itp.).

¹⁷ Termin spopularyzowany przez niemieckiego badacza prof. Ingo Kowarika, oznaczający roślinność rozwijającą się samoistnie, w sposób niekontrolowany, bez ingerencji człowieka na opuszczonych, nawet najbardziej zniszczonych terenach (patrz: Kasper Jakubowski „Czwarta Przyroda”).

¹⁸ Wnętrze krajobrazowe jest przestrzenią w krajobrazie ograniczoną parterem (w krajobrazie otwartym jest to najczęściej płaszczyzna trawnika), ścianami (przegrody pionowe ograniczające poszczególne wnętrza) i sklepieniem (układ przegród zamykających od góry przestrzeń - np. warstwa chmur, korony drzew).

Zdj. 4: Wnętrze krajobrazowe polany piknikowej - widok w stronę lasów.



Teren Polanki ma wyjątkową wartość krajobrazowo-widokową - oferuje z jednej strony otwarcie widokowe na Zatokę Gdańską, a z drugiej – bezpośrednie sąsiedztwo lasu, w tym rezerwatu leśnego. Otwarcie widokowe na zatokę jest w dużej mierze regulowane okresem wegetacji drzew i krzewów - te, które rosną na szczycie klifu schodzącego ku bulwarowi w miesiącach wiosennych, letnich, jesiennych zasłaniają widok na morze.

Nieprzesłonięte drzewami otwarcie widokowe w kierunku zatoki znajduje się przy zejściu na plażę nr 11. Osie widokowe w kierunku tego otwarcia można poprowadzić przede wszystkim z miejsca dawnego basenu, w mniejszym stopniu z polany piknikowej. Widok na zatokę można podziwiać spacerując dalej skwerem wzdłuż ul. Ejsmonda.

Zdj. 5: Otwarcie widokowe na zatokę z terenu dawnych basenów.



Z pętli wieńczącej ul. Ejsmonda i z parkingu otwiera się również widok na Polankę Redłowską i wzgórza morenowe.

Jednoznacznie niefortunnym pod względem krajobrazowym jest fakt, że na przedpolu wspomnianych otwarć widokowych zlokalizowany jest parking, a zaparkowane na nim samochody zakłócają wyjątkowy widok z Polanki na zatokę.

Rys. 4: Analiza krajobrazowa; podkład: portal mapowy nasze.miasto.gdynia.pl, opr. własne.



Ukształtowanie terenu

Zgodnie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*¹⁹ cały przedmiotowy obszar znajduje się w strefie krawędziowej wysoczyzny, czyli wzniesień zbudowanych z materiału morenowego. Jest to teren potencjalnie narażony na osuwanie się mas ziemnych, charakteryzujący się wysokim stopniem nachylenia zboczy, stąd jakiegokolwiek potencjalne

¹⁹ *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, zatwierdzone Uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r., <https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263>.

inwestycje tam lokalizowane i związane z nimi prace ziemne mogą spowodować uruchomienie lokalnych ruchów mas ziemnych.

Zbocza morenowe otaczające Polankę Redłowską (polankę piknikową i teren po basenach) to tereny występowania stoków o spadkach co najmniej 15°, gdzie różnica wysokości wynosi powyżej 2,5 m. Zgodnie z projektem planu miejscowego dla tego terenu zabrania się prowadzenia działań, które mogą doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych powierzchni oraz w ich otoczeniu²⁰.

Klimat, walory przyrodnicze i konieczny zakres ich ochrony

Cały teren Polanki podlega dużej zmienności stanów pogodowych oraz występowaniu wyższych temperatur powietrza w półroczu jesienno-zimowym i niższych w półroczu wiosenno-letnim. Obszar ten, podobnie jak cała okolica nabrzeża, charakteryzuje się dużą względną wilgotnością powietrza (największą w miesiącach zimowych), dużym usłonecznieniem²¹ oraz oddziaływaniem wiatrów lokalnych – stokowych i bryzowych, z przewagą wiatrów zachodnich (od południowo- do północno-zachodnich).

Użytkownicy terenu Polanki Redłowskiej mają szansę korzystać z efektów bezpośredniego sąsiedztwa rezerwatu przyrody Redłowska Kępa, który stanowi ostoję bioróżnorodności wynikającej ze strefy kontaktu środowisk: lądowego i morskiego. Bioróżnorodność tę współtworzy m.in. spora grupa gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną, rzadkich lub zagrożonych, ale też częściej występujących dużych i średnich ssaków, między innymi saren i dzików, które można czasami spotkać na terenie Polanki. Na terenach po dawnych basenach znajdują się tzw. zbiorowiska ruderalne, czyli rośliny występujące na podłożach silnie zmienionych przez człowieka. Cenne w tym rejonie jest także aktualne zróżnicowanie roślinności nieleśnej.

Podstawowym ograniczeniem w możliwościach zagospodarowania terenów Polanki Redłowskiej są konsekwencje i uwarunkowania ochrony rezerwatowej Kępy Redłowskiej oraz wysoki poziom przyrodniczej wartości całego kompleksu lasów komunalnych i przylegających do niego odcinków brzegu. Dla rezerwatu ustanowiono plan ochrony, zgodnie z którym na jego terenie wprowadzono ochronę ścisłą, czynną i krajobrazową²². Zgodnie z opinią Wydziału Ogrodnika Miasta UM Gdyni, zachowanie walorów przyrodniczych rezerwatu wymaga utrzymania wszystkich istniejących obecnie terenów spełniających funkcje buforowe między terenem miasta, a terenem chronionym. Ewentualne koncepcje przyszłego zagospodarowania i użytkowania terenu powinny uwzględniać potrzebę zachowania siedliskowej różnorodności wnętrza doliny. Istotne jest również uwzględnienie możliwego wpływu zmian w zagospodarowaniu na nasilenie użytkowania tego terenu, zwłaszcza na ryzyka związane z nasileniem ruchu pieszego, intensywnością wykorzystania na cele rekreacyjne (tzw. presją

²⁰ Patrz: Projekt *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody Kępa Redłowska wraz z otoczeniem*, przedstawiony do piątego wyłożenia do publicznego wglądu, <https://bip.um.gdynia.pl/plany-miejscowe-w-trakcie-sporzadzania,424/1407-rezerwat-kepa-redlowska,403674> [dostęp w dniu 29.07.2022 r.]

²¹ Usłonecznienie to czas (w godzinach) w danym okresie (w ciągu doby, miesiąca lub roku), podczas którego na określone miejsce na powierzchni Ziemi padają bezpośrednio promienie Słońca.

²² Zarządzenie Nr 6/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, zatwierdzone Uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r., <https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263>.

Kępa Redłowska", https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/resources/images/page_white_text.png.

rekreacyjną) i dewaloryzacją krajobrazową przedpola oraz panoramy kompleksu lasów komunalnych wraz z rezerwatem przyrody. Wszystkie te czynniki mogą wpływać negatywnie na szatę roślinną, faunę, powierzchnię ziemi i ogólnie na walory krajobrazowe.

Analiza funkcjonalna

Jak wspomniano wcześniej, funkcjonalnie Polanka Redłowska podzielona jest na dwie główne strefy:

1. Polanę piknikową (powierzchnia ok. 9000 m²; działka nr 1829, ob. Redłowo),
2. Teren po dawnych basenach i hotelu (powierzchnia ok. 12 000 m²; działki nr 1812, 1813, 1815 i 1881, ob. Redłowo).

Przylega do niej parking publiczny (obecna powierzchnia ok. 2100 m²; działki nr 1814 i 1816, ob. Redłowo), który z kolei sąsiaduje z pętlą kończącą ul. Ejsmonda (działka nr 1816, ob. Redłowo). Wzdłuż ul. Ejsmonda, na długości od Hotelu Nadmorskiego do Polanki, na grzbiecie klifu rozciągnięty jest zagospodarowany teren zielony, z którego można zejść na Bulwar Nadmorski (trzy zejścia) i na plażę (wejście na plażę nr 11). Żadne z tych zejść nie jest dostępne dla osób z niepełnosprawnością ruchową lub wózków dziecięcych.

Rys. 5: Fragment mapy OpenStreetMap wraz ze schematyczną analizą funkcjonalną; podkład: www.openstreetmap.com; opr. własne.



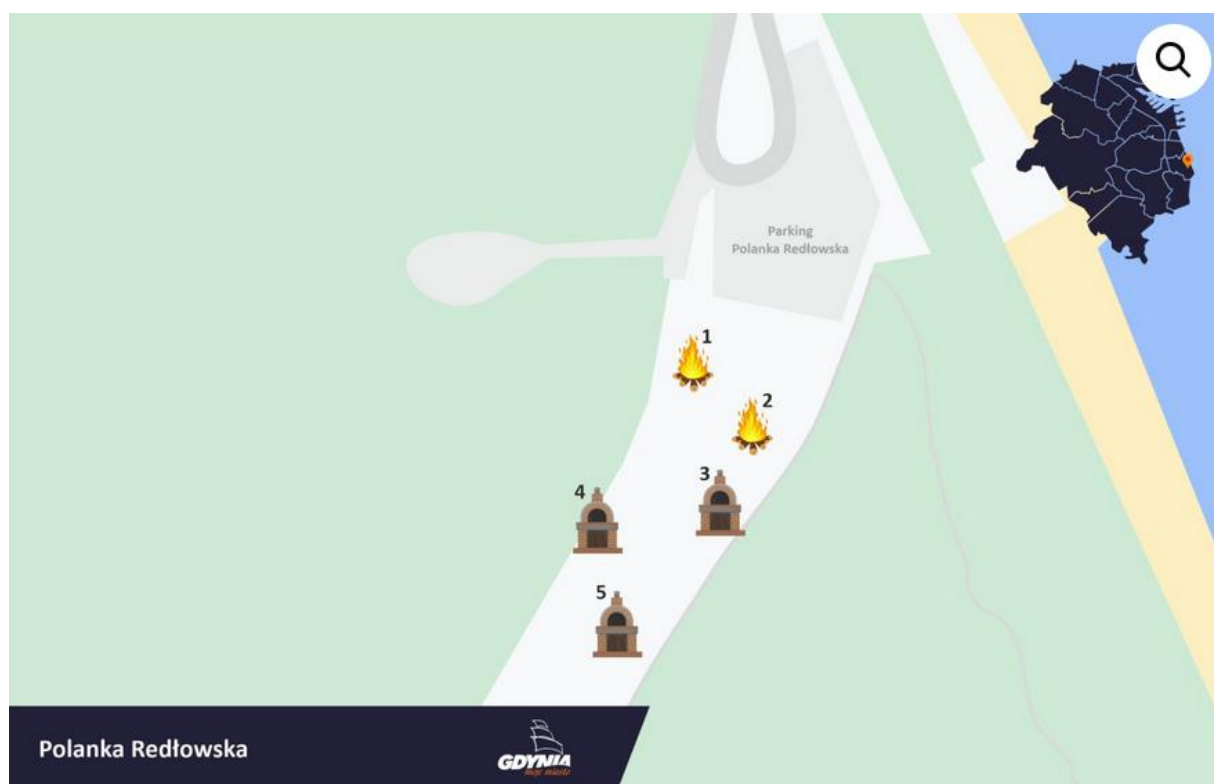
Polana piknikowa

Polana piknikowa jest aktualnie terenem zielonym urządzonym, które stanowi miejsce piknikowe z możliwością palenia ogniska, z obowiązkiem rezerwacji miejsc. Na terenie tym znajduje się pięć urządzonych miejsc do rozpalenia ogniska/grilla – dwa paleniska i trzy grille stacjonarne. Zgodnie z regulaminem użytkowania wyznaczonych miejsc piknikowych na terenach gminnych²³, z miejsc tych można korzystać w godzinach 6:00 – 22:00. Ogniska można rozpalać wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych i jedynie po wcześniejszym dokonaniu przez osobę pełnoletnią rezerwacji miejsca pod ognisko na stronie internetowej zarządcy terenu. Paleniska są najintensywniej wykorzystywane w

²³ Patrz: Uchwała NR XLIII/1320/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wprowadzenia regulaminów korzystania z wyznaczonych miejsc piknikowych na terenach gminnych, https://prawomiejscowe.pl/UrządMiastaGdyni/document/848637/Uchwa%C5%82a-XLIII_1320_22?

okresach wiosenno-letnich (od maja do września). Liczba wydanych zgód na organizację ognisk na terenie Polanki w ostatnich trzech latach wyglądała następująco: 2019 – 84 zgody, 2020 – 41 zgód, 2021 – 73 zgód, 2022 (do czerwca) – 30 zgód. Powszechne jest także rozpalanie ognisk w miejscach do tego niewyznaczonych – tzw. dzikie paleniska aranżowane są w różnych, przypadkowych miejscach. Na terenie możliwe jest także korzystanie z własnych urządzeń do grillowania (nie jednorazowych).

Rys. 6: Rozmieszczenie wyznaczonych miejsc do rozpalenia ogniska/grilla na polanie piknikowej, za: <https://miejsca-piknikowe.zdiz.gdynia.pl/paleniska-w-gdyni/>



Oprócz palenisk, wyposażenie polany piknikowej w obiekty małej architektury ogranicza się jeszcze do ławek z bali drewnianych, koszy na śmieci, jednego większego stołu piknikowego, tablicy z regulaminem użytkowania przestrzeni, tablicy tematycznej zawierającej informacje o Polance i okolicach (z treścią w języku polskim z tłumaczeniem na język angielski oraz z informacjami w alfabecie Braille'a dla osób niewidomych i niedowidzących), trzech masztów flagowych oraz symbolicznego kierunkowskazu wskazującego odległości do partnerskich miast Gdyni. Przy wlocie na Polankę stoi także tablica z nazwą terenu („Polanka Redłowska”), stanowiąca element Systemu Identyfikacji Miejskiej w Gdyni. W okresie wiosenno-letnim na granicy terenu przeznaczonego pod funkcje parkingowe stawiana jest toaleta przenośna (tzw. toi-toi). Na granicy terenu zielonego i parkingu zlokalizowane są dwa słupy oświetleniowe i jest to jedyne sztuczne oświetlenie tego terenu.



Zdj. 6: Tablica z regulaminem użytkowania przestrzeni oraz tablica tematyczna zawierająca informacje o Polance i okolicach



Zdj. 7: Elementy małej architektury na polanie piknikowej



Zdj. 8: Kierunkowskaz wskazujący odległości do partnerskich miast Gdyni, elementy małej infrastruktury i toalety przenośne

Polana piknikowa jest intensywnie użytkowaną przez gdynian przestrzenią publiczną. Z uwagi na swoje położenie, poboczne wobec innych nadmorskich przestrzeni publicznych, można zaryzykować stwierdzenie, że korzystają z niej przede wszystkim mieszkańcy i mieszkanki, w mniejszym stopniu zaś turyści. Życie publiczne na polanie toczy się w dwóch trybach. Pierwszy to tryb „oficjalny”, dzienny – w którym główni użytkownicy to piknikujące rodziny, grupy szkolne, przedszkolne, grupy znajomych. Drugi tryb to tryb wieczorno-nocny, w którym główni użytkownicy to grupy osób dorosłych, a spotkania przybierają charakter imprez na świeżym powietrzu. Świadczą o tym liczne drobne śmieci zlokalizowane głównie w obrębie palenisk – m.in. kapsle, zawlecзки od puszek, pobite szkło wgniecione w ziemię.

Na polanie piknikowej, za każdorazową zgodą Prezydenta Miasta Gdyni, odbywają się również wydarzenia zorganizowane. Polana piknikowa jest wówczas udostępniana bezpłatnie lub za opłatą, w zależności od charakteru wydarzenia. Liczba wydanych zgód na przeprowadzenie zorganizowanych wydarzeń na terenie Polanki w ostatnich trzech latach wyglądała następująco: 2019 - siedem wydarzeń, 2020 - sześć wydarzeń, 2021 - siedem wydarzeń, 2022 (do czerwca) - pięć wydarzeń.

Teren po dawnych basenach i hotelu

Teren po dawnych basenach i hotelu można ogólnie określić jako teren ruderalny, zarośnięty roślinnością, gdzieniegdzie z pozostałościami budowli. Jest obecnie niezagospodarowany i nosi cechy dewastacji środowiskowej (wykopy, przerwy w pokryciu roślinnością). Teren ten jest mocno przekształcony na skutek działań człowieka i charakteryzuje się dużymi różnicami wysokościowymi. Mimo braku zagospodarowania i „dzikiego” charakteru, można zaobserwować, że obszar jest eksplorowany pieszo (przedępty, pozostałości po paleniskach).

Z uwagi na dostępność i ukształtowanie można ten obszar podzielić na **kilka stref**:

- a) **Strefa po dawnym basenie** – wcinająca się w zbocze morenowe porośnięte lasem ze starodrzewiem; jest najbardziej dostępna i wypłaszczona. Poziom terenu zbliżony jest do poziomu parkingu, z którego prowadzi dojście. Zbocze lasu jest wzmocnione murem oporowym, na którym niegdyś opierały się trybuny otaczające basen. Między wyrównanym, utwardzonym placem a murem oporowym podtrzymującym zbocze lasu występują zarośla, trudne do penetracji;
- b) **Strefa po dawnym hotelu i brodziku** – najbardziej niedostępna i zarośnięta. Teren jest znacząco obniżony względem strefy po basenie i ogrodzony od strony ul. Ejsmonda;
- c) **Strefa po stacji pomp** – granicząca z polaną piknikową, z pozostałościami po budynku, wyniesiona wobec terenu po basenie. Występują tu przedępty. Teren obecnie zróżnicowany wysokościowo.

Parking

Publiczny parking mieszczący około 90 standardowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych i trzy stanowiska dla pojazdów osób z niepełnosprawnościami zajmuje obecnie centralne miejsce w granicach omawianego obszaru. Co ważne, obsługuje nie tylko Polankę, ale też niżej położone plażę i bulwar. Brak jest informacji, czy obecna wielkość parkingu koresponduje z realnym zapotrzebowaniem lub jak zmienia się jego obciążenie w zależności od pory dnia, pory roku, czy też przy okazji imprez plenerowych.

Skwer wzdłuż ul. Ejsmonda

Teren urządzonej zieleni, wyposażony jest w ławki i zadrzewiony, co sprawia, że w okresie letnim jest przyjemnie zacieniony. Stanowi wartościowy ciąg widokowy na Zatokę Gdańską. W ostatnich latach posadzono tu drzewa owocowe będące rekompensatą za wycinki związane z budową Parku Centralnego.

Ulica Ejsmonda i pętla

W granicach opracowania znajduje się również zlokalizowany na zakończeniu ul. Ejsmonda plac do zawracania samochodów w formie pętli, której środek zagospodarowano w formie klombu. W obecnym kształcie geometria pętli nie jest odpowiednia dla potencjalnego wprowadzenia ruchu autobusowego. Rysunek projektu planu miejscowego pokazuje proponowany układ jezdni w tym miejscu.

Teren polany piknikowej, parkingu przy Polance, pętli na końcu ulicy Ejsmonda oraz skweru przy tejże ulicy są aktualnie zarządzane przez Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni (ZDiZ). Jednostka ta odpowiada m.in. za utrzymanie zieleni urządzonej na tym terenie (za wyjątkiem zastępczych nasadzeń drzew owocowych, za które odpowiada wykonawca inwestycji w Parku Centralnym) oraz ulokowanych tam elementów małej architektury.

Otoczenie Polanki

Bezpośrednie otoczenie Polanki to przede wszystkim tereny zieleni i tereny rekreacyjne. Najbliższe zabudowania mieszkalne i hotelowe oddalone są o ok. 500 m. W takiej samej odległości znajduje się najbliższa infrastruktura handlowo-usługowa. Najbliższe punkty gastronomiczne to restauracja Barracuda przy Bulwarze Nadmorskim, restauracja w Hotelu Nadmorskim, kawiarnia Mariola Cafe przy ul. Ejsmonda oraz restauracja na terenie klubu tenisowego Arka Gdynia. Najbliższe sklepy spożywcze znajdują się na ul. Wincentego Pola, w odległości ok. 800 m. Na terenie parkingu przy polance w sezonie letnim funkcjonuje mobilny punkt gastronomiczny, jednak nie jest to miejsce uwzględnione w przetargu miejskim wyłaniającym dzierżawców atrakcyjnych lokalizacji miejskich z przeznaczeniem na prowadzenie mobilnych kawiarni/lodziarni.



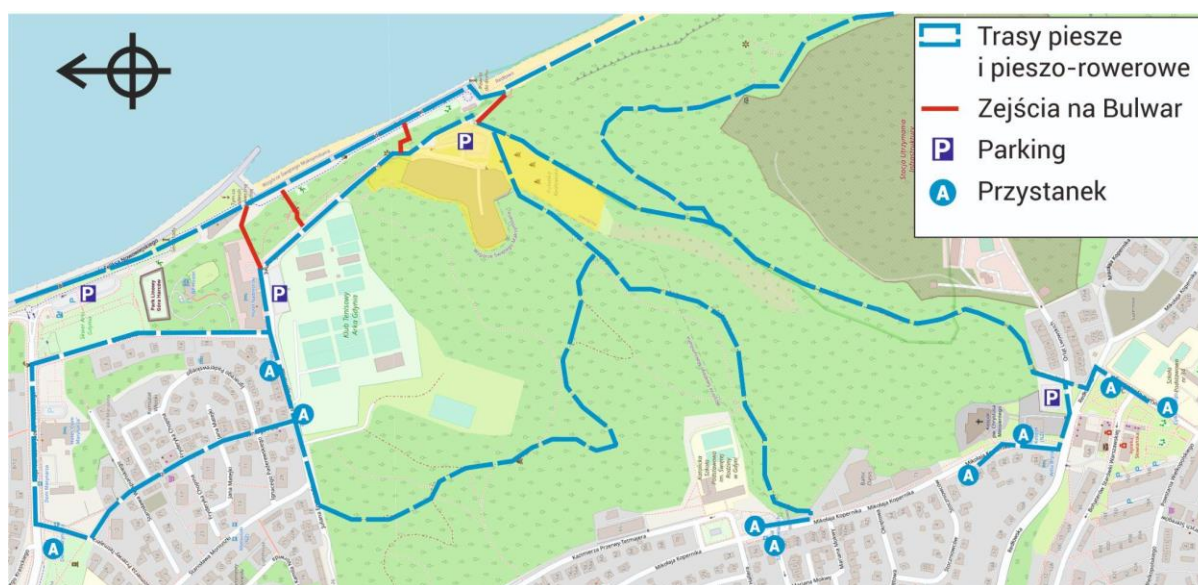
Zdj. 9: Sezonowy mobilny punkt gastronomiczny

Ważnym w skali miasta sąsiedztwem Polanki jest sportowy kompleks kortów tenisowych Arka Gdynia, na który składają się 20 kortów (w tym sześć krytych) i budynek klubowy.

Na terenie Polanki nie ma wybudowanych toalet publicznych. Przy parkingu przylegającym do polany piknikowej sezonowo ustawiane są przenośne toalety typu toi-toi. Najbliższe toalety publiczne znajdują się w Chatce Morsów Gdyńskich zlokalizowanej na zakończeniu Bulwaru Nadmorskiego, oddalonej o ok. 300 m od Polanki. Aby do niej dojść trzeba jednak pokonać wysokość ok. 15 m schodami bez udogodnień dla osób o ograniczonej mobilności czy osób z wózkami dziecięcymi.

Analiza komunikacyjna

Rys. 7: Główne trasy dojścia do Polanki; podkład: www.openstreetmap.com, opr. własne.



Ruch pieszy

Polanka Redłowska to miejsce, do którego można dojść dwoma typami przejść: - „miejskim”, czyli zagospodarowanym oraz przejściami „naturalnymi” prowadzącymi przez tereny leśne i plażę. Dojście do Polanki od strony północnej (od dzielnic Wzgórze Św. Maksymiliana, Kamienna Góra, Śródmieście) to dojście „miejskie”, które prowadzi wzdłuż ul. Ejsmonda. Do Polanki można też dojść równoległe Bulwarem Nadmorskim, pokonując na ostatnim etapie różnicę wysokości terenów między bulwarem a Polanką jednymi za schodów prowadzących na górną krawędź klifu (wys. ok. 15 m).

Dojścia „naturalne” do Polanki prowadzą do niej z kierunków zachodniego i południowego. Od Płyty Redłowskiej położonej na zachód od Polanki prowadzą dwie główne trasy. Pierwsza z nich biegnie od ul. M. Kopernika przez lasy komunalne i łączy do niej trasa leśna od zachodniego zakończenia ul. Ejsmonda. Druga to trasa przez rezerwat Kępa Redłowska od ul. M. Kopernika, która na drugim końcu biegnie wzdłuż granicy między Polanką a granicą rezerwatu. Do tej trasy dołączają ścieżki historyczna i przyrodnicza poprowadzone w rezerwacie i prowadzące ruch pieszy z kierunku południowego. Należy podkreślić, że dojścia z Płyty Redłowskiej wiążą się z pokonaniem różnicy wysokości wynoszącej ok. 60 m. Do Polanki można też dojść plażą z kierunku południowego (z Orłowa), co wiąże się - analogicznie do dojścia bulwarem - z wejściem na poziom Polanki schodami.

Jak wspomniano wcześniej, intensywny ruch pieszy to jedno z głównych zagrożeń dla lasów w tym rejonie. Poza rezerwatem, gdzie przedepty są zauważane m.in. wzdłuż górnej krawędzi klifu, siecią ścieżek pocięte są lasy na północ od Polanki Redłowskiej. Prowadzą one z górnej części Redłowa w kierunku dojść do Bulwaru Nadmorskiego. Silne przedeptania są widoczne też wokół ogrodzenia terenów sportowych.

Transport publiczny

W bezpośrednim sąsiedztwie Polanki Redłowskiej nie ma przystanku komunikacji miejskiej. Najbliżej położone przystanki autobusowe znajdują się na ulicy Ejsmonda (przystanki ul. Ejsmonda 01 i 02) i oddalone są o ok. 650 m od Polanki, co oznacza około 10-minutowe dojście. Przystanki te obsługiwane są jedynie przez dwie linie autobusowe 252 i 204, a częstotliwość odjazdów to maksymalnie trzy kursy na godzinę (w godzinach 10-12). **Tylko jedna linia kursuje w soboty, żadna w niedziele i święta; dojechać do/odjechać z przystanku można najpóźniej do godziny 18.00.**

Nieco dalej znajduje się przystanek końcowy "Dom Marynarza", oddalony od Polanki o ok. 1,1 km, co oznacza około 13-minutowe dojście. Z tego przystanku odjeżdża zdecydowanie więcej linii autobusowych - poza ww. 252 i 204, dodatkowo 104, 128, 133, 196, 282 i 770, które obsługują różne dzielnice Gdyni. Zgodnie z rozkładem jazdy, **do i z przystanku można dojechać w godzinach maksymalnie do 19.00. Jedynie jedna linia pozwalają wyjechać z terenu w godzinach późnowieczornych i żadna w godzinach nocnych.**

Można przyjąć, że obsługę komunikacją publiczną Polanki zapewniają również przystanki położone na Płycie Redłowskiej - (60 m różnicy w wysokości poziomów polanki i przystanków): przystanki Szczeblewskiego 01 i 02 oddalone o ok. 800 m, co przekłada się na około 13 minut dojścia do Polanki lasem komunalnym oraz przystanki Kopernika-Kościół 01 i 02 oraz Cyłkowskiego 01 i 02 oddalone o ok. 1,3 km – około 18 minut dojścia do Polanki rezerwatem Kępa Redłowska.

Zakładając, że komfortowym dojściem do przystanku publicznego jest odległość do 500 m, można pokusić się o tezę, że komunikacja publiczna nie jest głównym sposobem dotarcia na Polankę.

Zgodnie z opinią ZKM Gdynia dobrym rozwiązaniem byłoby skierowanie do obsługi komunikacyjnej Polanki Redłowskiej sezonowej linii midibusowej (na trasie z Dworca Głównego PKP) funkcjonującej w okresie tzw. pory ciepłej (od maja do października) w soboty, niedziele i święta, pod warunkiem uzyskania środków finansowych na ten cel.

Obowiązujący plan miejscowy dopuszcza budowę pętli autobusowej na zakończeniu ul. Ejsmonda, oznaczonej 54 KD-L 1/2, wskazując dla niej zmodyfikowany wobec obecnego układ jezdni. Dopuszczono również realizację jednokondygnacyjnego obiektu związanego z funkcjonowaniem pętli autobusowej o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 36 m².

Transport rowerowy

Obserwacje terenu wskazują, że Polanka Redłowska jest terenem chętnie odwiedzanym przez rowerzystów i rowerzystki jako cel wyprawy lub przystanek na trasie.

Dojazd rowerem na Polankę jest dość prosty i przebiega ulicą Ejsmonda (bez wydzielonej drogi rowerowej), która jest dobrze skomunikowana np. z drogą rowerową wzdłuż al. Piłsudskiego w stronę Bulwaru. Łączy się ona z drogą od strony Wzgórza św. Maksymiliana i Kamiennej Góry. Wzdłuż granicy

polany przechodzi jedna wyznaczona droga rowerowa leśna (szlak pieszo-rowerowy wzdłuż Kępy Redłowskiej), prowadząca od/ do Redłowa.

Na samej Polance brak jest jakichkolwiek elementów infrastruktury rowerowej, np. stojaków czy rowerowej stacji naprawczej.

Transport samochodowy

Do Polanki Redłowskiej prowadzi ul. Ejsmonda, w przekroju której znajdują się dwa pasy ruchu i obustronny chodnik. W najbliższym sąsiedztwie Polanki znajduje się parking mieszczący ok. 90 standardowych miejsc dla aut osobowych i trzy stanowiska dla pojazdów osób z niepełnosprawnością (razem ok. 93 miejsca). Dodatkowo 45 miejsc parkingowych znajduje się wzdłuż ul. Ejsmonda na odcinku od zakrętu do parkingu przy Polance (pas postojowy na całej długości), a kolejne około 45 miejsc zlokalizowanych jest pod Hotelem Nadmorskim i kortami tenisowymi. Łącznie z parkingiem przy Polance to około 180 miejsc postojowych. Wszystkie wspomniane miejsca parkingowe znajdują się w Strefie Płatnego Parkowania.

Uwarunkowania planistyczne

Pierwsze *Studium uwarunkowań i kierunków polityki przestrzennej Miasta Gdyni*²⁴ z 1999 r. wspomina o Polance Redłowskiej jako o jednej z przestrzeni pełniących wówczas i mającej pełnić w przyszłości funkcję spacerowo-rekreacyjną. Przewidywano utworzenie Morskiego Parku Komunalnego obejmującego Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, do granicy rezerwatu Kępa Redłowska, wskazując, że idea parku projektowanego w latach 70. na obszarze 47,5 ha dla 35 tys. użytkowników nie została zrealizowana. Jednocześnie na rysunku *Studium* Polanka, wraz z przyległymi terenami lasów komunalnych, terenami kortów i dawnych boisk Arki, była oznaczona jako szczególna strefa aktywności publicznej i strefa „miejskiego prestiżu”.

Kolejne wersje *Studium* z lat 2008, 2014 i 2015 wskazywały, że szczególnie pożądane jest zrealizowanie idei sieci parków wypoczynku i rozrywki (Park Kolibki, Polanka Redłowska, Park Donas, parki dzielnicowe) i powtarzały zapis dotyczący utworzenia Morskiego Parku Komunalnego.

²⁴ Patrz: Uchwała nr XIII/483/99 Rady Miasta Gdyni z 24 listopada 1999 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni
<https://bip.um.gdynia.pl/module/Files/controller/Default/action/downloadFile/hash/363aaaecf35cd5c0d070b8683cf73e08>

Rys. 7: Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Gdyni z 1999 r.



Zgodnie z obowiązującym, uchwalonym w 2019 r., *Studium uwarunkowań i kierunków polityki przestrzennej Gdyni*²⁵, piknikowa część Polanki Redłowskiej określona jest jako teren zieleni krajobrazowo-ekologicznej, natomiast teren po dawnych basenach jako teren usługowy, ze wskazaniem na usługi sportu i rekreacji, o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40-60%. W kierunkach polityki przestrzennej dotyczącej zieleni i wypoczynku wskazano, że przewiduje się stworzenie ogólnomiejskiego parku wypoczynku na terenie rekreacyjno-sportowym obejmującym Polankę Redłowską wraz z lasem komunalnym, aczkolwiek nie pojawia się już sformułowanie „Morski Park Komunalny”.

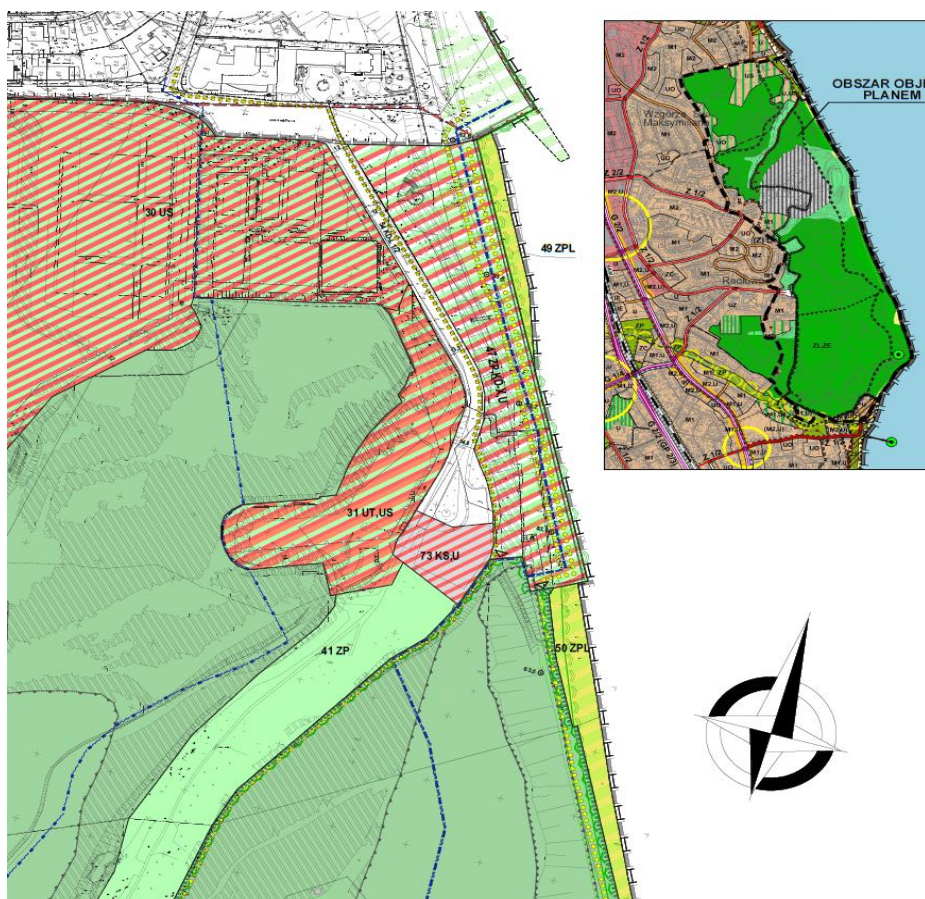
Rys. 8: Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Gdyni z 2019 r.



²⁵ Patrz: Uchwała nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Gdyni <https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263>.

Już w *Studium* z 1999 r. rejon Polanki Redłowskiej był wskazany jako obszar, dla którego sporządzenie planu miejscowego leży w interesie miasta, w celu wypracowania zasad koegzystencji terenów mieszkaniowych i terenów o znaczeniu publicznym (prestizowych) w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przyrodniczo ważnych.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego obejmującego Polankę Redłowską podjęto w marcu 2011 r. W uzasadnieniu do uchwały zapisano, że: „Podjęcie prac nad planem ma na celu zapewnienie ochrony rezerwatu przyrody Kępa Redłowska oraz sąsiednich terenów o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, stanowiących obrzeża rezerwatu – szczególnie terenów leśnych i zadrzewionych, poprzez ustalenie właściwych zasad zagospodarowania tych terenów. Celem sporządzania planu jest również ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania obszaru Polanki Redłowskiej”. Projekt planu wykładano do publicznego wglądu pięciokrotnie na przestrzeni 11 lat. Pierwsze cztery projekty MPZP zakładały wprowadzenie usług turystyki, sportu i rekreacji na terenie po basenach, umożliwiając jego zabudowę i pozostawiały teren polany piknikowej jako teren zieleni urządzonej. W dniach 24 maja do 14 czerwca 2022 r. miało miejsce piąte wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu – pierwsze po decyzji Prezydenta Miasta Gdyni o odstąpieniu od sprzedaży terenu po basenach i uznające go za teren zieleni i rekreacji. Po rozstrzygnięciu uwag, które nie wprowadziły szczególnych zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni, Uchwałą nr XLVI/1426/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2022 r. przyjęto *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody Kępa Redłowska wraz z otoczeniem*. Ustalenia obowiązującego MPZP wskazują na intencję, aby na Polance Redłowskiej utrzymać zielone, rekreacyjne przeznaczenie terenu i nie wprowadzać żadnych większych zmian funkcjonalno-przestrzennych.



Rys. 9: Wyrys z *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic Wzgórze św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody Kępa Redłowska wraz z otoczeniem*.

Poniżej znajdują się streszczone i uproszczone zapisy wspomnianego powyżej planu miejscowego w zakresie zasad zagospodarowania terenu, dotyczące obszaru objętego niniejszym opracowaniem.

Polanka piknikowa – teren 41 ZP

Teren zieleni urządzonej, na którym dopuszcza się użytkowanie i zagospodarowanie rekreacyjne oraz sportowe. Obowiązuje tu zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Teren po basenach – teren 31 US, ZP

Teren, na którym ustalone przeznaczenie to usługi sportu i rekreacji oraz publiczna zieleń urządzona. Obowiązuje tu również zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów małej architektury, pomników, ciągów pieszych i rowerowych, terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalono, że powierzchnia biologicznie czynna ma pokrywać min. 50% terenu, a nowo wprowadzona zieleń powinna nawiązywać formą do zieleni występującej na sąsiednich terenach leśnych.

Parking – teren 73 ZP, KS

Teren zieleni urządzonej i parking, na którym obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem miejsc postojowych, zagospodarowania rekreacyjnego, pomników, obiektów małej architektury oraz sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Przy ewentualnej przebudowie parking musi mieć min. 40% powierzchni biologicznie czynnej. Przez teren parkingu może być poprowadzony dojazd do ww. terenów 31 UT,US, 41 ZP i do terenu 40 ZN (rezerwat przyrody Kępa Redłowska).

Ul. Ejsmonda – teren 54 KD-L

Droga publiczna lokalna, zakończona pętlą umożliwiającą zawracanie autobusów. Teren konieczny pod poszerzenie istniejącej pętli uzyskano poprzez włączenie w granice drogi części istniejącego parkingu. W przekroju drogi należy przewidzieć trasę rowerową. Na pętli dopuszczono budowę jednokondygnacyjnego obiektu związanego z funkcjonowaniem pętli autobusowej o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 36 m².

Park wzdłuż ul. Ejsmonda - teren 47 ZP, KD-X, U

Przeznaczenie tego terenu to zieleń urządzona, publicznie dostępne place, ciągi piesze i rowerowe oraz zabudowa usługowa. Karta terenu obejmuje również teren bulwaru, a dopuszczone miejsce zabudowy obejmuje jedynie rejon istniejącego Domku Morsa. Zakres dopuszczonych usług ogranicza się do obiektów gastronomicznych, rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym stanowiących zaplecze kąpieliska i plaży.

Wszystkie wymienione wyżej przestrzenie powinny spełniać ogólne zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym m.in.:

- powinny być aranżowane w sposób zapewniający warunki aktywności publicznej,
- ich zagospodarowanie powinno obejmować zieleń w formach dostosowanych do specyfiki funkcji której towarzyszy, komponowaną według indywidualnych projektów obejmujących

całe wyróżniające się w zabudowie przestrzenie lub ich zespoły oraz zapewniających jej wysoką jakość kompozycyjną i właściwe warunki dla długotrwałego rozwoju,

- w rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych uwzględnić potrzeby osób z ograniczoną mobilnością i percepcją.

Powyższe zapisy projektu planu miejscowego utrwalają obecny podział funkcjonalny terenu. W ich świetle nie jest możliwa zmiana lokalizacji parkingu (ewentualnie jego zmniejszenie), ani wprowadzenie żadnej zabudowy kubaturowej, oprócz niewielkiego budynku obsługującego pętlę autobusową. Jeśli miałyby on powstać, należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie zajmował eksponowanego miejsca w krajobrazie. Jeśli chodzi o zagospodarowanie terenów zielonych, to widać intencję projektantów planu, aby obecna polana piknikowa – jako strefa buforowa rezerwatu przyrody – pozostała jak najbardziej niezagospodarowana (co jest zbieżne z planem ochrony rezerwatu), a ewentualne stałe elementy zagospodarowania były zlokalizowane na terenie po basenach.

Patrząc na teren Polanki w szerszym kontekście, należy mieć również świadomość, że plan miejscowy na pobliskim terenie kortów tenisowych, w miejscu istniejącego budynku klubowego i kortów krytych (strefa US, UT, UZ na terenie 30 US) dopuszcza lokalizację obiektów z zakresu usług turystyki i usług zdrowia. Teren dawnego boiska Arki, pozostała część kortów naziemnych oraz teren tzw. górki pozostają terenami przeznaczonymi na usługi sportu i rekreacji.

Na etapie przed uchwaleniem obowiązującego MPZP, przy okazji wspomnianych ustaleń dotyczących dopuszczenia zabudowy z zakresu usług turystyki i usług zdrowia, środowisko aktywistów zrzeszonych w Stowarzyszeniu Wszystko dla Gdyni zwróciło się do Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpis do rejestru zabytków „historycznego zespołu miejskiego stadionu lekkoatletycznego z boiskiem piłkarskim i kortami tenisowymi (Forum Sportowe)”. Konserwator w dniu 24 października 2022 r. wszczął postępowanie administracyjne w tej sprawie.

Sposoby użytkowania terenu oraz główne grupy użytkowników i użytkowników

Szczegółowych informacji na temat sposobów użytkowania terenu Polanki przez różne grupy dostarcza raport z obserwacji sposobów użytkowania tego terenu sporządzony przez Aleksandrę Markowską²⁶. W oparciu o sformułowane w nim wnioski warto zauważyć przede wszystkim, że użytkownicy i użytkowniczki terenu Polanki Redłowskiej są bardzo zróżnicowani. Spotkać można tam osoby w różnym wieku, przybywające z różnych części Gdyni (a także spoza miasta) i podejmujące różne formy aktywności. Teren Polanki ma swoje grono regularnych użytkowników (zwłaszcza wśród osób korzystających z niego do celów sportowo-rekreacyjnych (nierzadko przez cały rok, nawet kilka razy w tygodniu), ale bywa też odwiedzany przez osoby zainteresowane nim jedynie “sezonowo” (zwłaszcza w okresie wiosenno-letnim i głównie w weekendy). Na Polance pojawiają się także osoby, które jedynie przemierzają się „przez teren” lub realizują na jego obrzeżach działania powiązane przede wszystkim z odwiedzaniem bulwaru i pobliskiej plaży – rowerzyści, osoby spacerujące (najczęściej przemierzające się przez Polankę w drodze na trasy w okolicy „Kępy Redłowskiej” i lesie od strony dzielnicy Wzgórze św. Maksymiliana, a także na Bulwar Nadmorski) czy osoby korzystające

²⁶ Patrz: A. Markowska, *ibid.*

wyłącznie z parkingu (np. jako miejsca widokowego do obserwowania morza z samochodu lub do pozostawienia pojazdu na czas zejścia na bulwar czy plażę).

Najważniejsze typy aktywności podejmowane na Polance przez osoby pojawiające się na tam z zamiarem spędzenia dłuższego czasu na tym terenie, a nie jedynie przejścia przez niego w drodze do innej ostatecznej lokalizacji, to:

- Piknikowanie i grillowanie – do tego celu wykorzystywana jest infrastruktura Polanki dająca możliwość palenia ognisk i przygotowania grilla. Funkcja ta jest szczególnie popularna od wiosny do wczesnej jesieni, zwłaszcza w godzinach popołudniowo-wieczornych i w weekendy. Użytkownicy pojawiają się na Polance z własnym jedzeniem, pić, a także z własnymi grillami, mobilnymi krzesłami, rozkładanymi stolikami, parasolami. Najczęściej sprzęt do piknikowania przywożą samochodami, które zostawiają na przyległym do Polanki parkingu;
- Aktywność fizyczna / sportowa – z terenu korzystają m.in. osoby biegające, jeżdżące na rowerach, ale też grające w badminton, piłkę nożną czy siatkową;
- Spacerowanie i zabawy z psami – osoby spacerując z psami odwiedzają przestrzeń Polanki o bardzo zróżnicowanych porach dnia przez cały rok. Większość psów spaceruje bądź biega po terenie swobodnie – bez smyczy i kagańców.

Teren Polanki jest popularny wśród osób z dziećmi, które argumentują, że pozwala on dzieciom przebywać na świeżym powietrzu i korzystać z walorów przyrodniczych tego miejsca. Pomimo braku zorganizowanego placu zabaw, z zasobów przestrzeni korzystają także całe grupy dziecięce – m.in. w ramach organizowanych przez rodziców urodzin czy zajęć edukacyjnych.

Obserwacje sposobu użytkowania terenu Polanki oraz rozmowy ze spotkanymi tam osobami wskazują, że jest ona w znikomym stopniu wykorzystywana przez osoby z ograniczoną sprawnością/ osoby z niepełnosprawnościami – szczególnie ruchowymi oraz rodziców/opiekunów z dzieckiem/dziećmi w wózku, z którym należy się przemieszczać po terenie. Cały teren Polanki jest uważany za trudno dostępny dla osób z ograniczoną sprawnością ruchową – osoby takie jeśli w ogóle korzystają z tej przestrzeni to robią to wyłącznie w towarzystwie asystentów/ osób towarzyszących i zwykle są na to miejsce przywożone samochodami. Główną barierą, która ogranicza korzystanie z przestrzeni Polanki tym grupom jest nawierzchnia – nierówna, niedostosowana do poruszania się na wózku czy z wózkiem.

IV. WIZJE PRZYSZŁOŚCI POLANKI

Od momentu odzyskania prawa do władania terenem Polanki Redłowskiej przez Miasto Gdynia w 2016 roku, w przestrzeni publicznej konkurowały ze sobą dwie przeciwstawne wizje przyszłości tego terenu. W największym skrócie – były to:

- 1) opcja **sprzedaży lub dzierżawy wieczystej części terenu prywatnemu podmiotowi, który mógłby zrealizować tam inwestycje o charakterze turystycznym,**
- 2) opcja **pozostawienia terenu we władaniu miasta na cele publiczne, o rekreacyjnym charakterze.**

Ten pierwszy kierunek znalazł swoje odbicie we wcześniejszych projektach planu zagospodarowania dla Kępy Redłowskiej, przygotowanych przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdyni, które dopuszczały usytuowanie na terenach po dawnym kompleksie basenowym usług turystycznych i

zabudowy wielopiętrowej. Drugi był artykułowany przede wszystkim przez inicjatywy oddolne, które postugiwały się hasłami „obrony Polanki przed sprzedażą i zabudową”, akcentując potrzebę zachowania tego terenu na potrzeby otwartego użytku przez mieszkanki i mieszkańców. W ramach tego kierunku współwystępowały różnice wizji co do konkretnego zagospodarowania Polanki: od zachowania jej w kształcie możliwie niezmienionym względem obecnego stanu, po wybudowanie w tym rejonie ponownie infrastruktury basenowej, nawiązującej do zagospodarowania z lat 50. XX wieku.

Do czasu przygotowania *Raportu z obserwacji Polanki Redłowskiej*, jedynym publicznie dostępnym źródłem wiedzy na temat potrzeb osób użytkujących teren Polanki Redłowskiej było podsumowanie działań prowadzonych w ramach inicjatywy społecznej Polanka dla Wszystkich, która w okresie prac nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego dla tego rejonu (w roku 2019) przeprowadziła własne działania o charakterze konsultacyjnym, zbierające dane na temat potrzeb i oczekiwań mieszkańców Gdyni związanych z tym obszarem. Wyniki tych działań przedłożono Prezydentowi w ramach *Listu otwartego w sprawie rozpoczęcia partycypacyjnego procesu zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej na przestrzeń publiczną i utworzenia Społecznej Rady ds. Polanki Redłowskiej*. Ich uzupełnieniem były skonkretyzowane propozycje zagospodarowania terenu po dawnych basenach przedłożone Prezydentowi Gdyni do końca sierpnia 2019, na jego osobiste zaproszenie skierowane do aktywistów i aktywistek wnioskujących o zmianę kierunkowych decyzji co do przyszłości Polanki na początku roku.

Dane zebrane w ramach ankiet realizowanych przez przedstawicieli Polanki dla Wszystkich w okresie od połowy kwietnia do połowy sierpnia 2019 r. nie miały charakteru reprezentatywnego i należy je traktować wyłącznie pogładowo (tym bardziej, że były realizowane w silnym powiązaniu z działaniami promującymi odtworzenie na Polance kompleksu basenowego, co mogło wpływać na nadreprezentację tego pomysłu w zbieranych oczekiwaniach). Przywołujemy je jednak jako istotną informację na temat potrzeb społecznych formułowanych przez osoby aktywne, gotowe zaangażować się w działania związane w dyskusją o przyszłości Polanki.

Razem z podsumowaniem ankiet, w ramach listu otwartego do Prezydenta, aktywiści i aktywistki sformułowali również **postulat utworzenia Społecznej Rady ds. Polanki Redłowskiej**, która wedle ich propozycji miałaby być organem monitorującym, wspierającym i na bieżąco opiniującym proces uspołecznionego planowania zagospodarowania Polanki oraz stanowiącym łącznik między władzami samorządowymi a społecznością lokalną.

Preferencje mieszkańców zebrane w roku 2019

Wyniki ankiet zrealizowanych przez inicjatywę Polanka dla Wszystkich w 2019 roku wskazywały na zdecydowaną przewagę zwolenników **zachowania terenu po basenach jako ogólnodostępnego terenu publicznego**²⁷. Wśród pomysłów szczegółowych na zagospodarowanie dominowały trzy opcje:

- 1) odbudowanie infrastruktury wodnej (basenowej lub np. w formie wodnego placu zabaw),
- 2) zachowanie terenu zielonego,
- 3) zagospodarowanie jako teren rekreacyjny z elementami małej architektury.

W mniejszej liczbie w odpowiedziach mieszkańców pojawiały się też inne pomysły na funkcje kulturowo-rekreacyjne, np. amfiteatr czy mini-zoo.

²⁷ Więcej na temat sposobu zbierania danych w ramach ankiet oraz profilu demograficznego osób uczestniczących w ankietach znajduje się w *Raporcie z badania preferencji mieszkańców Gdyni odnośnie zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej...*, ibid.

W oparciu o wyniki ankiet, przygotowano trzy propozycje zagospodarowania terenu po dawnych basenach, które przedstawiono na otwartych, plenerowych warsztatach projektowych na Polance:

- 1) stworzenie amfiteatru otoczonego terenem zielonym,
- 2) budowa wodnego placu zabaw,
- 3) budowa pełnowymiarowego (olimpijskiego) basenu zasilanego wodą z Zatoki Gdańskiej.

Poszczególne pomysły na zagospodarowanie Polanki dzieliły mieszkańców i mieszkanki. Jednak w toku działań PdW udało się ustalić kilka elementów wspólnych, **priorytetów** podzielanych przez znaczącą część osób, które wypowiadały się w tej sprawie. Były to:

- **zachowanie publicznego i ogólnodostępnego charakteru Polanki;**
- **dbałość o obniżenie barier komunikacyjnych w dostępie do terenu, w tym dostosowanie go do potrzeb osób starszych i osób z różnego typu niepełnosprawnościami oraz zapewnienie dostępności ekonomicznej tej przestrzeni;**
- **priorytet dla ochrony zieleni i uszanowanie sąsiedztwa rezerwatu** (w tym wzięcie pod uwagę ryzyk związanych z ewentualnym zabetonowaniem terenu pod inwestycje oraz zwiększeniem ruchu samochodów).

W toku tego procesu często powracały również wątki związane z:

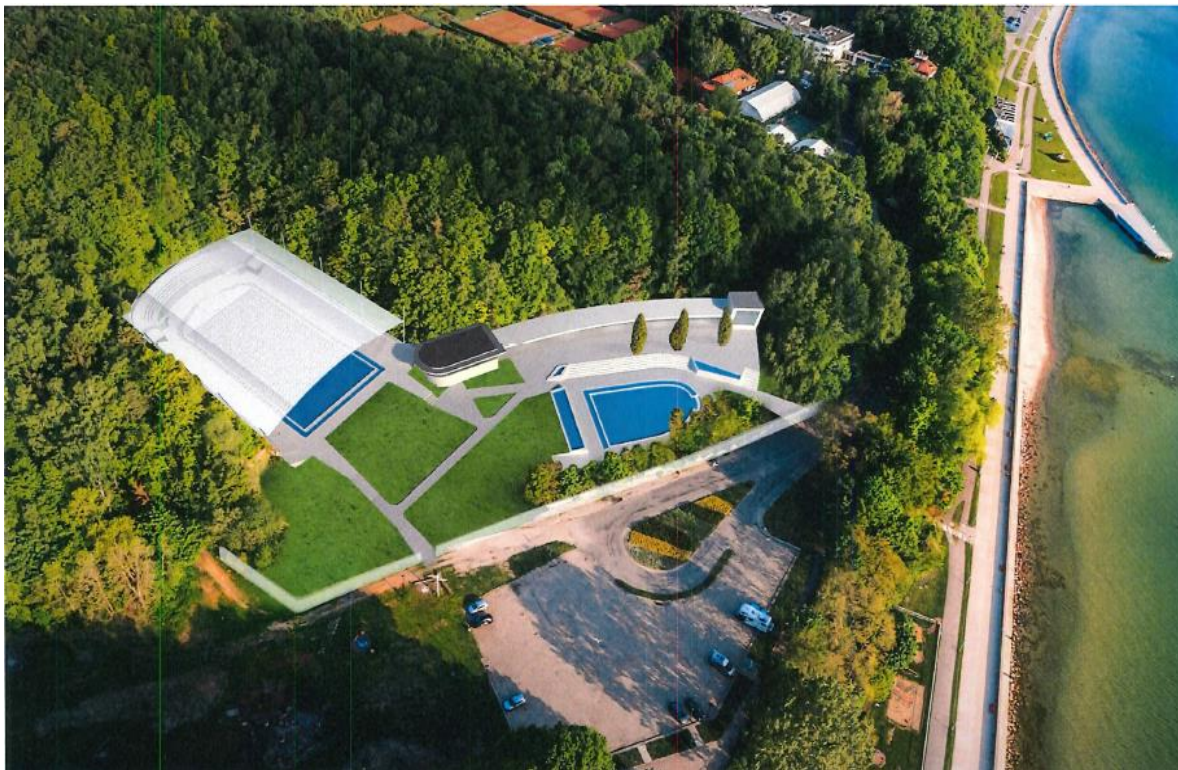
- **przywróceniem możliwości dojazdu do Polanki komunikacją publiczną (autobusem),**
- **ograniczeniem hałasu,**
- **stosowaniem na terenie Polanki naturalnych materiałów i form zagospodarowania podkreślających naturalny charakter tego obszaru.**

Do końca sierpnia 2019 roku, w odpowiedzi na zaproszenie Prezydenta wystosowane podczas kwietniowego wysłuchania publicznego w sprawie Polanki, do Urzędu Miasta wpłynęły trzy przygotowane oddolnie koncepcje zagospodarowania Polanki Redłowskiej²⁸:

- 1) Koncepcja złożona przez mgr inż. arch. Pawła Osickiego pt. „Basen pływacki i kąpielisko przy Polance Redłowskiej” dotyczyła odtworzenia w tym miejscu basenów kąpielowych w unowocześnionej formie, która pozwoliłaby na ich funkcjonowanie przez większą część roku kalendarzowego. Propozycja zakładała budowę kompleksu sportowo-rekreacyjnego z 50-metrowym basenem sportowym, basenem do nauki, budynkiem usługowym (ok. 700 m²), trybunami i 10-metrową wieżą do skoków, a także stworzenie tymczasowej sceny i lodowiska (przekształcanego sezonowo z małego basenu).

²⁸ Dostęp do koncepcji zagospodarowania Polanki Redłowskiej, złożonych w odpowiedzi na zaproszenie Prezydenta w sierpniu 2019 roku, możliwy był za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego w Gdyni.

Rys. 10: Wizualizacja koncepcji „Basen pływacki i kąpielisko przy Polance Redłowskiej” autorstwa mgr inż. Pawła Osickiego. Materiał udostępniony przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdyni.



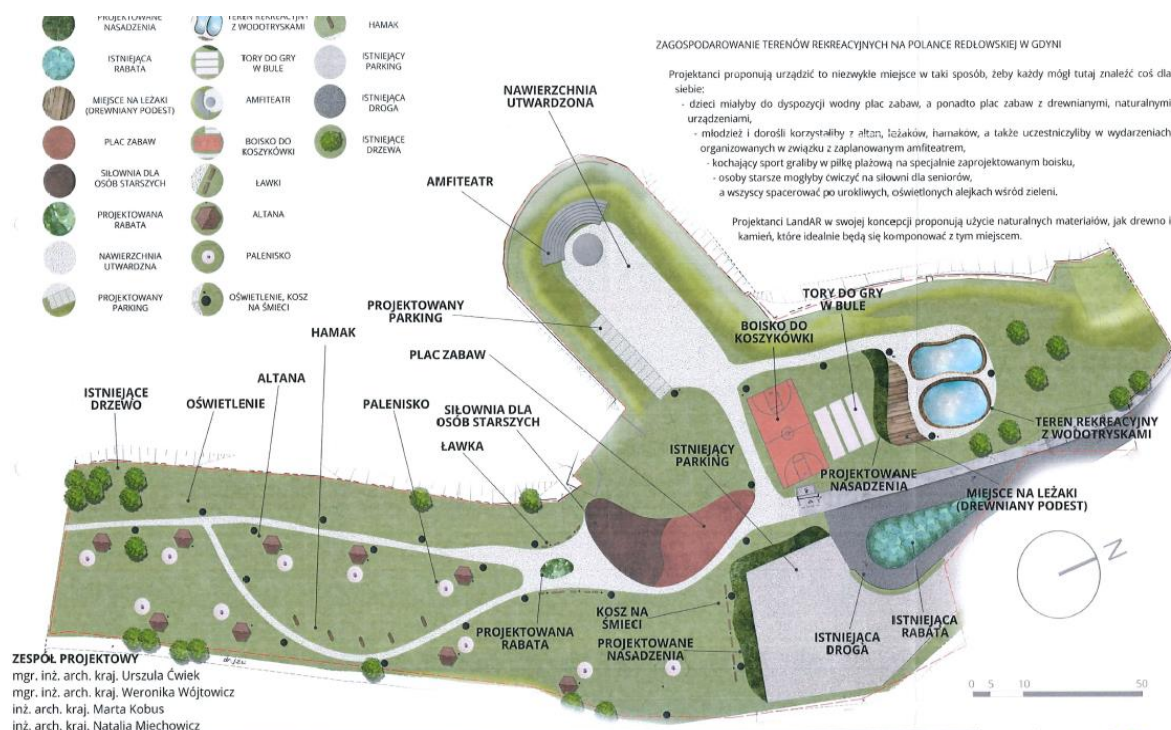
- 2) Koncepcja złożona przez Stowarzyszenie Gdynia SOS, zakładająca budowę krytych basenów wraz z obiektami, w których mogłyby się odbywać zajęcia dla seniorów oraz usługi odnowy biologicznej, a także znajdować się kryty plac zabaw dla dzieci.



Rys. 11: Wizualizacja koncepcji złożonej przez Stowarzyszenie Gdynia SOS. Materiał udostępniony przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdyni.

- 3) Koncepcja złożona przez LandAR Projects Sp. z o.o. pt. „Projekt koncepcyjny terenów rekreacyjnych na Polance Redłowskiej w Gdyni”, zakładająca nowe nasadzenia roślinne, oświetlenie terenu, wprowadzenie nowych elementów małej architektury (drewniane altany ze stolikami i ławkami), budowę naturalnego placu zabaw, siłowni plenerowej, amfiteatru, boiska do koszykówki i torów do gry w boule, a także małego basenu z urządzeniami wodnymi.

Rys. 12: Wizualizacja koncepcji złożonej przez LandAR Projects Sp. z o.o. Materiał udostępniony przez Biuro Planowania Przestrzennego w Gdyni.

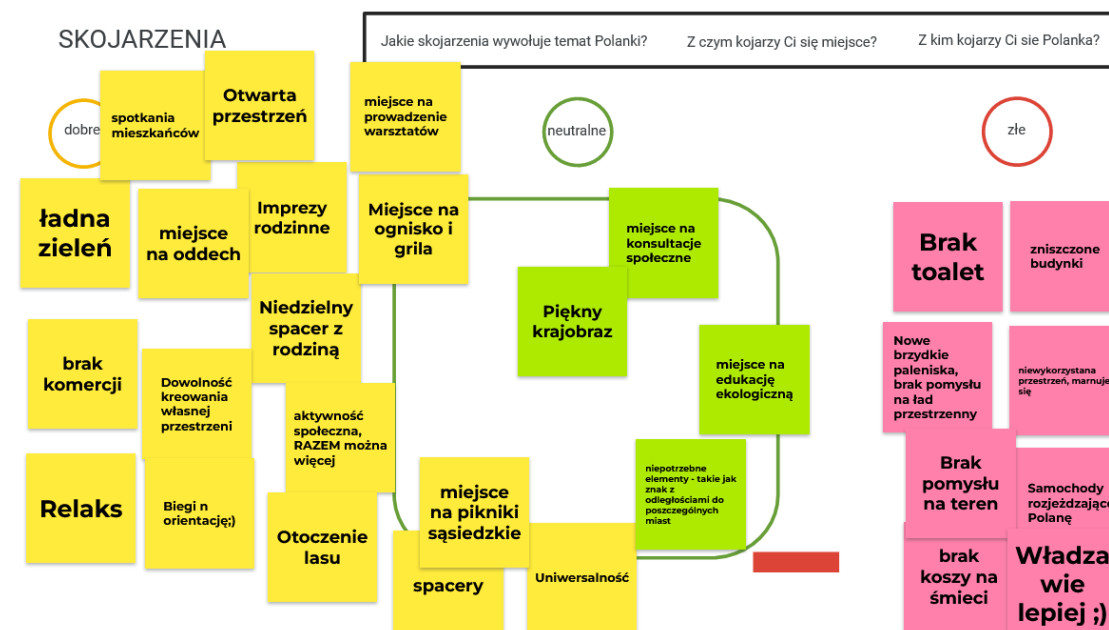


Opinie mieszkańców i kierunki zmian wypracowane na warsztatach w roku 2022

Na początku 2022 roku odbyły się trzy spotkania warsztatowe online, zainicjowane przez osoby aktywistyczne reprezentujące Polankę dla Wszystkich, których celem było wyodrębnienie wspólnych wartości dla różnych środowisk zaangażowanych (lub chcących się zaangażować) w temat przyszłości Polanki, identyfikacji wyzwań związanych z przyszłym zagospodarowaniem tego terenu oraz opracowania planu działań, które byłyby zgodne ze wspólnymi wartościami. W spotkaniach brali udział zainteresowani mieszkańcy i mieszkanki Gdyni. Nie uczestniczyli w nich, występując w swoich służbowych rolach, przedstawiciele samorządu. Dane z tego procesu mają charakter poglądowy, ale przywołujemy je, gdyż podsumowują główne wątki z dyskusji wokół tematu Polanki w ostatnim czasie.

Skojarzenia osób uczestniczących w warsztatach z terenem Polanki wskazują wyraźnie na jej **potencjał jako miejsca odpoczynku i rekreacji**: miejsca spotkań i odpoczynku oraz unikatowej w mieście enklawy zieleni. Wśród negatywnych skojarzeń wyróżniają się te związane z brakiem toalet i koszy na śmieci (szerzej – zanieczyszczeniem i zaniedbaniem terenu), brakiem całościowego pomysłu na zagospodarowanie terenu, ale też z postrzeganym „konfliktem” między oczekiwaniami mieszkańców, a planami władz miasta wobec tego terenu.

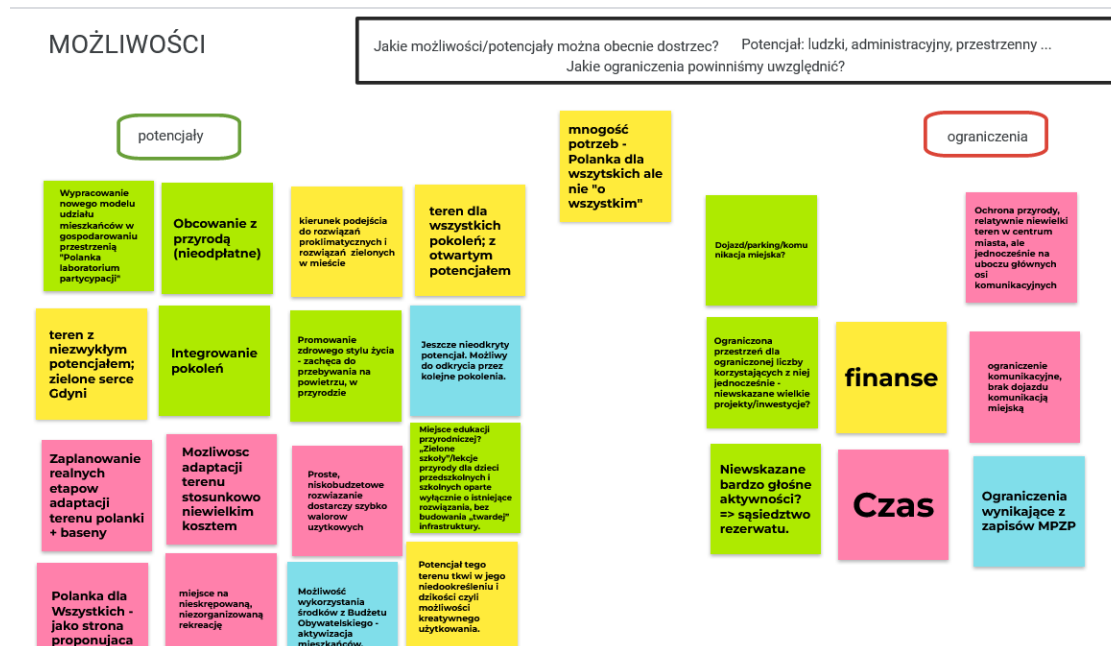
Rys. 13: Skojarzenia związane z terenem Polanki Redłowskiej sformułowane przez uczestników warsztatów z dn. 21.01.2022 r. Za: *Raport przedstawiający wyniki badań partycypacyjnych dotyczących obszaru zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej, Polanka dla Wszystkich, Gdynia 2022.*



Uczestnicy spotkań wskazali kilkanaście kluczowych **wyzwań i ograniczeń** dotyczących terenu Polanki, związanych zarówno z warunkami jej funkcjonowania, jak i z szerszym kontekstem miejskim i społecznym, w tym z miejscem Polanki w dialogu społecznym wokół przestrzeni publicznych w mieście. Znalazły się wśród nich m.in.:

- pogodzenie różnych (czasem przeciwstawnych) oczekiwań wobec zagospodarowania terenu;
- ograniczone środki w budżecie miasta na znaczne inwestycje publiczne, a co za tym idzie – rozdzwięk między oczekiwaniami a możliwościami wprowadzania zmian w przestrzeni;
- presja biznesowo-ekonomiczna związana z przekształcaniem terenów publicznych w tereny prywatne lub o ograniczonej dostępności;
- zaśmiecanie przestrzeni publicznej oraz potrzeba poprawy bezpieczeństwa na tym terenie, w tym m.in. zagrożenia pożarowe związane z brakiem nadzoru nad ogniskami;
- konsekwencje zmian klimatu oraz znaczenie zachowania i rozwój terenów zielonych w mieście;
- ograniczenia w użytkowaniu terenu związane z wymogami ochrony środowiska naturalnego;
- ograniczenia w użytkowaniu związane z warunkami pogodowymi i „sezonowość” funkcjonalna Polanki;
- ryzyka związane ze zwiększeniem liczby turystów i zwiększeniem stopnia zużycia terenów zielonych („zadeptanie” Polanki);
- konsekwencje potencjalnych inwestycji na terenie obecnych kortów tenisowych (hotel i związane z nim inwestycje drogowe oraz zwiększenie ruchu samochodowego);
- ograniczenia co do sposobu wykorzystania i zagospodarowania terenu ze względu na sąsiedztwo rezerwatu (m.in. jeśli chodzi o dopuszczalny hałas i ingerencje w środowisko przyrodnicze) oraz aktualne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni;
- ograniczony zakres dialogu publicznego wokół przyszłości kluczowych terenów publicznych w Gdyni;
- ograniczone zaufanie społeczne do perspektyw pozytywnych zmian na Polance.

Rys. 14: Możliwości i wyzwania związane z terenem Polanki Redłowskiej sformułowane przez uczestników warsztatów z dn. 25.01.2022 r. Za: *Raport przedstawiający wyniki badań partycypacyjnych...*, ibid.



Z kolei w obszarze **potencjału Polanki** warto wskazać przede wszystkim na wyróżnione elementy związane z:

- wyjątkową lokalizacją: nasłonecznione miejsce z widokiem na morze, połączone funkcjonalnie z Bulwarem Nadmorskim (choć w sposób w praktyce niedostępny dla osób o ograniczonej mobilności); „naturalne serce Gdyni”;
- rozpoznawalnością Polanki i miejscem tego terenu w świadomości społeczności lokalnej Gdyni, swoistym „przywiązaniem do Polanki”;
- bogatą historią miejsca i powiązaniem z historią miasta, w tym tradycjami działań „w czynie społecznym”;
- możliwością nieodpłatnego obcowania z przyrodą (w tym bliskością rezerwatu);
- obszarem do potencjalnej aktywności społecznej i edukacyjnej oraz animacji wydarzeń kulturalnych i społecznych;
- możliwościami niskobudżetowych rozwiązań podnoszących walory użytkowe terenu;
- aktywnością społeczną wzbudzoną wokół tematu Polanki i prac nad projektem planu zagospodarowania przestrzennego.

Wśród osób biorących udział w warsztatach dominowały **dwie wizje kierunków zmian na Polance**:

- 1) **opcja tzw. „basenowa”** – postulująca odbudowę basenów w nowej, bardziej dostosowanej do potrzeb użytkowników formie;
- 2) **opcja tzw. „naturalna”** – dążąca do oddania tej przestrzeni naturze z minimalnym zabezpieczeniem przestrzeni Polanki, tak, aby wciąż mogła służyć mieszkańcom.

Wśród **wspólnych priorytetów** osób uczestniczących w spotkaniach znalazły się m.in.:

- uporządkowanie terenu, szczególnie terenu po dawnych basenach;
- pozostawienie ogólnodostępnego charakteru przestrzeni;

- zapewnienie bezpieczeństwa w użytkowaniu przestrzeni;
- szacunek dla natury;
- wprowadzenie elementów tzw. małej architektury (np. ławek/siedzisk, latarni, koszy na śmieci, poidetek);
- zachowanie przestrzeni na spontaniczne spotkania mieszkańców;
- wypracowanie wspólnej wizji rozwoju Polanki z udziałem mieszkańców i mieszkank (szerokie konsultacje zorganizowane przez miasto).

Rekomendacje z rozmów z użytkownikami i użytkowniczkami przestrzeni Polanki w roku 2022

Przywoływany już we wcześniejszych częściach części niniejszego opracowania *Raport z obserwacji Polanki Redłowskiej*, obok obserwacji na temat sposób użytkowania tego terenu, dostarcza też wiedzę na temat pomysłów na zmiany i rekomendacji co do dalszych losów tego terenu formułowanych przez osoby, z którymi udało się porozmawiać autorce raportu podczas prowadzonych na Polance obserwacji (od sierpnia do października 2022 roku) oraz przez osoby uczestniczące w spacerach badawczych prowadzonych przez Wiceprezydenta Michała Gucia w październiku 2022 roku²⁹. Uwagi zebrane w tym raporcie koncentrują się przede wszystkim na sugestiach zmian i udoskonalień, które mogłyby poprawić poczucie bezpieczeństwa użytkowników terenu oraz jego estetykę i dostępność, szczególnie dla osób o szczególnych potrzebach związanych z poruszaniem się. Wśród najczęściej przywoływanych w raporcie rekomendacji znaleźć można te dotyczące:

- zwiększenia ilości oświetlenia na terenie polany piknikowej i w jego bezpośredniego sąsiedztwie po zmroku (znajdujące się tam obecnie latarnie oświetlają właściwie wyłącznie teren parkingu);
- większej dbałości o porządek na terenie polany piknikowej, zwłaszcza w okresie intensywnego użytkowania w okresie wiosenno-letnim – m.in. częstszego opróżniania śmietników, sprzątania śmieci pozostawianych przez osoby korzystające z palenisk i uporządkowania oraz konserwacji elementów małej architektury (m.in. przewróconych siedzisk, uszkodzonych rusztów w paleniskach);
- umożliwienia dotarcia na teren Polanki (i z powrotem) komunikacją miejską – zwłaszcza po zmroku w okresie wiosenno-letnim;
- poprawy dostępności dróg dojścia na Polankę dla osób o ograniczonej mobilności lub poruszających się z wózkami dziecięcymi.

W kontekście kierunków zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu Polanki osoby, których opinie zostały zebrane w *Raporcie z obserwacji...*, wskazywały m.in. na:

- potrzebę wypracowania rozwiązań, które pozwoliłyby na użytkowanie terenu także w trakcie trudniejszych warunków pogodowych (deszcz, błoto, jesień, zima);
- potrzebę zwiększenia dostępności różnych części terenu wchodzących w skład Polanki Redłowskiej i ich funkcjonalnego „zintegrowania”: obecnie teren po dawnych basenach, parking, polana piknikowa i drogi prowadzące do terenu bywają postrzegane jako odrębne, wzajemnie nie powiązane optycznie i funkcjonalnie przestrzenie;

²⁹ Patrz: Załącznik nr 2 do *Raportu z obserwacji Polanki Redłowskiej*.

- konieczność patrzenia na teren Polanki całościowo, aby „dokładanie” różnych, niepowiązanych ze sobą elementów zagospodarowania nie zniszczyło charakteru tego miejsca, a zwłaszcza by nie doprowadziło do zachwiania jego naturalnego i swobodnego charakteru.

Projekty do Budżetu Obywatelskiego

Równoległe do aktywności na rzecz zmian na Polance Redłowskiej podejmowanych przez część mieszkańców i mieszkank w ramach procesu opracowywania planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, pojawiły się również inicjatywy oddolne osób, które postanowiły wykorzystać w tym celu mechanizm budżetu obywatelskiego.

W Budżecie Obywatelskim 2020 w ramach dzielnicy Redłowo złożono trzy projekty, które dotyczyły rejonu Polanki:

- 1) RED/0026: *Konsultacje społeczne o przyszłości Polanki Redłowskiej* - zakładał organizację ogólnomiejskich konsultacji społecznych dotyczących przyszłości terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej, w tym określenia w planie miejscowym funkcji dla tego terenu oraz rozpoznania opinii do sprzedaży terenu lub wycofania się z tego zamiaru; projekt został odrzucony na etapie weryfikacji merytorycznej jako niemożliwy do realizacji zgodnie z zasadami BO2020;
- 2) RED/0020: *Teren po basenach na Polance Redłowskiej – uprzątnięcie i udostępnienie mieszkańcom* - zakładał uporządkowanie zieleni, usunięcie lub zabezpieczenie niebezpiecznych elementów po budowie, likwidację ogrodzenia, udrożnienie wejścia na teren przez schodki, rekultywację płaskiej części terenu i zasianie na niej łąki kwietnej oraz posadzenie 100 pnączy na skarpie, zakrywających elementy betonowe, z zaangażowaniem mieszkańców; projekt był poddany pod głosowanie, ale nie uzyskał wystarczającej liczby głosów, by trafić do realizacji;
- 3) RED/0029: *Zagospodarowanie terenu zielonego przy parkingu na Polance Redłowskiej poprzez uporządkowanie terenu, wykonanie paleniska, postawienie ławek oraz koszy do śmieci* - projekt wybrany do realizacji.

W ramach projektu, który został wybrany do realizacji w głosowaniu mieszkańców, do końca 2021 roku uporządkowano i wyrównano teren wokół dotychczasowego paleniska, wykonano nowe utwardzone palenisko oraz postawiono siedziska, ławki i betonowe kosze na odpady.

Z kolei w 2022 roku w ramach procedury BO zgłoszono pięć projektów dotyczących rejonu Polanki - cztery dzielnicowe i jeden ogólnomiejski (w ramach Klimatycznego Budżetu Obywatelskiego)³⁰:

- 1) 2022/RED/0014: *Park dla zwierząt* - zakładał utworzenie miejsca rekreacyjno-wypoczynkowego dla zwierząt i ich właścicieli;
- 2) 2022/RED/0018: *Domki dla zwierząt na Polance Redłowskiej* - zakładał instalację domków/karmników dla małych zwierząt - np. jeży, wiewiórek czy ptaków oraz montaż tabliczek edukacyjnych, które poinformują spacerowiczów o zamieszkujących Polankę zwierzętach oraz o ich potrzebach;

³⁰ Ze szczegółowymi opisami projektów oraz kartami weryfikacji, zawierającymi argumentację komórek Urzędu Miasta i jednostek miejskich, które uznały projekty za niemożliwe do realizacji, można zapoznać się na stronie elektronicznego systemu obsługi projektów Budżetu Obywatelskiego w Gdyni pod adresem <https://gdynia.zetwibo.pl>.

- 3) 2022/RED/0022: *Remont schodów z Polanki na plażę* - zakładał remont schodów prowadzących z parkingu przy Polance Redłowskiej na plażę;
- 4) 2022/RED/0023: *Wiaty ogniskowe na Polance Redłowskiej* - zakładał wybudowanie trzech wiat ogniskowych w części piknikowej Polanki;
- 5) 2022/OGM/0001: *Rekreacyjny teren zielony z rozwiązaniami małej retencji powierzchniowej w miejscu ruin po dawnych basenach na Polance Redłowskiej* - zakładał uporządkowania pozostałości po zabudowie i basenach na Polance Redłowskiej i utworzenie rozwiązań z zakresu małej retencji powierzchniowej - ogrodu deszczowego, rowów retencyjnych i niecki retencyjnej.

Wszystkie pięć projektów zostało odrzuconych na etapie weryfikacji merytorycznej jako niemożliwe do realizacji zgodnie z zasadami BO2022 - w większości w związku z brakiem porozumienia z wnioskodawcami co do zmian w projektach, uznanych za niezbędne przez przedstawicieli komórek Urzędu Miasta i jednostek miejskich.

Przy okazji weryfikacji projektów BO jednostki miejskie sformułowały szereg szczegółowych uwag dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu terenu Polanki, które mogą mieć kluczowe znaczenie dla wszelkich przyszłych działań w tym zakresie. Podsumowano je w Rozdziale V niniejszego opracowania.

V. REKOMENDACJE

Polanka Redłowska jest jedną z bardzo ważnych przestrzeni publicznych w Gdyni. Łączy w sobie walory krajobrazowe i przyrodnicze (lokalizacja w bliskości morza i lasu) z otwartym, nieformalnym i przyjaznym charakterem przestrzeni, a także niesie w sobie wspomnienie zaangażowania mieszkańców i mieszkank w budowę miasta (inicjatywa związana z budową basenów). Jest miejscem nie tylko rozpoznawalnym, ale też symbolicznie i praktycznie ważnym dla lokalnej społeczności. Jednocześnie jest miejscem, które w ostatnich latach skupiło wokół siebie wiele wyzwań związanych z kształtowaniem przestrzeni miejskiej: odmienne wizje na zagospodarowanie i generowane przez to konflikty, presję inwestycyjną, nacisk na działania zmierzające do zachowania bioróżnorodności oraz przeciwdziałania zmianom klimatu, oczekiwania związane z możliwością partycypacji obywatelskiej w podejmowaniu działań związanych z rozwojem miasta. Losy projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla tego miejsca i zmiana decyzji władz miasta co do przeznaczenia terenu po dawnych basenach i mobilizacja społeczna wokół tematu zachowania go jako otwartej przestrzeni publicznej stanowią ważne doświadczenie dla Gdyni jeśli chodzi o dialog społeczny wokół kwestii planistycznych, ale też o kierunek myślenia o rozwoju miasta i jego przestrzeni.

Po decyzji Prezydenta z początku 2022 roku o niesprzedawaniu terenu po dawnych basenach i przeznaczeniu całej Polanki pod miejsce z ogólnodostępną i zieloną przestrzeń rekreacyjną, najważniejszym wyzwaniem co do przyszłości tego terenu wydaje się być to związane z nowym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu po dawnych basenach. Opinie mieszkańców w tej sprawie są podzielone, a zapisy obowiązującego MPZP wskazują na ograniczenie możliwych form interwencji na tym obszarze. Czynnikiem, który trzeba mieć na uwadze, jest również stosunkowo słaby dostęp administracji samorządowej do danych i brak opracowań, które mogą mieć kluczowe znaczenie dla planowania jakichkolwiek działań na tym terenie, np. w kwestii szczegółowej inwentaryzacji roślinności, rozpoznania co do pozostałości infrastrukturalnych po zabudowaniach pod powierzchnią ziemi itd.

Poniżej prezentujemy najważniejsze rekomendacje co do możliwych zmian związanych z zagospodarowaniem terenu Polanki sformułowane przez przedstawicieli komórek Urzędu Miasta i jednostek miejskich oraz opis dalszych rekomendowanych działań.

Wskazania dla zagospodarowania

Jakiegokolwiek działania w zakresie zagospodarowania na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi wymagają wcześniej dokładnego **rozpoznania warunków geologicznych oraz hydrogeologicznych, które pozwolą ocenić ich bezpieczeństwo i ewentualne ograniczenia**. Dotyczy to przede wszystkim:

- terenu po hotelu i dawnych basenach kąpielowych,
- wschodniej części pętli autobusowej przy ul. Ejsmonda,
- skweru między klifem a ul. Ejsmonda,
- wschodniego krańca terenu wykorzystywanego obecnie jako parking przy Polance.

Interwencje na wspomnianych terenach wymagają **specjalistycznych konsultacji w zakresie możliwości i kosztów naprawy lub odbudowy zabezpieczeń stromych zboczy**.

Wydział Środowiska Urzędu Miasta Gdyni (WŚ) podkreśla, że jakiegokolwiek ingerencja w część terenu Polanki bezpośrednio przylegającą do krawędzi martwego klifu (część wschodnia terenu objętego niniejszym opracowaniem) może doprowadzić do zachwiania stabilności stoku i uruchomienia procesów morfodynamicznych³¹. W związku z powyższym jakiegokolwiek działania inwestycyjne na tym obszarze wymagałyby wykonania szczegółowych badań podłoża gruntowego oraz sporządzenia opracowania zawierające obliczenia stateczności stoków i skarp, uwzględniające obciążenia od projektowanych obiektów i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania. W opinii Wydziału, ostateczny projekt zagospodarowania – w zależności od zakresu robót – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (bądź dokonaniem zgłoszenia robót budowlanych) będzie wymagał zbadania, czy dla planowanego przedsięwzięcia konieczne będzie uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, a tym samym opracowanie karty informacyjnej przedsięwzięcia (ewentualnie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko). W sytuacji, w której okaże się, że planowane działania wymagają uzyskania pozwolenia wodnoprawnego – konieczne będzie opracowanie operatu wodnoprawnego.

W przypadku projektowania na tym obszarze np. ogrodów deszczowych bez uszczelnienia, Wydział Środowiska uznaje za konieczne wykonanie szczegółowych badań (opracowanie dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki gruntowo-wodne), które określą warunki hydrogeologiczne na terenie inwestycji i w jej sąsiedztwie w celu ustalenia, czy jest możliwe bezpieczne odprowadzanie części wód opadowych i roztopowych do ziemi bez negatywnego wpływu na tereny sąsiednie – w tym wystąpienia niekontrolowanych wypływów wprowadzanych do ziemi wód na tereny zlokalizowane poniżej projektowanej inwestycji lub uruchomienia procesów morfodynamicznych.

W opinii Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni (ZDiZ) przeprowadzenie działań związanych z uporządkowaniem terenu po dawnych basenach (m.in. wybranie i wywóz gruzu) wymaga **inwentaryzacji obiektów konstrukcyjnych pod ziemią, sieci i uzbrojenia terenu** (np. studni, kondygnacji podziemnych z pomieszczeniami technicznymi), jako że obiekty pobasenowe są zbrojonymi budowlami konstrukcyjnymi z infrastrukturą techniczną, w tym zasilania, oczyszczania i odbioru wód z basenów. W kontekście bieżącego utrzymania terenu ZDiZ wskazał ponadto na zasadność zainstalowania monitoringu.

³¹ Procesy morfodynamiczne oznaczają zmiany w kształcie i położeniu struktury terenu.

Wydział Ogrodnika Miasta Urzędu Miasta Gdyni (WOM) wskazuje, iż wewnątrz Polanki Redłowskiej powinno być docelowo **wyłączone z zabudowy, z preferowanym przeznaczeniem pod zieleni ekologiczno-krajobrazową**, zapewniającą zróżnicowanie i spontaniczny rozwój występującej tam roślinności. W opinii Wydziału możliwe jest m.in.:

- utworzenie na tym terenie miejsc rekreacji z małą architekturą – ławki, stoły piknikowe, urządzenia zabawowe – o charakterze naturalnym (naturalne materiały, konstrukcje z naturalnego drewna, nawierzchnie naturalne, stonowana kolorystyka oparta na naturalnej);
- utworzenie ścieżki edukacyjnej z wykorzystaniem istniejącej roślinności;
- utworzenie wyniesionego punktu widokowego z miejscami do siedzenia, z wykorzystaniem naturalnych materiałów (j.w.).

Ponadto, zdaniem WOM, jakiegokolwiek działania podejmowane na tym obszarze powinny uwzględniać **rozwiązania techniczne minimalizujące wpływ na roślinność**. Niedopuszczalne jest wycinanie drzew czy przycinki systemów korzeniowych dla potrzeb realizacji zmian w zagospodarowaniu. Wszelkie projekty zmian powinny być przygotowywane w oparciu o inwentaryzację zieleni i gospodarkę drzewostanem, oraz uzgadniane z WOM.

Osobnym wyzwaniem jest kwestia zapewnienia dostępności terenu (dojść, dojazdów dla osób o ograniczonej mobilności itp.) w obliczu ryzyk związanych wprowadzaniem sztucznych rozwiązań na terenie graniczącym z rezerwatem.

Rekomendowane działania przygotowujące do projektowania zmian w przestrzeni Polanki

Aby rozpocząć proces przekształceń Polanki Redłowskiej, w tym przede wszystkim terenu po basenach, kluczowe jest równoległe przygotowanie niezbędnej dokumentacji przedprojektowej oraz określenie, czy i w jakim stopniu teren po basenach można zagospodarować tymczasowo, aby udostępnić go mieszkańcom i mieszkańcom Gdyni przed docelowym zagospodarowaniem, a także jakie prace by się z tym wiązały.

Opracowania i działania, które rekomenduje się sporządzić dla terenu po dawnych basenach to:

- a) dla celów projektowych:
 - **operat dendrologiczny** - inwentaryzacja zieleni wraz z projektem gospodarki drzewostanem,
 - **inwentaryzacja pozostałości po obiektach budowlanych z uwzględnieniem obiektów konstrukcyjnych pod ziemią i uzbrojenia terenu,**
 - **rozpoznanie warunków geologicznych oraz hydrogeologicznych, które pozwoli ocenić ich bezpieczeństwo i ewentualne ograniczenia** (dotyczy to również wschodniej części pętli autobusowej przy ul. Ejsmonda, skweru między klifem a ul. Ejsmonda, wschodniego krańca terenu wykorzystywanego obecnie jako parking przy Polance),
 - **odszukanie dokumentów archiwalnych dotyczących budowy i rozbiórki basenów,**
 - stworzenie **warunków brzegowych dla projektantów,**
- b) dla celów zagospodarowania:

- sporządzenie **projektu rozbiórki pozostałości po obiektach budowlanych i uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę** (do zweryfikowania w Wydziale Architektoniczno-Budowlanym Urzędu Miasta Gdyni),
- zdecydowanie, czy dla celów tymczasowego zagospodarowania potrzebna jest **rekultywacja terenu, a jeśli tak – to w jakim zakresie**.

Jednocześnie ważne jest zaplanowanie dalszego procesu dialogu społecznego, aby zagospodarowanie Polanki Redłowskiej przebiegało w sposób transparentny i partycypacyjny. Kluczowe jest przy tej okazji wzięcie pod uwagę i uznanie dotychczasowego dorobku społecznego w przedstawieniu pomysłów na Polankę i nierozpoczynanie procesu „od zera”.

Następnym krokiem mogłoby być zaproszenie interdyscyplinarnych zespołów projektowych do stworzenia koncepcji projektowych opartych na jasno określonych warunkach brzegowych. Wypracowane propozycje byłyby przedmiotem konsultacji społecznych oraz opiniowania przez grupy interesariuszy i poszczególne komórki Urzędu Miasta i jednostki miejskie, celem wyłonienia docelowego zagospodarowania.

VI. ŹRÓDŁA INFORMACJI

- Markowska Aleksandra, *Raport z obserwacji Polanki Redłowskiej*, Gdynia 2023.
- *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem*, zatwierdzony Uchwałą nr XLVI/1426/22 Rady Miasta Gdyni z dnia 26 października 2022 r., 1407 Rezerwat Kępa Redłowska - BIP UM Gdynia.
- *Opracowanie ekofizjograficzne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części dzielnic: Wzgórze Św. Maksymiliana, Redłowo i Orłowo w Gdyni, rejon rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska” wraz z otoczeniem*, Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni, Gdynia 2016.
- *Petycja w sprawie projektu planu miejscowego rejonu rezerwatu przyrody „Kępa Redłowska”* z dn. 22.02.2019 r., <https://bip.um.gdynia.pl/2019-6,7986/petycja-w-sprawie-projektu-planu-miejscowego-rejonu-rezerwatu-przyrody-kepa-redlowska,534634>.
- *Raport z badania preferencji mieszkańców Gdyni odnośnie zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej*, Inicjatywa Polanka dla Wszystkich, Gdynia 2019, https://docs.google.com/document/d/1Ay3b7-56w4pgOmpIMJMz8KoYTsQMtlvExguOnaBpKt4/edit?fbclid=IwAR1FT2NWzW9G8QonCM2QxaBXLbYyf678Hn5NHIC0veIE_PuVMdj2bOMoylw.
- *Raport przedstawiający wyniki badań partycypacyjnych dotyczących obszaru zagospodarowania terenu po dawnych basenach na Polance Redłowskiej*, Inicjatywa Polanka dla Wszystkich, Gdynia 2022, https://docs.google.com/document/d/1d4HKvbARHEMJT8lx9XWOQipGijVLq6N3nTq4U7ZbGv4/edit?fbclid=IwAR0F-j_wY0pCrqpvTkuqU5jT67roYTbScMyXb4nLAvHqTFcpNaXlrBWVfkE.
- *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gdyni*, zatwierdzone Uchwałą nr XI/342/19 Rady Miasta Gdyni z dnia 28 sierpnia 2019 r., <https://bip.um.gdynia.pl/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,425/studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-gdyni,383263>.

Lista podmiotów, które przekazały dane i inne informacje na potrzeby niniejszego opracowania:

- Biuro Planowania Przestrzennego Miasta Gdyni
- Straż Miejska w Gdyni
- Wydział Architektoniczno-Budowlany Urzędu Miasta Gdyni
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni
- Wydział Ogrodnika Miasta Urzędu Miasta Gdyni
- Wydział Środowiska Urzędu Miasta Gdyni
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni
- Zarząd Komunikacji Miejskiej w Gdyni