



**Konkurs na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania przestrzeni publicznej przy ul. Biskupiej w ramach projektu „Rewitalizacja Biskupiej Górki i Starego Chełmu w Gdańsku”**

**Część B - merytoryczna**



**Organizator:**

Gmina Miasta Gdańska  
w imieniu której działa  
Urząd Miejski w Gdańsku  
Ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk

**Przy merytorycznym udziale:**

Biura Rozwoju Gdańska  
Ul. Wały Piastowskie 24  
80-855 Gdańsk

**Gdańsk, sierpień 2018**

## ROZDZIAŁ I

### ZADANIA KONKURSU

1. Zadanie konkursowe polega na wykonaniu koncepcji urbanistyczno – architektonicznej zagospodarowania przestrzeni publicznej przy ul. Biskupiej w oparciu o Regulamin Konkursu. Koncepcja powinna być zgodna z przedstawionymi poniżej wytycznymi i wymaganiami pkt 1 – 8 niniejszego rozdziału.

1.1. Część graficzna opracowania powinna obejmować:

Obligatoryjnie:

- 1) Koncepcję projektu zagospodarowania terenu z uwzględnieniem najbliższych, lokalnych powiązań z terenami sąsiednimi, wykonaną na mapie do celów projektowych w skali 1:500;
- 2) Minimum 1 wizualizację z „lotu ptaka” przedstawiającą w czytelny sposób całość projektu terenu objętego konkursem;
- 3) Minimum 3 wizualizacje z perspektywy człowieka, w tym jedną w porze nocnej;
- 4) Schemat komunikacji pieszej i rowerowej w skali 1:1000 zgodnie z ust. 7;
- 5) Minimum jeden przekrój poprzeczny przez teren w charakterystycznym punkcie.

Fakultatywnie:

- 1) Autorskie koncepcje obiektów małej architektury.

2. Koncepcja zagospodarowania winna być zgodna z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w Rozdziale II ust. 4 pkt. 4.1.

### 3. Wymagania kompozycyjne:

- 3.1. zachowanie istniejącej „wizury” na sylwetę Gdańska i ewentualne wskazanie możliwości kreacji nowych punktów widokowych;
- 3.2. wykorzystanie topografii do zaprojektowania amfiteatralnego układu siedzisk z możliwością obserwacji sylwety miasta oraz wykorzystania na lokalne wydarzenia;
- 3.3. usytuowanie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych (pod wypoczynek czynny i bierny) w miejscach pozbawionych drzew w marginalnych partiach „płaskich” terenów znajdujących się w dwóch lokalizacjach: 1 „górną” platforma na poziomie budynku Policji oraz 2 „dolną” platforma zawarta pomiędzy dwiema skarpami dochodzącymi do ul. Biskupiej;
- 3.4. wytyczenie ścieżki prowadzącej przez obszar opracowania, spajającej jej poszczególne strefy i utworzenie połączenia pieszego od ul. Biskupiej w stronę ul. Pohulanka zgodnie rys. nr 3 zawartym w Rozdziale 11;
- 3.5. oba wejścia na teren tj. od ul. Pohulanka i ul. Biskupiej powinny mieć równorzędną rangę;
- 3.6. odświetlenie, wyeksponowanie i iluminacja istotnych detali architektonicznych budynku dawnego schroniska - Neptuna, wieży zegarowej oraz rzygaczy stanowiących element tarasu.

### 4. Wymagania funkcjonalne:

- 4.1 na całym projektowanym obszarze obowiązuje zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy;
- 4.2 przestrzeń publiczną należy projektować zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;
- 4.3 przygotowanie przestrzeni na potrzeby realizacji integracji społecznej i kulturalnej lokalnej społeczności. Działanie to powinno zostać połączone z działaniami miękkimi, służącymi animacji życia społecznego dzielnicy po przeprowadzeniu prac remontowych na terenie placu pod Neptunem.

## **5. Zieleń:**

- 5.1. wprowadzenie roślinności: drzew (w tym „soliterowych” – czyli kompozycyjnych pojedynczych egzemplarzy), krzewów ozdobnych (niskich i płożących, również „zimozielonych”), bylin oraz roślinności zadarniającej, wyłączając z terenu skarp nasadzenia drzew iglastych. Wskazany jest taki dobór roślinności, który w sposób wyważony wkomponuje się swoją formą i kolorystyką w istniejącą szatę roślinną;
- 5.2. zastosowanie niskiej do wysokości ok 1metra „roślinnej bariery wizualnej” oddzielającą projektowaną przestrzeń parkową” od istniejącej zabudowy w części północnej terenu;
- 5.3. zakaz nasadzeń nowych drzew w miejscu bezpośrednio przylegającym do ul. Biskupiej.

## **6. Mała architektura:**

- 6.1. projekt zagospodarowania terenu powinien uwzględniać formę oraz rodzaj elementów małej architektury takich jak schody, murki oporowe, kosze na śmieci, ławki (ewentualnie stoły) rozlokowanych na utwardzonych placach;
- 6.2. elementy małej architektury oraz lampy oświetleniowe powinny nawiązywać do stylu architektonicznego charakterystycznego dla tego rejonu Gdańska;
- 6.3. zachowanie historycznych elementów istniejących w terenie i utworzenie lapidarium, wyeksponowanie elementów po dawnej kawiarni;
- 6.4. zaprojektowanie nawierzchni, zapewnienie ławek i koszy na śmieci, wykorzystanie elementów głazów i płyt kamiennych znajdujących się na terenie obszaru w celu utwardzenia części ścieżek prowadzących przez obszar opracowania;
- 6.5. pokazanie sposobu oświetlenia, monitoringu i wprowadzenia odpowiedniej infrastruktury technicznej (np. przyłącza na potrzeby imprez).

## **7. Komunikacja piesza i rowerowa:**

- 7.1. trasowanie ciągów spacerowych uwzględniające istniejące ukształtowanie terenu (minimalna ingerencja w istniejące skarpy);
- 7.2. utwardzenie kostką granitową lub bazaltową traktów pieszych w tym głównej alei spacerowej;
- 7.3. wszystkie nawierzchnie kamienne na przedmiotowym obszarze należy projektować jako gładkie uszorstnione;
- 7.4. zaprojektowanie formy i przebiegu schodów terenowych łączących poziomy (jeżeli będą projektowane w miejscach o najmniejszych różnicach poziomów) jedynie prostopadłe do warstw;
- 7.5. lokalizacja „platform” dla wózków inwalidzkich i dziecięcych;
- 7.6. należy wyłączyć wprowadzanie jakichkolwiek ścieżek rowerowych, natomiast należy uwzględnić lokalizacje miejsc w których będą umieszczone stojaki na rowery (rejon ul. Biskupiej oraz istniejący ciąg pieszy w rejonie ul. Pohulanka).

## **8. Wymagania dot. umocnień skarp i odwodnienia:**

- 8.1. uwzględnienie powierzchniowego lub podziemnego systemu odprowadzania wód opadowych;
- 8.2. należy maksymalizować lokalną retencję tam, gdzie jest to możliwe, odciążając miejski system kanalizacji deszczowej;
- 8.3. zakres prac ziemnych w obrębie istniejącej skarpy musi zachować jej aktualne ukształtowanie z możliwością wprowadzenia powierzchniowych prac „naprawczych”;
- 8.4. wprowadzenie kamiennego koryta odprowadzającego wody opadowe po stronie skarp;
- 8.5. zapewnienie kompleksowego i wydajnego odwodnienia terenu oraz zapewnienie odprowadzenia deszczówki z dachów / rzygaczy;
- 8.6. wprowadzenie umocnienia skarp wraz z zabezpieczeniem przed osuwaniem się gruntu w miejscach przylegających do traktów pieszych oraz placów rekreacyjnych.





## **2. Określenie granic obszaru objętego konkursem**

Obszar konkursu na opracowanie koncepcji zagospodarowania przestrzeni publicznej przy ul. Biskupiej zlokalizowany jest na stoku nad ul. Biskupią, poniżej budynku Komendy Wojewódzkiej Policji (dawnego schroniska młodzieżowego) do ul. Pohulanka.

Obejmuje on działki w obrębie 80 nr: 156, 158, 159 oraz części działek nr: 94, 117/4, 160, 141, 142, 143/3. Obszar ten pokazano na załączniku nr B.1.

Powierzchnia obszaru konkursu wynosi ok. 0,4777 ha.

Granice konkursu pokazano na zdjęciu lotniczym na załączniku nr B.2.

## **3. Mapa sytuacyjno-wysokościowa z uzbrojeniem terenu**

Teren konkursu charakteryzuje się zróżnicowanym ukształtowaniem, zajmuje skarpy o nachyleniu w kierunku wschodnim do ul. Biskupiej i północnym – do ul. Pohulanka. Graniczy z zabudową przy ul. Biskupiej i sąsiaduje z budynkiem Komendy Wojewódzkiej Policji w Gdańsku. Większość terenu jest pokryta zielenią, wjazd gruntowy na teren konkursu znajduje się od strony południowej tj. rozwidlenia ul. Biskupiej.

Przez teren konkursu biegnie ścieżka gruntowa – miejscami mocno zarośnięta od w/w wjazdu do ul. Pohulanka. Stan ciągu pieszego i zieleni wymaga interwencji.

Obszar objęty konkursem jest tylko częściowo uzbrojony, w sieć elektroenergetyczną i sieć gazową, wzdłuż ulicy Biskupiej przebiegają sieci wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna.

Mapa sytuacyjno-wysokościowa wraz z uzbrojeniem terenu stanowi załącznik nr B.3.

## **4. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, Studialne Opracowania Planistyczne**

### **4.1. Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego**

Dla obszaru objętego konkursem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP 1123) Śródmieście – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku (Uchwała nr XLI/1361/05 Rady Miasta Gdańska z dnia 25 sierpnia 2005 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia – rejon Biskupiej Górki w mieście Gdańsku).

Stan planistyczny przedstawiono na załączniku nr B.4, a oznaczenia na rysunku planu na załączniku B.5.

W granicach obszaru konkursu występują tereny:

- fragment 022-Z64,
- fragment 038-KD-81.

Link do strony internetowej z treścią tego planu poniżej:

<http://www.gdansk.pl/zagospodarowanie-przestrzenne/plany,1123>.

## 4.2. Studialne Opracowania Planistyczne

Obszar konkursu został uwzględniony w opracowaniu studialnym pt.: „Gdańskie Przestrzenie Lokalne”.



Opracowanie jest dostępne pod linkiem:

[http://www.brg.gda.pl/attachments/article/303/BiskupiaGorka\\_StaryChe%C5%82m.pdf](http://www.brg.gda.pl/attachments/article/303/BiskupiaGorka_StaryChe%C5%82m.pdf)

## 5. Mapa własności terenu

Obszar objęty konkursem jest w całości własnością Gminy Miasta Gdańska. Strukturę własności przedstawiono na załączniku nr B.6.

## 6. Kontekst historyczny i uwarunkowania konserwatorskie, historyczne materiały ikonograficzne

### 6.1. Kontekst historyczny

Początki Biskupiej Górki sięgają XIII i XIV w., kiedy duża wieś Górka została nadana biskupom wrocławskim przez księcia Świętopełka. Przed 1356 r., w najwyższym miejscu wsi zbudowano drewniany dwór, rezydencję Biskupów Wrocławskich. W 1356 r. po stronie zachodniej założono wieś biskupią Nowa Górka (Chełm). Od tego czasu okolice dworu nazywano Starą Górką, a **od XV w. Biskupią Górką**. Aby zabezpieczyć się od ataków na miasto od strony zachodniej, od pocz. XVII w. Gdańsk rozpoczął na Biskupiej Górze prace fortyfikacyjne. Było to dzieło trójbastionowe, koronowe, osłonięte dodatkowo od północy czwartym bastionem. Całość była otoczona suchą fosą. Za nimi znajdowała się również ziemna reduta, tzw. „Szańec Szwedzki”.

Na przełomie XVII i XVIII w. fortyfikacje przebudowano i modernizowano – m.in. połączono redutę podziemnym korytarzem z fortyfikacjami miejskimi, zbudowano umocnienia zewnętrzne fosy: lunety przed bastionami i słończoła. W połowie XVII w. powstała tu kolejka linowa, napędzana czterokonnym kieratem do transportu ziemi z piaskowni na zboczu Biskupiej Górki do budowy fortyfikacji na Bastionie św. Gertrudy na Starym Przedmieściu.

W 1772 r. nastąpiło ostateczne przejście Biskupiej Górki przez Gdańsk i włączenie jej w obszar miejskiej jurysdykcji. Około 1780 roku powstało obserwatorium astronomiczne Nataniela Mateusza Wolfa w Bastionie Ostroróg, które zostało zniszczone w 1813 r. podczas ataku wojsk rosyjskich i pruskich.

W okresie wojen napoleońskich w latach 1806-07 Prusacy odnowili i umocnili fortyfikacje, a następnie Francuzi, po kapitulacji Gdańska, w roku 1811 rozpoczęli kolejną modernizację umocnień. W latach 1827-33, na miejscu reduty Prusacy zbudowali redutę koszarową (obecnie siedziba Gdańskiej Szkoły Wyższej), bezpośrednio połączoną z miastem podziemnymi schodami, przez mosty na kanale Raduni do fosy przy Bastionie Wiebego na Starym Przedmieściu. W II-giej poł. XIX w. fortyfikacje uzupełniono licznymi schronami podziemnymi, magazynami broni i amunicji, chodnikami i windami amunicyjnymi.

W 1920 r., w okresie Wolnego Miasta, ostatecznie zlikwidowano umocnienia, zachowano bastiony, wiążąc je z terenami rekreacyjnymi. W tym czasie powstały liczne boiska sportowe oraz kolonie domów mieszkalnych. W latach 1938-40 zbudowano na terenie dawnych umocnień schronisko młodzieżowe z wieżą zegarową. W miejsce przedpola wprowadzono tereny sportowe, a na terenie fos i rawelinów ogródki działkowe.

Na początku II wojny światowej w dawnych koszarach mieścił się przejściowy obóz jeniecki, w którym przetrzymywano m.in. obrońców Poczty Polskiej i Westerplatte. Na terenie fortów istniał podobóz dla jeńców brytyjskich, francuskich i belgijskich.

W marcu 1945 r. kierujący atakiem armii Czerwonej na Główne Miasto gen. Batow urządził w tym miejscu punkt dowodzenia. W lipcu 1946 roku na terenie między Biskupią Górką a Chełmem dokonano publicznej egzekucji 11 zbrodniarzy wojennych, skazanych na karę śmierci w tzw. pierwszym procesie załogi Stutthofu.

W latach 50-tych znaczną część dawnych umocnień, łącznie z dawnym schroniskiem, zajęło Ministerstwo Bezpieczeństwa Publicznego, a następnie Milicja (obecnie Policja). Obecna zabudowa mieszkaniowa na Biskupiej Górze pochodzi z końca XIX w. i początku XX w.

### **Biskupia Górka – inspiracje**



Panorama z Biskupiej Górki



Na obszarze Biskupiej Górki zachowało się sporo cennych zabytków, głównie są to relikty umocnień miejskich. W otoczeniu i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru konkursu występują wartościowe obiekty historyczne wpisane do rejestru i/lub do ewidencji zabytków:

**Zespół Reduty Biskupiej Górki** (zespół zabudowań i umocnień: koszary, budynek oficcerski, wartownia zachodnia, wartownia wschodnia, mur obronny z trzema bramami, korytarz podziemny, wylot korytarza podziemnego), początek XIX w.



Widok z wieży zegarowej na dawne koszary. Obecnie Gdańska Szkoła Wyższa; [archideon.pl](http://archideon.pl)



Koszary przed remontem [blog.jutowywarek.pl](http://blog.jutowywarek.pl)

**Reduta Koszarowa** – „zbudowana w latach 1828–1833 na miejscu dawnego Szańca Szwedzkiego, w nawiązaniu do niezrealizowanych planów francuskich z lat 1811–1812. Wystrój architektoniczny budowli w stylu klasycystycznym. Jest to założenie na planie trapezu, z trzema skrzydłami kazamatowych koszar z bomboodpornym stropem, pierwotnie otoczone od zewnątrz fosą flankowaną przez dwie kaponiere oraz osłonięte drogą krytą i stokiem. Od strony wschodniej (skarpy, zwróconej w kierunku miasta) redutę zamyka mur obronny, przerwany dwiema bramami, przed którymi dawniej znajdowały się mosty zwodzone. W połowie długości muru stoi budynek oficcerski. Naprzeciw południowej bramy znajduje się wejście do podziemnej klatki schodowej, prowadzącej do stóp wzniesienia. Obecnie obiekt jest siedzibą Gdańskiej Szkoły Wyższej *Wikipedia*



**Kanał Raduni** – wybudowany w latach 1346-1354 przez Krzyżaków.



Zabudowa Biskupiej Górki z mostem nad kanałem Raduni  
*mapio.net*



Po renowacji; *blog.jutowywarek.pl*

**Kościół Menonitów** (obecnie Zjednoczony Kościół Ewangeliczny – zбір Kościoła Zielonoświątkowego w Gdańsku) przy ul. Menonitów, powstały w latach 1818 – 1819.



Kościół Menonitów *marienburg.pl*

**Wieża kościoła pw. Zbawiciela** ul. Zaroślak, zbudowany 1695, zniszczony w 1945.



Fasada kościoła 1915; *afterbefore.pl*



Stan dzisiejszy; *gedanopedia.pl*

**Dawne Schronisko Młodzieżowe im. Paula Benekego** (niem. *Paul Beneke Jugendgherberge*) – budowa 1938 - 1939. Ceglany, nietynkowany gmach nawiązujący do stylu „starogermańskiego” (oraz do zamków krzyżackich). Ma on formę czworoboku z wewnętrznym dziedzińcem i dodatkowo wieżę widokowo-zegarową. Na wieży zamontowano carillon z 20 dzwonami. W południe mechanizm uruchamiał teatr modeli – walkę okrętów „Piotr z Gdańska” Paula Benekego oraz „Święty Tomasz”. W momencie otwarcia obiekt uchodził za największe schronisko młodzieżowe Europy, oferujące 500 miejsc noclegowych w pokojach i dodatkowo 800 w salach kilkudziesięciosobowych. Po wojnie obiekt służył od 1948 jako dom studencki, od 1 września 1951 jako ośrodek szkolenia Ministerstwa Bezpieczeństwa Publicznego, a w 1957 przeszedł na własność Komendy Wojewódzkiej MO. Obecnie należy do Komendy Wojewódzkiej Policji. W 2016 przystąpiono do rekonstrukcji mechanizmu zegarowego, który uruchomiono 10 lipca 2017 łącznie z iluminacją czasomierza.” *Wikipedia*



1940\_ze zbiorów W. Gruszczyńskiego



1943\_wizyta dowódcy NFP; wolneforumgdansk.pl



Herb Gdańska na wieży



Wyjście na taras widokowy





Widok budynku byłego schroniska



Północna fasada; [blog.jutowywork.pl](http://blog.jutowywork.pl)



Budynek schroniska z tarasem



Rzygacze odwadniające taras



Rzeźba Neptuna na narożniku budynku





Rzygacze z wieżą zegarową



Rzeźba Neptuna



Iluminacja odnowionego zegara; *Trójmiasto.TV*

**Historyczne kamienice** – w przeważającej części pochodzące z lat 1890–1905.



Ulica Biskupia



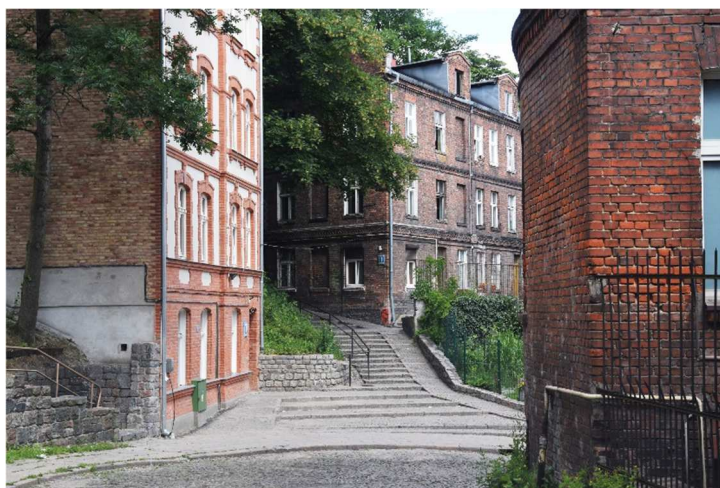
Ulica Górka



## Schody na Biskupiej Górze pomiędzy ulicami Biskupią i Pohulanki



*Z zasobów Dziennika Bałtyckiego*

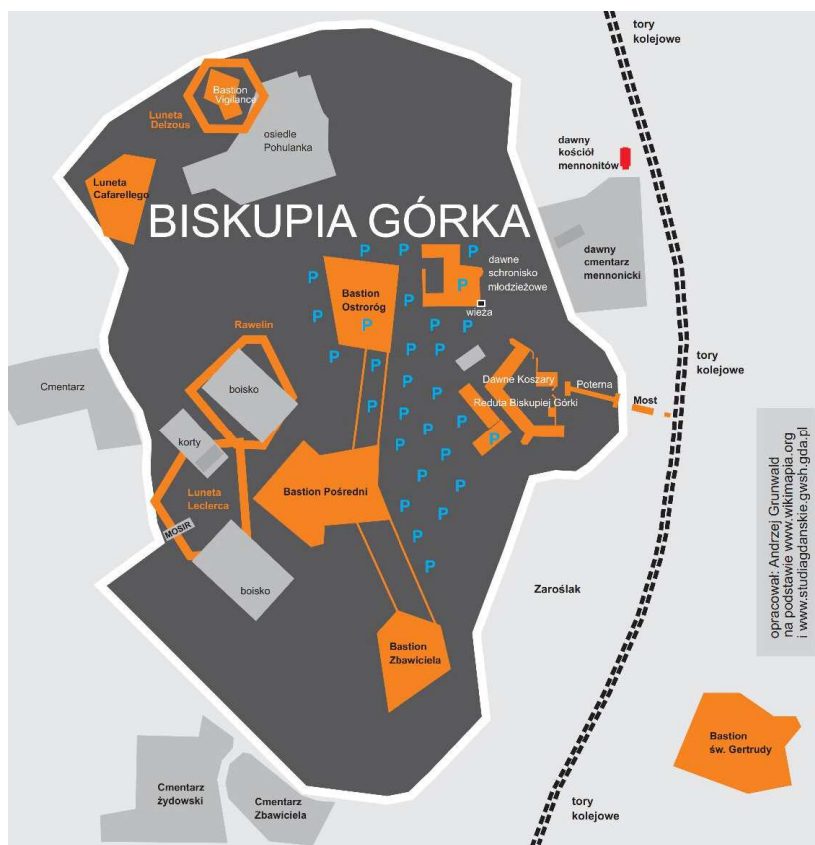


Widok z ul. Biskupiej na schody

### **6.2. Uwarunkowania konserwatorskie**

Obszar objęty granicami konkursu jest położony w obrębie obszaru uznanego za pomnik historii jako „Gdańsk – miasto w zasięgu obwarowań XVII w.” (zarządzenie Prezydenta RP z 8 września 1994 r. Monitor Polski 1994 r., nr 50 poz. 415).

Znajduje się także w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Miasta Gdańska - decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr 8 z dnia 11 października 1947 r.



Schemat fortyfikacji Biskupiej Górki; [nandi.pl](http://nandi.pl)

Ponadto obszar konkursu zawiera się w objętym wpisem do rejestru zabytków (decyzja nr 475 z 14 czerwca 1968 r. z późniejszymi zmianami) obszarze umocnień Biskupiej Górki wraz z elementami jej strukturalnych umocnień (Bastion Zbawiciela, Bastion Pośredni, Bastion Ostroróg, Bastion Vigilance, Luneta Cafarellego, Luneta Delzous, Rawelin Ostrorog Pośredni) – zachowały się do dzisiaj.



Bastion Zbawiciela; [fortyfikacje.pl](http://fortyfikacje.pl)



Bastion Ostroróg;  
[stowarzyszeniewaga.pl](http://stowarzyszeniewaga.pl)





Bastion Ostroróg



Bastion Pośredni

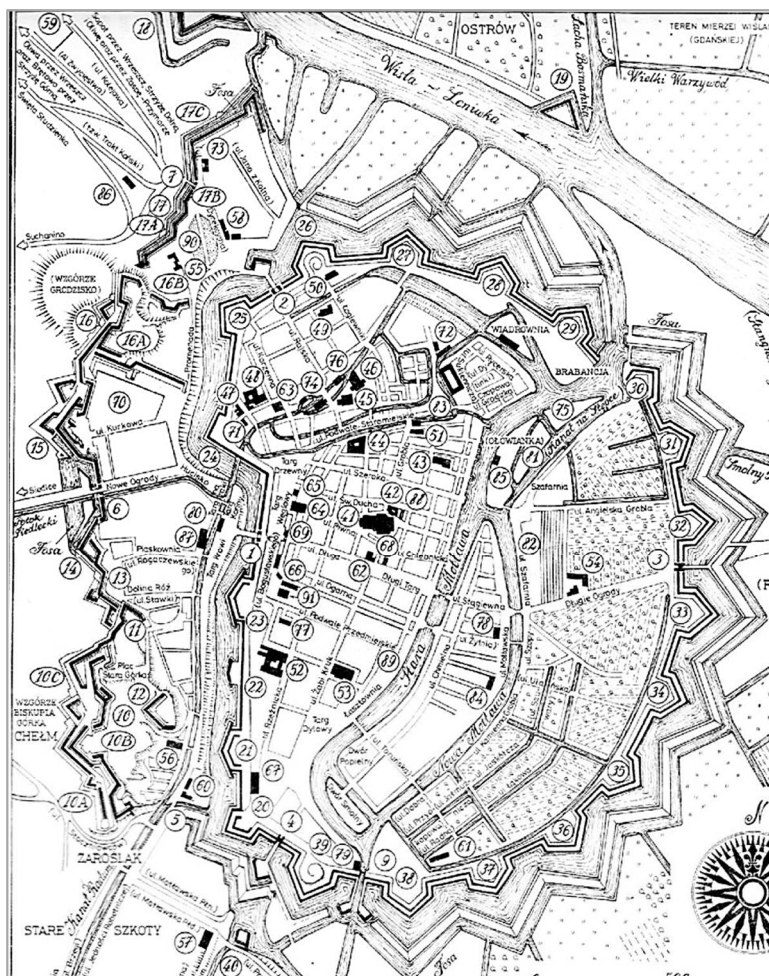
Skutkiem w/w decyzji, na mocy art. 7 pkt 1 oraz art. 3 pkt 12, art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b - Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, historyczny układ urbanistyczny wraz z istniejącymi na jego obszarze budynkami i formami zaprojektowanej zieleni, rozmieszczonymi w układzie podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym ulic, podlega ochronie prawnej. W związku z powyższym wszelkie działania planowane do realizacji na tym obszarze wymagają, przed ich podjęciem, zgodnie z dyspozycją art. 36 ust. 1 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku, działającego w oparciu o Porozumienie pomiędzy Wojewodą Pomorskim, a Gminą Miasta Gdańska w sprawie prowadzenia spraw z zakresu właściwości Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Gdańsku przez Gminę Miasta Gdańska. Ponadto na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego:

- cały obszar konkursu jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - wszelkie prace ziemne związane z głębokimi i szerokoprzestrzennymi wykopami (fundamenty pod budynki i budowle) wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, przy realizacji wykopów związanych z infrastrukturą wymagany jest nadzór archeologiczny,
- część obszaru konkursu objęta jest strefą ochrony ekspozycji historycznego Śródmieścia Gdańska (jak na rysunku planu).



Biskupia Górka (Bischofsberg) 1920 – 1942; ze zbiorów Jana Daniluka

### 6.3. HISTORYCZNE MATERIAŁY IKONOGRAFICZNE



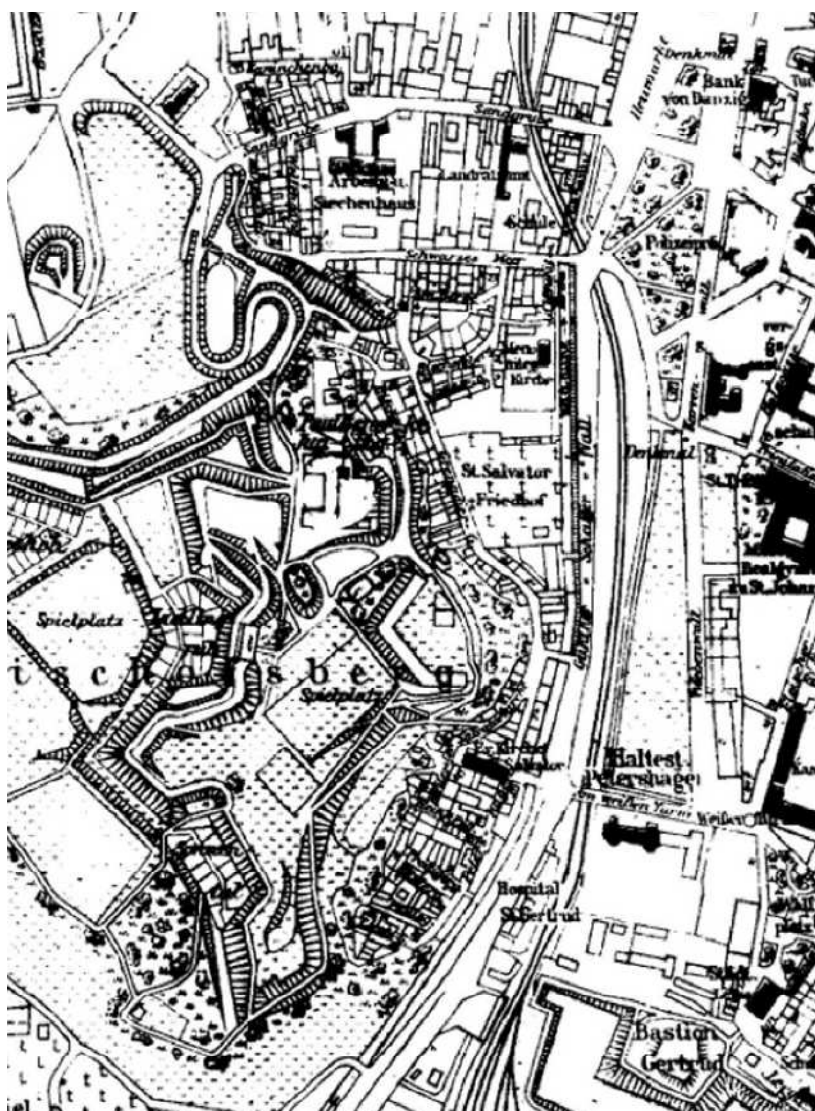
Rycina 4. Fortyfikacja Biskupiej Górki około 1730 roku według J. Stankiewicza. 1(10) – zespół dzieła koronowego Biskupiej Górki; 2(10A) – Bastion Zbawiciela; 3(10B) – Bastion Pośredni; 4(10C) – Bastion Ostroróg; 5(11) – Bastion Vigilance; 6(12) – Reduta Biskupiej Górki  
 Źródło: *Historia Gdańska*, pod red. E. Cieślaka, t. 3/1: 1655–1793, Gdańsk 1993, b. pag.

Plan Gdańska z 1730 roku; kopia rysunku prof. Jerzego Stankiewicza



Pocztówka sprzed 1939 r. – północno-zachodni fragment placu, na którym w 1940 r. wzniesiono budynki gospodarcze i administracyjne obozu jenieckiego; zbiory K. Gryndera





Biskupia Górka 1940 rok; archiwum BRG

## 7. Uwarunkowania przyrodnicze

Na obszarze konkursu przeważają tereny zielone w postaci pokrytych zielenią skarp. Skarpy te objęte są częściowo granicami obszarów potencjalnych zagrożeń osuwania się mas ziemnych. W ustaleniach planu miejscowego wprowadzono zakaz makroniwelacji i zalecenie zagospodarowania zboczy zielenią niską – trawnikami i krzewami.

Pozostałe uwarunkowania środowiskowe dotyczące obszaru rewitalizacji Biskupiej Górki i Starego Chełmu są zawarte w opracowaniu „Gminny Program Rewitalizacji Miasta Gdańska na lata 2017-2023, Analizy” (od str. 31), które jest dostępne na stronie internetowej Biura Rozwoju Gdańska, link poniżej:

<http://www.brg.gda.pl/doc/gpr/gminny%20program%20rewitalizacji%20miasta%20gdanska%20-%20analizy.pdf>

Na potrzeby konkursu dokonano wstępnej waloryzacji zieleni, którą przedstawia załącznik nr B.8.

## **8. Uwarunkowania komunikacyjne**

Obszar konkursu znajduje się pomiędzy lokalnymi ulicami Biskupia Górka i Pohulanka. Cały obszar konkursu znajduje się w strefie B ograniczonego parkowania.

## **9. Informacja ogólna o przedsięwzięciach inwestycyjnych, wydane decyzje administracyjne**

W obszarze konkursu prowadzone są przedsięwzięcia inwestycyjne: przebudowa ul. Biskupiej oraz budowa zabezpieczeń przeciwsuwiskowych skarp. Orientacyjne obszary tych inwestycji pokazuje załącznik nr B.9.

## **ROZDZIAŁ III**

### **ZEBRANE PROPOZYCJE MIESZKAŃCÓW WYNIKAJĄCE Z KONSULTACJI SPOŁECZNYCH – LISTOPAD 2017**

Niniejszy rozdział został opracowany na podstawie „Raportu z realizacji warsztatów dla społeczności lokalnej w celu wypracowania koncepcji funkcjonalnej do konkursu urbanistyczno-architektonicznego na zagospodarowanie przestrzeni publicznej terenu zieleni przy ul. Biskupiej na obszarze rewitalizacji Biskupia Górka i Stary Chełm” z listopada 2017 r. Link do ww. raportu:

[http://www.brg.gda.pl/attachments/article/559/2017\\_11\\_30\\_Raport%20z%20konsultacji%20Biskupia%20G%C3%B3rka\\_07.pdf](http://www.brg.gda.pl/attachments/article/559/2017_11_30_Raport%20z%20konsultacji%20Biskupia%20G%C3%B3rka_07.pdf).

Prezentowane wytyczne funkcjonalne stanowią efekt ogółu zrealizowanych prac badawczych i konsultacyjnych. W szczególności zawierają szczegółowe informacje uzyskane od uczestników spotkań warsztatowych oraz osób biorących udział w 9-ciu pogłębionych wywiadach indywidualnych.

Poniżej przedstawiono wypracowane wytyczne funkcjonalne, z podziałem na zagadnienia.

#### **1. Charakter terenu / główne idee:**

- Miejsce dla osób dorosłych oraz ludzi starszych;
- Miejsce spotkań dla mieszkańców;
- Miejsce ciszy, odpoczynku, rekreacji i relaksu;
- Miejsce przyjazne, estetyczne, zielone, z zachowanym układem drzew, w charakterze „leśnego parku”;
- Miejsce nawiązujące do historii dzielnicy;
- Punkt widokowy na Gdańsk – jako jeden z istotniejszych elementów obszaru:



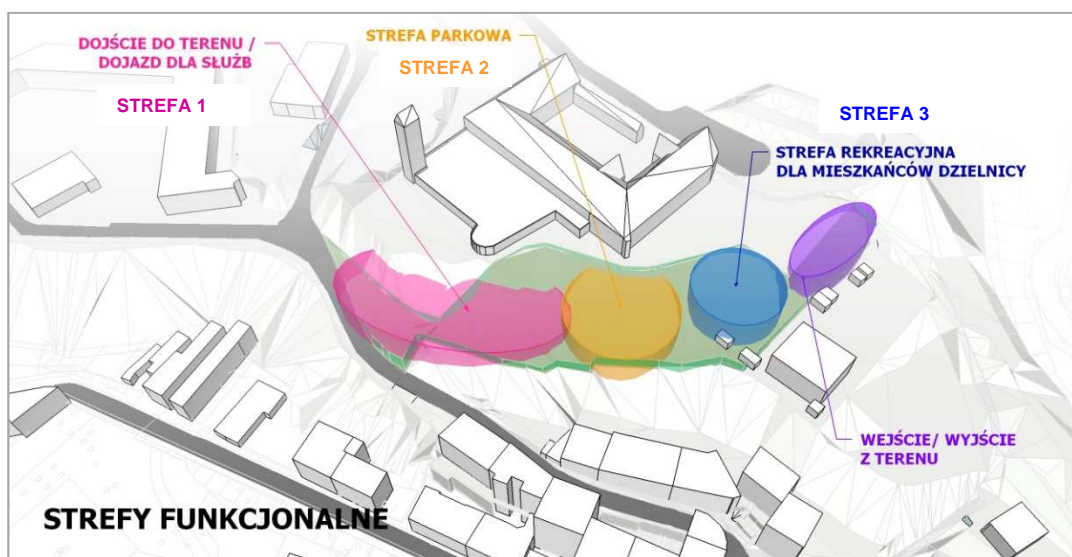
Panorama z Biskupiej Górki

## 2. Strefy / funkcje

W trakcie warsztatów zarysowano podział obszaru na 3 główne strefy:

- Strefa 1: strefa utwardzona, brukowana – służąca w głównej mierze ułatwieniu dojścia do terenu oraz dojazdu dla służb publicznych. Strefa wyłączona z ruchu. W strefie powinien znaleźć się punkt widokowy, miejsce w którym mogą zatrzymać się wycieczki z przewodnikiem oraz ewentualne obiekty takie jak ławki ze stolikami, ławka z widokiem, parking dla rowerów. W strefie może zostać także ulokowane dojście do lapidarium, które może zostać usytuowane na niewielkim podwyższeniu terenu, znajdującym się w części między skarpą, a wypłaszczeniem terenu pod dawnej kawiarni.
- Strefa 2: strefa parkowa – zielona strefa dedykowana spokojnym aktywnościom, bez hałasu, placów zabaw, siłowni itp. Miejsce ma służyć wyciszeniu i spotkaniom mieszkańców. Teren powinien utrzymać aktualny „leśno-parkowy” charakter, z wytyczonymi ścieżkami i ławkami. W przestrzeni tej mogą znaleźć się również odniesienia, zaznaczenie konturów lub innych pozostałości po kawiarni „Bischofshöhe”.
- Strefa 3: strefa relaksu, zlokalizowana na obszarze przy budynku przy ul. Biskupiej 15. Ogólnodostępne miejsca siedzące, kwiaty i nasadzenia roślinności nie wymagającej nadmiernej pielęgnacji.
- Elementem spajającym całą przestrzeń powinna być ścieżka łącząca wejście na teren od strony ul. Biskupiej, przebiegająca przez 1 i 2 strefę, skierowana w stronę Neptuna i kończąca się od strony ul. Pohulanka. W części 3 na terenie przy budynku mieszkalnym, przebieg ścieżki wskazywano albo w pobliżu budynku, albo po terenie skarpy, wzdłuż płotu należącego do budynku Komendy Wojewódzkiej Policji.

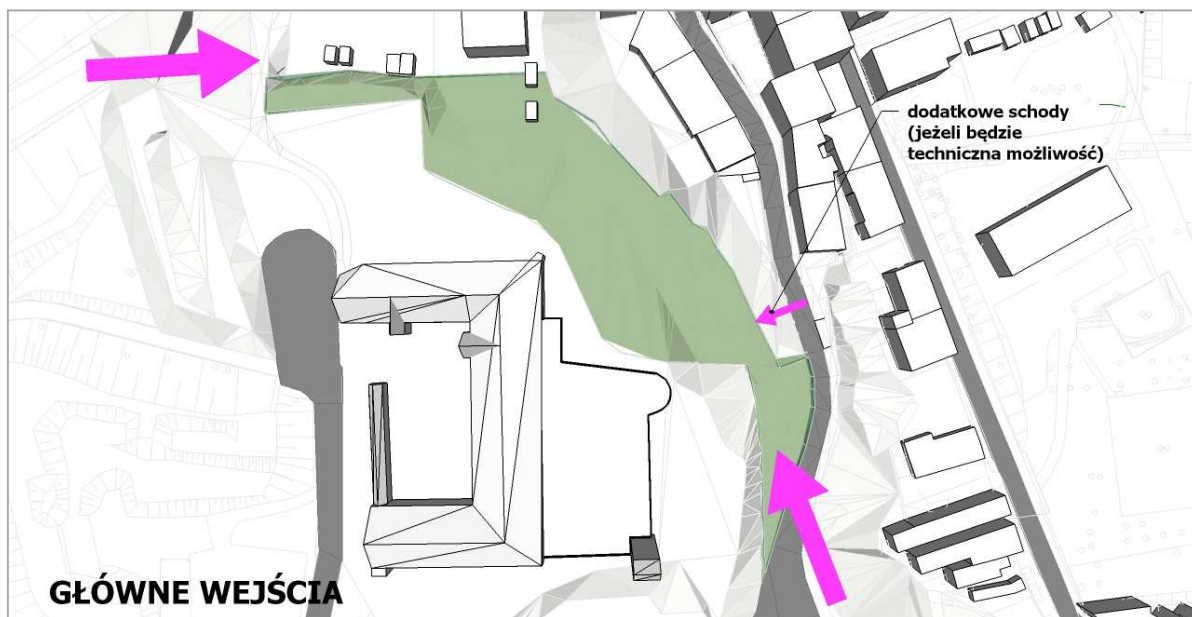




Rysunek 1. strefy funkcjonalne, opracowanie własne

### 3. Komunikacja

Podstawowym elementem komunikacji na terenie obszaru opracowania powinna być ścieżka piesza przebiegająca przez cały teren od strony ul. Biskupiej, poprzez wszystkie 3 strefy funkcjonalne, skierowana w stronę ul. Pohulanka.



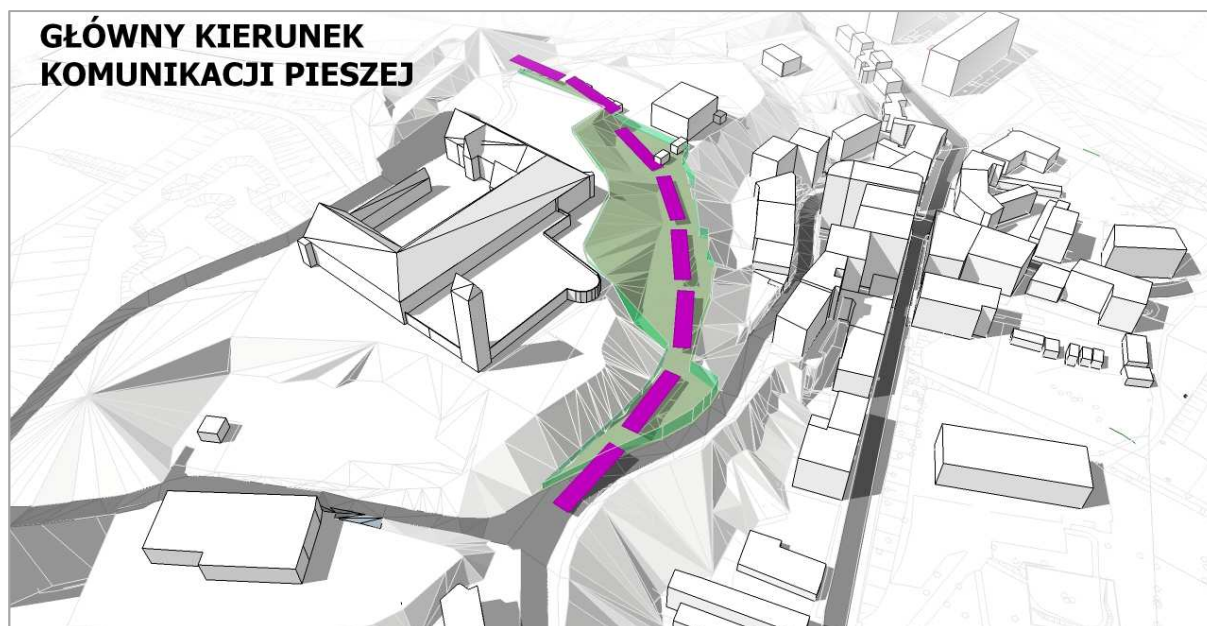
Rysunek 2. główne wejścia, opracowanie własne

W każdej ze stref ścieżka powinna być wykonana z nieco odmiennych materiałów, odpowiadających funkcjom każdej z 3 stref:

- W strefie 1 ścieżka może być wykonana z elementów kostki brukowej (nawiązującej do historycznej kostki dzielnicy) lub podobnych materiałów (np. kostki szlifowanej, zwiększającej dostępność dla różnych grup osób). Strefa 1 pełni zadanie utwardzonego placu, na teren którego mogą wchodzić zorganizowane wycieczki oraz wjeżdżać służby miejskie odpowiedzialne między innymi za utrzymanie porządku. Droga utwardzona powinna być zamknięta dla ruchu pojazdów innych niż służby miejskie – obawa przed wykorzystaniem przestrzeni jako miejsca parkingowego.



- W strefie 2 – parkowej / zielonej zastosowanie elementów ścieżki nawiązujących do materiałów naturalnych, utrzymanie leśnego charakteru. Ścieżki nie powinny być brukowane, ani ściśle wytyczone, ponieważ to może zaburzyć leśny charakter części rekreacyjnej. Możliwe do wykorzystania znajdujących się na terenie Biskupiej Górki pozostałości po tarasie kawiarnianym – płyt kamiennych oraz innych naturalnych materiałów, najlepiej pochodzących z terenu opracowania, które nie zaburzą przestrzeni strefy 2.
- W strefie 3 proponuje się ścieżkę biegnącą w stronę ul. Pohulanka, która powinna mieć charakter ścieżki terenowej, z umocnioną nawierzchnią. Teren opracowania w różnych porach roku bywa podmokły.
- Dodatkowe wejście – schody prowadzące do stref 2 i 3 w miejscu dawnych schodów do kawiarni od ul. Biskupiej. Warunkiem jest jednak techniczna możliwość wykonania prac po przeprowadzeniu umocnienia skarp.
- Istotne jest także zabezpieczenie ścieżki w strefach 1 i 2 żywopłotem, oddzielającym teren opracowania od skarp. Żywopłot ma pełnić rolę zabezpieczenia terenu, umocnienia podłoża, a także nawiązywać do zielonego charakteru przestrzeni.



Rysunek 3. główny kierunek komunikacji pieszej, *opracowanie własne*

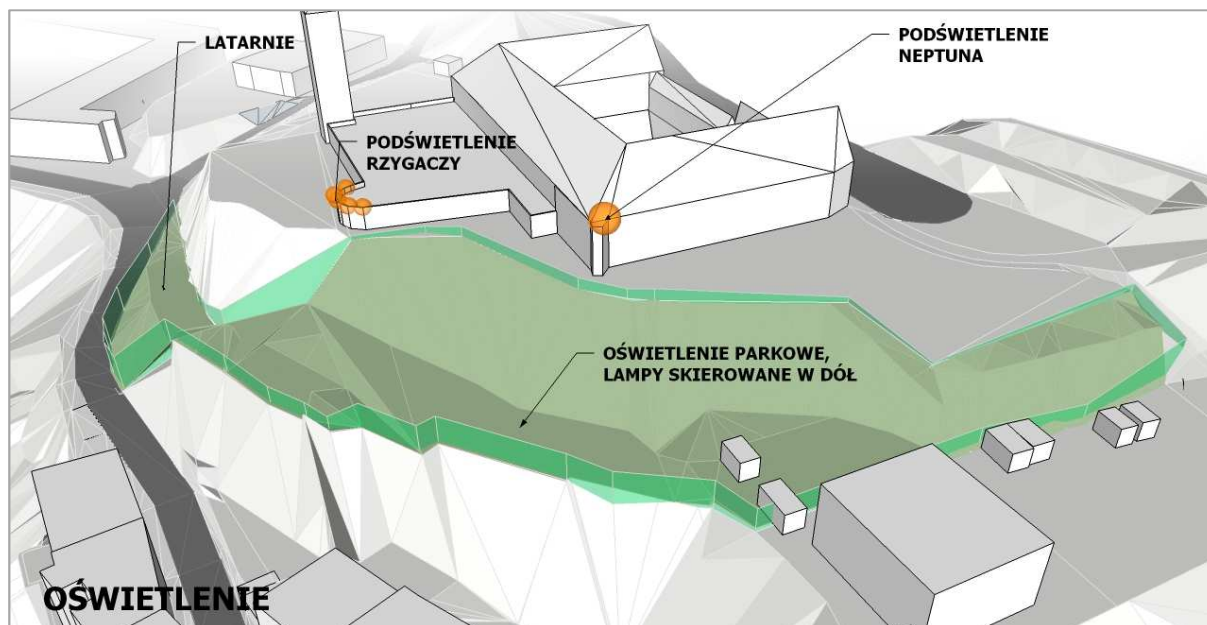
#### 4. Infrastruktura techniczna

W zakresie niezbędnych elementów infrastruktury technicznej proponowano:

- Zainstalowanie kamer monitoringu w celu zapewnienia bezpieczeństwa. W miarę możliwości sugerowano także ustawienie kamery z widokiem na miasto.
- Zainstalowanie odpowiedniego oświetlenia, nawiązującego do charakteru i funkcji poszczególnych stref. W części strefy 2 zastosować oświetlenie, które nie przeszkadzałoby mieszkańcom budynku usytuowanego poniżej obszaru opracowania przy ul. Biskupiej. Proponowano odtworzenie lamp według wzoru zachowanego fragmentu latarni, stanowiącej prawdopodobnie część oświetlenia dawnego tarasu kawiarnianego.
- Wzmocnienie i wykonanie rzetelnego odwodnienia całego terenu opracowania, w tym przy wejściu na plac pod Neptunem od strony ul. Biskupiej, gdzie brakuje odprowadzenia wód opadowych, a

także deszczówki pochodzącej z rzygaczy. Teren opracowania przez znaczną część roku jest podmokły, dlatego szczególnie należy zwrócić uwagę na odprowadzania deszczówki.

- Wykonanie oświetlenia elementów architektury, a w szczególności figury Neptuna, wieży zegarowej oraz rzygaczy stanowiących część tarasu dawnego schroniska.
- Oświetlenie i odsłonięcie istotnych elementów architektury, niewielkiej wycinki drzew, cięcia sanitarne.



Rysunek 4. oświetlenie, opracowanie własne.

## 5. Mała architektura

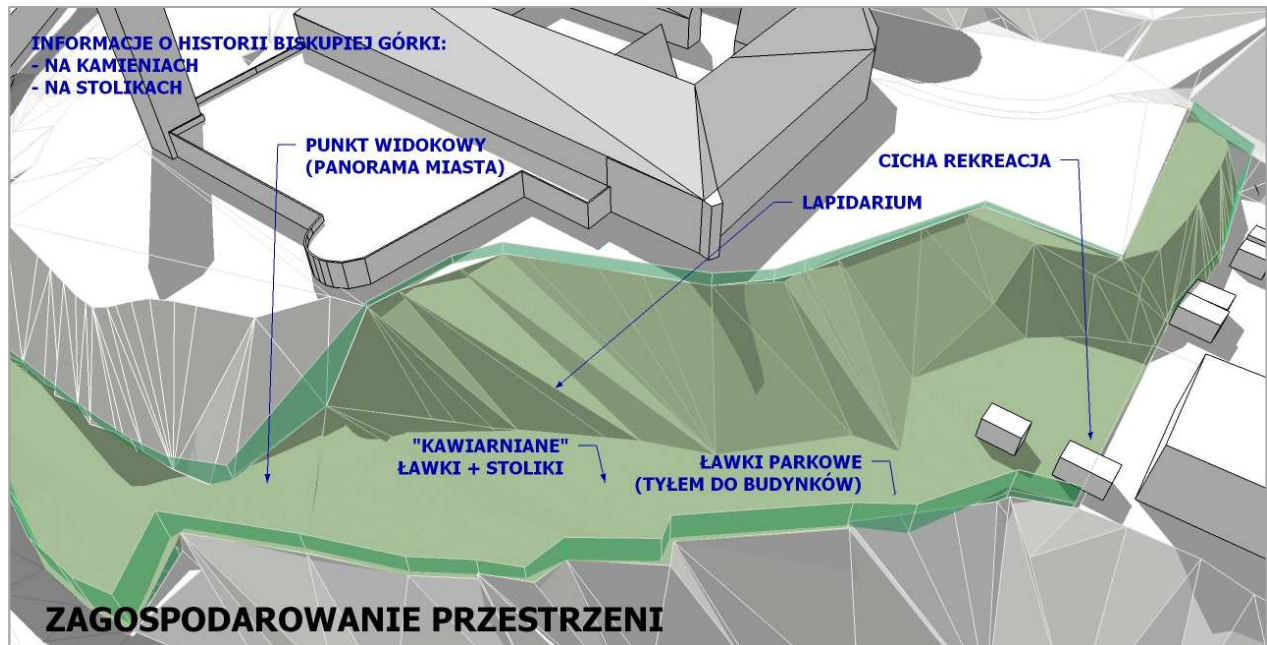
Zagospodarowanie terenu powinno odpowiadać funkcjom poszczególnych stref oraz nawiązywać do historii dzielnicy. Proponowano, aby w obszarze opracowania znalazły się:

- Ławki ze stolikami lub ewentualnie ławki nawiązujące wyglądem do ławek / stolików kawiarnianych (jako jeden z wariantów), usytuowane na terenie byłej kawiarni.
- Istotnym elementem zagospodarowania przestrzeni jest lapidarium, w którym powinny znaleźć się elementy nawiązujące do historii Biskupiej Górki. Lapidarium może powstać na podwyższonej względem poziomu „placu” półce (w pobliżu zachowanych słupków – pozostałości po schodach dawnej kawiarni).
- Lapidarium można odgrodzić od reszty placu ogrodzeniem z zachowanych oryginalnych fragmentów barier i ogrodzeń lub wstawieniem nowej barierki nawiązującej do oryginalnego ogrodzenia z terenu opracowania, jak również zbiór kamieni i głazów zgromadzonych na terenie dzielnicy, w które można wkomponować ryciny i tablice z informacjami o historii dzielnicy.
- W trakcie warsztatów pojawiała się także koncepcja utworzenia platformy widokowej umożliwiającej oglądanie panoramy miasta. Ustawienie platformy widokowej uzależnione jest zarówno od możliwości technicznych, umocnień skarpy, jak i dostępu do miejsca widokowego – najlepsze miejsce na punkt widokowy znajduje się przed linią budynków, na poszerzeniu za wejściem od ul. Biskupiej. Należy mieć także na względzie konieczność wycinki drzew lub przycięcia gałęzi zasłaniających widok.





Centralna część obszaru – pozostałości ogrodzenia kawiarnia „Bischofshöhe”



Rysunek 5. zagospodarowanie przestrzeni, *opracowanie własne.*

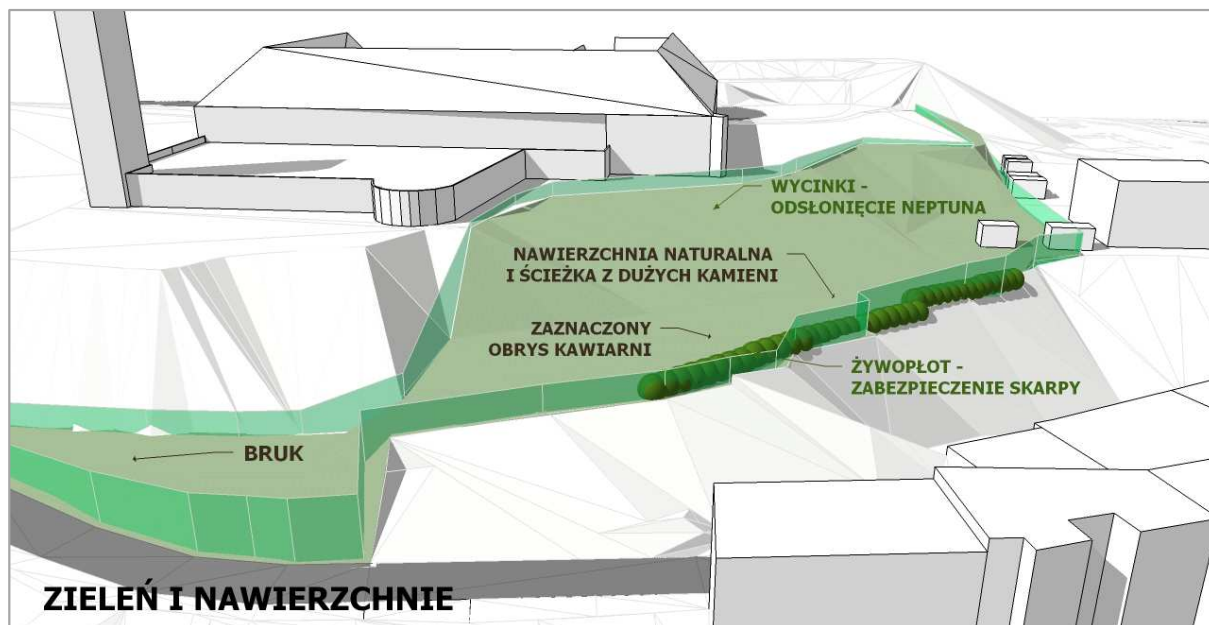
## 6. Kubatury / usługi

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na całym obszarze obowiązuje zakaz zabudowy. Teren ten powinien pozostać miejscem wyciszonym, miejscem zieleni i relaksu.

## 7. Zieleń

Wskazywane kierunki działań ograniczały się w głównej mierze do:

- Przeprowadzenia przycinki drzew i zagospodarowania zieleni w celu odsłonięcia figury Neptuna, wieży zegarowej oraz rzygaczy stanowiących część tarasu dawnego schroniska oraz odsłonięcia panoramy Gdańska w części przeznaczonej dla utworzenia punktu widokowego.
- Poza powyższymi działaniami, postulowano zachowanie większości drzewostanu.
- Zachowanie i wyeksponowanie rosnących kwiatów i krzewów, a także pozostałej roślinności endogenicznej, będącej roślinnością unikatową.
- Jako element uzupełniający wskazywano nasadzenia z żywopłotu, który podkreślałby zielony charakter miejsca i zabezpieczał przed upadkiem ze skarpy.



Rysunek 6. zieleni i nawierzchnie, opracowanie własne.

## 8. Tożsamość / historia

Na elementy nawiązujące w sposób szczególny do tożsamości i historii miejsca składają się przede wszystkim:

- Pozostałości po dawnym zagospodarowaniu istniejące w terenie, które mogą zostać zgromadzone w lapidarium;
- Znajdująca się w okresie przedwojennym na terenie opracowania kawiarnia „Bischofshöhe”, należąca do rodziny Olińskich. Kawiarnia, poza funkcjami usługowymi, pełniła także istotną rolę w funkcjonowaniu lokalnej Polonii.
- Z kawiarnią związane są także postaci ważne dla Gdańszczan i mieszkańców Biskupiej Górki, w tym Brunon Zwarra (Laureat Nagrody Miasta Gdańska w Dziedzinie Kultury za 1997 r., autor książek o historii Gdańska), który w roku 2019 obchodzić będzie setną rocznicę urodzin.



- W związku z istotną rolą, jaką pełni w historii miejsca kawiarnia, postulowano zachowanie wszelkich elementów związanych z jej istnieniem i umieszczenie ich w lapidarium oraz wyznaczeniu obrysu kawiarni lub wyeksponowaniu ryciny / zdjęcia / widokówki z kawiarnią w przestrzeni, którą niegdyś zajmowała.
- Wśród postaci związanych z Biskupią Górką i jej historią wymieniano także Nataniela Wolfa (lekarz, przyrodnik i astronom związany z Gdańskiem), który został pochowany powyżej terenu opracowania, po drugiej stronie wzgórza, za schroniskiem.

## 9. Kwestie społeczne i organizacyjne

Przedmiotowy teren powinien zostać miejscem cichym, spokojnym i dostosowanym w głównej mierze do potrzeb pełnoletnich mieszkańców dzielnicy. Jednocześnie brano pod uwagę to, że w chwili obecnej pomysły na zagospodarowanie przestrzeni mogą okazać się niepełne, ponieważ plac pod Neptunem od wielu lat pozostawał pusty i nie był wykorzystywany w pełni przez mieszkańców. Dlatego też nie przypisywano mu zbyt licznych funkcji społecznych, jednocześnie wymieniając działania, jakie były tam realizowane do tej pory, np. festiwal Narracje itp. Zakłada się, że w przyszłości na terenie placu pod Neptunem mogą odbywać się różnego rodzaju przedsięwzięcia o charakterze integracyjnym, rekreacyjnym, czy też działania takie jak:

- Potańcówka na wolnym powietrzu (podobna do działań „Retro Dolne Miasto”) – w tym celu niezbędny będzie tymczasowy podest oraz skrzynka przyłączeniowa z prądem.
- Turniej gier planszowych dla dzieci i dorosłych. Wydarzenia integracyjne organizowane np. w ramach dni sąsiada. W zamierzeniu impreza może objąć zasięgiem teren całej dzielnicy i być skierowana do wszystkich grup wiekowych.
- Zajęcia dla dzieci i dorosłych, w formie wspólnych działań, wymiany doświadczeń pokoleniowych np. z kiszenia ogórków, produkcji dżemów, potraw itp.
- Wydarzenia podobne do realizowanych uprzednio „Narracji”.
- Wykorzystanie przestrzeni do powieszenia ekranu tymczasowego i organizacji imprez plenerowych.
- Realizacji pikników na świeżym powietrzu.
- Działań nawiązujących do kawiarni – imprezy gastronomiczne.
- Wydarzenia wykorzystujące usytuowanie placu, w tym spotkania z wykorzystaniem teleskopu, obserwacje astronomiczne itp.
- Spotkania nastawione na upamiętnienie słynnych osób z dzielnicy.

Z powyższych propozycji wynika, że rewitalizacja w przestrzeni placu pod Neptunem, poza remontem i zmianą zagospodarowania przestrzeni, posiada także istotny potencjał do ożywienia społecznego dzielnicy. Ponadto mimo nastawienia uczestników warsztatów na zagospodarowanie przestrzeni dla potrzeb osób dorosłych, zakłada się również realizację działań integracyjnych, angażujących wszystkie grupy mieszkańców, a także otwarcie na osoby spoza dzielnicy Biskupia Górka. Przedstawione wytyczne funkcjonalne są jedynie syntezą wniosków zgłaszanych przez mieszkańców Biskupiej Górki i Starego Chełmu podczas warsztatów, wywiadów, sond i badań ankietowych.

## 10. Zdjęcia terenu



Widok na obszar konkursu z lotu ptaka

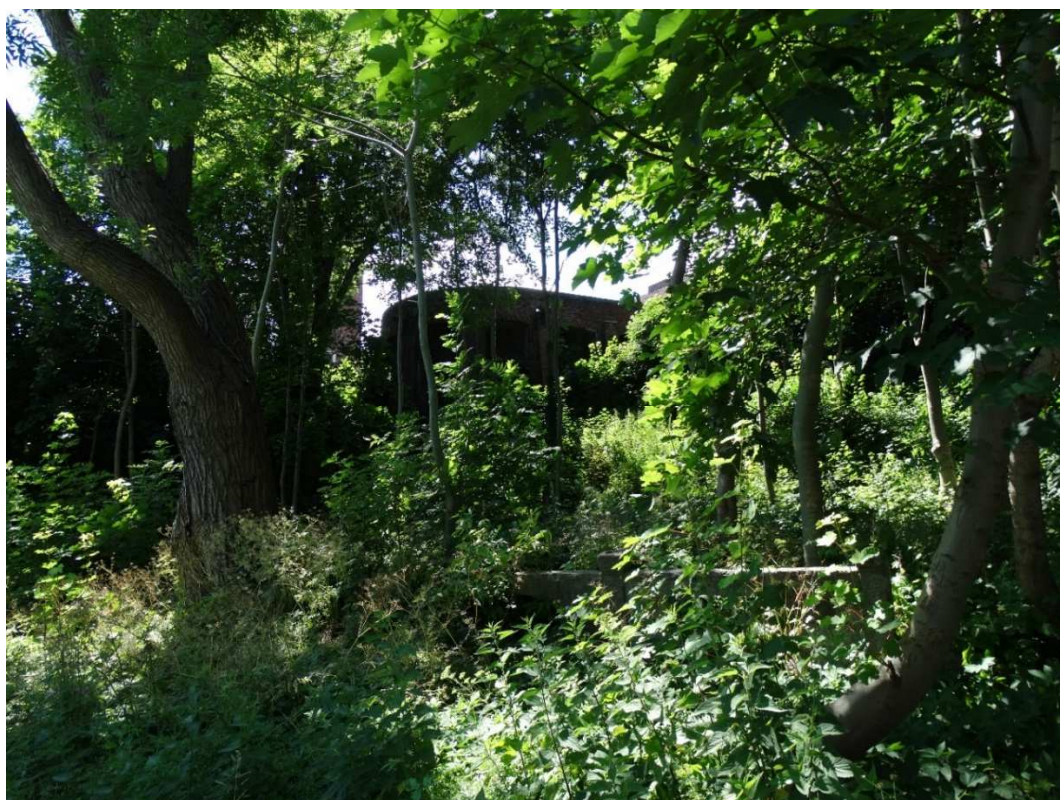


Wjazd od ul. Biskupiej



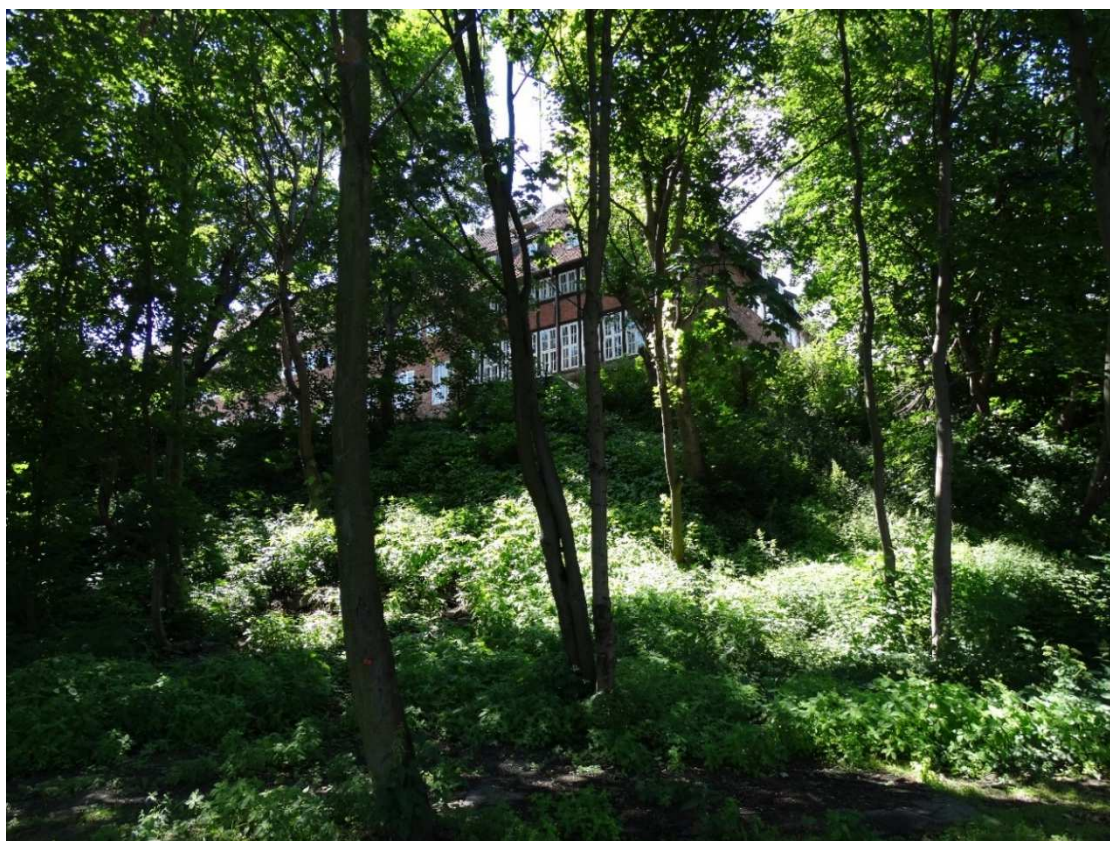


Część centralna obszaru



Część centralna obszaru





Część centralna obszaru



Część centralna obszaru





Część centralna obszaru



Wyjście w kierunku ul. Pohulanka

**Zdjęcia, wykorzystane w niniejszym opracowaniu, nie zawierające informacji o źródle pochodzenia są zdjęciami z zasobów Archiwum Biura Rozwoju Gdańska**

## WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW

Wykaz załączników w formacie pdf:

- 1) B.1. OBSZAR KONKURSU
- 2) B.2. GRANICE KONKURSU NA ZDJĘCIU LOTNICZYM
- 3) B.3. MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA Z UZBROJENIEM TERENU
- 4) B.4. STAN PLANISTYCZNY
- 5) B.5. OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU
- 6) B.6. STRUKTURA WŁASNOŚCI
- 7) B.7. UWARUNKOWANIA KONSERWATORSKIE
- 8) B.8. WSTĘPNA WALORYZACJA ZIELENI
- 9) B.9. PRZEDSIĘWZIĘCIA INWESTYCYJNE, WYDANE DECYZJE ADMINISTRACYJNE
- 10) B.10 PISMO Z DNIA 05-03-2018 MIEJSKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW W GDAŃSKU
- 11) B.11 WYCIĄG Z PISMA Z DNIA 23-03-2018 GDAŃSKIEGO ZARZĄDU DRÓG I ZIELENI
- 12) B.12 PISMO Z DNIA 18-07-2018 GDAŃSKICH WÓD
- 13) B.13 PISMO Z DNIA 24-07-2018 WYDZIAŁU BEZPIECZEŃSTWA I ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO UMG