

Wrocław, 12.04.2019

AKU.URA MIASTA

OPOWIEDZI NA PYANIA UCZESTNIKÓW KONKURSU STUDIALNEGO

na opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania obszaru pokolejowego zlokalizowanego wzdłuż ulicy Małachowskiego we Wrocławiu

Pytanie 1:

Prosimy o udostępnienie prac wykonanych przez 4 grupy w trakcie warsztatów w ramach DoFA w dobrej jakości.

Odpowiedź: prace dostępne są na stronie wrocławskiego oddziału SARP :

<http://wroclaw.sarp.org.pl/pl/news/wydarzenia/aku-ura-miasta-ul-malachowskiego-raport-i-prace-warsztatowe>

Pytanie 2.

Prosimy o udostępnienie zdjęć terenu pomiędzy tarasem z peronami a budynkami (w szczególności zabudowaniami Poczty i Dworca Górnos Śląskiego).

Odpowiedź: Udostępniemy uczestnikom dodatkowe zdjęcia wykonane przez podczas warsztatów Akupunktury pokazujące peron przy Budynku Poczty.

Więcej zdjęć archiwalnych znajdują Państwo również tutaj:

https://polska-org.pl/562024,Wroclaw,Peron_dla_ambulansow_pocztowych_dawny.html

https://polska-org.pl/6704635,Wroclaw,Nieuzywane_torowisko.html

https://polska-org.pl/509339,Wroclaw,Urzad_Pocztowy_Wroclaw_68.html

https://polska-org.pl/7866039,Wroclaw,Budynek_nr_11.html

https://polska-org.pl/560791,Wroclaw,Centrum_Medycyny_Naturalnej.html

https://polska-org.pl/509359,Wroclaw,Dworzec_Kolei_Gornoslaskiej_dawny.html

Pytanie 3.

Co znajduje się między budynkiem Poczty a peronami w kondygnacji parteru i na jakiej szerokości?

Odpowiedź:

Parter częściowo znajduje się pod peronami z wiatami co jest widoczne od strony placu Dworca PKP. Organizator nie dysponuje pokładami architektonicznymi parteru dla Budynku Poczty.

Pytanie 4.

Czy budynek Poczty jest w pełni wykorzystywany, do jakich celów i jakie ma funkcje? Jeśli nie, jaki jest szacunkowy procent wykorzystania powierzchni budynku?

Odpowiedź: Budynek Poczty zmienił zarówno właściciela jak i funkcję. Nowy właściciel jest zainteresowany w propozycjach przekształcenia i wykorzystania obiektu.

Pytanie 5.

Prosimy o udostępnienie planów budynku Poczty.

Odpowiedź: Ze względu na charakter studialny tak precyzyjne informacje nie powinny mieć zasadniczego wpływu na ewentualne propozycje uczestników.

Pytanie 6.

Co znajduje się pod terenem z wiatami (w kondygnacji parteru)?

Odpowiedź: Organizator nie dysponuje wiedzą w tym zakresie. Najprawdopodobniej jest to część nasypu kolejowego podnoszącego poziom torów kolejowych na wysokość niezbędną do zapewnienia bezkolizyjnego przejazdu pociągu na terenie centrum miasta.

Pytanie 7.

Na ile możliwa jest zmiana funkcji placu pomiędzy budynkiem Poczty a dworcem, używana obecnie jako parking?

Odpowiedź: Do uczestnika konkursu należy odpowiedź na pytanie czy i w jakim zakresie można zmieniać funkcję tej części placu połączonego z krótkoterminowym parkingiem i wjazdem do długoterminowego parkingu podziemnego.

Pytanie 8.

Czy obecnie teren dolnego tarasu jest połączony komunikacyjnie z górnym (wiatami)? Jeśli tak - w jaki sposób i w których miejscach?

Odpowiedź: Ewentualne istniejące powiązania są związane z obsługą budynku Poczty i zapewne nie będą odpowiadały przyszłym parametrom i spodziewanym powiązaniom.

Pytanie 9.

Jaki jest status własności działek objętych granicą opracowania, w szczególności ul. Małachowskiego 11?

Odpowiedź: Właścicielem działki przy ul. Małachowskiego 11 jest WRI Investment. Status własności zostanie dołączony.

Pytanie 10:

Czy możemy kierować się zapisem z udostępnionego przez Organizatorów pliku "Małachowskiego, zalecenia DOFA" w Wytycznych MKZ: "Mając na uwadze cele warsztatów, a także problemy przestrzenne i sytuacje, których rozwiązanie bądź wypracowanie powinno być efektem pracy czterech grup, pozostawia się otwarte kwestie zakresu i sposobu ochrony pozostałych budynków znajdujących się na tym obszarze, które zostały ujęte w Gminnej ewidencji zabytków."

Odpowiedź: Przytoczony zapis jest rozszerzeniem idei warsztatów studialnych, w którym jednym z celów jest poszukiwanie rozwiązań dla istniejącej substancji o statusie obiektów ważnych i cennych ale nie wpisanych do rejestru zabytków.

Pytanie 11:

Jeśli odpowiedź w pytaniu wyżej brzmi nie: czy dopuszczają Państwo przebudowę budynku Poczty?

Odpowiedź: Odpowiedź jak w pyt. Nr 10.

Pytanie 12:

Jakie jest obecne użytkowanie budynków objętych granicą opracowania?

Odpowiedź: W budynku przy ul. Małachowskiego 15 znajduje się noclegownia dla bezdomnych, pozostałe obiekty nie mają konkretnego przeznaczenia a sugestia ich wykorzystania i finalnego przeznaczenia należy do uczestników.

Pytanie 13:

Jak wygląda tunel pomiędzy Poczta a peronem kolejowym? Czy jest w użyciu?

W którym miejscu łączy się z peronem?

Odpowiedź: W dokumentacji archiwalnej MKZ brak jest fotografii przedstawiającej stan obecny tunelu pomiędzy budynkiem pocztowym a peronami. Natomiast tunel taki istnieje, jest to najdalej położony z siedmiu tuneli, komunikujących poszczególne części zespołu dworcowego z peronami, jednak obecnie nie jest on użytkowany. Pierwotnie, w momencie budowy zespołu dworców Głównego i Pocztowego, tunel łączył zaplecze poczty z wiatą bagażową i był skomunikowany z peronami za pomocą szybów wind bagażowych i schodów. Obecnie, po modernizacji, szyby windowe pozbawiono nadbudów i zaślepieno - pozostają one obecnie nieczynne. W załączeniu skany posiadanej dokumentacji dotyczącej tych elementów.

Pytanie 14:

Które z budynków w północnej pierzei ul. Małachowskiego są użytkowane?

Jakie jest planowane przeznaczenie i funkcja zabudowy przy ul. Małachowskiego 16-24?

Odpowiedź: Część budynków mieszkalnych została wykwaterowana i obecnie pozostaje nieużytkowana, jednak podjęta niedawno decyzja o ich pozostawieniu powinna skutkować działaniami ratunkowymi i utrzymaniem tej zabudowy. Wszystkie budynki zostały ujęte w Gminnej ewidencji zabytków Wrocławia.– załącznik nr 8 (wytyczne MKZ, w pliku Małachowskiego, zalecenia DOFA).

Pytanie 15:

Czy planowana jest wizyta studyjna?

Odpowiedź: Nie.

Pytanie 16:

Na załączniku nr 5 przedstawiającym granicę opracowania, część starych torów (od strony południowej) nie jest włączona w obszar opracowania. W załączniku nr 7 - Materiały graficzne, np. na zdjęciu satelitarnym, zaznaczony jest obszar i w jego zakres wchodzi już wszystkie stare tory.

Czy w pracy konkursowej możemy objąć opracowaniem wszystkie stare tory?

Odpowiedź: Różnica w granicach opracowania wynika z planów PKP rezerwujących część terenu pod inwestycje związane z ideą Kolei Dużych Prędkości, co nie oznacza możliwości sugerowania ich wykorzystania np. w części „górnjej” pozostawiając „dolny” poziom na potrzeby kolei.

Pytanie 17:

Czy obecność w jury przedstawiciela WRI Investment i jednocześnie dołączenie do materiałów konkursowych koncepcji dla dominanty wysokościowej na nieruchomości Małachowskiego 11 autorstwa WRI Investment oznacza, że dominanta wysokościowa w tym miejscu jest wytyczną konkursową?

Odpowiedź: Załączona w raporcie z konsultacji koncepcja nie stanowi wytycznej konkursowej załącznik (Raport z Konsultacji Społecznych) ma charakter informacyjny.

Pytanie 18:

Prosimy o wyjaśnienie kwestii zaplecza terenów PKP i zaplecza dla Kolei Dużych Prędkości. Jak dokładnie jest przeznaczenie tego zaplecza, jaka powinna być jego powierzchnia i w której części terenu konkursowego ma się znaleźć.

Odpowiedź: jak w pyt. 16

Pytanie 19:

Prosimy o wyjaśnienie, rozwinięcie zapisów pkt 5.3. Regulaminu Konkursu dotyczących kryteriów oceny pracy konkursowej, w szczególności:

-pkt 5.3.(2) – dyspozycja funkcjonalna, przestrzenna i materiałowa

Jakie są oczekiwania organizatorów dot. „dyspozycji materiałowej”, biorąc po uwagę „urbanistyczny” charakter/skalę opracowania konkursowego – tekstowe czy graficzne np. w formie detalu?

-pkt 5.3.(5) – elastyczność przestrzeni dla różnych funkcji

Jak rozumieć to kryterium? Czy chodzi o „aktywność” w przestrzeniach niezabudowanych, czyli sposób ich zagospodarowania, czy raczej o „elastyczność funkcjonalną” projektowanej zabudowy?

Odpowiedź: Zdaniem Organizatorów elastyczność należy rozumieć bardzo szeroko, gdyż z jednej strony musi uwzględniać czas niezbędny na zmianę istniejących zapisów MPZP a z drugiej zapewniać przyszłościowe trudne dzisiaj do przewidzenia aktywności w tym ewentualne zapewnienie funkcjonowania dla np. Noclegowni im. Brata Alberta (lub sugestii innej lokalizacji).

Pytanie 20:

Pytanie dot. pkt 12.6. Regulaminu (Część opisowa w zakresie bilansu terenu)

Jakie wskaźniki parkingowe powinny zostać wykorzystane dla obliczeń ilości miejsc parkingowych (garażowych, w tym także dla rowerów, ew. stacji ładowania dla samochodów elektr.) w relacji do zaprojektowanych powierzchni (ogólnych, użytkowych, sprzedaży, PUM?)? Czy w obszarze opracowania powinny zostać usytuowane miejsca parkingowe (garażowe) obsługujące jakieś funkcje zabudowy poza granicami opracowania (np. dworce kolejowy i autobusowy)?

Odpowiedź: Do uczestników konkursu należy oszacowanie roli terenu opracowania w strukturze miasta a tym samym przypisanie odpowiednich współczynników motoryzacyjnych a później ich spełnienie. Jeżeli zdaniem uczestnika jest rozbudowanie infrastruktury kolejowej lub autobusowej to także należy wykazać zapewnienie odpowiednich dla funkcji i miejsca współczynników.

Pytanie 21:

Pytania dot. zapisów pkt 4.5. oraz 4.12. Regulaminu w kontekście Studium uikzp Wrocławia:

21.1

- Z treści Studium uikzp Wrocławia (Płaszcz wysokościowy rys. 7A) nie wynika jednoznacznie, czy i w jakim zakresie rejonu opracowania dotyczą zasady określone dla „strefy podwyższenia wysokości zabudowy” (do wysokości 55 metrów). Prosimy o uściślenie tych zasad dla rejonu opracowania, a w szczególności wskazanie, jakie maksymalne wskaźniki wysokości zabudowy powinny być uwzględnione w pracy konkursowej dla określonych fragmentów rejonu opracowania.

Odpowiedź: Z uwagi na ogólny charakter Studium dokument ten nie wskazuje precyzyjnych lokalizacji podwyższeń wysokości zabudowy. Uznaje się za podstawowym, maksymalnym, gabarytem dla centralnej

części miasta jest 25 m. Wyznaczona strefa podwyższenia wysokości zabudowy umożliwia zwiększenie wymiaru pionowego budynków (do 55 m) w przypadku uzasadnionej potrzeby realizacji mocniejszej dominanty czy wyraźniejszego podwyższenia zabudowy. Należy pamiętać, iż jest to dopuszczalne sytuacjach podyktowanych względami kompozycyjnymi i przestrzennymi, np. dla podkreślenia miejsc szczególnie ważnych, węzłowych, w miejscach sytuowania bram, wzdłuż ważnych ciągów komunikacyjnych, na zamknięciu osi widokowych itp.. Każdorazowo ocena czy zaistniały powyższe przesłanki należy do projektantów.

21.2

- Z treści Studium (Powierzchnia zabudowy rys. 7B) wynika, że „zalecana maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy” dla zabudowy (mieszkaniowej) wielorodzinnej w granicach „Jednostki Urbanistycznej A8” wynosi 60%, zaś ten wskaźnik dla „pozostałych dopuszczonych klas przeznaczenia terenu” ma zostać ustalony w mpzp. Czy i jakie wartości tego wskaźnika są rekomendowane dla JUA8 dla terenów o przeznaczeniu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z wbudowanymi usługami? A jakie dla terenów o innym przeznaczeniu, w szczególności usług biurowych, usług handlu?

Odpowiedź: W celu kształtowania zagospodarowania przestrzennego harmonijnego pod względem powierzchni nieruchomości zajętej przez budynki wyznacza się obszary wskaźnikowe oznaczone symbolem P, na których określa się **zalecany** maksymalny procent udziału powierzchni zabudowy w działce budowlanej. Zgodnie z ustalenia podrozdziału 2.3 Studium (Moc ustaleń) sformułowanie **zaleca się** należy do postulatów, będących sugestiami i rekomendacjami, nie zaś wiążącymi nakazami i ograniczeniami. Nie zmienia to jednak faktu, że wartości tych parametrów i wskaźników są wytycznymi przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, iż w przypadku gdy w zawartej w Studium tabeli w miejscu wartości wskaźników określono ich wielkość, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się je na podstawie wytycznych. W przypadku gdy Studium wartości tej się nie określa i w miejscu wartości wskaźnika występuje zwrot „w mpzp”, określenie jego wielkości odbywa się indywidualnie na poziomie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

21.3

- Na ile wiążący dla ustaleń przyszłego mpzp jest zapis Studium dot. minimalnego wskaźnika PBC (rys. 7C Studium) tj. min. 15% dla „pozostałych (tzn. poza mieszkalnictwem wielorodzinnym) dopuszczonych klas przeznaczenia terenu”?

Odpowiedź: W celu kształtowania zagospodarowania przestrzennego harmonijnego pod względem powierzchni terenu biologicznie czynnego wyznacza się obszary wskaźnikowe oznaczone symbolem B, na których należy dążyć do osiągnięcia minimalnego procentu udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w działce budowlanej. Zgodnie z ustalenia podrozdziału 2.3 Studium (Moc ustaleń) sformułowanie należy dążyć oznaczające dyspozycję wskazującą obowiązek dążenia do osiągnięcia określonego celu. W praktyce oznacza to silniejsze od postulatu zobligowanie.

21.4

- W jakim zakresie obszar opracowania jest obszarem „zabudowy śródmiejskiej” w rozumieniu przepisów Rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie? Czy poniższe stwierdzenie zawarte w karcie JU A8 (tj. „obszar śródmiejski”) oznacza, iż jest to właśnie obszar „zabudowy śródmiejskiej”? [„Obszar śródmiejski o wielofunkcyjnym charakterze z dominacją funkcji mieszkaniowej i usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim oraz z obiektami administracji publicznej”]

Odpowiedź: Określenie „obszar śródmiejski” zawarte w karcie JU A8 jest opisem cech jednostki, nie odnosi się do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - nie jest obszarem zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami rozporządzenia. Dopiero postanowienia planu miejscowego, po przeprowadzonych analizach, zdecydować czy mamy do czynienia z zabudową śródmiejską. Uczestnicy konkursu przyjmują własne założenia.

21.5

- Które „elementy dotyczące rozwoju handlu detalicznego” znajdują się – odpowiednio do zapisów Studium – w obszarze opracowania, a w szczególności: - Czy ul. Małachowskiego, która ma pozostać – zgodnie z zapisami Studium - ulicą zbiorczą to „ulica handlowa”? - Czy w obszarze opracowania można rozmieszczać obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży 2000m² - 5000m² oraz mniejsze, czy – być może – także większe? Czy ul. Małachowskiego jest ulicą zbiorczą „śródmiejską”?

Odpowiedź: Tak, ulica Małachowskiego jest wg Studium ulicą handlową na odcinku między ulicami Dworcową i Dąbrowskiego. Zgodnie ze Studium można dopuścić w tym obszarze obiekty handlowe do 5000 m². Jest ulicą śródmiejską klasy zbiorczej.

21.6

- Które „typy przestrzeni publicznych” oraz „elementy układu kompozycyjnego” określone w Studium (rysunki

11 i 4) dla JU A8 dotyczą / powinny zostać ukształtowane w granicach opracowania konkursowego ?

Odpowiedź: Obszar placu przed Dworcem Głównym wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Dworcową zakwalifikowany został jako przestrzeń publiczna ogólnomiejskiego rdzenia. Pełni ona rolę strategiczną. Odchodząca na wschód ulica Małachowskiego, jako ważna ulica śródmieścia a w Studium przestrzeń ogólnomiejska, powinna ją uzupełniać i wspierać w zakresie funkcji, zagospodarowania i charakteru. Powyższe wytyczne powinny być brane pod uwagę również przy kształtowaniu budynków stanowiących ramy tych przestrzeni oraz powierzchni niezabudowanych, wizualnie korespondujących. Obszar pokolejowy zlokalizowany wzdłuż ulicy Małachowskiego znajduje się zgodnie z Studium w układzie kompozycyjnym zdefiniowanym, w którym należy dążyć do dopełnienia brakujących elementów przestrzennych, które winne być wkomponowane w istniejący układ urbanistyczny, powiązane formą, skalą, charakterem i funkcją.

21.7

-Jakie elementy ze zbioru „Mobilność” określonego w Studium dla JU A8 dotyczą w szczególności obszaru opracowania konkursowego, np.: - w jakiej strefie „dostępności komunikacyjnej” położony jest obszar opracowania – „śródmiejskiej” czy „centralnej” i co z tego w szczególności wynika dla opracowania konkursowego ? - czy i jaka trasa rowerowa ma przebiegać przez ten obszar ? – czy przebieg „głównego korytarza tramwajowego” może być w jakimś (jakim ?) zakresie modyfikowany (w granicach obszaru opracowania) ?

Odpowiedź: Obszar opracowania konkursowego leży w całości w centralnej strefie dostępności komunikacyjnej. Dodatkowo w obrębie centralnej strefy dostępności komunikacyjnej (włączając ul. Pułaskiego) wyznaczono obszar priorytetu dla ruchu rowerowego. Priorytety dla tych stref zostały szerzej opisane w Studium. W ul. Małachowskiego i Pułaskiego Studium wyznacza przebieg głównych korytarzy tramwajowych, nie determinując natomiast przebiegu samych torowisk w ww. ulicach. Ul. Małachowskiego i ul. Pułaskiego wyznaczone zostały w Studium jako drogi klasy zbiorczej.

21.8

-Jakie elementy ze zbioru „Infrastruktura” określonego w Studium dla JU A8 dotyczą w szczególności obszaru opracowania konkursowego, i które z nich mogą być ew. „modyfikowane” (w jakim zakresie)?

Odpowiedź: Należy zachować system magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych. Wszelkie modyfikacje w ramach przebudowy wszelkich sieci uzbrojenia terenu wymagają uzgodnienia z właścicielem poszczególnych sieci.

Pytanie 22:

Pytanie dot. zapisów pkt 4.3. Regulaminu

- Prośba o uszczegółowienie zapisu „potencjalne zaplecze dla obsługi Kolei Dużych Prędkości”; - czy zapis dotyczy również terenu w granicach opracowania konkursowego, czy raczej jego bezpośredniego sąsiedztwa od strony hal dworcowych?

Odpowiedź: jak w pyt. 16

Pytanie 23:

Pytania dotyczące rozdziału II Regulaminu Konkursu Pkt 2.3 - Rys historyczny

23.1

- dot. Ilustracji nr 2 „Wskazania konserwatorskie, schemat planu i rozmieszczenie obiektów ” Granica obszaru opracowania konkursowego nie pokrywa się z granicą opracowania „Wskazania konserwatorskie, schemat planu i rozmieszczenie obiektów ”, czy w związku z tym należy rozumieć, że w pozostałej części obszaru nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską?

Odpowiedź: Zgodnie z Regulaminem przedmiotem Konkursu Studialnego jest opracowanie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej obszaru pomiędzy ulicą Małachowskiego we Wrocławiu a częścią terenów kolejowych przylegających do ulicy Małachowskiego, a także zaproponowanie charakteru samej ulicy wraz ze sposobem wykorzystywania tego fragmentu Śródmieścia Wrocławia. W opracowaniu należy uwzględnić również najbliższe otoczenie terenu wg granicy obszaru opracowania w załączniku nr 5, które uwzględnią również budynki mieszkalne wzdłuż ul. Małachowskiego 14, 16, 18, 20, 22 w zabudowie pierzejowej - budynki zostały ujęte w Gminnej ewidencji zabytków Wrocławia (informacje zawarto w załączniku nr 8 (wytyczne MKZ, w pliku Małachowskiego, zalecenia DOFA).

23.2

- dot. zapisu „W projekcie zagospodarowania terenu należy uwzględnić (...) zachowanie i ochronę topoli/dębów rosnących wzdłuż ul. Małachowskiego” (il. 1.,nr 7)

Czy dopuszcza się modyfikację linii przebiegu szpaleru? Czy ze względu na zły stan drzewostanu dopuszcza się nasadzenia zastępcze w innej lokalizacji? Czy dopuszcza się wymianę topoli na inne gatunki drzew?

Odpowiedź: Nie, „należy uwzględnić zachowanie i ochronę topoli/dębów rosnących wzdłuż ul. Małachowskiego (il. 1.,nr 7) ” - załącznik nr 7, Rys historyczny oraz załącznik nr 6 materiały graficzne – plik Małachowskiego.docx str.3. W przypadku złego stanu fitosanitarnego drzew zakładać się powinno uzupełnienie szpaleru przy utrzymaniu obecnego doboru gatunkowego.

Pytanie 24:

*Pytania dotyczące rozdziału II Regulaminu Konkursu Pkt 2.7 – Raport z Konsultacji Społecznych
Prośba o potwierdzenie, że załącznik ma formę informacyjną i nie stanowi wytycznych konkursowych,
ponieważ niektóre zawarte w nim postulaty wzajemnie się wykluczają.*

Odpowiedź: Potwierdzamy, iż ten załącznik (Raport z Konsultacji Społecznych) ma charakter informacyjny.

Pytanie 25:

Czy Organizator może udostępnić cztery projekty, które powstały podczas warsztatów z architektami w ramach konsultacji dotyczących przedmiotowego terenu?

Odpowiedź: jak w pyt. 1