

załącznik Nr 15 do Regulaminu konkursu architektonicznego sprawa Nr 7/2017:
zabudowy wielorodzinnej przy ulicy Zygmunta Augusta - Rycerskiej w Bydgoszczy

WYTYCZNE PREFEROWANEGO SPOSOBU ZABUDOWY OPRACOWANE PRZEZ MPU



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W BYDGOSZCZY
ul. Grudziądzka 9-15 • 85-130 Bydgoszcz
tel.: [052] 58 58 747, 58 58 105 • fax [052] 58 58 746
e-mail: mpu@mpu.bydgoszcz.pl • www.mpu.bydgoszcz.pl

Bydgoszcz, 2017-08-04

MPU-SR-7323/Bo-16/17/1070/17

Bydgoskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.

ul. Grunwaldzka 64,
85-239 Bydgoszcz

**Temat: dotyczy wytycznych do zabudowy i zagospodarowania terenów
położonych w rejonie ul. Zygmunta Augusta i Rycerskiej**

W nawiązaniu do pisma z dnia 21.07.2017r. znak L.dz.497/DT/MF/2017 przedkładam wytyczne dotyczące preferowanego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w rejonie ul. Zygmunta Augusta i Rycerskiej, które posłużą do sformułowania warunków konkursu architektonicznego w oparciu o wydaną decyzję o warunkach zabudowy.

Z poważaniem

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej

mgr inż. arch. Anna Rembowicz-Dziekić

Złącznik- Wytyczne do zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w rejonie ul. Zygmunta Augusta i Rycerskiej

WYTYCZNE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL ZYGMUNTA AUGUSTA I RYCERSKIEJ

Teren inwestycyjny



Obszar obejmujący działki o nr ewid. 45, 4/2, 43/1, 44/1, 43/2, 49, 50, 51 obr. 113, położone w rejonie ulic Zygmunta Augusta i Rycerskiej, stanowi atrakcyjny teren inwestycyjny o powierzchni ok. 5084m².

Nieruchomość zlokalizowana jest w północno-wschodniej części Bocianowa, na obrzeżach strefy Śródmiejskiej, charakteryzującej się znaczącym udziałem zabudowy o wartościach zabytkowych, ukształtowanej w formie regularnych kwartałów, z zabudową usytuowaną w pierzejach ulic. Przedmiotowy teren położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie pętli tramwajowej i autobusowej, co zapewnia bezpośredni dostęp do transportu publicznego.

Z uwagi na ekspozycję terenu i istniejące zagospodarowanie wskazane byłoby włączenie w granice planowanej inwestycji, jako jej drugi etap, nieruchomości złożonych z zabudowanych działek o nr ewid. 46, 47, 48 obr. 113, położonych w północnej części obszaru, od strony Ronda Józefa S. Trajtlera.



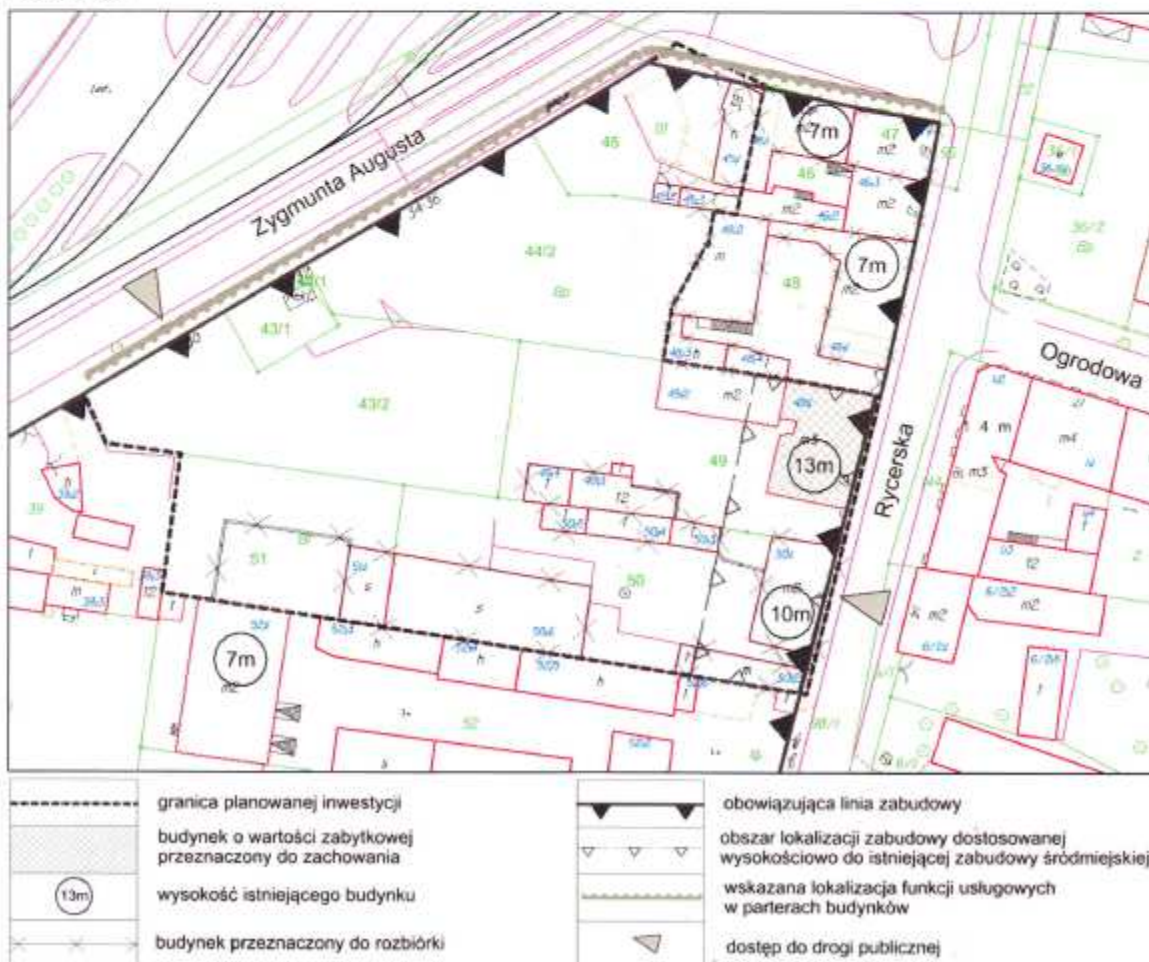
Wymiana istniejących budynków o niskiej wartości architektonicznej i gabarytach nie przystających do zabudowy śródmiejskiej, w znaczący sposób poprawiłoby atrakcyjność widokową zespołu zabudowy zlokalizowanego na zamknięciu kwartału, w miejscu silnie eksponowanym od strony ronda Józefa S. Trajtlera i węzła komunikacyjnego Zaświaty.

Przeznaczenie

Z uwagi na położenie i sposób zagospodarowania terenów sąsiednich obszar planowanej inwestycji przy ul. Zygmunta Augusta predysponowany jest do przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, z założeniem, że funkcje usługowe stanowiąc będą jedynie uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu jakim są funkcje mieszkaniowe. Ze względów funkcjonalnych, ale także wynikających z położenia terenu w stosunku do ważnych ciągów komunikacyjnych i punktów węzłowych, dla funkcji usługowych wskazane jest przeznaczenie parterów budynków usytuowanych od strony ul. Zygmunta Augusta i Ronda Józefa S. Trajtlera (tj. od strony północnej i północno-zachodniej). Nie wyklucza to jednak możliwości lokalizacji lokali usługowych w innych częściach budynków, w zależności od potrzeb i oczekiwań mieszkańców. Założyć także należy, że funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej nie mogą stanowić uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu (np. ze względu na hałas, nieprzyjemne zapachy itp.), a ich charakter i profil powinien wiązać się z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych (np. usługi handlu, gastronomii, obsługi pocztowej, bankowej i ubezpieczeniowej), a także usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie, kosmetyczne oraz działalności związane z wykonywaniem wolnych zawodów itp.).

Zasady kształtowanie zabudowy

Z uwagi na lokalizację terenu na obrzeżach strefy śródmiejskiej, sposób ukształtowania zabudowy powinien uwzględniać kontekst urbanistyczny poprzez dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuowania budynków i ich gabarytów. Ważnym czynnikiem wpływającym na kształtowanie projektowanego zespołu zabudowy jest także jego położenie w stosunku do ważnych ciągów komunikacyjnych (tj. ul. Zygmunta Augusta, linii kolejowej) i punktów węzłowych (Ronda Józefa S. Trajtlera, Węzła Zaświat), decydujące o ekspozycji terenu od strony północnej i północno-zachodniej.

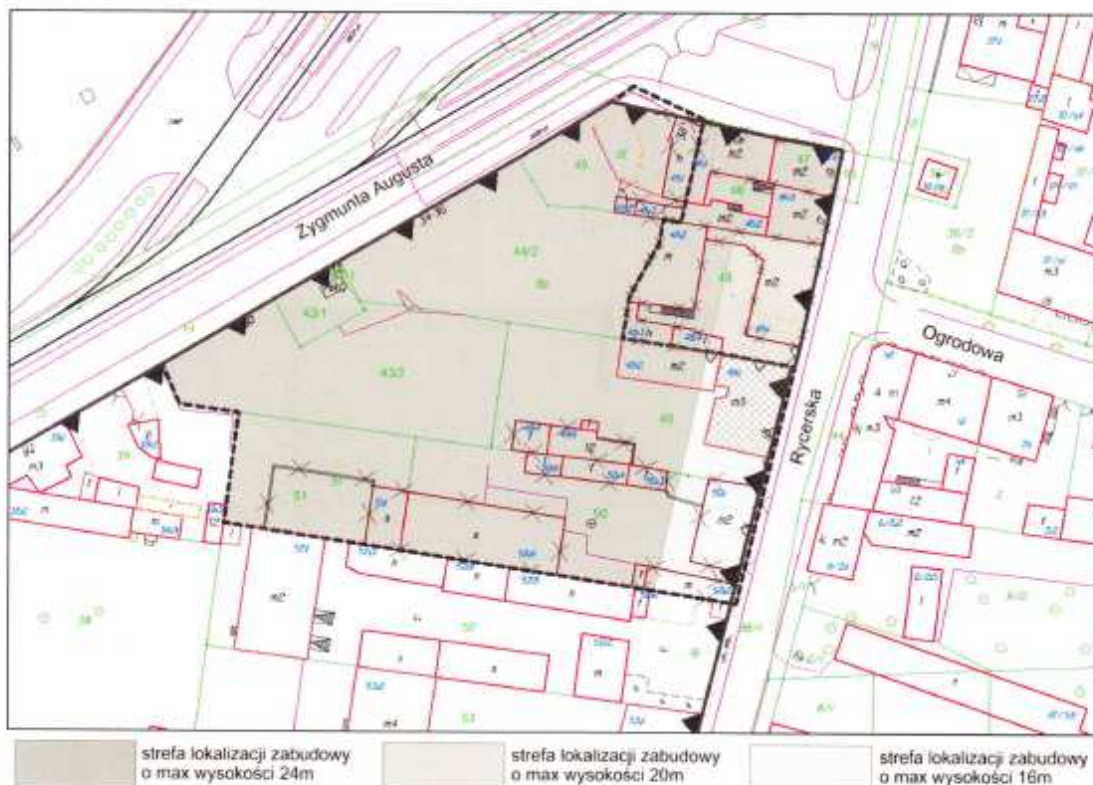


Mając na uwadze istniejące uwarunkowania, w projektowanym zagospodarowaniu należy dążyć do harmonijnego powiązania zabudowy historycznej i współczesnej, wpisując nowy zespół zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w istniejący układ urbanistyczny.

1. Kamienicę frontową przy ulicy Rycerskiej 13, należy przeznaczyć do zachowania z wymogiem jego wyremontowania i dostosowania do współczesnych potrzeb i standardów mieszkaniowych w oparciu o wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków.
2. Istniejącą zabudowę mieszkaniową, gospodarczą, skladową i warsztatową, zlokalizowaną przy ul. Rycerskiej 11 i Zygmunta Augusta 38, jako zabudowę substandardową, znajdująca się w złym stanie technicznym przeznaczona jest do rozbiórki.
3. Nową zabudowę należy lokalizować jako odtworzenie i uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzejowej, zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Dopuszcza się zatem sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicach działek budowlanych.

Parametry urbanistyczne

1. Intensywność zabudowy: od 0,5 do 4,0.
2. Wysokość zabudowy:
 - usytuowanej w pierzei ul. Rycerskiej 11 i 13 – od 12m do 16m,
 - usytuowanej w pierzei ul. Rycerskiej 15 - od 12m do 20m
 - usytuowanej na pozostałym terenie – od 12m do 24m.



3. Geometria dachów – dachy płaskie i/lub strome.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej (terenu realizacji inwestycji) - 60 % .
5. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – (terenu realizacji inwestycji) 25%.

Obsługa komunikacyjna i zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

1. Obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych tj. od strony ul. Zygmunta Augusta i ul. Rycerskiej na zasadach uzgodnionych z zarządcą dróg publicznych.
2. Miejsca do parkowania dla nowoprojektowanego zespołu zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej (terenu realizacji inwestycji) , na której obiekt jest realizowany.
- ~~3. Wymagana realizacja miejsc do parkowania w formie garaży wielostanowiskowych stanowiących część obiektu (np. jako parking podziemny). Dopuszcza się usytuowanie 30% wymaganych miejsc postojowych na powierzchni terenu.~~
4. Wskaźniki miejsc parkingowych :
 - od 0,5 do 1,5 miejsca postojowego dla każdego mieszkania, w przypadku realizacji nowej zabudowy,
 - od 0 do 10 miejsc do parkowania – przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej biur, obiektów usługowa handlowych, gastronomicznych itp.,
 - od 0 do 8 miejsc do parkowania – przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej.
5. Wymagane zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc,
 - 2 stanowiska na każde 100 miejsc – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 100 miejsc.

 Korekta wprowadzona przez BTBS. Zamawiający zgodnie ze szczegółowymi wytycznymi załącznik nr 10 dopuszcza w zakresie 48-52% wymaganych miejsc postojowych na powierzchni terenu.