

Leszno, 17 sierpnia 2018 r.

Odpowiedzi na pytania dotyczące konkursu na opracowanie koncepcji zagospodarowania zbiornika w Zaborowie na cele rekreacyjne

Pytanie nr 1:

Czy mapa zasadnicza (Załącznik B3) ma być widoczna (podczytana, ew. szara, półprzezroczysta) na PLANIE ORIENTACYJNYM w skali 1:10000, pokazującym projektowane powiązania przestrzenne i funkcjonalne (ZAŁĄCZNIK NR 7, PLANSZA 2)?

Odpowiedź na pytanie nr 1:

Wszelkie informacje dotyczące sposobu opracowania prac konkursowych zawarte są w Rozdziale VI. SPOSÓB OPRACOWANIA PRAC KONKURSOWYCH Regulaminu Konkursu. Sposób przedstawienia oraz forma graficzna koncepcji zależą od uczestników konkursu.

Pytanie nr 2:

Czy uczestnik konkursu może zmienić proponowaną kolejność plansz w Załączniku nr 7? Przykładowo wizualizacje na planszy nr 3, a plan orientacyjny na planszy nr 1?

Odpowiedź na pytanie nr 2:

Planszom na załączniku A7 nie nadano numeracji. Ustalono natomiast układ plansz, który jest sztywny. Zgodnie z Rozdziałem VI. SPOSÓB OPRACOWANIA PRAC KONKURSOWYCH pkt 1.1 i 1.2. Regulaminu Konkursu:

1.1. Opracowanie pracy konkursowej powinno składać się z części graficznej, części opisowej oraz zapisu cyfrowego zawierającego część graficzną i część opisową.

1.2. Wersję graficzną koncepcji konkursowej należy zaprezentować w dwóch formach:

a) na 3 planszach naklejonych na sztywny lekki podkład w formacie 70 x 100 cm, w układzie poziomym – zgodnie z załącznikiem A7;

b) na papierze w formacie A3 (pomniejszenie plansz), spięte trwale z opisem.

Załącznik A7 przedstawia jedynie orientacyjny układ rysunków na planszach.

Pytanie nr 3:

Czy przedstawiony układ plansz, układ grafik i tekstu na planszach może podlegać zmianom czy należy go traktować jako wiążący dla uczestników konkursu?

Odpowiedź na pytanie nr 3:

Zgodnie z odpowiedzią na pytanie nr 2.

Pytanie nr 4:

W nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (załącznik 2b do Studium – Kierunki) uwzględniono nową drogę klasy głównej / głównej ruchu przyspieszonego po wschodniej stronie terenu opracowania. Droga ma prowadzić ruch w stronę węzła Leszno Południe do drogi S5. Czy uczestnik konkursu powinien uznać przebieg i kategorię drogi jako przyszłą inwestycję drogową i się do niej nawiązać z układem komunikacyjnym projektowanego obszaru zagospodarowania, uwzględniając ją w projekcie?

Odpowiedź na pytanie nr 4:

Aktualnie na obszarze objętym konkursem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Złotniczej, Chopina i Henrykowskiej zatwierdzony uchwałą Nr XLIII/454/2002 Rady Miejskiej Leszno z dnia 25 kwietnia 2002 roku.

W sąsiedztwie obszaru objętego konkursem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Chopina, torów kolejowych i granic miasta Leszno zatwierdzony uchwałą Nr XXXII/380/2009 Rady Miejskiej Leszno z dnia 28 kwietnia 2009 roku.

Ustalenia ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są obowiązujące. Jednocześnie zgodnie z Rozdziałem XI. USTALENIA MERYTORYCZNE WARUNKI INWESTOWANIA I WYTYCZNE INWESTORSKIE pkt 2.2.1. Regulaminu Konkursu: *Zamawiający dopuszcza polemikę konkurujących z planem miejscowym, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmianę mpzp. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym zaleceniem, ale oczekuje się jego nowej interpretacji/dyskusji z jego zapisami, które poparte wyczerpującym uzasadnieniem, mogłyby stać się podstawą do zmiany planu w wybranym zakresie.*

Wszystkie nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane w przyszłości dla obszaru miasta Leszno muszą być zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno (uchwała Nr XLVII/646/2018 Rady Miejskiej Leszno z dnia 26 kwietnia 2018 r.)

Droga, o której mowa w pytaniu, oznaczona na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Leszno jako *drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego i drogi klasy głównej* znajduje się poza obszarem objętym konkursem. Sposób przedstawienia powiązań komunikacyjnych należy do konkurujących.

Pytanie nr 5:

Po wschodniej stronie terenu przebiega linia napowietrznej infrastruktury technicznej. Czy możliwe jest przesunięcie istniejącej linii napowietrznej lub okablowanie podziemne?

Odpowiedź na pytanie nr 5:

Dyspozycje projektowe należą do konkurujących. Zamawiający oczekuje w tym zakresie rozwiązań projektowych od Uczestników Konkursu.

Pytanie nr 6:

Między obowiązującym planem miejscowym a nowym Studium jest kilka nieścisłości:

a.w MPZP drogi po wschodniej i północnej stronie terenu opracowania - ul. Rzemieślnicza, to drogi klasy zbiorczej, a w Studium drogi te mają klasę drogi głównej / głównej ruchu przyspieszonego – Czy w związku z tym planowana jest również zmiana planu miejscowego co sugeruje regulamin konkursu? Jeżeli tak, jak bardzo należy się sugerować zapisami mpzp?

b. wybudowany wylot z nowego ronda z ul. Rzemieślniczej i Henrykowskiej nie „wpada” na działkę drogową nr 1/15, 1/24, tylko na działkę prywatną. Czy można uznać, że miasto wykupi działkę 1/16 lub jej fragment, by nawiązać do wylotu drogi?

Nawiązując się do istniejącego wylotu drogi projekt będzie niezgodny z planem mpzp.

Odpowiedź na pytanie nr 6:

Zgodnie z Rozdziałem I. POSTANOWIENIA OGÓLNE pkt 5.2.2. Regulaminu Konkursu:

5.2.2. Obszar który jest przedmiotem konkursu na opracowanie koncepcji zagospodarowania znajduje się na terenie objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zamawiający dopuszcza polemikę z planem miejscowym i w uzasadnionych przypadkach zmianę tego planu.

Jednocześnie zgodnie z Rozdziałem XI. USTALENIA MERYTORYCZNE WARUNKI INWESTOWANIA I WYTYCZNE INWESTORSKIE pkt 2.2.1. Regulaminu Konkursu:

2.2.1. (...) Zamawiający dopuszcza polemikę konkurujących z planem miejscowym, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmianę mpzp. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest obowiązującym zaleceniem, ale oczekuje się jego nowej interpretacji/dyskusji z jego zapisami, które poparte wyczerpującym uzasadnieniem, mogłyby stać się podstawą do zmiany planu w wybranym zakresie.

Pytanie nr 7:

Zgodnie z regulaminem konkursu, należy pokazać w planie zagospodarowania terenu powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Wymaga to wyjścia poza ścisły obszar projektowy, by pokazać powiązania z istniejącym (ul. Henrykowska, Rzemieślnicza, Złotnicza i Chopina) i projektowanym (droga główna po wschodniej stronie opracowania oraz drogi dojazdowe po południowej stronie obszaru opracowania uwzględnione w MZPZ) układem drogowym. Projektując przykładowo nowy układ drogowy (drogi dojazdowe) bez uwzględnienia terenu między ul. Rzemieślniczą a północną granicą opracowania konkursowego, można pominąć obsługę komunikacyjną tych działek, wymuszając, by były obsługiwane przez drogi klasy G, GP, co jest niekorzystne. Czy w związku z powyższym należy na planszy projektowej, na planie orientacyjnym pokazać te powiązania, wychodząc poza obszar objęty konkursem?

Odpowiedź na pytanie nr 7:

Zgodnie z Rozdziałem VI. SPOSÓB OPRACOWANIA PRAC KONKURSOWYCH pkt 2.1.1 ppkt 2. Regulaminu Konkursu część graficzna powinna zawierać m.in.:

2. Plan orientacyjny w skali 1:10000 pokazujący powiązania przestrzenne i funkcjonalne w następującym zakresie:

- schemat zabudowy;*
- schemat komunikacji;*
- schemat zieleni.*

Wyżej wymieniony schemat komunikacji powinien pokazywać powiązania konieczne dla przedstawienia idei koncepcji.

Pytanie nr 8:

Czy w przyszłości będzie można w zbiorniku pływać, czy obecny zakaz pływania nie ulegnie zmianie? Prawdopodobnie stan wody w zbiorniku jest w normach.

Odpowiedź na pytanie nr 8:

Na tym etapie organizator nie dysponuje informacjami na temat możliwości uchylecia zakazu kąpieli. Od konkurujących oczekuje się rozwiązań projektowych gwarantujących bezpieczeństwo w tym zakresie.

Pytanie nr 9:

Czy istnieje możliwość wyjścia poza wskazany plan budżetowy obejmujący wykup działek oraz prace wykonawcze przy zbiorniku na najbliższe lata? Czy jest jakaś granica finansowa proponowanych rozwiązań projektowych?

Odpowiedź na pytanie nr 9:

Zgodnie z Rozdziałem XI. pkt 4. PLANOWANY ŁĄCZNY KOSZT WYKONANIA PRAC REALIZOWANYCH NA PODSTAWIE PRACY KONKURSOWEJ Regulaminu Konkursu:

- 4.1. *„Zagospodarowanie terenów wokół zbiornika wodnego przy ul. Złotniczej w Zaborowie, wykup nieruchomości - Poprawa jakości środowiska naturalnego, stworzenie kompleksu rekreacyjno-sportowo-turystycznego o pow. ca 30 ha dla mieszkańców Leszna” jest jednym z wieloletnich przedsięwzięć finansowych zapisanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Leszna na lata 2018-2030 zatwierdzonej uchwałą Rady Miejskiej Leszna. Do roku 2022 przewidywany limit wydatków z budżetu Leszna na ww. przedsięwzięcie wyniesie w sumie 3.724.444,72 zł (po 750.000 zł w roku 2018, 2020, 2021 i 2022 oraz 724.444,72 zł w roku 2019).*
- 4.2. *W przypadku zaproponowania w zwyczajnej pracy konkursowej rozwiązań, uznanych przez Sąd Konkursowy za szczególnie ważne, atrakcyjne i w pełni uzasadnione dla przestrzeni miasta Leszna, a wykraczających poza aktualny plan finansowy, Zamawiający dopuszcza możliwość przeznaczenia na ten cel dodatkowych środków. W tej sytuacji wybrana koncepcja może stanowić podstawę do zweryfikowania planowanego limitu na realizację przedsięwzięcia.*

Pytanie nr 10:

Na ile rozwiązania projektowe w konkursie mają mieć charakter ideowy, a być potraktowane jako realny projekt do realizacji?

Odpowiedź na pytanie nr 10:

Zgodnie z Rozdziałem XI. USTALENIA MERYTORYCZNE WARUNKI INWESTOWANIA I WYTYCZNE INWESTORSKIE pkt 1.2. Regulaminu Konkursu:

Konkurs ma charakter koncepcyjny. Celem konkursu jest wyłonienie koncepcji urbanistyczno – architektonicznej najlepszej pod względem kompozycyjno – przestrzennym i funkcjonalno – użytkowym obszaru zbiornika w Zaborowie – dawnej tzw. „Żwirowni” – i jego otoczenia. Organizator Konkursu oczekuje twórczego podejścia do rozwiązań przestrzenno – funkcjonalnych obszaru objętego konkursem w ramach stworzenia przestrzeni do rekreacji i aktywnego wypoczynku mieszkańców Leszna. Koncepcja powinna integrować zbiornik w Zaborowie z istniejącym lasem z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych oraz sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zamawiający nie zamierza ograniczać inwencji twórczej konkurujących.

Ponadto jednym z kryteriów zapisanych w Regulaminu Konkursu jest *ekonomika i realność realizacyjna przyjętych rozwiązań projektowych* (Rozdział II. OCENA PRAC KONKURSOWYCH pkt 2.1. Regulaminu Konkursu).

Pytanie nr 11:

Trudno oceniać prace konkursowe, zawierające skromne, ale możliwe do realizacji rozwiązania projektowe z koncepcjami obejmującymi bardzo bogaty program użytkowy. Czy jest możliwość podania górnej orientacyjnej granicy środków przeznaczonych na zagospodarowanie terenu na najbliższe lata?

Odpowiedź na pytanie nr 11:

Zgodnie z odpowiedziami na pytania nr 9 i 10.

Pytanie nr 12:

Na istniejącym mpzp teren oznaczony symbolem C13WZ to „teren urządzeń zaopatrzenia w wodę”. Zgodnie z zapisami planu: „ na terenie znajdują się dwa otwory hydrogeologiczne do zachowania. Obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody”. Na mapie zasadniczej (Załącznik B3) jest to działka nr ewid. 2/11 i nie ma naniesionych żadnych elementów infrastruktury. Czy uczestnik konkursu ma uznać, że na przedmiotowej działce są urządzenia zaopatrzenia w wodę i wyłączyć ten obszar z innej formy zagospodarowania terenu? Czy takie urządzenia obecnie istnieją i funkcjonują?

Odpowiedź na pytanie nr 12:

Zgodnie ze stanowiskiem Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp z o.o. z siedzibą w Lesznie (dalej MPWiK) dotyczącym istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę zlokalizowanych na działce nr ewid. 2/11 ark. 65 w Lesznie na ww. działce znajdują się dwa otwory: studnia miocieńska M-3 oraz piezometr nr 16b. Studnia nie jest już eksploatowana ze względu na małą wydajność, jednak nie została do tej pory zlikwidowana. Na dzień dzisiejszy MPWiK nie ma planów związanych z likwidacją powyższych otworów, dlatego prezentuje stanowisko aby zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego – na terenach występowania powyższych otworów obowiązywał bezwzględny zakaz realizacji jakichkolwiek inwestycji oraz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Pytanie nr 13:

W miejscu istniejącego toru motokrosowego na mapie zasadniczej (Załącznik B3), znajduje się projektowana woda połączona ze zbiornikiem. Czemu ma służyć?

Odpowiedź na pytanie nr 13:

Pytanie jest nieczytelne dla organizatora konkursu.

Pytanie nr 14:

Na działce należącej do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji znajduje się piezometr. Jego lokalizacja nie jest widoczna na mapie zasadniczej. Czy w związku z tym, otwór kontrolny może zostać przeniesiony w inne miejsce? Czy jego obecność wyklucza teren z innych form zagospodarowania, jako obszaru niezabudowanego, zagospodarowanego zielenią?

Odpowiedź na pytanie nr 14:

Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Lesznie planuje pozostawić piezometr na działce nr ewid. 9 ark. m. 65. Zgodnie ze stanowiskiem MPWiK przy pracach związanych z realizacją koncepcji piezometr zostanie zabezpieczony.

Pytanie nr 15:

Czy odpowiedzi na nadesłane pytania konkursowe będą stanowić wytyczne formalne do projektów, wymagane do uznania pracy konkursowej za ważną?

Odpowiedź na pytanie nr 15:

Odpowiedzi na pytania stanowią dodatkowe wyjaśnienia dotyczące wytycznych formalnych i informacji określonych w Regulaminie Konkursu. Odpowiedzi są wiążące dla wszystkich uczestników konkursu i Sądu Konkursowego.

Pytanie nr 16:

Na jakiej podstawie (cennik) mają być określone koszty, skoro projekt ma charakter studialno-koncepcyjny, a podstawowa skala opracowania 1:1000 (wybiórczo 1:500) ?

Odpowiedź na pytanie nr 16:

Organizator konkursu wymaga informacji o planowanych łącznych kosztach wykonania prac możliwych do zrealizowania na podstawie pracy konkursowej (załącznik A5 do Regulaminu Konkursu), a nie kosztorysu inwestorskiego. Koszty powinny zostać określone na podstawie przedstawionych w koncepcji rozwiązań projektowych adekwatnie do skali opracowania.

Pytanie nr 17:

Wizja lokalna z 3.08.2018 wykazała, że na terenie opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika występują zróżnicowane pod względem gatunkowym zasoby zieleni - zakrzaczenia, wierzby, olchy, a także sosny, dęby i jesiony. Drzewa występują pojedynczo lub grupowo i stanowią istotny z punktu widzenia tematyki opracowania element pokrycia terenu, a w tym elementarny walor przyrodniczo-krajobrazowy miejsca.

W/w wymienione zasoby zieleni nie są zdokumentowane na mapie ani na żadnym innym opracowaniu dostarczonym.

Uczestnikom w tych warunkach konkursu nie należałoby dokonać wyprzedzająco inwentaryzacji zieleni, a zdokumentowany materiał dotyczący problematyki dostarczyć Uczestnikom ?

Zalecenie wykonania inwentaryzacji przyrodniczej w kierunku określenia składu gatunkowego flory i fauny, oraz na okoliczność występowania gatunków chronionych i ich siedlisk dla przedmiotowego terenu wydała Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska p. Anna Poloch w Opinii z dnia 21.02.2018, pismo OS.039.113.20 - w warunkach konkursu załącznik B13.

Odpowiedź na pytanie nr 17:

Konkurs ma charakter koncepcyjny. Ocena walorów przyrodniczo-krajobrazowych istotnych z punktu widzenia koncepcji należy do konkurujących. Wykonanie inwentaryzacji przyrodniczej organizator przewiduje na późniejszych etapach.

Pytanie nr 18:

Czy dopuszczają Państwo możliwość złożenia oferty w konkursie przez osobę legitymującą się wykształceniem wyższym budowlanym z tytułem mgr inż. oraz z podyplomowym tytułem architekta krajobrazu ?

Odpowiedź na pytanie nr 18:

Zgodnie z Rozdziałem IV. WARUNKI UDZIAŁU W KONKURSIE Regulaminu Konkursu:

2.1. Uczestnikami konkursu mogą być osoby fizyczne legitymujące się wykształceniem architektonicznym (minimum tytuł zawodowy mgr inż. arch.), osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, posługujące się osobami fizycznymi posiadającymi wykształcenie architektoniczne (minimum tytuł zawodowy mgr inż. arch.) lub podmioty te występujące wspólnie.

2.2. W zespole projektowym minimum jedna osoba musi posiadać wykształcenie architektoniczne (minimum tytuł zawodowy mgr inż. arch.).

Samodzielnie osoba z wykształceniem budowlanym (mgr inż.) oraz ukończonymi studiami podyplomowymi – architektura krajobrazu – nie może być uczestnikiem konkursu.

Prezydent Miasta Leszna

/-/ Łukasz Borowiak