

Załącznik nr 1 do szacowania wartości zamówienia

a) Kontekst organizacji konkursu

Samorząd Województwa Kujawsko-Pomorskiego stworzył, rozwija, promuje i podejmuje działania na rzecz realizacji idei powstania nowej jednostki osadniczej, ulokowanej w przestrzeni pomiędzy Bydgoszczą a Toruniem, która będzie miejscem lokalizacji nowoczesnych usług, innowacyjnych działalności gospodarczych oraz zapewni atrakcyjne warunki dla zamieszkania – wzmacniając tym samym potencjał funkcji regionalnych i ponadregionalnych, oferowanych na terenie Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Województwo kujawsko-pomorskie posiada unikatowy w skali kraju walor, polegający na obecności dwóch miast stołecznych, leżących w stosunkowo niewielkiej odległości od siebie, w centralnej części województwa (będącego dodatkowo jednostką niezbyt dużą, o regularnym kształcie i dośrodkowo zorientowanej sieci głównych dróg i linii kolejowych). Centralnej części Województwa w „Strategii rozwoju województwa kujawsko-pomorskiego do roku 2030 - Strategia Przyspieszenia 2030+”, przypisano szczególną rolę w polityce kształtowania jego rozwoju. Została ona określona mianem Stołecznego Obszaru Rozwojowego, od którego oczekuje się odpowiedzialności za „rozwijanie potencjału usług o znaczeniu regionalnym i ponadregionalnym”. Celem nadrzędnym idei Stołecznego Obszaru Rozwojowego jest więc wzmocnienie potencjału i zdolności do realizacji wysokiej jakości funkcji stołecznych, adresowanych do mieszkańców oraz podmiotów z całego Województwa, a „Strategia Przyspieszenia 2030+” wskazuje, że za programowanie i koordynowanie zadań w ramach SOR odpowiada Samorząd Województwa.

Przestrzeń leżąca pomiędzy ośrodkami stołecznymi jest w naturalny sposób predestynowana do pełnienia roli zaplecza terenowego dla realizacji idei Stołecznego Obszaru Rozwojowego. Celem jest tu stworzenie na terenie gminy Żławieś Wielka nowej wielofunkcyjnej jednostki osadniczej w przestrzeni pomiędzy obydwoma miastami stołecznymi Województwa. Jednostka ta (nazwana do celów projektowych Dobrym Miastem Kujawsko-Pomorskim), będzie ulokowana na północ od drogi krajowej nr 80 (w części zachodniej gminy) oraz na południe od tej drogi (w części wschodniej) i będzie adaptować istniejące zagospodarowanie miejscowości oraz zajmować tereny dotąd wykorzystywane rolniczo lub stanowiące nieużytki – dla realizacji nowego zagospodarowania. Głównym celem realizacji Dobrego Miasta Kujawsko-Pomorskiego będzie stworzenie warunków przestrzennych dla realizacji opisanej wcześniej idei SOR, to znaczy określenie przestrzeni dla wzmocnienia potencjału działalności stołecznych, realizowanych na terenie Województwa. Rozwój urbanistyczny nowego zespołu osiedleńczego ma w szczególności doprowadzić do stworzenia warunków dla rozwoju mieszkalnictwa, usług publicznych oraz komercyjnych, a także produkcji i przetwórstwa, przy poszanowaniu walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz zachowując funkcję żywicielską na terenach szczególnie do tego celu predestynowanych. Tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu powinny zostać wyznaczone w sposób zharmonizowany, przy uwzględnieniu nadrzędnego założenia stosowania rozwiązań mających na celu zaimplementowanie najlepszych dostępnych praktyk w zakresie planowania zagospodarowania, projektowania zabudowy, wykorzystanych materiałów i technologii oraz rozwiązań organizacyjnych. Pozwoli to na zminimalizowanie oddziaływań na środowisko oraz zapewni dobrą jakość życia wszystkim pokoleniom, poprzez wysoki standard zabudowy i zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych. Tereny służące wytwórczości powinny być dedykowane dla różnych

rodzajów działalności, w tym stwarzać warunki dla rozwoju przedsięwzięć nowoczesnej gospodarki o wysokim potencjale innowacyjnym (należące do regionalnych inteligentnych specjalizacji), powiązane z infrastrukturą B&R, a tereny rozwoju usług powinny oferować możliwość lokalizacji także usług wyższego rzędu. Integralną częścią będzie zaprojektowanie systemu transportowego zapewniającego spójność zagospodarowania na terenie gminy oraz dogodne jego powiązania z obydwooma miastami stołecznymi, w tym poprzez komunikację szynową.

Obszar położony pomiędzy dwoma miastami stołecznymi, może być miejscem deglomeracji niektórych funkcji stołecznych z tych miast, ale przede wszystkim ma być atrakcyjnym miejscem do wykształcania się nowych działalności o takim charakterze, wzmacniających i uzupełniających potencjał Bydgoszczy i Torunia. Idea realizacji Dobrego Miasta Kujawsko-Pomorskiego polega więc na stymulowaniu rozwoju zagospodarowania w skoordynowany sposób, zakładający rozmieszczenie obszarów przeznaczanych dla rozwoju poszczególnych funkcji w sposób planowy oraz określenie parametrów zagospodarowania gwarantujących wysoki poziom nowoczesności powstałej jednostki osadniczej.

Wolą Samorządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego jest, aby nowa jednostka stała się przykładem ultranowoczesnego osiedla zapewniającego najwyższą jakość zamieszkania, z adaptacją oraz wzmacnianiem walorów środowiskowych i kulturowych, wyznaczającego standardy kształtowania nowoczesnych przestrzeni podmiejskich.

Najlepsze wzorce dla realizacji planowanego zagospodarowania zamierza się pozyskać poprzez opracowanie koncepcji zagospodarowania Dobrego Miasta Kujawsko-Pomorskiego, będącej wynikiem postępowania konkursowego zorganizowanego wśród krajowych i zagranicznych podmiotów zajmujących się projektowaniem urbanistycznym, a następnie uwzględnienie wybranych rozwiązań z koncepcji, realizujących ideę SOR oraz mających akceptację władz samorządowych Gminy Żławieś Wielka, w dokumentach formułujących politykę rozwoju tej gminy – to znaczy w strategii rozwoju oraz planie ogólnym gminy.

b) Szczegółowe wytyczne do projektowania koncepcji

1. Przystępując do projektowania Dobrego Miasta nie określa się oczekiwanej liczby wprowadzanych mieszkańców. Będzie ona wynikiem zaplanowania optymalnej struktury oraz przyjętych rozwiązań szczegółowych, realizujących sformułowane poniżej wytyczne.
2. Przestrzeń dla rozwoju Dobrego Miasta została wyznaczona poza systemem obszarów chronionych (jedyne formy chronione w jego granicach, to nieliczne pomniki przyrody). Na obszarze projektowania Dobrego Miasta nie obowiązują więc ograniczenia prawne typowe dla obszarów chronionych.
3. Koncepcja zagospodarowania Dobrego Miasta powinna odnosić się do: struktury (określenia kierunków zagospodarowania dla poszczególnych jednostek), formy (określenia parametrów zagospodarowania dla poszczególnych jednostek) oraz tożsamości i symboliki (zidentyfikowanie i wyeksponowanie cech świadczących o rozpoznawalności, unikatowości i atrakcyjności Dobrego Miasta).
4. Dobre Miasto musi realizować ideę wielofunkcyjności. Podstawowym celem SOR jest wzmocnienie zdolności do pełnienia funkcji stołecznych – regionalnych i metropolitalnych, a więc niezbędne są przestrzenie dla realizacji funkcji usługowych oraz gospodarczych, w profilu których powinny znaleźć się także usługi wyższego rzędu (w tym możliwość

lokalizacji usług administracji publicznej poziomu regionalnego) oraz działalności gospodarcze w obszarze nowoczesnych technologii, powiązane z zapleczem naukowo-badawczym. Struktura miasta musi także uwzględniać rozwój nowoczesnego mieszkalnictwa, z towarzyszącymi usługami publicznymi i komercyjnymi, a także przestrzenie dla rekreacji i wypoczynku. Lokalizacje cechujące się wysoką przydatnością gleb dla produkcji rolniczej powinny zostać zaadaptowane do celów produkcji żywności, ale można zaproponować niekonwencjonalne rozwiązania wykraczające poza kontynuację tradycyjnego rolnictwa bazującego na uprawach polowych.

5. W sferze gospodarki należy uwzględnić stwarzanie warunków dla działalności o wysokim zaawansowaniu technologicznym oraz innowacyjności, wykorzystujących zaplecze naukowo-badawcze, obecność specjalistycznych kadr oraz wsparcie instytucji otoczenia biznesu. W szczególności zwraca się uwagę na działalności zaliczane do kujawsko-pomorskich regionalnych inteligentnych specjalizacji¹, takich jak: Zdrowa i bezpieczna żywność, Zdrowie i turystyka zdrowotna, Zaawansowane materiały i narzędzia, Dziedzictwo kulturowe i przemysły kreatywne, Cyfryzacja i usługi ICT. Jedna lub kilka z wymienionych specjalizacji mogą stanowić oś gospodarczą Dobrego Miasta.
6. W sferze usług i gospodarki należy uwzględnić stworzenie warunków przestrzennych dla integracji funkcjonalnej i prowadzenia wspólnych projektów naukowo-badawczych szkół wyższych oraz instytucji badawczo-rozwojowych działających w Bydgoszczy i Toruniu.
7. W sferze gospodarki należy również uwzględnić dążenie władz Województwa do realizacji nowej przeprawy mostowej na Wiśle, w rejonie Toporzysko-Przyłubie, co stworzy możliwość dla rozwoju działalności kooperujących z lewobrzeżem, w tym dla rozwoju na terenie Dobrego Miasta pewnych aspektów airport city dla Portu Lotniczego w Bydgoszczy (w tym zwłaszcza przestrzeń hotelarsko-kongresowa, bazująca na łatwej i szybkiej dostępności portu lotniczego). Zaproponowany w koncepcji ramowy układ drogowy powinien uwzględniać (być zaprojektowany w sposób umożliwiający takie rozwiązanie) dążenie do realizacji nowej przeprawy mostowej na Wiśle. Lokalizacja planowanej przeprawy zostanie udostępniona uczestnikom konkursu.
8. Projektując Dobre Miasto należy uwzględnić jego obsługę za pomocą transportu szynowego (nowoprojektowanej linii kolejowej) łączącego je z Bydgoszczą i Toruniem. Transport szynowy powinien stanowić podstawowy środek transportu zbiorowego, powiązany na terenie Dobrego Miasta z innymi niskoemisyjnymi formami transportu indywidualnego lub zbiorowego. Przebieg planowanej linii kolejowej zostanie udostępniony uczestnikom konkursu.
9. W sferze transportu jako uwarunkowanie constans należy traktować przebieg drogi krajowej nr 80 (planowanej do rozbudowy do standardu 2+2 z zachowaniem obecnego przebiegu) oraz dróg wojewódzkich.

¹ Regionalne inteligentne specjalizacje to dziedziny gospodarki, nauki i innowacji, które są źródłem przewag konkurencyjnych nad innymi regionami, a więc zamierza się je rozwijać, wykorzystując swoje unikalne zasoby i potencjały. Rozwój inteligentnych specjalizacji wymaga współpracy sektora naukowo-badawczego oraz gospodarki, dzięki czemu osiąga się zdolność do wytwarzania oraz wdrożeń innowacyjnych rozwiązań.

10. Dobre Miasto powinno cechować się zaimplementowaniem najlepszych praktyk w zakresie planowania urbanistycznego oraz rozwiązań architektonicznych. Wolą Samorządu Województwa Kujawsko-Pomorskiego jest, aby stało się przykładem ultranowoczesnego osiedla zapewniającego najwyższą jakość zamieszkania, z adaptacją oraz wzmacnianiem walorów środowiskowych i kulturowych, wyznaczającego standardy kształtowania nowoczesnych przestrzeni podmiejskich. Oczekuje się więc, że Dobre Miasto powinno:
- a. Realizować ideę miasta kompaktowego, poprzez łączenie różnych funkcji i sposobów użytkowania ziemi, przede wszystkim w aspektach mieszkalnictwa, usług publicznych i komercyjnych, drobnej wytwórczości, terenów rekreacji i zieleni przy dobrym dostępie do transportu publicznego zapewniającego łączność z innymi częściami nowo planowanej jednostki oraz z Bydgoszczą i Toruniem.
 - b. Zapewniać balans pomiędzy funkcjami społeczno-gospodarczymi, a więc stwarzać możliwość realizacji w pobliżu miejsca zamieszkania potrzeb przynajmniej części mieszkańców w zakresie pracy, a większości mieszkańców w sferze podstawowych usług oraz rekreacji.
 - c. Oferować relatywnie niską intensywność zabudowy, z dużymi powierzchniami terenów zieleni, w tym przestrzeni publicznych służących do celów sportu, rekreacji oraz integracji mieszkańców.
 - d. Udostępniać lokalizacje dla zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze – np. wielorodzinnej o większej intensywności ukierunkowanej na wynajem w związku z krótko lub średniookresowymi pobytami związanymi z wykonywaną pracą lub studiami, wielorodzinnej o niezbyt dużej intensywności, ale także szeregowej, bliźniaczej lub wolnostojącej jednorodzinnej.
 - e. Dawać poczucie bezpieczeństwa wszystkich pokoleń w zakresie ochrony życia, zdrowia i mienia.
 - f. Zapewniać rozwiązania dla grup o ograniczonej mobilności, w tym dawać możliwość lokalizacji mieszkań dedykowanych dla seniorów.
 - g. Zapewniać niskoemisyjność oraz możliwość produkcji energii ze źródeł odnawialnych w sposób niekolidujący z warunkami zamieszkania oraz walorami środowiska, implementować rozwiązania gospodarki obiegu zamkniętego oraz rozwiązania zapobiegające zanieczyszczeniu światłem (strefa czystego nocnego nieba).
11. Przystępując do projektowania Dobrego Miasta należy uwzględnić planowane zaangażowanie podmiotów deweloperskich w fazie wykonawczej. Zakłada się, że inwestorami będą podmioty realizujące zagospodarowanie w formie kompleksowej dla poszczególnych jednostek przestrzennych, w strukturze których znajdują się tereny o zróżnicowanych funkcjach, w tym przestrzenie publiczne i tereny niekomercyjne. Tworząc koncepcję należy więc uwzględnić modułowość zagospodarowania, umożliwiającą realizację powyższego założenia, w tym przede wszystkim odpowiedni balans pomiędzy przestrzeniami o potencjale komercyjnym oraz pozostałymi. Dopuszcza się następujące wyjątki od powyższego założenia: 1) niewielkie przestrzenie o przeznaczeniu na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi usługami (mające charakter uzupełniający w ogólnej strukturze Dobrego Miasta) mogą zostać przeznaczone dla realizacji przez inwestorów indywidualnych;

2) przestrzenie przeznaczone na duże koncentracje infrastruktury/zagospodarowania o charakterze publicznym (np. centra usług publicznych o charakterze ogólnomiejskim) mogą być wyłączone z modułów oferowanych deweloperom i będą przedmiotem realizacji zagospodarowania ze środków publicznych.

12. Przystępując do projektowania Dobrego Miasta należy uwzględnić fakt, że realizacja nowej jednostki osiedleńczej będzie się odbywała w zagospodarowanej wielofunkcyjnej przestrzeni (gdzie znajduje się około 2 tys. punktów adresowych), stąd niezbędne jest dążenie do harmonijnego powiązania nowo tworzonych struktur z adaptowanymi już istniejącymi, w celu minimalizowania konfliktów społecznych. Finalnie, wyżej zostaną ocenione te propozycje koncepcji, które pozwolą na realizację zakładanych celów przy mniejszej skali ingerencji oraz przekształceń stanu obecnego w zakresie istniejącego zagospodarowania, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej oraz innych przestrzeni ważnych dla lokalnej społeczności. W stosunku do istniejącego zagospodarowania oraz przesądzeń wynikających z ustaleń mpzp, preferowane powinny być rozwiązania preferujące adaptację, względnie rozwój jakościowy na bazie stanu obecnego lub wybór takich zmian, które zyskają akceptację społeczną.