

Załącznik A

Wytyczne projektowe i program „Osiedla Zielone Wzgórza” w Pile

Wstęp

1. Konkurs organizowany jest w celu uzyskania spójnej, atrakcyjnej przestrzennie i sprawnej funkcjonalnie propozycji przekształcenia obszaru obejmującego tereny powojkowe. Główną ideą jest koncepcja stworzenia nowoczesnego, funkcjonalnego, ekonomicznego i przyjaznego mieszkańcom osiedla mieszkaniowego. Ta idea stanowi swego rodzaju „kręgosłup” kompozycyjny, wokół którego opiera się koncepcja samodzielnej, wydzielonej jednostki strukturalnej miasta. Koncepcja powinna wskazywać najbardziej optymalne, holistyczne kierunki przekształceń miastotwórczych, kluczowej przestrzeni tego fragmentu miasta. Zakłada się, że obszar opracowania powinien tworzyć spójną całość kompozycji urbanistycznej, również w kontekście miasta. Przedsięwzięcie opiera się na synergii miejsca zamieszkania, usług i rekreacji oraz przestrzeni publicznych spajających te funkcje w dzielnicę miasta. Planuje się stworzenie miejsca funkcjonalnego, wzbogacającego przestrzeń miejską, spełniającego najnowsze standardy oraz założenia zrównoważonej architektury. Idee i inspiracje w powstałych projektach, stanowić będą podstawy to tworzenia prawa miejscowego oraz innych zadań projektowo-realizacyjnych podejmowanych przez Miasto Piła.

Stan istniejący

2. Teren objęty konkursem to obszar o pow. około 54 ha, położony jest na wschód od centrum Piły przy trasie wylotowej z miasta w kierunku Bydgoszczy. Otoczony z trzech stron istniejącymi drogami. Od północy drogą krajową nr 10 relacji Szczecin-Piła-Bydgoszcz, od zachodu obwodnicą miasta w ciągu drogi krajowej nr 11 relacji Koszalin-Piła-Poznań, od południa drogą powiatową 1229P Piła-Kaczory. Wyżej wymienione drogi krajowe mają wspólny przebieg na odcinku obwodnicy Piły – pomiędzy skrzyżowaniem tych dróg z aleją Niepodległości a ulicą Bydgoską. Gminna droga lokalna KD-L4 została wydzielona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Piły w rejonie ulicy Lutyckiej (Podlasie – Lisikierz) Uchwałą Nr XXIII/252/08 Rady Miasta Piły z dnia 27 maja 2008 r., dla powiązania ulic Bydgoskiej i Wawelskiej wraz z możliwym dostępem do terenu Bydgoskiego Przedmieścia poprzez prostopadłe skrzyżowanie ze wskazaną poza planem gminną drogą dojazdową KD-D. Na wschód od obszaru konkursu położone są tereny leśne. Na zachód od obszaru konkursu położone są tereny zabudowy mieszkaniowej Podlasie oraz tereny przemysłowe wraz z położoną na południe od ul. Wawelskiej Specjalną Strefą Ekonomiczną. Obszar konkursu to tereny powojkowe (poligon), w centralnej części w zasadzie płaski, wysoko wyniesiony nad, położoną na południe, doliną rzeki Gwdy - skarpa ze spadkami 15-25%. Teren opracowania, o kształcie zbliżonym do prostokąta (o wymiarach ca 700x1000 m), usytuowany dłuższym bokiem na kierunku północ – południe, jest obszarem w zasadzie niezabudowanym (w części południowej pozostałości zabudowy powojkowej), sukcesywnie zarastającym drzewami leśnymi i zakrzaczami. Na terenie wytyczone zostały ulice (Poligonowa, Bydgoskie Przedmieście i Podmiejska – jednakże nie są one widoczne w terenie. Na terenie istnieje sieć dróg gruntowych i jedna droga utwardzona – drogi te nie są jednak geodezyjnie wytyczone. Na terenie nie ma żadnych cieków i zbiorników wodnych.

Dla terenu objętego niniejszym Konkursem obowiązują odpowiednio miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego: „Bydgoskie Przedmieście” - Uchwała Nr LIII/644/06 Rady Miasta Piły z dnia 24 października 2006 r. i „Bydgoskie Przedmieście II” - Uchwała Nr XXVIII/434/16 Rady Miasta Piły z dnia 20 grudnia 2016 r.

Oba plany dostępne są na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

http://www.bip2.um.pila.pl/info_rada.php?Kod=2162 i

http://bip.pila.pl/content.php?cms_id=4826

Ustalenia tych planów nie są wiążące dla obszaru Konkursu.

Dla sąsiadującego od zachodu obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podlasie – Lisikierz” uchwała Nr XXIII/252/08 Rady Miasta Piły z dnia 27 maja 2008 r. dostępny na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem:

http://www.bip2.um.pila.pl/info_rada.php?Kod=3148

Ustalenia tego planu dotyczące powiązania drogowego projektowaną drogą KD-D nie są wiążące. Możliwe jest wyznaczenie alternatywnego powiązania wychodzącego ze skrzyżowania drogi KD-D1 z KD-L4 pokazanego na schemacie „Projektowany kierunek rozwoju miasta” (**Załącznik F**) do niniejszego Regulaminu Konkursu).

Dla miasta obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – Uchwała Nr XXX/316/20 Rady Miasta Piły z dnia 29 września 2020 r. (**Załączniki C, D, E**) do niniejszego Regulaminu Konkursu) – dostępne również na stronie internetowej Zamawiającego pod adresem: http://bip.pila.pl/content.php?cms_id=15200

3. Obszar opracowania konkursowego to szereg działek będących we władaniu Gminy Piła oraz fragmenty leśne należące do Lasów Państwowych. Granice opracowania oznaczone są na załączonej mapie kolorem niebieskim (**Załącznik B1**) do niniejszego Regulaminu Konkursu).

Wytyczne do projektowania

4. Zagospodarowanie terenu:
 - 1) koncepcja zagospodarowania terenu musi uwzględniać istniejące uwarunkowania przestrzenne i infrastrukturalne wynikające z obszaru i jego otoczenia; są to w szczególności:
 - a) powiązania komunikacyjne z ul. Bydgoską i Wawelską, a także alternatywne powiązania z projektowaną ulicą KD-L4 równoległą do Lutyckiej,
 - b) powiązania z sąsiadującymi z obszarem konkursu Obszarem Chronionego Krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy oraz obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza nad Gwdą,
 - c) sposób połączenia z zewnętrznym układem komunikacyjnym a także odpowiedniej izolacji od otaczających obszar dróg w szczególności istniejącej DK11 i projektowanej S11 oraz zlokalizowanego w sąsiedztwie projektowanego węzła S10-S11 „Piła-Wschód”;
 - 2) w programie funkcjonalnym należy uwzględnić powstanie osiedla jako jednostki szkolnej (jednostka sąsiedzka) z propozycjami programowymi z tym związanej infrastruktury społecznej i usługowej, przestrzeniami publicznymi oraz terenami zieleni w tym zieleni izolacyjnej; przestrzeń powinna być uzupełniona terenami i urządzeniami sportu i rekreacji wg uznania i inwencji projektantów; program powinien wynikać z odpowiednich wyliczeń przewidywanej liczby mieszkańców i jej struktury wiekowej;
 - 3) projektowane elementy zabudowy powinny uwzględniać:
 - a) utrzymanie właściwej, przyjaznej mieszkańcom skali zabudowy,
 - b) właściwe proporcje obszaru zabudowanego, przestrzeni publicznych i terenów zielonych,
 - c) uzyskanie walorów przestrzennych o szczególnie wysokich walorach estetycznych,
 - d) traktowania zieleni jako tworzywa kompozycji przestrzennej,
 - e) wykorzystanie istniejącej zieleni,
 - f) powiązania komunikacyjne z układem zewnętrznym;
 - 4) projekt zagospodarowania terenu powinien wskazywać:
 - a) rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej,
 - b) lokalizację usług i obiektów infrastruktury społecznej,
 - c) lokalizację przestrzeni publicznych i sposób ich zagospodarowania,
 - d) miejsca publicznych spotkań i integracji,
 - e) rozmieszczenie miejsc rekreacji, zieleni wysokiej i niskiej.
5. Obiekty kubaturowe:
 - 1) obszar objęty konkursem ma stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także usługowej, w tym obiektów infrastruktury społecznej (szkoła podstawowa);

- 2) należy wskazać optymalną lokalizację obiektów przy założeniu ekonomicznie i funkcjonalnie nierozrzuconej powierzchni zabudowy budynków infrastruktury społecznej i usług;
 - 3) wizualizacja powinna wskazywać lokalizację budynków mieszkalnych, ich formę oraz sposób kształtowania tej zabudowy. Należy określić podstawowe wskaźniki zabudowy, tj. udział powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu (netto i brutto), minimalną i maksymalną wysokość zabudowy, intensywność zabudowy, itp.
6. Infrastruktura:
Zamawiający kładzie szczególny nacisk na zastosowanie wysoce innowacyjnych, proekologicznych i wysoce oszczędnych technologii, z maksymalnym wykorzystaniem OZE. W szczególności Zamawiający wskazuje na zaangażowanie gminy w wykorzystanie energii wodoru. Wymaga się uwzględnienia w projekcie lokalizacji miejsca o powierzchni minimum 0,3 ha, służącego rozładunkowi, magazynowaniu oraz docelowo wytwarzaniu energii wodorowej, przy zachowaniu odpowiedniej (określonej szacunkowo) strefy bezpieczeństwa. Nowatorstwo i jakość rozwiązań proekologicznych i oszczędności energii jest jednym z podstawowych kryteriów oceny projektu.
7. Komunikacja:
- 1) koncepcja powinna uwzględniać sposób obsługi komunikacyjnej terenów, w tym obsługi samochodowej, komunikacji publicznej, pieszej, rowerowej;
 - 2) należy określić powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 3) należy określić lokalizację parkingów.
8. Inne:
Dla nieruchomości gminnych nie ma konieczności zachowania istniejących podziałów geodezyjnych.