

Opracowanie sześciu koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zagospodarowania części wspólnych zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji w ramach programu „Rewitalizacja miasta – nowa energia rybnickiej tradycji”

Zadanie 6
Koncepcja zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych przy ulicy Dworcowej w Rybniku – dzielnica Śródmieście

CZĘŚĆ OPISOWA

Zamówienie przeprowadzone w ramach Projektu pn. „Rewitalizacja miasta – nowa energia rybnickiej tradycji” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

Zamawiający:

Miasto Rybnik
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-200 Rybnik

Opracowanie:

ARCA Biuro Projektów Urbanistyki i Architektury Michał Stangel
ul. Konarskiego 6/3, 44-100 Gliwice

Gliwice - Rybnik
Lipiec 2018

Spis zawartości

1. Podstawa, cel i zakres opracowania	2
2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego	3
Położenie i granice terenu	3
Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych	3
Układ komunikacyjny	3
Inwentaryzacja szaty roślinnej	3
Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych	4
Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem	5
Określenie głównych grup docelowych w ramach realizacji Programu rewitalizacji, a także specyfiki obszaru	6
Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta	6
Aktualizacja mapy geodezyjnej	8
3. Działania partycypacyjne	9
4. Koncepcja zagospodarowania	12
Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu	12
Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.	12
Zagospodarowanie rekreacyjne	12
Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.)	13
Oświetlenie	13
Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)	13
Sugestie do zagospodarowania terenu poza obszarem opracowania koncepcji:	13
Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji	13
Bilans terenu	15
Szacunkowe określenie wartości zamówienia	16
Zespół autorski	17
Spis wykorzystanych materiałów	17

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

Podstawa opracowania

- Umowa nr RA.272.8.2018 zawarta w dniu 22.02.2018 r. w Rybniku pomiędzy: Miastem Rybnik, a Michałem Stanglem, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą ARCA Biuro Projektów Urbanistyki i Architektury Michał Stangel;
- Zakres opracowania sformułowany w zapytaniu ofertowym i umowie;
- Mapy do celów projektowych, pozyskane w ramach zamówienia
- Inwentaryzacja urbanistyczna i fotograficzna terenu opracowania;
- Wyniki przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych;
- Robocze uzgodnienia z Zamawiającym.

Cel opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie sześciu koncepcji architektoniczno-urbanistycznych zagospodarowania części wspólnych zlokalizowanych na obszarach rewitalizacji w ramach programu „Rewitalizacja miasta – nowa energia rybnickiej tradycji”. Celem zamówienia jest stworzenie koncepcji przestrzeni wspólnych obszaru rewitalizacji, które spełnią swoje podstawowe funkcje: będą funkcjonalne, będą sprzyjały integracji mieszkańców przy zachowaniu poprzemysłowego charakteru zabytków, przy tym realizując ideę rewitalizacji tj. tworzenia przestrzeni razem z jej mieszkańcami.

Przedmiot opracowania

- Zadanie 1: Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji osiedla przy ulicy Gustawa Morcinka w Rybniku-Niewiadomiu z zastosowaniem technik partycypacyjnych;
- Zadanie 2: Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji osiedla Beata przy ulicy Augustyna Kwiotka w Rybniku-Niewiadomiu z zastosowaniem technik partycypacyjnych;
- Zadanie 3: Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji osiedla Rymer przy ulicy Ignacego Paderewskiego i gen. Władysława Andersa w Rybniku-Niedobczycach z zastosowaniem technik partycypacyjnych;
- Zadanie 4: Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji zespołu kolonii robotniczej byłej kopalni „Donnersmarck” przy ulicy 1 Maja w Rybniku-Chwałowicach z zastosowaniem technik partycypacyjnych;
- Zadanie 5: Opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji osiedla przy ulicy Porucznika Ogrodowskiego w Rybniku – dzielnica Paruszowiec-Piaski z zastosowaniem technik partycypacyjnych (obszar określony w załączniku nr 7 – załącznik graficzny);
- **Zadanie 6: Opracowanie koncepcji architektoniczno – urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych przy ulicy Dworcowej w Rybniku – dzielnica Śródmieście z zastosowaniem technik partycypacyjnych.**

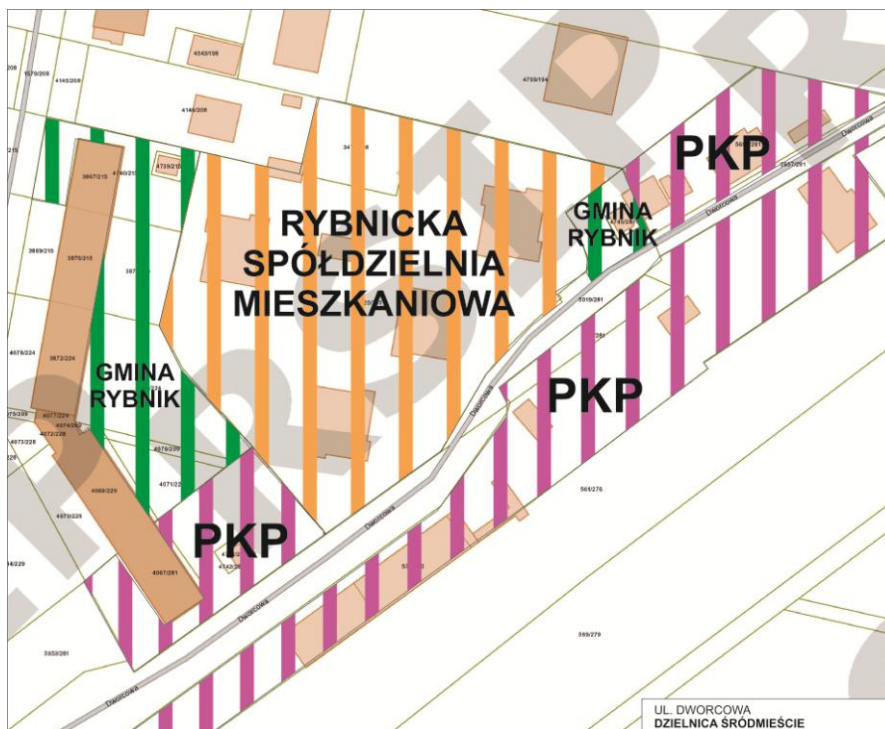
2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego

Położenie i granice terenu

Teren opracowania leży w dzielnicy Śródmieście, o powierzchni 1,49 ha.

Granice terenu wyznaczają: tereny PKP, granice działek sąsiedniej zabudowy przy ul. Kościuszki; granice działki gazowni.

W skład terenu wchodzi własności Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej; a także fragmentarycznie Gminy Rybnik oraz PKP.



Określenie własności terenu (opracowanie: Szymon Rapała, UM Rybnik)

Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych

Teren stanowi zespół czterech budynków punktowych o wysokości 12 kondygnacji oraz dwukondygnacyjne budynki mieszkalne stanowiące własność Polskich Kolei Państwowych w części południowej i wschodniej opracowania. Otoczenie budynków stanowi gęsta zabudowa śródmiejska oraz od strony południowo-wschodniej linia kolejowa prowadząca do znajdującego się w pobliżu Dworca Kolejowego. Budynki w stanie dobrym, użytkowane.

Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny oparty o układ ulicy Dworcowej oraz drogi wewnętrzne, zorganizowane w formie jednokierunkowej pętli. Wnętrze osiedla zdominowane przez parkingi wielostanowiskowe. Ze względu na położenie w centrum miasta i w pobliżu dworca (oraz planowanego centrum przesiadkowego) teren jest bardzo dobrze skomunikowany pieszo.

Inwentaryzacja szaty roślinnej

Inwentaryzacja szaty roślinnej znajduje się na załączniku graficznym.

- Uwagi ogólne: Brak wyraźnego układu kompozycji zieleni. Zieleń w przeciętnym stanie sanitarnym, ze względu na trudne warunki siedliskowe. Przy przebudowie zieleni sugeruje się pozostawienie drzew. Usunąć można krzewy i żywopłoty oraz drzewa w złym stanie sanitarnym.
- Grupa A - grupa kłona pospolitego *Acer platanoides*, 5 szt. obw. 40-70cm.

- Wzdłuż ścieżek żywopłot z ligustra pospolitego *Ligustrum vulgare* oraz ze śnieguliczki białej *Symphoricarpos albus*.
- Drzewa mają silnie zredukowane korony, liczne rany i ubytki kory, złe warunki siedliskowe. Trzy drzewa w złym stanie sanitarnym, rozważyć usunięcie. Rozważyć poprawę warunków sieliskowych, przez rozluźnienie gleby pod drzewami.
- Grupa B - grupa drzew: jarzab pospolity *Sorbus aucuparia* obw. ok 40cm, modrzew europejski *Larix decidua*, obw. ok 70cm (zły stan sanitarny), brzoza brodawkowata *Betula pendula*, obw. 90cm, tulipanowiec amerykański *Liriodendron tulipifera*, obw. ok 40cm.
- Drzewa w zadawalającym stanie sanitarnym, pozostawić i zaadaptować. Modrzew może zostać usunięty ze względu na zły stan sanitarny. Żywopłoty z tawuły, jaśminowca oraz ligustra mogą zostać usunięte.
- Grupa C - grupa: lipa drobnolistna *Tilia cordata* - 3 szt. jarzab szwedzki *Sorbus intermedia*. obw. 20-30cm. Zadawalający stan sanitarny, można zachować.
- Grupa D - grupa drzew: sosna czarna *Pinus nigra*, świerk pospolity *Picea abies*, świerk kłujący *Picea pungens* i krzewów: forsycja pośrednia *Forsythia xmedia*, ligustr pospolity *Ligustrum vulgare*, jaśminowiec wonny *Philadelphus coronarius*. Zachować sosnę czarną, pozostałe drzewa iglaste oraz krzewy można usunąć.
- Grupa E - grupa drzew i krzewów liściastych, stanowiąca izolację od sąsiadującego budynku magazynowego.
- Grupa F - grupa jałowców, można usunąć.
- Grupa G - grupa śliwy owocowej oraz głógów, można usunąć w razie kolizji z projektem.
- Grupa H - grupa samosiewów, klon pospolity *Acer platanoides*, lipa drobnolistna *Tilia cordata*, itd. obw. 15-20cm.
- Grupa I - szpaler topoli czarnej *Populus nigra 'Italica'* oraz topoli mieszańcowej w złym stanie sanitarnym, rozważyć usunięcie lub zastąpienie.
- Grupa J - grupa topoli *Populus sp.*, o obw. 50-80cm, z domieszką podrostu klona pospolitego oraz lilaków i drzew owocowych. Zachować i rozbudować jako zieleń izolacyjną od kolei.

Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych

Inwentaryzację uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych sporządzono w oparciu o prace geodezyjne związane ze sporządzeniem mapy do celów projektowych oraz wywiady branżowe uzyskane w kwietniu 2018 od:

- TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o., ul. Lwowska 23, Katowice
- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Pod Lasem 62, Rybnik
- Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., ul. Bolesława Chrobrego 39, Rybnik

Rodzaj uzbrojenia	Przebieg	Administrator uzbrojenia	Aktualny stan techniczny	Przydatność do dalszego użytkowania
Sieć elektryczna	Linia energetyczna SN wzdłuż ul. Dworcowej. podłączenia budynków do sieci liniami nN. linia zasilająca oświetlenie wzdłuż dróg wewnętrznych.	TAURON	Dobry	Przydatna
Sieć wodociągowa	Sieć fi 50 przebiegająca pomiędzy budynkami, wewnątrz osiedla.	Czynna sieć wodociągowa będąca w eksploatacji	Dobry	Przydatna

		PWiK (kolor jasno niebieski)		
Sieć kanalizacyjna	Sieć fi 150 przebiegająca pomiędzy budynkami, wewnątrz osiedla.	Czynna sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej będąca w eksploatacji PWiK (kolor czerwony); czynna sieć kanalizacji ogólnospławnej	Dobry	Przydatna
Sieć Gazowa	Przebieg wzdłuż ul. Dworcowej oraz przyłącza do budynków.	Polska Spółka Gazownictwa/ Gazownia w Rybniku	Dobry	Przydatna

Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem

Wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 29 marca 2018 r. (wyróżnienia w tekście własne):

Tereny mieszkalne przy ul Dworcowej w Rybniku – Śródmieściu, oprócz współczesnych budynków mieszkalnych przy ul. Dworcowej 3, 5, 7 i 3a obejmują także szeregowy budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 6-10 z początku XX wieku oraz willowy wielorodzinny przy ul. Dworcowej 17 z okresu międzywojennego XX wieku. Dwa ostatnie obiekty są objęte ochroną konserwatorską na podstawie MPZP dla terenów Śródmieścia i znajdują się w gminnej ewidencji zabytków miasta Rybnika. Dziesięciokondygnacyjne bloki mieszkalne są pierwszymi wysokościowcami wybudowanymi w Rybniku.

Tereny mieszkaniowe bezpośrednio sąsiadują z terenem kolejowym pobliskiej stacji kolejowej Rybnik oraz terenami większych i mniejszych zakładów prowadzących działalność gospodarczą. Obszar osiedlowy nie posiada jednolicie uporządkowanego układu przestrzennego, m.in. z powodu różnych typów zabudowy z różnych okresów historycznych oraz różnic poziomu powierzchni terenu w otoczeniu istniejącej zabudowy. Budynki, zarówno stare jak i współczesne, poza wspólną drogą dojazdową, nie są też powiązane w układzie urbanistycznym między sobą.

*Pod względem poprawy stanu budowlano-estetycznego **budynki historyczne przy ul. Dworcowej 6-10 i 17 są w trakcie realizacji uzgodnionych remontów i modernizacji, które dotyczą wyłącznie samych budowli. Otoczenia budynków są chaotycznie zagospodarowane przypadkowymi elementami o bardzo niskim standardzie estetycznym. W otoczeniu historycznych budynków nie zachowały się żadne wartości ochrony elementy dawnego zagospodarowania terenu poszczególnych nieruchomości. Szeregi częściowo zachowanych komórek gospodarczych są w bardzo złym stanie technicznym i estetycznym. Pod względem konserwatorskim, w przypadku stwierdzenia zaniku ich funkcji użytkowych, dopuszczalna jest rozbiórka i uporządkowanie terenów przy obiektach mieszkalnych. Rozbiórka pozostałości dawnego zagospodarowania terenu przy budynkach wymaga uzgodnienia konserwatorskiego.***

Określenie głównych grup docelowych w ramach realizacji Programu rewitalizacji, a także specyfiki obszaru

Główną grupą docelową będą mieszkańcy, członkowie Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Ze względu na stosunkowo niedużą wielkość obszaru i liczbę mieszkańców, będzie to jednorodne zagospodarowanie, służące różnym grupom docelowych mieszkańców - dzieciom, osobom w średnim wieku, rodzinom, osobom starszym.

Specyfika obszaru - większa część terenu należy do Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, więc działania mogły być realizowane w ramach działań własnych Spółdzielni; przy korzystaniu z dostępnej pomocy finansowej. Część terenu należy do PKP i do gminy Rybnik, a realizacja zagospodarowania tych obszarów będzie wymagała współpracy właścicieli terenów.

Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika

Obszar znajduje się w strefie **CUM - obszar wielofunkcyjnego centrum miasta**

FUNKCJE OBSZARU

Obszar wielofunkcyjnego centrum miasta – główny ośrodek usługowy, z istotnym udziałem funkcji mieszkaniowej. Usługi charakterystyczne dla centrów miast (administracja, nauka, kultura, rozrywka, handel, gastronomia, obiekty zakwaterowania zbiorowego [hotele]), a także inne, niepowodujące emisji zanieczyszczeń do środowiska (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, działalności realizowane w budynkach biurowych). Zabudowa usługowa, usługowo-mieszkaniowa i mieszkaniowa, w tym zabytkowa i o wysokich walorach architektonicznych. Rozwój zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wielorodzinnej. Skupisko głównych przestrzeni publicznych miasta i miejsc szczególnych, w tym zieleni urządzona o różnych funkcjach, w przewadze reprezentacyjnych. Węzeł komunikacji publicznej o randze subregionalnej, z centrum przesiadkowym oraz o ograniczonym ruchu samochodowym.

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

- **Kierunki podstawowe:**
 - tereny zabudowy wielofunkcyjnej usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej,
 - tereny zabudowy usługowej, w części obszaru oznaczonej symbolem "WOH" – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- **Kierunki wymagane i ograniczenia zmian w przeznaczeniu terenów:**
 - tereny zieleni urządzonej,
 - place i ciągi pieszo-rowerowe,
 - tereny obsługi komunikacji publicznej, w tym węzeł przesiadkowy.
- **Kierunki dopuszczalne:**
 - tereny sportu i rekreacji

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania, w rejonie dworca kolejowego wyznaczono w studium teren (oznaczony symbolem "CUM-K") pod lokalizację centrum przesiadkowego, integrującego różne środki transportu publicznego (autobusowy, kolejowy, parkingi typu "parkuj i jedź"). Dopuszcza się ustalenie innego miejsca lokalizacji centrum przesiadkowego w sąsiednim rejonie centrum miasta, z jednoczesnym przeznaczeniem terenu CUM-K na inne cele, zgodne z funkcjami obszaru CUM.



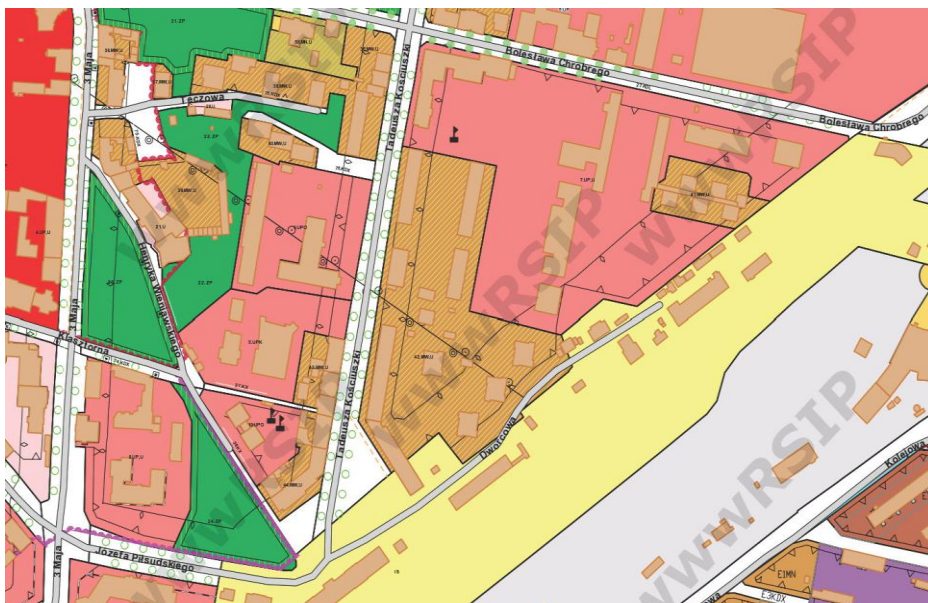
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar znajduje się na terenach o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MW, U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług

Przeznaczenie terenu:

- budynki mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne,
- obiekty i pomieszczenia usług bez uciążliwego oddziaływania z zakresu handlu, gastronomii, kultury, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji,
- obiekty i pomieszczenia rzemiosła produkcyjnego o małej uciążliwości dla otoczenia,
- otwarte i zadaszone pasáže handlowe i usługowe,
- zamiana budynków mieszkaniowych na obiekty usługowe,
- ulice dojazdowe, parkingi,
- garaże dla samochodów osobowych,
- zieleń urządzone, ogrody przydomowe, obiekty i urządzenia małej architektury,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.



Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku

Teren określony w LPR, za Studium UiKZP, jako **obszar rozwoju jakościowego - przekształceń i rehabilitacji**; 1. obszary rozwoju jakościowego, wymagające przekształceń – zmian funkcjonalnych i przestrzennych, zmierzających do poprawy ładu przestrzennego i bardziej efektywnego wykorzystania walorów przestrzeni, w tym ekonomicznych:

a) centrum miasta (obszar centralnego ośrodka usługowego), w szczególności:
 – pasmo terenów w rejonie wschodniej części obszaru: Chwałowicka – rondo Chwałowickie – 3 Maja – J. Piłsudskiego – T. Kościuszki oraz **pas terenów wzdłuż ul. Dworcowej** z istotną zmianą dotychczasowych kierunków przeznaczenia terenów w rejonie dworca kolejowego poprzez wykorzystanie terenów rezerwowanych dotychczas pod budowę drogi łączącej rondo Chwałowickie z ul. Bolesława Chrobrego na cele zintegrowanego centrum przesiadkowego,

Polityka Mieszkaniowa Miasta 2023+

Koncepcja wpisuje się w wyznaczony w *Polityce Mieszkaniowej Miasta 2023+* projekt "Rewitalizacja" (s.59), planowany do realizacji od 2017 r. w wybranych dzielnicach Rybnika.

- Adresat projektu: mieszkańcy wybranego do rewitalizacji osiedla.
- Cel projektu: społeczne, architektoniczne i ekonomiczne przekształcenie wybranego obszaru (pobudzenie aktywności).
- Główne działania: poprawa jakości życia i odtworzenie więzi społecznych; ożywienie społeczne, wykształcenie zrębów społeczeństwa obywatelskiego; nowoczesne zagospodarowanie terenów.
- Partnerzy projektu: mieszkańcy wybranych dzielnic.
- Oczekiwania: zrewitalizowane zostaną wybrane osiedla.

Aktualizacja mapy geodezyjnej

Aktualizacja mapy geodezyjnej sporządzona przez Pracownię Geodezyjną MERIDIAN - (www.meridianzabrze.pl).

3. Działania partycypacyjne

Forma i narzędzia konsultacji:

- Wizja lokalna w obszarze opracowania z udziałem lokalnych animatorów społecznych;
- Wywiad środowiskowy;
- Spotkanie konsultacyjne 1 - diagnoza, zbieranie informacji;
- Spotkanie konsultacyjne 2 - prezentacja wstępnych założeń koncepcji; oraz prezentacja i weryfikacja wstępnych rozwiązań; dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami;
- Spotkanie konsultacyjne 3 - połączone z wernisażem i wystawą - prezentacja koncepcji i ew. dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami (do protokołu/raportu z konsultacji, ale bez modyfikacji w koncepcji).

Szczegółowe informacje na temat harmonogramu przeprowadzonych działań, zastosowanej metodologii, problemów pojawiających się w trakcie realizacji zadania, wyników prowadzonych działań oraz wytycznych do koncepcji zagospodarowania terenu, wraz z dokumentacją fotograficzną, zawiera "Raport z przeprowadzonych działań w ramach warsztatów partycypacyjnych".

Wyniki spotkania warsztatowego nr 1 - diagnoza terenu

Potencjały miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Zieleń granicząca z obszarem opracowania;
- Bliskość centrum miasta;
- Bliskość parku;
- Dostęp do komunikacji miejskiej, sieci usług, szkół i kościoła.

Problemy miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Parkingi zajmujące większość przestrzeni (jednakże niewystarczająca ilość miejsc);
- Nieefektywne wykorzystanie przestrzeni parkingowej (trójkątny kształt parkingów, brak linii do parkowania);
- Ludzie niebędący mieszkańcami korzystający z parkingów wewnątrz osiedla;
- Zła widoczność na skrzyżowaniu wewnętrznej ulicy osiedlowej z ul. Dworcową;
- Zły stan nawierzchni w części osiedla;
- Brak ścieżek w miejscach najczęściej uczęszczanych przez ludzi;
- Duża ilość psich odchodów; brak infrastruktury dla psów;
- Część śmietników wymagających uporządkowania;
- Brak ogrodzenia placu zabaw;
- Dziura w okolicy placu zabaw stwarzająca zagrożenie dla dzieci;
- Brak miejsc do schowania rowerów (nie wszystkie budynki dają taką możliwość);
- Hałas generowany przez hamujące pociągi;
- Wandalizm; Ławeczki blisko okien, przyciągające osoby spożywające alkohol;
- Brak identyfikowania się nowych mieszkańców z miejscem zamieszkania.

Propozycje zmian wskazane przez mieszkańców:

- Reorganizacja parkingów, efektywniejsze wykorzystanie powierzchni parkingowej;
- Naprawa nawierzchni, poprawa widoczności ulicy Dworcowej;
- Reorganizacja zieleni, uzupełnienie żywopłotów;
- Poprawa jakości małej architektury, zwiększenie ilości koszy na śmieci;
- Dodanie ławeczek w miejscach widocznych, ale oddalonych od okien tj. plac zabaw, skwer przy rozdzielni elektrycznej;
- Ogrodzenie, doposażenie istniejącego placu zabaw;

- Doświetlenie przejścia pomiędzy budynkiem nr 59, a ogrodzeniem byłego klasztoru;
- Doświetlenie miejsc przy ławkach;
- Monitoring na skwerku przy boisku;
- Naprawa istniejących nawierzchni;
- Stworzenie zamykanej wiaty dla rowerów;
- Utworzenie ekranów akustycznych;
- Kino plenerowe.

Wyniki spotkania warsztatowego nr 2 - prezentacja wstępnej koncepcji (w tym rozwiązań wariantowych)

Generalnie przeważająca akceptacja rozwiązań. Do podstawowych potrzeb mieszkańców należą zwiększenie liczby miejsc parkingowych, poprawa szaty roślinnej osiedla oraz poprawa jakości placu zabaw. Przy okazji konsultacji mieszkańcy zgłaszali też potrzeby odnośnie stanu technicznego samych budynków (ocieplenie) oraz terenów sąsiednich (teren kolejowy) - co wykracza poza zakres opracowania koncepcji.

Uwagi uszczegóławiające:

Zieleń

- Akceptacja rozwiązań dodania drzew w przestrzeni placu zabaw i rekreacyjnych;
- Akceptacja proponowanych żywopłotów izolujących od parkingów;
- Prośba mieszkańców o dodatkowe nasadzenia i urozmaicenie roślinności np. drzew i krzewów pachnących lub o szczególnych walorach estetycznych (sugerowane przez mieszkańców gatunki akacja (robinia), lipa, tulipanowce, bzy);
- Pojedyncze opinie mieszkańców odnośnie ograniczenia nasadzeń oraz wycinki drzew istniejących.

Wniosek: Akceptacja rozwiązań zaproponowanych w koncepcji – dodatkowe nasadzenia, sugerowane urozmaicenie szaty roślinnej osiedla o krzewy pachnące, rabaty kwiatowe.

Drogi, chodniki, parkingi

- Akceptacja utwardzeń dróg i chodników oraz miejscowych korekt przebiegu ciągów pieszych;
- Akceptacja proponowanego utwardzenia oraz uporządkowania miejsc postojowych (geokrata) przy jednoczesnej sugestii pozostawienia istniejących utwardzeń (zrealizowane poprzez inwestycje mieszkańców);
- Sygnalizowane obawy o niewystarczającą ilość miejsc parkingowych w przyszłości (bliskość dworca, nowi mieszkańcy).

Wniosek: Ogólna akceptacja rozwiązań, uwzględnienie uwag dot. istniejących utwardzeń.

Brak miejsca dla dodatkowych miejsc parkingowych pomiędzy budynkami; zaproponowano dodatkowe miejsca postojowe przy ul. Dworcowej - co wymaga wycinki drzew - topoli (w złym stanie sanitarnym, wskazanych do usunięcia w inwentaryzacji zieleni).

Rekreacja

- Generalna akceptacja rozwiązań, przy jednoczesnej obawie, że niektóre z miejsc mogą znajdować się w niewystarczającej odległości od okien, mogąc powodować uciążliwości związane z hałasem;
- Akceptacja ogrodzenia placu zabaw, wraz z towarzyszącą zielenią oraz doposażenia placu o dodatkowe urządzenia. Sygnalizowane (przez dzieci i rodziców) potrzeby: większa ilość huśtawek, powiększenie piaskownicy, mini-boisko, ławeczki dla rodziców;
- Sugestia mieszkańców dodania pergoli na placu zabaw (zacienienie);
- Sugestia mieszkańców utworzenia dodatkowego miejsca rekreacji tj. placu sportowy, siłownia zewnętrzna (seniorzy), "street workout" (młodzież);

- Potrzeba mieszkańców uzupełnienia przestrzeni o boisko do piłki nożnej (oraz koszykówki);
- Przeważające głosy mieszkańców sugerujące zagospodarowania pobliskiego terenu pomiędzy torami kolejowymi a osiedlem „lasek” (obecnie teren kolei- poza obszarem zagospodarowania);
- Sugestia utworzenia miejsca do organizowania ognisk, grilla sąsiedzkiego (obecnie organizowane przy placu zabaw);
- Stół do ping-ponga, lub piłkarzyki.

Wnioski: propozycja lokalizacji dodatkowego miejsca aktywnej rekreacji - siłownia zewnętrzna na wzgórzu przy bloku nr 7 (zamiast miejsca ze stolikami, które budziło obawy części mieszkańców). Ścieżka od istniejących schodów terenowych zamiast nowych schodów terenowych.

Inne

- Kosze na psie odchody - sugerowane dwa kosze na terenie opracowania (miejsce do wyprowadzania psów oraz (wg mieszkańców tereny najodpowiedniejsze znajdują się w „lasku” przy torach - teren poza obszarem opracowania);
- Wiaty na śmietniki - sugerowane zamknięcie, zadaszenie, obsadzenie zielenią;
- Zwiększenie ilości koszy na śmieci przy ścieżkach;
- Monitoring w kluczowych miejscach zagospodarowania;
- Wiata rowerowa (akceptacja pomysłu z koncepcji) przy jednoczesnej obawie części mieszkańców, iż są to niewystarczające środki – sugerowane stworzenie zamykanego „składziku” na rowery dostępnego dla mieszkańców.

Sugestie do zagospodarowania miejsc poza obszarem opracowania koncepcji:

- Poprawienie stanu technicznego przejścia w parterze budynku prowadzącego do ulicy Kościuszki (renowacja ścian, oświetlenie);
- Sugestia części mieszkańców dotycząca lokalizacji i budowy ekranów akustycznych od strony torowiska (zdania podzielone - do przeanalizowania zasadność akustyczna ekranów);
- Strefa rekreacyjna na zadrzewionym, utwardzonym terenie kolejowym - "zaimprovizowane" boisko do koszykówki, strefa do "street workoutu".

Wnioski: Ujednolicenie wiat śmietnikowych oraz zazielenienie ich pnączami, rozważenie uzupełnienie zagospodarowania o monitoring w kluczowych częściach zagospodarowania, rozwiązywanie miejsca składowania rowerów (składzik/ wiata).

4. Koncepcja zagospodarowania

Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu

- Zachowanie układu funkcjonalno–przestrzennego - zespołu budynków wielorodzinnych;
- Uporządkowanie układu komunikacyjnego - korekty przebiegu dróg wewnętrznych i ciągów pieszych; reorganizacja istniejącego parkingu;
- Utworzenie dwóch dodatkowych stref rekreacyjnych: przy budynku rozdzielni elektrycznej oraz w miejscu skarpy przy ogrodzeniu budynku gazowni;
- Wzbogacenie szaty roślinnej osiedla o dodatkowe nasadzenia;
- Renowacja istniejącego placu zabaw - ogrodzenie, doposażenie, nawierzchnia.

Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.

Komunikacja samochodowa - drogi wewnętrzne i parkingi

- Reorganizacja parkingu w centralnej części osiedla (pomiędzy budynkami nr 3 i 3A. Uporządkowanie geometrii placu o kształcie zbliżonym do trójkąta; miejsca postojowe wzdłuż krawędzi i w środku - geokrata; przejazd jednokierunkowy - kostka betonowa. Korekta geometrii drogi pożarowej połączonej z parkingiem. Likwidacja murka oddzielającego parking od drogi wewnętrznej pozwoli na wygodniejszy wjazd do części miejsc postojowych oraz wykorzystanie przestrzeni w środku placu, co pozwoli na wygospodarowanie kilku dodatkowych miejsc postojowych;
- Utwardzenie parkingów w okolicy rozdzielni elektrycznej geokrata;
- Zmiana geometrii drogi pożarowej przy budynku nr 3A;
- Utworzenie miejsc parkingowych przy budynku nr 61;
- Naprawa ubytków w nawierzchni na terenie całego osiedla;
- Utworzenie nawierzchni z kostki betonowej na ulicy Dworcowej od skrzyżowania z drogą wewnętrzną;
- Usunięcie 2 miejsc parkingowych przy budynku nr 59 dla utworzenia wygodnego dojścia do przejścia do ul. Kościuszki;
- Utworzenie dodatkowych miejsc postojowych wzdłuż ul. Dworcowej - 19 miejsc postojowych prostopadłych, zamiast obecnego parkowania równoległego wzdłuż ulicy. Wymaga to wycinki drzew - topoli w złym stanie sanitarnym, wskazanych do usunięcia w inwentaryzacji zieleni.

Komunikacja piesza (chodniki, ścieżki)

- Utworzenie dogodnego ciągu pieszego od przejścia do ul. Kościuszki w kierunku budynków 3A i 3;
- Korekta przebiegu ciągu pieszego przy placu zabaw (do budynku 3A), z powiększeniem placu zabaw;
- Utwardzenie i uporządkowanie ścieżek wydeptanych przez mieszkańców;
- Miejscowe naprawy nawierzchni w miejscach wskazanych przez mieszkańców.

Zagospodarowanie rekreacyjne

Plac zabaw

- Nieznaczne powiększenie istniejącego placu zabaw, poprzez korektę przebiegu ciągu pieszego do budynku 3A;
- Ogrodzenie placu zabaw;
- Uzupełnienie ogrodzeń placów zabaw o niskie nasadzenia;
- Doposażenie placów zabaw o dodatkowe urządzenia (3 "bujaki", większa piaskownica oraz dodatkowa huśtawka);

- Miejsca do siedzenia - 2 stoliki z ławkami i 3 ławki;
- 2 pergole (dla zacielenia placu zabaw);
- Uzupełnienie nawierzchni trawiastej lub EPDM (nawierzchnia bezpieczna, granulat).

Nowy teren rekreacyjny [teren przy rozdzielni elektrycznej]

- Utwardzenie nawierzchni, utworzenie ścieżek oraz „zatoczek” na stoliki piknikowe oraz ławki;
- Monitoring.

Teren rekreacyjny na skarpie przy ogrodzeniu gazowni, przy bloku nr 7

- Lokalizacja miejsca aktywnej rekreacji - siłownia zewnętrzna na skarpie;
- Ścieżka od istniejących schodów terenowych;
- Monitoring.

Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.)

- Dodatkowe kosze na śmieci;
- Pojemniki na psie odchody;
- Stoliki piknikowe, ławeczki oraz kosze na śmieci w strefie rekreacyjnej przy budynku rozdzielni elektrycznej;
- Wiata rowerowa w okolicy budynku nr 3.

Oświetlenie

- Doświetlenie obu stref rekreacyjnych (latarnie).

Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)

- Uzupełnienie żywopłotów w miejscach wskazanych przez mieszkańców, w tym dla izolacji od parkingów;
- Pielęgnacja trawników;
- Dodatkowe nasadzenia drzew na terenie placów zabaw oraz terenów rekreacyjnych, dla zacielenia miejsc rekreacji;
- Dodatkowe nasadzenia i urozmaicenie roślinności np. drzew i krzewów pachnących i rabat kwiatowych o szczególnych walorach estetycznych - sugerowane przez mieszkańców gatunki akacja (robinia), lipa, tulipanowce, bzy.

Sugestie do zagospodarowania terenu poza obszarem opracowania koncepcji:

- Poprawienie stanu technicznego przejścia w parterze budynku nr 61, prowadzącego do ulicy Kościuszki (renowacja ścian, oświetlenie);
- Doświetlenie przejścia w parterze budynku nr 61;
- Doświetlenie dojścia do osiedla na północ przy budynku 59;
- Sugestia części mieszkańców dotycząca lokalizacji i budowy ekranów akustycznych od strony torowiska (zdania podzielone - do przeanalizowania zasadność akustyczna ekranów);
- Strefa rekreacyjna na zadrzewionym, utwardzonym terenie kolejowym - "zaimprovizowane" boisko do koszykówki, strefa do "street workoutu".

Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji

Możliwość wdrożenia mieszkańców w jej realizację

Ponieważ większość terenu należy do Rybnickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działania związane z układem komunikacyjnym będą mogły być realizowane ze środków własnych, lub przy wsparciu funduszy zewnętrznych.

Mieszkańcy osiedla w centrum Rybnika wykazali podczas warsztatów mniejsze zainteresowanie bezpośrednim udziałem w realizacji elementów zagospodarowania, niż mieszkańcy osiedli historycznych. Jednak wydaje się, że pewne grupy mieszkańców mogłyby zaangażować się w działania - np. w organizację stref rekreacyjnych czy nasadzenia drzew i rabat, przy wsparciu gminy i spółdzielni.

Rozwiązania o charakterze modelowym tj. możliwym do częściowego powielenia w innych obszarach także przez samych mieszkańców, którzy mogliby samodzielnie zmieniać przestrzeń wokół swojego miejsca zamieszkania

Rozwiązaniami o charakterze modelowym tj. możliwym do częściowego powielenia w innych obszarach mogłaby być organizacja miejsc postojowych przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej, poprzez wykorzystanie kratki syntetycznej ("georaster").

Rozwiązaniem o charakterze modelowym do częściowego powielenia w innych obszarach także przez samych mieszkańców mogłyby być nasadzenia drzew i roślin ozdobnych.

Wskazówki dla mieszkańców, inwestorów oraz innych użytkowników przestrzeni wspierających wdrażanie koncepcji

Koncepcja zakłada możliwość etapowania realizacji. Wariant podstawowy, odpowiadający na najpilniejsze potrzeby mieszkańców, to uporządkowanie ciągów komunikacyjnych i parkingów; a także poprawa komfortu i funkcjonalności placu zabaw.

Wariant rozszerzony - to przestrzenie rekreacyjne; przy czym teren przed budynkiem 3 należy do PKP i będzie musiał być realizowany przy usankcjonowaniu możliwości korzystania z tego terenu.

W procesie konsultacji pojawiły się pomysły ingerencji w terenach sąsiednich, wykraczające poza obszar opracowania. Ich realizacja wymagałaby uzgodnień z właścicielami terenów:

- Poprawienie stanu technicznego przejścia w parterze budynku nr 61, prowadzącego do ulicy Kościuszki - renowacja ścian, oświetlenie (własność Gminy Rybnik);
- Doświetlenie dojścia do osiedla na północ przy budynku 59 (własność Gminy Rybnik);
- Sugestia części mieszkańców dotycząca lokalizacji i budowy ekranów akustycznych od strony torowiska (własność PKP);
- Strefa rekreacyjna na zadrzewionym, utwardzonym terenie kolejowym - "zaimprovizowane" boisko do koszykówki, strefa do "street workoutu" (własność PKP).

Konkretne zadania do wykonania (np. ograniczenie lub zwiększenie ilości miejsc parkingowych, zabudowa ławek, urządzeń sportowych).

Konkretne zadania do wykonania wykazano w opisie koncepcji oraz wyszczególniono w zestawieniu elementów zagospodarowania w szacunkowym określeniu wartości zamówienia.

Bilans terenu

BILANS TERENU

POWIERZCHNIA OPRACOWANIA **15195,50 m2**

POWIERZCHNIA ZABUDOWY

Budynki istniejące	2136,4 m2
Wiaty/ Garaże	259,44 m2

POWIERZCHNIE UTWARDZONE **5271,35 m2**

Ścieżki piesze - istniejące	1194,73 m2
Ścieżki piesze - kostka betonowa	282,8 m2
Ścieżki pieszo - jezdne - (istniejące)	2195,57 m2
Ścieżki pieszo - jezdne - kostka betonowa	1598,25 m2

POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE **7449,22 m2***

Trawniki wspólne	6777,87 m2
Ścieżki piesze - geokrata*	23,5 m2
Parkingi - geokrata*	642,44 m2
Droga pożarowa - geokrata*	80 m2
Rabaty kwiatowe	54,5 m2

PARAMETRY TERENU

Powierzchnia zabudowy	0,14
Powierzchnia biologicznie czynna	0,50

*W wypadku geokraty przyjęto współczynnik powierzchni biologicznie czynnej równy 0,9

Szacunkowe określenie wartości zamówienia

L.p.	Wyszczególnienie obiektów, robót, elementów kosztów:	Wskaźnik odniesienia:		Wartość jednostk.	Wartość obliczona
1	2	3		4	5
A	KOSZT ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA ZAPROPONOWANYCH W KONCEPCJI				
1	UKŁAD KOMUNIKACYJNY – DROGI, PARKINGI, CHODNIKI ITP.				349 825 zł
	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA				
	Utwardzenie drogi wewnętrznej. Nawierzchnia kostka betonowa z uszlachetnioną powierzchnią	957	m2	160 zł	153 120 zł
	Nowa geometria drogi pożarowej – ekoraster	80	m2	90 zł	7 200 zł
	Zmiana geometrii skrzyżowania drogi wewnętrznej i ulicy dworcowej	80	m2	90 zł	7 200 zł
	Naprawa jezdni / Nawierzchnia z kostki betonowej	641	m2	120 zł	76 920 zł
	PARKINGI				
	Utwardzenie nawierzchni – ekoraster/ kostka ażurowa	642,44	m2	70 zł	44 971 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA				
	Chodniki na terenie osiedla – kostka betonowa	282	m2	120 zł	33 840 zł
	Schody terenowe	4	mb	400 zł	1 600 zł
	Renowacja chodnika przy parkingu (budynek rozdzielni elektrycznej)	84,08	m2	180 zł	15 134 zł
	NAWIERCHNIE STREFY REKREACYJNEJ (rozdzielnia)				
	Nawierzchnia z kostki betonowej	82	m2	120 zł	9 840 zł
2	ZAGOSPODAROWANIE REKREACYJNE (PLACE ZABAW ITP)				90 500 zł
	PLAC ZABAW				90 500 zł
	Doposażenie placu zabaw	1	kpl.	20 000 zł	20 000 zł
	Ogrodzenie niskie/ ażurowe (część B)	65	mb	100 zł	6 500 zł
	Żywopłot od stony parkingu	20	mb	130 zł	2 600 zł
	Ławki	3	szt.	3 000 zł	9 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik +2 ławki)	2	szt.	4 000 zł	8 000 zł
	Nawierzchnia bezpieczna EPDM + korytowanie + krawężniki	180	m2	180 zł	32 400 zł
	Wiaty/ pergole	2	szt.	6 000 zł	12 000 zł
3	ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY				65 600 zł
	Ławki	10	szt.	3 000 zł	30 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik +4 krzesła)	2	szt.	4 000 zł	8 000 zł
	Kosze na śmieci	20	szt.	1 200 zł	24 000 zł
	Kosze na psie odchody	3	szt.	1 200 zł	3 600 zł
4	ELEKTRYKA, MEDIA				14 000 zł
	Oświetlenie – latarnie parkowe	4	szt.	3 500 zł	14 000 zł
5	BUDYNKI				7 000 zł
	Wiaty rowerowa	1	szt.	7 000 zł	7 000 zł
6	ZIELEŃ				30 872 zł
	Rabaty kwiatowe	55	m2	180 zł	9 900 zł
	Pielęgnacja trawnika	501	m2	2 zł	1 002 zł
	Nasadzenia krzewów ozdobnych	4	szt.	300 zł	1 200 zł
	Nasadzenia drzew	4	szt.	500 zł	2 000 zł
	Żywopłot przy strefie rekreacyjnej (ogrodzenie gazowni)	14	mb	130 zł	1 820 zł
	Żywopłot przy strefie rekreacyjnej (rozdzielnia elektryczna)	45	mb	130 zł	5 850 zł
	Uzupełnienie żywopłotów na terenie osiedla (oddzielenie od parkingu)	70	mb	130 zł	9 100 zł

RAZEM NETTO

VAT

RAZEM BRUTTO

557 797 zł

128 293 zł

686 091 zł

Sugerowane dodatkowe działania poza granicami obszaru opracowania:

Teren rekreacyjny „lasek” własność PKP [POZA OBSZAREM OPRACOWANIA]				58 000 zł
Wyczyszczenie i pomalowanie nawierzchni betonowej	300	m2	70 zł	21 000 zł
Pielęgnacja zieleni (wycinki drzew, gałęzi)			5 000 zł	5 000 zł
Stół do ping-ponga / piłkarzyki	1	szt.	5 000 zł	5 000 zł
Kosze do koszykówki	2	szt.	2 000 zł	4 000 zł
Zestaw do street workoutu	1	kpl.	15 000 zł	15 000 zł
Stoliki piknikowe (stolik +4 krzesła)	2	szt.	4 000 zł	8 000 zł

Zespół autorski

ARCA Biuro Projektów Urbanistyki i Architektury Michał Stangel

- Główny Projektant: dr hab. inż. arch. Michał Stangel;
- Asystent projektanta: mgr inż. arch. Wojciech Zientek;
- Konsultant ds. ekonomicznych: dr hab. Adam Drobnia, prof. AE;
- Psycholog: mgr Paulina Knosala;
- Inwentaryzacja szaty roślinnej: mgr Marta Gocek, Pracownia 44sto;
- Konsultant szacunkowego określenia wartości zamówienia: mgr inż. Jerzy Bugla.

Spis wykorzystanych materiałów

- Fotografie z terenu opracowania własne (luty 2017 – maj 2018).
- Materiały archiwalne udostępnione przez Zamawiającego.
- Mapy zasadnicze i ewidencyjne w wersji cyfrowej zamówione przez Wykonawcę
- Uchwała Nr 590/XLIII/2009 Rady Miasta Rybnika z dnia 30 września 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla terenów Śródmieścia.
- Wyniki przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych - notatki w oparciu o ankiety i opinie uczestników warsztatów.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika - Uchwała Nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dn. 30 czerwca 2016 r.
- Rybnicki System Informacji Przestrzennej, www.rsip.rybnik.eu/Start/Index_pl.html
- Fotografie z drona, aut. Dariusz Szuba (marzec 2018).
- Aktualizacja mapy geodezyjnej sporządzona przez Pracownię Geodezyjną MERIDIAN, (www.meridianzabrze.pl).
- POLITYKA MIESZKANIOWA MIASTA RYBNIKA 2023+, Urząd Miasta Rybnika 2017.