

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

**Zadanie 2
Osiedle Beata przy ul. Kwiotka,
Rybnik-Niewiadom**

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

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	5
Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta	6
Aktualizacja mapy geodezyjnej	7
3. Działania partycypacyjne	7
4. Koncepcja zagospodarowania	10
Projektowany układ funkcjonalno-przestrzenny terenu	10
Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.	10
Uporządkowanie ogrodzeń prywatnych ogródków	10
Zagospodarowanie rekreacyjne	11
Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.)	11
Oświetlenie	11
Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)	11
Budynki	11
Inne (prace ziemne, itp.)	12
Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji	12
Bilans terenu	13
Szacunkowe określenie wartości zamówienia	14
Spis wykorzystanych materiałów	15

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

Podstawa opracowania

- Umowa nr RA.272.4.2018 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 w dzielnicy Niewiadom, o powierzchni 1,37 ha.

Granice terenu wyznaczają: ul. Kwiotka, ul. Raciborska; oraz granice terenów leśnych.

Teren - działka nr 575/17 - jest własnością wspólnoty mieszkaniowej, z niewielkim udziałem Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum.

Budynek przy ul. Raciborskiej 229 - własność gminy Rybnik.



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

Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych

Zespół czterech budynków wielorodzinnych przy ulicy Augustyna Kwiotka w układzie podkowowym oraz jeden budynek oddzielony ulicą Raciborską stanowiący jednak typologicznie część założenia. Budynki powstałe na początku XX wieku, dwukondygnacyjne, klatkowe z dachami dwuspadowymi wpisane zostały do gminnej ewidencji zabytków Miasta Rybnika.

W obszar opracowania wchodzi także zespół garaży, tereny zieleni oraz niezagospodarowany plac wewnętrzny.

Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny oparty o układ ulic Augustyna Kwiotka i Raciborskiej. Dojazd do działek z nawierzchnią gruntową, chodniki częściowo utwardzone.

Inwentaryzacja szaty roślinnej

Plac wewnętrzny porośnięty trawą, świeżo posianą (maj 2018); częściowo zagospodarowany niską zielenią ozdobną.

Dwa niewielkie drzewa iglaste: Sosna zwyczajna *Pinus sylvestris* (obw. ok 30cm); Świerk pospolity *Picea abies* (obw. ok 30cm).

Część obszaru opracowania w części południowej stanowi niezagospodarowany teren zielony oddzielony wysoką skarpą od reszty założenia. Roślinność spontaniczna; dominujące gatunki: Brzoza brodawkowata *Betula pendula*, Klon pospolity *Acer platanoides*, Lipa drobnolistna *Tilia cordata*.

We wschodniej części terenu las liściasty; dominujące gatunki: Brzoza brodawkowata *Betula pendula*, Klon pospolity *Acer platanoides*, Lipa drobnolistna *Tilia cordata*.

Szata roślinna została scharakteryzowana i opisana, z określeniem aktualnej kondycji zdrowotnej istniejącego drzewostanu w celu określenia, które drzewa należy wyciąć, a które poddać pielęgnacji, w załączniku graficznym.

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:

- Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Pod Lasem 62, Rybnik;
- TAURON Obsługa Klienta Sp. z o.o., ul. Lwowska 23, Katowice;
- 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	Podłączenie do linii energetycznej na ul. Kwiotka Linia 20kV w południowej części terenu (skarpa)	TAURON	Dobry	Przydatna
Sieć wodociągowa	Sieć fi 90 Podłączenie w ul. Kwiotka Przebieg wewnątrz kwartału	Czynna sieć wodociągowa będąca w eksploatacji PWiK (kolor jasno niebieski)	Dobry	Przydatna
Sieć kanalizacyjna	Sieć fi 200 Podłączenie w ul. Kwiotka Przebieg po północnej stronie kwartału	Czynna sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej będąca w eksploatacji PWiK (kolor czerwony)	Dobry	Przydatna
Sieć Gazowa	Brak			
Sieć ciepłownicza	Brak			

Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem

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

Osiedle „Beata” przy ul. Kwiotka 55, 56, 57 i 58 w Rybniku – Niewiadomiu to osiedle patronackie dawnej zlikwidowanej kopalni „Szczęście Beaty”. Dwukondygnacyjne budynki mieszkalne w układzie urbanistycznym na planie regularnej podkowy z dobudowanymi prostopadle od stron zewnętrznych budynkami gospodarczymi (za wyjątkiem budynku przy ul. Kwiotka 58, pozbawionego ich przy przebudowie drogi (ulica Raciborska, powyżej poziomu osiedla). **Osiedle wybudowane zostało na podstawie angielskiej idei tzw. „miasta – ogrodu”, ale w śląskiej interpretacji.** Wszystkie budynki są otynkowane, a obecnie ocieplone i po renowacji wg projektu współczesnego architekta, przy zachowaniu kubatur i kształtu brył architektonicznych. Ze względu na nowe potrzeby niektóre pomieszczenia przebudowano. **Przestrzeń wewnątrz układu została samowolnie i chaotycznie zawłaszczona przez niektórych mieszkańców i koniecznym jest jej zrewitalizowanie w celu przywrócenia przestrzeni wspólnej, która nie jest jednocześnie terenem komunikacyjnym (drogi wokół osiedla).** Pod względem konserwatorskim wymagana jest likwidacja wysokich ogrodzeń, byle **jakiego zagospodarowania terenu wewnątrz układu, dopuszczalne są małe przydomowe ogrody o tej samej wielkości, równomiernie zlokalizowane wokół ścian od wewnątrz układu, jednak z pozostawieniem środkowej części wspólnej**, gdzie centralny element wysokościowy, np. duże drzewo (o ładnej rozłożystej koronie) z ławką wokół, czy rzeźba będą koncentrować życie społeczne i organizować uporządkowaną przestrzeń zieloną. **Dla wygrócenia przydomowych ogródków sugerowane są niskie, np. żywopłotowe lub inne delikatne w formie ogrodzenia z naturalnych materiałów, nie przesłaniające elewacji budynków.** Zabroniona jest zabudowa małą architekturą przydomowych ogródków oraz zabronione jest stosowanie ogrodzeń odlewanych z betonu. **Drogi wokół mini-osiedla powinny być utwardzone naturalnymi materiałami.**

Do obszaru rewitalizacji został także dołączony **budynek mieszkalny przy ul. Raciborskiej 229 w Rybniku – Niewiadomiu**, objęty GEZ i podlegający ochronie konserwatorskiej. W otoczeniu obiektu należy utrzymać tradycyjne ogrodzenie drewniane oraz roślinność wysoką.

Wskazane, aby elementy małej architektury, projektowane na terenie osiedla i przy budynku po drugiej stronie drogi rozdzielającej obszar (Raciborskiej), były zharmonizowane z otoczeniem, z zastosowaniem w miarę możliwości naturalnych materiałów, w nieagresywnej, stonowanej kolorystyce, a powierzchnie - utwardzone naturalnym kamieniem lub innym materiałem zbliżonym, również w stonowanej, naturalnej kolorystyce. Nasadzenia zieleni powinny zostać odpowiednio zaprojektowane, z wykorzystaniem materiału zielonego pochodzenia rodzimego, z unikaniem gatunków obcych, sprowadzonych do Polski z innych stref klimatycznych.

Teren osiedla oraz budynek przy Raciborskiej 229 są pod ochroną konserwatorską (osiedle tworzy strefę ochrony konserwatorskiej), dlatego wszelkie prace i zmiany w otoczeniu budynków zabytkowych wymagają uzgodnienia konserwatorskiego.

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

Główną grupą docelową będą mieszkańcy, członkowie wspólnoty 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 - jest to teren należący do wspólnoty mieszkaniowej, więc działania mogły być realizowane w ramach działań własnych wspólnoty; przy korzystaniu z dostępnej pomocy finansowej.

Działania w ramach ulicy Kwiotka (chodnik) do realizacji przez Wydział Dróg Miasta Rybnika.

Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika

Obszar znajduje się w strefie **M1 obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

FUNKCJE OBSZARU:

Zabudowa osiedlowa wielorodzinna o zróżnicowanej intensywności i wysokości zabudowy, z usługami podstawowymi, głównie o znaczeniu lokalnym, zaspokajającymi potrzeby mieszkańców.

KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW

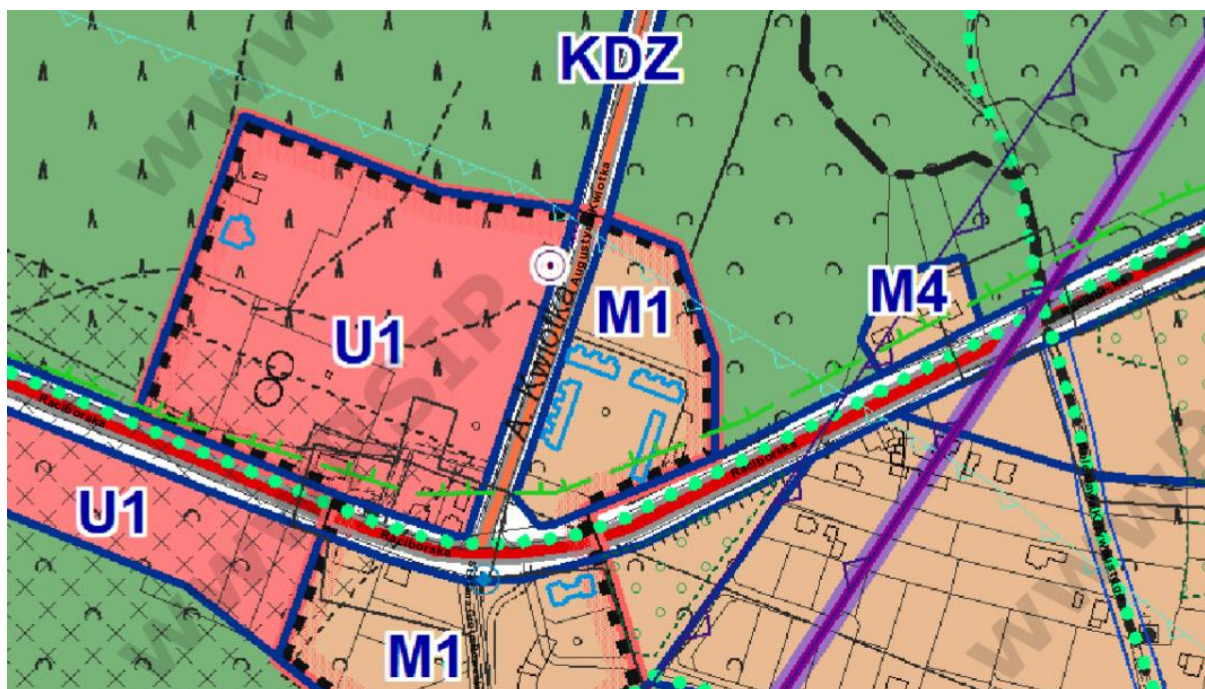
Kierunek podstawowy: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Kierunki dopuszczalne: tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny parkingów wielopoziomowych, tereny garaży.

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zachować osiedlowy charakter obszarów, w tym ograniczać dogęszczanie istniejącej zabudowy.

W szczególności zapewnić odpowiednią powierzchnię terenów zieleni urządzonej oraz parkingów, określając wymagany udział powierzchni zieleni urządzonej, w tym placów zabaw i innych form aktywności fizycznej oraz ścieżek pieszych i rowerowych, a także zasady rozbudowy miejsc parkingowych, uwzględniając w tym celu tereny dotychczas niezagospodarowane, także wzdłuż dróg lub możliwość realizacji parkingów podziemnych i wielopoziomowych. (...)

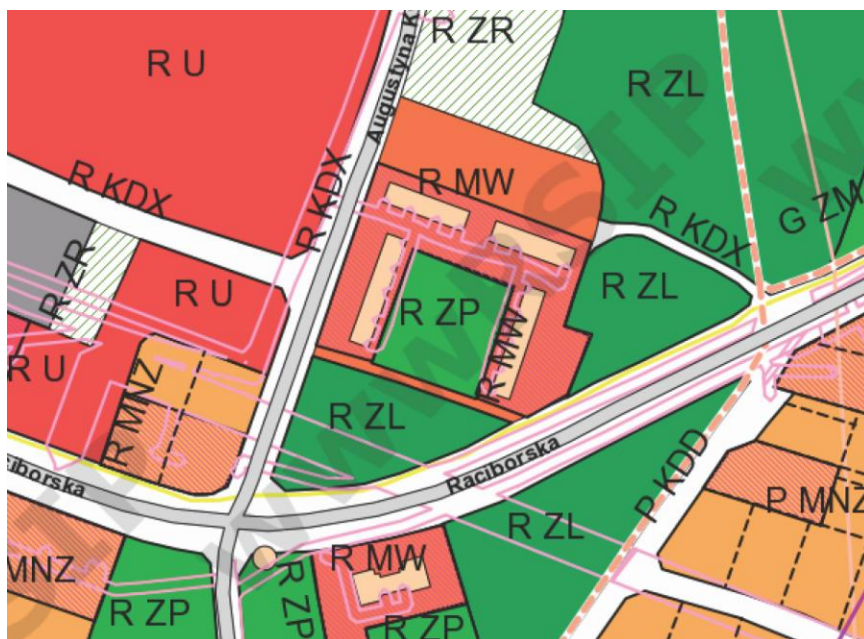


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar znajduje się na terenach o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, tj.: zabudowy budynkami, zawierającymi 2 lub więcej mieszkań
- **ZL** - tereny lasów
- **ZP** - tereny zieleni parkowej

W planie ustalono ochronę konserwatorską następujących założeń i obiektów o charakterze zabytkowym: zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kwiotka 56, 57, 58,



Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku

Teren określony w LPR, jako *obszar rozwoju jakościowego, wymagające głównie rehabilitacji – zmian jakościowych zagospodarowania, podnoszących standard i jakość życia mieszkańców, a w części także zmian funkcjonalnych i przestrzennych, o charakterze obszarów zdegradowanych lub rewitalizacji, w tym także pod względem urbanistycznym i społecznym.*

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:

- Wspólny plac;
- Niska zabudowa osiedla;
- Poczucie własności (własny segment, prywatny ogródek);
- Ogródki przydomowe (możliwość indywidualnego wpływu na najbliższą przestrzeń)
- Dobre połączenie z miastem;
- Bliskość miasta, przy zachowaniu kameralności miejsca;
- Sąsiedztwo zieleni, bliskość lasu.

Problemy miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Brak utwardzonej drogi na osiedlu;
- Nieutwardzona ścieżka w południowej części osiedla;
- Schody wychodzące bezpośrednio na jezdnię;
- Brak chodnika przy ulicy Kwiotka;
- Brak chodnika/ utwardzonej ścieżki prowadzącej przez las do przystanku;
- Kompostowniki przy skarpie w południowej części działki;
- Brak zagospodarowania części wspólnej;
- Niejednorodność, niespójność ogrodzenia prywatnych ogródków;
- Nieodnowione budynki gospodarcze (chlewiki);
- Poczucie bycia pominiętym przez miasto przy nowych inwestycjach.

Propozycje zmian wskazane przez mieszkańców:

- Chodnik prowadzący do przystanku;
- Chodnik przy ulicy Kwiotka, łączący się z istniejącymi schodami;
- Utwardzenie nawierzchni drogi osiedlowej, oraz ścieżek;
- Wyrównanie terenu (eliminacja miejsc zbierania się wody);
- Zagospodarowanie części wspólnej. Proponowane funkcje to boisko (siatkówka, piłka nożna) lub dodatkowa zieleń;
- Plac zabaw;
- Utwardzenie nawierzchni pod miejsca parkingowe (wystarczająca ilość miejsc, jednakże zła nawierzchnia);
- Zabezpieczenie skarpy oraz usunięcie znajdujących się przy niej kompostowników;
- Odgrodzenie się od ulicy dodatkową zielenią lub ekranami akustycznymi;
- Ujednolicenie ogrodzeń ogródków prywatnych;
- Dodatkowe oświetlenie;
- Wiaty/zadaszenia na śmietniki.

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

Generalnie akceptacja rozwiązań przez mieszkańców.

Szczegółowe Uwagi mieszkańców:

- Wariant preferowany - z większymi ogródkami i mniejszym terenem wspólnym;
- Chodnik prowadzący do przystanku - na całej długości odcinka ul. Kwiotka, od skrzyżowania do wjazdu na osiedle (wzdłuż drogi skarpa nadsypana lub pale);
- Likwidacja istniejących schodów przy ul. Kwiotka;
- Przy boisku do siatkówki - siatka - osłona;
- Chlewik - usunąć, w miejscu chlewika garaże;
- Garaże blaszane wyrównać;
- Ekran akustyczny zaprojektować szerszy;
- Dodatkowe oświetlenie - latarnie - wskazane miejsca;
- Dodatkowe kosze na śmieci wskazane miejsca;
- Ew. stół do ping-ponga betonowy w przestrzeni wspólnej;
- Plac zabaw na skarpie;
- Ewentualnie wariantowo można wykonać dobudówki w budynku nr 58 (podobnie jak w innych budynkach);
- Dodatkowe miejsca parkingowe w miejscu schodów terenowych;
- Większa liczba miejsc parkingowych przy budynku nr 56 (sugerowane usunięcie nieczynnego słupa telekomunikacyjnego oraz/lub zakończenie ciągu pieszo-jezdnego zatoką parkingową;
- Zbędny projektowany chodnik w północnej części przestrzeni wspólnej (wg części mieszkańców).

4. Koncepcja zagospodarowania

Projektowany układ funkcjonalno-przestrzenny terenu

Zachowanie układu funkcjonalno-przestrzennego - zespołu czterech budynków wielorodzinnych przy ulicy Augustyna Kwiotka w układzie podkowowym.

W obszar opracowania wchodzi także zespół garaży, tereny zieleni oraz niezagospodarowany plac wewnętrzny.

Budynek przy ul. Raciborskiej 229 - własność gminy Rybnik - w wyniku analiz stwierdzono, że zagospodarowanie działki, które stanowi ogrodzone, dobrze zagospodarowane podwórko, nie wymaga ingerencji i działań w ramach koncepcji rewitalizacji.

Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.

Układ komunikacyjny oparty o układ ulic Augustyna Kwiotka i Raciborskiej.

Plac wewnętrzny częściowo zagospodarowany niską zielenią ozdobną. Część obszaru opracowania w części południowej stanowi niezagospodarowany teren zielony oddzielony wysoką skarpą od reszty założenia.

Komunikacja samochodowa - drogi wewnętrzne

- Utwardzenie drogi wewnętrznej (obecnie nawierzchnia gruntowa) wraz z wjazdem od ul. Kwiotka - kostka betonowa;
- Przejazd z drogi wewnętrznej do dziedzińca - nawierzchnia z kratki syntetycznej.

Parkingi

- Organizacja i utwardzenie miejsc postojowych (proponowana kratka syntetyczna; alternatywnie kostka ażurowa).

Komunikacja piesza (chodniki, ścieżki)

- Utwardzenie chodnika przy ul. Kwiotka od skrzyżowania z ul. Raciborską do wjazdu na drogę wewnętrzną;
- Schody terenowe do ul. Kwiotka - zgodnie z uzyskanymi informacjami, w ramach budowy chodnika planowana jest likwidacja schodów. W koncepcji wariantowo pokazano możliwość ich przesunięcia (budowy nowych schodów) w głąb terenu osiedla;
- Przebudowa schodów terenowych - przesunięcie o 2 m na teren wspólnoty;
- Odcinek drogi wewnętrznej gruntowej wzdłuż ul. Kwiotka – utwardzenie, jako ciąg pieszo-jezdny (problematiczny wjazd - promień skrętu - z. ul. Kwiotka);
- Uporządkowanie ścieżek pieszych między budynkami - nawierzchnia utwardzona (kostka betonowa) lub żwirowa;
- Uporządkowanie wejścia ścieżki do lasu w kierunku przystanku autobusowego - nawierzchnia gruntowa lub kruszywo mineralne stabilizowane żywicą;
- Przejście z kostki ażurowej na dziedzińcu wzdłuż ogrodzenia budynku nr 56.

Uporządkowanie ogrodzeń prywatnych ogródków

- Uporządkowanie ogrodzeń prywatnych ogródków - ogrodzenia równej długości
- Ogrodzenia pełne, drewniane na odcinku ok. 3 m, wydzielające strefą "tarasu" bezpośrednio przy budynkach;
- Na dalszym odcinku (od strony dziedzińca) ogrodzenia niskie/ażurowe; docelowo rekomendowane żywopłoty;

Zagospodarowanie rekreacyjne

Wspólny dziedziniec

- Wyrównanie i uporządkowanie nawierzchni gruntowej - trawnik, przestrzeń wspólna do zabawy;
- Słupy do wieszania hamaków/huśtawek itp. przy istniejących drzewach (elementy te mogą być wieszane i wymieniane przez mieszkańców);
- Stół do ping-ponga;
- Boisko do siatkówki wraz z obejściem (wariantowo nawierzchnia trawiasta lub piaskowa);
- Miejsca do siedzenia przy boisku wkomponowane w skarpę;
- 2 stoliki piknikowe przy boisku, na utwardzonym terenie przy poszerzeniu ścieżki.

Teren na skarpie, we wschodniej części osiedla

- Uporządkowanie nawierzchni, dosianie trawy;
- Opcjonalnie lokalizacja elementów placu zabaw (sugerowana przez część mieszkańców) jednak wydaje się, że w tym miejscu, na skraju lasu, nie są wskazane "komercyjne" urządzenia do zabawy (sam teren jest odpowiedni do zabawy; mieszkańcy mogą powiesić huśtawki na gałęzi drzewa, itp.).

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

- Miejsca do siedzenia w ramach terenu rekreacyjnego - jw.;
- Stoliki piknikowe;
- Kosze na śmieci.

Oświetlenie

- Latarnie - wskazane na rysunku planu zagospodarowania (plansza nr 2);
- Oświetlenie ścieżki do przystanku przez las - latarnia, lub alternatywnie lampa LED w narożniku na budynku.

Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)

- Zachowanie dwóch drzew iglastych na dziedzińcu wewnętrznym (Sosna zwyczajna - obw. ok 30cm; Świerk pospolity - obw. ok 30cm);
- Rekomendowane nasadzenie drzewa na podwórzu między budynkami - gatunek rodzimy, np. Klon, Platan, Lipa (zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi: *drzewo takie jako centralny element wysokościowy, mogłyby koncentrować życie społeczne i organizować uporządkowaną przestrzeń zieloną*);
- Zachowanie i pielęgnacja pozostałych drzew na obrzeżu terenu. W rejonie wejścia do lasu/dojścia do przystanku autobusowego opcjonalne przycięcie gałęzi, pozwalające na powieszenie huśtawki, hamaka itp.;
- Żywopłoty od ogródków prywatnych - proponowane gatunki rodzime - Grab, Berberys, Cis;
- Zalecana pielęgnacja trawników (dosianie traw, koszenie); oraz uporządkowanie zieleni niskiej na skarpie w południowej części terenu (m.in. posprzątanie nagromadzonych tam odpadów komunalnych).

Budynki

- Garaże blaszane zlokalizowane przy granicy działki - rekomendowane przesunięcie jednego z nich dla uporządkowania terenu;
- Budynek gospodarczy (chlewik) - rekomendowane wyburzenie, z możliwością budowy w tym miejscu garaży lub wiaty na samochody;

- Wariantowo dobudówki lub wiaty przy budynku nr 58, w gabarytach takich, jak części gospodarcze przy pozostałych budynkach - pokazano wariantowo na wizualizacjach.

Inne (prace ziemne, itp.)

- Zabezpieczenie skarpy oraz usunięcie znajdujących się przy niej kompostowników;
- Opcjonalny ekran akustyczny od ul. Raciborskiej - sugerowany ekran przezroczysty, nie pogarszający warunków oświetleniowych; alternatywnie ekran porośnięty zielenią.

Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji

Możliwość wdrożenia mieszkańców w jej realizację

Ponieważ teren należy do jednej wspólnoty mieszkaniowej, działania będą mogły być realizowane ze środków własnych, lub przy wsparciu funduszy zewnętrznych.

Prace budowlane (utwardzenie terenu, chodnik, schody, niwelacja skarp, itp.) muszą być wykonane przez wykwalifikowane firmy.

Natomiast, widoczna dotychczasowa aktywność mieszkańców pozwala przypuszczać, że mieszkańcy mogliby być osobiście zaangażowani w realizację elementów zagospodarowania dotyczących zwłaszcza wnętrza podwórka - ogrodzeń, miejsc do siedzenia.

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 także przez samych mieszkańców, którzy mogliby samodzielnie zmieniać przestrzeń wokół swojego miejsca zamieszkania, mogłyby być:

- Ogródki przydomowe wraz z ujednoliconymi ogrodzeniami;
- Zagospodarowanie wspólnego podwórka na cele rekreacyjne - hamaki, leżaki, boisko do siatkówki itp.;
- Organizacja miejsc postojowych przy zachowaniu powierzchni biologicznie czynnej, poprzez wykorzystanie kratki syntetycznej.

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

Koncepcja zakłada możliwość etapowania realizacji. Wariant podstawowy, odpowiadający na najpilniejsze potrzeby mieszkańców, to utwardzenie dróg wewnętrznych oraz budowa chodnika wzdłuż ul. Kwiotka.

Wariant rozszerzony - elementy poprawiające funkcjonalność i estetykę przestrzeni - to pozostałe proponowane elementy zagospodarowania, w tym nawierzchnie przy budynkach, elementy rekreacyjne, itp. Elementy małej architektury i pielęgnacji zieleni mogłyby być tworzone przez mieszkańców, np. hamaki, huśtawki, miejsca do siedzenia z palet, bali, itp. (widoczna jest już dotychczasowa aktywność mieszkańców).

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	13295,45 m²
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	
Budynki istniejące	1530 m ²
Garaże istniejące	162+(43*) m ²
Garaże planowane (inwestycja mieszkańców)*	
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	2049,8 m²
Ścieżki piesze - kostka betonowa	611,3 m ²
Ścieżki piesze - żwir (lub terraway)	60 m ²
Chodnik przy ulicy Kwiotka	277,2 m ²
Ścieżki pieszo - jezdne - kostka betonowa	309,5 m ²
Ścieżki jezdne - kostka betonowa	703,4 m ²
Place gospodarcze - kostka betonowa	88,4 m ²
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE	9523,06 m²*
Ogródki przydomowe prywatne	2148,5 m ²
Trawnik na centralnym dziedzińcu	434 m ²
Boisko trawiaste do siatkówki	290,8 m ²
Trawnik przy wejściach do budynków	225,4 m ²
Ścieżki piesze - geokrata*	170 m ²
Ścieżki pieszo jezdne - geokrata*	373,4 m ²
Parkingi - geokrata*	117+ 401 m ²
Inna zieleń	4063,8 m ²
Zieleń (ul. Raciborska)	1405,3 m ²
PARAMETRY TERENU	
Powierzchnia zabudowy	0,13
Powierzchnia biologicznie czynna	0,72

*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.				399 070 zł
	<i>KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA</i>				
	Utwardzenie drogi wewnętrznej. Nawierzchnia kostka betonowa z uszlachetnioną powierzchnią	703,4	m2	160 zł	112 544 zł
	Przejazd z drogi wewnętrznej do dziedzińca – ekoraster	50	m2	70 zł	3 500 zł
	<i>PARKINGI</i>				
	Utwardzenie nawierzchni - ekoraster	518	m2	150 zł	77 700 zł
	<i>KOMUNIKACJA PIESZA</i>				
	Chodnik przy ul. Kwiotka. (Odcinek od skrzyżowania z ulicą Raciborską do wjazdu na osiedle) Nawierzchnia – kostka betonowa	277,2	m2	180 zł	49 896 zł
	Schody zewnętrzne (opcjonalnie – prowadzące do chodnika przy ul Kwiotka)	10	m2	800 zł	8 000 zł
	Ciąg pieszo-jezdny równoległy do ul. Kwiotka. Nawierzchnia kostka betonowa z uszlachetnioną powierzchnią	309,5	m2	160 zł	49 520 zł
	Chodniki i ścieżki na terenie osiedla. Nawierzchnia kostka betonowa z uszlachetnioną powierzchnią	611,3	m2	100 zł	61 130 zł
	Wejście ścieżki do lasu. Nawierzchnia żwirowa/ lub typu terraway	60	m2	180 zł	10 800 zł
	Utwardzenie placów gospodarczych kostka betonowa	88	m2	160 zł	14 080 zł
	Przejście z geokraty wzdłuż ogrodzenia budynku nr 58 oraz budynków 55 i 57	170	m2	70 zł	11 900 zł
2	ZAGOSPODAROWANIE REKREACYJNE (SPORT, PLACE ZABAW ITP)				48 250 zł
	<i>UPORZĄDKOWANIE WSPÓLNEGO DZIEDZIŃCA</i>				
	Nawierzchnia trawiasta (centralny dziedziniec)	434	m2	15 zł	6 510 zł
	Boisko do siatkówki (piaszczyste/ trawiaste)	1	kpl.	10 500 zł	10 500 zł
	Miejsca do siedzenia przy boisku wkomponowane w skarpe	1	kpl.	10 000 zł	10 000 zł
	Stupy/ stelaże do wieszania hamaków/ huśtawek	2	szt.	260 zł	520 zł
	Drenaż	120	mb	40 zł	4 800 zł
	Drenaż - zbiornik na deszczówkę z pompą	1	szt.	5 000 zł	5 000 zł
	<i>UPORZĄDKOWANIE OGRODZEŃ OGRÓDKÓW WSPÓLNYCH</i>				
	Żywopłoty od strony dziedzińca	84	mb	130 zł	10 920 zł
3	ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY				27 800 zł
	Ławki	3	szt.	4 000 zł	12 000 zł
	Stoliki piknikowe	2	szt.	4 000 zł	8 000 zł
	Kosze na śmieci	4	szt.	1 200 zł	4 800 zł
	Stół do ping-ponga	1	szt.	3 000 zł	3 000 zł
4	ELEKTRYKA, MEDIA				20 000 zł
	Oświetlenie – latarnie parkowe	6	szt.	3 000 zł	18 000 zł
	Oświetlenie – lampa LED w narożniku budynku wraz z instalacją	2	szt.	1 000 zł	2 000 zł
5	BUDYNKI				24 000 zł
	Wiaty śmietnikowe (drewniane)	3	kpl.	8 000 zł	24 000 zł
6	ZIELEŃ				1 600 zł
	Pielęgnacja trawnika	400	m2	2 zł	800 zł
	Pielęgnacja drzew (cięcia pielęgnacyjne i sanitarne)	2	szt.	400 zł	800 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ B (netto)				520 720 zł
B	INNE KOSZTY PROJEKTU				- zł
	Zabezpieczenie skarpy oraz usunięcie znajdujących się przy niej kompostowników	1	kpl.	10000	10 000 zł
	Roboty ziemne (ekran akustyczny)	1	rob.	6000	6 000 zł
	Ekran akustyczny przy ulicy Raciborskiej	42	m2	420 zł	17 640 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ B (netto)				33 640 zł

RAZEM NETTO

554 360 zł

VAT

127 503 zł

RAZEM BRUTTO

681 863 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 Drobnik, 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.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego - Uchwała Nr 545/XXXV/2005.
- Rady Miasta Rybnika z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika.
- 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.