

K o n c e p c j a  
architektoniczno-urbanistyczna  
zagospodarowania  
części wspólnych terenów mieszkalnych  
osiedla przy ulicy Słonecznej  
w Rybniku - dzielnica Paruszowiec-Piaski  
z zastosowaniem technik partycypacyjnych

Warszawa-Rybnik, listopad 2018 r.



Fundusze  
Europejskie  
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita  
Polska



**Miasto  
Rybnik**

Unia Europejska  
Fundusz Spójności



**Zamawiający:**

**Miasto Rybnik**

ul. Bolesława Chrobrego 2  
44-200, Rybnik

**Wykonawca – konsorcjum firm:**

**UTILA sp. z o.o.**

ul. Targowa 42/20  
03-733 Warszawa  
[www.utila.pl](http://www.utila.pl)

**Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach**

ul. Rolna 43  
40-555 Katowice



**Zespół projektowy:**

dr hab. inż. arch. Maciej Borsa – główny projektant

mgr inż. arch. Karolina Czuwara

mgr Michał Kazem-Bek

mgr Mateusz Kowalczyk

mgr inż. Beata Paczek

mgr Małgorzata Patyńska

mgr Anna Pyziak

Agata Ponichtera

Dokument opracowany na podstawie umowy nr RA.2151.24.2018 zawartej w dniu 27.07.2018 r. dotyczącej opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ulicy Słonecznej w Rybniku, w dzielnicy Paruszowiec-Piaski z zastosowaniem technik partycypacyjnych w ramach projektu pn. „Rewitalizacja miasta nowa energia rybnickiej tradycji” współfinansowanego z funduszy europejskich w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

Warszawa-Rybnik, październik 2018 r.

## Spis treści

1.	Podstawa opracowania .....	4
2.	Zakres opracowania .....	4
3.	Podstawy georeferencyjne.....	5
4.	Położenie i granice terenu.....	5
5.	Uwarunkowania strategiczno-programowe.....	6
6.	Stan istniejący.....	10
6.1.	Zabudowa .....	11
6.2.	Układ komunikacyjny .....	13
6.3.	Zagospodarowanie terenu .....	16
6.4.	Zieleń .....	20
6.5.	Infrastruktura techniczna .....	22
6.6.	Wnioski z analizy stanu istniejącego .....	23
7.	Wartości kulturowe .....	25
8.	Wartości społeczne .....	28
9.	Proces partycypacyjny - użytkownicy i ich potrzeby .....	29
10.	Założenia koncepcji projektowej .....	36
11.	Rozwiązania projektowe .....	38
11.1.	Zabudowa .....	38
11.2.	Układ komunikacyjny .....	39
11.3.	Zagospodarowanie terenu .....	40
11.4.	Zieleń .....	46
11.5.	Infrastruktura techniczna .....	46
11.6.	Rozwiązania materiałowe.....	47
11.7.	Koszty .....	47
12.	Wdrażanie koncepcji .....	49
12.1.	Etapowanie.....	49
12.2.	Modelowe partnerstwa w procesie realizacji .....	51
13.	Załączniki .....	52
13.1.	Plan sytuacyjny w skali 1:500 .....	52

## 1. Podstawa opracowania

Podstawą opracowania jest umowa nr RA.2151.24.2018 zawarta w dniu 27.07.2018r. na opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ulicy Słonecznej w Rybniku, w dzielnicy Paruszowiec-Piaski z zastosowaniem technik partycypacyjnych. Celem zamówienia jest stworzenie koncepcji przestrzeni wspólnych terenów mieszkalnych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji w Rybniku, które spełnią swoje podstawowe funkcje: będą funkcjonalne, będą sprzyjały integracji mieszkańców przy zachowaniu zabytkowego charakteru, przy tym realizując ideę rewitalizacji, tj. tworzenia przestrzeni razem z jej mieszkańcami. Zamówienie jest finansowane w ramach Projektu pn. „Rewitalizacja miasta – nowa energia rybnickiej tradycji” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.

Zgodnie z umową wstępna wersja niniejszej koncepcji („wersja do konsultacji”) została poddana opiniowaniu wewnętrznemu w ramach struktur Zamawiającego. Uzyskano 3 opinie:

- Wydziału Rewitalizacji i Analiz,
- Miejskiego Konserwatora Zabytków,
- Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

Wszystkie otrzymane uwagi zostały uwzględnione w końcowej wersji koncepcji.

## 2. Zakres opracowania

Opracowanie składa się z następujących części:

- część wprowadzająca – określająca podstawy formalno-prawne, zakres opracowania, podstawy georeferencyjne oraz opis położenia i przebiegu granic opracowania;
- część analityczna – uwarunkowań strategiczno-programowych, istniejącego stanu zabudowy, w zakresie układu komunikacyjnego, zagospodarowania terenu i infrastruktury technicznej, występujących wartości kulturowych, stanu zieleni i wartości środowiskowych, a także wartości społecznych;
- opis procesu partycypacyjnego – zawierający szczegóły przebiegu i wyniki realizacji idei przewodniej rewitalizacji, tj. tworzenia przestrzeni razem z jej mieszkańcami;

- część projektowa – opis podstawowych założeń koncepcji projektowej, szczegółowe rozwiązania projektowe w zakresie zabudowy, układu komunikacyjnego, zagospodarowania terenu, zieleni i infrastruktury technicznej, podstawowe rozwiązania materiałowe, zestawienie planowanych działań, wytyczne formalne dalszych prac projektowych; część projektowa składa się z opisu oraz części graficznej, umieszczonej częściowo na planszach prezentacyjnych;
- opis możliwości wdrożenia – zasady wdrażania koncepcji, podział na etapy, kontynuacja procesu uspołecznienia, oraz specyfikacja działań wstępnych, realizowanych na początku procesu, wprowadzających do realizacji koncepcji;
- plansze prezentacyjne – zawierające główne ustalenia koncepcji, w tym podstawowy rysunek obszaru opracowania w skali 1:200.

### 3. Podstawy georeferencyjne

Koncepcję sporządzono na podkładzie geodezyjnych w skali 1:500. Uaktualnienie mapy geodezyjnej było jednym z zadań zespołu projektowego. Zespół geodetów (współpraca z firmą „Poziom” - Adam Kretek) wykonał aktualizację podkładów geodezyjnych do celów projektowych wraz z pomiarami sytuacyjno-wysokościowymi oraz aktualizację mapy geodezyjnej dla opracowania niniejszej koncepcji.

Mapa została wykonana z ustaleniem obciążeń dotyczących służebności gruntowych, bez uzgodnień branżowych. Dokonano zgłoszenia rozpoczęcia prac geodezyjnych w Urzędzie Miasta (powiat miejski). Następnie wykonano operat, który został złożony w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Wymagana kontrola mapy numerycznej została wykonana przez Wydział Geodezji i Kartografii Urzędu Miasta w Rybniku.

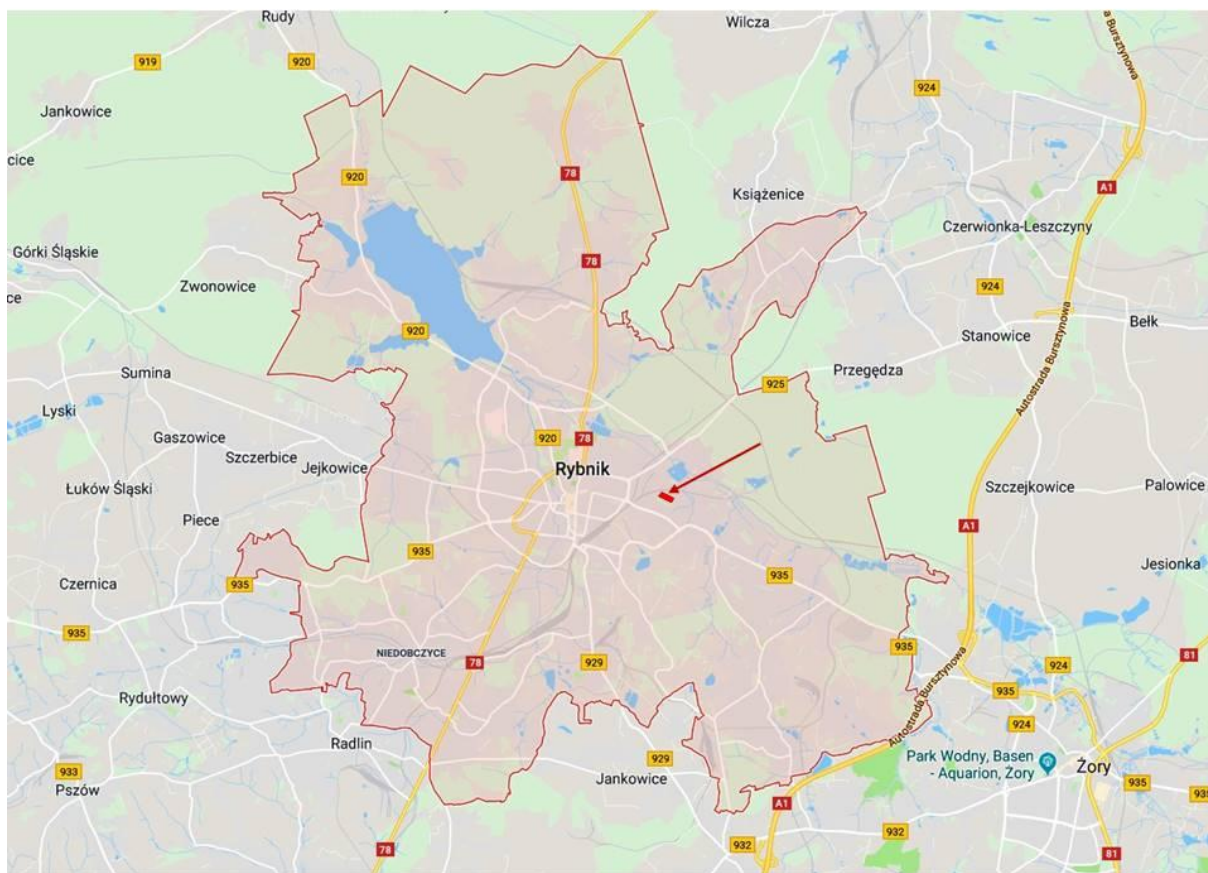
Elektroniczna wersja uaktualnionego w powyżej opisany sposób materiału georeferencyjnego posłużyła za bezpośrednie odniesienie przestrzenne (referencję) dla sporządzonego rysunku koncepcji.

### 4. Położenie i granice terenu

Obszar opracowania powierzchni 0,83 ha położony jest w dzielnicy Paruszowiec-Piaski na działce ewidencyjnej o nr 2343/56, obręb Ligota. Szczegółowo granice obszaru

oraz sposób jego zagospodarowania podany jest w części zawierającej opis stanu istniejącego. W bezpośrednim otoczeniu obszaru istnieją obecnie pojedyncze obiekty jednorodzinne oraz tereny zieleni z przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej, jednorodzinnej oraz ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Teren opracowania jest w pełni uzbrojony w media komunalne oraz obsługiwany bezpośrednio z drogi publicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajdują się tory kolejowe i tereny przemysłowe.

### Położenie podobszaru w strukturze przestrzennej miasta



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Google Maps

## 5. Uwarunkowania strategiczno-programowe

Obszar opracowania leży w granicach obszaru rewitalizacji, w związku z czym wielokrotnie został poddany różnego rodzaju analizom w dokumentach strategicznych. Stanowią one bogate źródło informacji na temat osiedla przy ul. Słonecznej.



Dzielnica Paruszowiec-Piaski, w której zlokalizowany jest opracowywany obszar to jedna z trzech dzielnic w mieście, które wraz z dzielnicą Boguszowice-Osiedle oraz dzielnicą Niewiadom, stanowią wspólnie obszar problemowy, stanowiący kwintesencję degradacji społeczno-gospodarczo-przestrzennej w Rybniku. Według Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 r. koncentracja problemu ubóstwa ma w Rybniku trzy wyraźne ogniska zapalne. Największa jest skala kryzysu blisko jedenastotysięcznej dzielnicy Boguszowice Osiedle, zaś największe natężenie – właśnie w dzielnicy Paruszowiec-Piaski. Trzecim wierzchołkiem trójkąta problemów jest dzielnica Niewiadom. Dzielnica Paruszowiec-Piaski jest dotknięta problemem bezrobocia - badania z 2015 r. wskazują, że 5,9 osób na 100 mieszkańców to osoby bezrobotne. Ta sytuacja istotnie wpływa na poziom ubóstwa. W dzielnicy zauważa się także dużą ilość osób, największą na tle innych dzielnic, które w latach 2014 – 2016 korzystały z programów pomocy żywnościowej - 5,6% mieszkańców. Ponadto, mieszkańcy dzielnicy twierdzą, że najdotkliwszym problemem (aż 73,5%) jest alkoholizm, kolejnym – bezrobocie (61,8%), ubóstwo (32,4%), a także brak poczucia bezpieczeństwa (33,8%). Niepokojący jest fakt, że według badań blisko jedna czwarta mieszkańców Paruszwowca-Piasków może żyć na granicy kryzysu egzystencji lub nawet poniżej niej. Zjawisko ubóstwa ma wyraźne odniesienie do miejsca w przestrzeni miasta - zarówno w aktywnościach mieszkańców jak i nagromadzeniu specyficznych usług czy degradacji przestrzeni. Przykładem mogą być takie usługi jak pożyczki „Chwilówki”, lombardy, lumpeksy, a także zakłady bukmacherskie.

W dokumencie Polityka Społeczna Miasta 2023+ położony jest duży nacisk na rozwiązanie problemów w dzielnicy Paruszowiec-Piaski. Jednym z celów strategicznych w dziedzinie „Rybnickie enklawy ożywienia społecznego” jest przerwanie spirali problemów w tej dzielnicy. Wymagane jest nie tylko wsparcie, ale również aktywizacja mieszkańców i uwrażliwienie mieszkańców na problemy ich sąsiadów. Celem jest odbudowanie mechanizmów samopomocy i rozwój wspólnot sąsiedzkich. W realizacji tego działania ma pomóc program „Paruszowiec-Piaski - dzielnica z pomysłem”, który ma wspomóc osoby zagrożone wykluczeniem społecznym poprzez prowadzenie długofalowych i wszechstronnych działań mających na celu przygotowanie tych osób do aktywnego uczestnictwa w życiu społecznym i zawodowym. Dzielnica podlega także pod Program badawczy „Małe społeczności – wielkie problemy” (2012) oraz Program Aktywności Lokalnej (2013). Ilość programów, jakimi objęta jest dzielnica, a także nacisk na konieczność przeprowadzenia zmian na jej obszarze w dokumentach strategicznych, świadczy o tym, że obecna sytuacja wymaga poprawy.

W wyniku badań przeprowadzonych w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku, w podobszarze rewitalizacji wydzielonym na terenie dzielnicy Paruszowiec-Piaski zebrano informacje nt. czynników rozwojowych tego obszaru. Wśród atutów obszaru wspierających proces rewitalizacji wyróżniono następujące:

- duża liczba zakładów pracy, przedsiębiorcy działający w dzielnicy;
- duży zasób jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
- dogodne infrastrukturalne powiązania komunikacyjne dzielnicy;
- historyczna zabudowa mieszkaniowa o wysokich walorach architektonicznych;
- historyczne obiekty przemysłowe, w tym nieistniejąca dziś Huta „Silesia”;
- tereny przyrodnicze o walorach rekreacyjnych;
- dostępność infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, przestrzeni wypoczynku, obiektów należących do instytucji zajmujących się sportem i rekreacją;
- dostępność obiektów infrastruktury społecznej, w tym instytucje edukacyjne, opiekuńcze, kulturalne, opieki zdrowotnej;
- napływ nowych mieszkańców do dzielnicy wzmacniający i urozmaicający lokalną strukturę społeczną;
- wysoki poziom aktywności społecznej „rdzennych” mieszkańców dzielnicy;
- dostępność mieszkań chronionych dla wychowanków domu dziecka.

Natomiast wśród deficytów i barier utrudniających rewitalizację obszaru wskazano:

- tereny przemysłowe o niskiej atrakcyjności inwestycyjnej;
- zniszczoną infrastrukturę kolejową;
- zły stan części zasobów mieszkaniowych;
- brak centrum dzielnicy;
- uciążliwości generowane przez niską emisję;
- utrudnienia w komunikacji publicznej z miejscami usług społecznych w mieście i bezpośrednim otoczeniu;



- deficyty w wewnętrznej infrastrukturze komunikacyjnej, niski komfort korzystania (np. ograniczona liczba miejsc parkingowych) oraz niski poziom bezpieczeństwa
- deficyt lub zły stan urządzeń infrastruktury technicznej dla rodzin, w tym placów zabaw;
- deficyty bądź zły stan tzw. małej architektury;
- zdegradowane tereny rekreacyjne;
- deficyt miejsc spędzania czasu wolnego przez młodzież;
- niską dostępność atrakcyjnej oferty kulturalno-rozrywkowej;
- małą liczbę firm lokalnych;
- wysoki poziom bezrobocia;
- wymagający podwyższenia poziom kwalifikacji zawodowych części mieszkańców;
- trudną sytuację ekonomiczną, ubóstwo i uzależnienie części mieszkańców od pomocy społecznej, rozwarstwienie społeczne;
- koncentrację problemów i patologii społecznych;
- kumulację mieszkań socjalnych lub komunalnych – zamieszkiwanie przez grupy problemowe;
- niski poziom współpracy mieszkańców ze służbami porządkowymi (hermetyczne środowisko);
- niski poziom różnorodności społecznej – dominację postaw kulturowych z epoki przemysłowej;
- dużą liczbę osób starszych i pogarszającą się sytuację demograficzną;
- niski poziom świadomości obywatelskiej, niski poziom zaangażowania większości mieszkańców w życie wspólnoty lokalnej, niski poziom kapitału zaufania;
- niski poziom integracji „rdzennych” i napływowych mieszkańców;
- złą opinię o dzielnicy, negatywny wizerunek dzielnicy wśród innych mieszkańców miasta;
- wysoki poziom zagrożenia przestępczością;

- system linii autobusowych i rozkład jazdy nieintegrujący różne dzielnice Rybnika, w tym niska liczba połączeń autobusowych godzinach nocnych.

Cały wyznaczony w Rybniku Obszar rewitalizacji cechuje się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego, zamierza się prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji jest podzielony na podobszary, w tym nieposiadające wspólnych granic. Wśród analizowanych podobszarów rewitalizacji, w ramach przyjętego podziału, najłabsze wskaźniki dotyczą wydzielonego fragmentu dzielnicy Paruszowiec-Piaski. Osiedle przy ul. Słonecznej należy do tego podobszaru.

Według Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rybnika opracowywany obszar osiedla przy ul. Słonecznej jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Zarówno teren jak i obiekty na nim położone, wpisane są do rejestru zabytków. Do terenu przylega droga klasy lokalnej. Obszar nie leży w wyznaczonym buforze 400 m dojścia pieszego do przystanków autobusowych oraz do stacji i przystanków kolejowych. Może to utrudniać mieszkańcom codzienne poruszanie się po mieście. Kierunkiem dominującym przeznaczenia terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jednocześnie dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne o gabarytach budynków jednorodzinnych, tereny zabudowy usługowej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny sportu i rekreacji, a także tereny garaży. W przypadku lokalizacji funkcji usługowych zaleca się ich ograniczenie do usług nieuciążliwych, w tym o charakterze publicznym i społecznym oraz drobnego handlu detalicznego i gastronomii. Zgodnie z danymi z dokumentu Polityka Mieszkaniowa Miasta 2023+, budynki przy ul. Słonecznej należą do lokali socjalnych. W mieście liczba takich lokali jest niewystarczająca, aby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, w związku z czym planuje się powiększenie zasobu lokali tego rodzaju. Należy natomiast mieć na uwadze, że nowe lokale socjalne powinny być lokalizowane w budynkach, w których znajdują się również lokale innego rodzaju, w celu uniknięcia powstania "enklaw", które często są powodem powielania negatywnych wzorców przez ich mieszkańców.

## 6. Stan istniejący

Analiza stanu zagospodarowania oraz zbadanie powiązań i zależności przestrzennych wewnątrz i na zewnątrz obszaru opracowania były przedmiotem oddzielnego zeszytu pt. „Analiza stanu istniejącego terenów mieszkalnych osiedla przy ul. Słonecznej w Rybniku”,

wykonanego na podstawie tej samej umowy. W ramach procesu analitycznego zostały wykonane następujące działania:

- wizja lokalna wraz z dokumentacją fotograficzną,
- inwentaryzacja istniejącego stanu zagospodarowania,
- aktualizacja podkładów geodezyjnych
- analiza dendrologiczna,
- analiza ochrony konserwatorskiej,
- 3 spotkania warsztatowe z mieszkańcami, realizowane metodą Planning For Real.

Ta kompleksowa analiza była punktem wyjścia do opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ul. Słonecznej.

### 6.1. Zabudowa

Na obszarze opracowania o powierzchni 0,83 ha zlokalizowane są cztery wielorodzinne budynki mieszkalne, obiekty gospodarcze i garaże. Zabudowa mieszkalna jest dwukondygnacyjna z dachami mansardowymi, w układzie liniowym, zorientowana równolegle do ulicy Słonecznej. Wprawdzie niektóre części drugiej kondygnacji budynków mieszkalnych znajdują się już w konstrukcji dachu, tym niemniej wysokość budynków bez wątpienia można określić jako dwukondygnacyjną. Drugą linię zabudowy stanowią budynki gospodarcze. Obiekty mieszkalne nr 8, 10, 12, 14 oraz obiekty gospodarcze wpisane są do rejestru zabytków województwa śląskiego (nr rejestru A/236/09).

Na terenie obszaru opracowania, obejmującego całość założenia urbanistycznego osiedla przy ul. Słonecznej, mieszczą się cztery wielorodzinne dwukondygnacyjne budynki mieszkalne („familioki”), obiekty gospodarcze i garaże. W budynkach mieszkalnych znajdują się po 3 klatki schodowe. Okna mają drewniane okiennice, a ich stan jest zróżnicowany w zależności od mieszkania - w niektórych można spotkać stare okna drewniane, w innych nowe okna PCV.

Budynki zostały wybudowane na początku XX w (1910-1920) w technologii tradycyjnej murowanej (cegła pełna), otynkowane. Dachy wielopołaciowe, o konstrukcji drewnianej, kryte dachówką ceramiczną. Dachówka karpiówka (krycie podwójne w koronkę). Budynki gospodarcze pierwotnie były wykorzystywane do hodowli zwierząt,

którą prowadzili mieszkańcy budynków mieszkalnych. Od ich strony północnej znajdowały się toalety dla mieszkańców, który zlikwidowano połowicznie, co w dłuższym czasie spowodowało znaczącą degradację techniczną i ograniczenie użytkowania tych części omawianych obiektów. Część użytkowników w późniejszym okresie przetrzymywała tam również drewno na opał, węgiel lub inne przedmioty.

#### Widok na podwórko od strony budynku przy ulicy Słonecznej 8



Źródło: Opracowanie własne

Budynki znajdują się na terenie pod ochroną konserwatorską, figuruje w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rybnika (zarządzenie nr 65/2016 prezydenta miasta Rybnika z dnia 2 lutego 2016 r.), a całe założenie w wojewódzkim rejestrze zabytków nr rej. A/236/09 w granicach parceli budowlanej z uwzględnieniem ochrony zespołu budynków mieszkalnych i przynależnych do nich budynków gospodarczych.

Teren wokół budynków jest nieuporządkowany – od strony podwórek znajdują się nawierzchnie nieutwardzone, gruntowe, natomiast od strony ulicy trawnik ze szpalerem drzew. Przy ul. Słonecznej 8 znajduje się niewielki blaszany pawilon, w którym znajduje się niewielki sklep spożywczy oraz prowadzony jest punkt wymiany butli gazowych – „Gaspol”. Naprzeciwko familoków przy numerach 8, 10 i 12 znajdują się trzy budynki gospodarcze, parterowe z użytkowym poddaszem pod spadzistym dachem. Ich okna są zamurowane lub zabite deskami. W obiektach tych znajdują się komórki lokatorskie



mieszkańców, w których przede wszystkim przechowywany jest węgiel do palenisk domowych i pieców. Drzwi do poszczególnych komórek zrobione są z desek, zamykane na kłódkę. W każdym obiekcie znajduje się 12 komórek. Stan techniczny tych obiektów jest zły. Między obiektami przynależącymi do budynku na ul. Słonecznej 8 i budynku na ul. Słonecznej 10 znajdują się 2 trzepaki, sznury na pranie, kosz na śmieci oraz hydrant. Na obszarze między kolejnymi – naprzeciwko budynku przy ul. Słonecznej 10 i budynku przy ul. Słonecznej 12 znajduje się drewniany trzepak, sznury na pranie i hydrant. Między kolejnymi budynkami gospodarczymi znajdują się jedynie sznury na pranie, natomiast za ostatnim z nich, oprócz sznurów na pranie, stoi również hydrant. Ostatni, czwarty budynek gospodarczy, stojący naprzeciwko familoka przy ul. Słonecznej 14 jest uszkodzony po pożarze – ma charakter ruiny. Brakuje pokrycia i częściowo konstrukcji dachowej, budynek ten został wyłączony z użytkowania.

#### Widok na podwórko od strony budynku przy ulicy Słonecznej 14



Źródło: Opracowanie własne

## 6.2. Układ komunikacyjny

Obszar opracowania jest obsługiwany bezpośrednio z drogi publicznej. Ulica Słoneczna jest drogą gminną (nr 180 381 S), posiadającą nawierzchnię twardą ulepszoną, składającą się z sześciokątnych płyt betonowych tzw. trylinki. Fragment ulicy, znajdujący się w strefie podwórza jest drogą gruntową, nieutwardzoną. Stanowi on drogę

dojazdową do wejść budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych oraz wykorzystywany jest, jako miejsce postoju samochodów mieszkańców. Ze względu na brak utwardzonej nawierzchni, droga cechuje się niską przydatnością komunikacyjną. W okresie suchy przejeżdżające samochody powodują wznoszenie się dużych ilości kurzu, w okresie deszczowym powstaje błoto, utrudniające poruszanie się samochodom oraz mieszkańcom budynków. Natomiast strefa samej ulicy Słonecznej jest w niewielkim stopniu wykorzystywana przez mieszkańców osiedla. Zarówno potrzeby życia społecznego jak i potrzeby komunikacyjne realizowane są w strefie podwórzy, co rodzi konflikty oraz degraduje jej stan i sposób zagospodarowania.

#### **Droga dojazdowa wewnątrz podwórka przy ul. Słonecznej**



Źródło: Opracowanie własne

Ulica Słoneczna łączy się z ulicami Żelazną, Karola Miarki oraz Kosynierów, które również są drogami gminnymi<sup>1</sup>. W bliskiej odległości znajduje się droga powiatowa nr 7013 S (ul. Przemysłowa) oraz drogi wojewódzkie nr 925 (ul. Mikołowska) i nr 935 (ul. Żorska). Obie drogi wojewódzkie łączą Rybnik z innymi dużymi miastami woj. śląskiego, takimi jak: Bytom, Ruda Śląska, Racibórz oraz Pszczyna. Ul. Mikołowska

<sup>1</sup> Źródło: [www.bip.um.rybnik.eu/docs/1403/PDF/PA9OWDN8.PDF](http://www.bip.um.rybnik.eu/docs/1403/PDF/PA9OWDN8.PDF), [dostęp 29.10.2018]

i ul. Żorska stanowią ważne arterie w systemie komunikacyjnym Rybnika i są jednymi z najbardziej obciążonych dróg, pod kątem ruchu kołowego<sup>2</sup>. W odległości ok. 8 km od obszaru opracowywania znajduje się autostrada A1.

#### **Ulica Słoneczna**



Źródło: Opracowanie własne

Ulica Słoneczna znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej nr 148, łączącej Rybnik i Pszczynę, których zarządcą jest spółka PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Na odcinku będącym w obszarze miasta Rybnik jest to linia dwutorowa i będąca linią znaczenia miejscowego. Najbliższym przystankiem kolejowym jest Rybnik-Paruszowiec, znajdujący się w odległości ok. 1,5 km od obszaru opracowywania. Stacja zlokalizowana jest przy linii kolejowej nr 140 prowadzącej z Katowic do Nędzy. W rejonie przystanku, linia posiada dwa tory. Obecnie wykorzystywana jest przez spółkę Koleje Śląskie, która realizuje połączenia kolejowe liniami S7 (Katowice-Racibórz) oraz S71 (Katowice-Bohumin)<sup>3</sup>. W odległości ok. 3,2 km od zabudowań przy ul. Słonecznej zlokalizowany jest przystanek kolejowy Rybnik-Piaski. Stacja mieści się przy linii kolejowej nr 148, z której można dojechać Kolejami Śląskimi do m.in. Bielsko-Białej, Czechowic-Dziedzic, Goczałkowic, Pszczyny oraz Raciborza<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Rybnika do 2020 roku, str. 79

<sup>3</sup> Źródło: [www.kolejeslaskie.com/rozkład\\_jazdy/liniowy-rozkład-jazdy/](http://www.kolejeslaskie.com/rozkład_jazdy/liniowy-rozkład-jazdy/), [dostęp 26.10.2018]

<sup>4</sup> Źródło: [www.koleo.pl/dworzec-pkp/rybnik-piaski](http://www.koleo.pl/dworzec-pkp/rybnik-piaski), [dostęp: 26.10.2018]



W otoczeniu ul. Słonecznej dostępna jest komunikacja autobusowa, realizowana przez Zarząd Transportu Zbiorowego w Rybniku. Najbliższe przystanki autobusowe znajdują się na ul. Przemysłowej i Żorskiej. Odległość do przystanków: Paruszowiec - Piaski Przemysłowa oraz Ligota - Ligocka Kuźnia Żorska, wynosi ok 1100 m<sup>5</sup>. Autobusy kursują z różną częstotliwością, a z przystanków można dojechać m.in. do dworca kolejowego oraz Urzędu Miasta. Czas przejazdu do Dworca Kolejowego w dni robocze wynosi ok 15 min, natomiast do Urzędu Miasta 10 -20 min<sup>6</sup>. Połączenia nocne realizowane są wyłącznie z przystanku przy ul. Żorskiej przez linię N1, kursującą tylko w weekendy.

### 6.3. Zagospodarowanie terenu

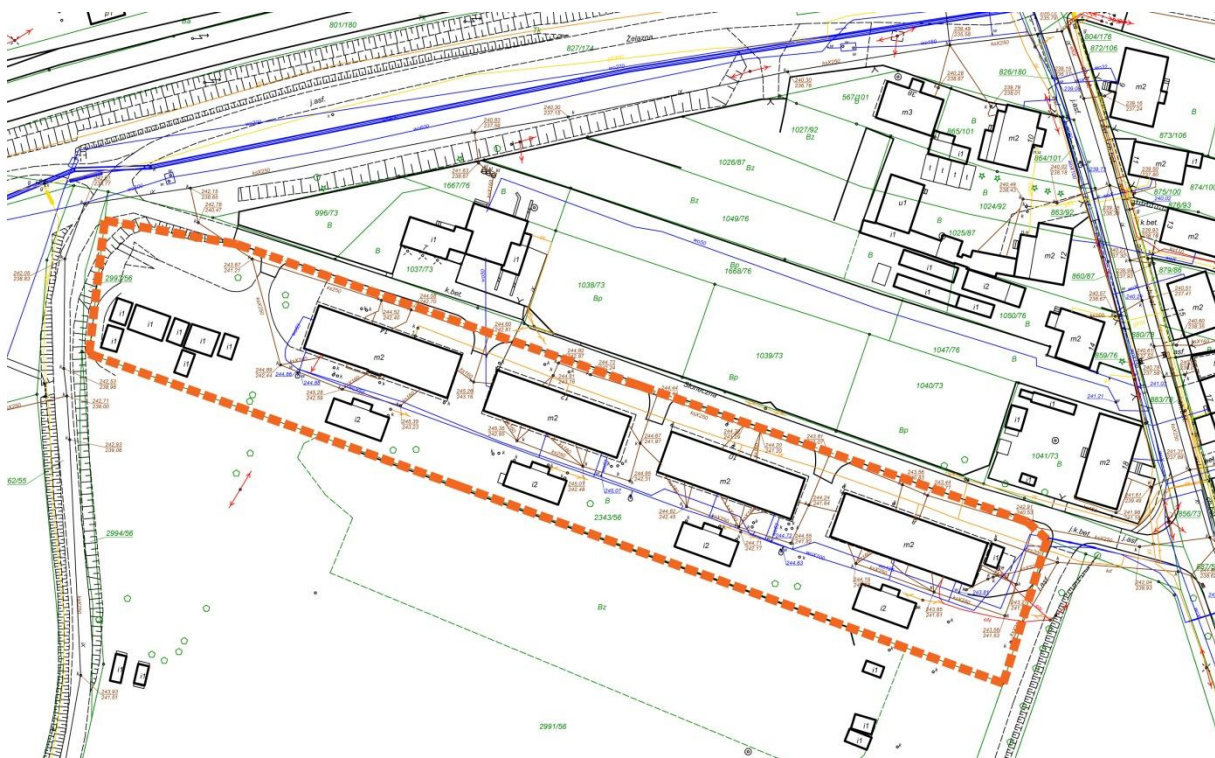
Obszar wokół budynków nie jest odpowiednio zagospodarowany i w ograniczonym stopniu uporządkowany – od strony podwórek nawierzchnie gruntowe, nieutwardzone, od strony ulicy trawnik ze szpalerem drzew. Mapa ukazuje stan zagospodarowania terenu objętego opracowaniem (pomarańczowa przerywana linia). Na terenie tym znajdują się następujące obiekty kubaturowe:

- i. Lokal przy ul. Słonecznej 8 – blaszana budka, w której prowadzony jest punkt wymiany butli gazowych – „Gaspol”. W pobliżu plac rekreacyjny i 2 kontenery na śmieci.
- ii. Familok ul. Słoneczna 8 – budynek II-kondygnacyjny z dachem spadzistym. Wyposażony w rynny i śniegołapy. W budynku 3 klatki schodowe. Okna z okiennicami drewnianymi zamykanymi (prawdopodobnie). Stan okien zróżnicowany w zależności od mieszkania (w niektórych stare okna drewniane, w innych nowe pcv). Na budynku klatki wentylacyjne.
- iii. Budynek gospodarczy naprzeciwko powyższego familoka – I kondygnacyjna, dach spadzisty, okna zamurowane/zabite deskami. Drzwi z desek zamykane na kłódkę. Wewnątrz 12 komórek. Rynny mocno wybrakowane.

### Istniejący stan zagospodarowania obszaru

<sup>5</sup> Źródło: [www.rsip.rybnik.eu](http://www.rsip.rybnik.eu), [dostęp: 26.10.2018]

<sup>6</sup> Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Transportu Zbiorowego w Rybniku, dostępnych na [www.ztz.rybnik.pl](http://www.ztz.rybnik.pl), [Dostęp 29.10.2018]



Źródło: Materiał przekazany przez Zamawiającego

- iv. Między budynkiem gospodarczym przynależnym do budynku mieszkalnego przy ul. Słonecznej 8 i tym przynależnym do budynku przy ul. Słonecznej 10 – 2 trzepaki, sznurki na pranie, kosz na śmieci, hydrant
- v. Familok ul. Słoneczna 10 – budynek II-kondygnacyjny z dachem spadzistym. Wyposażony w rynny i śniegołapy. W budynku 3 klatki schodowe. Okna z okiennicami drewnianymi zamykanymi (prawdopodobnie). Stan okien zróżnicowany w zależności od mieszkania (w niektórych stare okna drewniane, w innych nowe pcv). Na budynku klatki wentylacyjne.
- vi. Budynek gospodarczy naprzeciwko powyższego familoka – I kondygnacyjna, dach spadzisty, okna zamurowane/zabite deskami. Drzwi z desek zamykane na kłódkę. Wewnątrz 12 komórek. Rynny wybrakowane.
- vii. Między budynkiem gospodarczym przynależnym do budynku na ul. Słonecznej 10 i tym przynależnym do budynku przy ul. Słonecznej 12 – drewniany trzepak, sznurki na pranie, hydrant.

- viii. Familok ul. Słoneczna 12 – budynek II-kondygnacyjny z dachem spadzistym. Wyposażony w rynny i śniegołapy. W budynku 3 klatki schodowe. Okna z okiennicami drewnianymi zamykanymi (prawdopodobnie). Stan okien zróżnicowany w zależności od mieszkania (w niektórych stare okna drewniane, w innych nowe pcv). Na budynku klatki wentylacyjne.
- ix. Budynek gospodarczy naprzeciwko powyższego familoka – I kondygnacyjna, dach spadzisty, okna zamurowane/zabite deskami. Drzwi z desek zamykane na kłódkę. Wewnątrz 12 komórek. Rynny wybrakowane.
- x. Między budynkiem gospodarczym przynależnym do budynku na ul. Słonecznej 12 i tej przynależnym do budynku przy ul. Słonecznej 14 – sznurki na pranie.
- xi. Familok ul. Słoneczna 14 – budynek II-kondygnacyjny z dachem spadzistym. Wyposażony w rynny i śniegołapy. W budynku 3 klatki schodowe. Okna z okiennicami drewnianymi zamykanymi (prawdopodobnie). Stan okien zróżnicowany w zależności od mieszkania (w niektórych stare okna drewniane, w innych nowe pcv). Na budynku klatki wentylacyjne.
- xii. Budynek gospodarczy naprzeciwko powyższego familoka – uszkodzony po pożarze, I kondygnacyjny, całkowity brak dachu, ruina nieużytkowana.
- xiii. Za tym ostatnim budynkiem gospodarczym sznurki na pranie, hydrant, altanka, klomb, stół do ping-ponga, prowizoryczne boisko do siatki i piłki nożnej, 9 garaży blaszanych a naprzeciwko nich 2 kontenery na śmieci i pojemnik na odzież Caritas.

**Widok na podwórko od strony budynku przy ulicy Słonecznej 8**

Źródło: Opracowanie własne

Na terenie obszaru osiedla występują interesujące pod względem programowym przestrzenie częściowo stworzone i wykorzystywane wspólnie przez mieszkańców. W strefie wejściowej obok sklepu, znajduje się „krąg społeczny” – wysypana żwirem przestrzeń, wyposażona w ławki i urządzenia rekreacyjno-piknikowe. Powstała ona z inicjatywy i w wyniku organizacyjnego i wykonawczego zaangażowania mieszkańców i jest przez nich utrzymywana i użytkowana do kultywowania więzi społecznych.

Z drugiej strony, za ostatnim budynkiem gospodarczym po przeciwnej stronie osiedla znajdują się tereny wykorzystywane, jako boiska do piłki nożnej i siatkówki, a także stół do ping-ponga na prowizorycznej płycie wylanego betonu. Ważnym społecznie i użytkowo elementem zagospodarowania jest mała altanka stworzona przez mieszkańców, w której stoi stół i ławki. Jest ona obwieszona kwiatami doniczkowymi. W pobliżu altanki ustawione są rzeźby własnoręcznie zrobione przez mieszkańców.

Za tą strefą znajduje się także 9 blaszanych garaży (można podejrzewać tu częściową samowolę budowlaną), naprzeciwko nich 2 kontenery na śmieci oraz pojemnik na odzież Caritas.



**Widok na podwórko od strony budynku przy ulicy Słonecznej 14**



Źródło: Opracowanie własne

#### **6.4. Zielen**

W ramach prac przedprojektowych dokonano też inwentaryzacji zieleni, wskazując te jej składowe, które powinny ulec zachowaniu, te które powinny być zlikwidowane oraz takie, co do losu których powinny zdecydować inne przesłanki wynikające z koncepcji. Syntetyczna wnioski w tej kwestii zawiera kolejna mapa.

Wskazano na niej drzewa i krzewy:

- zalecane do zachowania
- wskazane do ewentualnego zachowania, jeśli byłoby to zgodne z przyjętą koncepcją projektową,
- zalecane do usunięcia.

**Wnioski i rekomendacje dotyczące kształtowania zieleni**

Źródło: Opracowanie własne

Na obszarze opracowania, mimo jego względnie niewielkich rozmiarów, znajduje się relatywnie wiele drzew i krzewów różnych gatunków. Wśród drzew najczęściej występującym okazem jest wiśnia osobliwa, natomiast wśród krzewów jaśminowiec wonny. W kwestii wysokości przeważają drzewa o średniej wysokości między 5 a 10 m.

Stan zdrowotny dużej części z nich oceniany jest na dobry, ale są też okazy, które należałoby usunąć. Propozycja wycięcia obejmuje prawie 20% drzewostanu. Powodem jest lokalizacja drzew pod linią energetyczną, w wyniku czego mają bardzo zredukowane korony. Ubytki powierzchniowe i posusz to kolejne czynniki, dla których zaleca się wycinkę. W przypadku krzewów prawie 30% zaleca się usunąć. W tym przypadku powodem jest najczęściej brak wartości przyrodniczej i estetycznej, ale również lokalizacja utrudniająca codzienne funkcjonowanie.

Zestawienie drzew i krzewów przedstawione jest w tabelach zamieszczonych w oddzielnym zeszycie pt. „Analiza stanu istniejącego terenów mieszkalnych osiedla przy ul. Słonecznej w Rybniku”, wykonanym na podstawie tej samej umowy, gdzie dołączona jest też szczegółowa mapa przedstawiająca inwentaryzację szaty roślinnej.

W opracowanej koncepcji uwzględniono wszystkie bez wyjątku zalecenia wynikające z inwentaryzacji i oceny stanu istniejącego zieleni.

### 6.5. Infrastruktura techniczna

Obszar opracowania jest uzbrojony w media komunalne. Poza obsługą komunikacyjną z drogi publicznej, uzbrojenie terenu rozumiane jest, jako wyposażenie terenu w urządzenia podziemne ciepłne, elektroenergetyczne, gazowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz specjalnego przeznaczenia wraz z elementami naziemnymi wymienionych urządzeń.

Wynikiem przeprowadzenia w ramach umowy geodezyjnej inwentaryzacji sieci uzbrojenia terenu są informacje, dotyczące przestrzennego położenia urządzeń podziemnych i ich elementów nadziemnych. Inwentaryzacja istniejących urządzeń technicznych i uzbrojenia dla obszaru opracowania przy ulicy Słonecznej pozwoliła określić obecne położenie wyżej wymienionych urządzeń.

Na terenie poddanym inwentaryzacji znajdują się następujące sieci:

- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji sanitarnej;
- sieć telekomunikacyjna;
- sieć elektroenergetyczna;

Pomiary sposobem pośrednim, stosowanym do inwentaryzacji przewodów zasypanych, czyli zakrytych, wykonywany został za pomocą odpowiedniej aparatury elektronicznej, co pozwoliło na określenie konkretnej specyfikacji sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, które umieszczone zostały na mapie.

Sieć wodociągowa jest doprowadzona do budynków mieszkalnych oraz hydrantów za pomocą sieci wo125, woX100, wo65 oraz woX50 od ul. Karola Miarki. Na terenie występują 3 hydranty. Gestorem sieci jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, stan sieci i urządzeń ocenia się na dobry, konieczna jest jednak renowacja hydrantów. Niektóre z nich posiadają wartość zabytkową, stanowiąc dziedzictwo kulturowe, w szczególności w zakresie kultury technicznej i urbanistycznej. Koncepcja zakłada podkreślenie ich wartości kulturowej poprzez właściwy sposób zagospodarowania otoczenia.

Sieć kanalizacji sanitarnej doprowadzona od ul. Karola Miarki (dla budynków nr 8, 10, 12) oraz od ul. Żelaznej (budynek nr 14) za pomocą sieci ksX250, ks200, ksX500 oraz ks160. W tym przypadku gestorem sieci również jest Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, stan sieci i urządzeń również ocenia się na dobry.



Sieć telekomunikacyjna jest doprowadzona do budynków mieszkalnych za pomocą przyłączy prowadzonych pod ziemią.

Sieć elektroenergetyczna jest prowadzona za pomocą przewodów nadziemnych niskiego napięcia. Gestorem sieci jest firma Tauron Polska Energia, stan sieci i urządzeń technicznych uznaje się za dobry.

Wszystkie występujące na tym terenie sieci są doprowadzone do budynków mieszkalnych za pomocą przyłączy. Na podstawie przeprowadzonych pomiarów nie ustalono miejsc uszkodzenia sieci podziemnych, natomiast sieciom nadziemnym w obecnym stanie nie zagrażają wyraźne niebezpieczeństwa. Wszystkie sieci uznaje się za zdatne do dalszej eksploatacji.

Istotnym brakiem w zakresie wyposażenia technicznego budynków i tym samym w zakresie infrastruktury technicznej jest sposób ogrzewania. Jest on archaiczny i nie spełnia współczesnych wymogów w zakresie polityki antysmogowej przyjętej lub planowanej do przyjęcia w wymiarze narodowym. Rybnik jest miastem o jednym z najwyższych zanieczyszczeń niską emisją w Polsce, co będzie musiało zostać podjęte w prowadzonej polityce antysmogowej i energetycznej przez władze miasta i regionu. W związku z tym można przewidywać, że problematyka wymiany systemu ogrzewania zostanie podjęta we względnie krótkim czasie i może dotyczyć także obszaru opracowania. Dlatego koncepcja została wypracowana w sposób umożliwiający dodanie elementów nowej infrastruktury energetycznej, gdyby przyjęto taki sposób rozwiązania występującego problemu. Zasilanie ciepłownicze powinno odbywać się od strony ul. Słonecznej.

## 6.6. Wnioski z analizy stanu istniejącego

Na podstawie przeprowadzonych analiz wyciągnięto wnioski wykorzystane do opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych obszaru opracowania. Kluczową cechą obszaru opracowania jest niezwykle istotny ze względu na to, że obiekty na nim zlokalizowane wpisane są do rejestru zabytków. Wartość kulturowa z jednej strony powoduje istotne ograniczenia co do sposobu adaptacji oraz może powodować zwiększenie kosztów, ale z drugiej strony, co jest ważniejsze, stanowi istotny potencjał obszary, o rosnącym znaczeniu i wartości wraz z upływem czasu. Należałoby wykorzystać ten potencjał, planując doprowadzenie budynków do stanu dawnej świetności i umożliwienie obecnym lub przyszłym mieszkańcom ich pełne wykorzystanie.

Budynki mieszkalne posiadają odnowione elewacje, jednak klatki schodowe w budynkach wymagają remontu i odmalowania. Na podstawie wizji lokalnej, inwentaryzacji obszaru oraz opracowań inwentaryzacyjnych i ekspertyz technicznych wykonanych w roku 2017 przez firmę „Precyzja” można wywnioskować, że budynki gospodarcze wymagają istotnej interwencji w celu utrzymania ich funkcji. Trzy spośród czterech obiektów gospodarczych jest w bardzo złym, wręcz awaryjnym stanie technicznym. Ich zgniła i spróchniała konstrukcja dachu, może nie wytrzymać dużego obciążenia ciężaru własnego elementów dachowych (dachówek) i zawalić się. Widoczne spadające cegły. Budynki te stwarzają zagrożenie dla osób go użytkujących i postronnych. Dla bezpieczeństwa należałoby ogrodzić i zabezpieczyć teren, gdy stwarzają one zagrożenie dla życia, zdrowia i mienia mieszkańców. Ostatni w szeregu obiektów gospodarczych, przynależący do budynku mieszkalnego przy ul. Słonecznej 14, jest już w awaryjnym stanie technicznym. Spalona podczas pożaru konstrukcja dachu, może w każdej chwili zawalić się. Widoczne są niestabilne, spadające cegły i elementy spalonej konstrukcji drewnianej dachu. Budynek stwarza istotne realne zagrożenie dla osób go użytkujących i postronnych. Jeśli chodzi o prace zabezpieczające, to w przypadku tego obiektu możliwa jest już wyłącznie rekonstrukcja.

Należy jednak również podkreślić, iż dla mieszkańców budynki gospodarcze stanowią miejsce do przechowywania rzeczy i w ich opinii powinny zachować swoją rolę. Podobnie jak zabudowania mieszkalne stanowią one zabytki. Stąd konieczność ich szczególnego potraktowania w koncepcji.

Następnym wnioskiem płynącym z analiz oraz znajdującym potwierdzenie w debacie z mieszkańcami jest zabudowanie pojemników na odpady. Obecnie są one odsłonięte, co jest nieestetyczne i może powodować wydzielanie się nieprzyjemnego zapachu. Propozycją na rozwiązanie tego problemu może być zbudowanie zabudowanych pojemników, które będą posiadać zadaszenie i będą zamykane.

Ponadto zauważa się znaczącą potrzebę stworzenia miejsc rekreacji i sportu w celu umożliwienia mieszkańcom aktywnego spędzania czasu, a także zacieśniania więzów sąsiedzkich. W kwestii szaty roślinnej, dla właściwego zagospodarowania obszaru proponuje się wyciąć prawie 20% istniejącego drzewostanu oraz niemal 30% krzewów w związku z brakiem wartości estetycznej i przyrodniczej, a także przypadkowej lokalizacji.

W zakresie układu komunikacyjnego należałoby wykonać nawierzchnię utwardzoną na drodze dojazdowej wewnątrz podwórka wraz z oświetleniem oraz przygotować wydzielone miejsca przeznaczone do parkowania samochodów. Miejsca parkingowe

można wydzielić przy ul. Słonecznej, redukując obszar trawnika. Takie rozwiązanie umożliwi uporządkowanie ruchu na obszarze opracowania i poprawi komfort życia mieszkańców, gdyż mniej pojazdów będzie zostawianych pod samymi budynkami. Wnioskiem płynącym z analizy komunikacyjnej jest również ustanowienie nowego przystanku autobusowego, który mógłby znaleźć w odległości nie większej niż 400 m od zabudowań przy ul. Słonecznej. Ten wniosek jednak nie dotyczy bezpośrednio obszaru opracowania.

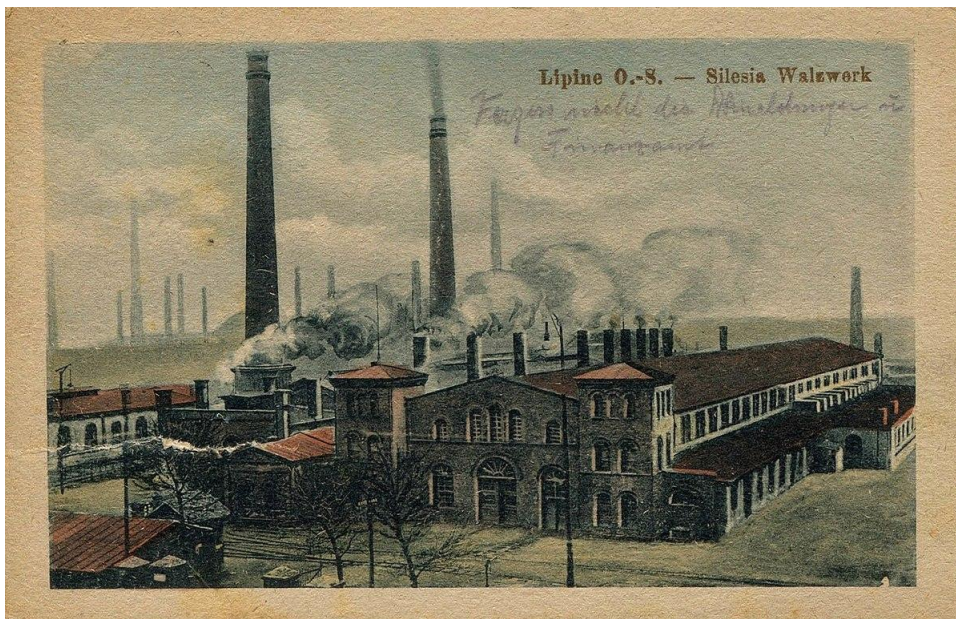
## 7. Wartości kulturowe

Osiedle przy ul. Słonecznej razem z osiedlem przy ul. Przemysłowej oraz osiedlem przy ul. Porucznika K. Ogrodowskiego wraz z otoczeniem, były osiedlami patronackimi, powstałymi pod koniec XIX i na początku XX w. Przeznaczone były dla pracowników nieistniejącej dziś Huty „Silesia”, działającej na terenie dzielnicy<sup>7</sup>. Przez lata był to jeden z największych zakładów w regionie. Produkowany asortyment powstawał z wytapianego szkliwa i był niezwykle zróżnicowany: lodówki, garnki, pralki, grzejniki czy nawet wojskowe hełmy<sup>8</sup>. Zarówno szkliwo jak i produkty były dystrybuowane po całej Polsce, a nawet Europie. Huta w momencie najbardziej prężnego rozwoju zatrudniała nawet 3000 osób. Masowa produkcja niestety negatywnie wpływała na środowisko, czego konsekwencje ponosiła okoliczna ludność<sup>9</sup>. Budynki mieszkalne nr 8, 10, 12, 14 oraz obiekty gospodarcze znajdują się, jako całe założenie, pod ochroną konserwatora zabytków, wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rybnika (zarządzenie nr 65/2016 prezydenta miasta Rybnika z dnia 2 lutego 2016 r.) oraz do rejestru zabytków województwa śląskiego (nr rejestru A/236/09).

<sup>7</sup> Źródło: <https://old.rybnik.eu/index.php?id=1851,,> [dostęp 30.10.2018]

<sup>8</sup> Źródło: <http://rybnik.naszemiasto.pl/artukul/huta-silesia-na-wystawie-zobaczcie-cuda-ktore-produkowano,3504057,artgal,t,id,tm.html> [dostęp 30.10.2018]

<sup>9</sup> Źródło: <http://rybnik.naszemiasto.pl/artukul/huta-silesia-przetrwa-w-byfijach-i-naszej-pamieci-wideo,4099459,artgal,t,id,tm.html>, [dostęp 30.10.2018]

**Dawna Huta Silesia**

Źródło: <https://upload.wikimedia.org> [dostęp 31.10.2018]

Wysokie wartości kulturowe obszaru opracowania mogą decydować o jego przyszłości. Mimo, że z dzisiejszego punktu widzenia nie zawsze są dostrzegane, to ich wartość społeczna będzie szybko wzrastać. Stąd umiejętne zachowanie i wykorzystanie tych wartości w koncepcji może decydować o miejscu w społecznej pamięci, ale też o materialnej wartości obszaru na rynku nieruchomości.

Na obszarze opracowania zachował się kompletny zespół rodzinnych budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych, co jest obecnie unikalne, gdyż przez szereg lat utrzymywała się tendencja likwidacji budynków gospodarczych w tego typu zespołach, mimo że architektonicznie i urbanistycznie stanowią one dużą wartość, tworząc dodatkowe specyficzne wartości w zabytkowych zespołach. Budynki w stanie ruiny, jak jeden z budynków gospodarczych, mimo że z uwagi na stan techniczny nie nadaje się do użytkowania, wymaga zachowania np. w formie wymiany kubatury z odtworzeniem pierwotnej formy architektonicznej i elementów stylowych oraz usytuowania w obrębie zespołu.

Wszelkie planowane i projektowane zmiany zagospodarowania oraz ingerencje dotyczące istniejących zabudowań wymagają uzyskania pozwoleń konserwatorskich w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Art. 36 tejże ustawy; tj. Dz. U. 2018 poz. 2067). Koncepcja wskazuje chronione wartości historyczne zespołu, co zobowiązuje projektantów poszczególnych zadań w zakresie realizacyjnym,



do zastosowania rozwiązań architektonicznych i budowlanych, a także tradycyjnych materiałów i metod, lub też rozwiązań nawiązujących do tradycji budowlanych z tego obszaru lub jego okolicy. Bezwzględne zachowanie wymaga forma budynków mieszkalnych i gospodarczych w istniejącej formie architektonicznej.

W opinii konserwatorskiej<sup>10</sup> podano, że „dopuszczalne pod względem konserwatorskim są zmiany funkcji nieużytkowanych budynków gospodarczych, ponieważ priorytetem konserwatorskim jest zachowanie obiektu, który stanowi integralny element historycznego układu. Wszelkie prace przy obiektach architektonicznych, będących pod ochroną konserwatorską, należy projektować i wykonywać zgodnie z doktryną konserwatorską w oparciu o przepisy prawa o ochronie zabytków. Wszelkie prace koncepcyjne dotyczące remontów i przebudów nawierzchni oraz wprowadzania elementów małej architektury powinny uwzględniać pierwotny ład przestrzenny (sieć układu komunikacyjnego) oraz typowy dla danego regionu wyraz architektoniczno-estetyczny poszczególnych elementów dodanych, na co składa się zarówno forma jak i materiał budowlany. W przypadku nowych (nie występujących nigdy na osiedlach robotniczych), współczesnych elementów małej architektury i urządzeń, należy wybierać formy neutralne, w kolorach nie agresywnych, aby nie zdominowały istniejącej przestrzeni kulturowej i nie odsunęły na dalszy plan wartości zabytkowych historycznej tkanki śląskich familoków.”

Drogi w obszarze opracowania powinny być utwardzone naturalnymi materiałami, w otoczeniu należy utrzymać tradycyjne ogrodzenia drewniane oraz roślinność wysoką. Nasadzenia zieleni powinny zostać odpowiednio zaprojektowane, z wykorzystaniem materiału zielonego pochodzenia rodzimego, z unikaniem gatunków obcych, sprowadzonych do Polski z innych stref klimatycznych. Elementy małej architektury na terenie osiedla powinny być zharmonizowane z otoczeniem, z zastosowaniem w miarę możliwości naturalnych materiałów, w nieagresywnej, stonowanej kolorystyce. Wszystkie prace i zmiany zagospodarowania na terenie osiedla, w otoczeniu obiektów zabytkowych, w tym dotyczące także niwelacji terenu, nowych instalacji podziemnych czy zieleni, wymagają uzyskania pozwoleń Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do poszczególnych zadań.

<sup>10</sup> opinia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Rybniku z dnia 6 listopada 2018 roku, znak KZ.410.39.2018

## 8. Wartości społeczne

Użytkownicy przestrzeni obszaru opracowania zostali poddani analizie na podstawie obserwacji poczynionych podczas spotkań konsultacyjnych oraz bezpośrednich rozmów z uczestnikami spotkań warsztatowych. Wśród użytkowników wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ul. Słonecznej dominują mieszkańcy budynków znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie (budynki o numerach 8,10,12,14). Na podstawie rozmów z uczestnikami spotkań warsztatowych można wywnioskować, że większość mieszkańców stanowią osoby starsze oraz osoby dorosłe posiadające dzieci w wieku szkolnym. Teren podwórka stanowi miejsce integracji społeczności lokalnej. Wśród miejsc najczęściej wykorzystywanych przez mieszkańców można wyróżnić altanę znajdującą się przy budynku mieszkalnym nr 14 oraz „krąg społeczny” z ławkami przy budynku mieszkalnym nr 8. Powyższe miejsca zostały przygotowane przez samych mieszkańców i to oni dbają o wygląd i czystość. Częstymi miejscami wykorzystywanymi przez użytkowników obszaru działania są również tereny znajdujące się bezpośrednio przy budynkami gospodarczymi. Przy budynku przy ul. Słonecznej 8 znajduje się mały sklep spożywczy, obsługujący głównie mieszkańców czterech zlokalizowanych najbliżej budynków.

Podczas prac warsztatowych oraz w trakcie bezpośrednich rozmów można było zauważyć duże zaangażowanie mieszkańców budynków nr 14, 12 oraz 8. Mieszkańcy budynku nr 10 nie brali aktywnego udziału w spotkaniach. Mieszkańcy budynków przy ul. Słonecznej wskazywali podczas rozmów, że innymi grupami korzystającymi z terenów wspólnych przy ul. Słonecznej są dzieci z okolicznych osiedli Paruszowca. Obszar podwórka stanowi dla dzieci miejsce do zabawy. Te same osoby wskazywały jednak, że częściej pojawiają się dzieci, które odwiedzają swoich kolegów ze szkoły i korzystają z podwórka do zabawy. Obecność dorosłych z innych osiedli była wskazywana dużo rzadziej.

Na terenie obszaru osiedla występują interesujące pod względem programowo-przestrzennym są dwie strefy, znajdujące się na skraju, po obu stronach ciągu zabudowy. Ich stan zagospodarowania wynika w przeważającym stopniu z aktywności mieszkańców, co należy ocenić bardzo pozytywnie, mimo niekiedy dyskusyjnych efektów. Samo zaangażowanie w stan przestrzeni, w której się mieszkają bądź przebywa jest bowiem bardzo ważne dla przyszłości i możliwości przeprowadzenia pożądanych przekształceń, które proponuje niniejsza koncepcja.

## 9. Proces partycypacyjny - użytkownicy i ich potrzeby

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna obszaru opracowania powstała w wyniku zastosowania technik planowania partycypacyjnego, włączając w prace zespołu projektowego mieszkańców oraz innych interesariuszy obszaru pilotażowego. Wykonawca przeprowadził szereg aktywnych form partycypacji z udziałem społeczności lokalnej, na podstawie uzgodnionego z Zamawiającym „planu konsultacji”.

Przeprowadzone zostały działania informacyjne oraz 3 spotkania z interesariuszami, dwa z nich na etapie zbierania opinii i wniosków oraz jedno na etapie prezentacji założeń wypracowanej koncepcji. Działania partycypacyjne były realizowane przy wykorzystaniu metody Planning for Real™, która pomaga lokalnej społeczności zidentyfikować jej potrzeby, dążenia i aspiracje w odniesieniu do otaczającej przestrzeni. Metoda PFR obejmuje bowiem włączenie społeczności lokalnej w proces ustanawiania priorytetów i planowania procesu wdrożenia poprzez określanie możliwych działań i kształtowania osi czasu. Ten swoisty plan działania nie jest przy tym adresowany do jakiegoś enigmatycznego zewnętrznego „wykonawcy”, lecz obejmuje także deklaracje członków społeczności lokalnej do aktywnego włączenia się w proces realizacyjny – na poziomie posiadanych możliwości, umiejętności i zasobów.

### Podział obszaru na strefy grupujące sugestie zebrane w procesie partycypacyjnym



Źródło: Opracowanie własne

Warsztaty poprowadzili certyfikowani facylitatorzy metody Planning for Real™. Wszystkie warsztaty zostały udokumentowane, a raporty przekazano Zamawiającemu. Dla potrzeb procesu partycypacyjnego obszar opracowania podzielony został na strefy przedstawione na rysunku poniżej. Zestawiono go ze zdjęciem makiety terenu, użytej w procesie partycypacyjnym z ułożonymi na niej we wstępnym etapie prac fizykami, zawierającymi sugestie uczestników tego procesu. Strefy B, E, H i K to tereny otaczające budynki gospodarcze, strefy C, F, I oraz L to przestrzeń wewnątrzna budynków mieszkalnych a strefy D, G, J i M to przestrzeń przy budynkach od strony ulicy



Słonecznej. Kolory przypisane strefom zostały użyte także w załączonych tabelach, dla lepszej identyfikacji poszczególnych stref.

### Wstępne wyniki procesu partycypacyjnego – sugestie interesariuszy ułożone na makiecie



Źródło: Opracowanie własne

Ostateczne przesłanki procesu partycypacyjnego usystematyzowane na potrzeby niniejszej koncepcji przedstawiają załączone tabele. Użyto w nich następujących skrótów:

#### PRIORYTET

w – wysoki

s – średni

n – niski

#### POŻĄDANY CZAS REALIZACJI

k – krótki

s – średni

d – długi

Pierwsza tabela (poniżej) systematyzuje opinie i sugestie mieszkańców pogrupowane w hierarchii ich ważności, określonej w fazie priorytetyzacji działań. Opisy poszczególnych działań zostały podświetlone kolorem w skali nadanego im priorytetu – te o najwyższym priorytecie mają najbardziej intensywną barwę, najmniej istotne z punktu widzenia mieszkańców nie zostały podkolorowane. Indywidualne barwy nadano też poszczególnym działom, a stopniowaną intensywność określeniom priorytetu i czasu realizacji. Użyte kolory mają zastosowanie także w kolejnej tabeli. Pierwsza tabela zestawia systematykę wg priorytetów (działań o najwyższym priorytecie):

**Tabela priorytetyzacji potrzeb wyrażonych w opiniach i sugestjach mieszkańców**

strefa	opis	dział	priorytet	czas
G	potrzebny próg zwalniający	dostępność i bezpieczeństwo	w	k
M	potrzebny próg zwalniający	dostępność i bezpieczeństwo	w	k
J	parking dla niepełnosprawnych	dostępność i bezpieczeństwo	w	k
E	chodnik/ nawierzchnia do remontu	obiekty i wyposażenie	w	k
H	chodnik/ nawierzchnia do remontu	obiekty i wyposażenie	w	k
K	chodnik/ nawierzchnia do remontu	obiekty i wyposażenie	w	k
G	potrzebne oświetlenie	obiekty i wyposażenie	w	k
H	potrzebne oświetlenie	obiekty i wyposażenie	w	k
J	potrzebne oświetlenie	obiekty i wyposażenie	w	k
K	potrzebne oświetlenie	obiekty i wyposażenie	w	k
K	eliminacja szkodników (gryzoni)	dostępność i bezpieczeństwo	w	s
G	parking dla mieszkańców	dostępność i bezpieczeństwo	w	s
J	parking dla mieszkańców	dostępność i bezpieczeństwo	w	s
M	parking dla mieszkańców	dostępność i bezpieczeństwo	w	s
P	obudowa zamknięta kontenerów na śmieci	żądanie niestandardowe	w	d
K	bezdome koty	żądanie niestandardowe	s	k
H	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic	obiekty i wyposażenie	s	k
K	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic	obiekty i wyposażenie	s	k
C	potrzebne oświetlenie	obiekty i wyposażenie	s	k
A	obudowa zamknięta kontenerów na śmieci	żądanie niestandardowe	s	s
P	parking dla mieszkańców	dostępność i bezpieczeństwo	s	s
K	drzewo do wycinki	zieleni i ochrona przyrody	s	s
A	zasadzić drzewa ozdobne	zieleni i ochrona przyrody	s	s
K	zasadzić drzewa ozdobne	zieleni i ochrona przyrody	s	s
K	budki dla ptaków	zieleni i ochrona przyrody	s	d
H	bezdome koty	żądanie niestandardowe	n	k
B	eliminacja szkodników (gryzoni)	dostępność i bezpieczeństwo	n	k
E	eliminacja szkodników (gryzoni)	dostępność i bezpieczeństwo	n	k
H	eliminacja szkodników (gryzoni)	dostępność i bezpieczeństwo	n	k
B	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic	obiekty i wyposażenie	n	k
E	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic	obiekty i wyposażenie	n	k
B	chodnik/ nawierzchnia do remontu	obiekty i wyposażenie	n	k
I	potrzebne zadaszenie	obiekty i wyposażenie	n	k
P	drzewo do wycinki	zieleni i ochrona przyrody	n	k
I	potrzebny kosz na śmieci pod każdą klatką	żądanie niestandardowe	n	s
D	parking dla mieszkańców	dostępność i bezpieczeństwo	n	s
E	potrzebne ławki	obiekty i wyposażenie	n	s
H	potrzebne ławki	obiekty i wyposażenie	n	s
C	potrzebne zadaszenie	obiekty i wyposażenie	n	s

H	potrzebna przechowalnia rowerów	obiekty i wyposażenie	n	s
K	schowek na sprzęt sportowy	obiekty i wyposażenie	n	s
A	miejsce spotkań mieszkańców	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
O	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
O	boisko uniwersalne	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
P	zasadzić drzewa ozdobne	zielen i ochrona przyrody	n	s
H	zasadzić krzewy ozdobne	zielen i ochrona przyrody	n	s
A	sznury na pranie	żądanie niestandardowe	n	d
B	miski dla psów	żądanie niestandardowe	n	d
B	sznury na pranie	żądanie niestandardowe	n	d
C	potrzebny kosz na śmieci pod każdą klatką	żądanie niestandardowe	n	d
E	sznury na pranie	żądanie niestandardowe	n	d
H	sznury na pranie	żądanie niestandardowe	n	d
K	sznury na pranie	żądanie niestandardowe	n	d
D	potrzebny próg zwalniający	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
C	potrzebna kamera monitoringu	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
F	potrzebna kamera monitoringu	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
I	potrzebna kamera monitoringu	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
L	potrzebna kamera monitoringu	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
P	potrzebne nowe garaże	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
F	potrzebne zadaszenie	obiekty i wyposażenie	n	d
L	potrzebne zadaszenie	obiekty i wyposażenie	n	d
A	potrzebna rzeźba, fontanna	obiekty i wyposażenie	n	d
F	potrzebny kosz na śmieci	obiekty i wyposażenie	n	d
H	potrzebny kosz na śmieci	obiekty i wyposażenie	n	d
L	potrzebny kosz na śmieci	obiekty i wyposażenie	n	d
D	potrzebny kiosk spożywczy	obiekty i wyposażenie	n	d
E	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
H	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
B	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
E	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
O	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
O	miejsce na lokalne imprezy	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
P	potrzeba siłowni plenerowej	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
D	tablica ogłoszeń	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
C	założyć ogródek przydomowy	zielen i ochrona przyrody	n	d
F	założyć ogródek przydomowy	zielen i ochrona przyrody	n	d
I	założyć ogródek przydomowy	zielen i ochrona przyrody	n	d
L	założyć ogródek przydomowy	zielen i ochrona przyrody	n	d

Źródło: Opracowanie własne



Kolejna tabela systematyzuje opinie i sugestie mieszkańców pogrupowane w poszczególnych strefach obszaru (proszę zwrócić uwagę na sąsiedztwo barw w kolumnie „strefy”). Tabela wskazuje na działania, jakie sugerują mieszkańcy działaniom projektowym w poszczególnych strefach. Kolory zastosowane we wszystkich kolumnach są analogiczne, jak w poprzedniej tabeli:

**Tabela priorytetyzacji potrzeb mieszkańców wg wyznaczonych stref**

strefa	opis	realizowane funkcje	dział	priorytet	czas
A	sznury na pranie	suszarnia	żądanie niestandardowe	n	d
A	potrzebna rzeźba, fontanna		obiekty i wyposażenie	n	d
A	miejsce spotkań mieszkańców	świetlica	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
A	obudowa zamknięta kontenerów na śmieci		żądanie niestandardowe	s	s
A	zasadzić drzewa ozdobne		zieleń i ochrona przyrody	s	s
B	miski dla psów		żądanie niestandardowe	n	d
B	sznury na pranie		żądanie niestandardowe	n	d
B	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	świetlica	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
B	eliminacja szkodników (gryzoni)		dostępność i bezpieczeństwo	n	k
B	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic		obiekty i wyposażenie	n	k
B	chodnik/ nawierzchnia do remontu		obiekty i wyposażenie	n	k
C	potrzebny kosz na śmieci pod każdą klatką	kosz	żądanie niestandardowe	n	d
C	potrzebna kamera monitoringu		dostępność i bezpieczeństwo	n	d
C	założyć ogródek przydomowy	narzędzia	zieleń i ochrona przyrody	n	d
C	potrzebne zadaszenie	ganek/rowery	obiekty i wyposażenie	n	s
C	potrzebne oświetlenie		obiekty i wyposażenie	s	k
D	potrzebny próg zwalniający		dostępność i bezpieczeństwo	n	d
D	potrzebny kiosk spożywczy	sklep	obiekty i wyposażenie	n	d
D	tablica ogłoszeń	na budynku	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
D	parking dla mieszkańców		dostępność i bezpieczeństwo	n	s
E	sznury na pranie	suszarnia	żądanie niestandardowe	n	d
E	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	punkt opieki	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
E	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	świetlica	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
E	eliminacja szkodników (gryzoni)		dostępność i bezpieczeństwo	n	k
E	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic		obiekty i wyposażenie	n	k
E	potrzebne ławki	ganek/rowery	obiekty i wyposażenie	n	s
E	chodnik/ nawierzchnia do remontu		obiekty i wyposażenie	w	k
F	potrzebna kamera monitoringu		dostępność i bezpieczeństwo	n	d
F	potrzebne zadaszenie	ganek/rowery	obiekty i wyposażenie	n	d
F	potrzebny kosz na śmieci		obiekty i wyposażenie	n	d

F	założyć ogródek przydomowy	narzędzia	zieleni i ochrona przyrody	n	d
G	potrzebny próg zwalniający		dostępność i bezpieczeństwo	w	k
G	potrzebne oświetlenie		obiekty i wyposażenie	w	k
G	parking dla mieszkańców		dostępność i bezpieczeństwo	w	s
H	sznury na pranie	suszarnia	żądanie niestandardowe	n	d
H	potrzebny kosz na śmieci		obiekty i wyposażenie	n	d
H	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	punkt opieki	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
H	bezdome koty		żądanie niestandardowe	n	k
H	eliminacja szkodników (gryzoni)		dostępność i bezpieczeństwo	n	k
H	potrzebne ławki		obiekty i wyposażenie	n	s
H	potrzebna przechowalnia rowerów	rowery	obiekty i wyposażenie	n	s
H	zasadzić krzewy ozdobne		zieleni i ochrona przyrody	n	s
H	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic		obiekty i wyposażenie	s	k
H	chodnik/ nawierzchnia do remontu		obiekty i wyposażenie	w	k
H	potrzebne oświetlenie		obiekty i wyposażenie	w	k
I	potrzebna kamera monitoringu		dostępność i bezpieczeństwo	n	d
I	założyć ogródek przydomowy		zieleni i ochrona przyrody	n	d
I	potrzebne zadaszenie	ganek/rowery	obiekty i wyposażenie	n	k
I	potrzebny kosz na śmieci pod każdą klatką	kosz	żądanie niestandardowe	n	s
J	parking dla niepełnosprawnych		dostępność i bezpieczeństwo	w	k
J	potrzebne oświetlenie		obiekty i wyposażenie	w	k
J	parking dla mieszkańców		dostępność i bezpieczeństwo	w	s
K	sznury na pranie	suszarnia	żądanie niestandardowe	n	d
K	schowek na sprzęt sportowy	schowek	obiekty i wyposażenie	n	s
K	budki dla ptaków	gołębnik	zieleni i ochrona przyrody	s	d
K	bezdome koty		żądanie niestandardowe	s	k
K	odwodnienie przeciw zalewaniu piwnic		obiekty i wyposażenie	s	k
K	drzewo do wycinki		zieleni i ochrona przyrody	s	s
K	zasadzić drzewa ozdobne		zieleni i ochrona przyrody	s	s
K	chodnik/ nawierzchnia do remontu		obiekty i wyposażenie	w	k
K	potrzebne oświetlenie		obiekty i wyposażenie	w	k
K	eliminacja szkodników (gryzoni)		dostępność i bezpieczeństwo	w	s
L	potrzebna kamera monitoringu		dostępność i bezpieczeństwo	n	d
L	potrzebne zadaszenie	ganek/rowery	obiekty i wyposażenie	n	d
L	potrzebny kosz na śmieci	kosz	obiekty i wyposażenie	n	d
L	założyć ogródek przydomowy		zieleni i ochrona przyrody	n	d
M	potrzebny próg zwalniający		dostępność i bezpieczeństwo	w	k
M	parking dla mieszkańców		dostępność i bezpieczeństwo	w	s
O	miejsce zabaw dla dzieci w wieku 6-12	świetlica	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d

O	miejsce na lokalne imprezy	światlica	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
O	miejsce zabaw dla dzieci do lat 5	punkt opieki	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
O	boisko uniwersalne	schowek	relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	s
P	potrzebne nowe garaże	sala gim.	dostępność i bezpieczeństwo	n	d
P	potrzeba siłowni plenerowej		relacje sąsiedzkie i rekreacja	n	d
P	drzewo do wycinki		zieleni i ochrona przyrody	n	k
P	zasadzić drzewa ozdobne		zieleni i ochrona przyrody	n	s
P	parking dla mieszkańców		dostępność i bezpieczeństwo	s	s
P	obudowa zamknięta kontenerów na śmieci		żądanie niestandardowe	w	d

Źródło: Opracowanie własne

Szczegółowe opisy przebiegu i wyników procesu partycypacyjnego zawarte są w oddzielnych zeszytach „Raportów podsumowujących” kolejne działania partycypacyjne, wykonanych w ramach tej samej umowy. Ustalenia procesu partycypacyjnego zostały bezpośrednio wykorzystane w koncepcji, po uzgodnieniu wstępnych rozwiązań w ramach spotkania podsumowującego z interesariuszami.



## 10. Założenia koncepcji projektowej

Celem prac projektowych jest podniesienie standardu przestrzeni wspólnych terenów mieszkalnych, realizacja oczekiwań mieszkańców, budowa poczucia współodpowiedzialności, a także zaproponowanie rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, organizacji i zaprojektowania przestrzeni publicznych, rozwiązania wewnątrz kwartałowych (przestrzeni społecznych - półpublicznych) w strefach wewnętrznych zespołu mieszkaniowego.

Przyjęte rozwiązania uwzględniały:

- a) zapisy dokumentów strategicznych miasta;
- b) wyniki przeprowadzonych w ramach Projektu badań, diagnoz i analiz;
- c) dotychczasowe uzgodnienia z Zamawiającym;
- d) wyniki procesu partycypacyjnego;
- e) zagadnienia konserwatorskie.

Ramowa propozycja rozwiązań uwidoczniona jest na kolejnym rysunku, a projekt planu sytuacyjnego całości terenu na podkładzie mapowym w skali 1:500, co stanowi załącznik do niniejszej części opisowej.

Koncepcja powstała w wyniku przeprowadzonych analiz stanu istniejącego, które obejmowały:

- wnioski ze zorganizowanej przez Zamawiającego wizji lokalnej na obszarze opracowania oraz wykonanej w jej ramach dokumentacji fotograficznej terenu,
- inwentaryzację istniejącego stanu zagospodarowania,
- aktualizację podkładów geodezyjnych do celów projektowych wraz z pomiarami sytuacyjno-wysokościowymi,
- analizę systemu zieleni i walorów krajobrazowych,
- istniejący stan własności i władania terenami,
- obowiązujące ustalenia planistyczne i zapisy dokumentów strategicznych miasta,
- określenie głównych grup użytkowników, a także specyfiki obszaru,
- wyniki wywiadu środowiskowego z mieszkańcami obszaru rewitalizacji, pozwalającego na szerokie rozpoznanie potrzeb użytkowników przestrzeni,
- analizę występujących zabytków i form ochrony konserwatorskiej.





Koncepcja została wykonana w sposób, który zakłada włączenie mieszkańców w proces realizacji zamierzeń, wykorzystując fakt ich dotychczasowego zaangażowania i merytorycznego wkładu w rozwiązania merytoryczne koncepcji. Założono wieloletni okres dochodzenia do stanu docelowego, zarysowanego w koncepcji, a jej dalszej części wydzielono działania, które należałoby uznać za priorytetowe. Wraz ze stopniowym postępowaniem planowanych przemian mogłoby wzrastać udział środków prywatnych w realizacji założeń koncepcji. W początkowym okresie dominowałyby środki publiczne, natomiast wraz z poprawą sytuacji społecznej (m.in. wymianą pokoleń) oraz wzrostem rynkowej wartości nieruchomości, co zachęca do inwestowania, następowałoby zwiększenie zaangażowania kapitału prywatnego.

## 11. Rozwiązania projektowe

### 11.1. Zabudowa

Koncepcja zakłada pełne zachowanie istniejącej zabudowy, jej adaptację techniczną bez zmian walorów i istotnych cech architektonicznych. Nie przewiduje się realizacji nowych obiektów, z wyjątkiem dwóch ażurowych obudów na pojemniki odpadów, o neutralnej estetyce. Aby podkreślić ich znaczenie społeczne a osłabić czysto techniczne przeznaczenie, koncepcja zakłada wykorzystanie tych obiektów do realizacji dodatkowych funkcji:

- podtrzymywania części zadaszenia w strefie „kręgu społecznego”,
- realizacji ścianki z koszem do zabaw piłką w strefie obecnych garaży.

Część istniejących obiektów, wzniesionych w ostatnim półwieczu z inicjatywy mieszkańców, np. garaże, posiada niskie walory techniczno-użytkowe i estetyczne. Koncepcja zakłada ich stopniowe zastępowanie obiektami wznoszonymi w sposób zorganizowany, o właściwej wobec zabytkowego charakteru osiedla. W odniesieniu do garaży proponuje się realizację wiaty, która pomieściłaby więcej pojazdów i słabiej oddziaływałaby estetycznie. Urządzenia rekreacyjne zbudowane przez mieszkańców w ostatnich latach mają niską trwałość techniczną i mogą być stopniowo zastępowane nowymi obiektami wskazanymi w koncepcji, oczywiście przy zgodzie i aktywnym udziale mieszkańców. Także obiekt obecnego „sklepu” (blaszak) może być zastąpiony obiektem o wyższej estetyce, pod warunkiem uzgodnienia z konserwatorem zabytków. Wskazane jest, aby przylegający współczesny obiekt nie był zlicowany z linią fasady zabytkowego

budynku mieszkalnego lub aby wytworzyć pomiędzy starą, a nową strukturą budynków wyraźnie widoczne oddzielenie, podkreślające, że dobudowa nie stanowi naturalnego rozwinięcia funkcji budynku mieszkalnego, i nie jest obiektem historycznym. Należy założyć, że docelowo funkcje handlowe przejmie adaptowany w tym celu istniejący budynek gospodarczy.

Zabytkowe obiekty gospodarcze wymagają kapitalnego remontu, z zachowaniem i podkreśleniem ich dotychczasowej formy. Obecnie służą one za komórki lokatorskie, głównie do przechowywania węgla. Ta funkcja jest zanikowa wobec konieczności zastosowania antysmogowych instalacji grzewczych. Stąd obiekty te mogą zapewnić realizację innych potrzeb, w tym funkcji integracyjnych dla lokalnej społeczności.

Koncepcja zakłada realizację już w pierwszej fazie procesu wdrażania – odtworzenia zrujnowanego budynku mieszkalnego, z przeznaczeniem na „dom społeczny” – pokazany na planszy prezentacyjnej. Także w pozostałych trzech obiektach nieużytkowane trakty środkowe proponuje przeznaczyć na funkcje wspólne, głównie związane z przechowywaniem rowerów, wózków, sprzętu ogrodowego, rekreacyjnego i sportowego. Wspólne użytkowanie tych przestrzeni powinno przyczynić się do rozwoju więzi sąsiedzkich.

Z biegiem czasu należałoby rozwijać funkcje wspólne i od tego uzależniać udział środków publicznych w renowacji tych obiektów. Tym samym przejmowałyby one nowe funkcje, np. gospodarcze (sklepik w miejsce dotychczasowego „blaszaka”, czy pokoje gościnne dla miłośników starej zabudowy, tradycji lokalnych lub turystów) lub też nowe cele społeczne.

### **11.2. Układ komunikacyjny**

Zakłada się utrzymanie, co do zasady, istniejącego układu komunikacyjnego, z ograniczeniem funkcji transportowych w strefie podwórzy, a wzmocnieniem ich od strony ulicy i przestrzeni między budynkami. Poziom bezpieczeństwa w strefie ul. Słonecznej zapewnić mają ograniczniki prędkości w pasie jezdni, tuż za zjazdem do wnętrza osiedla w rejonie sklepu (budynek 8). Wystarczy tylko jeden taki ogranicznik, gdyż na innych odcinkach ulicy nie da się osiągać zbyt wysokich prędkości z uwagi na łuki drogi. Ogranicznik w jezdni ul. Słonecznej leży poza obszarem opracowania.

Ograniczenie funkcji transportowych w strefie podwórzy zapewnia przyjęty układ nawierzchni i zabudowa stref przedwejściowych. Fizyczna szerokość pasa utwardzonego w strefie podwórzy (3,5 m) umożliwia awaryjny wjazd (niepełnosprawni, transport mebli,

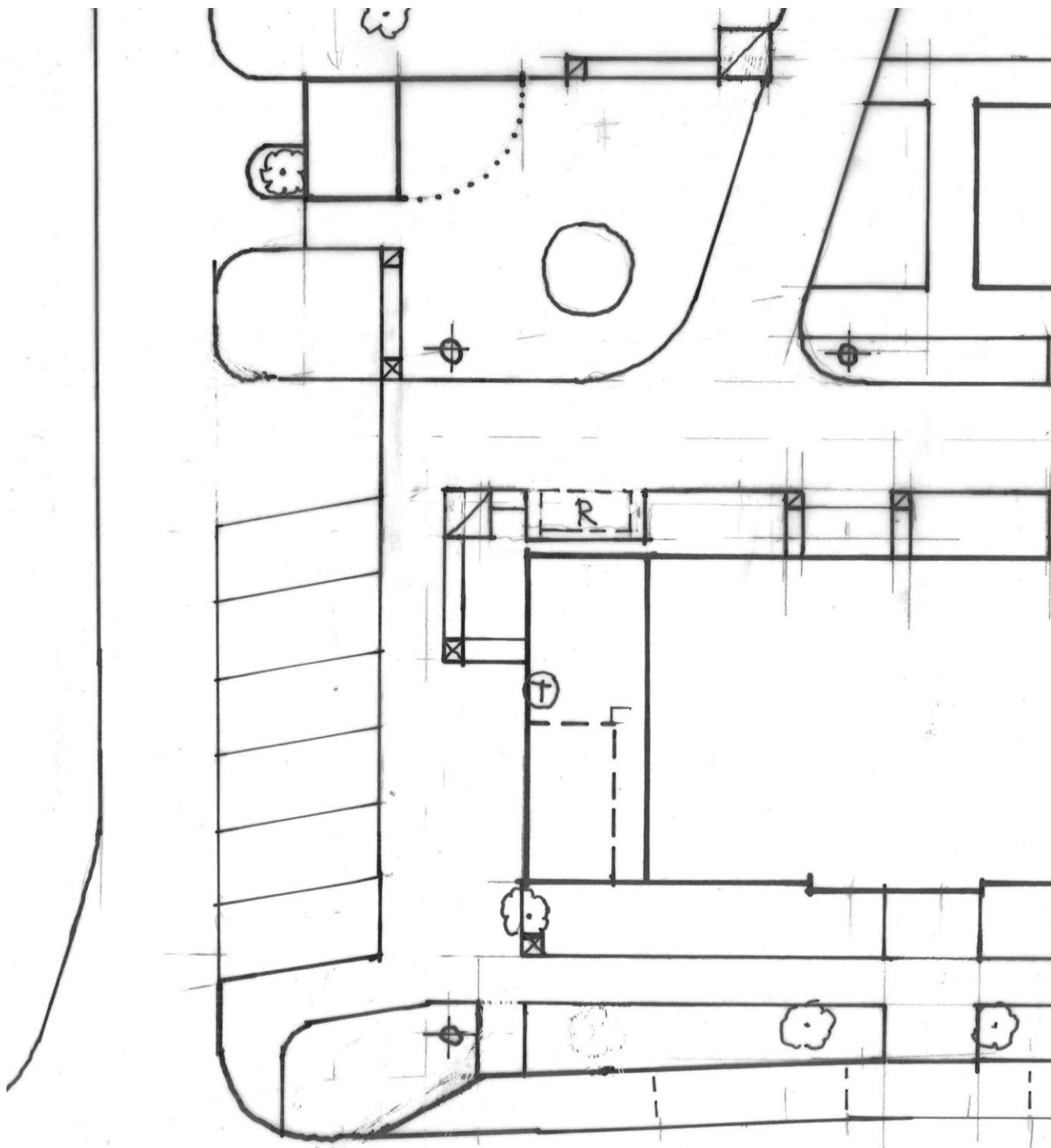
pogotowie) ale nie pozwala na parkowanie, gdyż nie mijają się na nim dwa pojazdy. Możliwy jest jednak swobodny ruch pieszy wzdłuż stojących samochodów. Układ przestrzeni przedwejściowych uniemożliwia rozwijanie wyższych prędkości lub wykorzystania części trawnika do przejazdu, gdyż zabudowany jest prostopadłymi „ostrogami” przed każdym wejściem do budynku mieszkalnego i gospodarczego. Na ostrogach tych umieszczone są ławki i donice na kwiaty, utrzymywane w ramach partycypacji mieszkańców. W rejonie wejść do budynków gospodarczych oraz w strefach bardziej intensywnego zainteresowania pieszych ulokowano stojaki na rowery. Przechowalnie na wózki i rowery zlokalizowano w remontowanych ze środków publicznych pomieszczeniach w środkowym trakcie budynków gospodarczych. Sposób ich zagospodarowania i organizacja wykorzystania powinny zostać powierzone inicjatywie mieszkańców.

Poza zapewnieniem podjazdu pod każde drzwi wejściowe osiedla dla osób niepełnosprawnych, zlikwidowano także stopnie w strefie drzwi wejściowych, a zastosowane pochylnie, zaznaczone na rysunkach w skali 1:200, otoczone wspomnianymi zabudowanymi „ostrogami”, zapewniają bezpieczny podjazd dla osób na wózkach. Zapewniono też specjalne poszerzone stanowiska postojowe w przestrzeniach międzybudynkowych, a więc o najlepszym dostępie do mieszkań (odległość). Stanowiska poszerzone są wyraźnie widoczne na rysunku. Zapewnienie rezerwacji tych miejsc dla potrzebujących pozostaje kwestią organizacji dostępu.

### 11.3. Zagospodarowanie terenu

Sposób zagospodarowania obszaru opracowania pokazany jest w skali 1:200 na planszy prezentacyjnej. Wobec zakładanego długiego okresu realizacji pełnych założeń koncepcji i konieczności uzgadniania poszczególnych zadań z konserwatorem zabytków, zakłada się możliwość zmian i modyfikacji w procesie uszczegóławiania idei zawartych na tym rysunku. Poniżej ukazano przykłady bardziej szczegółowego zagospodarowania kilku wybranych fragmentów obszaru w skali 1:200.

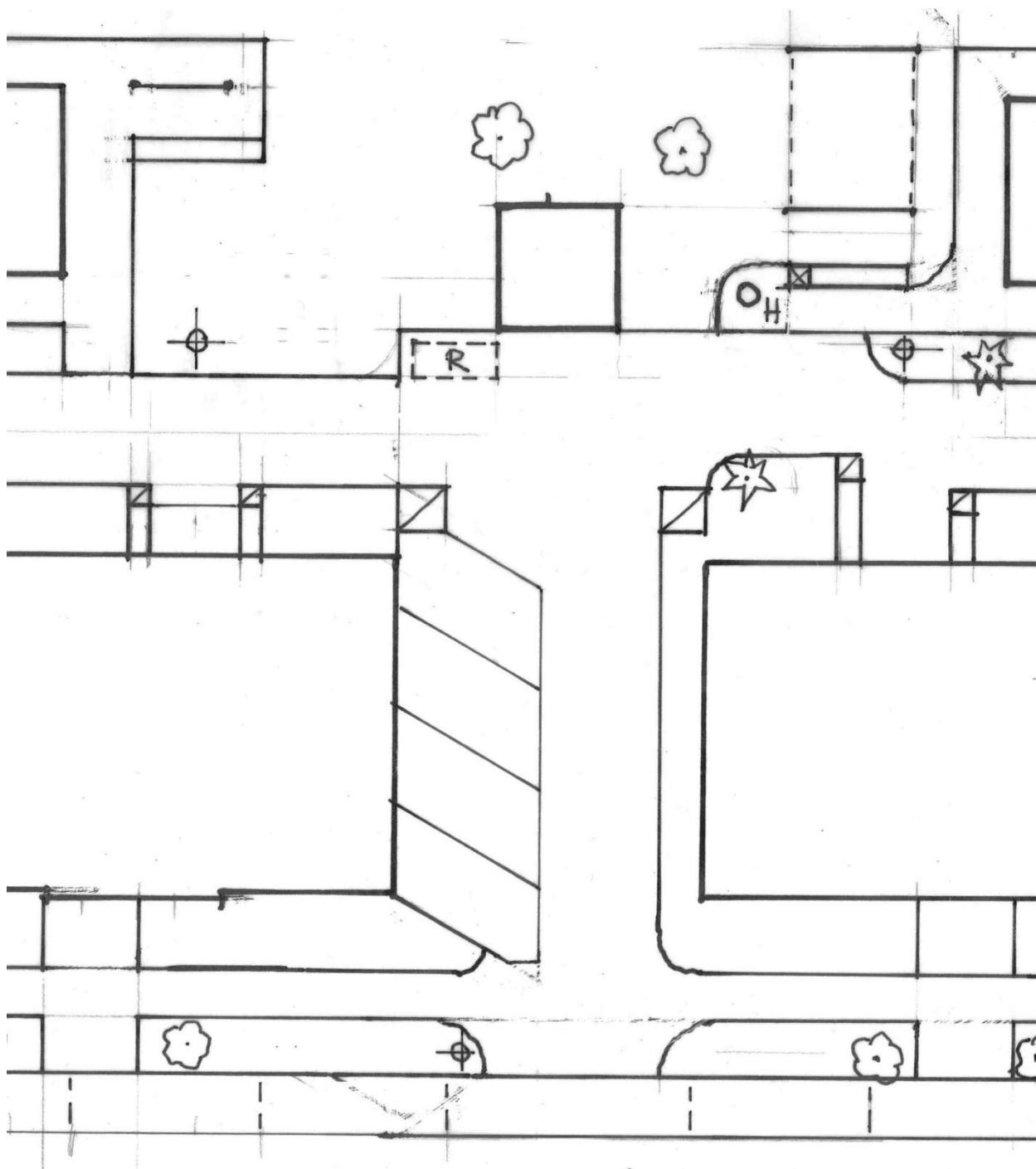
**Strefa kręgu społecznego (w pobliżu istniejącego głównego wjazdu i sklepu)**



Źródło: Opracowanie własne, skala 1:200

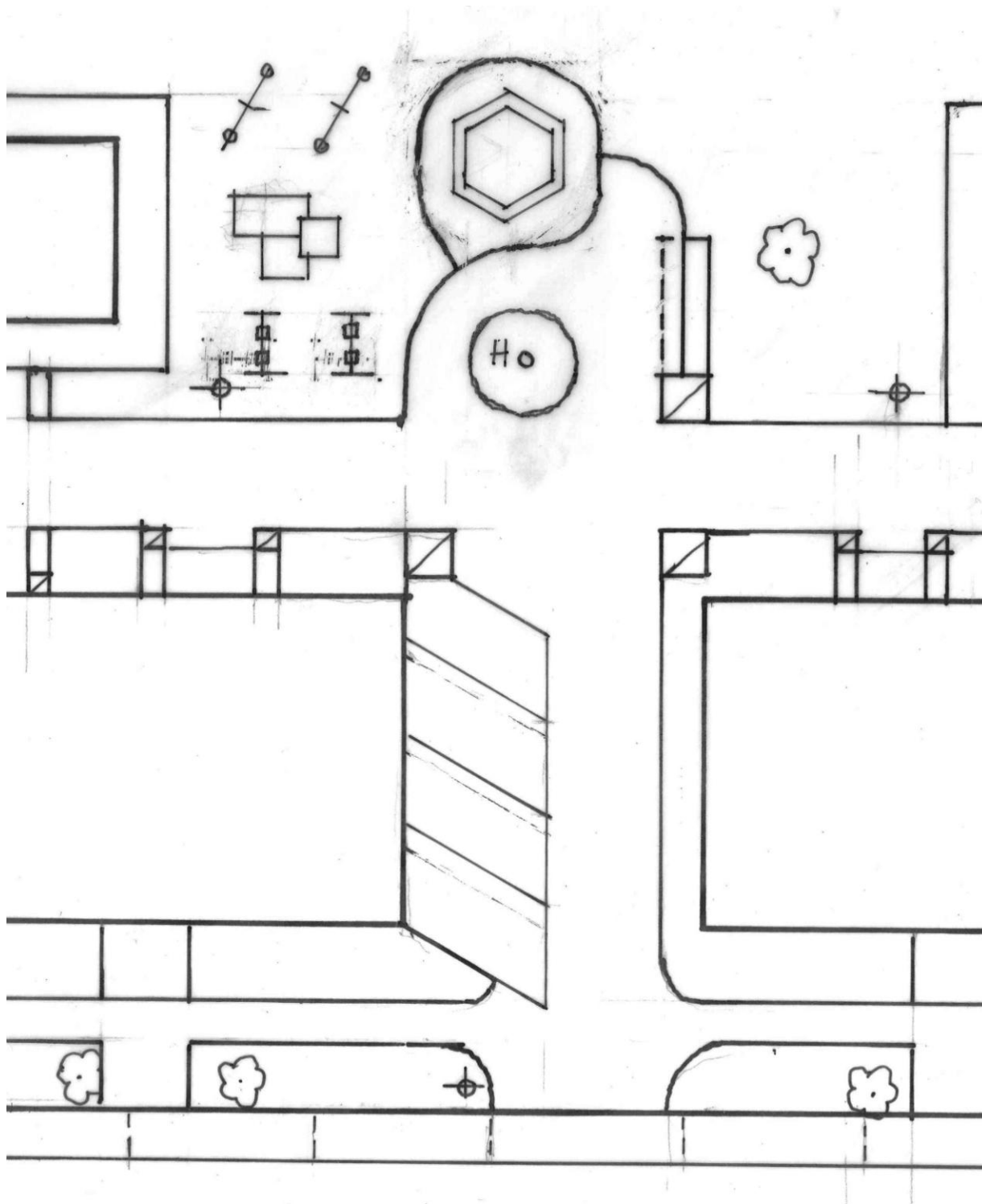


**Strefa pomiędzy budynkami 8 a 10**



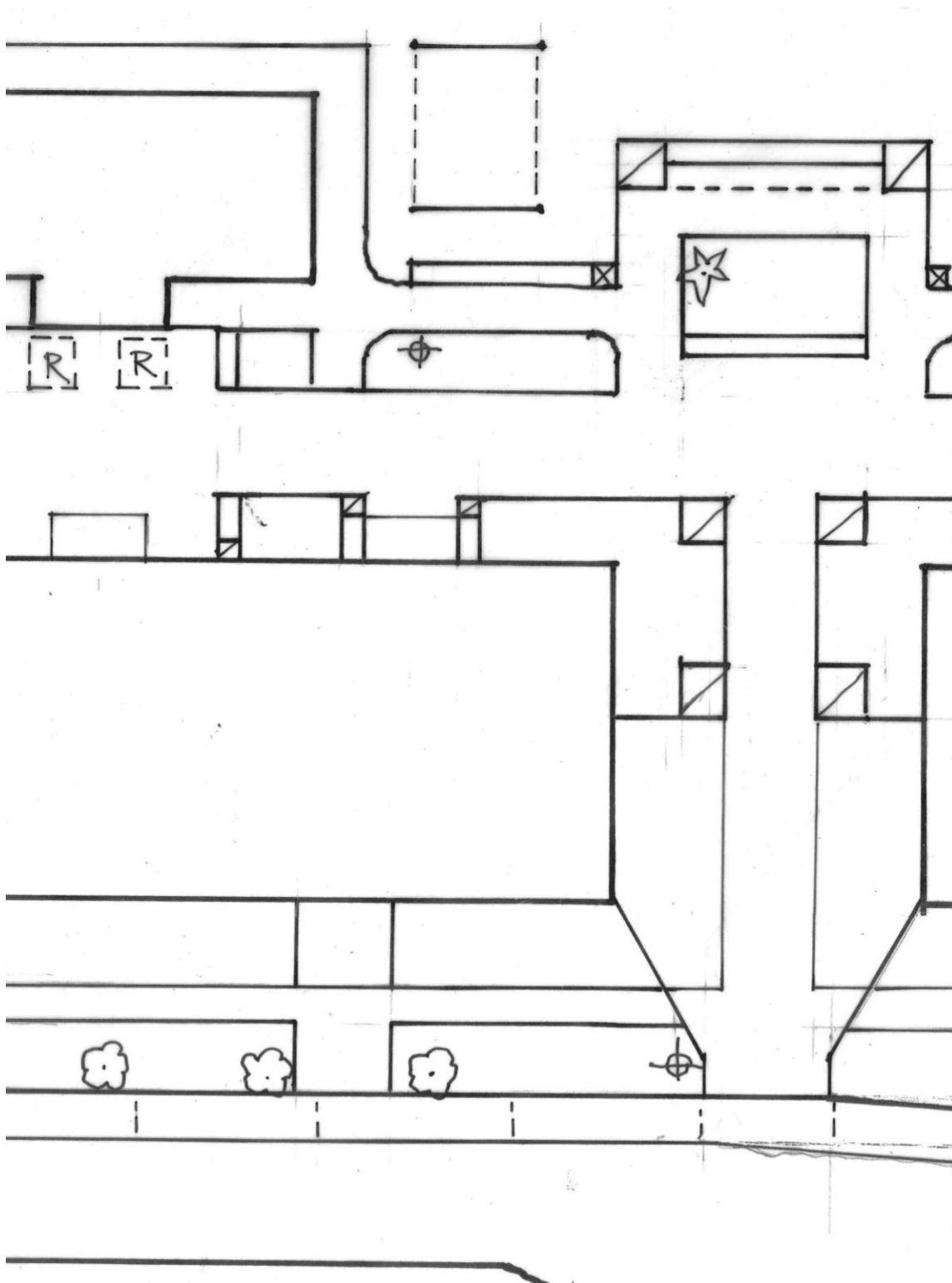
Źródło: Opracowanie własne, skala 1:200

**Strefa pomiędzy budynkami 19 a 12**



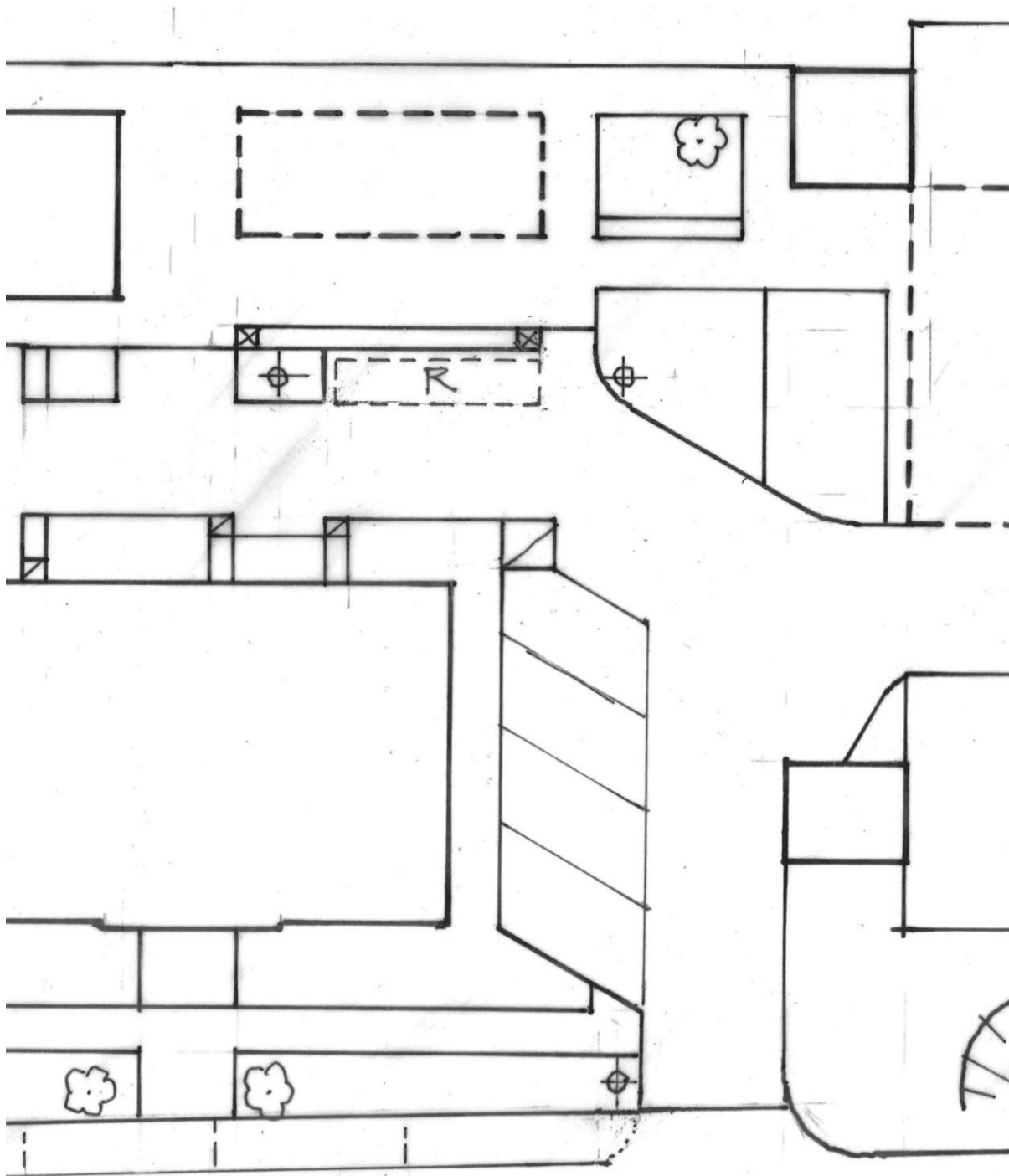
Źródło: Opracowanie własne, skala 1:200

**Strefa pomiędzy budynkami 12 a 14**



Źródło: Opracowanie własne, skala 1:200

**Fragment strefy rekreacyjnej na skraju obszaru, za budynkiem 14 i „domem społecznym”**



Źródło: Opracowanie własne, skala 1:200

#### 11.4. Zielen

Koncepcja zakłada utrzymanie istniejącego sposobu ukształtowania stref zieleni. Jego opis znajduje się we wcześniejszym rozdziale opisu oraz w oddzielnym zeszycie pt. „Analiza stanu istniejącego terenów mieszkalnych osiedla przy ul. Słonecznej w Rybniku”, wykonanym na podstawie tej samej umowy, gdzie dołączona jest też szczegółowa mapa przedstawiająca inwentaryzację szaty roślinnej.

Nasadenia zieleni powinny zostać odpowiednio zaprojektowane, z wykorzystaniem materiału zielonego pochodzenia rodzimego, z unikaniem gatunków obcych. Powyższa zasada została potwierdzona opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków w Rybniku.

Z uwagi na to, że w proces kształtowania zieleni w obszarze opracowania mogą i powinni być zaangażowani mieszkańcy, koncepcja zawiera jedynie ogólne wytyczne w tym zakresie. Zaangażowanie mieszkańców w „zazielenianie” osiedla ma już miejsce, dzięki Konkursowi na inicjatywy obywatelskie „Rybnik reWITA – włącz się!” zorganizowanemu przez Centrum Rozwoju Inicjatyw Społecznych CRIS/Stowarzyszenie „17-tka” realizujących zadanie publiczne „Rybnik ReWita” zlecone przez Miasto Rybnik w ramach projektu pn. „Rewitalizacja miasta – nowa energia rybnickiej tradycji”. Mieszkańcy pozyskali sadzonki w ramach konkursu, a następnie pod fachowym nadzorem wykonują nasadenia. Jest to najprostszy od strony technicznej sposób na włączenie mieszkańców w realne przekształcenia i dlatego powinien być kontynuowany i rozwijany.

#### 11.5. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna w obszarze opracowania wydaje się być w dobrym stanie technicznym, w każdym razie w fazie analitycznej nie odnotowano sygnałów przeciwnych. Oczywiście okresowe naprawy i modernizacje są konieczne i koncepcja proponuje rozwiązania umożliwiające sprawne i bezszkodowe ich prowadzenie.

Jak wspomniano kluczowym brakiem w zakresie wyposażenia technicznego budynków i tym samym w zakresie infrastruktury technicznej na osiedla jest technologia ogrzewania. Należy przewidywać, że kwestia zmiany systemu ogrzewania na obszarze opracowania zostanie podjęta we względnie krótkim czasie. Dlatego koncepcja została wypracowana w sposób umożliwiający dodanie elementów nowej infrastruktury energetycznej, gdyby przyjęto taki sposób rozwiązania występującego problemu. Zasilanie ciepłownicze powinno odbywać się od strony ul. Słonecznej, gdzie przewidziano odpowiednią rezerwę terenu, wykorzystaną tymczasowo dla potrzeb zsyłu węgla do



piwnic. Nawierzchnia w tych strefach (po dwie w każdym budynku) ma charakter prowizoryczny, do czasu przyjęcia bardziej antysmogowego rozwiązania.

### 11.6. Rozwiązania materiałowe

Materiały użyte do prac budowlanych na obszarze opracowania powinny być wysokiej jakości, a przede wszystkim nawiązywać do kulturowych wartości tego miejsca (jego tzw. „genius loci”). Rozwiązania należy każdorazowo uzgadniać z konserwatorem zabytków. Przy formułowaniu koncepcji posłużono się wytycznymi ogólnymi, co nie oznacza, że szczegóły pozostawia się dowolności lub indywidualnym decyzjom projektantów czy wykonawców. Także działania społeczne powinny być prowadzone w sposób gwarantujący taką wysoką jakość. Zgodnie z zasadami drogi powinny być utwardzone naturalnymi materiałami, w otoczeniu należy utrzymać tradycyjne ogrodzenia drewniane oraz roślinność wysoką. Nasadzenia zieleni powinny zostać odpowiednio zaprojektowane, z wykorzystaniem materiału zielonego pochodzenia rodzimego. Elementy małej architektury na terenie osiedla powinny być zharmonizowane z otoczeniem, z zastosowaniem w miarę możliwości naturalnych materiałów, w nieagresywnej, stonowanej kolorystyce. Wszystkie prace i zmiany zagospodarowania na terenie osiedla, w otoczeniu obiektów zabytkowych, w tym dotyczące także niwelacji terenu, nowych instalacji podziemnych czy zieleni, wymagają uzyskania pozwoleń Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do poszczególnych zadań.

### 11.7. Koszty

Zakres zadań wynikających z koncepcji oraz przypisane im rozwiązania techniczno-materiałowe zawiera załączona tabela.

#### Zakres zadań, etapowanie i kalkulacja wartości zamówienia

etap	zadanie	opis	ilość liczba	wartość PLN
<b>1</b>		<b>Dom Społeczny - rekonstrukcja budynku gospodarczego będącego w stanie ruiny</b>		<b>350 000,00 zł</b>
	a	wzmocnienie fundamentów, odtworzenie i uzupełnienie ścian konstrukcyjnych, wykonanie konstrukcji i pokrycia dachu, tynki wewnętrzne i zewnętrzne, instalacje elektro-energetyczna i wod.-kan.	70 m2	300 000,00 zł
	b	wyposażenie obiektu		40 000,00 zł
	c	urządzenie bezpośredniego otoczenia obiektu	60 m2	10 000,00 zł

<b>2</b>		<b>Modernizacja pasma ul. Słonecznej</b>		<b>940 000,00 zł</b>
	a	modernizacja istniejącej jezdni wraz z ogranicznikami prędkości		poza obszarem opracowania
	b	wykonanie stanowisk postojowych	26 szt.	150 000,00 zł
	c	wykonanie podjazdów i stref międzybudynkowych	5 szt.	420 000,00 zł
	d	wykonanie chodnika	400 m2	100 000,00 zł
	e	oświetlenie (latarnie)	5 szt.	50 000,00 zł
	f	wiaty na odpady domowe	2 szt.	200 000,00 zł
	g	nasadzenia, trawniki, tymczasowe podjazdy dla dostawy węgla		20 000,00 zł
<b>3</b>		<b>Wykonanie pasma pieszego w podwórzu</b>		<b>700 000,00 zł</b>
	a	niwelacja terenu, podbudowa, nawierzchnia z kostki kamiennej, podejścia do budynków	1000 m2	500 000,00 zł
	b	murki przedwejsiowe z ławkami i donicami	42 szt.	90 000,00 zł
	c	oświetlenie strefy podwórza latarniami niskimi	10 szt.	100 000,00 zł
	d	nasadzenia z udziałem mieszkańców		10 000,00 zł
	e	ew. dobudowa sklepu przy ścianie szczytowej	40 m2 inwestycja prywatna	150 000,00 zł
<b>4</b>		<b>Zagospodarowanie przestrzeni między budynkami gospodarczymi</b>		<b>700 000,00 zł</b>
	a	zabezpieczenie budynków, renowacja części wspólnych (po ok.. 20 m2 w każdym obiekcie - "sień")	3	300 000,00 zł
	b	renowacja "kręgu społecznego"	200 m2	60 000,00 zł
	c	strefa pomiędzy budynkami 8 i 10: altana, placyk gospodarczy, obudowa hydrantu, trawnik ze strefą suszenia bielizny	350 m2	70 000,00 zł
	d	strefa pomiędzy budynkami 10 i 12: plac zabaw, pergola z ławką i zadaszeniem, krąg piaskownicy, obudowa zabytkowego hydrantu, trawnik	350 m2	100 000,00 zł
	e	strefa pomiędzy budynkami 12 i 14: duża zadaszona pergola z ławką, kwietnik, , placyk gospodarczy, trawnik ze strefą suszenia bielizny	350 m2	70 000,00 zł
	f	strefa przy "Domu Społecznym": wiatą rekreacyjną (35m2), placyk z ławkami, parking dla rowerów)	300 m2	80 000,00 zł
	g	nasadzenia z udziałem mieszkańców		20 000,00 zł
<b>5</b>		<b>Wymiana systemu ogrzewania budynków</b>		<b>10 000,00 zł</b>
	a	prace instalacyjne w budynkach i na przyłączach		poza zakresem opracowania
	b	eliminacja podjazdów dla zsyłu węgla do piwnic, przywrócenia nawierzchni chłonnej	50 m2	10 000,00 zł

<b>6</b>		<b>Modernizacja i przywrócenie funkcji społecznych lub usługowych budynków gospodarczych</b>		<b>500 000,00 zł</b>
	a	prace modernizacyjne trzech obiektów i ich otoczenia (w kalkulacjach przyjęto udział środków prywatnych w wymiarze 50%)	możliwe 50% partnerstwo podmiotów prywatnych	900 000,00 zł
	b	uporządkowanie terenu		50 000,00 zł
<b>7</b>		<b>Uporządkowanie strefy garaży</b>		<b>190 000,00 zł</b>
	a	strefa aktywności: niwelacja terenu, plac do gry w piłkę z koszem i bramką (100m <sup>2</sup> ), siłownia plenerowa, trawnik	200 m <sup>2</sup>	100 000,00 zł
	b	utwardzenie dojazdu do garaży	300 m <sup>2</sup>	70 000,00 zł
	c	nasadzenia z udziałem mieszkańców		20 000,00 zł
	d	wiata garażowa	inwestycja prywatna	350 000,00 zł
		<b>RAZEM</b>		<b>3 390 000,00 zł</b>

Źródło: Opracowanie własne

## 12. Wdrażanie koncepcji

### 12.1. Etapowanie

Opracowana koncepcja składa się z wielu zadań, które realizowane będą stopniowo, w skoordynowany sposób, w zależności od wielu okoliczności, których nie sposób w pełni przewidzieć. Z punktu widzenia logiki technicznej, potrzeb społecznych oraz przewidywanych możliwości finansowania wydzielono następujące propozycje etapów jej realizacji, wskazane już powyżej w tabeli zadań i kosztów:

Etap 1. Rekonstrukcja budynku gospodarczego w strefie familoka nr 14 – obiekt jest w stanie ruiny i choćby z tego względu wymaga interwencji. Oszacowania kosztów wskazują, że realizacja tego zadania leżałaby w możliwościach finansowych programów rozwojowych prowadzonych obecnie przez władze miasta. Także z uwagi na docelowe funkcje – „domu społecznego” z salą wielofunkcyjną i zapleczem sanitarno-kuchennym, priorytetowe potraktowanie tego zadania miałoby głęboki sens społeczny i jako udany przykład partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji. Włączenie mieszkańców w proces realizacji tego zadania mógłby pozytywnie wpłynąć na perspektywę realizacji kolejnych zadań, wynikających z koncepcji.

- Etap 2. Realizacja miejsc parkingowych wzdłuż ulicy Słonecznej, wraz z modernizacją wjazdów na teren osiedla i poprawkami technicznymi nawierzchni oraz realizacją chodników i oświetlenia. Do rozważenia zachowanie rozwiązania materiałowego „trylinki” – tradycyjnej polskiej formuły technicznej nawierzchni drogowych polskiego wynalazcy Władysława Trylińskiego, opatentowanej w roku 1933. Możliwe wykorzystanie unikalnego materiału na realizację zatok parkingowych, a zastąpienie go w pasie drogi nowszym materiałem. Dodanie oświetlania w liczbie 5 latarni ulicznych. Realizacja wiat na segregację odpadów domowych. Realizacja tego zadania otworzy drogę do realizacji kluczowego dla przestrzeni osiedla kolejnego etapu 3.
- Etap 3. Wymiana nawierzchni w strefie podwórza w pasie szerokości 3,5 m z miejscowymi poszerzeniami. Materiał – kostka kamienna. Obramienia z ujednoliconych w formie murków kamiennych z ławkami i donicami na kwiaty oraz w niektórych miejscach koszami na śmieci – przykłady w propozycjach pokazanych w skali 1:200. Realizacja oświetlenia wnętrza kwartału 10-ma niskimi latarniami, podkreślającymi zabytkowy charakter przestrzeni. Adaptacja istniejących hydrantów.
- Etap 4. Sukcesywna realizacja elementów zagospodarowania przestrzeni z aktywnym udziałem mieszkańców. Możliwe korekty ogólnej koncepcji w zależności od występujących potrzeb i możliwości.
- Etap 5. Wymiana systemu ogrzewania budynków i odzyskanie komórek lokatorskich. Likwidacja tymczasowy fragmentów nawierzchni od strony ul. Słonecznej, w związku z eliminacją zsypu węgla do piwnic.
- Etap 6. Sukcesywna realizacja nowych funkcji społecznych w pozostałych trzech zabytkowych budynkach gospodarczych. Dzięki temu możliwe będzie przywrócenie im utraconych wartości oraz nadanie odpowiedniego stanu technicznego i eliminacja zagrożeń z nim związanych. Realizacja funkcji społecznych może wspomóc realizację tego zadania z uwagi na możliwość zaangażowania środków publicznych. Dla celów eksploatacji wskazane byłoby zaangażowanie instrumentów ekonomii społecznej.
- Etap 7. Uporządkowanie strefy garaży z ewentualną wymianą ich na wspólną wiatę. Realizacja pozostałych zadań, uzupełniających proces przekształceń i realizację koncepcji.

Przy realizacji poszczególnych działań rewitalizacyjnych, należy zgodnie z obowiązującym prawem w oparciu o przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Art. 36 tejże ustawy; t. j. Dz. U. 2018 poz. 2067), dla wszelkich planowanych i projektowanych zmian zagospodarowania oraz ingerencji dotyczących istniejących zabudowań i terenu uzyskać pozwolenia konserwatorskie, w tym wypadku Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach.

## **12.2. Modelowe partnerstwa w procesie realizacji**

Łączna wartość realizacji zadań sektora publicznego w obrębie granic opracowania oszacowano na kwotę pomiędzy 3 a 4 mln złotych. Ostateczna wartość zamówienia publicznego zależy od poziomu zaangażowania sektora prywatnego i w mniejszym stopniu także od zaangażowania mieszkańców. Potencjalnie kapitał prywatny może być zainteresowany inwestycją w obiekty mieszkalne i gospodarcze, zgodnie z potencjalnymi funkcjami, które opisano wcześniej. Zainteresowanie inwestorów spoza sektora publicznego wzrastać będzie wraz z postępem prac modernizacyjnych osiedla. Ważnym czynnikiem warunkującym udział środków prywatnych będzie sytuacja społeczna i polityka mieszkaniowa władz miasta. Niekorzystnie na możliwości prywatnego współfinansowania wpływać może utrzymywanie interwencyjno-socjalnego charakteru najmu lokali mieszkalnych.

Koncepcja zakłada wysokie wymagania jakościowe rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i wykonawczo-materiałowych. Można je zagwarantować wyłącznie poprzez zaangażowanie kompetentnych wykonawców i stosowanie dobrych materiałów. Stąd zaangażowanie mieszkańców nie jest właściwe z tego punktu widzenia. Ale z drugiej strony, brak zaangażowania mieszkańców może spowodować wyobcowanie i nie utożsamianie się ich społeczności z procesem renowacji. Paradoksalnie poprawa jakości przestrzeni może wywołać u nich nawet niechęć, wynikający z niej brak troski o właściwą eksploatację, a nawet przejawy wandalizmu. Dlatego mieszkańcy powinni cały czas czuć się potrzebni, być zaangażowanymi, szczególnie w realizację nowych zadań społecznych, jak opieka nad osobami starszymi i dziećmi, realizację inicjatyw w zakresie ekonomii społecznej, angażujących osoby nie umiejące się odnaleźć w sferze zatrudnienia. Można ku temu wykorzystywać zasoby materialne osiedla, przede wszystkim zabudowań gospodarczych. Natomiast zaangażowanie w fazę realizacyjną raczej powinno dotyczyć kształtowania i utrzymywania zieleni. Rybnik ma duże doświadczenie i osiągnięcia w zakresie kształtowania zieleni publicznej a także realizacji programów aktywizujących



mieszkańców w tym zakresie. Doświadczenia te należy wykorzystać przy wdrażaniu niniejszej koncepcji.

Koncepcja wspiera zaangażowanie mieszkańców w trudnych warunkach ostrych wymogów konserwatorskich. Atutem osiedla przy ul. Słonecznej jest część zamieszkującej tu społeczności, bardzo zaangażowanej w życie społeczne i związane z nim ramy przestrzenne – wyposażenie miejsc kontaktów społecznych, symboliczne dekoracje, właściwe relacje międzyludzkie. Te postawy i aktywność tworzą przestrzeń radosną, ale niezbyt wyrafinowaną. Może to czasem stać w sprzeczności z rygorystycznymi oczekiwaniami wobec kształtu przestrzeni objętej ochroną konserwatorską. Wdrażając koncepcję należy mieć to na szczególnej uwadze, starając się osiągać kompromisy, które zapobiegałyby eliminacji mieszkańców z procesu inwestycyjnego. W takim przypadku bowiem, wydane środki nie osiągnęłyby zakładanych trwałych celów, okazując się jedynie tymczasową kosmetyką.

### **13. Załączniki**

#### **13.1. Plan sytuacyjny w skali 1:500**

#### **13.2. Plansze prezentujące koncepcję**