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

Zadanie 3
Osiedle Rymer przy ulicy Ignacego Paderewskiego i gen. Władysława Andersa, Rybnik - Niedobczyce

CZĘŚC OPISOWA

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

Zamawiający:
Miasto Rybnik
ul. Bolesława Chrobrego 2
44-200 Rybnik

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

Gliwice - Rybnik
Lipiec 2018

Spis zawartości

1. Podstawa, cel i zakres opracowania 2
2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego 3
Położenie i granice terenu 3
Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych 3
Układ komunikacyjny 4
Inwentaryzacja szaty roślinnej 4
Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych 4
Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem 5
Określenie głównych grup docelowych w ramach realizacji programu rewitalizacji, a także specyfiki obszaru 6
Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta 6
Aktualizacja mapy geodezyjnej 8
3. Działania partycypacyjne 8
4. Koncepcja zagospodarowania 11
Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu 11
Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp. 11
Zagospodarowanie rekreacyjne (sport, place zabaw itp.) 12
Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, itp.) 12
Oświetlenie 12
Monitoring 12
Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia) 12
Budynki gospodarcze / wiaty 13
Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji 13
Bilans terenu 14
Szacunkowe określenie wartości zamówienia 15
Spis wykorzystanych materiałów 16

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

Podstawa opracowania

- Umowa nr RA.272.5.2018 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.

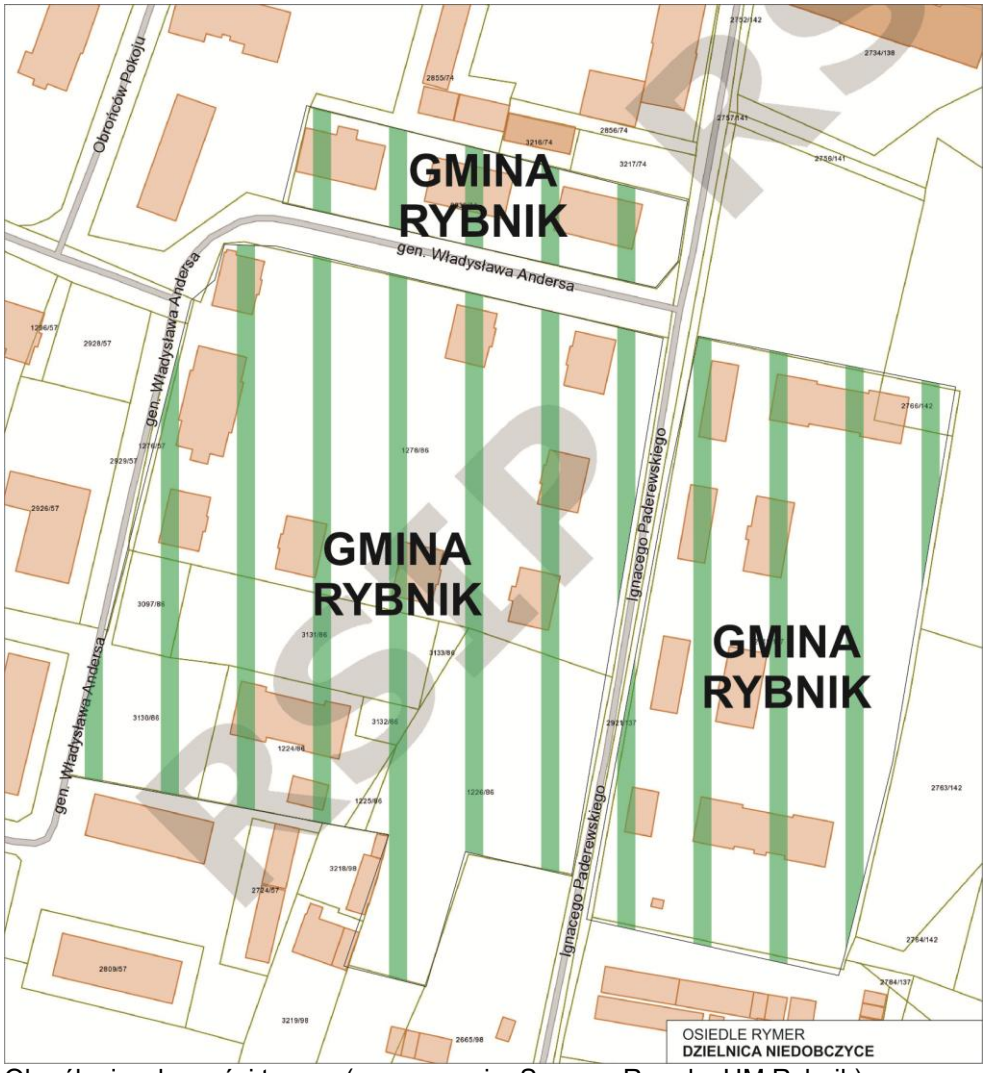
Przedmiot opracowania

- 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 przy ulicy Gen. Władysława Andersa i ulicy Ignacego Paderewskiego w dzielnicy Niedobczyce o powierzchni 3,11 ha, położony jest w południowo – zachodniej części miasta. Granice terenu wyznaczają: ul. Gen. Władysława Andersa i ul. Ignacego Paderewskiego; oraz od południa granica wyznaczona przy budynku przy ul. Gen. Władysława Andersa nr 28. Obszar opracowania jest własnością gminy Rybnik.



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

Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych

Na obszarze opracowania znajdują się zespoły budynków wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego, tzw. familoków – dwu i trzykondygnacyjnych budynków z początku XX w., wykonanych z czerwonej cegły, stanowiących przykład charakterystycznego dla tego okresu budownictwa mieszkaniowego. Na obszarze opracowania znajduje się 19 budynków mieszkalnych. W budynku nr 36 funkcjonuje sklep spożywczy. Widoczna jest degradacja stanu technicznego budynków, przy czym budynek nr 17 został niedawno wyremontowany. W obszarze opracowania znajdują się także budynki gospodarcze, w złym stanie technicznym, nieużytkowane, które stanowią integralny element historycznego układu osiedla.

Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny oparty o układ ulic Gen. Władysława Andersa i Ignacego Paderewskiego. Na osiedlu znajdują się wewnętrzne ciągi pieszo jezdne, z nawierzchnią gruntową, chodniki częściowo utwardzone.

Inwentaryzacja szaty roślinnej

Inwentaryzacja szaty roślinnej znajduje się na załączniku graficznym.

- Brak wyraźnego układu kompozycji zieleni. Nasadzenia chaotyczne. Zaleca się zachowanie drzew oraz niektórych krzewów. Krzewy można zaadaptować do nowego projektu przebudowy zieleni.
- Grupa A - Obszar ogródków działkowych bez możliwości dostępu. Na terenie przewaga drzew owocowych i krzewów, mały udział drzew ozdobnych (pojedyncze drzewa, np. sosna czarna).
- Grupa B - Obszar bez wyraźnej kompozycji zieleni. Pojedyncze krzewy: cis pospolity, lilak pospolity, można zaadaptować lub usunąć.
- Grupa B2 - Grupa młodych drzew o obwodach ok. 40-70cm, gatunki: brzoza brodawkowata, klon pospolity, lipa drobnolistna.
- Grupa C - Nowe nasadzenia komponowane, drzew i krzewów (wiśnia 'Umbraculifera', berberys Thunbergha, róża okrywowa). Grupę zachować.
- Grupa D - Obszar bez wyraźnej kompozycji zieleni oraz szczególnych wartości przyrodniczych. Pojedyncze drzewa i krzewy (jarząb pospolity, lilak pospolity itp.).Grupa do usunięcia lub adaptacji.
- Grupa E - Grupa lip drobnolistnych o śred. ok. 120cm, drzewa okaleczone Zachować, jednak poddać obserwacji.
- Grupa F - Grupa drzew (jarząb pospolity, leszczyna) oraz krzewów ozdobnych (lilak, wierzba). Bez szczególnych wartości kompozycyjnych i przyrodnicznych. Można usunąć grupę z wyjątkiem grupy sosny czarnej *Pinus nigra.*
- Grupa G - Grupa zieleni: lilak pospolity, żywotnik zachodni, świerk pospolity, wierzba biała. Można usunąć w razie rozbieżności z projektem.
- Grupa H - Grupa jesionów wyniosłych *Fraxinus excelsior,* 4 szt., obwody 120-180cm. Zachować.
- Grupa I - Szczątkowe nasadzenia: jałowiec, żywotnik, oprócz tego jesion wyniosły oraz głogi. Głogi oraz jesiony do zachowania, pozostałe egzemplarze do usunięcia.
- Grupa J - Pozostałość po żywopłocie z ligustra pospolitego.

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

Mapy uzyskane w ramach wywiadów branżowych przekazano Zamawiającemu.

Rodzaj uzbrojenia	Przebieg	Administrator uzbrojenia	Aktualny stan techniczny	Przydatność do dalszego użytkowania
Sieć elektryczna	Podłączenie do linii energetycznej (kable SN i nN) w ciagu ul. Paderewskiego oraz wzdłuż ul. Paderewskiego.	TAURON	Dobry	Przydatna

	Linie kablowe oświetleniowe w ciągu ul. Andersa oraz w pd. zach. części terenu.			
Sieć wodociągowa	Sieć fi 40 i fi 50 Podłączenie w ul. Andersa i wzdłuż ul. Paderewskiego; oraz przebieg wewnątrz kwartału	Czynna sieć wodociągowa będąca w eksploatacji PWiK (kolor jasno niebieski)	Dobry	Przydatna
Sieć kanalizacyjna	Sieć fi 200 Podłączenie w ul. Andersa i wzdłuż ul. Paderewskiego	Czynna sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej będąca w eksploatacji PWiK (kolor czerwony)	Dobry	Przydatna
Sieć Gazowa	Przebieg wzdłuż ul. Paderewskiego oraz przez Park im. H. Czempiela	Polska Spółka Gazownictwa/ Gazownia w Rybniku	Dobry	Przydatna

Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem

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

Osiedle „Rymer" przy ul. Paderewskiego i ul. Andersa w Rybniku – Niedobczycach *jest wpisane jako zespół urbanistyczny osiedla robotniczego „RYMER" w Niedobczycach do* ***rejestru zabytków pod nr rej.: A/1409/90*** *decyzją WKZ z dn. 7.08.1990 r. Osiedle robotnicze powstawało w kilku etapach i składają się na nie budynki w czterech typach zabudowy. Osiedle tworzy unikalny układ urbanistyczny, który wymaga bezwzględnej ochrony. 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.*

Koncepcja architektoniczna zagospodarowania części wspólnych obszaru rewitalizowanego powinna ***uwzględnić walory zabytkowe istniejącej tkanki urbanistycznej osiedla. Dopuszczalne pod względem konserwatorskim są zmiany funkcji nieużytkowanych budynków gospodarczych, ponieważ priorytetem konserwatorskim jest zachowanie obiektu, który stanowi integralny element historycznego układu, włącznie z uzupełnieniem brakujących fragmentów pierwotnego układu. W przypadku likwidacji jakiegoś elementu architektonicznego układu, należy go uzupełnić zgodnie z pierwotną lokalizacją oraz z odtworzeniem pierwotnej kubatury, ale z wprowadzeniem nowej funkcji, zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym.*** *Przy odtwarzaniu tkanki budowlanej osiedla należy stosować materiały i metody tradycyjne.* ***Obiekty w złym stanie technicznym, tu w szczególności budynki gospodarcze przy ul. Paderewskiego 31, 33 i 35 mogą być projektem wymiany kubatury zgodnie z powyższymi zaleceniami.*** *Dokumentacja dla rewitalizacji tych obiektów musi obejmować szczegółową inwentaryzację, ekspertyzy techniczne, projekty rozbiórki i odbudowy kubatury w nowej funkcji użytkowej, ale z zachowaniem pierwotnego układu przestrzennego. Na terenie osiedla obok typowej zabudowy patronalnej, charakterystycznej dla Śląska, zagościła idea „miasta – ogrodu", dlatego przy familokach powstawały przydomowe ogródki, z elementami małej architektury ogrodowej wykonywanej samodzielnie z naturalnych, często pozyskanych materiałów.* ***Ogrody z altankami, budkami dla ptaków, domkami dla gołębi tworzą swoistą kulturę zagospodarowania terenów zielonych na terenie osiedla. Przy zagospodarowywaniu terenu osiedla wymagane jest stosowanie elementów o formach wywodzących się z tradycji architektury na tym terenie. Ponadto***

materiały utwardzeniowe dla dróg, ścieżek i placów powinny być naturalne, lub zbliżone do naturalnych wyglądem i formą, np. kostka betonowa nie powinna mieć współczesnej formy, ale przypominać kostkę brukową lub cegłę. Nowe i uzupełniające nasadzenia *(teren osiedla przylega do parku, oddzielającego budynki mieszkalne od zakładu pracy – dawnej KWK „RYMER”)* ***mogą być wprowadzane wyłącznie z materiału zielonego pochodzenia rodzimego, gatunki obce – niedozwolone. Należy zachować kulturowy klimat miejsca.***

Wszystkie prace i zmiany zagospodarowania na terenie osiedla, w otoczeniu obiektów zabytkowych, w tym dotyczące niwelacji terenu, nowych instalacji podziemnych czy zieleni, wymagają uzyskania pozwoleń Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w odniesieniu do poszczególnych zadań (osobno – architektura i urbanistyka, osobno – zieleń).

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

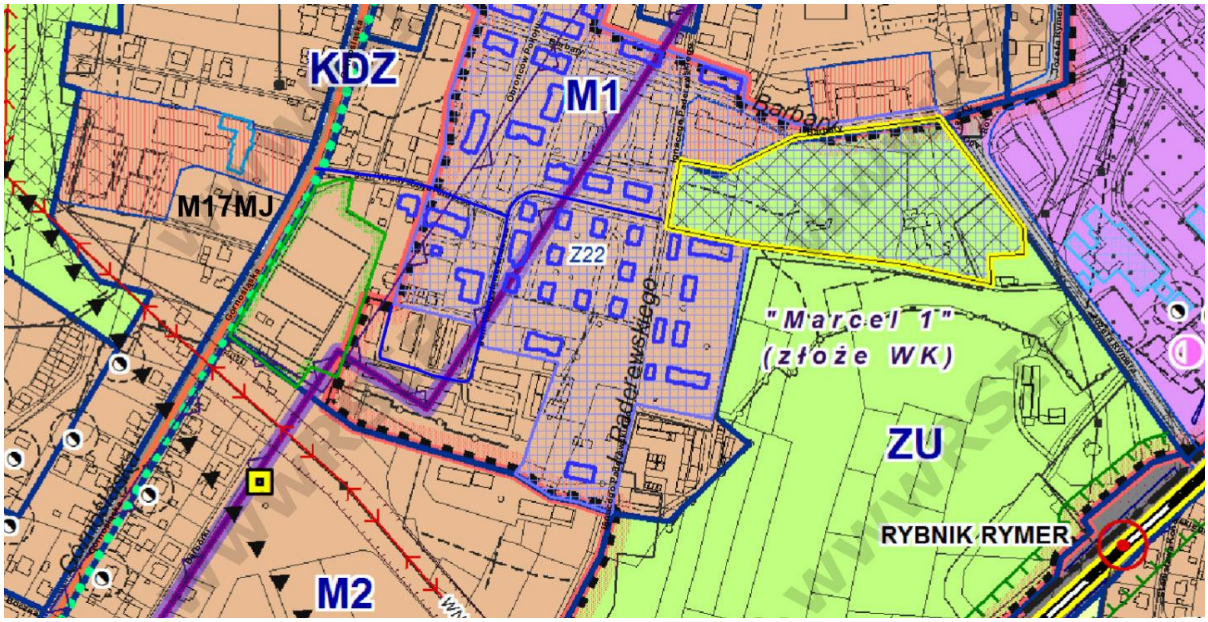
Główną grupą docelową będą mieszkańcy. Zagospodarowanie będzie służyło różnym grupom docelowych mieszkańców - dzieciom, osobom w średnim wieku, rodzinom, osobom starszym.
Specyfika obszaru - jest to teren należący do gminy, więc działania mogły być realizowane w ramach działań gminy. Działania w ramach dróg publicznych do realizacji przez Wydział Dróg Miasta Rybnika. Natomiast specyfika obszaru - liczne tereny półprywatne - wskazuje, że w realizację mniejszych działań mogliby być zaangażowani bezpośrednio mieszkańcy, przy wsparciu gminy.

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.*
(...)



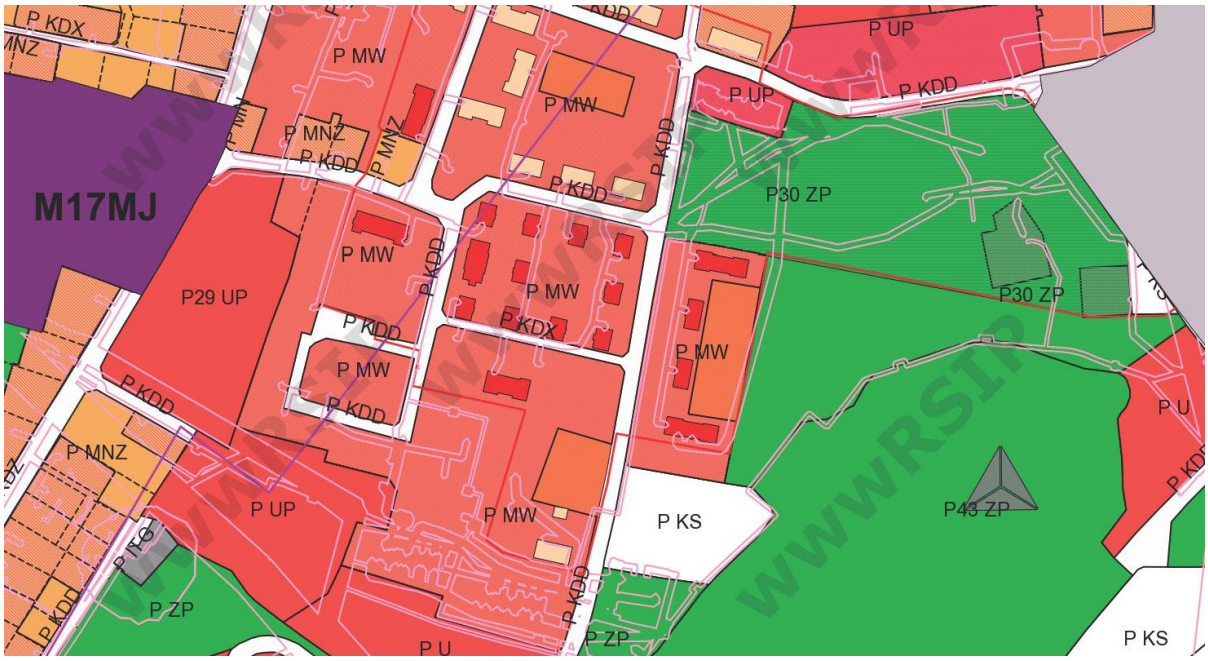
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar znajduje się na terenach o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, tj.: zabudowy budynkami, zawierającymi 2 lub więcej mieszkań
- KDD - drogi dojazdowe
- KDX - ciągi pieszo-jezdne

Ustalenia dla terenów o symbolach **MW**:

- *w ramach terenu przeznaczonego pod zabudowę zachowanie co najmniej 30% powierzchni terenu w użytkowaniu zielenią,*
- *nie przekraczanie wysokości zabudowy pięciu kondygnacji nadziemnych,*
- *maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2*
- *minimalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,8*
- *możliwość przebudowy i modernizacji istniejących budynków oraz zmiany funkcji pomieszczeń na usługową*



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:

- Niewielkie natężenie ruchu samochodowego
- Duża ilość przestrzeni zielonych
- Widok i bliskość hałdy ("Giewont")
- Istniejące ogródki prywatne
- Sąsiedztwo z parkiem
- Duża ilość dzieci
- Działania remontowe niektórych budynków (wyremontowany budynek, jako szansa poprawy całego osiedla)

Problemy miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Budynki gospodarcze w złym stanie technicznym
- Poczucie słabej jakości przestrzeni
- Niewielka ilość usług w okolicy (kawiarnia, restauracja, miejsce spotkań)
- Nieutwardzone nawierzchnie, koleiny, błoto
- Słabe oświetlenie osiedla (przy budynkach gospodarczych, ogródkach prywatnych)
- Brak miejsc do siedzenia (brak ławek)
- Drzewa zagrażające bezpieczeństwu
- Otwarte kontenery na śmieci – nieuporządkowane miejsca składowania odpadów
- Nieład przestrzenny
- Nieliczni kierowcy poruszający się z dużą prędkością

Propozycje zmian wskazane przez mieszkańców:

- Konieczność utwardzenia ciągów komunikacyjnych, tj. dojazdów do posesji oraz „ścieżek" wydeptanych przez mieszkańców
- Wprowadzenie strefy ograniczonego ruchu wzdłuż ul. Andersa oraz Paderewskiego
- Wprowadzenie parkingów wzdłuż ul. Andersa oraz Paderewskiego – wyprowadzenie samochodów z przestrzeni pomiędzy budynkami
- Wprowadzenie zadaszonych parkingów w miejsce dotychczasowych komórek przy ul. Paderewskiego*
- Nowe zagospodarowanie budynków gospodarczych - nowa funkcja (w postaci miejsca warsztatów, co-working, świetlica dla dzieci)
- Wyburzenie budynków gospodarczych*
- Wprowadzenie ławek, stolików miejsc „małej" integracji mieszkańców przy każdym z budynków + większej liczby ławek wzdłuż ul. Paderewskiego – dobra ekspozycja na hałdę – Giewont
- Środkowa przestrzeń między budynkami z przeznaczeniem na główną oś zieleni – mini park
- Przeznaczenie dużej przestrzeni przy ul. Paderewskiego na większy park aktywnej rekreacji dla dzieci – podobnie jak w Marklowicach – z placem wodnym (duży plac zabaw i górka saneczkowa)
- Mały plac zabaw zlokalizowany w obrębie wyremontowanego budynku nr 17 przy ulicy Andersa
- Przeznaczenie mniejszej przestrzeni przy ul. Andersa na trawiaste boisko wraz z zapleczem (ławki, schowek na sprzęt), bieżnia, tor do skoku w dal,
- Mała przestrzeń dla młodzieży np. do "street workout'u"
- Przestrzeń dla murali
- Doświetlenie głównych ulic okalających obszar a także „ścieżek" – zmienionych na utwardzone ciągi piesze + doświetlenie także wejścia do istniejącego parku od strony analizowanego obszaru (akceptacja pomysłu lamp LED na budynkach "halogenów" jako dużo tańszej alternatywy dla latarni)
- Podświetlenia – iluminacje budynków
- Uporządkowanie tzw. „ogródków działkowych" („samoróbki") oraz garaży znajdujących się poza analizowanym terenem („samoróbki")
- Urozmaicenie szaty roślinnej osiedla (bluszcze, krzewy, rabaty, drzewa)
- Wyodrębnienie przestrzeni półprywatnej – indywidualne ogródki (gdzie można zorganizować zielniki/wypić kawę z rodziną itp.)
- Wycięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu
- Odwodnienie miejsc, w których zbiera się woda deszczowa
- Zamknięcie, uporządkowanie śmietników
- Pojemniki na psie odchody (wraz ze stosowaną kampanią / akcją społeczną propagującą stosowne zachowania właścicieli psów)
- Opcjonalnie inne udogodnienia dla psów - "psi wybieg"

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

Generalnie akceptacja rozwiązań.
Uwagi uszczegóławiające mieszkańców:

- Potrzeba wytyczenia miejsca do wyprowadzania psów (sugerowany wybieg dla psów w południowo-zachodniej części obszaru opracowania) oraz poprawa infrastruktury związanej z utrzymaniem czystości (kosze na psie odchody)
- Konieczność zabezpieczenia nowych inwestycji przed działaniem wandali i tzw. złomiarzy (np. monitoring lub inne)
- Zaangażowanie społeczności lokalnej w tym młodzieży w budowanie przestrzeni wspólnych
- Dostosowanie najważniejszych funkcji i ścieżek dla osób niepełnosprawnych
- Utworzenie przestrzeni dla osób z zaburzeniami rozwojowymi (sugerowane utworzenie ogrodu sensorycznego)
- Utworzenie zamykanych, zadaszonych wiat śmietnikowych
- Rozmieszczenie odpowiednio zabezpieczonych, w odpowiednich materiałach (vide złomiarze) koszy na śmieci na terenie osiedla
- Uzupełnienie koncepcji o dodatkowe miejsca na stoliki i mikro-miejsca spotkań sąsiedzkich
- Reorganizacja ruchu/ działania spowalniające ruch na skrzyżowaniu przy budynku 38 (kierowcy jadący pod prąd/ z dużą prędkością)
- Potrzeba by zieleń między parkingami zabezpieczyć przed wjeżdżaniem aut - zieleń wyższa, z murkiem, lub krzewy, lub np. "kloce betonowe"
- Uwzględnienie realizowanego projektu i dodatkowych potrzeb (żywopłot lub jakościowe, droższe ogrodzenie, kostka, elementy placu zabaw; ew. wykorzystanie ściany szczytowej budynku, itp.) mieszkańców budynku nr 17
- zgłaszana potrzeba wycinki drzew, znajdujących się blisko budynków i stanowiących wg niektórych mieszkańców zagrożenie

4. Koncepcja zagospodarowania

Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu

- Zachowanie układu funkcjonalno–przestrzennego - zespołu budynków wielorodzinnych;
- Zachowanie ciągów komunikacyjnych - utwardzenie dróg i ciągów pieszych (podstawowa potrzeba na osiedlu);
- Zachowanie, ale uporządkowanie struktury ogródków przydomowych;
- Zachowanie i wkomponowanie w docelowe zagospodarowanie istniejącej, wartościowej zieleni;
- Uzupełnienie funkcji rekreacyjnych.

Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.

Układ komunikacyjny oparty o układ ulic Andersa i Paderewskiego.

Komunikacja samochodowa - drogi wewnętrzne i parkingi

- Utwardzenie ciągu komunikacyjnego równoległego do ul. Paderewskiego (po stronie wschodniej);
- Utwardzenie ciągu komunikacyjnego prostopadłego do ul. Paderewskiego (po stronie południowej osiedla);
- Utwardzenie ciągów komunikacyjnych pomiędzy budynkami równoległego do ul. Paderewskiego, wraz z usankcjonowaniem parkingów i utwardzeniem miejsc postojowych kratka syntetyczną;
- Wprowadzenie strefy ograniczonego ruchu ("strefa zamieszkania") wzdłuż ul. Andersa oraz Paderewskiego;
- Wjazd do garaży - utwardzenie kostka syntetyczną;
- Opcjonalne wprowadzenie zadaszonych wiat parkingowych w miejsce dotychczasowych budynków gospodarczych przy ul. Paderewskiego;
- Odwodnienie miejsc, w których zbiera się woda deszczowa.

Uwaga odnośnie dróg pożarowych: zaprojektowano drogi pożarowe o normatywnych szerokościach, ale w dostępnej przestrzeni nie jest możliwe zachowanie normatywnych odległości dróg pożarowych od budynków (tj. zaprojektowanie dróg pożarowych w normatywnych odległościach, wiązałoby się z koniecznością likwidacji wzdłuż nich miejsc postojowych, co znacznie ograniczyłoby funkcjonalność osiedla dla mieszkańców). Zaproponowane rozwiązanie spełnia normatywne szerokości dróg pożarowych, natomiast w niektórych miejscach odległość od budynku wymagała będzie uzyskania odstępstwa od warunków pożarowych, możliwego w ramach projektowania w strukturze istniejącego, zabytkowego osiedla.

Komunikacja piesza (chodniki, ścieżki)

- Utwardzenie i uporządkowanie „ścieżek” wydeptanych przez mieszkańców - na kierunkach równoległych do ul. Andersa, między ogrodami przydomowymi;
- Utwardzenie ciągów pieszo-jezdnych przy budynkach we wschodniej części osiedla;
- Uporządkowanie ciągów pieszych, w tym ciągów pieszych do parku we wschodniej części osiedla;
- Punktowe utwardzenia miejsc przy budynkach (wskazanych przez mieszkańców oraz wynikających z wizji lokalnej).

Materiały utwardzeniowe dla dróg, ścieżek i placów zbliżone do naturalnych wyglądem i formą - kostka betonowa podłużna, przypominająca kostkę brukową lub cegłę.

Zagospodarowanie rekreacyjne (sport, place zabaw itp.)

Plac zabaw

- Przeznaczenie dużej przestrzeni przy ul. Paderewskiego na plac zabaw dla dzieci;
- Kompozycja placu z uwzględnieniem istniejącej zieleni;
- Ogrodzenie placu, miejsca do siedzenia;
- Urządzenia do zabawy - huśtawki, piaskownica, karuzela, równoważnie;
- Górka saneczkowa - "mini Giewont".

[Dodatkowy Mały plac zabaw zlokalizowany w obrębie wyremontowanego budynku nr 17 przy ulicy Andersa (w ramach projektu realizowanego przez mieszkańców)]

Teren sportowy

- Przeznaczenie mniejszej przestrzeni przy ul. Andersa na trawiaste boisko;
- Mała przestrzeń dla młodzieży np. do "street workout'u";
- Stolik do ping-ponga;
- Dwa stoliki rekreacyjne.

W pobliżu placu zabaw, w odpowiedzi na zapotrzebowanie mieszkańców, zaproponowano niewielki wybieg dla psów, oddzielony od placu zabaw ścieżką oraz otoczony żywopłotem.

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

- Miejsca do siedzenia - ławeczki i stoliki piknikowe w ramach placu zbaw j.w.;
- Miejsca do siedzenia - ławeczki i stoliki piknikowe w terenu sportowego;
- Miejsca do siedzenia - ławeczki i stoliki przy budynkach;
- Dodatkowe kosze na śmieci;
- Pojemniki na psie odchody;
- Proponowane wiaty w miejscu istniejących pojemników na śmieci - konstrukcja ażurowa, zadaszenie, zamykane na klucz.

Oświetlenie

- Doświetlenie ciągów pieszo-jezdnych i ścieżek;
- Doświetlenie także wejścia do istniejącego parku od strony analizowanego obszaru - W wersji podstawowej latarnie parkowe;

Monitoring

- Monitoring przy placu zabaw i strefie sportowej.

Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)

- Zachowanie i adaptacja wartościowych drzew;
- Pielęgnacja trawników (dosianie traw, koszenie);
- Wycinka drzew zagrażających bezpieczeństwu (zgłaszane przez mieszkańców) oraz w dwu miejscach wycinka drzew uniemożliwiających przeprowadzenie ścieżki pieszej (drzewa niewielkie, bez szczególnej wartości przyrodniczej);
- Proponowane nasadzenia drzew przy strefach rekreacyjnych - plac zabaw, teren sportowy - gatunki rodzime - klon, lipa, jabłoń; a także pomiędzy miejscami parkingowymi (gatunki rodzime - klon pospolity w odmianach, dąb szypułkowy w odmianach, jarząb mączny, jesion wyniosły, lipa drobnolistna, grusza drobnoowocowa);
- Rabaty kwiatowe ozdobne na placu zabaw - rośliny sensoryczne, np. jeżówka purpurowa, rozchodnik okazały, kocimiętka Faassena, szałwia omszona, rudbekia błyskotliwa, kostrzewa sina, kostrzewa miotlasta, turzyca w odmianach, miskant

w odmianach, trzcinnik ostrokwiatowy, czyściec wełnisty, macierzanka piaskowa, lawenda wąskolistna, hosta ogrodowa, żurawka ogrodowa, sosna kosodrzewina, itp.
- Uzupełnienie żywopłotów przy ul. Andersa - gatunki rodzime - grab, berberys, cis.

Ogródki działkowe/przydomowe
- Zachowanie i uporządkowanie przestrzeni półprywatnej – indywidualne ogródki - przy zachowaniu i dopuszczeniu różnorodności wynikającej z indywidualnych potrzeb mieszkańców (np. altanki, budki dla ptaków, domki dla gołębi, które tworzą swoistą kulturę zagospodarowania terenów zielonych na terenie osiedla);
- Urozmaicenie szaty roślinnej osiedla na ogródkach półprywatnych z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych (co można promować np. przez udostępnianie sadzonek mieszkańcom w ramach projektów rewitalizacyjnych);
- Uporządkowanie strefy ogródków działkowych we wschodniej części terenu, sąsiadujących z terenami zieleni - wyznaczenie oświetlonych ścieżek, korekty geometrii ogrodzeń.

Budynki gospodarcze / wiaty

Zaproponowano wymianę kubatur budynków gospodarczych przy ul. Paderewskiego 31, 33 i 35 w złym stanie technicznym, stanowiących integralny element historycznego układu, na współczesne formy, w postaci wiat w lokalizacji, gabarytach i proporcjach istniejących budynków, będących ich współczesną interpretacją. Zaproponowano materiały naturalne, nawiązujące do lokalnej specyfiki, ale nieudające form historycznych, co ma na celu reinterpretacje i wzbogacenie kulturowego klimatu miejsca.
Zaproponowano rozwiązania wariantowe:
- Wariant 1 - ażurowe wiaty drewniane, zadaszone, w kolorze białym lub naturalnego drewna, dające możliwość porośnięcia wiat pnączami.
- Wariant 2 - wiaty z cegły w ażurowym wątku; dach z kształtek ceramicznych.
- Opcjonalnie pokazano też wariant 3 - renowacja lub odtworzenie istniejących budynków - ściany ceglane; dach z dachówki ceramicznej.

Proponowana funkcja wiat: miejsca parkingowe, zadaszenia na pojemniki na śmieci, a także miejsca spotkań lub wspólnej pracy ("warsztat społeczny")

Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji

Możliwość wdrożenia mieszkańców w jej realizację
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 części wspólnych na cele rekreacyjne - ławeczki, stoliki, ogrodzenia, itp.

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, możliwym do częściowego powielenia w innych obszarach także przez samych mieszkańców, mogłyby być ogródki przydomowe półprywatne wraz z ujednoliconymi ogrodzeniami - urozmaicenie szaty roślinnej osiedla na ogródkach półprywatnych z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych; co możnaby promować np. przez udostępnianie sadzonek mieszkańcom w ramach projektów rewitalizacyjnych;
Rozwiązaniem o charakterze modelowym do częściowego powielenia w innych obszarach może być reinterpretacja kubatur budynków gospodarczych, stanowiących integralny element historycznego układu, na współczesne formy, w postaci wiat w lokalizacji, gabarytach i proporcjach istniejących budynków.

Wskazówki dla mieszkańców, inwestorów oraz innych użytkowników przestrzeni wspierających wdrażanie koncepcji
Koncepcja zakłada możliwość etapowania realizacji. Wariant podstawowy, odpowiadający na najpilniejsze potrzeby mieszkańców, to uporządkowanie i utwardzenie dróg i ciągów. Wariant rozszerzony - elementy poprawiające funkcjonalność i estetykę przestrzeni - to pozostałe proponowane elementy zagospodarowania, w tym elementy rekreacyjne, wiaty, a także propozycje wzbogacenia zieleni - nowe nasadzenia drzew, rabaty kwiatowe itp.

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 w szacunkowym określeniu wartości zamówienia.

Bilans terenu

POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	**31 903,76 m2**
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	
Budynki istniejące (mieszkalne)	4210 m2
Budynki gospodarcze	462 m2
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	**7430,3 m2**
Ścieżki piesze - kostka betonowa	1206,2 m2
Ścieżki pieszo - jezdne - kostka betonowa	1386,6 m2
Ścieżki pieszo - jezdne - trylinka (i)	1307,4 m2
Ścieżki jezdne - kostka betonowa	602,8 m2
Place gospodarcze - kostka betonowa	103,5 m2
Powierzchnie żwirowe (i)	162 m2
Strefa street workout - naw. wodoprzepuszczalna	273,7 m2
Strefa street workout - naw. bezpieczna	55,2 m2
Nawierzchnia asfaltowa (i)	1286,5 m2
Plac zabaw - nawierzchnia bezpieczna	272,5 m2
Plac zabaw - nawierzchnia wodoprzepuszczalna	711,4 m2
Plac zabaw - drewno ryflowane	62,5 m2
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE	**19743,14 m2***
Ogródki przydomowe prywatne	7688,4 m2
Trawnik / Tereny wspólne	8333,5 m2
Rabaty kwiatowe	126,5 m2
Plac zabaw - trawniki	692,3 m2
Ścieżki piesze - geokrata*	333,2 m2
Ścieżki pieszo jezdne - geokrata*	320 m2
Parkingi - geokrata*	560 m2
Inne	1810,56 m2
PARAMETRY TERENU	
Powierzchnia zabudowy	0,13
Powierzchnia biologicznie czynna	0,61

*W wypadku geokraty przyjęto współczynnik powierzchni biologicznie czynnej równy 0,9
(i) - istniejące powierzchnie - nie ujęte w projekcie

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.**				**615 825 zł**
	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA				
	Utwardzenie dróg wewnętrznych. Nawierzchnia z kostki betonowej z uszlachetnioną powierzchnią	602,78	m2	180 zł	108 500 zł
	Przejazd z drogi wewnętrznej do garaży – ekoraster	111,2	m2	70 zł	7 784 zł
	Przejazdy przy budynkach – ekoraster	320,52	m2	70 zł	22 436 zł
	PARKINGI				
	Utwardzenie nawierzchni – ekoraster/ kostka ażurowa	560	m2	70 zł	39 200 zł
	Utwardzenie nawierzchni – kostka ażurowa	227,34	m2	70 zł	15 914 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA				
	Ciągi pieszo- jezdne na terenie osiedla. Kostka betonowa	1386,6	m2	120 zł	166 392 zł
	Ciągi pieszo- jezdne na terenie osiedla. Kostka ażurowa/ ekoraster	320	m2	70 zł	22 400 zł
	Chodniki i ścieżki na terenie osiedla. Kostka betonowa	1206,2	m2	120 zł	144 744 zł
	Chodniki i ścieżki na terenie osiedla. Kostka ażurowa/ ekoraster	333,2	m2	70 zł	23 324 zł
	Utwardzone nawierchnie przy śmietnikach	103,5	m2	180 zł	18 630 zł
	Utwardzone nawierchnie wiat	405	m2	100 zł	40 500 zł
	Schody terenowe	15	mb	400 zł	6 000 zł
2	**ZAGOSPODAROWANIE REKREACYJNE (SPORT, PLACE ZABAW ITP)**				**279 844 zł**
	UPORZĄDKOWANIE WSPÓLNEGO DZIEDZIŃCA				
	Wyrównanie i uporządkowanie nawierzchni gruntowej	600	m2	15 zł	9 000 zł
	UPORZĄDKOWANIE OGRODZEŃ OGRÓDKÓW PRYWATNYCH				
	Ogrodzenie niskie/ ażurowe (część A)	204	mb	70 zł	14 280 zł
	Ogrodzenie niskie/ ażurowe (część B)	417	mb	70 zł	29 190 zł
	Żywopłoty	70	mb	130 zł	9 100 zł
	PLAC ZABAW				
	Nawierzchnia bezpieczna EPDM + korytowanie + krawężniki	272,5	m2	180 zł	49 050 zł
	Nawierzchnia wodoprzepuszczalna	711,4	m2	160 zł	113 824 zł
	Piaskownice	139,32	m2	12 zł	1 672 zł
	STREFA DLA MŁODZIEŻY				
	Nawierzchnia bezpieczna EPDM + korytowanie + krawężniki (Street workout)	55,2	m2	180 zł	9 936 zł
	Nawierzchnia wodoprzepuszczalna	273,7	m2	160 zł	43 792 zł
3	**ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY**				**161 300 zł**
	Ławki	7	szt.	4 000 zł	28 000 zł
	Kosze na śmieci	7	szt.	1 500 zł	10 500 zł
	Kosze na psie odchody	4	szt.	1 200 zł	4 800 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	7	kpl.	4 000 zł	28 000 zł
	PLAC ZABAW				**60 000 zł**
	Bujak dla dzieci pojedynczy	1	szt.	1 500 zł	1 500 zł
	Bujak dla dzieci podwójny	2	szt.	2 000 zł	4 000 zł
	Huśtawka typu „kosz" (Dla osób niepełnosprawnych)	1	szt.	6 000 zł	6 000 zł
	Huśtawka podwójna	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
	Karuzela z siedziskami	1	szt.	4 000 zł	4 000 zł
	Ścieżka zdrowia (slalom, równoważnia itp.)	1	kpl.	2 000 zł	2 000 zł
	Stoliki do gier (szachy plenerowe/ młynek)	2	szt.	2 000 zł	4 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	4	kpl.	4 000 zł	16 000 zł
	Siedziska pojedyncze okrągłe	8	szt.	500 zł	4 000 zł
	Ławki	3	szt.	3 000 zł	9 000 zł
	Kosze na śmieci	2	szt.	1 500 zł	3 000 zł
	STREFA DLA MŁODZIEŻY				**30 000 zł**
	Stół do ping- ponga	1	szt.	3 000 zł	3 000 zł
	Zestaw do street workoutu	1	szt.	12 000 zł	12 000 zł
	Stolik piknikowy (stolik + 4 krzesła)	2	kpl.	4 000 zł	8 000 zł
	Siedziska pojedyncze okrągłe	8	szt.	500 zł	4 000 zł
	Kosze na śmieci	2	szt.	1 500 zł	3 000 zł
4	**ELEKTRYKA, MEDIA**				**87 500 zł**
	Oświetlenie – latarnie parkowe w części działkowej	7	szt.	3 500 zł	24 500 zł
	Oświetlenie – latarnie parkowe w części wspólnej	18	szt.	3 500 zł	63 000 zł
5	**BUDYNKI**				**112 000 zł**
	Wiaty w kształcie budynków gospodarczych	4	szt.	28 000 zł	112 000 zł
6	**ZIELEŃ**				**36 680 zł**
	Nasadzenia drzew	8	szt.	500 zł	4 000 zł
	Żywopłot od ulicy Paderewskiego	76	mb	130 zł	9 880 zł
	PLAC ZABAW				
	Rabaty kwiatowe	120	m2	100 zł	12 000 zł
	Żywopłot od strony ulicy	60	mb	130 zł	7 800 zł
	Nasadzenia drzew	3	szt.	500 zł	1 500 zł
	PLAC ZABAW				
	Nasadzenia drzew	3	szt.	500 zł	1 500 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ A (netto)				**1 293 148 zł**
B	**INNE KOSZTY PROJEKTU**				**16 500 zł**
	Rozbiórka istniejących budynków gospodarczych	3	szt.	4 000 zł	12 000 zł
	Uformowanie górki saneczkowej (mały giewont)	1	szt.	2 000 zł	2 000 zł
	Wycinka drzew	5	szt.	500 zł	2 500 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ B (netto)				**16 500 zł**

RAZEM	**1 309 648 zł**
VAT	301 219 zł
RAZEM BRUTTO	**1 610 868 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 Drobniak, 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