Fundusze Europejskie Pomoc Techniczna | Rzeczpospolita Polska | Miasto Rybnik | Unia Europejska Fundusz Spójności

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

Zadanie 4:
Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji zespołu kolonii robotniczej byłej kopalni „Donnersmarck” przy ul. 1 Maja w Rybniku-Chwałowicach

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 3
2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego 4
Położenie i granice terenu 4
Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych 5
Układ komunikacyjny 5
Inwentaryzacja szaty roślinnej 5
Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych 5
Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem 7
Określenie głównych grup docelowych w ramach realizacji programu rewitalizacji, a także specyfiki obszaru 8
Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta 8
Aktualizacja mapy geodezyjnej 12
3. Działania partycypacyjne 13
4. Koncepcja zagospodarowania 16
Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu 16
Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp. 16
Zagospodarowanie rekreacyjne (sport, place zabaw itp.) 16
Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.) 17
Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia) 18
Inne elementy koncepcji 18
Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji 18
Bilans terenu 20
Szacunkowe określenie wartości zamówienia 21
Zespół autorski 23
Spis wykorzystanych materiałów 23

1. Podstawa, cel i zakres opracowania

Podstawa opracowania

- Umowa nr RA.272.6.2018 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.

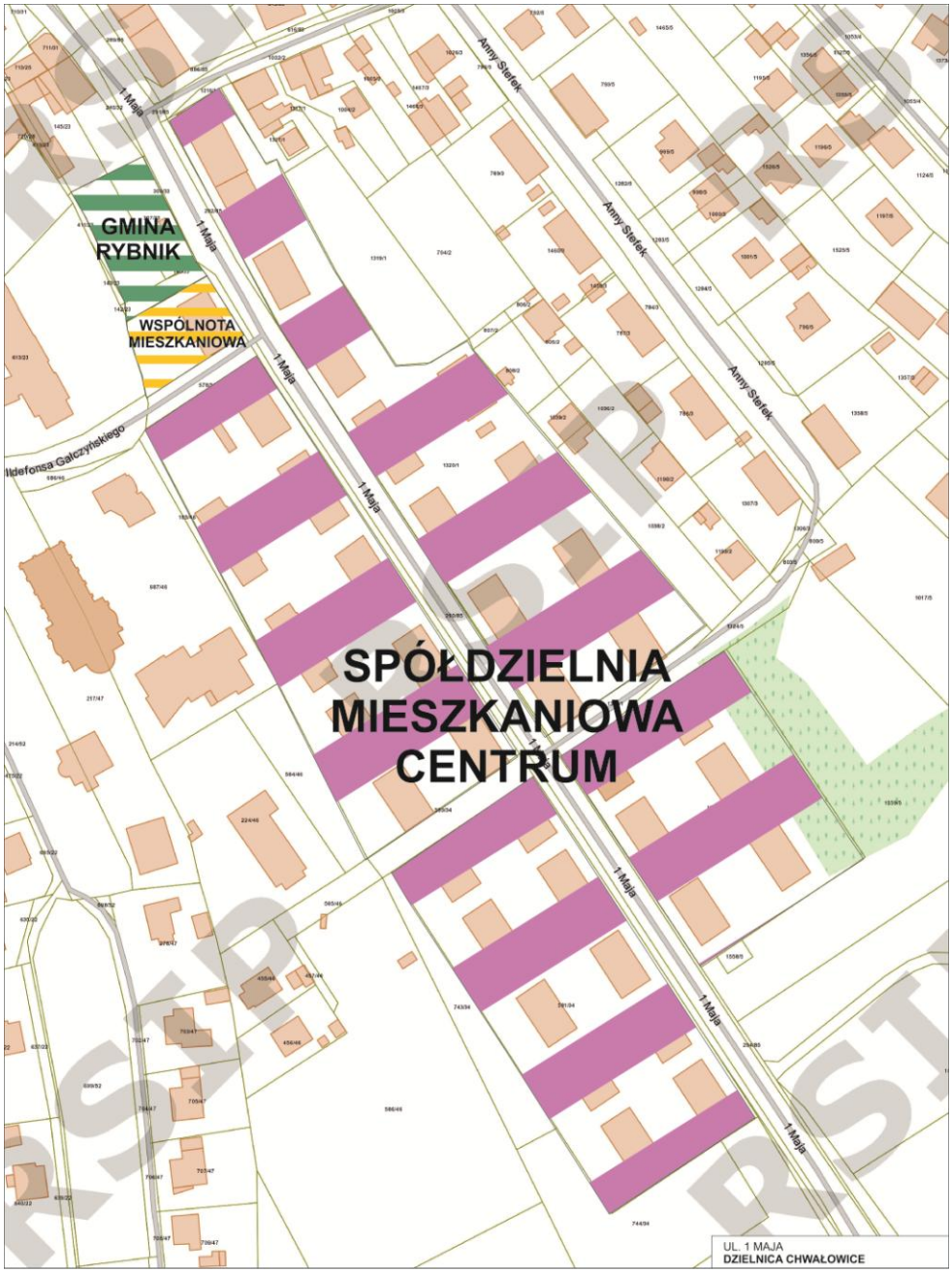
Przedmiot opracowania

- 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

Obszar opracowania o powierzchni 4,29 ha w dzielnicy Chwałowice stanowi zespół zabudowy kolonii robotniczej z początku XX w. byłej kopalni „Donnersmarck" (obecnie KWK „Chwałowice"). W bezpośrednim sąsiedztwie osiedla znajduje się centrum dzielnicy Chwałowice w ramach którego mieści się m.in. parafia rzymskokatolicka, szkoła podstawowa, biblioteka oraz inne funkcje centro twórcze.
Granice terenu wyznacza zasięg osiedla: od północy za budynkiem przy ul. 1 Maja nr 78; od wschodu za budynkami, na styku z zabudową sąsiednią i terenami zieleni, od południa za budynkami nr 1 i 3, od zachodu za budynkami, na styku z zabudową sąsiednią (przedszkole, parafia) oraz terenami ogrodów działkowych.
Obszar opracowania jest w w większości własnością Spółdzielni mieszkaniowej Centrum; we fragmentach jest własnością gminy Rybnik oraz wspólnoty mieszkaniowej.



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

Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych

Na obszarze opracowania znajdują się zespoły budynków w układzie liniowym, podzielone na dwie części ulicą 1 Maja. Budynki zbudowane z czerwonej cegły, zachowane w oryginalnym stanie, w większości w dobrym stanie technicznym.
Obecne zagospodarowanie przestrzeni wspólnych między budynkami po likwidacji w tym miejscu budynków gospodarczych tzw. chlewików, to w głównej mierze miejsca postojowe dla samochodów osobowych. Teren ten jest w części utwardzony, ze względu na dominację ruchu kołowego nie spełnia innych funkcji, np. rekreacyjno – wypoczynkowych (przeniesionych m.in. do sąsiadujących ogródków działkowych), stracił przez to funkcję integrującą mieszkańców, nasila również niekorzystne efekty społeczno – gospodarcze. Teren opada w kierunku południowo - wschodnim.

Układ komunikacyjny

Układ komunikacyjny oparty jest o przebieg ulicy 1 Maja. Prostopadłe do niej są ulice: Szulika, Wjazdowa, Stawiarza, Gałczyńskiego i Stefek. Wnętrze podwórek stanowią przejazdy (drogi wewnętrzne pieszo-jezdne) oraz miejsca postojowe (częściowo utwardzone, a częściowo z nawierzchnią żwirową i gruntową). W rejonie osiedla, przy ul. 1 Maja znajdują się dwa przystanki autobusowe.

Inwentaryzacja szaty roślinnej

Inwentaryzacja szaty roślinnej znajduje się w załączniku graficznym.

Uwagi ogólne:

- Brak wyraźnego układu kompozycji zieleni. Zieleń w przeciętnym stanie sanitarnym, ze względu na trudne warunki siedliskowe. Przy przebudowie zieleni sugeruje się pozostawienie drzew. Bezwzględnie pozostawić aleję kasztanowców. Usunąć można krzewy oraz drzewa w złym stanie sanitarnym.

Uwagi szczegółowe**:**

- Grupa A - Aleja kasztanowców Aesculus hippocastanum o obwodach 80 -150 cm. Zachować ze względu na dużą wartość przyrodniczą i kompozycyjną. Zwiększyć powierzchnię przepuszczalną na powierzchni rzutu korony, tam gdzie to możliwe. Zimą wprowadzić ekrany przeciwko soli i aerozolom.
- Grupa B - Obszar ogródków działkowych bez możliwości dostępu.
- Grupa C - Obszar ogródków działkowych przy budynkach wielorodzinnych, zieleń zagospodarowana (głównie drzewa owocowe, krzewy ozdobne, brak szczególnie cennych drzew). Obszar bez możliwości dostępu.
- Grupa D - Grupa drzew: brzoza brodawkowata Betula pendula o obw. 40- 80cm, pojedyncze drzewa innych gatunków. Zachować i zaadaptować całą grupę.
- Grupa E - Skwer- brak wyraźniej kompozycji zieleni. Aleja kasztanowców Aesculus hippocastanum o dużej wartości. Kilka ładnych egzemplarzy różaneczników. Egzemplarze klona pospolitego Acer platanoides, brzozy brodawkowatej Betula pendula, wierzby białej Salix alba o obwodach 50-70cm. Wszystkie drzewa zachować.

Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych

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

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

Rodzaj uzbrojenia	Przebieg	Administrator uzbrojenia	Aktualny stan techniczny	Przydatność do dalszego użytkowania
Sieć elektryczna	Podłączenie do linii energetycznej (kable SN w ciągu ul. 1 Maja oraz ul. Gałczyńskiego i ul. Anny Stefek). Przyłącza do poszczególnych budynków przez podwórka. Linie oświetleniowe wzdłuż ul. 1 Maja oraz ul. Gałczyńskiego i ul. Stefek	TAURON	Dobry	Przydatna
Sieć wodocią-gowa	Sieć fi 110 przebiegająca w środku wnętrz podwórkowych, podłączona do sieci w ul. 1 Maja	Czynna sieć wodociągowa będąca w eksploatacji PWiK (kolor jasno niebieski)	Dobry	Przydatna
Sieć kanaliza-cyjna	Sieć fi 200 przebiegająca w środku wnętrz podwórkowych, podłączona do sieci w ul. 1 Maja	Czynna sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, ciśnieniowej oraz ogólnospławnej w eksploatacji PWiK (kolor czerwony)	Dobry	Przydatna
Sieć Gazowa	Sieć fi 110 przebiegająca w środku wnętrz podwórkowych, podłączona do sieci w ul. Anny Stefek	Polska Spółka Gazownictwa/ Gazownia | w Rybniku	Dostateczny- wg. informacji uzystanych ze Spółdzielni Centrum planowana jest modernizacja sieci	Przydatna

Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem

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

Zespół kolonii robotniczej Kopalni Węgla Kamiennego „Donnersmarck" *(obecnie KWK „Chwałowice")* ***przy ul. 1 Maja 1-76 w Rybniku – Chwałowicach*** *znajduje się w całości w obrębie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A" na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów, oznaczonych symbolem MPZP20, w obszarze na wschód od ulicy Wodzisławskiej do ulicy Mikołowskiej z dn. 28 maja 2014 r. (Uchwała Nr 706/XLVI/2014 Rady Miasta Rybnika; ogłoszona w: Dz. Urz. Woj. Śl. poz. 3679 z dn. 7 lipca 2014 r.) oraz wszystkie budynki ujęte są w GEZ. Osiedle dwuszeregowe, w uporządkowanym precyzyjnie układzie, symetrycznie po obu stronach ulicy 1 Maja w Chwałowicach, powstało na terenach położonych na południe od kopalni – patronackiego zakładu pracy na początku XX wieku. Osiedle uzupełnia funkcjonalnie położony w bezpośrednim sąsiedztwie kościół parafialny oraz szkoła podstawowa i przedszkole (przebudowany, przede wszystkim – otynkowany, dawny budynek w typie familoka).* ***Bezwzględnego zachowania wymagają budynki mieszkalne w istniejącej formie architektonicznej wraz z wyniesionymi trawnikami w obudowie z kamienia wapiennego oraz aleja kasztanowców wzdłuż ulicy 1 Maja,*** *które stanowią integralne elementy krajobrazu kulturowego osiedla patronackiego. W kontekście zagospodarowania przestrzeni wspólnej osiedla robotniczego znaczenie będzie miał też stan estetyczny istniejących budynków mieszkalnych, dlatego przy wprowadzaniu nowych aspektów użytkowo-funkcjonalnych w tę przestrzeń, warto zasygnalizować kierunki poprawy stanu zachowania zewnętrznych elewacji obiektów w bezpośrednim otoczeniu przeznaczonych do nowego urządzenia poszczególnych obszarów podwórkowych, i wypunktować najbardziej rażące nieprawidłowości. 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. Jakiś czas temu na terenie osiedla wyburzono wieżę ciśnień oraz szeregi budynków gospodarczych znajdujące się pomiędzy szeregami familoków. Aktualnie teren po wyburzeniach stał się samowolnym placem postojowym dla samochodów, co narusza zasady konserwatorskie, bo teren pomiędzy budynkami jest niezagospodarowany po drastycznej „amputacji" pierwotnej tkanki urbanistycznej. Koncepcja architektoniczna zagospodarowania części wspólnych obszaru rewitalizowanego powinna uwzględnić walory zabytkowe istniejącej tkanki urbanistycznej osiedla.* ***Wskazane jest projektowanie elementów kubaturowych małej architektury czy obiektów uzupełniających użytkowo osiedle*** *(m.in. wiaty postojowe, aby „schować" samochody), wyłącznie w oparciu o pierwotny kompletny układ urbanistyczny osiedla, wraz z zachowaniem i odtworzeniem ciągów komunikacyjnych. Priorytetem konserwatorskim jest przywrócenie i odtworzenie tradycyjnego kształtu przestrzeni, w której dany obiekt lub droga, fragment muru pomiędzy budynkami (zamykający przestrzeń „podwórza" od strony ulicy) czy drzewo (obecnie wszystkie zostały wycięte pomiędzy budynkami) stanowił integralny element historycznego układu.* ***Dopuszczalne jest nawet uzupełnienie brakujących fragmentów i elementów pierwotnego układu, oczywiście w nowej funkcji, wynikającej z zapotrzebowania lokalnej społeczności.*** *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. Należy uwzględnić w układzie miejsca postojowe, aby samochody nie stały chaotycznie pomiędzy budynkami. Dopuszczalne na tym terenie są garaże/wiaty wpisane w pierwotny układ urbanistyczny, bez tworzenia nowych lokalizacji, chyba, że poza obszarem samego osiedla. Tradycją osiedla chwałowickiego były mini-ogródki pod oknami budynków oraz ławeczki przy frontowych elewacjach od strony wewnętrznej układu po obu stronach ulicy 1 Maja, co sugerowane jest do odtworzenia. Nie dopuszcza się budowy elementów kubaturowych, tworzących*

nieuzasadnione tradycją przegrody widokowe i nowe przestrzenie kwartałowe, których na osiedlu nie było. 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, zarówno w formie jak i w kolorze. Należy zachować kulturowy klimat miejsca.
Teren osiedla jest pod ochroną konserwatorską (osiedle objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A"), dlatego wszelkie prace i zmiany w otoczeniu budynków zabytkowych wymagają uzgodnienia konserwatorskiego.

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

Główną grupą docelową będą mieszkańcy. Zagospodarowanie będzie służyło różnym grupom docelowych mieszkańców - dzieciom, osobom w średnim wieku, rodzinom, osobom starszym.
Specyfika obszaru: jest to teren należący do Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum; we fragmentach jest własnością gminy Rybnik oraz wspólnoty mieszkaniowej. Działania wymagać będą przede wszystkim zaangażowania spółdzielni mieszkaniowej. Działania w ramach drogi publicznej - dodanie przejścia dla pieszych przez ul. 1 Maja - do realizacji przez Wydział Dróg Miasta Rybnika. Specyfika obszaru - ogródki półprywatne zrealizowane przez mieszkańców, ławeczki przy domach - 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

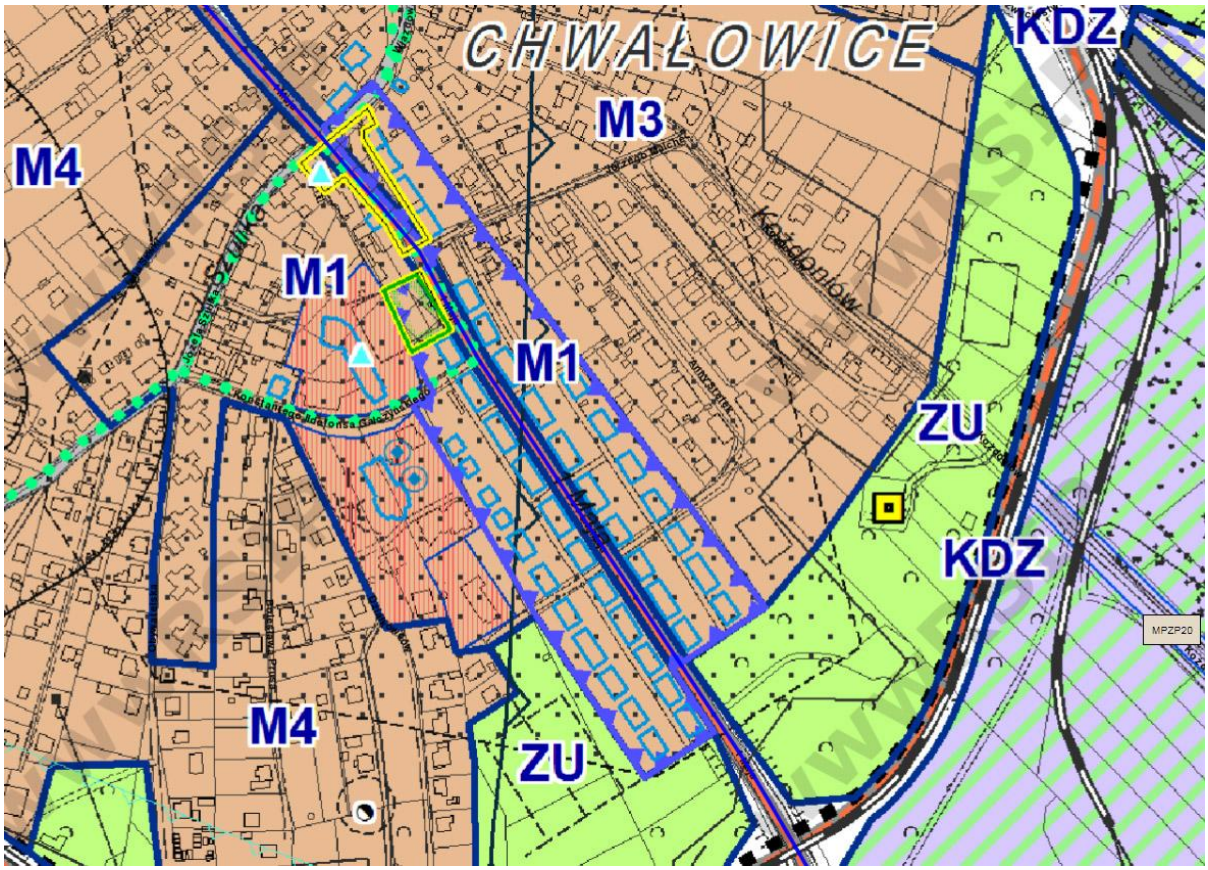
- *Zabudowa osiedlowa wielorodzinna o zróżnicowanej intensywności i wysokości zabudowy, z usługami podstawowymi, głównie o znaczeniu lokalnym, zaspokajającymi potrzeby mieszkańców.*

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;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- KDZ - tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;
- KDD - tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- KDW – tereny dróg wewnętrznych.

Ustalenia dla terenów o symbolach **MW**:

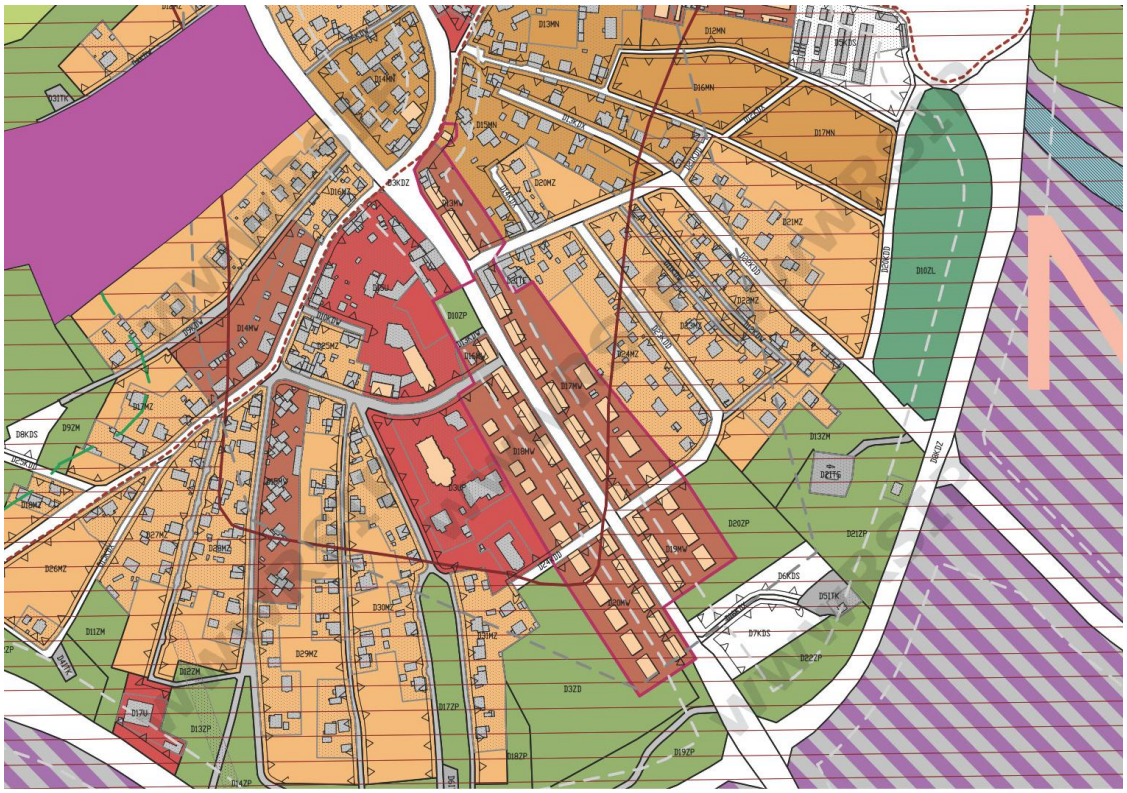
1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa wielorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) pomieszczenia usługowe oraz wolnostojące obiekty usługowe,
b) zespoły garaży dla samochodów osobowych oraz garaże wielopoziomowe,
c) parkingi dla samochodów osobowych,
d) drogi wewnętrzne, dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
e) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 %,
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20 %,
d) z zastrzeżeniem § 34 ust. 7 maksymalna wysokość zabudowy:
- budynki wielorodzinne – 20,0 m,
- budynki usługowe – 12,5 m,
- budowle i parkingi wielopoziomowe nadziemne – 15,0 m,
- pozostałe obiekty budowlane – 6,0 m,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkami planu.

Aktualnie sporządzany jest nowy plan zagospodarowania. Wg. materiałów z trzeciego drugiego wyłożenia planu - http://bip.um.rybnik.eu/Default.aspx?Page=31&Id=37595 - obszar obejmować będzie tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- U – tereny zabudowy usługowej;
- KDZ - tereny publicznych dróg klasy „zbiorcza”;
- KDL - tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- KDD - tereny publicznych dróg klasy „dojazdowa”;
- E - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

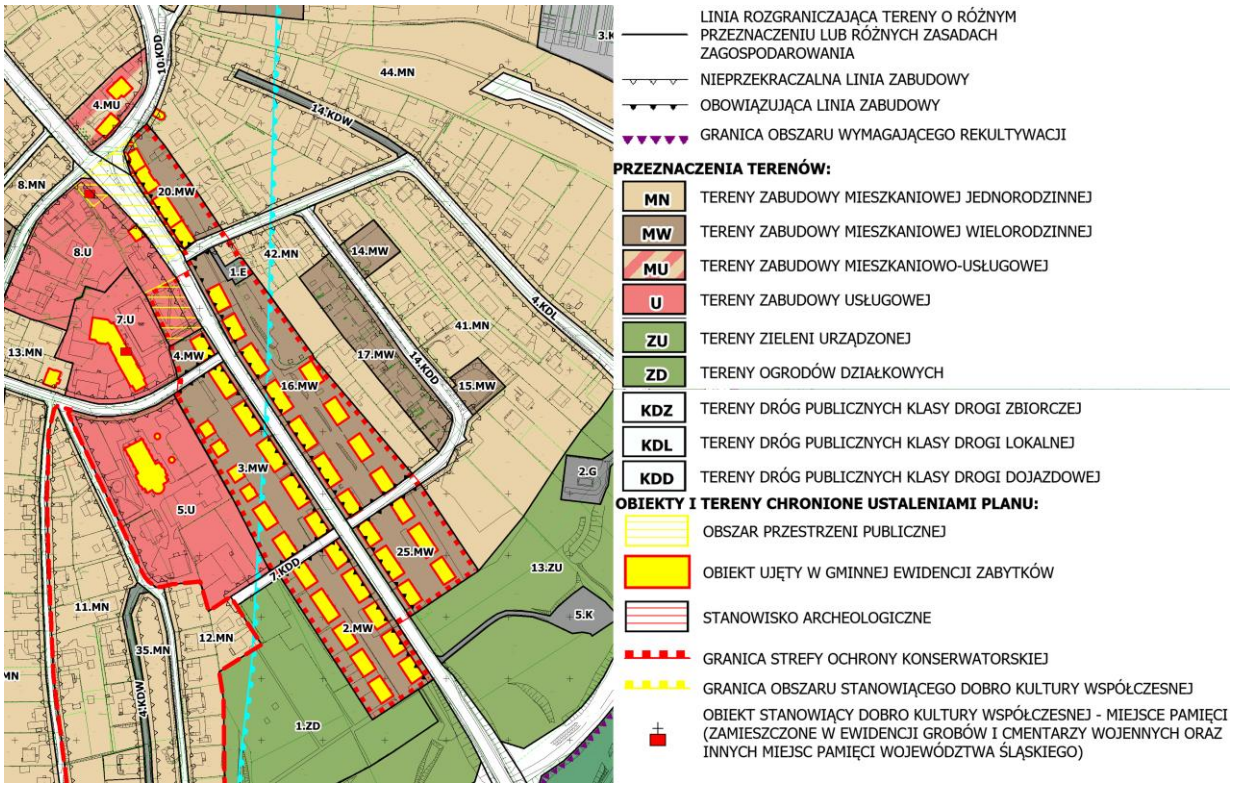
Ustalenia dla terenów o symbolach **MW**:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2) uzupełniające – zabudowa usługowa, w ramach której dopuszcza się:
a) biura,
b) gastronomię i rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
c) handel detaliczny,
d) usługi drobne za wyjątkiem obiektów lub lokali usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
f) usługi naprawcze za wyjątkiem obiektów lub lokali służących działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
g) usługi pielęgnacyjne,
h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich.
2. Dla terenów wyznaczonych w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) dopuszcza się lokalizowanie w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lokalu użytkowego wyłącznie w części parteru budynku, o funkcji usługowej, w ramach której dopuszcza się:
a) biura,
b) gastronomię i rozrywkę za wyjątkiem dyskotek, klubów muzycznych, kasyn i punktów gier losowych,
c) handel detaliczny,
d) usługi drobne za wyjątkiem lokalu usług ślusarskich, stolarskich i szklarskich,
e) sport i rekreację wyłącznie w zakresie siłowni, łaźni i saun,
f) usługi naprawcze za wyjątkiem lokalu służącego działalności związanej z naprawą i diagnostyką pojazdów,
g) usługi pielęgnacyjne, Id: 64EB32A5-49AF-471B-B0A3-7D21F044B5A3. Projekt Strona 14
h) usługi zdrowia wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich;
2) wolno stojący budynek usługowy nie powinien mieć powierzchni użytkowej większej niż 1000 m2;
3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
5) intensywność zabudowy:
a) minimalna – 0,02,
b) maksymalna – 1,4;
6) maksymalna wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne – 18 m,
b) budynki usługowe – 10 m,
c) pozostałe obiekty budowlane – 25 m;
7) linia zabudowy – zgodnie z § 5 pkt 1;
8) geometria dachu – zgodnie z § 5 pkt 4.



ygenerowano 18/04/2018 12:12:57 przez: userpublic Identyfikator wydruku: wwwRSIP/20180418/1212/57733
ala: 1:2 500

Obowiązujący MPZP



Sporządzany MPZP (projekt na etapie wyłożenia do publicznego wglądu - maj 2018)

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:

- Zieleń granicząca z obszarem opracowania;
- Bliskość szkoły, boiska;
- Przestrzenie pomiędzy ślepymi ścianami budynków (kieszenie / „ajnfarty” [1]);
- Ogródki działkowe mieszkańców.

Problemy miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Parkingi zajmujące całą wolną przestrzeń;
- Ludzie nie będący mieszkańcami korzystający z parkingów wewnątrz osiedla;
- Brak zieleni na terenie osiedla;
- Niektóre zaniedbane ogródki działkowe mieszkańców;
- Zewnętrzny wygląd budynków (stara cegła, graffiti);
- Brak ocieplenia;
- Brak ogrzewania miejskiego;
- Brak przejścia dla pieszych (oraz sygnalizacji świetlnej) w okolicy drugiego przystanku;
- Zły stan nawierzchni w części osiedla;
- Brak ścieżek w miejscach najczęściej uczęszczanych przez ludzi;
- Brak dostępnego placu zabaw po zachodniej części ulicy 1 Maja;
- Brak infrastruktury dla psów;
- Część śmietników wymagających uporządkowania;
- Pył i hałas od ulicy 1 Maja;
- Obecność kloszardów w okolicy skweru przy boisku.

Propozycje zmian wskazane przez mieszkańców:

- Uporządkowanie kwestii parkingów (sugerowane podzielenie, ograniczenie ilości do adekwatnego zapotrzebowania mieszkańców);
- Przerzedzenie parkingów na rzecz zieleni w donicach, niskich nasadzeń, niewielkich placów zabaw lub miejsc do siedzenia;

[1] ajnfart – (śl.) brama wjazdowa (tutaj określenie stosowane przez mieszkańców do opisania przestrzeni pomiędzy ślepymi ścianami budynków)

- Utworzenie przestrzeni wspólnych w „kieszeniach/ ajnfartach” w postaci: placów zabaw, lub siłowni zewnętrznych, lub miejsc spotkań mieszkańców (ławeczki, grill, hamaki, leżaki);
- Dodatkowe nasadzenia od ulicy 1 Maja mające ograniczyć hałas i pył drogowy;
- Utworzenie przejścia dla pieszych w okolicy przystanku autobusowego;
- Utworzenie dostępnego placu zabaw w zachodniej części osiedla;
- Powiększenie i doposażenie placu zabaw w północno-wschodniej części osiedla;
- Konieczność utwardzenia ciągów komunikacyjnych, tj. dojazdów do posesji oraz „ścieżek” wydeptanych przez mieszkańców;
- Monitoring na skwerku przy boisku;
- Naprawa istniejących nawierzchni;
- Ogrodzenie, doposażenie istniejących placów zabaw;
- Zamknięcie, uporządkowanie śmietników.

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

Uwagi uszczegóławiające:

Zieleń
- Akceptacja rozwiązań dodania drzew w donicach w tzw. „ajnfartach" pomiędzy budynkami oraz w centralnej części;
- Aprobata dla rozwiązania tzw. „ajnfartów” ("kieszeni") jako zielonych przestrzeni rekreacyjnych;
- Akceptacja proponowanych żywopłotów izolujących od ulic;
- Prośba mieszkańców o zachowanie istniejącego zagospodarowania przestrzeni półprywatnych (ławeczki, skalniaki i ogródki przy „lasku” (obszar za budynkami nr 36, 38);
- Rozważenie nasadzenia drzew (nie w donicach);
- Prośba mieszkańców o dodatkowe nasadzenia i urozmaicenie roślinności na pobliskim skwerku (przy boisku szkolnym).

Wniosek: Akceptacja rozwiązań zaproponowanych w koncepcji - wykorzystanie przestrzeni pomiędzy ślepymi ścianami budynków („ajnfarty”) na przestrzenie rekreacyjne, urozmaicenie szaty roślinnej osiedla oraz pobliskiego skweru o dodatkowe nasadzenia w postaci np. drzew w donicach, krzewów i rabat kwiatowych.

Drogi, chodniki, parkingi
- Akceptacja utwardzeń dróg i chodników;
- Akceptacja proponowanego utwardzenia miejsc postojowych (krata syntetyczna);
- Sygnalizowane pojedyncze obawy o niewystarczającą ilość miejsc parkingowych w wypadku pojawienia się przestrzeni rekreacyjnych w centralnej części pomiędzy budynkami.

Wniosek: Ogólna akceptacja rozwiązań.

Rekreacja
- Akceptacja pomysłu siłowni zewnętrznej jednak ze zmienioną lokalizacją (sugestie mieszkańców: przesunięcie w kierunku budynku nr 20 oraz połączenie jej z placem zabaw; zmiana lokalizacji na skwer przy przystanku autobusowym);
- Akceptacja pomysłu przestrzeni rekreacyjnych w przestrzeniach pomiędzy ślepymi ścianami budynków;
- Sugestia przeniesienia miejsc dla zabawy dla dzieci w część centralną między budynkami (nie ajnfarty) - tak, by bawiące się dzieci były widoczne;

- Potrzeba dodatkowych placów zabaw (przy „lasku”; udostępnienie lub utworzenie dodatkowego (dostępnego) placu zabaw w przestrzeni przy przedszkolu; w okolicy budynku nr 31; w okolicy budynku poczty);
- Sugerowane wzmocnienie, dodatkowe zabezpieczenie elementów małej architektury (przypadki kradzieży);
- Zachowanie, dodanie ławeczek przed wejściami do budynków. (dopuszczalne inne rozwiązanie, przy zachowaniu funkcjonalności ławeczek);
- Sugestia zagospodarowania zielonej przestrzeni za budynkiem poczty na przestrzeń rekreacyjną;
- Odnowienie boiska za „laskiem” - poza obszarem opracowania.

Wnioski:

- Zmiana lokalizacji siłowni zewnętrznej oraz powiązanie jej z placem zabaw;
- Dodanie małych placów zabaw w różnych częściach osiedla;
- Udostępnienie fragmentu przestrzeni centralnej między budynkami jako miejsce zabaw dla dzieci;
- Uwzględnienie prośby mieszkańców o pozostawienie ławeczek przed budynkami; Zagospodarowanie przestrzeni za budynkiem poczty.

Inne

- Miejsce do wyprowadzania psów (sugerowany wybieg dla psów) poprawa infrastruktury związanej z utrzymaniem czystości - kosze na psie odchody- wg mieszkańców najodpowiedniejsze miejsce znajduje się za tzw. „laskiem” (obszar za budynkami nr 36, 28, 20) - teren poza obszarem opracowania;
- Wiaty na śmietniki - akceptacja rozwiązań na zamknięcie, zadaszenie, obsadzenie zielenią. Brak zgody mieszkańców osiedla po wschodniej stronie ulicy 1 Maja (budynki nr parzyste od nr 44 do nr 58) na rozlokowanie ich w centralnej części między budynkami, sugerowane pozostawienie ich w obecnej lokalizacji (kosztem miejsc rekreacyjnych);
- Tablica informacyjna - historyczna o osiedlu Donnensmark - na skwerku przy przystanku autobusowym
- dodatkowe przejście dla pieszych w okolicy przystanku autobusowego w południowej części obszaru opracowania;
- Deklaracje kilku mieszkańców, że są skłonni wykonać wiele prac we własnym zakresie (ławeczki, donice, a nawet utwardzenie terenu) - jeśli Urząd dostarczyłby odpowiednie materiały, itp.

Wnioski:

- Poprawienie jakości wiat śmietnikowych przy rozważeniu zmiany ich lokalizacji; sugerowana korekta - ograniczenie w koncepcji przesuwania wiat śmietnikowych z ajnfartów na środek podwórka; lub zrównoważenie rekreacyjnego zagospodarowania ajnfartów i pozostawienia w niektórych ajnfartach śmietników - do ustalenia w dalszym etapie opracowania koncepcji, lub pozostawienie wariantowo w koncepcji i rozstrzygnięcia na etapie realizacji;
- Uzupełnienie zagospodarowania o dodatkowe kosze na psie odchody;
- Rozważenie wprowadzenia miejsca dedykowanego na wyprowadzania psów - poza terenem opracowania, w lesie (teren kopalni);
- Tablica informacyjna - historyczna o osiedlu Donnensmark - na skwerku przy przystanku autobusowym;
- Dodatkowe przejście dla pieszych (do ustalenia z zarządem dróg).

4. Koncepcja zagospodarowania

Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu

- Zachowanie układu funkcjonalno–przestrzennego - zespołu budynków wielorodzinnych;
- Wprowadzenie elementów zagospodarowania pozwalających na elastyczne etapowanie;
- Wprowadzenie terenów i elementów zieleni:
    - Zaadaptowanie „kieszeni" ("ajnfartów") pomiędzy budynkami na przestrzenie rekreacyjne;
    - Uzupełnienie przestrzeni o zieleń średni-wysoką (krzewy, drzewa w donicach);
    - Wzbogacenie szaty roślinnej osiedla (pasy zieleni prostopadłe do osi kompozycyjnej osiedla);
- Tereny rekreacyjne:
    - doposażenie i ogrodzenie istniejącego placu zabaw z sugestią rozbudowy;
    - opcjonalny dodatkowy plac zabaw wydzielony z terenu parkingu przedszkola;
    - tereny rekreacyjne na styku sąsiedniej zieleni w części pd-wsch (siłownia zewnętrzna, ścieżka zdrowia, itp.).

Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.

Komunikacja samochodowa - drogi wewnętrzne i parkingi

- Utwardzenie przejazdów geokratą (w zielonych pasach);
- Utwardzenie nawierzchni parkingów geokratą (przed budynkami nr 31 i nr 13);
- Utwardzenie nawierzchni parkingowych żwirem na południe od ulicy Anny Stefek za wyjątkiem wymienionych powyżej;
- Utwardzenie przestrzeni pomiędzy budynkami nr 5 i nr 9; na południe od budynku nr 1 oraz nr 18 (kostka betonowa);
- Utwardzenie ciągów komunikacyjnych oraz stworzenie parkingów w południowej części obszaru opracowania;
- Utwardzenie miejsc postojowych.

Komunikacja piesza (chodniki, ścieżki)

- Utwardzenie i uporządkowanie „ścieżek" wydeptanych przez mieszkańców;
- Utworzenie przejścia z terenu osiedla w kierunku budynku przedszkola pomiędzy budynkami nr 33 i nr 37;
- Utworzenie przejścia z terenu osiedla w kierunku domu parafialnego i kościoła pomiędzy budynkami nr 39 i nr 43.

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.)

Kieszenie /„ajnfarty"

- Włączenie kieszeni w kompozycję pasów zieleni prostopadłych do głównej osi kompozycyjnej osiedla;
- Zagospodarowanie przestrzeni pomiędzy budynkami zielenią (nawierzchnia trawiasta, donice z drzewami lub krzewami, roślinność pienna, rabaty kwiatowe itp.);
- Uzupełnienie przestrzeni o funkcje dodatkowe (tj. ławeczki, stoliki piknikowe, hamaki miejsca do grillowania, platformy do siedzenia i zabawy, urządzenia zabawowe dla dzieci, mini-boisko z piłko-chwytem, kino plenerowe, siłownię zewnętrzną lub „zielone

mini-łączki”.

Część centralna (zaznaczona fioletowym kropkowanym prostokątem)
Część wskazana jako rozwiązanie jej w kolejnym etapie inwestycji po zakończeniu remontu infrastruktury technicznej (sieci ciepłowniczej, gazowej) osiedla –

- Utworzenie drewnianych "ram" (wiat) nawiązujących (w widoku z boku) do formy i historycznego układu urbanistycznego osiedla budynków gospodarczych (wiaty na urządzenia rekreacyjne oraz wiaty śmietnikowe);
- Włączenie w kompozycję pasów zieleni prostopadłych do głównej osi kompozycyjnej osiedla;
- Zagospodarowanie przestrzeni zielenią (trawiasta nawierzchnia, donice z drzewami lub krzewami, roślinność pienna, rabaty kwiatowe itp.);
- Uzupełnienie przestrzeni o funkcje dodatkowe (podobnie jak w wypadku „kieszeni”).

Teren przy poczcie

- Zagospodarowanie zielonej przestrzeni za budynkiem poczty na przestrzeń rekreacyjną (sugestia mieszkańców na II warsztatach);
- Przestrzeń mogłaby być wykorzystana przez planowaną w tym miejscu "kawiarenkę obywatelską" na wydarzenia zewnętrzne i do rekreacji;
- Ławki, stoliki, kosz na śmieci;
- Oświetlenie;
- Uzupełnienie przestrzeni o mały plac zabaw - huśtawki, piaskownica (do ew. ustalenia potrzeb z "kawiarenką obywatelską");
- Monitoring.

Plac zabaw

- Powiększenie placu zabaw w kierunku skarpy przy parkingu (budynek 64);
- [poza obszarem opracowania] Możliwość dodatkowego zwiększenia powierzchni placu zabaw o część działki nr 1319/1;
- [poza obszarem opracowania] Propozycja zagospodarowania placu nawrotowego na ogólnodostępny plac zabaw dla dzieci z zachodniej części osiedla;
- Ogrodzenie istniejącego placu zabaw;
- Uzupełnienie ogrodzeń placów zabaw o niskie nasadzenia;
- Doposażenie placów zabaw o dodatkowe urządzenia oraz miejsca do siedzenia.

Siłownia zewnętrzna przy terenie zieleni

- Utworzenie siłowni zewnętrznej na skraju z terenem zieleni (zgodnie z sugestią mieszkańców odsunięcie od okien na skraj terenu);
- Przy siłowni mały plac zabaw (zgłaszana przez mieszkańców potrzeba dodatkowych placów zabaw - przy „lasku”; udostępnienie lub utworzenie dodatkowego;
- Kosz na psie odchody oraz przy siłowni, po drugiej stronie - na terenie kopalni - opcjonalnie wybieg dla psów (poza obszarem koncepcji, sugestia wynikająca z potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, do ew. załatwienia z właścicielem terenu – kopalnią).
- Monitoring.

<u>Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.)</u>

- Uzupełnienie infrastruktury o dodatkowe kosze na śmieci;
- Dostawienie kilku koszy na psie odchody (z podajnikami);
- Dodatkowe wiaty śmietnikowe w centralnej części osiedla.

Oświetlenie

- Doświetlenie kieszeni (adekwatnie do planowanego zagospodarowania), strefy

sportowej, oraz placu zabaw.

Kompozycja zieleni (pielęgnacja, dosadzenia)

- Zachowanie i adaptacja wartościowych drzew;
- Pielęgnacja trawników od strony ul. 1 Maja (dosianie traw, koszenie);
- Utworzenie obszarów zieleni (kompozycja zielonych pasów);
- Nasadzenia drzew, w tym drzew w donicach. 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 - 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 "ajnfartach" od strony 1 Maja - gatunki rodzime - grab, berberys, cis; dodatkowe nasadzenia żywopłotu wokół ogrodzenia placu zabaw.
- Dodatkowe niskie nasadzenia w wapiennych donicach znajdujących się przy centralnej osi założenia ulicy 1 Maja

Ogródki przy budynkach

- Uporządkowanie zaniedbanych ogródków, dosianie trawy, wycinka gęstej roślinności.

Inne elementy koncepcji

- Pojemniki na psie odchody (wraz ze stosowaną kampanią / akcją społeczną propagującą stosowne zachowania właścicieli psów) i opcjonalnie "psi wybieg" poza granica opracowania koncepcji (jw.);
- Tablica informacyjna - historyczna o osiedlu Donnensmark - na skwerku przy przystanku autobusowym;
- Dodatkowe przejście dla pieszych przy przystanku autobusowym (do ustalenia z zarządem dróg).

Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji

Możliwość wdrożenia mieszkańców w jej realizację
Prace budowlane (utwardzenie terenu i chodników, itp.; a także budowa proponowanych wiat rekreacyjnych) 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, pielęgnacja i sadzenie zieleni 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 pielęgnacja i uzupełnienie zieleni z zaleceniem stosowania gatunków rodzimych; co możnaby promować np. przez udostępnianie sadzonek mieszkańcom w ramach projektów rewitalizacyjnych; a także montaż elementów małej architektury (miejsca do siedzenia).
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 nawiązującej do dawnych budynków gospodarczych.

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.

Wiaty wraz z miejscami rekreacyjnymi możnaby realizować w sposób etapowy - np. na zasadzie "prototypowania" jednej takiej przestrzeni i zachęcenia mieszkańców do udziału w budowie następnych.

Zagospodarowanie rekreacyjne terenu przy poczcie powinno być powiązane z planowaną w parterze budynku działalnością "kawiarenki obywatelskiej".

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	**49 589,71 m2**
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	
Budynki istniejące (mieszkalne)	10 531,67 m2
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	**20 658 m2**
Ścieżki piesze - kostka betonowa	90,8 m2
Ścieżki piesze - kostka betonowa (i)	2467,6 m2
Ścieżki pieszo - jezdne - kostka betonowa	3410,9 m2
Ścieżki pieszo - jezdne- kostka betonowa (i)	6263,9 m2
Powierzchnie żwirowe	1134,5 m2
Powierzchnie żwirowe (i)	972,8 m2
Strefa sportowa - naw. wodoprzepuszczalna	36,6 m2
Nawierzchnia asfaltowa (i)	6266,2 m2
Plac zabaw - drewno ryflowane	14,7 m2
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE	**18 272,08 m2***
Trawnik / Tereny wspólne	1324,9 m2
Rabaty kwiatowe	284,32 m2
Niskie nasadzenia (wapienne donice)	1770,92 m2
Plac zabaw - trawniki	755,25 m2
Ścieżki piesze - geokrata*	176,84 m2
Ścieżki pieszo jezdne - geokrata*	396,43 m2
Parkingi - geokrata*	675,94 m2
Inne	13 012,4 m2
PARAMETRY TERENU	
Powierzchnia zabudowy	0,21
Powierzchnia biologicznie czynna	0,37

*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.**				**874 785 zł**
	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA				
	Utwardzenie dróg wewnętrznych. Nawierzchnia z kostki betonowej z uszlachetniona pow	3410,9	m2	180 zł	613 962 zł
	Utwardzenie drogi wewnętrznej pieszo-jezdnej. Przejazdy z ekorastru.	396,43	m2	70 zł	27 750 zł
	PARKINGI				
	Utwardzenie nawierzchni – ekoraster/ kostka ażurowa	675,94	m2	70 zł	47 316 zł
	Utwardzenie nawierzchni – żwir	1134,5	m2	70 zł	79 415 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA (część między budynkami)				
	Rozbiórka istniejącej kostki betonowej w ajnfartach (zastąpienie trawnikiem) (kostka do p	480	m2	20 zł	9 600 zł
	Nawierzchnia trawiasta	920	m2	30 zł	27 600 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA (część centralna)				
	Chodnik przy posesjach Nawierzchnia – kostka betonowa	50	m2	120 zł	6 000 zł
	Chodniki i ścieżki na terenie osiedla- Kostka ażurowa.	80	m2	70 zł	5 600 zł
	Nawierzchnia trawiasta	502	m2	30 zł	15 060 zł
	Utwardzone nawierchnie przy śmietnikach	160	m2	120 zł	19 200 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA (inne)				
	Chodniki na terenie osiedla – kostka betonowa	90,8	m2	120 zł	10 896 zł
	Utwardzenie nawierzchni – ekoraster/ kostka ażurowa	176,94	m2	70 zł	12 386 zł
2	**ZAGOSPODAROWANIE REKREACYJNE (SPORT, PLACE ZABAW ITP)**				**6 588 zł**
	SIŁOWNIA ZEWNĘTRZNA				
	Nawierzchnia wodoprzepuszczalna	36,6	m2	180 zł	6 588 zł

3	**ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY**				**380 400 zł**
	OGÓLNE, oprócz poniższych stref funkcjonalnych (I ETAP INWESTYCJI)				**16 500 zł**
	Kosze na śmieci	4	szt.	1 200 zł	4 800 zł
	Kosze na psie odchody	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Wiata drewniana	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
	PRZESTRZEŃ REKREACYJNA PRZY POCZCIE (I ETAP INWESTYCJI)				**27 700 zł**
	Kosze na śmieci	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 2 ławki)	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	4	kpl.	4 000 zł	16 000 zł
	Wiata drewniana	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
	SKWER (I ETAP INWESTYCJI)				**28 800 zł**
	Ławki	6	szt.	4 000 zł	24 000 zł
	Kosze na śmieci	3	szt.	1 200 zł	3 600 zł
	Kosze na psie odchody	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł
	KIESZENIE [„AJNFARTY”] (I ETAP INWESTYCJI)				**64 800 zł**
	Kosze na śmieci	4	szt.	1 200 zł	4 800 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 2 ławki)	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	10	kpl.	4 000 zł	40 000 zł
	Leżaki drewniane	2	szt.	3 000 zł	6 000 zł
	Siedzisko - donica - platforma drewniana	1	szt.	10 000 zł	10 000 zł
	CZĘŚĆ CENTRALNA (II ETAP INWESTYCJI)				**113 000 zł**
	Kosze na śmieci	5	szt.	1 200 zł	6 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 2 ławki)	4	kpl.	4 000 zł	16 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	12	kpl.	4 000 zł	48 000 zł
	Platforma drewniana	1	szt.	4 000 zł	4 000 zł
	Wiata drewniana	6	szt.	6 500 zł	39 000 zł
	PLAC ZABAW (obok poczty)				**15 700 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 podwójna	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
	Ogrodzenie	25	mb	100 zł	2 500 zł
	Kosz na śmieci	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł

	PLACE ZABAW (przy bud. Nr 64)				**61 400 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 (istniejąca)	1	szt.	- zł	- zł
	Ścieżka zdrowia (slalom, równoważnia itp.)	1	kpl.	2 000 zł	2 000 zł
	Ławka drewniana	4	szt.	4 000 zł	16 000 zł
	Stoliki do gier (szachy plenerowe/ młynek)	3	szt.	2 000 zł	6 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	2	kpl.	4 000 zł	8 000 zł
	Piaskownica	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Kosz na śmieci	2	szt.	1 200 zł	2 400 zł
	Ogrodzenie	50	mb	100 zł	5 000 zł
	PLACE ZABAW (przy bud. Nr 36)				**22 500 zł**
	Piaskownica	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
	Huśtawka podwójna	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
	Bujak dla dzieci podwójny	2	szt.	2 000 zł	4 000 zł
	Ogrodzenie	40	mb	100 zł	4 000 zł
	SIŁOWNIA ZEWNĘTRZNA				**30 000 zł**
	Urządzenia do ćwiczeń	5	szt.	6 000 zł	30 000 zł
4	**ELEKTRYKA, MEDIA**				**37 500 zł**
	Latarnie	9	szt.	3 500 zł	31 500 zł
	Oświetlenie – wiszące [lampy na sznurze] (kieszenie)	120	mb	50 zł	6 000 zł
5	**WIATY ŚMIETNIKOWE**				**50 000 zł**
	Wiaty śmietnikowe, zamykane	10	szt.	5 000 zł	50 000 zł
6	**ZIELEŃ**				**187 078 zł**
	Pielęgnacja trawnika	900	m2	2 zł	1 800 zł
	Nasadzenia drzew	4	szt.	500 zł	2 000 zł
	Niskie nasadzenia (donice wapienne)	1770	m2	40 zł	70 800 zł
	Rabaty kwiatowe	284,32	m2	180 zł	51 178 zł
	Żywopłot	120	mb	130 zł	15 600 zł
	PLACE ZABAW				
	Żywopłot	70	mb	130 zł	9 100 zł
	Nasadzenia drzew (donice małe)	26	szt.	700 zł	18 200 zł
	Nasadzenia drzew (donice duże)	23	szt.	800 zł	18 400 zł
	INNE KOSZTY PROJEKTU				**12 000 zł**
B	System monitoringu	1	szt.	12 000 zł	12 000 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ B (netto)				**12 000 zł**

RAZEM	**1 548 350 zł**
VAT	356 121 zł
RAZEM BRUTTO	**1 904 471 zł**

ORIENTACYJNY KOSZT POJEDYNCZEGO „PASMA ZIELENI" - NA PRZYKŁADZIE MIEJSCA POMIĘDZY BUDYNKAMI 15-19; 13-17

ETAP I – AJNFARTY				**13 830 zł**
NAWIERCHNIE				
Nawierzchnia trawiasta	73	m2	30 zł	2 190 zł
WYPOSAŻENIE				
Kosze na śmieci	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł
Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	2	kpl.	4 000 zł	8 000 zł
ZIELEŃ				
Nasadzenia drzew (donice małe)	2	szt.	700 zł	1 400 zł
Żywopłot	8	mb	130 zł	1 040 zł
ETAP II – CZ. CENTRALNA				**17 390 zł**
NAWIERCHNIE				
Nawierzchnia trawiasta	45	m2	30 zł	1 350 zł
Przejazd z geokraty	42	m2	70 zł	2 940 zł
WYPOSAŻENIE				
Kosze na śmieci	1	szt.	1 200 zł	1 200 zł
Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	1	kpl.	4 000 zł	4 000 zł
Altana Drewniana	1	szt.	6 500 zł	6 500 zł
ZIELEŃ				
Nasadzenia drzew (donice małe)	2	szt.	700 zł	1 400 zł

RAZEM	**31 220 zł**
VAT	7 181 zł
RAZEM BRUTTO	**38 401 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 706/XLVI/2014 Rady Miasta Rybnika z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rybnika dla określonych terenów, w obszarze na wschód od ulicy Wodzisławskiej do ulicy Mikołowskiej
- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Rybnika obejmującej obszar dzielnicy Chwałowice (MPZP 36, https://bip.um.rybnik.eu/Default.aspx?Page=31&Id=37595
- 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