Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ulicy Przemysłowej w Rybniku, w dzielnicy Paruszowiec-Piaski z zastosowaniem technik partycypacyjnych

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

Listopad 2018

Spis zawartości

1. Podstawa i cel opracowania ... 3
2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego ... 3
Położenie i granice terenu ... 3
Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych ... 4
Układ komunikacyjny ... 4
Inwentaryzacja szaty roślinnej ... 5
Inwentaryzacja uzbrojenia i istniejących urządzeń technicznych ... 5
Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem ... 6
Określenie głównych grup docelowych w ramach realizacji programu rewitalizacji, a także specyfiki obszaru ... 7
Analiza zapisów dokumentów strategicznych miasta ... 7
Aktualizacja mapy geodezyjnej ... 11
3. Działania partycypacyjne ... 12
Wnioski z wizji lokalnej oraz wywiadu środowiskowego ... 12
Wyniki spotkania warsztatowego nr 1 - diagnoza terenu ... 13
Wyniki spotkania warsztatowego nr 2 ... 14
4. Koncepcja zagospodarowania ... 15
Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu ... 15
Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp. ... 15
Zagospodarowanie rekreacyjne (sport, place zabaw itp.) ... 16
Mała architektura (ławki, kosze na śmieci, tablice ogłoszeniowe, itp.) ... 17
Kompozycja zieleni ... 18
Inne/opcjonalne elementy koncepcji ... 18
Przewidywana kolejność, zakres, priorytety i główne wytyczne przyszłej realizacji ... 18
Możliwość wdrożenia mieszkańców w jej realizację ... 18
Rozwiązania o charakterze modelowym do powielenia w innych obszarach ... 19
Wskazówki dla mieszkańców, inwestorów oraz innych użytkowników przestrzeni wspierających wdrażanie koncepcji ... 19
Bilans terenu ... 20
Szacunkowe określenie wartości zamówienia ... 21
Zespół autorski ... 23
Spis wykorzystanych materiałów ... 23

1. Podstawa i cel opracowania

Podstawa opracowania

- Umowa nr RA.2151.26.2018 zawarta w dniu 27.07.2018 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.

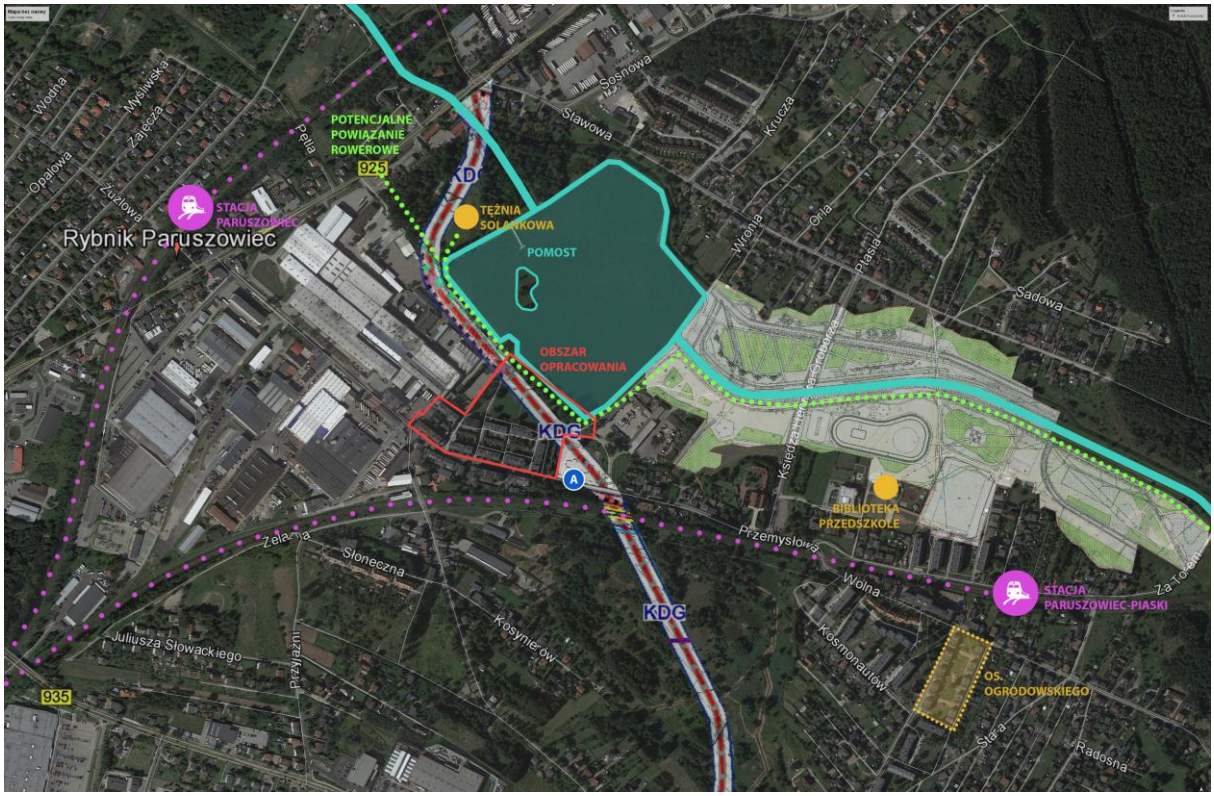
Cel opracowania

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie koncepcji architektoniczno-urbanistycznej zagospodarowania części wspólnych terenów mieszkalnych osiedla przy ulicy Przemysłowej w Rybniku, w dzielnicy Paruszowiec-Piaski z zastosowaniem technik partycypacyjnych, 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.

2. Analizy oraz inwentaryzacja stanu istniejącego

<u>Położenie i granice terenu</u>

Obszar opracowania o powierzchni 3,5 ha zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej o nr 2563/260, obręb Ligota w dzielnicy Paruszowiec Piaski - w obrębie **powstałego na przełomie XIX i XX w. patronackiego osiedla robotniczego pracowników dawnej huty „Silesia".**



Lokalizacja obszaru opracowania w kontekście dzielnicy Paruszowiec-Piaski

Granice terenu objętego opracowaniem wyznaczają: od strony południowej - ul. Przemysłowa, od strony zachodniej i północno zachodniej - tereny przemysłowe dawnej huty „Silesia”, od strony północnej i północno-wschodniej - słabo zagospodarowane tereny zieleni urządzonej. Dalej od strony północnej znajduje się obszar zbiornika wodnego, a od strony wschodniej - tereny gospodarcze i magazynowe oraz niska zabudowa mieszkaniowa.
Obszar opracowania jest w całości własnością gminy Rybnik.
Część sąsiadujących terenów - wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i mpzp - **przewidziana jest do zmiany rodzaju przeznaczenia terenu na tereny dróg publicznych (wschodnia obwodnica obszaru centralnego miasta).**
Teren opracowania jest w pełni uzbrojony w media komunalne oraz obsługiwany bezpośrednio z drogi publicznej.

Usytuowanie i charakterystyka istniejących obiektów budowlanych

Zdefiniowany granicą opracowania kwartał tworzy urbanistyczny układ zabytkowego osiedla robotniczego. Zlokalizowane w jego obszarze budynki mieszkalne typu familijnego znajdują się w gminnej ewidencji zabytków (budynki przy ul. Przemysłowej 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a i 27). Wszystkie historyczne budynki, tworzą urbanistyczny układ zabytkowego osiedla robotniczego, w większej części dwurzędowego, z budynkami gospodarczymi umieszczonymi pomiędzy familokami. Pomiędzy rzędami budynków mieszkalnych istnieje przestrzeń wspólna, rodzaj otwartych podwórek, o różnym stopniu i charakterze zagospodarowania.

Zachowane w większości budynki komórek gospodarczych są wg ekspertyzy technicznej w dostatecznym lub nawet złym stanie technicznym i estetycznym. Wnioski i zalecenia z ekspertyzy technicznej są zbliżone dla poszczególnych obiektów i obejmują generalnie:

- *Elewacje: remont elewacji, naprawa ubytków (czyszczenie, impregnacja oraz uzupełnienie ubytków cegły i spoiny); izolacja przeciwwodna ścian fundamentowych i podłogi na gruncie, osuszenie ścian;*
- *Stolarka drzwiowa: do wymiany drzwi do pomieszczeń, przy wymianie okien należy uwzględnić zabytkowy charakter: kolorystykę- brązowe, materiał, podziały, detale okucia; Drzwi powinny zostać wymienione i utrzymane w jednym charakterze.*
- *Dachy: Niewystarczające zabezpieczenie przeciwwodne dachu. Woda deszczowa powoduje zalewanie ścian i stropów w budynku. Należy wymienić konstrukcję dachową i strop drewniany*
- *Stropy - Pozostałości stropów między poziomami (kondygnacjami) są drewniane, stwierdzono niewystarczające zabezpieczenie przeciwwodne dachu. Woda*
- *deszczowa powoduje zalewanie ścian i stropów w budynku. Należy wymienić stropy*

Układ komunikacyjny

- Układ komunikacyjny oparty jest o przebieg ulicy Przemysłowej. Prostopadłe do niej są drogi wewnętrzne. W części wschodniej osiedla przebiega droga wewnętrzna prowadząca do zakładów przemysłowych, która czasowo (w okresie dojazdów i wyjazdów z pracy) jest obciążona stosunkowo dużym ruchem.
- Wnętrze podwórek stanowią przejazdy (drogi wewnętrzne pieszo-jezdne) oraz miejsca postojowe (częściowo utwardzone, a częściowo z nawierzchnią gruntową).
- Liczne ciągi piesze w części osiedla i w części parkowej; liczne przedepty, wymagające uregulowania;
- W rejonie osiedla znajduje się przystanek autobusowy (poza zakresem opracowania, ok. 150 m od południowo-wschodniego narożnika obszaru opracowania).

Inwentaryzacja szaty roślinnej

Inwentaryzacja szaty roślinnej wraz ze szczegółowymi informacjami na temat poszczególnych drzew lub grup drzew znajduje się w załączniku graficznym.

- Teren porośnięty jest głównie przez drzewa, z niewielkim udziałem krzewów, większość powierzchni terenu pokryta jest utrzymywanym trawnikiem. Gatunki dominujące to dąb szypułkowy, wiąz szypułkowy i topola, mniejszy udział w składzie gatunkowym ma jesion wyniosły.
- Szata roślinna nie ma widocznej kompozycji, nowe nasadzenia mają formę szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Drzewa są w dobrym stanie sanitarnym, teren jest utrzymywany (koszenia, cięcia pielęgnacyjne). Na terenie opracowania występuje kilka bardzo cennych egzemplarzy drzew – dęby szypułkowe o obwodzie od 100 do 200cm, wiąz szypułkowy o obwodzie 200cm. Według tabel prof. L. Majdeckiego, drzewa mogą mieć powyżej 100 lat.
- Zalecenia: zachować możliwie jak najwięcej drzew, zwłaszcza dębów oraz wiązów. Można usunąć rabaty z krzewów ozdobnych we wschodniej części terenu (pęcherznice, jałowce, itd.) – nasadzenia mają formę nasadzeń ogrodowych, są niedopasowane do charakteru terenu. Usunąć należy drzewa w złym stanie sanitarnym – zwłaszcza topolę oraz jesiona w zachodniej części. Przeprowadzić należy cięcia pielęgnacyjne (najlepiej po przeprowadzeniu szczegółowej gospodarki drzewostanem).
- W trakcie projektowania uwzględnić należy strefę ochronną na szerokość rzutu korony, wokół dębów oraz wiązów o obwodach powyżej 100cm – w tych miejscach nie należy przeprowadzać żadnych robót.

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 we wrześniu 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. Przemysłowej). Przyłącza do poszczególnych budynków przez podwórka. Linie oświetleniowe wzdłuż ul. Przemysłowej i częściowo w parku.	TAURON	Dobry	Przydatna
Sieć wodocią-gowa	Sieć fi 90 przebiegająca w środku wnętrz podwórkowych, wzdłuż dróg wewnętrznych; podłączona do sieci w ul. Przemysłowej	Czynna sieć wodociągowa będąca w eksploatacji PWiK	Dobry	Przydatna

Sieć kanaliza-cyjna	Sieć fi 250 przebiegająca w środku wnętrz podwórkowych, wzdłuż dróg wewnętrznych; podłączona do sieci w ul. Przemysłowej	Czynna sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej, ciśnieniowej oraz ogólnospławne j w eksploatacji PWiK	Dobry	Przydatna
Sieć Gazowa	Sieć gazowa w ciągu ul. Przemysłowej. Do sieci gazowej podłączony budynek nr 17; większość budynków bez podłączenia gazu.	Polska Spółka Gazownictwa/ Gazownia | w Rybniku	Dobry	Przydatna

<u>Analiza kontekstu historycznego obszaru objętego opracowaniem</u>

Wytyczne Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 5 września 2018 r. (wyróżnienia w tekście własne):

W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy dawnej Huty „Silesia", obecnie w większości przekształconej i dostosowanej do nowych funkcji produkcyjno-magazynowych, znajduje się najstarsze osiedle patronackie Huty z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, tzw. familokami przy ul. Przemysłowej 17, 17a, 19, 19a, 21, 21a, 23, 23a i 27, które jako jedno z nielicznych na terenie Rybnika zachowało przynależne funkcyjnie budynki gospodarcze. Na terenie projektowanej rewitalizacji znajdują się więc obiekty będące pod ochroną konserwatorską 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.). Budynki familijne oraz obiekty gospodarcze im towarzyszące, ujęte są w gminnej ewidencji zabytków. ***Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Przemysłowej wraz z budynkami gospodarczymi, zlokalizowanymi pomiędzy nimi, objęty jest strefą pełnej ochrony konserwatorskiej „A.*** *Pomiędzy rzędami budynków mieszkalnych istnieje przestrzeń wspólna, rodzaj otwartych podwórek, o różnym stopniu i charakterze zagospodarowania. Osiedle w układzie dwurzędowym o dwóch obiektach odchylonych nieco od osi, równolegle do istniejącej osi głównej drogi i jednym budynkiem usytuowanym poprzecznie, stanowi tylko część patronackiej zabudowy w tej części Paruszowca. Tereny mieszkaniowe bezpośrednio sąsiadują z terenem dawnego zakładu przemysłowego, obecnie przekształcanych zgodnie z nowymi potrzebami użytkowymi dla prowadzenia różnych form działalności gospodarczej. Główny trzon osiedla robotniczego znajduje się po północnej stronie ulicy Przemysłowej, natomiast po południowej stronie ulicy, naprzeciw osiedla mieszkalnego znajduje się kolejny rząd budynków mieszkalnych, pochodzący z tego samego okresu historycznego, w których na parterze występują często lokale handlowe i usługowe. Nie wszystkie jednak są użytkowane zgodnie z przeznaczeniem, stanowią więc potencjalne miejsca do zagospodarowania dla wymaganych na tym terenie brakujących usług. Budynki te znajdują poza wyznaczonym obszarem rewitalizacji. Z tyłu za budynkami osiedla „Przemysłowa" w kierunku północnym leżą tereny zielone, przylegające dalej do dużego zbiornika wodnego na tzw. błoniach rybnickich, na którym do niedawna rosła kotewka, czyli orzech wodny, roślina występująca w herbie miasta Rybnika (znaczenie kulturowe).* ***Tereny zielone są zagospodarowane w najprostszy możliwy sposób: ścieżki pojedyncze bez rozwidleń, trawniki i niewielka ilość zieleni wysokiej. Mają jednak dużo większy potencjał, jako tereny rekreacyjne na zapleczu osiedla mieszkaniowego.***

Zachowane w większości budynki komórek gospodarczych są w niezadowalającym lub nawet bardzo złym stanie technicznym i estetycznym. Oprócz renowacji wymagają przeprowadzenia diagnozy technicznej odnośnie ich trwałości, użyteczności, możliwości adaptacyjnych, lub wymiany kubatur w przypadku katastrofalnego stanu zachowania, ale przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego. *Priorytetem konserwatorskim jest zawsze zachowanie obiektu, który stanowi integralny element historycznego układu, a nie dążenie do*

rozbiórki, oraz uzupełnienie brakujących fragmentów pierwotnego układu. Rozbiórka jakiegokolwiek obiektu kubaturowego powinna być poprzedzona oceną /ekspertyzą techniczną, a następnie ewentualne rozbiórki niektórych elementów dawnego zagospodarowania terenu, o ile będą konieczne i uzasadnione, wymagają uzgodnienia konserwatorskiego. ***Otoczenia budynków mieszkalnych są dość chaotycznie zagospodarowane przypadkowymi elementami o bardzo niskim standardzie estetycznym, które w wielu przypadkach wymagają likwidacji.***

Koncepcja architektoniczna zagospodarowania części wspólnych obszaru rewitalizowanego powinna uwzględnić pierwotne walory zabytkowe tradycyjnej tkanki urbanistycznej osiedla oraz aspekty kulturowe i regionalne. Wszelkie prace koncepcyjne dotyczące remontów i przebudów nawierzchni oraz wprowadzania elementów małej architektury powinny uwzględniać pierwotny ład przestrzenny na terenie zabudowanym oraz typowy dla danego regionu wyraz architektoniczno-estetyczny poszczególnych elementów dodanych, na co składa się zarówno forma jak i materiał budowlany. *Uatrakcyjnienia wymaga przestrzeń terenów zielonych, która również wymaga utrzymania odpowiedniego standardu kulturowo-regionalnego.* ***W przypadku nowych, dodanych 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.*** *Wszelkie prace i zmiany w otoczeniu budynków zabytkowych wymagają uzgodnienia konserwatorskiego. Elementy kubaturowe i inne, projektowane w otoczeniu budynków zabytkowych powinny harmonizować z ich charakterem architektoniczno-stylowym, nie przesłaniać poszczególnych zespołów i nie powodować kolizji w istniejących i zwyczajowych układach komunikacyjnych na danym terenie. Zabronione jest stosowanie ogrodzeń odlewanych z betonu w otoczeniu osiedla, ponieważ są one obce kulturowo.* ***Drogi na terenie osiedla powinny być utwardzone naturalnymi materiałami lub zbliżone do naturalnych wyglądem i formą****, np. kostka betonowa nie powinna mieć współczesnej formy, ale przypominać kostkę brukową lub cegłę. Teren osiedla jest pod ochroną konserwatorską (osiedle objęte strefą ochrony konserwatorskiej „A"), dlatego wszelkie prace i zmiany w otoczeniu budynków zabytkowych wymagają uzgodnienia konserwatorskiego.*

Ważnym elementem kształtującym przestrzeń przyjazną dla człowieka jest zieleń, która powinna być dobierana z gatunków rodzimych. W odniesieniu do osiedla przy ul. Przemysłowej ze względu na dość ciasną zabudowę zieleń przy budynkach może występować w odpowiednio dobranych pojemnikach i nie może być za wysoka. Wskazane są nasadzenia zieleni wysokiej na obrzeżach osiedla, co dodatkowo będzie korzystne pod względem krajobrazowym oraz poprawy komfortu życia na osiedlu, położonym w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów przemysłowych i linii kolejowej.

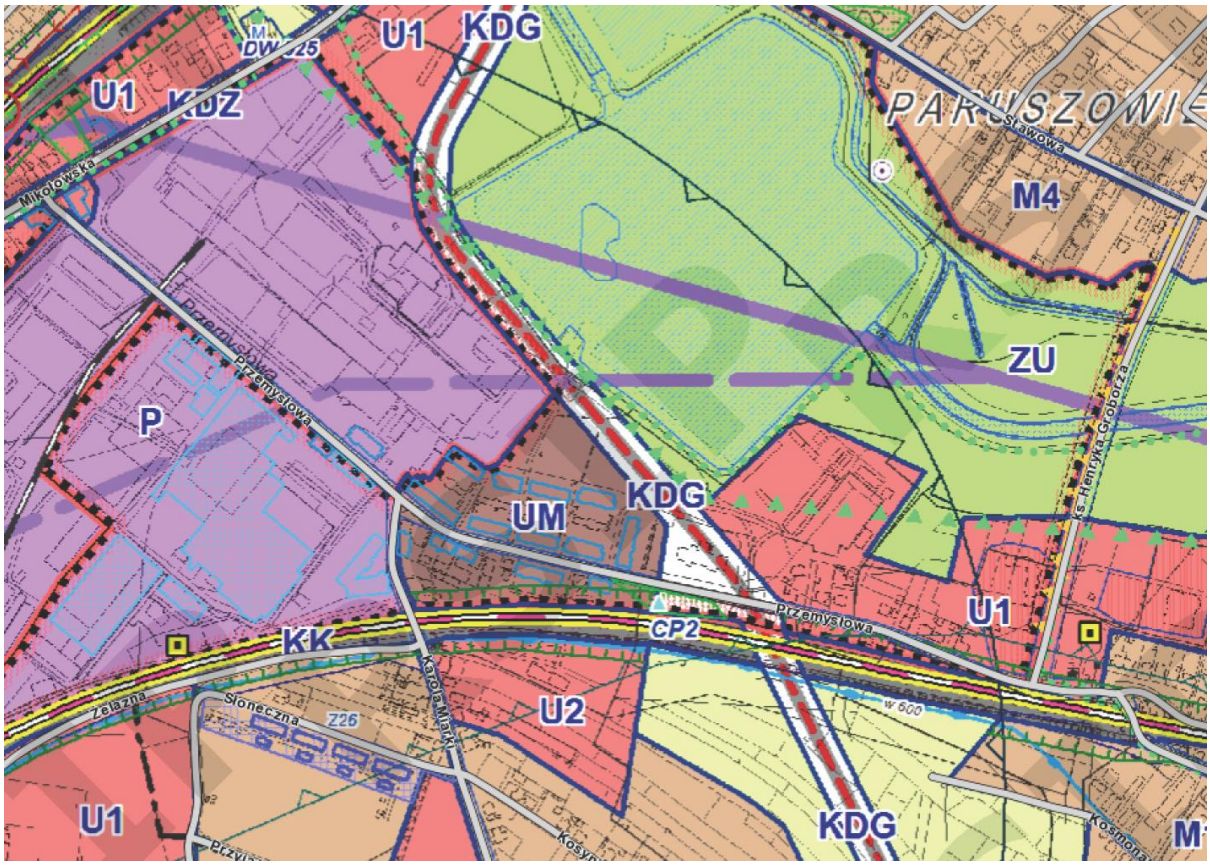
Przed wprowadzeniem zmian w zagospodarowaniu przestrzeni, na terenie której występuje historyczna zabudowa, koncepcja zagospodarowania i poszczególnych proponowanych rozwiązań przestrzenno - architektonicznych akceptacji pod względem zgodności z zasadami ochrony konserwatorskiej. Ważnym kryterium oceny zgodności z zasadami ochrony konserwatorskiej będzie zachowanie klimatu miejsca poprzez zastosowanie osadzonych w tradycji regionalnej rozwiązań.

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

Główną grupą docelową będą mieszkańcy. Zagospodarowanie będzie służyło różnym grupom mieszkańców - dzieciom, osobom w średnim wieku, rodzinom, osobom starszym.
Specyfika obszaru: jest to teren należący do gminy Rybnik. Działania wymagać będą przede wszystkim zaangażowania miasta przy współudziale mieszkańców. Działania w ramach drogi publicznej - dodanie przejścia dla pieszych przez ul. Przemysłową przy piekarni - do realizacji przez Wydział Dróg Miasta Rybnika. Specyfika obszaru - ogródki półprywatne zrealizowane przez mieszkańców, ławeczki przy domach, donice, itp. - 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



Fragment studium uikzp

Obszar znajduje się w większości w strefie **UM - obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej**

FUNKCJE OBSZARU
▪ Obszary wielofunkcyjne z zabudową usługową i usługowo-mieszkaniową, a także mieszkaniowo-usługową, z wykluczeniem zabudowy jednorodzinnej.
KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
▪ Kierunki podstawowe:
− tereny zabudowy usługowej,
− tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
▪ Kierunki dopuszczalne lub, na określonych niżej zasadach, podstawowe:
− tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
− tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
− tereny garaży.
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
▪ Należy umożliwiać wielofunkcyjny kierunek przeznaczenia terenów, w tym kształtowanie zabudowy mieszanej – usługowo-mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, z uwzględnieniem ustaleń zapewniających wzajemnie niekonfliktowe współistnienie funkcji mieszkaniowej i usługowej, kierując się następującymi zasadami:
- rodzaj usług, zwłaszcza w przypadku dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, powinien być ograniczony do budynków użyteczności publicznej i budynków zamieszkania zbiorowego lub lokali tego rodzaju,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy, w miarę możliwości, izolować od terenów zabudowy usługowej terenami zieleni urządzonej, dróg, garaży lub parkingów.
▪ Dopuszcza się zwiększenie udziału terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (bez budynków jednorodzinnych) oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, uznając je za kierunki podstawowe:
- na obszarach w promieniu 1000 m od obszaru CUM (zdefiniowanego jako wielofunkcyjne centrum miasta),
- na pozostałych obszarach wyłącznie w przypadku objęcia planem miejscowym całego obszaru UM i wyznaczenia w zakresie nie mniejszym niż 15% powierzchni danego obszaru terenów zabudowy

usługowej, gwarantujących możliwość określenia jednego z rodzaju usług o charakterze społecznym takich jak usługi oświaty, kultury, zdrowia, sportu i rekreacji.
▪ Na terenach zabudowy usługowo-mieszkaniowej lokale mieszkalne mogą stanowić część budynku usługowego, przy zachowaniu dominującego udziału funkcji usługowej.
▪ Lokale usługowe na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej mogą stanowić część budynku mieszkalnego, przy zachowaniu dominującego udziału funkcji mieszkaniowej, natomiast na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej udział lokali usługowych w budynkach mieszkalnych należy ograniczać do możliwości ich realizacji na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych.
▪ Należy wykluczyć możliwość sytuowania nowych budynków jednorodzinnych.

Część sąsiadujących terenów - wg zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i mpzp - **przewidziana jest do zmiany rodzaju przeznaczenia terenu na tereny dróg publicznych (wschodnia obwodnica obszaru centralnego miasta).**

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obowiązujący MPZP

Obszar znajduje się na terenach o następującym przeznaczeniu podstawowym:

- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- ZP – tereny zieleni urządzonej;
- KDL - tereny publicznych dróg klasy „lokalna”;
- KDG - tereny publicznych dróg klasy „główna” - północna część terenu - pas terenu nad stawem - przewidziana jest w mpzp pod drogę publiczna - wschodnia obwodnica obszaru centralnego miasta; jednak wg uzyskanych informacji realizacja tej drogi nie jest przewidziana w przewidywalnym terminie.

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.

Ustalenia dla terenów o symbolach **ZP**:
1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona,
2) przeznaczenia dopuszczalne:
a) obiekty usług handlu, gastronomii i kultury pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy
nie będzie przekraczała 10 % powierzchni w ramach poszczególnych inwestycji,
b) obiekty małej architektury,
c) ścieżki rowerowe,
d) szalety publiczne,
e) ciągi piesze i ścieżki spacerowe, dojazdy do nieruchomości i budynków,
f) podziemne sieci infrastruktury technicznej,
3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
b) z zastrzeżeniem § 34 ust. 7 wysokość zabudowy nie może być większa niż 6,0 m,
c) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 80 % powierzchni terenu.

Ustalenia dla terenu o symbolu **KDG**:
1) przeznaczenie podstawowe - drogi,
2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, w tym ekrany akustyczne oraz zieleń izolacyjna w miejscach, gdzie występuje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu,
c) ścieżki rowerowe, chodniki, oraz zadrzewienia i zieleń urządzona,

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.

Polityka Społeczna Miasta 2023+

Według Polityki Społecznej Miasta 2023+ w dzielnicy Paruszowiec-Piaski występuje szczególne nasilenie problemów społecznych, w tym problemu ubóstwa. W strategii wyznaczono **Cel strategiczny B.1: Przerwać spiralę problemów w Paruszowcu-Piaskach.**

Cel B.1. dotyczy społecznego ożywienia zamieszkałej przez około 4,5 tysiąca mieszkańców dzielnicy Paruszowiec-Piaski, która jest obecnie pogrążona w kryzysie najgłębszym ze wszystkich dzielnic Rybnika. Dzielnica ta ma najwyższy w Rybniku wskaźnik ubóstwa i jest w czołówce wszystkich negatywnych wskaźników społecznych wśród dzielnic Rybnika. Dodatkowo ***wśród mieszkańców nie ma realistycznej oceny sytuacji własnej dzielnicy.*** *Przykładowo: na pytanie ankietowe, jak mieszkańcy oceniają skalę problemu niepełnosprawności w ich dzielnicy* ***31,3% odpowiedziało, że nie ma takiego problemu****, 26,9% że to bardzo mały problem i 22,4% – że to mały problem, a tylko 6,0% oceniło problem jako duży i 0% jako bardzo duży. Tymczasem w rzeczywistości w* ***Paruszowcu-Piaskach odsetek osób niepełnosprawnych otrzymujących z tego tytułu pomoc społeczną jest najwyższy w Rybniku i wynosi 6,7%.*** *Dzielnica ta wymaga więc nie tylko wsparcia, ale i aktywizacji i uwrażliwienia mieszkańców na problemy ich sąsiadów w celu odbudowania mechanizmów samopomocy i wsparcia środowiskowego w oparciu o wspólnoty sąsiedzkie.*

Program B.1.1: Paruszowiec-Piaski – dzielnica z pomysłem

■ ***Cel programu:***

Pomoc osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym poprzez prowadzenie długofalowych i wszechstronnych działań mających na celu przygotowanie tych osób do aktywnego uczestnictwa w życiu społecznym i zawodowym.

■ ***Opis programu:***

Działania programu będą podejmowane na rzecz osób wymagających uzupełnienia prac w środowisku lokalnym. W tym celu realizowane będą inicjatywy lokalne wzmacniające spójność społeczności wieloproblemowych wykorzystujące różne formy pracy, w szczególności oparte o samopomoc, budowanie kompetencji społecznych i zawodowych. Działania realizowane będą oparciu o dostępne zasoby ludzkie i podmiotowe wzmacniające partycypację społeczną.

■ ***Formy realizacji programu:***

Podjęcie działań skierowanych do mieszkańców dzielnicy takich jak:

· prowadzenie poradnictwa psychologicznego, prawnego, zawodowego i innego specjalistycznego,

· prowadzenie zajęć w grupach wsparcia dla osób chorujących psychicznie i ich rodzin, uzależnionych od alkoholu, długotrwale bezrobotnych,

· prowadzenie zajęć edukacyjnych, a w szczególności warsztatów z zakresu kształtowania umiejętności interpersonalnych, kształtowania postaw życiowych, warsztatów edukacyjnych (w ramach profilaktyki i promocji zdrowia psychicznego),

· aktywizowanie społeczności lokalnej,

· budowanie strategii działań społecznych opowiadającej potrzebom lokalnej społeczności.

Włączenie mieszkańców w procesy zagospodarowania przestrzeni wspólnej dzielnicy mogłoby być spójne z programem i stanowić element aktywizowania społeczności lokalnej i rozwijania kompetencji mieszkańców.

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 roboczej koncepcji;
  oraz prezentacja i weryfikacja wstępnych rozwiązań; dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami
- Wystawa z wernisażem - prezentacja gotowej wykonanej 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".

Wnioski z wizji lokalnej oraz wywiadu środowiskowego

Potencjał:

- Budynki w stosunkowo dobrym stanie technicznym;
- Sąsiedztwo: park, staw, tężnia;
- Sklepy o różnym profilu (spożywcze, multimedialne);
- Bliskość "Magicznej Silesii";
- Tereny otwarte; zieleń, plac zabaw;
- Kameralna skala wnętrz podwórkowych;
- Budynki gospodarcze;
- Widoczna oddolna aktywność mieszkańców w zagospodarowaniu przestrzeni - miejsca do siedzenia, ogródki, donice, ozdabianie drzwi komórek malunkami;
- Aktywność mieszkańców: festyn, piknik.

Problemy:

- Auta parkujące na trawie;
- Nieutwardzone przejazdy;
- Pustostany;
- Graffiti;
- Nieuporządkowane miejsca składowania odpadów;
- Zły stan techniczny budynków gospodarczych;
- Brak miejsc do siedzenia (poza pobliskim parkiem);
- Przystanek autobusowy oddalony;
- Brak kawiarni/ogródka gastronomicznego;
- Droga dojazdowa do zakładów przemysłowych przez osiedle
- *Zagrożenie – planowana w MPZP droga główna, przechodząca przez pobliski park;*
- *Antagonizmy pomiędzy mieszkańcami różnych części osiedla ("górne bloki/dolne bloki"); nieufność mieszkanki w stosunku do stowarzyszenia 17;*
- *Brak utwardzonych ścieżek w miejscach uczęszczanych przez ludzi (tzw. „przedepty”);*
- *Nawierzchnie alejek parkowych wymagające poprawek.*

Wstępne pomysły/oczekiwania:

- Ogrodzenie placu zabaw;
- Oświetlenie;
- Powiązanie „Magicznej Silesii” z pobliskim podwórkiem;

- Powiązanie parku z pobliskim zbiornikiem wodnym;
- Udostępnienie stawu (pomosty, kajaki);
- Utwardzenie odcinków dróg;
- Utwardzenie „przedeptów”;
- uporządkowanie miejsc postojowych;
- z poprzednich warsztatów "miejsce do tańca/scena"; bankomat
- Kosze na śmieci;
- Boisko na pustym terenie w parku.

Wyniki spotkania warsztatowego nr 1 - diagnoza terenu

Potencjały miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Bliskość atrakcji tj. tężnia, zbiornik wodny;
- Duża ilość przestrzeni zielonych;
- Komórki/ schowki przy budynkach;
- Sąsiedztwo parku;
- “Blisko do pracy”.

Problemy miejsca wskazane przez mieszkańców:

- Niektóre budynki gospodarcze w złym stanie technicznym;
- Samochody parkujące pod oknami;
- Słabe oświetlenie osiedla (przy budynkach gospodarczych oraz parku);
- Brak odpowiedniej liczby miejsc do siedzenia (brak ławek);
- Otwarte kontenery na śmieci – nieuporządkowane miejsca składowania odpadów
- Zaśmiecone trawniki;
- Nieliczni kierowcy poruszający się z dużą prędkością;
- Duża liczba psów i niesprzątający po nich właściciele;
- Mentalny podział w świadomości mieszkańców osiedla na część lepszą i gorszą [lepsza góra “vipy” i dół “patologia”];
- wandalizm - graffiti, demolowanie klatek, śmiecenie, kradzieże nasadzeń;
- Przypadki patologii (według części mieszkańców).

Propozycje zmian wskazane przez mieszkańców:

- Ogrodzenie placu zabaw;
- Drugi plac zabaw w górnej części osiedla;
- Doposażenie istniejącego placu zabaw;
    - powiększenie piaskownicy;
    - dodatkowe huśtawki;
    - górki do wspinaczki;
    - większa zjeżdżalnia;
    - zamek;
    - trampolina;
- Ogrodzenie zbiornika wodnego (według części mieszkańców);
- Stworzenie możliwości korzystania ze zbiornika (rowerki wodne, kajaki);
- Utworzenie większej liczby połączeń autobusowych;
- Postawienie wiaty przystankowej;
- Urozmaicenie/ wzbogacenie szaty roślinnej osiedla:
    - dodatkowe drzewa;
    - klomby, rabaty kwiatowe;
    - “rzeźby kwietne”;
- Mała przestrzeń dla młodzieży np. do street workout'u i/lub parkouru;
- Pumptrack;
- Boisko wielofunkcyjne z piłkochwytem;
- Doświetlenie przestrzeni pomiędzy budynkami obszar a także parkowych ścieżek;

- Wyodrębnienie przestrzeni półprywatnej w placach pomiędzy budynkami gospodarczymi a budynkami mieszkalnymi;
- Wydzielenie parkingów przy budynkach;
- Dodatkowe stoliki i ławeczki;
- Progi zwalniające;
- Odnowienie budynków gospodarczych;
- Zbudowanie scena plenerowej na festyny;
- 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

Generalnie przeważająca akceptacja zaproponowanych rozwiązań.

Uwagi uszczegóławiające:

- Sugestia, że przydałoby się boisko do siatkówki, albo chociaż siatka;
- Barierki przy ulicy w pobliżu piekarni uniemożliwiające parkowanie samochodom;
- Dodatkowe latarnie w przestrzeni parkowej;
- Więcej donic z kwiatami, krzewów ozdobnych i rabat kwiatowych w przestrzeni osiedla;
- Prośba o zmianę lokalizacji projektowanej altanki – proponowana lokalizacja na północ od budynku nr 27 w strefie parkowej pod drzewami (obecnie miejsce używane przez mieszkańców;
- Zwrócenie uwagi na niektóre ogródki zagospodarowane przez mieszkańców nieuwzględnione w koncepcji;
- Zwrócenie uwagi mieszkańców na słuszność użycia monitoringu przy kluczowych elementach zagospodarowania terenu;
- Prośba o barierki wzdłuż całej długości stawu przy osiedlu - po dyskusji mieszkańcy zgodzili się, że ogrodzenie powiększonego placu zabaw będzie wystarczające, by chronić dzieci przed ew. wpadnięciem do stawu;
- Rozmowa o ew. alternatywnych sposobach ograniczenia prędkości samochodów na drogach na osiedlu (oprócz proponowanych progów zwalniających także ew. zawężenia drogi, "mijanki" - niewskazane ze względu na okresowy duży ruch do/z zakładów przemysłowych - który powinien być wolny, ale płynny).

Wnioski:

- Ogólna akceptacja proponowanych rozwiązań;
- Ograniczenie parkowania w osiedlowej części ulicy Przemysłowej przy pomocy donic;
- Uwzględnienie uwag dotyczących wzbogacenia szaty roślinnej osiedla;
- Uwzględnienie uwag dot. rozmieszczenia altan.

4. Koncepcja zagospodarowania

Projektowany układ funkcjonalno – przestrzenny terenu

- Zachowanie układu funkcjonalno-przestrzennego - zespołu budynków wielorodzinnych wraz z budynkami gospodarczymi;
- Usprawnienia układu komunikacyjnego - dróg wewnętrznych i chodników;
- Zachowanie terenu zieleni - terenów rekreacyjnych na zapleczu osiedla mieszkaniowego z poprawą standardu i rozwinięciem zagospodarowania rekreacyjnego (plac zabaw, boisko, siłownia zewnętrzna); a także zachowaniem możliwości przeznaczenia na wydarzenia jak festyny, warsztaty, przedstawienia teatralne, grill itp.
- Uporządkowanie przestrzeni wspólnych ("pół-prywatnych") pomiędzy budynkami z wyłączeniem ruchu samochodowego (częściowo możliwy dojazd techniczny) i zachowaniem wykorzystania przez mieszkańców na rekreację przydomową (miejsca do siedzenia, stoliki, altany, ogródki przydomowe itp.)

Układ komunikacyjny - drogi, parkingi, chodniki, itp.

Zasadniczo zaproponowano rozróżnienie strefy ruchu samochodowego (drogi wewnętrzne prostopadłe do ul. Przemysłowej) oraz strefy ruchu pieszego. Ze względu na specyfikę osiedla pozostawiono jednak możliwość przejazdu (ciągi pieszo-jezdne) pomiędzy budynkami po jednym odcinku, równolegle do ul. Przemysłowej. odcinki te dobrano tak, by nie stanowiły odcinków prostych i nie umożliwiały rozpędzania się pojazdów. Zasadę obsługi komunikacyjnej osiedla pokazano na schemacie funkcjonalnym (na planszy nr 3).

Komunikacja samochodowa - drogi wewnętrzne i parkingi

- Uporządkowanie geometrii wjazdu z ul. Przemysłowej pomiędzy budynkami 17 i 19 z ukształtowaniem miejsc postojowych;
- Progi zwalniające na drodze wewnętrznej pomiędzy budynkami 19 i 21 (dojazd do zakładów przemysłowych);
- Utwardzenie geokratą ciągów pieszo jezdnych równoległych do ul. Przemysłowej - za budynkiem 23;
- Uporządkowanie geometrii wjazdu na ciąg pieszo jezdny za budynek 23a przy budynku 27;
- Rozebranie części przejazdu przy budynku 19a, pozostawienie przejścia pieszego
- Parkingi równoległe do ulicy prowadzącej do zakładów przemysłowych wykonane z geokraty.
- Uporządkowanie i utwardzenie miejsc postojowych w wybranych miejscach (proponowana geokrata).
- W związku z planami modernizacji w następnych latach budynków mieszkalnych i utworzenia na parterze każdego budynku dwu mieszkań dla osób niepełnosprawnych, na etapie projektu wykonawczego należy w pobliżu wejść do budynków przewidzieć możliwość miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych (w powiązaniu z niezbędnymi w takim wypadku modernizacjami wejść do budynków - windy lub rampy dla osób niepełnosprawnych).

Komunikacja piesza (chodniki, ścieżki)

- Ukształtowanie chodnika wzdłuż drogi wewnętrznej pomiędzy budynkami 19 i 21 - pomiędzy budynkami przy ulicy; dalej równolegle do ulicy, w części parkowej, w kierunku stawu;

- Utwardzenie i uporządkowanie ścieżek wydeptanych przez mieszkańców w części parkowej (w tym wyprofilowanie pochylni w miejscu przedeptu do ścieżki w kierunku tężni solankowej);
- Ukształtowanie chodnika wzdłuż drogi wewnętrznej przed budynkiem 27; oraz za budynkiem 27 w kierunku pojemników na śmieci;
- poprawa geometrii chodnika przy budynku 23 - "ścięcie" chodnika w kierunku piekarni, likwidacja przedeptu;
- Dodanie chodnika równoległego do ulicy prowadzącej do zakładów przemysłowych;
- Ewentualne miejscowe korekty nawierzchni (wyrównanie, uzupełnienie żużlu/żwiru) ścieżek parkowych i ścieżki wzdłuż stawu.
- Utwardzenie geokratą (lub kostką ażurową; z zachowaniem charakteru trawnika) przestrzeni bezpośrednio przy budynkach gospodarczych - pas o szerokości 1,5 m.

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

Ciągi piesze ukształtowano za zapewnieniem dostępności dla osób niepełnosprawnych (brak schodów, barier itp

Zagospodarowanie rekreacyjne (sport, place zabaw itp.)

Plac zabaw

- Ogrodzenie placu zabaw z wejściem od alejki parkowej;
- Zieleń wzdłuż ogrodzenia - żywopłot;
- Doposażenie istniejącego placu zabaw;
    - powiększenie piaskownicy;
    - dodatkowe huśtawki;
    - górki do wspinaczki;
    - większa zjeżdżalnia;
    - zamek;
    - trampolina;
- Dodatkowe miejsca do siedzenia;
- Oświetlenie.

Boisko

- Boisko trawiaste na polanie za budynkiem 21a - postawienie bramek, wyprofilowanie terenu, z zachowaniem charakteru "łąki";
- Dwa piłkochwyty na krótszych końcach boiska - os strony budynków i od strony stawu;
- Ew. wkomponowanie w łąkę linii boiska (oznaczenie np. jasnymi kamieniami wzdłuż linii lub kredą na trawie - co wymagałby utrzymania).

Siłownia zewnętrzna przy terenie zieleni

- Utworzenie siłowni zewnętrznej przy placu zabaw i stawie;
- W koncepcji pokazano przestrzeń dla młodzieży - do street workout'u i parkouru; alternatywnie można zamienić na typowe urządzenia siłowni zewnętrznej.

Nabrzeże stawu

- Miejsca do siedzenia przy ścieżce przy stawie z widokiem na staw - drewniane platformy;
- Zachowanie "dzikiej" zieleni tuż nad stawem izolującej ścieżkę od stawu (wydaje się to wystarczającym, naturalnym odizolowaniem stawu od ścieżki, lepszym, niż sugerowane przez część mieszkańców ogrodzenie).

Teren rekreacyjny za budynkiem 23a

- Zachowanie charakteru wielofunkcyjnej "łąki", w tym na imprezy plenerowe;

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

- Dodatkowe kosze na śmieci;
- Dodatkowe miejsca do siedzenia;
- Dodatkowe klomby;
- Pojemniki na psie odchody (wraz ze stosowaną kampanią / akcją społeczną propagującą stosowne zachowania właścicieli psów);
- Monitoring;
- Poidełko na środku parku, pomiędzy boiskiem i placem zabaw.

W celu zapewnienia miejsc integracji mieszkańców proponuje się wprowadzenie elementów wyposażenia sprzyjających wypoczynkowi i rekreacji w pobliżu wejść do budynków - dodatkowe ławki, rabaty kwiatowe itp.
Sugerowany sposób realizacji tych elementów małej architektury zakłada włączenie w realizację mieszkańców, z wykorzystaniem dostarczonych materiałów.

Pojemniki na odpady (śmietniki)

- Uporządkowanie śmietników poprzez utworzenie wiat na pojemniki na śmieci - wkomponowane przy ścianach szczytowych bez okien i niszach przy budynkach gospodarczych.

Podwórka

- Wyburzenie małej części budynków gospodarczych pomiędzy budynkami 17 i 17a dla poszerzenia wjazdu na podwórko;
- Podwórko budynku 17a - utwardzenie nawierzchni i miejsc postojowych z zachowaniem istniejącego "ogródka";
- Podwórko budynku 17 - zagospodarowanie fragmentu podwórka przy wyjściu od lokalu "Magiczna Silesia";
- Uporządkowanie podwórka przy budynku 21a;
- Propozycja lokalizacji dwu dodatkowych altan, w nawiązaniu do istniejącej - przy budynku nr 21 oraz przy budynku nr 27.

Oświetlenie

- Doświetlenie przestrzeni pomiędzy budynkami;
- Doświetlenie ścieżek parkowych;
- Doświetlenie strefy sportowej oraz placu zabaw.

Zabudowa

- Odnowienie budynków gospodarczych;
- Wyburzenia murów z cegły przy ścianach szczytowych budynków w celu wykonania wiat na pojemniki na śmieci;
- Wyburzenie niewielkiej części budynku gospodarczego pomiędzy budynkami 17 i 17a dla poszerzenia wjazdu na podwórko

Uwaga:
W koncepcji zasugerowano wyburzenie części budynku gospodarczego pomiędzy budynkami 17 i 17a dla poszerzenia wjazdu na podwórko. Obecna szerokość wjazdu to 3 m pomiędzy ścianami budynku. Zasugerowano wyburzenie budynku gospodarczego na powierzchni ok. 3m x 3m pozwoliłoby na poszerzenie wjazdu do 4,5 m i odsunięcie go od ściany budynku mieszkalnego.
Możliwość wyburzenia części budynku będzie zależała od ekspertyzy technicznej i wymagała będzie ukształtowania nowej ściany zewnętrznej - wzmocnienia konstrukcji ściany

wewnętrznej, która stałaby się zewnętrzną; lub budowy nowej ściany. Wg. *Ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu technicznego budynków gospodarczych*, (PRECYZJA, mgr inż. arch. Mirosława Puczyńska, mgr inż. arch. Judyta Walczewska, współpraca: mgr inż. Łukasz Murawski; Warszawa, listopad 2017 r.) przedmiotowy budynek, oznaczony jako "6" jest w złym stanie technicznym.
(***Konstrukcja*** *- cegła ceramiczna pełna - w stanie dostatecznym/złym technicznym - widoczne nieliczne pęknięcia w okolicach gzymsów oraz nad oknami - do naprawy;* **Fundamenty** *- ceglane ławy fundamentowe, nie wykonano odkrywek fundamentów, nie określono głębokości posadowienia - prawdopodobnie w złym stanie technicznym.* ***Ściany*** *murowane z cegły pełnej - w dostatecznym stanie technicznym;* **Stropy** *Drewniany (pojedyncze luźne deski ba belkach drewnianych) - pozostałości stropu drewnianego w złym stanie technicznym, nie przenosi obciążeń użytkowych ani ciężaru własnego, gołym okiem widoczne ugięcia belek;* **Dach** *o konstrukcji stalowej pokryty blachą trapezową - w stanie złym)*
złym stanie technicznym.
Na etapie projektu realizacyjnego konieczne będzie sporządzenie ekspertyzy technicznej odnośnie możliwości wyburzenia części budynku. Jeśli okazałoby się to niemożliwe, to alternatywne rozwiązania, które można zastosować przy lokalnej modyfikacji proponowanych rozwiązań, to:

- Rezygnacja z wyburzenia budynku i pozostawienie wjazdu szerokości 3 m;
- lub: wyburzenie całości budynku, poszerzenie wjazdu a następnie odbudowa budynku gospodarczego w pomniejszonych gabarytach.

Kompozycja zieleni

- Zieleń - wg inwentaryzacji zieleni - w bardzo dobrym stanie sanitarnym. Istniejące drzewa należy zachować, pojedyncze drzewa wymagają cięć pielęgnacyjnych. Kilka najcenniejszych egzemplarzy (wiąz szypułkowy o obw. 200, dęby szypułkowe o obw. 100, 200cm itd.) należy chronić, zwłaszcza w trakcie wykonywania robót budowlanych, na etapie projektu należy pozostawić niezagospodarowaną strefę na szerokość rzutu korony drzewa;
- Proponowane usunięcie jednego niewielkiego drzewa w miejscu planowanego boiska;
- Proponowane nasadzenie żywopłotu wokół ogrodzenia placu zabaw - gatunki rodzime - grab, berberys, cis;
- Przy budynkach mieszkalnych wsparcie aktywności mieszkańców - ustawianie organizacji donic i skrzynek z kwiatami; rabaty kwiatowe ogródki przydomowe;
- Pielęgnacja trawników - dosianie traw, koszenie.

Inne/opcjonalne elementy koncepcji

- Opcjonalnie inne udogodnienia dla psów - "psi wybieg";
- Tablica informacyjna - historyczna o osiedlu;
- Przejście dla pieszych przez ul. Przemysłową przy piekarni - dodatkowe lub przeniesienie przejścia (poza granicami opracowania, ale kwestia podnoszona przez mieszkańców; do ew. ustalenia z zarządem dróg);
- Monitoring.

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 platform rekreacyjnych czy elementów placu zabaw) 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 do powielenia w innych obszarach

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).

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 pieszych, ogrodzenie placu zabaw oraz poprawa jakości podwórek pomiędzy budynkami.
Wariant rozszerzony - elementy poprawiające funkcjonalność i estetykę przestrzeni - to pozostałe proponowane elementy zagospodarowania, w tym elementy rekreacyjne - siłownia zewnętrzna, altany, platformy rekreacyjne nad stawem, itp.; a także propozycje wzbogacenia zieleni - nowe nasadzenia drzew, rabaty kwiatowe itp.
Rewitalizacja terenu mogłaby być powiązana z działalnością placówek społecznych, jak np. "Magiczna Silesia" w budynku nr 17.

Bilans terenu

POWIERZCHNIA OPRACOWANIA	**38 303 m2**
POWIERZCHNIA ZABUDOWY	
Budynki istniejące	6894 m2
powierzchnia bud. gosp. do wyburzenia	11 m2
POWIERZCHNIE UTWARDZONE	**8254 m2**
Nawierzchnie istn. - asfalt	1422 m2
Nawierzchnie istn. - kostka betonowa	1505 m2
Nawierzchnie istn. - żwirowe/ żużel pohutniczy (i)	2285 m2
Nawierzchnie proj. - kostka betonowa	1464 m2
Nawierzchnie proj. - żwir/ żużel pohutniczy	450 m2
Place gospodarcze - kostka betonowa	180 m2
Strefa spotrowa - naw. bezpieczna	256 m2
Plac zabaw - nawierzchnia bezpieczna	497 m2
Platformy/altany - drewno ryflowane	165 m2
POWIERZCHNIE BIOLOGICZNIE CZYNNE	**23425 m2***
Trawnik / Tereny wspólne	20 850 m2
Rabaty kwiatowe (projektowne)	226 m2
Nawierzchnie proj. - geokrata*	983 m2
Parkingi - geokrata*	754 m2
Inne	785 m2
PARAMETRY TERENU	
Powierzchnia zabudowy	0,18
Powierzchnia biologicznie czynna	0,60

*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.**				**392 785 zł**
	KOMUNIKACJA SAMOCHODOWA				
	Utwardzenie dróg wewnętrznych. Nawierzchnia z kostki betonowej z uszlachetnioną powierzchnią	460	m2	180 zł	82 800 zł
	Przejazd z ekorastru	632	m2	70 zł	44 205 zł
	PARKINGI				
	Utwardzenie nawierzchni – ekoraster/ kostka ażurowa	755	m2	70 zł	52 822 zł
	KOMUNIKACJA PIESZA				
	Chodniki i ścieżki na terenie osiedla. Kostka betonowa	1033	m2	120 zł	123 978 zł
	Chodniki i ścieżki na terenie parku. Ścieżki z żużlu po hutniczego	450	m2	70 zł	31 500 zł
	Utwardzenie nawierzchni przy bud. gospodarczych – ekoraster/ kostka ażurowa	352	m2	70 zł	24 640 zł
	Płyty z betonu architektonicznego układane na trawniku	27	szt.	120 zł	3 240 zł
	Utwardzone nawierchnie przy śmietnikach	65	m2	180 zł	11 700 zł
	Utwardzone nawierchnie wiat	115	m2	100 zł	11 500 zł
	Rampy (niwelacja skarpy, podbudowa)	16	mb	400 zł	6 400 zł
2	**ZAGOSPODAROWANIE REKREACYJNE (SPORT, PLACE ZABAW ITP)**				**136 680 zł**
	PLAC ZABAW				
	Nawierzchnia bezpieczna EPDM + korytowanie + krawężniki	497	m2	180 zł	89 460 zł
	Piaskownice	38	m2	30 zł	1 140 zł
	STREFA SPORTOWA				
	Nawierzchnia bezpieczna EPDM + korytowanie + krawężniki (Street workout)	256	m2	180 zł	46 080 zł
3	**ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY**				**358 900 zł**
	PODWÓRKA				**123 700 zł**
	Kosze na śmieci	9	szt.	1 500 zł	13 500 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 2 ławki)	4	kpl.	4 000 zł	16 000 zł
	Donice na krzewy (wykonane przy udziale mieszkańców)	86	szt.	200 zł	17 200 zł
	Altany	2	szt.	10 000 zł	20 000 zł
	Ławeczki	19	szt.	3 000 zł	57 000 zł
	SĄSIEDZTWO MAGICZNEJ SILEZJI				**34 700 zł**
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	4	kpl.	4 000 zł	16 000 zł
	Kosze na śmieci	1	szt.	1 500 zł	1 500 zł
	Donice na krzewy (wykonane przy udziale mieszkańców)	2	szt.	200 zł	17 200 zł
	PARK				**82 500 zł**
	Ławki	6	szt.	3 000 zł	12 000 zł
	Kosze na śmieci	10	szt.	1 500 zł	1 500 zł
	Kosze na psie odchody	5	szt.	1 200 zł	6 000 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	3	kpl.	4 000 zł	12 000 zł
	Wodopój/ źródełko wraz z doprowadzeniem wodociągu	1	kpl.	6 000 zł	6 000 zł
	Platformy – siedziska (drewniane)	90	m2	500 zł	45 000 zł
	PLAC ZABAW				**64 000 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
	Trampolina posadzkowa	2	szt.	7 500 zł	15 000 zł
	Ścieżka zdrowia (slalom, równoważnia itp.)	1	kpl.	3 500 zł	3 500 zł
	Stoliki piknikowe (stolik + 4 krzesła)	2	kpl.	4 000 zł	8 000 zł
	Ławki	5	szt.	3 000 zł	15 000 zł
	Kosze na śmieci	3	szt.	1 500 zł	4 500 zł
	STREFA SPORTOWA				**54 000 zł**
	Zestaw do uprawiania parkouru	1	szt.	22 000 zł	22 000 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
	Ławki	3	szt.	3 000 zł	9 000 zł
	Kosze na śmieci	2	szt.	1 500 zł	3 000 zł

4	**ELEKTRYKA, MEDIA**				**108 500 zł**
	Oświetlenie – latarnie parkowe w części parkowej	29	szt.	3 500 zł	101 500 zł
	Oświetlenie – latarnie parkowe w części mieszkalnej	2	szt.	3 500 zł	7 000 zł

5	**BUDYNKI**				**44 000 zł**
	Wiaty śmietnikowe (wkomponowane pomiędzy budynki gospodarcze)	4	szt.	11 000 zł	44 000 zł
6	**ZIELEŃ**				**27 120 zł**
	Rabaty kwiatowe	226	m2	120 zł	27 120 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ A (netto)				**1 067 985 zł**

B	**INNE KOSZTY PROJEKTU**				**4 500 zł**
	Rozbiórka fragmentów istniejących budynków gospodarczych	1	szt.	4 000 zł	4 000 zł
	Wycinka drzew	1	szt.	500 zł	500 zł
	RAZEM - CZĘŚĆ B (netto)				**4 500 zł**

RAZEM	**1 072 485 zł**
VAT	246 672 zł
RAZEM BRUTTO	**1 319 157 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
- Inwentaryzacja szaty roślinnej: mgr Marta Gocek, Pracownia 44sto
- Konsultacja szacunkowego określenia wartości zamówienia: mgr inż. Jerzy Bugla

Spis wykorzystanych materiałów

- Aktualizacja mapy geodezyjnej sporządzona przez Pracownię Geodezyjną MERIDIAN, (www.meridianzabrze.pl);
- Ekspertyzy techniczne dotyczące stanu technicznego budynków gospodarczych, PRECYZJA, mgr inż. arch. Mirosława Puczyńska, mgr inż. arch. Judyta Walczewska, współpraca: mgr inż. Łukasz Murawski; Warszawa, listopad 2017 r.;
- Fotografie z drona, aut. Dariusz Szuba (wrzesień 2018);
- Fotografie z terenu opracowania własne (sierpień 2018 – wrzesień 2018);
- Koncepcja parku w dzielnicy Paruszowiec-Piaski, sąsiadującym z zakresem opracowania koncepcji rewitalizacji osiedla przy ul. Przemysłowej (m.in. zrealizowany tor rolkowy z otaczającym zagospodarowaniem);
- Mapy zasadnicze i ewidencyjne w wersji cyfrowej zamówione przez Wykonawcę
- Materiały archiwalne udostępnione przez Zamawiającego;
- 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;
- Polityka Mieszkaniowa Miasta Rybnika 2023+, Urząd Miasta Rybnika 2017;
- Rybnicki System Informacji Przestrzennej, www.rsip.rybnik.eu/Start/Index_pl.html;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rybnika - Uchwała Nr 370/XXIII/2016 Rady Miasta Rybnika z dn. 30 czerwca 2016 r.;
- Wyniki przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych - notatki w oparciu o ankiety i opinie uczestników warsztatów.