

TEMAT :

Analiza lokalizacyjna dla Programu Inwestorskiego
pn. „Budowa hali sportowo-widowiskowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Andrychowie”

LOKALIZACJA - DZIAŁKI:

34-120 Andrychów, ul. Dąbrowskiego
działki nr 885/10, 885/5, 885/2, 884/2, 886/4, 6443.

ZAMAWIAJĄCY:

Gmina Andrychów
ul. Rynek 15, 34-120 Andrychów

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:

PRO-ARCH-2 SP. Z O.O. S.K.
43-100 Tychy ul. Sienkiewicza 24

AUTOR OPRACOWANIA:

mgr inż. arch. Jacek Niedźwiedzki,
uprawnienia projektowe w spec. architektonicznej
bez ograniczeń - Katowice – nr 199/81

z zespołem

Tychy, 30-04-2018 r.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

Część tekstowa analizy

1. podstawa opracowania
 2. przedmiot, zakres i cel analizy
 3. opis obszaru objętego analizą
 4. analiza lokalizacyjna
 - a) analiza lokalizacyjna
 - b) analiza obszarów objętych rewitalizacją terenów bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją
 - c) konsultacje z interesariuszami programu inwestorskiego
 - d) dostosowanie założeń i wymogów funkcjonalno - technicznych dla programu inwestorskiego do wniosków będących wynikiem konsultacji.
 - e) końcowa analiza lokalizacyjna
- określenie optymalnych wymagań funkcjonalnych dla planowanego obiektu

Część rysunkowa analizy

- A01 – plansza inwentaryzacji fotograficznej i video
A02 – plansza problemowa

Analiza lokalizacyjna dla Programu Inwestorskiego

pn. „Budowa hali sportowo-widowiskowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Andrychowie”

- w obszarze działek: 885/10, 885/5, 885/2, 884/2, 886/4, 6443.

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- umowa o wykonanie prac projektowych nr BZP.2151.46.2018 z dnia 01-03-2018
- wizja lokalna dokonana w terenie
- inwentaryzacja fotograficzna
- informacje i ustalenia z Inwestorem
- zakres i obszary merytoryczne analizy – opisany w Umowie o prace projektowe i przedprojektowe
- wytyczne i założenia określone przez Zamawiającego w dokumencie pn. : „ Wytyczne i założenia Zamawiającego do opracowania Programu Inwestorskiego” dla zadania „Budowa hali sportowo-widowiskowej z infrastrukturą towarzyszącą oraz zagospodarowaniem terenu w Andrychowie”
- wyniki konsultacji przeprowadzonych z Interesariuszami projektu tj. :
 - Stadion KS Beskid – Andrychowski Klub Sportowy Beskid w Andrychowie – reprezentowany przez Pana Marka Wdowika – konsultacje przeprowadzone w dniu 10-04-2018
 - Basen Kąpielowy – Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. ul. Batorego 24, 34-120 Andrychów – reprezentowanego przez Pana Jerzego Wojewodzica - konsultacje przeprowadzone w dniu 10-04-2018
 - Nadleśnictwo w Andrychowie reprezentowane przez Pana inż. Jerzego Malczyka - inżyniera nadzoru i Pana Mariana Wilka - specjalistę służby leśnej - konsultacje przeprowadzone w dniu 17-04-2018
 - Szpital Wojewódzki – reprezentowany przez następujące osoby: Dyrektor Szpitala dr Marian Sołtysiewicz, mgr inż. Andrzej Gembala, kierownik Działu Technicznego Szpitala, mgr inż. Grzegorz Graca doradca ds. budowlanych - konsultacje przeprowadzone w dniu 17-04-2018
- mapy geodezyjne do celów opiniodawczych – przekazane przez Inwestora, oraz wstępna mapa zasadnicza zaktualizowana do celów projektowych
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Andrychów”, przyjęte uchwałą Nr LII-492-14 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 30 października 2014 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Miasta Andrychów, zatwierdzony Uchwałą Nr XXVII - 313 - 01 Rady Miejskiej w Andrychowie z dnia 14.12.2001r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Małopolskiego Nr 72 poz. 1122 z 8 maja 2002 r.
- projekt uchwały Rady Miejskiej w Andrychowie w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Andrychów – w rejonie planowanej lokalizacji hali wielofunkcyjnej oraz związanych z nią terenów rekreacyjno-sportowych.
- Prognoza i Analiza ruchu – dla zadania pn. Koncepcja budowy łącznika ul. Dąbrowskiego z ul. Wyzwolenia w Andrychowie – autorstwa Biura Konsultingowego TSWA - dr inż. Krzysztof Gasz na zlecenie Pracowni Inżynierskiej KLOTIDA sp. zo.o. sp. k. ul. Bochenka 16a 30-693 Kraków

- Koncepcja branży drogowej wraz z odwodnieniem i oświetleniem – budowy łącznika ul. Dąbrowskiego z ul. Wyzwolenia w Andrychowie – wykonana przez Pracownię Inżynierską KLOTOIDA sp. z o.o. sp. k. ul. Bochenka 16a 30-693 Kraków
- badania kontrolne geotechniczne wykonane w 08-2017 roku - opracowane przez – APlan Studio – mgr inż. Paweł Płużek, 34-120 Andrychów ul. Krakowska 140
- Program funkcjonalno-użytkowy dla przedsięwzięcia pn. „Pańska Góra - kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni rekreacyjnej i parkowej” – Kraków, maj 2017 – autorstwa arch. Kingi Nowak-Mazur, „NOMA architekci”, 30-438 Kraków ul. Borkowska 29e/3
- ekspertyza - dotycząca oceny możliwości napelnienia i funkcjonowania Zalewu Anteckiego z uwzględnieniem utrzymania stawu miejskiego w centrum Andrychowa, w ramach zadania „Pańska Góra – kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni rekreacyjnej i parkowej” - wykonana przez Uniwersytet Rolniczy im. Hugona Kołłątaja w Krakowie, Wydział Inżynierii Środowiska i Geodezji Katedra Melioracji i Kształtowania Środowiska Katedra Inżynierii Sanitarnej i Gospodarki Wodnej - Kraków, marzec 2018 r.
- Analiza techniczno-architektoniczna możliwości zadaszenia basenu kąpielowego w Andrychowie – grudzień 2016 - wykonana przez AQUACO sp. z o.o. ul. Snopkowa 2b, 52-225 Wrocław
- wyniki konkursu architektonicznego na opracowanie koncepcji hali widowiskowo-sportowej wraz z infrastrukturą w Andrychowie – przeprowadzonego w roku 2017 – protokół z posiedzenia Sądu Konkursowego z dnia 17-05-2017

2. PRZEDMIOT, ZAKRES I CEL ANALIZY

Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest fragment południowej części miasta Andrychów, położony w rejonie osi funkcjonalno-przestrzennej związanej z funkcją rekreacyjno-sportową miasta. Analiza dotyczy sposobu przyszłego zainwestowania i kompleksowego zagospodarowywania terenów objętych opracowaniem.

Cel analizy

Celem analizy jest określenie parametrów wytycznych architektoniczno-przestrzennych i funkcjonalnych, jak również wstępnych warunków technicznych i użytkowych, związanych z programem inwestorskim dotyczącym budowy hali widowiskowo-sportowej.

Zakres analizy

Analiza obejmuje południową część miasta Andrychów, a w szczególności obszar przyległy do istniejącego kąpieliska otwartego, stadionu sportowego oraz Pańskiej Góry i Stawów Anteckich.

3. OPIS OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

Lokalizacja

Teren objęty analizą zlokalizowany jest w południowo-wschodniej części miasta. Zawarty jest pomiędzy rondem ul. Garncarskiej, Daszyńskiego i Dąbrowskiego i prowadzi wzdłuż osi funkcjonalnej związanej z Aleją Wietrznego i ul. Kościuszki, w rejon istniejącego boiska treningowego przy ul. Dąbrowskiego. W rejonie objętym analizą zlokalizowane są istniejące i planowane obiekty związane z funkcją rekreacyjno-sportową takie jak: kąpielisko otwarte, stadion klubu AKS Beskid, Góra Pańska, tereny Stawów Anteckich

oraz boisko treningowe przy ul. Dąbrowskiego.

Zainwestowanie

Objęty analizą teren zainwestowany jest w formie zabudowy miejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy jednorodzinnej. Na obszarze tym zlokalizowane są obiekty użyteczności publicznej: kąpielisko otwarte, zespół budynków Nadleśnictwa w Andrychowie, stadion AKS BESKID wraz z kortami tenisowymi i budynkiem obsługującym oraz widownią, budynek Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego. W rejonie ul. Kościuszki oraz ul. Pięknej zlokalizowana jest grupa wolnostojącej zabudowy jednorodzinnej. W rejonie pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Dąbrowskiego, zlokalizowana jest luźna, chaotycznie usytuowana zabudowa jednorodzinna.

Obszar objęty analizą zainwestowany jest w formie ciągów komunikacji pieszej i komunikacji kołowej. Główne ciągi komunikacyjne to Aleja Adama Wietrznego, ul. Kościuszki, ul. Dąbrowskiego oraz wewnętrzna ul. Piękna.

Komunikacja

Obszar objęty opracowaniem opiera się na istniejącym układzie komunikacyjnym o charakterze ulic i powiązań komunikacyjnych miejskich i śródmiejskich.

Teren obsługiwany jest przez ulice miejskie: ul. Garncarska, ul. Dąbrowskiego, Aleja Adama Wietrznego oraz ul. Kościuszki, która w kierunku wschodnim przechodzi w ciąg rekreacyjny, pieszo-jezdny.

W obrębie tego układu komunikacyjnego przewiduje się budowę nowego połączenia komunikacyjnego, na które została opracowana koncepcja i analiza natężenia ruchu.

Nowo zakładane powiązanie komunikacyjne łączy ze sobą ul. Dąbrowskiego z ul. Wyzwolenia, a w konsekwencji z ul. Krakowską. Przebieg łącznika jest równoległy do układu torowiska kolejowego. Jest zlokalizowany od jego południowo-wschodniej strony. W rejonie bezpośredniego styku z terenami objętymi niniejszą analizą, przebiega on wzdłuż terenów związanych ze stadionem, wschodnim podnóżem Góry Pańskiej oraz w rejonie kąpieliska i Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego.

W miejscu skrzyżowania tego ciągu z al. Adam Wietrznego, budowa oraz przebudowa istniejącego układu komunikacyjnego przewiduje zmiany geometrii fragmentu istniejącej ul. Kościuszki, w rejonie przejazdu kolejowego. Podobnie w rejonie skrzyżowania z ul. Dąbrowskiego - przewiduje się budowę nowej geometrii ulicy w rejonie przejazdu kolejowego. Oba te miejsca ingerują w tereny sąsiednie, a więc w teren stadionu – uszczuplając jego fragment od strony zachodniej korony stadionu, oraz uszczuplając teren parku przyległego do Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego.

Celem planowanej w 2023r budowy łącznika jest odciążenie układu komunikacyjnego śródmieścia miasta. Objęty analizą teren zawiera w sobie oś funkcjonalno-komunikacyjną, stanowiącą połączenie centrum miasta i zlokalizowanego w nim parku miejskiego z terenami rekreacyjnymi i Osiedlem Biadasów, zlokalizowanymi w południowo-wschodniej części miasta. Można przyjąć, że układ ten opiera się na ciągu przebiegającym od Parku Miejskiego zlokalizowanego przy kościele pw. św. Macieja Apostoła, stanowiącego element rekreacyjno-wypoczynkowy śródmieścia Andrychowa. Ciąg komunikacyjny przebiega wzdłuż ul. Garncarskiej, a następnie kieruje się w stronę Góry Pańskiej Aleją Adama Wietrznego. W tym miejscu ciąg przebiega w sąsiedztwie kąpieliska otwartego oraz terenów edukacyjno-szkoleniowych Nadleśnictwa. Dalszy ciąg osi prowadzi w kierunku terenów rekreacyjnych Góry Pańskiej oraz w kierunku stadionu przy ul. Kościuszki. W tym rejonie ciąg przebiega wzdłuż południowej strony korony stadionu oraz wzdłuż części parkowej Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego.

Poprzez zabudowę jednorodziną prowadzi u południowego podnóża Góry Pańskiej do terenów ogródków działkowych oraz w kierunku luźnej zabudowy jednorodzinnej osiedla Biadasów.

Od południowej strony Góry Pańskiej przewiduje się zagospodarowanie Stawów Anteckich oraz ewentualną lokalizację hali sportowo-widowskiej, bezpośrednio zlokalizowanej i skomunikowanej przez

ul. Dąbrowskiego.

W obrębie ciągu osi rekreacyjno – sportowej, w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, zauważa się wyraźny brak urządzonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Jedyne miejsca zorganizowane służące do parkowania dla samochodów osobowych zlokalizowane są w rejonie kąpieliska otwartego oraz przy obiektach Nadleśnictwa w Andrychowie z wjazdem od strony Al. Wietrznego

W rejonie stadionu brak jest zorganizowanych miejsc postojowych. Inne zorganizowane miejsca postojowe znajdują się w sąsiedztwie ogródków działkowych, w południowo-wschodniej części ciągu ul. Kościuszki. Stanowią one głównie parking przeznaczony dla właścicieli ogródków działkowych zlokalizowanych na Pańskiej Górze.

Ze względu na odległość Parku Miejskiego od terenów, na których skupione są elementy zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego, należy przyjąć, że główną osią komunikacyjną i funkcjonalno-przestrzenną jest układ Alei Adama Wietrznego od ronda w ul. Garncarskiej oraz przebieg ul. T. Kościuszki. Ten odcinek koncentruje w swoim rejonie podstawowe obiekty sportowo – rekreacyjne : kąpielisko otwarte, stadion, Góra Pańska , Stawy Anteckie , tereny ogródków działkowych. Uzupełnieniem tych obiektów ma stać się hala widowiskowo-sportowa i przyległe do niej tereny obsługujące.

Ukształtowanie terenu

W obszarze objętym analizą, teren ukształtowany jest w formie podnóża Pańskiej Góry. Dominującym na tym obszarze wzniesieniem jest szczyt wspomnianej góry. Spadki terenu związane są z biegnącymi na tym obszarze ciekami wodnymi.

Wyraźnym elementem ukształtowania wysokościowego terenu jest południowe podnóże Góry Pańskiej, które uformowane jest ze znacznymi pochyłościami terenu. Na obszarze objętym analizą charakterystyczne jest wznoszenie się układu wysokościowego od strony śródmieścia w kierunku południowo-wschodnim. Ukształtowanie terenu analizowanego obszaru jest urozmaicone i stanowi wysoki walor przestrzenny tego miejsca.

Zagospodarowanie zieleni

W obszarze objętym analizą występują tereny o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych związanych z ukształtowaniem istniejących grup zieleni. Głównym masywem zieleni jest Góra Pańska, a w szczególności jej południowe podnóże, stykające się z analizowanym obszarem.

W kierunku południowo-wschodnim (w stosunku do ronda Wietrznego-Daszyńskiego-Garncarskiej-Dąbrowskiego) zlokalizowana jest duża grupa zieleni przylegająca bezpośrednio do kąpieliska otwartego.

Wzdłuż al. Adama Wietrznego, od północnej strony przylegają tereny zalesione o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

W terenie związanym z ul. Kościuszki znaczącym elementem zagospodarowania zieleni jest park przy Wojewódzkim Szpitalu Psychiatrycznym, który sąsiaduje z terenami istniejącego stadionu sportowego.

Ul. Kościuszki, wchodząca w południowe podnóże Góry Pańskiej, od północnej strony ograniczona jest kompleksem starodrzewu południowego stoku tej góry.

Od południowej strony ul. Kościuszki zlokalizowany jest teren związany ze stawami Anteckimi. Na swoim obszarze posiada on liczne elementy atrakcyjnego starodrzewu oraz charakterystyczne dla tego fragmentu ukształtowanie związane z byłymi zbiornikami wodnymi.

Teren istniejącego boiska treningowego od strony północnej i wschodniej ograniczony jest grupami zieleni wysokiej o znaczących walorach przyrodniczych.

Należy uznać, że teren objęty analizą obfituje w bogatą zieleń starodrzewów, o wysokich walorach przestrzennych, urbanistycznych i przyrodniczych.

Infrastruktura techniczna

W obszarze ulic: Aleja Adama Wietrznego, Kościuszki oraz Dąbrowskiego, obszar objęty analizą zainwestowany jest układami infrastruktury technicznej podziemnej i naziemnej, związanej z funkcjonowaniem południowej części miasta. Infrastruktura techniczna podziemna posiada zainwestowanie w postaci ciągów energetycznych, gazociągów, wodociągów, układów instalacji sieci teletechnicznych, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Uzbrojenie i infrastruktura obszaru objętego analizą związane są z funkcjonowaniem zabudowy jednorodzinnej oraz obiektów użyteczności publicznej jak również z funkcjonowaniem utwardzonych ciągów komunikacyjnych i przyległych do nich terenów parkingów.

Inwentaryzacja fotograficzna

Na potrzeby niniejszego opracowania wykonana została inwentaryzacja fotograficzna i wideo obszaru objętego analizą. W części rysunkowej zawarta została plansza inwentaryzacji fotograficznej ze wskazanymi głównymi ujęciami i trasami nagrań wideo. Zdjęcia inwentaryzacyjne i nagrania wideo zostały zamieszczone na płycie CD stanowiącej wersję elektroniczną dokumentacji.

Poniżej przedstawia się jedynie ujęcia związane z planowaną lokalizacją hali widowiskowo-sportowej.





4. ANALIZA LOKALIZACYJNA

a) analiza lokalizacyjna mająca na celu wskazanie optymalnego z punktu widzenia obecnych i przewidywanych potrzeb Zamawiającego programu inwestycji dla działek nr 885/10, 885/5, 885/2, 884/2, 886/4, 6443 położonych przy ul. Dąbrowskiego w Andrychowie

Poniższa analiza odnosi się do konkretnej lokalizacji planowanej inwestycji budowy hali widowiskowo-sportowej. Ma ona na uwadze sąsiadujące z lokalizacją istniejące i planowane zagospodarowanie. Odnosi się do wzajemnego wpływu obszaru planowanej inwestycji i obszarów z nim sąsiadujących. Analizę tą trzeba traktować jako uszczegółowienie i uzupełnienie analizy SWOT jaka sformułowana jest całościowo i ogólnie dla Gminy Andrychów w dokumencie Strategii Rozwoju – a dotycząca konkretnej lokalizacji i konkretnego planu inwestycji hali.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE	
- analiza powiązań komunikacyjnych – powiązania piesze i kołowe	
silne strony	słabe strony
lokalizacja w niewielkiej odległości od centrum miasta	niewystarczające zorganizowanie komunikacji miejskiej dedykowanej dla przedmiotowej lokalizacji
istniejąca struktura komunikacyjna – kołowa i piesza mogąca stanowić bazę dla rozwijania układów w miejscu lokalizacji	konieczność przystosowania infrastruktury drogowej w ramach planowanej inwestycji
dogodny dojazd do terenów lokalizacji – klarowny układ komunikacji pieszej i rowerowej łączącej lokalizację z centrum miasta	konieczność budowy dodatkowych powiązań komunikacji pieszej i rowerowej z terenami położonymi od północnej strony lokalizacji
dogodne podwiązanie do terenów zewnętrznych	
- analiza zagospodarowania, ukształtowania terenu i możliwości posadowienia	
silne strony	słabe strony
płaskie ukształtowanie terenu ułatwiające przyszłe zainwestowanie terenu	wysoki poziom wód gruntowych ograniczający możliwości lokalizacji funkcji w podpiwniczeniu oraz utrudniający i podrażający realizację budowlaną
relatywnie dobre warunki posadowienia na poziomach bliskich poziomowi istniejącego terenu	konieczność uzupełnienia funkcji boiska treningowego i inwestycji w innej lokalizacji
intensyfikacja wykorzystania atrakcyjnego inwestycyjnie terenu – obecnie funkcjonującego jedynie jako stadion treningowy	
- analiza walorów przyrodniczo-krajobrazowych	
silne strony	słabe strony
wysokie walory przyrodnicze wynikające ze skupisk zieleni wysokiej w dobrej kondycji przyrodniczej	konieczność rewitalizacji terenów położonych od strony północnej w celu pełnego wydobycia przyrodniczych i krajobrazowych walorów lokalizacyjnych
usytuowanie terenu w stosunku do stron świata oraz w stosunku do ukształtowania wysokościowego	podwyższająca koszty konieczność włączenia planowanego obiektu i jego zagospodarowania w

terenów przyległych	układ przyrodniczo-krajobrazowy
bliska lokalizacja cieków wodnych – jako elementu atrakcyjnego z punktu widzenia przyrodniczego i krajobrazowego	konieczność przeprowadzenia prac pielęgnacyjnych istniejącej zieleni
- analiza uwarunkowań społecznych oraz warunków związanych z sąsiedztwem lokalizacji	
silne strony	słabe strony
sąsiadujący z lokalizacją obiekt zabytkowy stanowiący po rewitalizacji możliwość wzbogacenia atrakcyjności otoczenia obiektu	sąsiadująca rozproszona i chaotyczna zabudowa jednorodzinna
bliskość takich obiektów jak kąpielisko, stadion, Pańska Góra i Zalew Anteki – i ich znaczenie dla możliwości intensywnego wykorzystania planowanego obiektu	konieczność zagospodarowania terenu lokalizacji ograniczającego niepożądanego oddziaływania na istniejącą mieszkaniową zabudowę sąsiednią
możliwość stworzenia nietypowej oferty dla osób niepełnosprawnych korzystających z rekreacji i sportu w mieście	
wzbogacenie oferty o charakterze edukacyjno-rekreacyjnym w postaci elementów edukacyjnych na trasach ścieżek rekreacyjnych pieszych i rowerowych	
CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE	
szanse	zagrożenia
istotne powiększenie oferty rekreacyjno-sportowo-turystycznej dla miasta i okolicy	możliwa nieskuteczność w uzyskiwaniu dofinansowań zewnętrznych
powiększenie oferty miasta w sferze możliwości wystawienniczych i targowych	konieczność dostosowania zewnętrznej infrastruktury komunikacyjnej i technicznej dla pełnego wykorzystania obiektu
zmiany społeczne w zakresie dążenia do korzystania z aktywnych form wypoczynku	
wzbogacenie i uzupełnienie oferty sportowo-rekreacyjnej dla jednostek sąsiednich takich jak kąpielisko, szpital i stadion miejski	
rozwój systemu promocji miasta w formie targów, koncertów, zawodów sportowych i wystaw	

b) analiza obszarów objętych rewitalizacją terenów bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją

- analiza funkcjonalno - przestrzenna i użytkowa z wykorzystaniem najlepszych rozwiązań prac projektowych zgłoszonych do konkursu architektonicznego na opracowanie koncepcji hali sportowo - widowiskowej w Andrychowie

W wyniku przeprowadzonego w roku 2017 konkursu na opracowanie koncepcji programowo-przestrzennej i wskazania lokalizacji dla zadania pn. Budowa hali widowiskowo-sportowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Andrychowie” uzyskano prace koncepcyjne, przedstawiające różne podejścia do

rozwiązania nałożonego na uczestników konkursu problemu.

W wyniku sądu konkursowego wyróżnione zostały dwie prace przedstawiające propozycje programowo-przestrzenne dla hali i jej otoczenia w lokalizacji wskazanej przez Inwestora, tj. na terenach istniejącego boiska treningowego przy ul. Dąbrowskiego.

Autorzy opracowywanej analizy zgadzają się z opiniami sądu konkursowego wyrażonymi w protokole z dn. 17 maja 2017r.

Dwie wyróżnione prace, w bardzo różny sposób jeśli chodzi o formowanie obiektu i zagospodarowanie terenu, odnoszą się do rozwiązania przedmiotu konkursu.

Mając na uwadze lokalizację obiektu i jego sąsiedztwo a atrakcyjnymi terenami rekreacyjno - przyrodniczymi należy wskazać, że w zdecydowany sposób praca nr 02 pokazuje sposób formowania obiektu przystający do istniejącej lokalizacji oraz umożliwia uatrakcyjnienie przestrzeni i spójne jej powiązanie z otaczającym terenem.

Wnioski

Po przeanalizowaniu obu prac wydaje się zasadnym, aby do dalszych rozważań na temat programu inwestycyjnego budowy hali widowiskowo - sportowej przyjąć, rozwijać i kontynuować następujące założenia wyjściowe:

- możliwie maksymalne powiązanie projektowanej bryły hali widowiskowo - sportowej z otaczającym terenem i jego ukształtowaniem poprzez stosowanie elementów dachów i ścian zielonych, wpisujących się w atrakcyjny obszar o charakterze przyrodniczym;
- nie wdając się w szczegółową analizę programu funkcjonalno-użytkowego hali należy rozważyć możliwość podziału układu funkcjonalnego na część odnowy biologicznej oraz zasadniczej hali widowiskowo - sportowej , mając na uwadze możliwość etapowania prac oraz uzyskania dodatkowych walorów zagospodarowania terenu.
- kontynuacja idei zastosowania dodatkowych elementów zagospodarowania rekreacyjno - sportowego terenów przyległych do bryły hali w celu możliwie największego powiązania funkcji sportowo - rekreacyjnych z otaczającym zagospodarowaniem stawów Anteckich i południowego podnóża Pańskiej Góry.
- Formowanie głównej areny hali widowiskowo - sportowej w układzie centralnym, z widownią usytuowaną ze wszystkich stron obiektu;

Uznać należy, że będąca wynikiem konkursu lokalizacja jest właściwa, a przyszła budowa w tej lokalizacji hali widowiskowo-sportowej w istotny sposób może przyczynić się do spójności przestrzennej i wyrazistości terenów rekreacyjno-sportowych w tej części miasta.

- analiza opracowań planistycznych w obszarze terenów rekreacyjno sportowych – w kontekście planowanych działań związanych z Programem Inwestorskim budowy hali widowiskowo-sportowej

Obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren miasta Andrychów, obejmuje również tereny poddane analizie, a związane z funkcją rekreacyjno - sportową. Obowiązujący Plan Miejskowy określa reguły zagospodarowania terenów, a projekt zmiany Planu w obrębie Góry Pańskiej i Zalewu Anteckiego i boiska treningowego proponuje zmiany zapisów związanych z planowanymi inwestycjami w tym rejonie.

Wnioski

- funkcjonujące obecnie zapisy Planu Miejskowego w obszarach rekreacyjno-sportowych umożliwiają w zasadniczy sposób realizację zagospodarowania tych terenów pod kątem przyjętej funkcji.

- w związku z planowanymi zmianami układów komunikacyjnych łącznika ul. Wyzwolenia i ul. Dąbrowskiego może okazać się konieczna aktualizacja i wprowadzenie zmian w obowiązującym planie miejscowym

W stosunku do projektu zmiany planu miejscowego w obrębie Pańskiej Góry i Zalewu Anteckiego oraz boiska treningowego, w przyszłości planowanego jako teren budowy hali widowiskowo - sportowej, nasuwają się następujące uwagi dotyczące zapisów:

- mając na uwadze analizę związaną z zagospodarowaniem terenów rekreacyjno - sportowych oraz zasadność lokalizowania w tej części bazy hotelowej należy rozważyć dopuszczenie w obrębie fragmentu planu oznaczonego symbolem 4US (tereny usług, sportu i rekreacji) dopuszczenie obiektów o funkcji hotelowej

- przeanalizowanie zapisów dotyczących miejsc postojowych, w świetle faktu, że miejsca postojowe związane z południową częścią terenów rekreacyjno - sportowych powinny gwarantować nie tylko zabezpieczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autokarów związanych z konkretnymi funkcjami zlokalizowanymi na tych działkach, ale również przejąć możliwość zapewnienia obsługi parkingowej dla użytkowania tych terenów jako terenów rekreacji i wypoczynku poza tymi działkami. Parkingi obsługujące halę widowiskowo – sportową powinny być wykorzystane również przez użytkowników pozostałych terenów rekreacyjno – sportowych.

Sugeruje się, aby powyższe uwagi zostały rozważone i uwzględnione w dalszych pracach nad zmianami Planu miejscowego, jakie trwają dla tego fragmentu miasta.

- analiza funkcjonalno-przestrzenna koncepcji projektowej zagospodarowania terenów Pańskiej Góry i zalewu Anteckiego w Andrychowie - powiązanie z planowaną halą widowiskowo – sportową

Istotnym elementem zagospodarowania terenów obszaru objętego analizą jest zespół Góry Pańskiej oraz położonego u jej południowego podnóża Zalewu Anteckiego.

Zakłada się rewitalizację obszaru zespołu poprzez nadanie nowej funkcji dawnym stawom hodowlanym Anteckiego. Obszar stawów Anteckich oraz Góry Pańskiej przeznaczony jest dla uprawiania rekreacji oraz dla pieszych i rowerowych tras rekreacyjnych. W obszarze objętym opracowaniem programu funkcjonalno-użytkowego znalazły się trasy rowerowe i pieszce Góry Pańskiej, jak również obrzeża projektowanego Zalewu Anteckiego. Przewiduje się budowę intensywnie zagospodarowanego fragmentu terenu położonego po południowo-wschodniej części Zalewu, z funkcją rekreacyjno-sportową związaną z rekreacją wodną. Przewiduje się zagospodarowanie terenu wokół Zalewu Anteckiego w postaci ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, połączonych od strony południowej w kierunku ul. Dąbrowskiego, jak również połączonych z układem komunikacyjnym ul. Kościuszki.

Dokumentem związanym z planowanym zagospodarowaniem terenu Zalewu Anteckiego jest Ekspertyza dotycząca oceny możliwości napełnienia i funkcjonowania Zalewu Anteckiego, z uwzględnieniem utrzymania stawu miejskiego w centrum Andrychowa.

Autorzy opracowania zwracają uwagę na możliwość wystąpienia trudności we właściwym i wystarczającym napełnieniu Stawu Anteckiego, jak również stawu w parku, w latach suchych. Ekspertyza przewiduje możliwość dodatkowych uzupełnień wody ze studni głębinowych oraz ciekłu wodnego Zagórnika.

Elementami tego układu komunikacyjnego są mostki łączące ul. Kościuszki z północną częścią tras pieszych i rowerowych wokół Zalewu Anteckiego. Mostki te przerzucone są nad ciekłem wodnym Młynówki. Całość terenu rekreacyjnego wokół Zalewu Anteckiego i Góry Pańskiej wzbogacona jest o miejsca rekreacyjne, miejsca postojowe i małą architekturę związaną z funkcją rekreacyjno-sportową, w tym punktowo zlokalizowane elementy do ćwiczeń sportowo-rekreacyjnych.

Wnioski.

- ze względu na swój walor przyrodniczy jak i obszar zajmowany pod zespół Góry Pańskiej oraz Zalew Anteckiego ten fragment zagospodarowania terenu uznać należy za najbardziej istotny z punktu widzenia rekreacji i sportu.

- układ komunikacyjny tego obszaru, zaproponowany w ramach Programu funkcjonalno - użytkowego powinien być skorelowany w szczególności z południowym terenem, w stosunku do Zalewu Anteckiego, związanego z przyszłą budową hali widowiskowo- sportowej

- założyć należy, że elementy małej architektury oraz wyposażenia sportowo – akcyjnego, jak i przeprawy (mostki) nad ciekim wodnym oraz inne elementy informacji wizualnej i edukacyjnej powinny stanowić jednorodny system dla całego analizowanego obszaru, począwszy od Parku Miejskiego przy ul. Garncarskiej, a skończywszy na terenach rekreacyjnych zlokalizowanych w rejonie nowo planowanej hali Widowiskowo - sportowej.

Pomimo iż w programie funkcjonalno – użytkowym zaproponowane zostały formy małej architektury, zdaniem autorów Analizy, obszar poddany analizie, skupiony wzdłuż osi rekreacyjno –sportowej powinien być wyposażony w jednorodne, spójne elementy małej architektury i informacji, oparte na rozwiązaniach indywidualnych, stwarzających jednoznaczną identyfikację miejsca. Ze względu na charakter ukształtowania terenu wydaje się zasadne rozważenia wzbogacenia zagospodarowania o wieże widokową lokalizowaną w rejonie szczytu góry – jaka być może ważnym elementem przestrzennym i dodatkową atrakcją.

- układy ciągów pieszych Góry Pańskiej oraz Zalewu Anteckiego, jak również tereny rekreacyjne zlokalizowane wokół nowo projektowanej hali widowiskowo - sportowej powinny być uzupełnione o zmiany w komunikacji miejskiej w rejonie ul. Dąbrowskiego. Należy przewidzieć wprowadzenie takich zmian w komunikacji miejskiej, które pozwalałyby użytkownikom terenu na skorzystanie z miejskich środków transportu, łączących te tereny z centrum i pozostałymi obszarami zabudowy mieszkaniowej miasta.

- realizacje związane z porządkowaniem i zagospodarowaniem cieków wodnych powinny być realizowane zgodnie z zasadami hydrotechnicznymi. Jednak w trakcie tych działań nie można pomijać faktu, że ciek wodny „Młynówka” biegnący wzdłuż terenów objętych analizą stanowi istotny element zagospodarowania z punktu widzenia rekreacji i wypoczynku. Zagospodarowanie tego cieku powinno odbywać się w sposób maksymalnie naturalny, związany z indywidualną małą architekturą i zagospodarowaniem o charakterze rekreacyjno - wypoczynkowym.

- analiza wpływu projektowanego łącznika komunikacyjnego ul. Wyzwolenia i ul. Dąbrowskiego – wnioski i wytyczne do dalszych prac projektowych

Układ komunikacyjny miasta jest związany z trasami przelotowymi utrudniającymi i powodującymi nadmierny ruch w obrębie śródmieścia. Planowana jest modernizacja i udrożnienie istniejącego układu przez wybudowanie łącznika pomiędzy ulicami Wyzwolenia i Dąbrowskiego. Połączenie to spowoduje odciążenie ulic Garncarskiej i Słowackiego, przez co poprawi się drożność wewnętrznych układów komunikacyjnych śródmieścia.

W obszarze objętym analizą na odcinku łącznika w części skrzyżowania Al. Adama Wietrznego z ul. Dąbrowskiego przewiduje się budowę i modernizację układu komunikacyjnego związanego z trasą kolejową jaka istnieje w tym rejonie.

Geometria tego układu powoduje ingerencję w część związaną ze strefą rekreacyjno – sportową, jak również w część parku Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego.

Elementem łączącym się z projektem koncepcyjnym łącznika komunikacyjnego jest opracowana na potrzeby tej dokumentacji Prognoza i Analiza ruchu dla tego zadania. Wynika z niej jednoznacznie intensyfikacja ruchu kołowego w rejonie bezpośredniego sąsiedztwa stadionu i Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego, jak również styku z terenami kąpieliska otwartego

Wnioski

- mając na uwadze szczupłość terenów związanych ze stadionem od zachodniej strony jego korony, jak również w rejonie sugerowanej lokalizacji boiska treningowego, dalsze prace projektowe związane z tą lokalizacją powinny odbywać się z maksymalną ochroną tych terenów i niepozbawieniem ich możliwości wykorzystania jako terenów przynależnych do stadionu.
- w rejonie dojazdu do ul. Dąbrowskiego oraz w rejonie przejazdu kolejowego, w ramach dalszych opracowań projektowych związanych z łącznikiem komunikacyjnym, należy dążyć do maksymalnej ochrony i nie ingerowania w istniejący układ parku Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego.
- projektowany łącznik komunikacyjny powinien być maksymalnie wzbogacony o elementy umożliwiające prowadzenie komunikacji miejskiej, jak również o miejsca parkingowe, jakie powinny znaleźć się szczególnie w rejonie styku z terenami rekreacyjno - sportowymi objętymi analizą.
- w ramach inwestycji łącznika komunikacyjnego pomiędzy ulicami Wyzwolenia i Dąbrowskiego powinny znaleźć się elementy oddzielające bezpośrednią strefę komunikacyjną od przyległych terenów rekreacyjno - sportowych, jak również, w szczególności, parku przy Wojewódzkim Szpitalu Psychiatrycznym oraz w rejonie kąpieliska otwartego – w postaci zieleni izolacyjnej i odpowiedniego ukształtowania terenu
- należy rozważyć problem lokalizacji na przebiegu łącznika wydzielonej ścieżki rowerowo – pieszej, wzbogacającej układ komunikacyjny tego łącznika.

- analiza funkcjonalno - przestrzenna zagospodarowania odkrytego zespołu basenowego w Andrychowie – wytyczne inwestorskie docelowego programu obiektu

Kąpielisko otarte znajduje się w Andrychowie przy Alei Adama Wietrznego 6. Użytkownikiem jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Andrychowie

Przeprowadzone rozmowy i uzyskane informacje dotyczące funkcjonowania obiektu wskazały na następujące problemy:

- zachwianie proporcji pomiędzy powierzchnią lustra wody, a terenem rekreacyjnym kąpieliska. Ma to znaczący wpływ na funkcjonowanie kąpieliska oraz jego atrakcyjność dla użytkowników
- omówienie ilości użytkowników w okresach rocznych w kontekście ekonomii obiektu oraz w kontekście właściwych parametrów użytkowych i atrakcyjności obiektu
- brak właściwego skomunikowania terenu kąpieliska i powiązania z układem komunikacyjnym ulicy
- omówienie konieczności zaadoptowania dodatkowego terenu celem powiększenia terenu plażowego kąpieliska.
- omówienie ewentualnych zmian mających na celu uatrakcyjnienie oferty funkcjonalnej kąpieliska oraz przedłużenie okresu użytkowania obiektu w ciągu roku
- omówienia sprawy nowo projektowanego łącznika pomiędzy ulicami Krakowską i Dąbrowskiego w kontekście jej styku z terenami kąpieliska otwartego
- informacja dotycząca bazy hotelowej i gastronomicznej na terenie kąpieliska otwartego
- izolacja akustyczna z przyległą zabudową jednorodzinną
- brak zacienienia terenu kąpieliska i znaczenie tego faktu dla kąpieliska i terenów plażowych

Wnioski

Funkcjonowanie oraz zagospodarowanie kąpieliska otwartego nie są bezpośrednio związane z budową hali widowiskowo – sportowej, ale niewątpliwie kąpielisko otarte stanowi jeden z elementów związanych z analizą. Jest elementem funkcji, która, ze względów na walory rekreacyjno-sportowe, jest istotną częścią osi funkcjonalno-użytkowej, objętej programem inwestorskim.

Istniejące zagospodarowanie terenu kąpieliska otwartego wykazuje złe proporcje powierzchni lustra wody do terenów plażowych. Niestety ze względów lokalizacyjnych na chwilę obecną nie jest możliwa zmiana tych proporcji. Jest to możliwe do zrealizowania jedynie przez zainwestowanie terenów od południowo – zachodniej strony kąpieliska, za ciekim wodnym. Na zagospodarowanie tego terenu istnieje opracowanie projektowe. Sugeruje się, aby opracowanie rozszerzyć o niezależny wjazd techniczno-awaryjny na teren kąpieliska od strony Al. Adama Wietrznego.

Istniejąca baza hotelowa przy kąpielisku jest na chwilę obecną niewystarczająca. Powinna być powiększona w ramach istniejącego obiektu kubaturowego poprzez jego nadbudowę, lub przez wykorzystanie nowo projektowanej bazy hotelowej, jaka proponowana jest w ramach ogólnego zagospodarowania terenów sportowo-rekreacyjnych wzdłuż ul. Kościuszki.

Mając na uwadze możliwość przedłużenia okresu użytkowania obiektu basenu wydaje się zasadna instalacja solarna ogrzewania wody basenowej jak również segmentowego, składanego zadaszenia fragmentu basenu pływackiego od jego północnej strony. Proponowana w oddzielnej koncepcji propozycja całociowego przekrycia kąpieliska wydaje się nieuzasadniona.

Ze względu na polepszenie warunków plażowania na terenie kąpieliska należy rozważyć możliwość wprowadzenie elementów zacieniających tereny plaży, w formie wybudowanych pergoli lub przez wprowadzenie dodatkowych elementów zagospodarowania terenu zielenią.

Projektowana droga łącząca ulice Krakowską i Dąbrowskiego powinna zawierać w sobie elementy dodatkowej funkcji parkingowej służącej kąpielisku oraz terenom sąsiadującym ze stadionem.

Sugerowane jest również uzupełnienie zagospodarowania terenu kąpieliska o elementy akustyczne w postaci zieleni od strony istniejącej zabudowy jednorodzinnej.

- analiza funkcjonalno-przestrzenna zagospodarowania terenu stadionu „Beskidu” w Andrychowie – wytyczne inwestorskie docelowego programu obiektu

Stadion sportowy znajduje się w Andrychowie przy ul. Kościuszki 1. Użytkownikiem Stadionu jest AKS BESKID w Andrychowie.

Przeprowadzone rozmowy i uzyskane informacje dotyczące funkcjonowania obiektu wskazały na następujące problemy:

- Konieczność funkcjonowania istniejącego boiska treningowego, zlokalizowanego na miejscu przewidzianym dla budowy hali sportowo-widowskiej
- omówienia koncepcji planowanej obwodnicy łączącej ulice Krakowską i Dąbrowskiego w kontekście ograniczenia terenów wokół stadionu
- baza hotelowa jako element powiększający ofertę Klubu sportowego i obiektu stadionowego
- Konieczność organizacji zaplecza parkingowego dla obiektu
- możliwość wprowadzenia bieżni okólnej i innych elementów lekkoatletycznych jako zagospodarowanie głównego stadionu, celem uatrakcyjnienia oferty stadionu
- budowa nowego obiektu kubaturowego wraz z odnową biologiczną dla użytkowników stadionu i klubu sportowego
- omówienie sprawy kortów tenisowych, stanowiących element zagospodarowania stadionu
- omówienie problemu związanego z lokalizacją skate parku na terenie przyległym do korony stadionu

Wnioski.

W wyniku uzyskanych informacji i analiz wydaje się zasadne, aby projektowana droga łącząca ulice Krakowską i Dąbrowskiego została wzbogacona o część parkingową, mającą obsługiwać zarówno stadion jak i teren kąpieliska otwartego.

Warunki zgodności z przepisami drogowymi oraz geometria drogi w rejonie przejazdów przez tory kolejowe w niewątpliwy sposób ograniczają tereny pod koroną stadionu od strony zachodniej.

Ze względu na charakter obiektu, istniejący skate – park powinien znaleźć inną lokalizację, uwalniając tereny od strony południowej wokół korony stadionu na potrzeby organizowania strefy wejścia głównego na stadion.

Istniejący obiekt kubaturowy stanowiący zaplecze Stadionu i związana z nim widownia, ze względu na stan techniczny i brak możliwości dalszej adaptacji powinien zostać wyburzony, uwalniając teren wzdłuż ul. Kościuszki na potrzeby zlokalizowania części parkingowej, strefy głównego wejścia na stadion, jak również na potrzeby nowego obiektu kubaturowego związanego z funkcjonowaniem Stadionu, jak również z wykorzystaniem na nowo projektowany obiekt zaplecza hotelowego. Ze względu na centralne położenie przy terenach rekreacyjno-sportowych, nowy obiekt hotelowy mógłby stanowić bazę hotelową dla całości

zespołu, począwszy od kąpieliska do planowanej hali sportowo – widowskiej.

Bardzo istotnym elementem funkcjonowania stadionu i klubu sportowego jest boisko treningowe. Ze względu na proponowane wykorzystanie terenu boiska treningowego pod budowę hali widowsko-sportowej rysuje się konieczność wybudowania pełnowymiarowego boiska treningowego z nawierzchnią sztuczną, które zaspokoi potrzeby klubu sportowego oraz umożliwi komercyjne udostępnianie takiego obiektu na potrzeby sportowe mieszkańcom.

Sugeruje się, aby lokalizację boiska treningowego rozważyć wzdłuż nowo projektowanej ulicy łączącej ulice Krakowską i Dąbrowskiego, w możliwie najbliższej odległości od skrzyżowania ul. Kościuszki i Alei Adama Wietrznego. Proponowana nowa lokalizacja boiska treningowego jest praktycznie jedynym miejscem usytuowania go w stosunkowo niewielkiej odległości od istniejącego stadionu i zaplecza szatniowego, które proponowane jest w nowym obiekcie kubaturowym.

Istotnym przestrzennie i atrakcyjnym jest teren istniejących kortów tenisowych. Ze względu na stan techniczny korty i budynek zaplecza powinny podlegać kompleksowej modernizacji.

Obiekt kubaturowy obsługujący stadion powinien zwiierać funkcje odnowy biologicznej dla potrzeb użytkowników.

Wydaje się zasadne wzbogacenie funkcji ogólnej stadionu piłkarskiego o odpowiednio zorganizowaną widownię terenową oraz krytą jak również wzbogacenie istniejącego obiektu o funkcje lekkoatletyczne.

Założenia programowe dla obiektu stadionu wzbogacają tereny rekreacyjno-sportowe zawarte pomiędzy kąpieliskiem, a planowaną ewentualną lokalizacją hali widowsko-sportowej oraz terenów rekreacyjnych Stawów Anteckich i Pańskiej Góry.

Ze względu na ewentualną lokalizację hali widowsko-sportowej na terenie istniejącego boiska treningowego należy mieć na uwadze jednoczesność inwestycji nowego boiska treningowego i hali widowsko-sportowej lub realizację boiska treningowego wyprzedzając w stosunku do budowy hali widowsko-sportowej. Pozwoli to na ciągłość funkcjonowania klubu sportowego oraz zwiększy ogólnodostępną ofertę sportową dla miasta i okolicy.

- analiza funkcji i statutowej działalności instytucji Nadleśnictwa w Andrychowie i jego wpływu na wytyczne inwestorskie docelowego programu obiektu

Nadleśnictwo Andrychów - jednostka organizacyjna Lasów Państwowych podległa Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Katowicach. Siedzibą Nadleśnictwa mieści się w Andrychowie przy ul. Juliusza Słowackiego 2e.

Siedziba Nadleśnictwa Andrychów wraz z terenami przyległymi znajdują się w Andrychowie, vis'a'vis kąpieliska otwartego.

W wyniku uzyskanych informacji określono obecny charakter działalności instytucji, elementów zagospodarowania obiektu oraz przyległego terenu.

W skład siedziby nadleśnictwa wchodzi obiekt administracyjny, układ komunikacyjny z parkingami oraz przyległa do terenu wiatra rekreacyjna z terenami przygotowanymi do grillowania. W planach Nadleśnictwa na rok 2018 jest realizacja ścieżki edukacyjnej. Realizacja ścieżki planowana jest w obszarze działki Nadleśnictwa. Obiekt funkcjonuje od poniedziałku do piątku, w godzinach od 7.00 do 15.00, z wyłączeniem sobót, niedziel i dni wolnych od pracy.

Wykorzystanie wiaty i, w przyszłości – ścieżki edukacyjnej, przez osoby zainteresowane, możliwe jest jedynie po wcześniejszym ustaleniu terminu z Nadleśnictwem.

Nadleśnictwo nie przewiduje możliwości stałego i ogólnodostępnego korzystania z elementów zagospodarowania na swoim terenie.

Wnioski

W chwili obecnej praca Nadleśnictwa skupia się na działalności wewnętrznej. Ze względu na położenie obiektu, ściśle związane z obszarem rekreacyjno – sportowym miasta, wydaje się logiczne, że instytucja ta powinna włączyć się w kształtowanie charakteru ogólnodostępnej przestrzeni, związanej z osią rekreacyjno – sportową. Szczególnie planowana ścieżka rekreacyjna powinna stanowić nowy, ciekawy i pożyteczny ze względów społecznych ogólnodostępny element zagospodarowania przestrzeni rekreacyjno – sportowej. Wydaje się korzystne społecznie włączenie Nadleśnictwa w rozwój bazy rekreacyjno – sportowo – szkoleniowej miasta

Elementy rekreacyjno – edukacyjne zlokalizowane w obszarze Nadleśnictwa powinny stać się w większym stopniu dostępne dla wykorzystania podczas weekendów. Wymaga to zmian organizacyjnych użytkownika. Ze względu na fakt przyrodniczego charakteru obszaru objętego analizą wydaje się zasadne włączenie i zaktywizowanie Nadleśnictwa dla przyszłego, właściwego działania funkcji rekreacyjno-edukacyjnej w tym obszarze, która w istotny sposób może wpłynąć na atrakcyjność tego terenu i wykorzystanie go przez społeczność miasta i okolicy.

- analiza funkcji i statutowej działalności instytucji Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego w Andrychowie i jego wpływu na wytyczne inwestorskie docelowego programu obiektu

Wojewódzki Szpital Psychiatryczny w Andrychowie zajmuje obszar pomiędzy ulicami Dąbrowskiego, Kościuszki oraz torami kolejowymi. Od strony wschodniej ograniczony jest terenami luźnej zabudowy jednorodzinnej.

Fakt lokalizacji Wojewódzkiego Szpitala Psychiatrycznego w bezpośrednim sąsiedztwie terenów objętych analizą ma wpływ na formowanie i zagospodarowanie terenów rekreacyjnych wzdłuż osi ul. Kościuszki.

Przedstawiciele użytkownika zasygnalizowali problematykę związaną z działalnością Szpitala. Istotnym elementem zagospodarowania terenu szpitala jest park przyszpitalny. Wielkość i zagospodarowanie parku spełniają ważną rolę terapeutyczną. Pacjenci w pełni korzystają z terenów parku, co jest bardzo istotne w procesie ich leczenia. Istotny jest również sposób wydzielenia tego obszaru w stosunku do terenów otaczających szpital.

Uczestnicy dyskusji podnieśli problem okresowego zalewania terenu parku przyszpitalnego przez biegnący wzdłuż ulicy, od strony ul. Kościuszki, ciek wodny. Okresowe wylewanie rzeczki jest głównie powodowane niedrożnością przepustu w rejonie kąpieliska i skanalizowanego fragmentu trasy cieku - utrudnia użytkowanie terenu parku.

W czasie konsultacji omówiona została również sprawa planowanej inwestycji budowy łącznika ulic Wyzwolenia i Dąbrowskiego. Na dzień prowadzenia konsultacji ulica będą łącznikiem ulic Wyzwolenia i Dąbrowskiego jest przedstawiona w formie koncepcji drogowej. Przedstawiciele użytkownika Szpitala zasugerowali, aby nowo wybudowany łącznik ulic Dąbrowskiego i Wyzwolenia był zakwalifikowany jako droga przeznaczona dla ruchu lokalnego dla samochodów osobowych, rowerów i pieszych.

Lokalizacja tej drogi wymaga w sposób oczywisty zmniejszenie i ograniczenie terenu parku. Zdaniem przedstawicieli Szpitala, nowy układ komunikacyjny zaburzy spokój pacjentów i spowoduje pogorszenie walorów użytkowych terenu parku przyszpitalnego. Duży ruch samochodowy zagraża spokojowi pacjentów i negatywnie wpływa na ich leczenie.

Wnioski.

Po przeprowadzeniu konsultacji uznać należy, że projektowane zagospodarowanie obrzeży terenów szpitala może mieć niekorzystny wpływ na wielkość parku oraz jego walory użytkowe. Rysuje się konieczność oddzielenia planowanego układu komunikacyjnego drogi łączącej ulicę Dąbrowskiego i Wyzwolenia, biegnącej wzdłuż zachodniej granicy parku przy szpitalu. Niezbędne jest oddzielenie tej ulicy w sposób przestrzenny od uciążliwości tego układu komunikacyjnego – co należy wziąć pod uwagę podczas dalszych prac projektowych dotyczących planowanej ulicy. Ewentualne zintensyfikowanie

funkcjonowania Stadionu miejskiego stwarza również konieczność oddzielenia tego terenu od parku przyszpitalnego. Strefa wydzielania parku przyszpitalnego od nowo projektowanej drogi oraz od ul. Kościuszki i związanej z ul. Kościuszki strefy stadionu odbywać się powinno w formie właściwego ukształtowania (wyniesienia) terenu, oraz zlokalizowania bariery dzwiękochłonnej, formowanej przez układy zieleni wysokiej i niskiej.

Przewidywane zagospodarowanie rekreacyjno – sportowe obszarów objętych programem inwestorskim wydaje się korzystne dla prowadzenia terapii leczniczej pacjentów szpitala. Przewiduje się możliwość korzystania z terenów sportowo-rekreacyjnych przez pacjentów, pod kontrolą opiekunów. Zostaną dzięki temu wzbogacone możliwości terapeutyczne dla pacjentów, w stosunku do obecnie istniejących .

Elementy zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych powinny uwzględniać możliwość korzystania z nich przez osoby niepełnosprawne, również poruszające się na wózkach inwalidzkich. Nie bez znaczenia wydaje się być fakt, że wykorzystywanie terenów rekreacyjnych dla celów terapeutycznych w sposób naturalny inicjowałyby zewnętrzny kontakt osób przebywających na terenach rekreacyjno –sportowych z osobami będącymi w trakcie leczenia. Ze względów społecznych jest to istotny sposób edukacji społeczeństwa w kierunku tolerancji i zrozumienia osób, borykających się z chorobą i niepełnosprawnością. Powinien to być ważny element integracji społecznej.

- założenia lokalizacyjne i funkcjonalno – użytkowe dla zaplecza hotelowego dla zorganizowanych grup sportowych oraz młodzieży i dzieci jak i użytkowników indywidualnych

Obszar objęty analizą, położony w południowej części miasta Andrychów, zawiera w zasadniczej funkcji rekreacyjno-sportowej elementy funkcjonalne, które z natury rzeczy mogą wymagać obsługi o charakterze hotelowym. Ze względu na brak tego rodzaju usługi w tym obszarze, istotnym jest dążenie do zapewnienia tych potrzeb. Ze względu na charakter obiektów: kąpielisko otwarte, stadion , hala widowiskowo-sportowa, tereny czynnej rekreacji na zagospodarowanych terenach Góry Pańskiej i Zalewu Anteckiego, wskazują na to, aby obiekt hotelowy zlokalizowany był w centralnej części tej strefy miasta i dedykowany na potrzeby funkcji rekreacyjno-sportowej. Obiekt powinien obsługiwać nie tylko przyszłych gości indywidualnych, ale przede wszystkim grupy zorganizowane, korzystające z bazy treningowej. Pozwoli to na wydłużenie okresu korzystania z istniejącej bazy sportowej oraz intensyfikację wykorzystania tych obiektów.

Jedynym miejscem, stanowiącym zaplecze hotelowe, jest kilka pokoi znajdujących się w obiekcie kubaturowym obsługującym kąpielisko otwarte.

Proponuje się, aby funkcję hotelową obsługującą obiekty zlokalizować w połączeniu z obiektem kubaturowym, obsługującym stadion miejski.

Należy rozważyć możliwość zlokalizowania takiej funkcji również na obrzeżach terenów bezpośrednio związanych z planowaną halą widowiskowo-sportową. Powinno to zostać przewidziane w nowo powstającym planie miejscowym dla tego obszaru.

- założenia spójności architektonicznej zagospodarowania małej architektury w bezpośrednim styku z osią rekreacyjno-sportową

Obszar rekreacyjno-sportowy, będący tematem niniejszej analizy, powinien wyróżniać się spójnością przestrzenną , związaną z zagospodarowaniem małej architektury i elementów organizujących przestrzeń, taką jak zielen, nawierzchnie oraz część informacji wizualnej.,

W obszarze tym powinny znaleźć się indywidualnie zaprojektowane elementy małej architektury, które wyróżniałyby i definiowały przestrzeń ciągu funkcjonalnego rekreacyjno-sportowego od Parku miejskiego przy ul. Garnacarskiej począwszy, a skończywszy na terenach rekreacyjnych związanych z wielofunkcyjną halą widowiskowo-sportową.

Elementy te powinny nawiązywać do naturalnych walorów przyrodniczych. Powinny być wykonane z materiałów naturalnych. Ich spójność i wzornictwo powinny stać się wyróżnikiem tego miejsca.

Elementy małej architektury oraz informacji, takie jak np. zlokalizowane indywidualnie lub na placzkach wypoczynkowych ławki, kosze na śmieci, miejsca wypoczynku, wiaty itp., powinny obsługiwać wędrujących po trasach pieszych i korzystających ze ścieżek rowerowych. Elementy małej architektury skierowane

powinny być również na osoby niepełnosprawne o różnych stopniu niepełnosprawności. Należy przewidzieć ogólnodostępność tych elementów oraz ich atrakcyjność edukacyjną. Pomocne powinny stać się instytucje działające w mieście, a szczególnie na analizowanym terenie.

Elementy małej architektury o charakterze edukacyjnym powinny być kierowane nie tylko do dzieci i młodzieży, ale do wszystkich użytkowników terenów rekreacyjno-sportowych.

Elementy nawierzchni układów komunikacyjnych, dla spójności i wyrazistości terenów, powinny być kształtowane z użyciem jednolitych naturalnych materiałów, które podkreślałyby związek infrastruktury komunikacyjnej z otaczającą przyrodą.

Na poniższych szkicach wizualizacyjnych przedstawiono wstępną propozycję jednolitego systemu indywidualnych elementów małej architektury związanej z ciągami pieszo-rowerowymi /elementy informacji i edukacji, ławki, mostek nad ciekim wodnym, stojaki na rowery/.



- analiza warunków zasilania obiektu w media oraz analiza warunków gruntowych

media –

Na podstawie wstępnych map, informacji uzyskanych od właścicieli mediów i wcześniejszych opracowań koncepcyjnych, stwierdzić należy, że planowana lokalizacja wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej, w związku z jej lokalizacją przewidzianą na terenie miejskim zainwestowanym, będzie możliwe zasilanie tego obiektu w media takie jak kanalizacja sanitarna i deszczowa, wodociąg, sieć ciepłownicza, telekomunikacyjna i energetyczna.

Ostateczne informacje dotyczące zasilania w media uzyskane powinny być w późniejszych etapach związanych z projektowaniem obiektu oraz z formowaniem programu funkcjonalno-użytkowego.

Dla potrzeb planowanej inwestycji wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej zostały wykonane wstępne rozeznania uzbrojenia terenu w oparciu o materiały geodezyjne i konsultacje.

Główne ciągi związane z kanalizacją sanitarną i deszczową, telekomunikacją oraz napowietrzną linią energetyczną i wodociągiem – związane są z terenami przyległymi do ul. Dąbrowskiego. Z tego kierunku przewiduje się zasilanie obiektu w te media.

W terenie przewidywanym pod lokalizację oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest sieci ciepłowniczej, która powinna zasilać obiekt. Miejsce włączenia się do sieci miejskiej, zgodnie z wstępnymi ustaleniami z gestorem sieci, planowane być może po południowej stronie ul. Dąbrowskiego za przejazdem kolejowym.

Nie przewiduje się wykorzystywania do tego celów ciepła uzyskiwanego z własnej kotłowni gazowej i zasilania obiektu w gaz.

Wg wstępnych informacji gestora sieci energetycznych w planowanej lokalizacji brak jest możliwości bezpośredniego zasilania w energię elektryczną. Niezbędna będzie budowa stacji transformatorowej i przebudowa kierunków zasilania umożliwiające zasilanie obiektu.

warunki gruntowe –

Badania kontrolne geotechniczne wykonano w ilości 9 odwiertów. Badania pokazały warunki gruntowe związane z posadowieniem obiektu. W wyniku opracowania geotechnicznego należy zwrócić uwagę na niekorzystny poziom wód gruntowych. W przyszłości stworzy to konieczność poniesienia dodatkowych kosztów realizacyjnych związanych z wykonywaniem strefy fundamentowej.

Zgodnie ze wstępnymi badaniami geotechnicznymi, poniżej ok. 1,0m zlokalizowane są grunty nośne sprzyjające posadowieniu bezpośredniemu.

W dalszych fazach projektowych należy zwrócić szczególną uwagę na możliwe rezygnowanie z funkcji zlokalizowanych w podpiwniczeniu, ograniczając fragmenty obiektu zlokalizowane pod terenem do niezbędnego minimum, wynikającego z konieczności prowadzenia i wykonywania elementów instalacyjnych obiektu, a w szczególności części instalacji wentylacji mechanicznej i klimatyzacji.

c) Konsultacje z interesariuszami Programu Inwestorskiego

Na potrzeby niniejszej analizy miały miejsce konsultacje z użytkownikami obiektów, zlokalizowanych w analizowanym obszarze. Konsultacje przeprowadzono pod kątem ich oczekiwań w stosunku do przyszłych planów w zakresie zagospodarowania i układów funkcjonalno-przestrzennych związanych z programem inwestycyjnym budowy hali widowiskowo-sportowej oraz związanymi z tą inwestycją zmianami zagospodarowania i funkcjonowania terenów przyległych.

Podczas przeprowadzonych konsultacji omówione zostały sprawy związane z działaniem instytucji oraz problematyką zagospodarowania przestrzennego ich siedzib i terenów przyległych.

Omówiona problematyka związana z ewentualnym wpływem działalności na wytyczne i Program Inwestorski związany z budową hali sportowo-widowskiej oraz zagospodarowania funkcjonowania terenów rekreacyjno-sportowych związanych z tym Programem.

Konsultacje przeprowadzono w miejscach poszczególnych obiektów, z udziałem ich użytkowników oraz przedstawicieli Urzędu Miejskiego w Andrychowie oraz przedstawicieli Wykonawcy - mgr inż. arch Jacka Niedźwiedzkiego - projektanta i mgr Marty Niedźwiedzkiej Prezes Zarządu PRO ARCH 2 sp z o o sp. kom.

Wyniki tych konsultacji stały się elementem analiz przeprowadzonych na potrzeby Programu Inwestorskiego i zostały zawarte w pkt. 4.b) niniejszej analizy.

Zespół basenów

Konsultacje odbyły się 10 kwietnia 2018r.

Konsultacje przeprowadzono z przedstawicielem Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Andrychowie p. Jerzym Wojewodzicem .

z udziałem przedstawiciela Inwestora pani mgr inż. Urszuli Siekierskiej, inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie

Stadion

Konsultacje odbyły się 10 kwietnia 2018r.

Konsultacje przeprowadzono z przedstawicielem KS Beskid Prezesem panem Markiem Wdowikiem

z udziałem przedstawiciela Inwestora pani mgr inż. Urszuli Siekierskiej, inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie

Nadleśnictwo w Andrychowie

Konsultacje przeprowadzono dnia 17 kwietnia 2018

Konsultacje z przedstawicielami Nadleśnictwa Andrychów z siedzibą w Andrychowie reprezentowanego przez Pana inż. Jerzego Malczyka - inżyniera nadzoru i Pana Mariana Wilka - specjalistę służby leśnej z udziałem przedstawicieli Inwestora: p. inż. Doroty Białek , inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie oraz p. mgr inż. Urszuli Siekierskiej, inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie

Psychiatryczny Szpital Wojewódzki w Andrychowie

Konsultacje przeprowadzono dnia 17 kwietnia 2018

W konsultacjach uczestniczyli: Dyrektor Szpitala dr Marian Sołtysiewicz, mgr inż. Andrzej Gembala, kierownik Działu Technicznego Szpitala, mgr inż. Grzegorz Graca doradca ds. budowlanych

z udziałem przedstawicieli Inwestora: p. inż. Doroty Białek , inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie oraz p. mgr inż. Urszuli Siekierskiej, inspektora w Wydziale Inwestycji i Drogownictwa UM w Andrychowie

d) dostosowanie założeń i wymogów funkcjonalno - technicznych dla Programu Inwestorskiego do wniosków będących wynikiem konsultacji.

Program inwestorski obejmujący budowę hali widowiskowo-sportowej w sposób oczywisty powinien uwzględniać uwagi, analizy i wnioski, wpływające z konsultacji z użytkownikami obiektów w obszarze programu inwestorskiego. Budowa hali oraz przyszłe zagospodarowanie i układ funkcjonalny obszarów od Parku Miejskiego przy ul. Garncarskiej do hali widowiskowo-sportowej, a w szczególności obszaru ściśle związanego i mającego w swoim charakterze funkcję sportowo-rekreacyjną, a więc obszaru od kąpieliska do hali widowiskowo-sportowej, wywiera wpływ na założenia programu inwestorskiego.

W wyniku konsultacji przeprowadzonych z użytkownikami istniejących obiektów przestrzennie związanych z terenem objętym opracowaniem, wynikają uwagi i spostrzeżenia – zawarte w pkt. 4.b) niniejszej analizy.

e) końcowa analiza lokalizacyjna

- określenie optymalnych wymagań funkcjonalnych dla planowanego obiektu

Na podstawie analizy wytycznych Inwestorskich oraz analizy uwarunkowań opisanych w niniejszym dokumencie planowany obiekt powinien zawierać niżej wymienione funkcje, których wielkości i wzajemne powiązania powinna określić koncepcja architektoniczna stanowiąca element programu funkcjonalno-użytkowego, jaki należy sporządzić dla obiektu i terenów z nim bezpośrednio związanych.

Obiekt i bezpośrednio związany z nim teren powinien zawierać następujące elementy funkcjonalne:

OBIEKT

Strefa wejścia głównego do obiektu – strefa ogólnodostępna

- hol wejścia głównego z wyodrębnioną częścią okazjonalnych małych ekspozycji
- punkty małej gastronomii oraz strefa automatów na napoje i słodycze
- zespoły kasowe oraz punkt informacji turystycznej
- zespół szatniowy dla użytkowników widowni oraz funkcji sportowej
- zespoły sanitariatów
- elementy komunikacji pionowej z poziomem korony widowni.

Strefa płyty głównej i widowni

- płyta główna – arenę sportową ok. 44.0x24,0x12,5m – przystosowanie do funkcji sportowej jak i ekspozycyjnej. Płyta boiska przystosowana do rozgrywania meczów halowych głównych dyscyplin takich jak: futsal, piłka ręczna, tenis, siatkówka, koszykówka, badminton, koszykówka. Możliwość ustawienia ringu dla zawodów bokserskich
- widownia – o charakterze okólnym lub rozmieszczona na trzech bokach z otwarciem na teren - na ok. 1000 miejsc, możliwość powiększania i zmiany układu widowni poprzez mobilne elementy dostawiane. Zapewnienie stref VIP oraz dostępność dla osób niepełnosprawnych.
- zespoły szatniowo – sanitarne dla zawodników – w ilości umożliwiającej rotację - dla 4 zespołów
- zespół szatniowo-sanitarny dla artystów
- zespół gabinetu lekarskiego i punkt pierwszej pomocy
- zaplecze trenerskie – sędziowskie z częścią sanitarno-szatniową
- zespół odnowy biologicznej – część zapewniająca odnowę biologiczną zawodników - związana z zespołem szatniowym
- umożliwienie prowadzenia sprawozdań i transmisji radia i TV
- zaplecze magazynowo-techniczne dla areny – umożliwiające magazynowanie elementów wyposażenia i ruchomych dostawianych elementów widowni oraz podłogi i jej wykończenia

Strefa rekreacji i odnowy biologicznej

Rozważyć należy wydzielenie tej części obiektu z ogólnej bryły hali umożliwiając ewentualne etapowanie realizacji.

- sala fitness i aerobiku
- korty do gry w squash'a
- salę siłowni z zapleczem treningowym,
- tzw. strefa małego kibica z salą zabaw – pomieszczenie rekreacyjno-sportowe dedykowane dla dzieci i ich opiekunów
- ogólnodostępne centrum odnowy biologicznej i SPA – z funkcjami takimi jak masaż, sauna sucha i parowa z zapleczem wypoczynkowym, komora solna, gabinet porad lekarskich i punkt pierwszej pomocy – oraz zaplecze szatniowo sanitarne dla użytkowników i personelu.
- kręgielnia 4 torową z zapleczem sanitarno – szatniowym i małym punktem gastronomicznym

Strefa obsługi technicznej i administracji

- pomieszczenia administracji obiektu wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym, socjalnym i magazynowym
- pomieszczenia obsługi technicznej obiektu wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym, socjalnym, warsztatowym i magazynowym
- pomieszczenia ochrony z centrum monitoringu i zapleczem szatniowo-sanitarnym

Strefa techniczna

- ewentualne parkingi podziemne
- pomieszczenia techniczno –technologiczne takie jak węzeł cieplny, rozdzielnia elektryczna, przyłącze dociągowe, serwerownia, wentylatornia,
- pomieszczenie dyżurne dla obsługi technicznej wraz zapleczem sanitarnym i warsztatowo-magazynowym
- ewentualne pomieszczenie dla gromadzenia i segregowania odpadków

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- wewnętrzny zasadniczy układ komunikacji drogowej i pieszej z głównym placem wejściowym
- wewnętrzny pomocniczy układ komunikacji drogowej – zapewniający właściwą obsługę przeciwpożarową oraz techniczne dojazdy do obiektu
- zagospodarowanie terenowych miejsc postojowych z ewentualną możliwością dwupoziomowego układu stanowisk dla samochodów osobowych, motocykli i rowerów oraz zatoka autobusowa z możliwością zapewnienia dojazdu komunikacji miejskiej i grup użytkowników
- zagospodarowanie zieleni otaczającej o funkcji rekreacyjnej oraz fragmentów zieleni o charakterze izolacyjnym
- zagospodarowanie fragmentów otaczającego terenu w formie miejsc rekreacji, ścianki wspinaczkowej zewnętrznej, siłowni. Rozważyć należy jako lokalizację alternatywną usytuowanie skate-parku miejskiego
- urządzenie i wyposażenie terenu w elementy małej architektury. Elementy o indywidualnym charakterze spójnym z pozostałym terenem rekreacyjno-sportowym. Elementy posiadające również walor edukacyjny oraz przystosowane dla obsługi edukacyjnej i informacyjnej dla osób niepełnosprawnych o różnych stopniach i formach niepełnosprawności.

- określenie optymalnych wymagań użytkowych zagospodarowania terenu, w tym ilości miejsc postojowych i powiązań funkcjonalnych z sąsiednimi terenami,

W określeniu niezbędnej ilości miejsc parkingowych w rejonie hali należy brać pod uwagę, że służyć one będą hali sportowej jak i osobom korzystającym z terenów rekreacyjnych o których mówi analiza.

Jako zasadne wydaje się przyjęcie, że maksymalna ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych powinna być głównie pochodną ilości miejsc widowni obiektu hali, którą zakłada się dla jednoczesnego wykorzystania na poziomie ok. 1200 osób. Ilość niezbędnych miejsc postojowych dla osób korzystających z terenów rekreacyjnych jest trudna o oszacowania, ale przyjęć należy, że będzie to ilość osób korzystających z rekreacji związanej z terenami Pańskiej Góry oraz terenów rekreacyjnych Zalewu Anteckiego. Przyjąć należy, że ilość ta wynosić będzie dla jednoczesnego wykorzystania ok. 200 osób, z czego ok. 50% korzystać może z innych miejsc postojowych niż z zlokalizowane w obrębie hali.

Tak więc dla dalszych obliczeń przyjęć należy ilość ok. 1300 osób, którym trzeba zapewnić możliwość pozostawienia samochodu na parkingu.

Jeśli przyjąć następujące założenia :

- ilość osób przyjeżdżających środkami komunikacji miejskiej – 20%

- ilość osób przyjeżdżających autokarami zorganizowanymi – 5%
- ilość osób przyjeżdżających rowerami – 15%
- ilość osób przychodzących pieszo – 20%
- ilość osób korzystających z innych miejsc postojowych niż zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie hali widowiskowo-sportowej - 10%
- ilość osób przyjeżdżających samochodami osobowymi – 30%
- średnia ilość osób przyjeżdżających samochodem osobowym – 3 osoby

Potrzebna zatem ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych - to $1300 \times 30\% / 3 =$ czyli ok. 130 miejsc postojowych.

Dla zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej zagospodarowanie powinno uwzględniać możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla autokarów oraz przystanku dla komunikacji miejskiej.

Duża ilość miejsc postojowych wymaga rozważenia lokalizowania miejsc postojowych w podpiwniczeniu lub w formie dwupoziomowych parkingów terenowych.

- wytyczne do projektu zmian planu zagospodarowania przestrzennego,

Po przeprowadzeniu analiz wskazać należy kilka głównych tematów i problemów, które powinny być wzięte pod uwagę w dalszych pracach nad projektem zmiany planu miejscowego dla terenów bezpośredniego sąsiedztwa planowanej hali widowiskowo-sportowej:

- rozważenie możliwości wprowadzenia lokalizacji funkcji o charakterze hotelowym
- przeanalizowanie pod kątem planistycznym założeń dotyczących niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autokarów oraz ich bilansowania nie tylko w obszarze działki budowlanej.

- ocena istniejącej sieciowej infrastruktury technicznej,

Na podstawie wstępnych informacji uzyskanych od właścicieli sieci oraz w oparciu o mapę zasadniczą do celów opiniodawczych jak i wstępną mapę zasadniczą do celów projektowych, przyjąć należy, że planowana lokalizacja wielofunkcyjnej hali widowiskowo-sportowej, będzie możliwa, a zapewnienie zasilania tego obiektu w media takie jak kanalizacja sanitarna i deszczowa, wodociąg, sieć ciepłownicza, telekomunikacyjna i energetyczna – będzie możliwe po uprzednim określeniu warunków technicznych zasilania oraz po przebudowach sieci i przystosowaniu ich do planowanego obiektu.

- ocena przydatności działek nr 885/10, 885/5, 885/2, 884/2, 886/4, 6443 pod kątem planowanego zamierzenia inwestycyjnego.

Powyższa analiza wskazuje na zasadność lokalizacji obiektu na wymienionych wyżej działkach. Lokalizacja jest zasadna ze względów technicznych i urbanistycznych - jak i ze względów społecznych związanych z uzupełnieniem oferty rekreacyjno-sportowej dla miasta i okolicy.

opracował:
mgr inż. arch. Jacek Niedźwiedzki