**Lokalizacja inwestycji i informacje ogólne**

**Aglomeracja rybnicka stanowi silny gospodarczo, kulturalnie i naukowo ośrodek ~~węzłowy~~ powiązany z Górnośląskim Okręgiem Przemysłowym, największym okręgiem przemysłowym w Polsce i jednym z największych w Europie oraz z aglomeracją ostrawską i województwem opolskim. Stolica regionu Rybnik ma 140 tys mieszkańców co lokuje go wśród 25 największych miast Polski. Przez granice administracyjne miasta przebiega autostrada A1, a odległość do węzła autostradowego z A4 „Sośnica” z centrum wynosi ok 30 km. Na rok 2019 planuje się oddanie do użytku pierwszego odcinka Drogi Regionalnej Pszczyna – Racibórz, która zapewni miastu**

**bardzo szybkie połączenie z autostradą A1.**

**Na tle innych górnośląskich miast Rybnik wyróżnia się walorami przyrodniczo - krajobrazowymi. Wśród nich na pierwsze miejsce wysuwa się park krajobrazowy Cysterskie Kompozycje Krajobrazowe Rud Wielkich, który w połączeniu z Zalewem Rybnickim i meandrami rzeki Rudy sprawia, że północne obrzeża miasta są jednym z najatrakcyjniejszych miejsc do zamieszkania na terenie Górnego Śląska**

**Planowana inwestycja obejmuje dwa obszary (sportowo- rekreacyjny i mieszkalny) położone w centrum Stodół – najmniejszej z dzielnic Rybnika, tuż poniżej zapory spiętrzającej wody Zalewu Rybnickiego, na skraju rozległego kompleksu leśnego ciągnącego się poprzez Rudy Raciborskie aż do Kędzierzyna Koźla.**

**Ośrodek sportowo – rekreacyjny ma powstać w miejscu byłej stadniny koni. Na działce znajduje się zabytkowy dworek pocysterski z XVIII wieku wraz zabudowaniami gospodarczymi,oraz wybudowana w późniejszym okresie opuszczona hala ujeżdżalni i stajnie. Do stadniny należała również oddalona o ok 200 m otwarta ujeżdżalnia , na terenie której planowana jest lokalizacja osiedla mieszkaniowego.**

**Po obu stronach zalewu w odległości kilkuset metrów od planowanej inwestycji znajdują się dwa ośrodki żeglarskie. Obie działki graniczą z rzeką Rudą. Ośrodek kajakowy leżący na przeciwległym brzegu rzeki przy północno - wschodnim narożniku obszaru sportowo – rekreacyjnego jest miejscem startu spływów na jednej z najpiękniejszych tras kajakowych w Polsce. Trasa rowerowa przebiegająca przez Stodoły zaczyna się przed Bazyliką Mniejszą w centrum miasta i prowadzi wzdłuż rzeki Rudy i brzegiem Zalewu Rybnickiego aż do sieci ścieżek rozciągającej się po całym Parku Krajobrazowym. W najbliższym czasie przewiduje się dociągnięcie linii zabytkowej kolejki wąskotorowej z Rud Raciborskich do stacji w na terenie planowanego ośrodka sportowego**

**Filozofia mieszkania poza centrum miasta**

**Około 40% Polaków mieszka w blokach z wielkiej płyty położonych często na peryferiach miast. Bezosobowe , ciasne mieszkania posiadają co najwyżej maleńkie balkony. Stosunkowo niewielka liczba lokali mieszkalnych to tzw. stare budownictwo. Na drugim biegunie jest rozproszona zabudowa jednorodzinna.**

**Stale wzrastające tempo życia i nowe rodzaje aktywności zawodowej skłaniają do refleksji nad modelem zamieszkania. Dojazd do miejsca pracy położonego po przeciwnej stronie dużego miasta trwa często dłużej niż do odległej nawet o kilkadziesiąt kilometrów, ale dobrze skomunikowanej mniejszej miejscowości. Nowe środki komunikacji, w tym przede wszystkim internet umożliwiają w wielu wypadkach pracę zdalną prowadzoną z miejsca zamieszkania. Z drugiej strony coraz powszechniejsze jest zrozumienie, że aktywność fizyczna stanowi podstawę zdrowego stylu życia. Dynamicznie rozwijają się siłownie, a istniejące ośrodki sportowe pękają w szwach. Nic nie zastąpi ruchu na świeżym powietrzu - biegania, jazdy na rowerze, tenisa, sportów wodnych, narciarstwa itp. Dotarcie do miejsc, w których uprawiać można te sporty z mieszkania w centrum aglomeracji bywa często jeszcze bardziej uciążliwe niż dojazd do miejsca pracy, dlatego część rodzin wybiera mieszkanie poza centrami miast.**

**Budownictwo jednorodzinne nie do końca jednak jest odpowiedzią na potrzeby współczesnego aktywnego człowieka. Na plan pierwszy wysuwają się powody ekonomiczne. Własny dom jest droższy w budowie i utrzymaniu niż mieszkanie w budynku wielorodzinnym. Praca w ogrodzie i wokół domu zajmuje sporo czasu. Nie można zapominać również o innego rodzaju kosztach. Ekstensywna zabudowa pochłania duże obszary, wymaga sieci dróg i rozbudowanej infrastruktury, a zbyt mała liczba mieszkańców na danym terenie skutkuje brakiem niezbędnych usług. Do sklepu, fryzjera i na siłownię trzeba dojeżdżać samochodem.**

**Osiedle w Stodołach – nowy sposób na mieszkanie**

**Przedstawiona koncepcja odpowiada potrzebom współczesnego „człowieka aktywnego”, łącząc zalety mieszkania poza miastem, na atrakcyjnych terenach zielonych, w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora, rzeki, rozległych obszarów leśnych i bogatej oferty sportowej z mieszkaniem w budynku wielorodzinnym, w którym na administratora spada obowiązek dbania o otoczenie i stan techniczny budynku. Większe skupisko mieszkańców gwarantuje też opłacalność funkcjonowania podstawowych usług.**

**Projektowane osiedle składa się z trzech prostokątnych kwartałów zbudowanych z brył utrzymanych w skali pobliskiej zabudowy jednorodzinnej. Każde ze 190? mieszkań ma niezależny, intymny miniogródek, którego utrzymanie nie wymaga znacznych nakładów pracy. Zielone wnętrza kwartałów użytkowane są przez grupy sąsiedzkie i obsługiwane przez administrację osiedla. Ta strefa jest w pełni bezpieczna dla dzieci, ponieważ niemożliwe jest przebywanie w niej osób niepowołanych. Ogrody połączone są ze sobą mostkami ponad ogólnodostępnymi ciągami pieszymi. Ogródki przy mieszkaniach podniesione zostały na wysokość uniemożliwiającą przypadkowe wtargnięcie do nich i wgląd do wnętrza mieszkań. Lokale na parterze są jednokondygnacyjne, a na piętrze dwuipółkondygnacyjne, po dwa w każdej z utrzymanych w skali domu jednorodzinnego brył. Pomiędzy krytymi asymetrycznym, skośnym dachem bryłami zaprojektowano rozległe taraso-ogródki dostępne bezpośrednio z mieszkań na położonych na wyższych kondygnacjach. Na skrzyżowaniu ciągów pieszych pomiędzy kwartałami utworzono plac, przy którym znaleźć się mają podstawowe usługi: sklep, lokal gastronomiczny, mini przedszkole, klub, fryzjer itp. oraz administracja osiedla.**

**Jednostka sąsiedzka, która w ten sposób powstała ma z jednej strony cechy samowystarczalnej niezależnej struktury, z drugiej przez dostosowanie się skalą i otwartość przestrzeni publicznych wtapia się w charakter dzielnicy i stanowi ciekawą ofertę dla wszystkich jej mieszkańców. Gradacja przestrzeni od w pełni publicznych, przez półprywatne (użytkowane wspólnie przez mieszkańców osiedla) do w pełni prywatnych sprzyja budowie relacji społecznych wewnątrz osiedla i w całej dzielnicy.**

**Mieszkania zaprojektowane zostały w stosunkowo wysokim standardzie. Oprócz małego ogródka na gruncie lub na tarasie na każde z nich przypada komórka lokatorska, średnio 1,5 miejsca parkingowego w parkingu pod dziedzińcem wewnętrznym i jedno miejsce na parkingu terenowym po drugiej stronie ulicy Cisowej. Powierzchnia większości lokali waha się w granicach 65 do 80 m (3 do 4 pokoje plus kuchnia i łazienka). Są też mieszkania większe ok 100 m i mniejsze ok 50. Zastosowanie różnorodnego otworowania ścian powoduje, że prawie każde mieszkanie różni się nieco od innych. Wszystkie lokale dostępne są dla osób z ograniczoną sprawnością ruchową poprzez windy schodzące do poziomu terenu i parkingu podziemnego.**

**Ośrodek sportowo - rekreacyjny**

**Teren ośrodka podzielono na strefy funkcjonalne. W zabytkowym dworku zaprojektowano restaurację o wysokim standardzie. Do budynku przylega ogród kwiatowy i mały dziedziniec przy zabudowaniach gospodarczych, które zaadaptowane mają być na małe lokale handlowe oferujące lokalne wyroby rolne i rzemieślnicze. W części środkowej znajdują się dwie hale sportowe – główna, adaptowana z obiektu byłej ujeżdżalni i hala namiotowa przeznaczona na cztery całoroczne korty tenisowe. Do hali głównej doprojektowano zespół szatniowy z siłownią, salką treningową i mini SPA. W części północnej w adaptowanym do tego celu budynku stajni powstanierestauracja w stylu „western” a obojk placyki rekreacyjne. Cały ośrodek oplatają dwie pętle oświetlonego toru dla rolek, który zimą zamieniać się będzie w sztucznie naśnieżany tor do narciarstwa biegowego.**

**Gwarancją sukcesu ośrodka sportowo – rekreacyjnego jest jego znakomite położenie i różnorodna oferta programowa uzupełniana przez ofertę sąsiednich ośrodków - żeglarskich i kajakowego oraz całego Parku Krajobrazowego przyciągającego mieszkańców nie tylko Aglomeracji Rybnickiej ale całej Konurbacji Górnośląskiej.**

**Przez cały rok z ośrodka korzystać będą cztery typy użytkowników:**

**1.Mieszkańcy osiedla i dzielnicy Stodoły**

**Kompleks sportowy w prawie bezpośrednim sąsiedztwie ma być jednym z najistotniejszych powodów do zamieszkania na projektowanym osiedlu. Całoroczne korty tenisowe, hala sportowa, siłownia, SPA, boiska do padla, siatkówki i badmintona, tor dla rolkarzy (w zimie dla narciarzy biegowych), siłownia na wolnym powietrzu, rozległe tereny do biegania i jazdy na rowerze, możliwość uprawiania sportów wodnych to silne argumenty przemawiające za kupnem mieszkania w tym miejscu. Do ośrodka niezależnie od pogody i pory roku przejść będzie można w stroju sportowym, a częstotliwość z korzystania z jego usług ocenić można na kilka razy w ciągu tygodnia.**

**2. Mieszkańcy Rybnika**

**Od centrum miasta i największej 40-sto tysięcznej dzielnicy Rybnika – Nowiny dzieli ośrodek kilka minut jazdy samochodem i niecałe pół godziny jazdy rowerem. Ponieważ wszystkie ośrodki sportowe na terenie miasta są przepełnione i nie dysponują tak szeroką ofertą programową, należy założyć, że znaczna część mieszkańców zdecyduje się na stałe korzystanie z usług ośrodka.**

**3. Sezonowy odbiorca masowy**

**W sezonie letnim, zwłaszcza w weekendy, Zalew Rybnicki i Rudy Raciborskie są masowo odwiedzane przez rodziny z dziećmi, grupy młodzieży, rowerzystów i spacerowiczów. Połączenie linią kolejki wąskotorowej terenu ośrodka ze stacjami w Rudach i Stanicy skłoni część z tych osób do odwiedzenia wszystkich miejsc w tym samym dniu. Dla tych odbiorców przeznaczona jest głównie północna część ośrodka w pobliżu stacji kolejki i budynku po byłej stajni mieszczącego lokal gastronomiczny w stylu „western”. Zaprojektowano tam dodatkowe atrakcje - poletko do minigolfa, plac zabaw i ściankę wspinaczkową**

**4. Grupy zorganizowane**

**Zespół przygotowany jest na przyjęcie grup zorganizowanych. We współpracy z sąsiednimi ośrodkami – kajakowym i żeglarskimi oraz w oparciu o własna bazę – korty tenisowe- organizowane mogą być spływy, regaty i turnieje jako niezależne wydarzenia lub jako część kilkudniowego programu szkoleniowo - integracyjnego połączonego z aktywnością na wolnym powietrzu.**

**Jako zaplecze noclegowe dla większych grup zaprojektowano kilkadziesiąt pokoi noclegowych o zróżnicowanym standardzie – wysokim na poddaszu dworku pocysterskiego i nieco niższym na poddaszach budynków gospodarczych przy dworku i w budynku stacji kolejki wąskotorowej.**

**Project location: Rybnik, Poland**

**Year: 2019**

**Gross Built Area (square meters or square foot): 24858.03 m2**

**Lead Architects: Marek Wawrzyniak, Karol Wawrzyniak**

**Team: Katarzyna Mazurek, Alina Kudla, Joanna Wawrzyniak, Pushkraj Tambdey, Agata Skiba,**

**Monika Wojaczek, Adriana Łukowska**