

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA
WNĘTRZA KWARTAŁU POMIĘDZY ULICAMI:
GARNCARSKĄ, BOH. WARSZAWY I 5 LIPCA W SZCZECINIE**

Adres : Szczecin, dz. geod. 46/36
(identyfikator 326201_1.1023.46/36)

Kategoria obiektu bud.: KATEGORIA XIII

Szczecin, luty 2024 r

SPIS TREŚCI:

OPIS:

1. Przedmiot opracowania
2. Podstawa opracowania
3. Lokalizacja
4. Charakterystyka terenu opracowania
5. Istniejące zagospodarowanie terenu

6 Projektowane zagospodarowanie terenu

- 6.1 Kompozycja
- 6.2 Układ funkcjonalny i elementy zagospodarowania
- 6.3 Układ komunikacyjny i nawierzchnie
- 6.4 Zestawienie powierzchni

7. Założenia do projektu zieleni

- 7.1 Kompozycja zieleni
- 7.2 Realizacja wytycznych Ogrodnika miejskiego
- 7.3 Zestawienie planowanych nasadzeń

8. Przykładowe elementy zagospodarowania

RYSUNKI:

- | | | |
|--------|----------------------------------|-------|
| Rys. 1 | Zagospodarowanie terenu - etap 1 | 1:500 |
| Rys. 2 | Zagospodarowanie terenu - etap 2 | 1:500 |

OPIS KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest koncepcja zagospodarowania wnętrza kwartału zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej pomiędzy ulicami: Garncarską, Bohaterów Warszawy i 5 Lipca w Szczecinie. Teren opracowania stanowi wydzieloną działkę geodezyjną nr 46/36. Opracowanie zostało sporządzone na potrzeby wniosku o dofinansowanie inwestycji polegającej na przebudowie zagospodarowania terenu wnętrza kwartału w ramach programu „Zielone podwórka Szczecina”. Opracowanie zostało poprzedzone inwentaryzacją architektoniczną i dendrologiczną terenu. Realizacja przedsięwzięcia wymaga sporządzenia projektu wielobranżowego.

2. Podstawa opracowania

3. Lokalizacja

Teren opracowania zlokalizowany jest w Szczecinie w dzielnicy Śródmieście i obejmuje wnętrze kwartału zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej pomiędzy ulicami: Garncarską, Bohaterów Warszawy i 5 Lipca. Dojazd do wnętrza kwartału odbywa się z ulicy Garncarskiej (dz. geod. nr 143) i jest ograniczony szlabanem.

4. Charakterystyka terenu opracowania

Zespół zabudowy w kwartale ulic: Garncarska, Boh. Warszawy, 5 Lipca powstał w I połowie lat 20-tych XX wieku. Inwestorem była spółdzielnia Stettiner Gemeinützige Baugenossenschaft m.b.H. Pierwotnie wnętrze kwartału było od strony ulicy Garncarskiej całkowicie obudowane zabudową obrzeżną, a ulica Garncarska łączyła się poprzez podwójny przełot bramny z ulicą 5 Lipca. Kamienice te uległy jednak zniszczeniu podczas działań wojennych i nie zostały odbudowane, a ulica Garncarska została odcięta od ulicy 5 Lipca nowym blokiem mieszkalnym. Historyczny układ zagospodarowania wewnątrz kwartału nie został utrwalony w materiałach archiwalnych. Z pierwotnego zagospodarowania zachował się układ terenu zieleni w przerwie pomiędzy kamienicami nr 38 i 39 przy ulicy 5 Lipca wraz z ogrodzeniem i betonowym obrzeżem oraz nasadzenia gledicji trójcierniowej wewnątrz kwartału. Pozostałe elementy zagospodarowania w postaci nawierzchni i układu zieleni są późniejsze i mogą, lecz nie muszą odpowiadać pierwotnemu.

Dla terenu opracowania obowiązują zapisy planu ogólnego podtrzymane Uchwałą Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście. Zespół zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej otaczającej teren opracowania został ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta Szczecin.

Wnętrze kwartału jest użytkowane przez wspólnoty mieszkaniowe kamienic obrzeżnych przy ul. Garncarskiej 2 i 3, Bohaterów Warszawy 112, 113, 114 i 115 oraz 5 Lipca 38 i 39. Ponadto z podwórka korzystają użytkownicy garażu wolnostojącego wewnątrz kwartału oraz zespołu garaży na dz. geod. nr 46/12.

5. Istniejące zagospodarowanie terenu

Środek podwórka zagospodarowany jest jako teren zieleni z półkolistą alejką w centrum i odchodzącymi od niej promieniście chodnikami wiodącymi w kierunku wejść do klatek schodowych. Dokoła terenu zieleni, wzdłuż ścian kamienic znajduje się droga dojazdowa do klatek schodowych. W części wschodniej terenu zlokalizowany jest placzyk gospodarczy z wiatą śmietnikową. Do wiaty przylega indywidualny murowany garaż. Od strony ulicy 5 Lipca, w przerwie w pierzei ulicznej, znajduje się niewielki teren zieleni wydzielony wysokimi betonowymi obrzeżami i okolony chodnikami, który stanowi element pierwotnego, historycznego zagospodarowania terenu. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od starszej mieszkanki kwartału, w miejscu tym znajdowała się niewielka różanka, natomiast w centrum podwórka był dawniej plac zabaw. Wjazd na teren podwórka odbywa się od strony ulicy Garncarskiej. Wjazd jest ograniczony automatycznym szlabanem. Dojścia piesze są możliwe od strony ul. Garncarskiej, przez dwie furtki od strony ul. 5 Lipca oraz poprzez klatki schodowe otaczających kamienic.

6 Projektowane zagospodarowanie terenu

6.1 Kompozycja

Koncepcja zakłada zachowanie podstawowego układu kompozycyjnego podwórza opartego na obwodowej drodze dojazdowej i zielonym wnętrzu kwartału z kolistą alejką dokoła centralnego trawnika i promienistymi alejkami prowadzącymi do klatek schodowych. Zieleń na ogrodzonym skwerku od strony ul. 5 Lipca zostanie uporządkowana w sposób podkreślający kompozycję architektoniczną pierzei ulicy.

6.2 Układ funkcjonalny i elementy zagospodarowania

W układzie funkcjonalnym podwórza przewiduje się jednoznaczne ukształtowanie stref funkcjonalnych:

- **strefa gospodarcza** podobnie jak obecnie zlokalizowana będzie blisko wjazdu na teren podwórza w sąsiedztwie zespołu garażowego, zostanie jednak przesunięta w kierunku zachodnim i przesłonięta zielenią, dzięki czemu nie będzie zakłócała widoku na zielen w centrum podwórza. W strefie gospodarczej znajdzie się wiatą śmietnikowa, wiatą na rowery (docelowo zamykana), stacja naprawy rowerów i trzepak;
- **strefa zieleni parkowej** będzie stanowiła pas izolujący strefę rekreacyjną od obwodowej drogi dojazdowej. Wzdłuż drogi, między istniejącymi gładziejami nasadzony zostanie zwarty żywopłot, bliżej wnętrza kwartału zaplanowane zostały swobodne nasadzenia krzewów ozdobnych. Koncepcja zakłada wprowadzenie

nowych nasadzeń po zewnętrznej stronie centralnego trawnika z robinii odmian o niedużej, zwartej, jasnej koronie.

- **strefa rekreacyjna** znajdzie się w centralnej części podwórza, co zapewni właściwe nasłonecznienie i pozwoli zachować przewidziany w warunkach technicznych dystans od okien, parkingu i śmietników. W strefie rekreacyjnej znajdzie się plac zabaw, urządzenia fitness oraz ławki. Ze względu na oddzielenie strefy zieleni parkowej od drogi żywoplotem nie będzie konieczne odrębne grodzenie placu zabaw. Wszystkie urządzenia montowane będą posiadały wymagane atesty, a nawierzchnie zielone w strefie bezpieczeństwa od urządzeń zostaną wzmocnione matą przerostową zapewniającą bezpieczeństwo upadku z wysokości odpowiedniej dla zastosowanych urządzeń.

- na wydzielonym kompozycyjnie terenie zieleni od strony ul. 5 Lipca zakłada się odtworzenie **ogrodu różanego**. Wzdłuż ogrodzenia planowana jest regularna kompozycja podkreślająca kompozycję architektoniczną pierzei złożona z klonów i wysokiego żywoplotu grabowego. Od strony wnętrza kwartału w linii elewacji znajdzie się trejaż dla róż pnących i dołem krzewy róże, flankowane dwoma judaszowcami kanadyjskimi. W środkowej części założony zostanie trawnik wzmocniony kratką przerostową umożliwiającą wykorzystanie tej przestrzeni w celach rekreacyjnych.

Przykładowe elementy zagospodarowania w poszczególnych strefach zestawione zostały w punkcie 8.

6.3 Układ komunikacyjny i nawierzchnie

Wjazd na podwórze odbywa się od strony ul. Garncarskiej i jest wyposażony w szlaban automatyczny. Podstawą komunikacji kołowej na podwórzu jest jednokierunkowa droga dojazdowa do klatek schodowych. Koncepcja zakłada zmianę nawierzchni z obecnej (płyty jumbo, beton, bruk betonowy, beton) na jednorodną kostkę betonową z krawężnikami. W części północno-wschodniej wzdłuż drogi dojazdowej wyznaczone zostaną miejsca postojowe. W części zachodniej i południowej droga dojazdowa zostanie poszerzona w celu doświetlenia strefy przy elewacjach budynków. Poszerzenie i miejsca postojowe zostanie wykonane jako pasy nawierzchni zielonej wzmocnionej kratką, na podbudowie najazdowej i oddzielone zwartym żywoplotem od strefy zieleni parkowej.

Komunikację pieszą zapewnia układ alejek – alejka dokoła centralnego trawnika i odchodzące od niej promieniście alejki prowadzące do klatek schodowych. Koncepcja zakłada korektę układu alejek przy zachowaniu istniejącej zasady kompozycyjnej w celu lepszego skomunikowania poszczególnych klatek schodowych ze strefą rekreacyjną i strefą gospodarczą. Wyraźnie zaakcentowane zostaną wyloty alejek od strony klatek schodowych oraz zastosowane zostaną słupki ograniczające niekontrolowane parkowanie w miejscach utrudniających przejazd i komunikację pieszą. Alejki piesze zostaną wykonane jako przepuszczalne z krawędzią z kątownika. Alejka przecinająca strefę placu zabaw będzie posiadała nawierzchnię bezpieczną EPDM chroniącą przed upadkiem z wysokości wskazanej w atestach zainstalowanych przy niej urządzeń.

6.4 Zestawienie powierzchni (wartości przybliżone)

droga dojazdowa - 850 m²

nawierzchnie piesze nieprzepuszczalne – 240 m²

nawierzchnie piesze przepuszczalne – 150 m²

nawierzchnia zielona wzmocniona kratką na podbudowie drogowej – 300 m²

nawierzchnia zielona wzmocniona matą przerostową – 170 m²

trawnik – 650 m²

rośliny okrywowe/kora – 250 m²

7. Założenia do projektu zieleni

7.1 Kompozycja zieleni

Koncepcja zakłada rewaloryzację i ucytelnienie istniejącej kompozycji zieleni. Zasadniczymi elementami kompozycyjnymi są: istniejące nasadzenia gładkiej trójcierniowej wzdłuż obwodowej drogi dojazdowej, projektowane nasadzenia robinii akacjowej tworzące pierścień dookoła centralnego trawnika oraz szpaler klonów wzdłuż ogrodzenia przy ul. 5 Lipca (uzupełnienie nasadzeń). Nowym elementem kompozycji zieleni, nawiązującym jednak do historycznego zagospodarowania, będzie ogród różany od strony ul. 5 Lipca obramowany od wewnątrz podwórza judaszowcami kanadyjskimi.

Kompozycja zostanie wzmocniona nasadzeniami krzewów w postaci zwartych żywopłotów z ligustru wzdłuż drogi dojazdowej i miejsc postojowych oraz grabu wzdłuż ogrodzenia od strony ul. 5 Lipca. Kompozycję zieleni uzupełnią istniejące i nowe nasadzenia krzewów ozdobnych atrakcyjnych ze względu na kwiaty w okresie wiosennym i letnim (forsycja, jaśminowiec, prusznik, pięciornik), owoce w okresie jesiennym (ognik, irga) lub barwne pędy w okresie zimowym (derenie). akcentujących wyłoty promienistych alejek i roślin okrywowych.

Do nasadzeń zostaną wykorzystane gatunki wytrzymałe na warunki miejskie i właściwe ze względu na warunki siedliskowe i nasłonecznienie. W strefie ochrony drzew oraz pod krzewami o pokroju lejkowatym zastosowane zostaną rośliny okrywowe - gajowiec żółty, barwinek pospolity, trzmielina Fortune'a i bodziszek. Trawnik zaplanowany został w miejscach nasłonecznionych - w części centralnej podwórza oraz w środku różanki. W obrębie trawników, w miejscach nienarażonych na zdeptanie nasadzone zostaną rośliny cebulowe niewymagające wykopywania na zimę. Krawędzie trawników w sąsiedztwie krzewów zostaną czytelnie odcięte poprzez zastosowanie taśm dylatacyjnych, a pod krzewami wykonane zostanie mulczowanie korą.

7.2 Realizacja wytycznych Ogrodnika miejskiego

Realizując zalecenia zawarte w wytycznych projektowych do realizacji „Zielonego Podwórka” na działce nr 46/36 obr 1023 wydanych przez Wydziału

Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecin w dniu 30 listopada 2023 r. sporządzono inwentaryzację dendrologiczną terenu zgodnie ze wskazaniem zawartym w załączniku nr 2 do wytycznych.

W koncepcji uwzględniono zalecenia projektowe zawarte w załączniku nr 1 do wytycznych:

- przewidziana została strefa rekreacji i integracji mieszkańców,
- strefa gospodarcza została uporządkowana i przesłonięta zielenią,
- parkowanie samochodów zostało uporządkowane,
- tam, gdzie było to możliwe zastosowano nawierzchnie przepuszczalne,
- przewidziano renowację ogrodzenia od strony ul. 5 Lipca,
- przewidziano zieleni izolacyjną od strony ul. 5 Lipca,
- przestrzeń przy wyjściu z kamienicy nr 5 Lipca 39 zagospodarowano w formie przedogródka,
- ograniczono planowaną wycinkę drzew i krzewów do okazów w złym stanie sanitarnym i niezgodnych z kompozycją zieleni,
- przewidziano nasadzenia zastępcze rekompensujące wycinki oraz podkreślające układ kompozycyjny zieleni
- uwzględnione zostały wytyczne w zakresie gospodarowania zielenią.

Na etapie opracowania dokumentacji projektowej dla przedsięwzięcia należy sporządzić:

- projekt gospodarki drzewostanem zgodny z wymaganiami zawartymi w załączniku nr 3 do wytycznych,
- projekt ochrony zieleni w procesie inwestycyjnym zgodny z wymaganiami zawartymi w załączniku nr 4 do wytycznych,
- projekt zieleni zgodny z wymaganiami zawartymi w załączniku nr 5 do wytycznych.

7.3 Zestawienie gatunków wykorzystanych do nasadzeń

Nasadzenia drzew:



Klon pospolity



Judaszowiec kanadyjski



Robinia akacyjowa 'frisia

Krzewy:
Na żywopłoty



Grab pospolity



Ligustr pospolity

Jako nasadzenia o swobodnym pokroju



Jaśminowiec wonny



prusznik



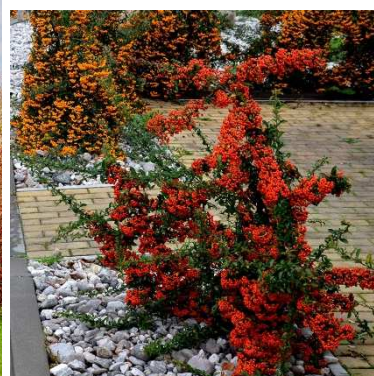
trzmielina



Pięciornik



dereń



ognik

Na róžankę



Róże okrywowe



róże rabatowe



róże pnące

Rośliny okrywowe



gajowiec żółty



barwinek pospolity



trzmielina Fortune'a



bodziszek

8. Przykładowe elementy zagospodarowania

Wypośaenie placu zabaw



Zjeżdżalnia z elementami do wspinania,



Hamak,



Karuzela z siedziskami,



Loop koło i HopOp,

Wyposażenie strefy fitness



7802



7816



7801

Wyposażenie strefy gospodarczej



Przykładowe realizacje



Stacja naprawy rowerów,

Inne elementy małej architektury



Słupek,



Latarnia parkowa