



# KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

## OBSZARU OŚRODKA KULTURALNO REKREACYJNEGO „GUBAŁÓWKA” W SKAWINIE WRAZ Z OTOCZENIEM

Część 1: Raport diagnostyczny istniejącego stanu uwarunkowań



**Wykonawca: Konsorcjum – dr Tomasz Jeleński i dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK**  
Wizualizacje 3D modeli przestrzennych i współpraca mgr inż. arch. Marek Leja

**Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna  
obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego  
„Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 30 kwietnia 2023

**Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

**Autorzy:**

dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK  
dr Tomasz Jeleński  
mgr inż. arch. Marek Leja



## HISTORIA I TOŻSAMOŚĆ MIEJSCA

Historia „Gubałówki” wiąże się z historią Huty Aluminium Skawina. Ośrodek rekreacyjno-kulturalny powstał w latach 50-tych XX wieku. W okresie socjalizmu, „Gubałówka” była jednym z ważniejszych elementów infrastruktury rekreacyjnej dla mieszkańców żyjących w cieniu huty aluminium. Obiekt pełnił wtedy istotne funkcje społeczne, a niekiedy reprezentacyjne. Tutaj odbywały się bale noworoczne i okazjonalne, dansingi, później również dyskoteki – wspomniane przez starsze pokolenia Skawinian. Dawna „Gubałówka” pozostaje w pamięci mieszkańców, a jej historia, ukryta w starych albumach, skłania do refleksji, jak tę historię ocalić i przedłużyć.

„Gubałówka”, położona nieco na uboczu od miejskiego gwaru, pełniła również istotną funkcję letniego kąpieliska Skawiny. Baseny w zielonym otoczeniu dla wielu dzieci były głównym miejscem spędzania czasu wakacyjnego, nadal obecnym we wspomnieniach:

*„Już jako dziecko spędzałem tu lato. Najpierw z chłopakami ze starego osiedla oglądaliśmy budowę, a po oddaniu basenów spędzaliśmy tu całe wakacje. Później przychodziliśmy z żoną i naszymi dziećmi, a ostatnio z wnucami”* wspomina 74-letni Skawinianin (*Dziennik Polski, 1.07.2021, red. E.Tyrpa*).

„Gubałówka” była również górką do zjeżdżania (wzdłuż ul. Dębca i Spacerowej). Jej obraz powraca w wypowiedziach seniorów. Potem był tu również kort tenisowy.

W roku 2000 Zakłady Metalurgiczne przekazały administrację Ośrodka Centrum Kultury i Sportu. Funkcja ośrodka nie podlegała w tym okresie znacznym zmianom.

## FUNKCJA WSPÓŁCZESNA

Centrum Kultury i Sportu w Skawinie sprawuje pieczę nad znaczną liczbą placówek, posiadając bogatą i różno-



Il.1-4. Fotografie archiwalne.

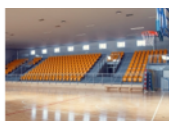
rodną ofertę kulturalno-sportową: Basen i Kompleks „Camena”, Halę Widowiskowo-Sportową, Stadion Miejski, dwa Orliki (przy ul. Mickiewicza i Konstytucji 3 Maja), Rynek, Dwór Ludwikowskich i Pałacyk „Sokół” w Skawinie. Jest również w tym zasobie Ośrodek Kulturalno-Rekreacyjny „Gubałówka” (w tym nieczynny kort tenisowy).



Instytucja Kultury  
Gminy Skawina



Basen Camena



Hala Widowiskowo-Sportowa



Rynek w Skawinie



Pałacyk „Sokół”



Dwór Ludwikowskich



Ośrodek Kulturalno-Rekreacyjny „Gubałówka”



Stadion Miejski



Orliki

### II.5. Centrum Kultury i Sportu w Skawinie

Obecnie OKR Gubałówka oferuje zajęcia dla mieszkańców w ramach oferty dofinansowanej przez Gminę i prowadzi działania komercyjne. Program funkcjonalny powinien w związku z tym stanowić element szerszego programu oferowanego przez Miasto.

Potencjał przestrzenno-funkcjonalny budynku Gubałówki obejmuje salę główną, jedną salkę do ćwiczeń, dwa pokoje socjalne, toalety, szatnie i kawiarnię w przyziemiu (o zaniżonych parametrach wysokości wnętrza).

W ośrodku prowadzone są obecnie:

- okazjonalne spotkania i wydarzenia w sali balowo-konferencyjnej wraz z kawiarnią;
- zajęcia muzyczne i uzupełniające kulturalne dla dzieci i młodzieży – w ramach pomieszczeń w budynku (w tym w tzw. sali nagrań), obejmują zajęcia indywidualne (instrumentalno-wokalne) i grupowe (tańeczne, ruchowe).

W miesiącach wakacyjnych otwarte kąpielisko jest udostępniane dla mieszkańców (za zredukowaną odpłatnością). Funkcjonują wtedy dwa niewielkie baseny i brodzik ze zjeżdżalnią dla najmłodszych.

W tym czasie, jako uzupełnienie dla funkcji basenowych, otwierane są się food trucki i zewnętrzny grill. Dawny kort tenisowy wykorzystywany jest obecnie jako tymczasowy parking. Ponadto możliwe jest komercyjne użytkowanie „Gubałówki”, w tym:

- organizacja wesel, imprez okolicznościowych (w budynku i na terenie);
- organizacja zabaw i gier (szczególnie dla dzieci i młodzieży) oraz pikników (na terenie zewnętrznym).

Zarówno budynek, jak i baseny, pomimo systematycznej konserwacji, wymagają zdecydowanych działań remontowych i uzupełnień: szatni, pryszniców, sanitariatów. Funkcja basenowa wydaje się najbardziej zawiązana ze Skawińską „Gubałówką” ale w ostatnich dekadach Ośrodek znacząco stracił na atrakcyjności, szczególnie wobec konkurencji basenu Camena (wyposażonego w zjeżdżalnię, jacuzzi, bicz i gejzery wodne) oraz zespołu basenów otwartych w niedalekim Andrychowie.



II. 6-8. OKR Gubałówka: Otwarte baseny i kort tenisowy – czasowy parking (stan w 2022). Fot. Aut.



Il. 9-10. Budynek OKR „Gubałówka” wpisnął się w tradycję wydarzeń i imprez towarzyskich Skawiny. Większość uczestników warsztatów analityczno-projektowych brała udział w tutejszych studniówkach, weselach lub balach noworocznych i karnawałowych. Miejsce do dzisiaj jest do tych celów wykorzystywane – również ze względu na zielone otoczenie budynku. Fot. D.B. Gubałówka.

## UWARUNKOWANIA PRZEDMIOTU DIAGNOZY

### BUDYNEK GŁÓWNY

Dane podstawowe: kubatura budynku: 3718 m<sup>3</sup>, powierzchnia użytkowa: 437,4 m<sup>2</sup>, 3 kondygnacje, konstrukcja charakterystyczna dla lat 1950. Na terenie ośrodka działa Drink Bar „Gubałówka”, w którym istnieje możliwość organizowania przyjęć okolicznościowych, bankietów, pikników z grillowaniem i cateringu.

Obiekt posiada klimatyzowaną salę na 180 osób i własne zaplecze gastronomiczne.

Budynek wymaga działań remontowych. Obiekt nie może pomieścić zbyt wielu funkcji – do wykorzystania jest jedna sala dla większych wydarzeń i mniejsza (salka „nagrań”). Kawiarnia, pomimo swojego potencjału, ma niewystarczającą wysokość (poniżej wymogów) dla pełnienia funkcji usługowych.

Potencjał niewielkiego budynku gospodarczego (dawniej mieszkalnego) przy wjeździe na działkę jest znikomy. Rozkład pomieszczeń i układ ścian nośnych jest dysfunkcyjny nawet dla dalszej adaptacji. Stan techniczny budynku jest zły.

### ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Teren zajmuje ok. 1,5 ha. Otwarte baseny nie spełniają współczesnych oczekiwań w zakresie atrakcyjności rozwiązań, estetyki i są krótko dostępne w ciągu roku. Mieszkańcy zwracają uwagę na niewystarczającą liczbę toalet i przebieralni.

Budynek obecnie nie ma zapewnionej drogi pożarowej.

Obiekt nie posiada wystarczającej liczby miejsc postojowych – do tego celu wykorzystuje się pokryty asfaltem kort tenisowy.

Zieleń na terenie działki to głównie żywotniki zachodnie i świerki – zieleń iglasta o niezbyt wysokiej jakości, bez wartości zacieniającej. Żywotnik zachodni może wydzielать szkodliwe substancje (szczególnie w okresie upałów).

## Jaki jest / ma być OKR „Gubałówka”?

- Jeden z głównych obiektów rekreacyjnych w Skawinie (?)
- Kolejna wizytówka miasta (?)
- Obiekt o starej czy nowej funkcji przewodniej (?)
- Funkcjonalnie połączony z Parkiem Miejskim ?
- Obiekt atrakcyjny i dostępny dla mieszkańców miasta i gminy (?)
- Lokalny czy regionalny (?)

## ANALIZY URBANISTYCZNE

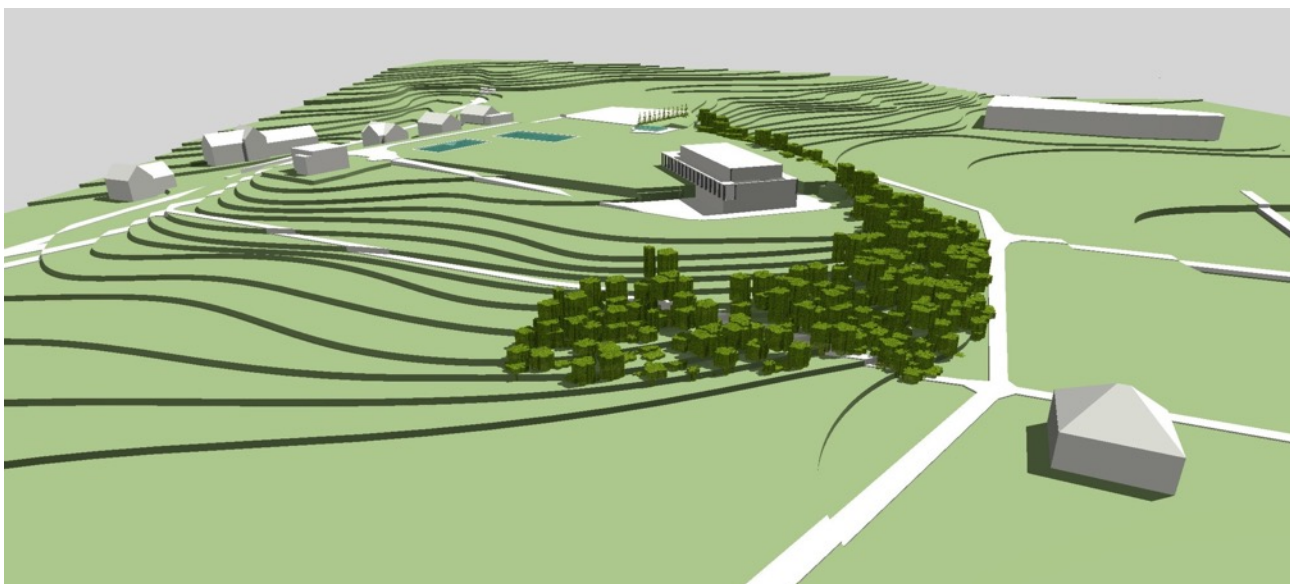
### ANALIZA LOKALIZACJI I POWIĄZAŃ

OKR „Gubałówka” zlokalizowany jest w południowej części Skawiny. Ośrodek, choć znajduje się w strefie bliskiego dostępu pieszego – zarówno Rynku i Parku Miejskiego jak i dużych osiedli mieszkaniowych, jest przestrzennie oddzielony od struktury miasta barierami infrastrukturalnymi i własnościowymi.

Ośrodek położony jest na wzgórzu – z budynkiem intencjonalnie widocznym od strony centrum i południowego wjazdu do miasta. Takie położenie i wypoczynkowy charakter miejsca przyczyniły się do utrwalenia nazwy „Gubałówka” – przywołującej skojarzenie z jej zakopiańskim odpowiednikiem. Dzisiaj obiekt widoczny jest głównie od strony ulicy Radziszowskiej, ale przez większą część roku przysłonięty zielenią. Otoczony przez ogródki działkowe, domy jednorodzinne i zapuszczone obszary leśne, wydaje się oddalony i trudno dostępny – zamknięty w zielonej enklawie. Dojazd do obiektu możliwy jest wyłącznie od strony ul. Spacerowej.

*Il. 11-12. U góry – lokalizacja OKR „Gubałówka” na tle miasta, opracowanie na podstawie SIP Skawina.*

*U dołu – widok na „Gubałówkę” od strony południowego wjazdu z centrum (opracowanie M. Leja).*



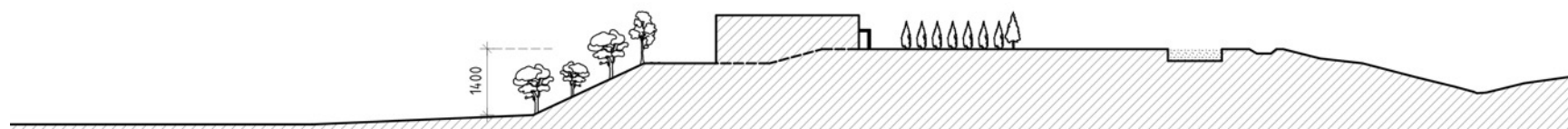


## TOPOGRAFIA I GEOLOGIA OBSZARU

Ośrodek położony jest na wzgórzu, które w stronę południowo-wschodnią opada stromą skarpą. Różnice wysokości sięgają kilkunastu metrów.

Uwarunkowania geologiczne i hipsometria terenu nie korespondują z istniejącą i planowaną infrastrukturą techniczną, w tym drogową. Teren OKR „Gubałówka” może być zagrożony osuwaniem, ze względu na sąsiadującą krawędź dużego osuwiska na znacznym spadku. Niestabilny teren, w przypadku planowania inwestycji, wymaga więc dalszych badań geotechnicznych.

*Il. 13-14. Różnice wysokości, zgodnie z przekrojem A-A (przy budynku OKR „Gubałówka”) to ok. 14 metrów. W pobliżu słupów elektrycznych to ok. 11,5 m. Dane na podstawie map hipsometrycznych, do potwierdzenia badaniami w terenie (opr. M. Leja).*



PRZEKRÓJ A-A



PRZEKRÓJ B-B

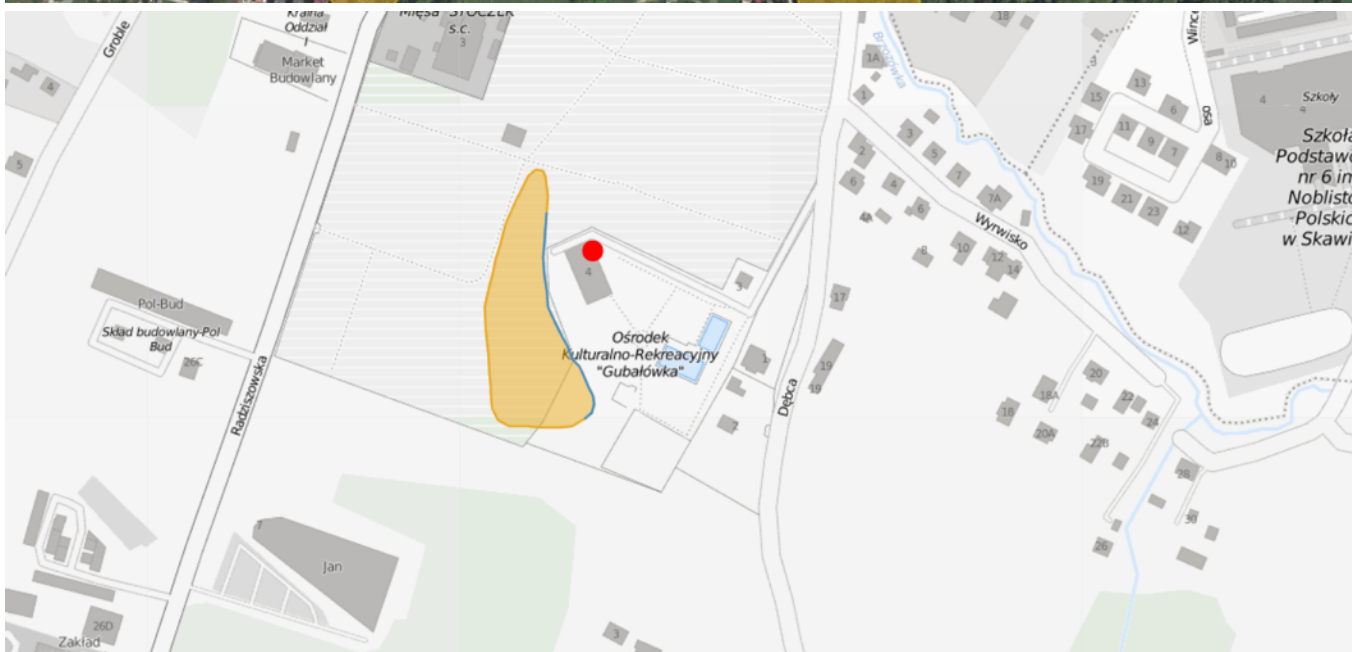


Można uznać ten fakt za istotne utrudnienie dla wszelkich dalszych działań inwestycyjnych.

Wg obowiązującego MPZP w terenie (A8US) należy wykonać stabilizację skarpy głównej osuwiska poprzez zastosowanie zabiegów geotechnicznych np. gwoździowanie oraz zastosowanie materiałów poprawiających stateczność i przeciwdziałających dalszemu przesuwaniu, które zagraża istniejącym obiektom sportowym. Zakazuje się również lokalizacji zabudowy w obszarze zasięgu strefy buforowej oznaczonej w planie.

Terenów osuwiskowych i zagrożonych osuwaniem jest w sąsiedztwie obszaru „Gubałówki” więcej. Może to również wpływać na działania wykraczające poza teren OKR „Gubałówka”.

*Il. 15-16. U góry: Tereny osuwiskowe (oznaczone kolorem żółtym) i zagrożone osuwaniem (oznaczone kolorem czerwonym). Źródło: SIP Skawina.*



*U dołu: Krawędź czynnego osuwiska w sąsiedztwie OKR „Gubałówka”. Źródło: SIP Skawina.*



## STRUKTURA ZABUDOWY: ANALIZA HISTORYCZNA



„Gubałówka” pozostawała długo niezabudowanym wzgórzem, na co wskazują mapy historyczne. W bezpośrednim sąsiedztwie nie ma więc obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Małopolskiego ani uwzględnionych w Gminnym Rejestrze Zabytków.

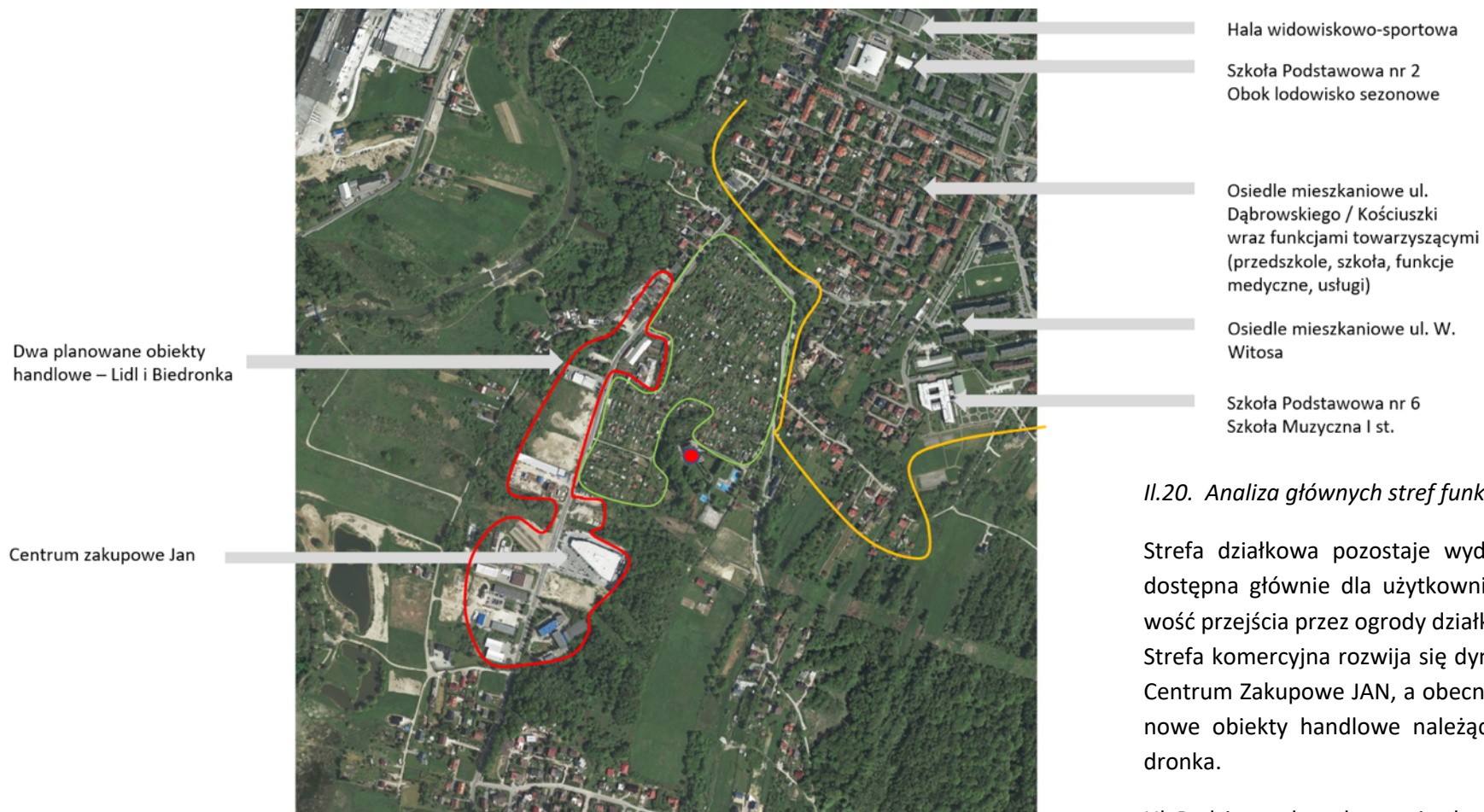
Uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu utrwaliły nieco ‘wyspowy’ charakter lokalizacji budynku OKR – położonego na wzgórzu, ale nie na jego szczycie. Od strony wschodniej otoczenie budynku systematycznie jest zabudowywane zabudową jednorodzinną. W terenie występuje również wiele barier (poza wspomnianymi geotechnicznymi): własnościowo-funkcjonalnych i infrastrukturalnych – w zakresie sieci uzbrojenia terenu i dostępności komunikacyjnej.

*Il. 17-19. U góry: Mapa archiwalna.  
Z prawej: Struktura zabudowy terenu.  
Źródło SIP Skawina.*

*U dołu: Otoczenie budynku od strony wschodniej, model 3-D. Aut. M.Leja.*



## ANALIZA FUNKCJONALNA I INWESTYCYJNA



### Il.20. Analiza głównych stref funkcjonalnych. Opr. Aut.

Strefa działkowa pozostaje wydzielona ogrodzeniem, dostępna głównie dla użytkowników ogrodów. Możliwość przejścia przez ogrody działkowe jest utrudniona. Strefa komercyjna rozwija się dynamicznie. Działają tutaj Centrum Zakupowe JAN, a obecnie realizowane są dwa nowe obiekty handlowe należące do sieci Lidl i Biedronka.

Ul. Radziszowska – droga wjazdowa do centrum Skawiny od strony południowej, to obszar znacznych inwestycji, przede wszystkim o funkcjach handlowo-usługowych, które mogą w przyszłości stanowić dla siebie konkurencję. Już w najbliższym czasie będą tu funkcjonować trzy duże zespoły handlowe. Inwestycje te, pomimo potencjału przyciągania użytkowników, nie są w żaden sposób powiązane z obszarem OKR „Gubałówka”.

Otoczenie obszaru OKR „Gubałówka” od strony centrum miasta kształtują strefy: zespołu zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi funkcjami usługowymi, zespół ogrodów działkowych i podlegająca znacznym transformacjom strefa usług komercyjnych wzdłuż ulicy Radziszowskiej.

Strefa osiedla mieszkaniowego wzdłuż ul. Dąbrowskiego/Kościuszki została wskazana w GPR jako obszar w części podlegający rewitalizacji a w całości jako zdegradowany. W obszarze tym znajdują się jednak niezbędne funkcje edukacyjne (przedszkole, szkoły, funkcje medyczne i podstawowe usługi oraz funkcje sportowe).

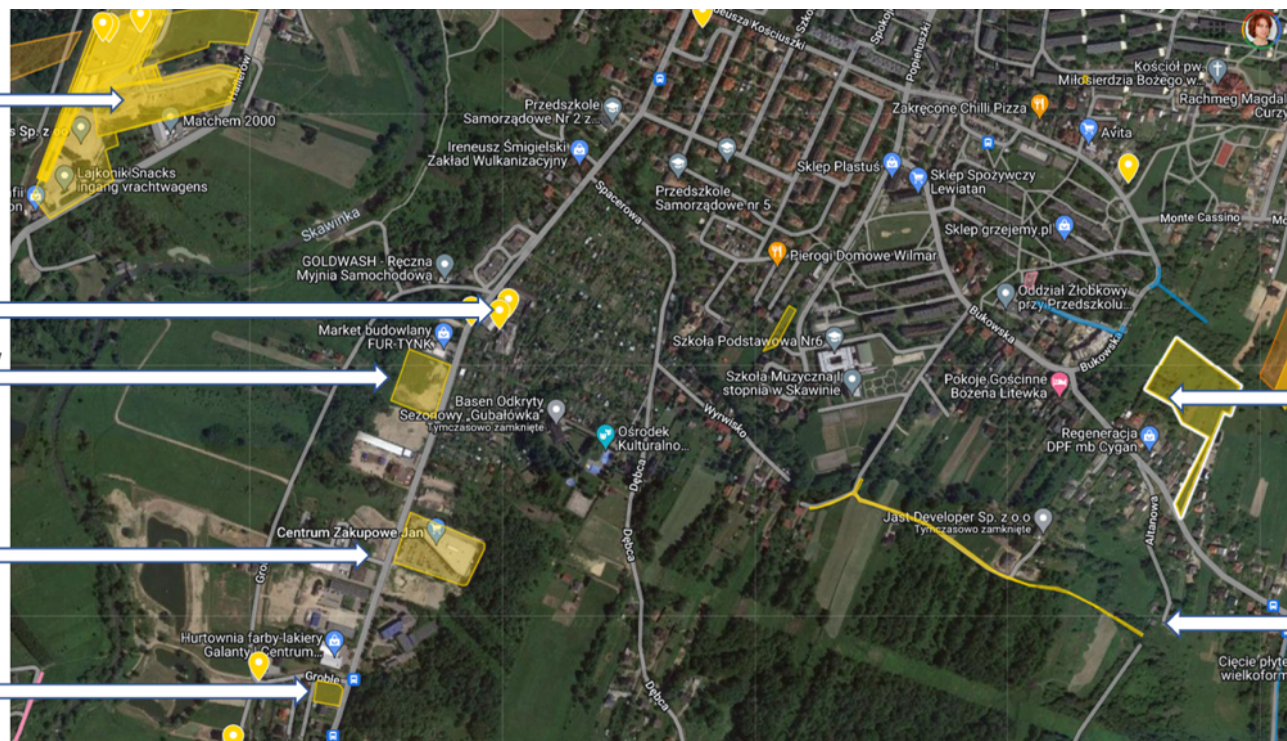
Rozbudowa Zakładu „Lajkonik” o halę produkcyjno-magazynową, halę magazynową, budynek biurowo-socjalny

Budynek handlowy „Lidl”

Budynek handlowo-usługowy „Biedronka” wraz z otoczeniem”

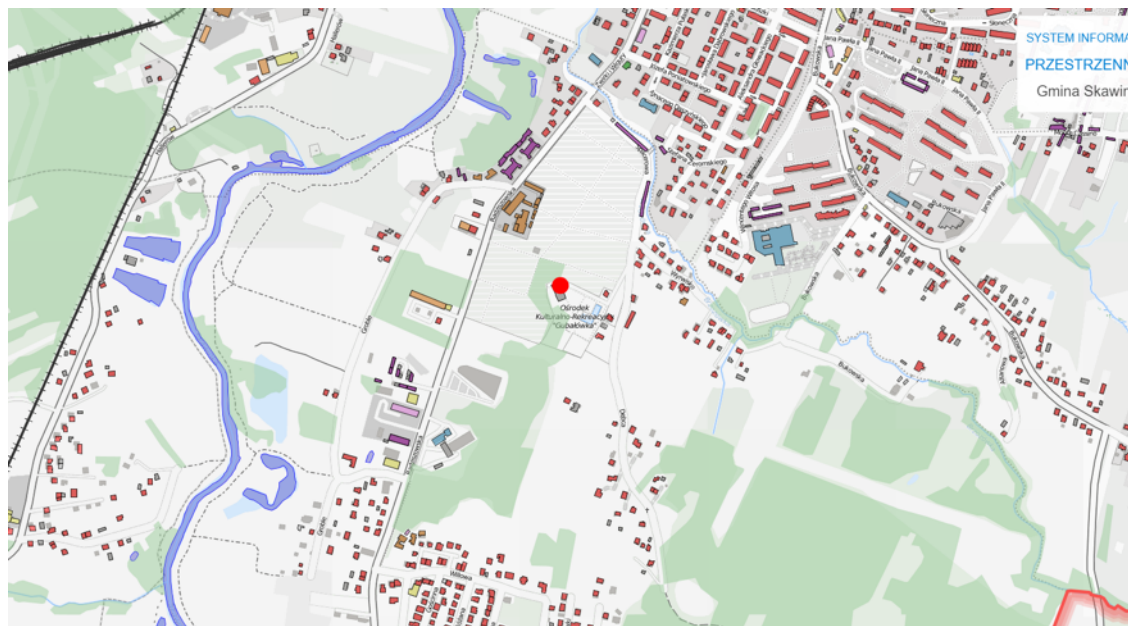
Przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania części budynku handlowo-usługowego

Budynek usługowy



Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i z garażami wielostanowiskowymi

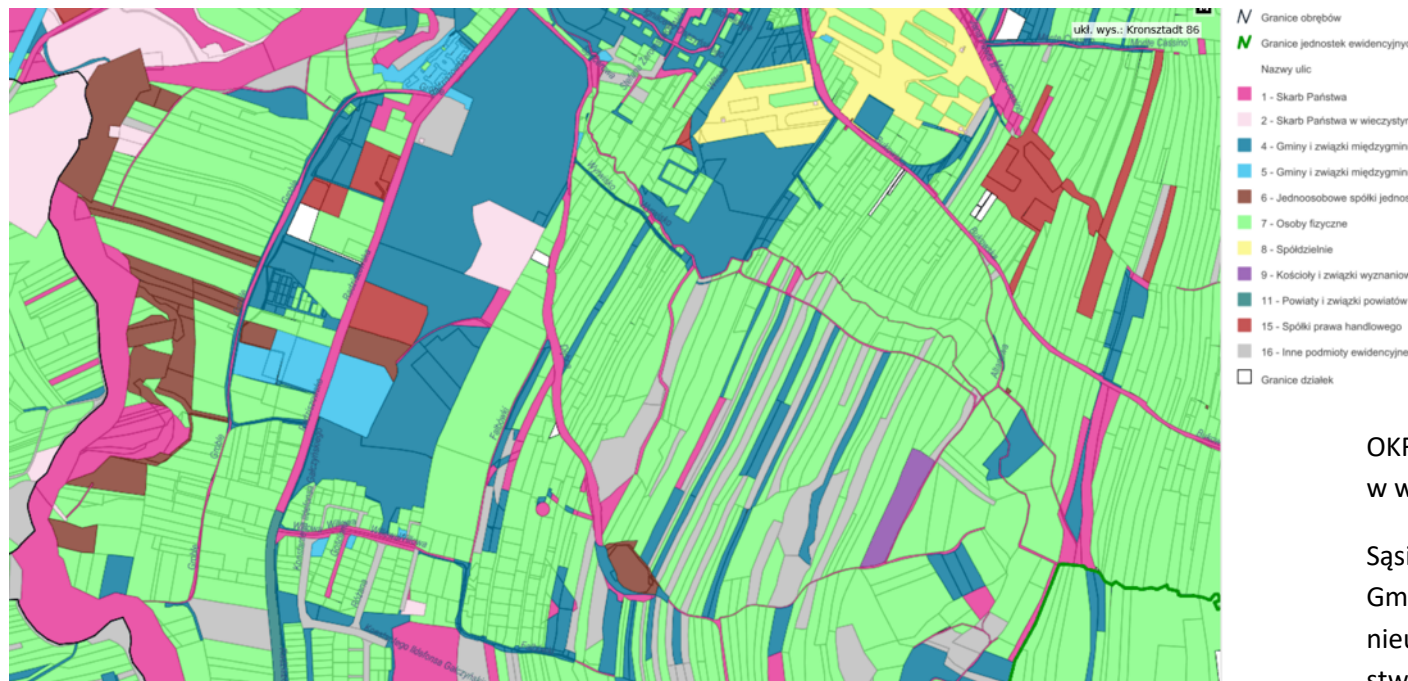
Sieć gazowa



Potencjalnie duża liczba użytkowników planowanych funkcji komercyjnych wymaga analizy dostępności pieszej, transportem zbiorowym i samochodem.

Szczegółowa analiza funkcjonalna otaczającej zabudowy wskazuje na mocne bariery terenowe i niepokojący brak powiązań funkcjonalnych oraz infrastrukturalnych pomiędzy ośrodkiem „Gubałówka” a otoczeniem, zwłaszcza centrum miasta. Sąsiadujące od północnego zachodu ogródki działkowe i zielone nieużytki od strony południowo-wschodniej stanowią istotne bariery, ale też potencjał możliwych powiązań funkcjonalnych obszaru.

*Il.21-22. U góry: Analiza planowanych inwestycji w otoczeniu. Opr. Aut. na podstawie SIP Skawina. U dołu: Analiza funkcjonalna.*



Il.23. Stan własnościowy. Dokument UMiG.

OKR „Gubałówka” jest własnością Skarbu Państwa w wieczystym użytkowaniu.

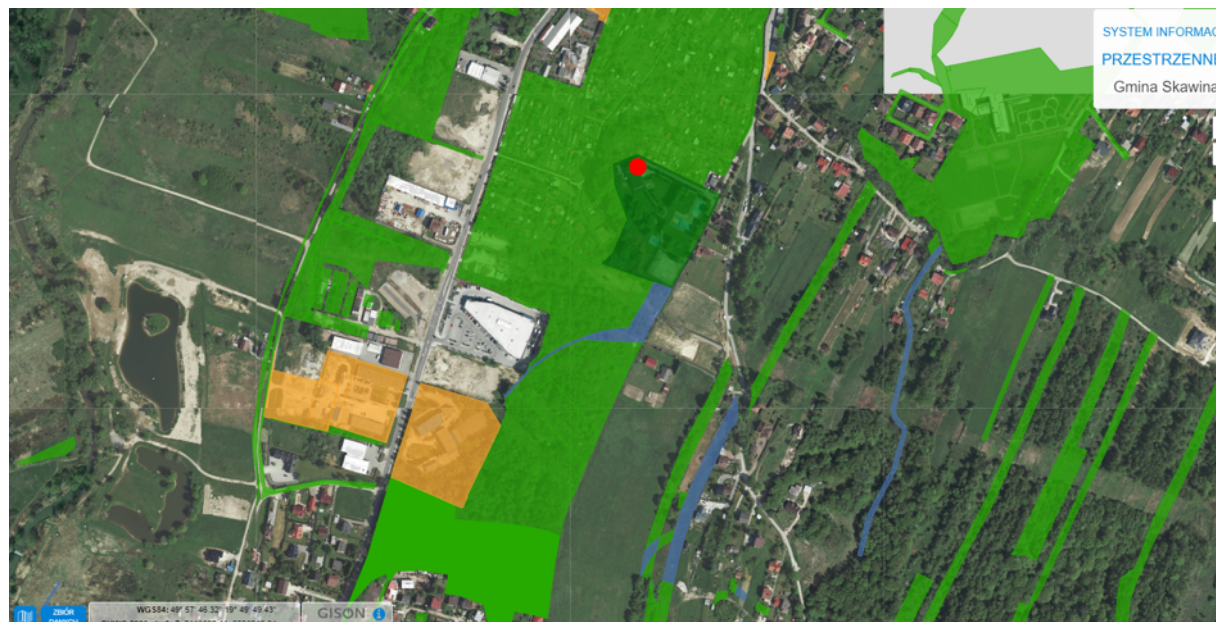
Sąsiedztwo Ośrodka stanowią: będący własnością Gminy teren ogródków działkowych i od południa tereny nieużytków zielonych – własność Gminy i Skarbu Państwa. Publiczna własność na tak znacznym obszarze stanowi istotny potencjał dla przyszłych rozwiązań.

Zwrócić należy uwagę na niedostatecznie rozwiniętą sieć drogową i wynikające z nich braki dostępu (również w odniesieniu do innych działek własności publicznej).

Od wschodu z obszarem graniczą prywatne działki rolne i z zabudową jednorodzinną.

W sąsiedztwie ul. Radziszowskiej zauważalne są zmiany własnościowe. W ostatnim okresie Gmina przekazała teren graniczący od południa z Centrum Zakupowym JAN Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Il.24. Własność publiczna otoczenia „Gubałówki”. Jjasny zielony – własność Gminy, ciemny zielony – własność Skarbu Państwa, żółty – ZWiK. Źródło: SIP Skawina.



## ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

### STRATEGIA ROZWOJU GMINY SKAWINA 2021-2030

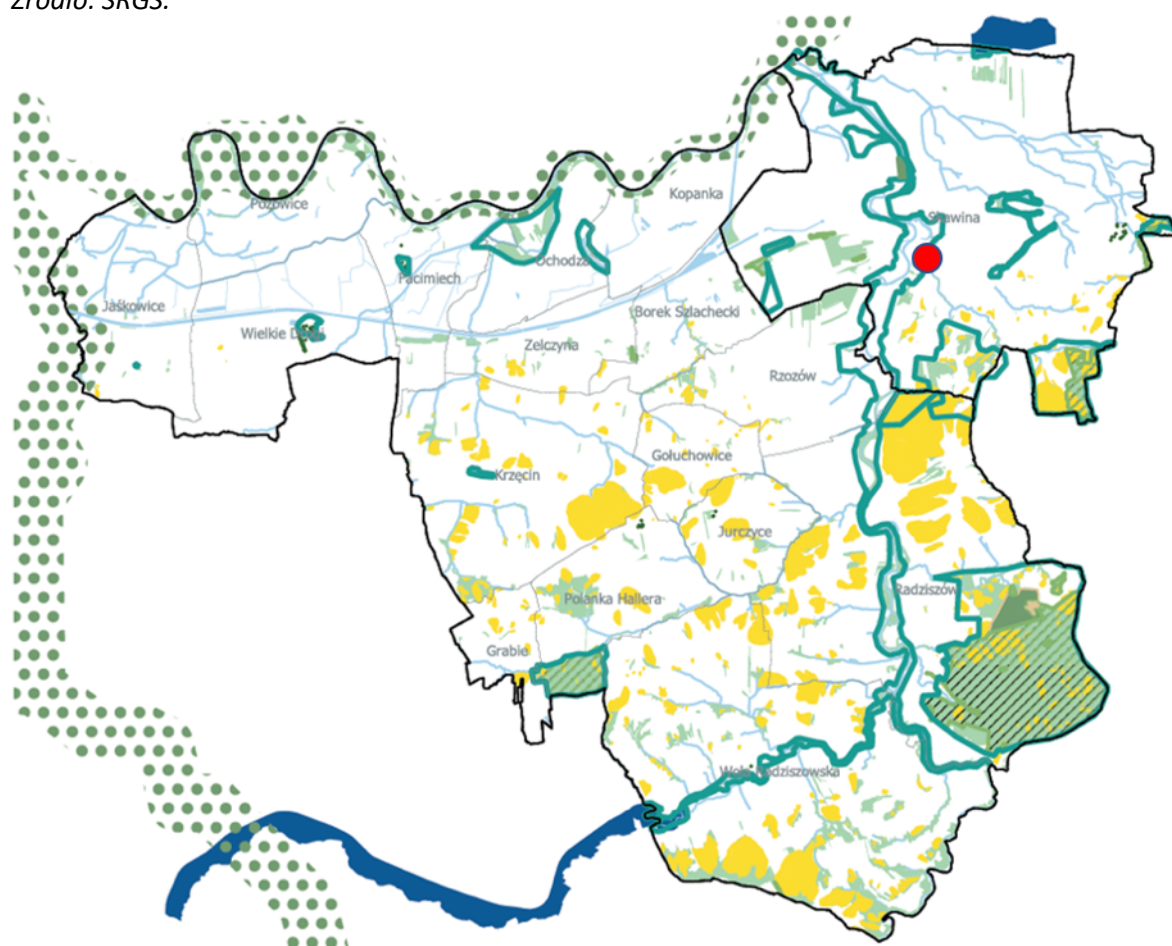
W Strategii Rozwoju Gminy Skawina istotnym elementem dążenia do ładu przestrzennego jest balans w formowaniu zabudowy w celu umożliwienia dostępu do terenów zieleni. W Strategii pojawia się model 'pięciu palców' nawiązujący do Koncepcji dla Kopenhagi (*Five Finger Plan, 1947*) [Il. po prawej, źródło: SRGS].

Il. 26. „Gubałówka” ozn. czerwoną kropką.

Źródło: SRGS.

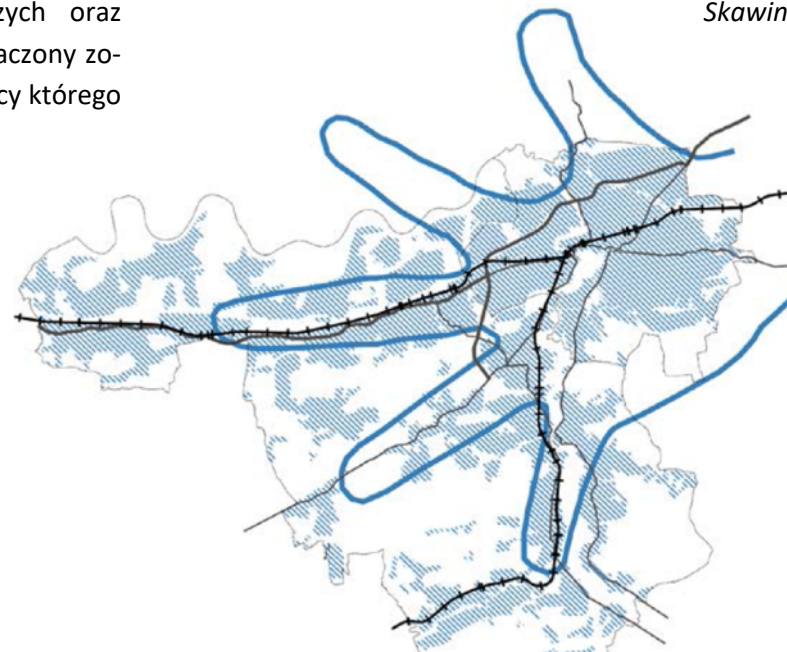
Cel V.3 strategii to Poprawa sytuacji w zakresie dostępu do zieleni, ochrony zasobów przyrodniczych oraz ochrony gruntów. W ramach tego celu wyznaczony został kluczowy dla gminy teren zieleni, w granicy którego znajduje się OKR „Gubałówka”

Il. 25. Koncepcja rozwoju Kopenhagi – inspiracja dla Skawiny.



#### Cel V.3.

- pomniki przyrody
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- ▨ lasy ochronne
- ⋯ główne korytarze ekologiczne
- rezerwat przyrody Kozie Kąty
- projektowane poszerzenie rezerwatu przyrody Kozie Kąty
- Specjalne Obszary Ochrony Natura 2000
- tereny osuwisk oraz zagrożone ruchami masowymi
- kluczowe dla gminy tereny zieleni
- lasy



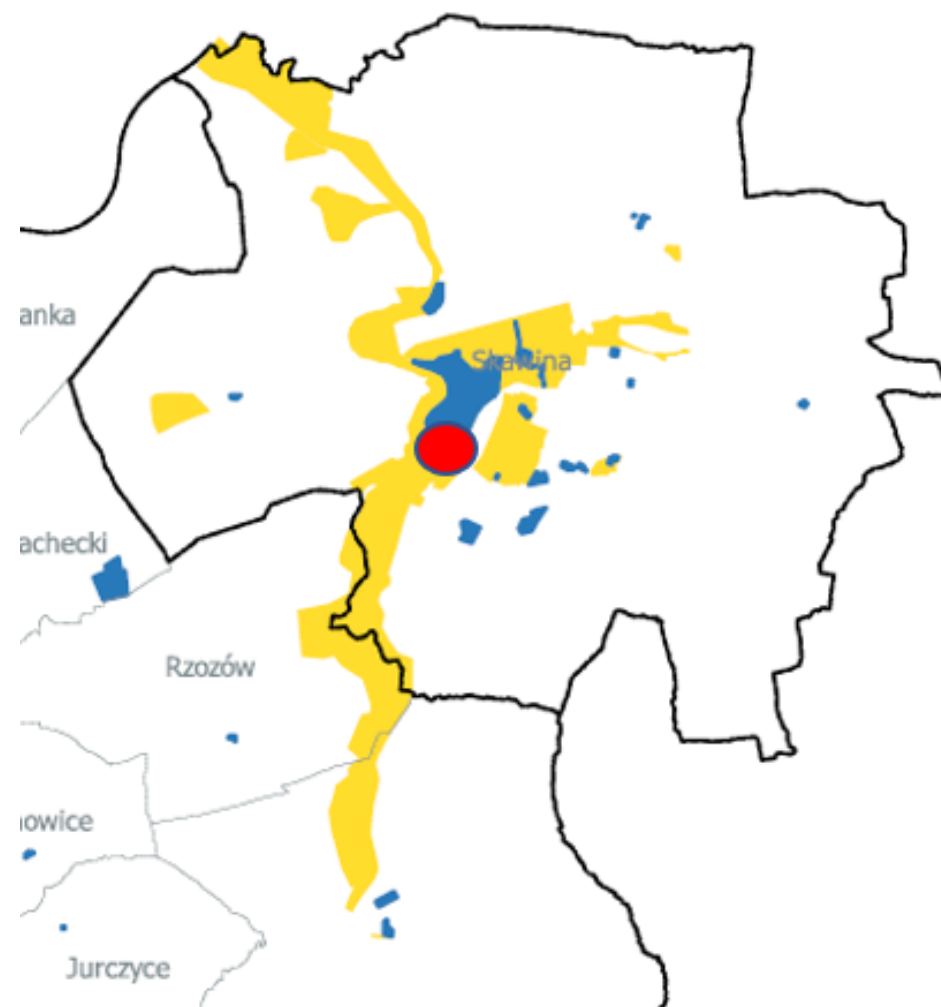
OKR „Gubałówka” można również wpisać w sieć przestrzeni publicznych przeznaczonych do rozwoju w ramach Celu II.7 – Rozwój przestrzeni publicznych SRGS 2021-2030.

W odniesieniu do wcześniejszych analiz przestrzennych, znaczenie „Gubałówki” jako łącznika pomiędzy centrum miasta a strefą południową gminy wydaje się szczególnie istotne.



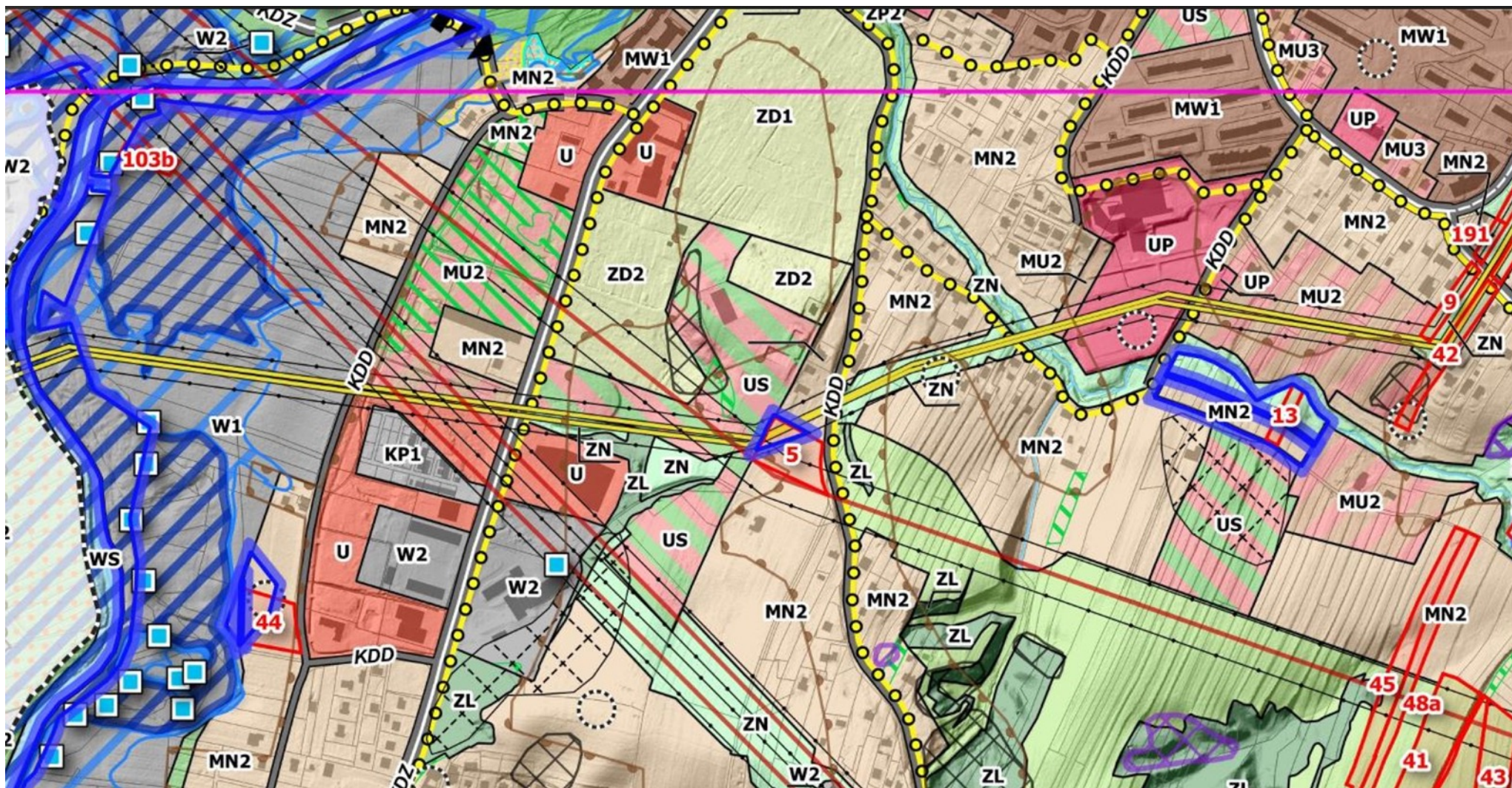
Il. 28. Widok na OKR „Gubałówka” od strony ogródków działkowych i południowego wjazdu do Skawiny. Potencjał otoczenia „Gubałówki” dla sieci przestrzeni publicznych i zielonej infrastruktury Miasta. Fot. Aut.

Il.27. Po prawej: „Gubałówka” (ozn. czerwoną kropką) na tle sieci przestrzeni publicznych przeznaczonych do rozwoju w ramach Celu II.7. Źródło: SRGS.



Cel II.7.

- obszary przestrzeni publicznych wymagające podjęcia działań animacyjnych
- przeznaczone do rozwoju przestrzenie publiczne



Il.29. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego – dokument obecnie procedowany przez Gminę. Zapis terenu. Źródło: SIP Skawina.





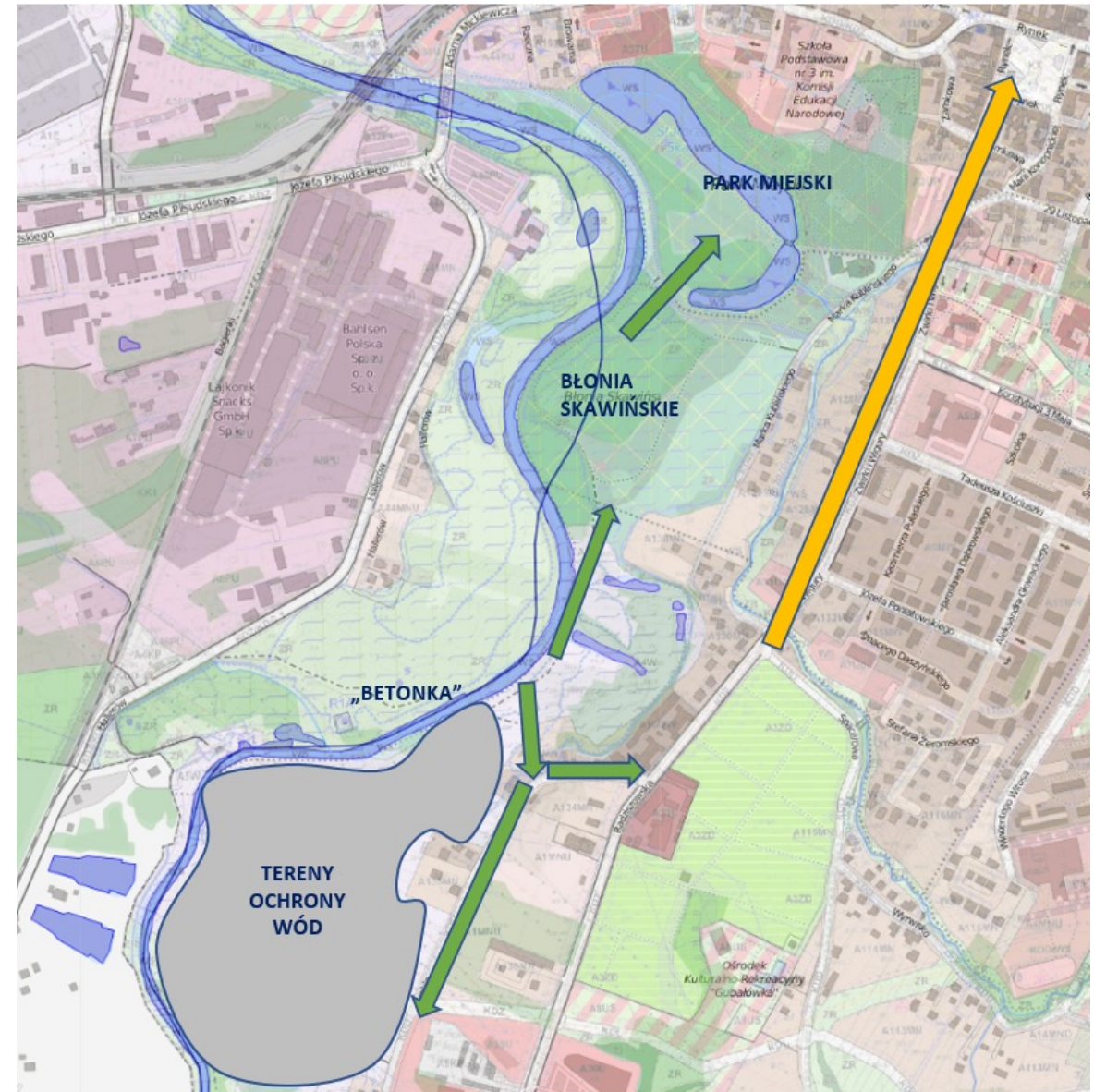
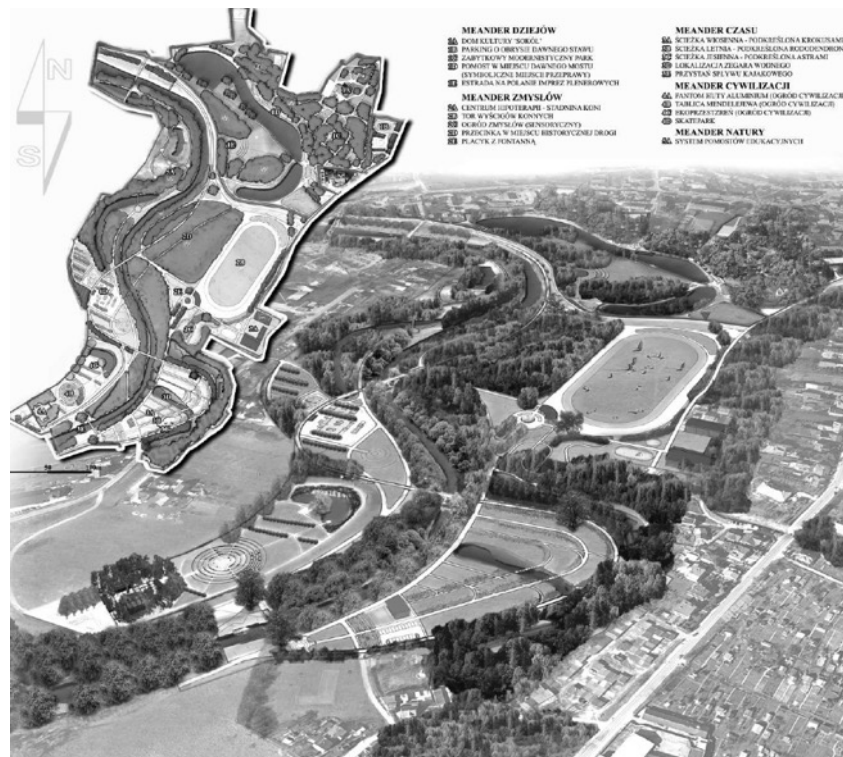


## ANALIZA POWIĄZAŃ I BARIER

### PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

Gubałówka mogłaby zostać wpisana w sieć ciągu parkowego wzdłuż rzeki Skawinki – z dostępnością pieszą i rowerową. Powiązanie wymaga jednak dojścia do ul. Radziszowskiej – przez teren Ogródków Działkowych, ew. przez inne tereny gminne (choć to drugie rozwiązanie zwiększa odległości i pogarsza dostępność dla większości potencjalnych użytkowników).

Warto przypomnieć koncepcję K. Wątor-Kmity: wykreowania wzdłuż koryta Skawinki Parku Meandrów – jako centralnej, zielonej przestrzeni publicznej miasta. Należy jednak zauważyć, że obecne zapisy dotyczące ochrony wód powierzchniowych, dodatkowo wzmacniane w nowym dokumencie SUIKZP, praktycznie uniemożliwią przechodzenie pieszych lub przejeżdżanie rowerem wzdłuż Skawinki, powyżej tzw. „Betonki”.



Il.34-35. Powyżej: Analiza powiązań OKR „Gubałówka”. Opr. Aut.  
Po lewej: K. Wątor-Kmita, Koncepcja rozbudowy Parku Miejskiego w Skawinie – Park Meandrów.

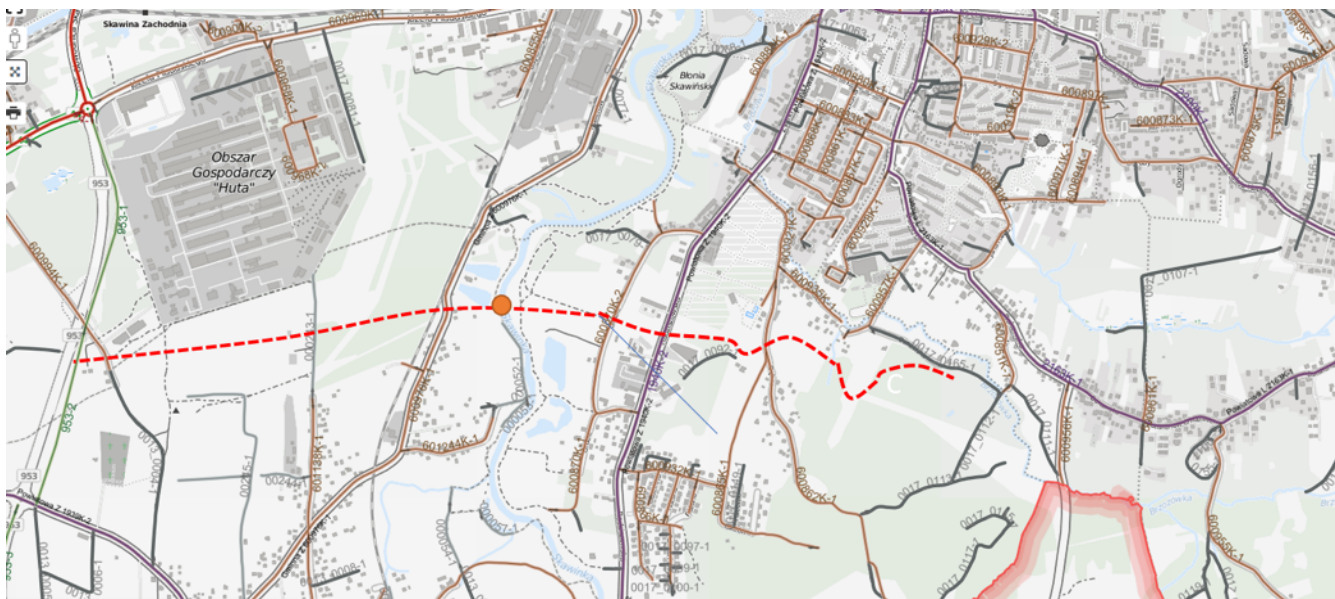
## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I DROGOWA



Obszar na południe od OKR „Gubałówka” przecina stara magistrala gazowa i dwie sieci wysokiego napięcia. W tym obszarze planowana była też droga klasyfikowana jako zbiorcza, a na odcinku wschodnim jako lokalna. Obecnie Gmina planuje wycofać się z realizacji tej inwestycji na odcinku od ul. Radziszowskiej do „Gubałówki” – ze względu na sieć gazową, krawędź osuwiska i ew. negatywne oddziaływanie na obszary rekreacyjne tak położone.

*Il.36. Główne elementy infrastruktury technicznej i drogowej w sąsiedztwie OKR „Gubałówka” (ozn. pomarańczową kropką). Opr. Aut. na podstawie SIP Skawina.*

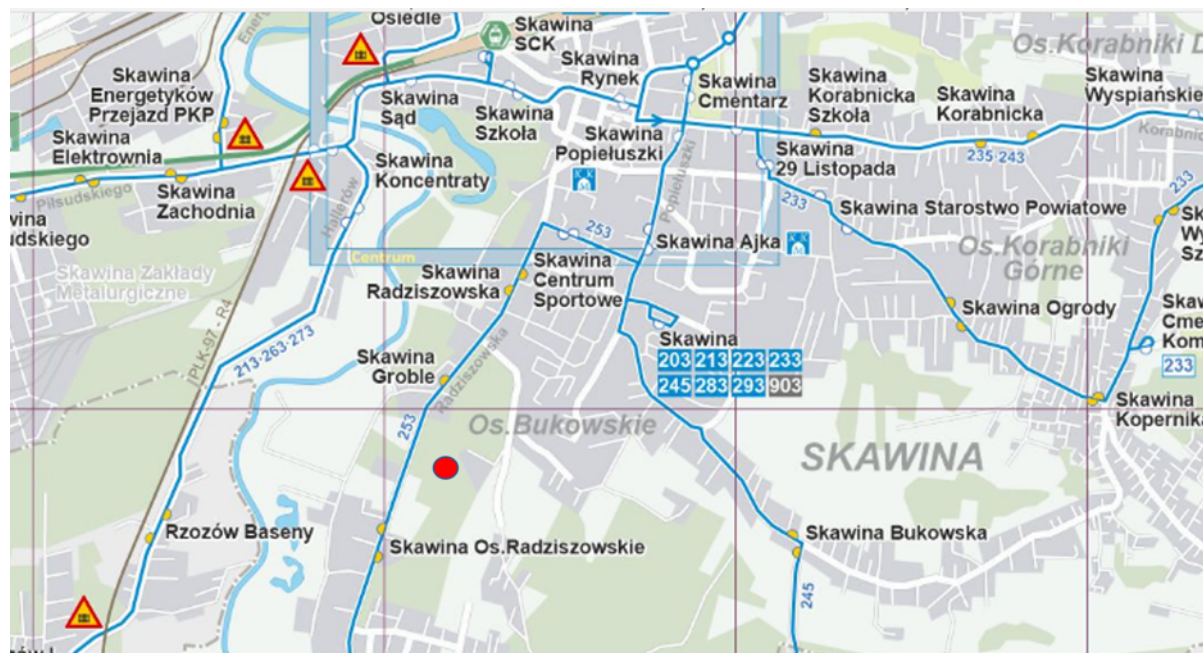
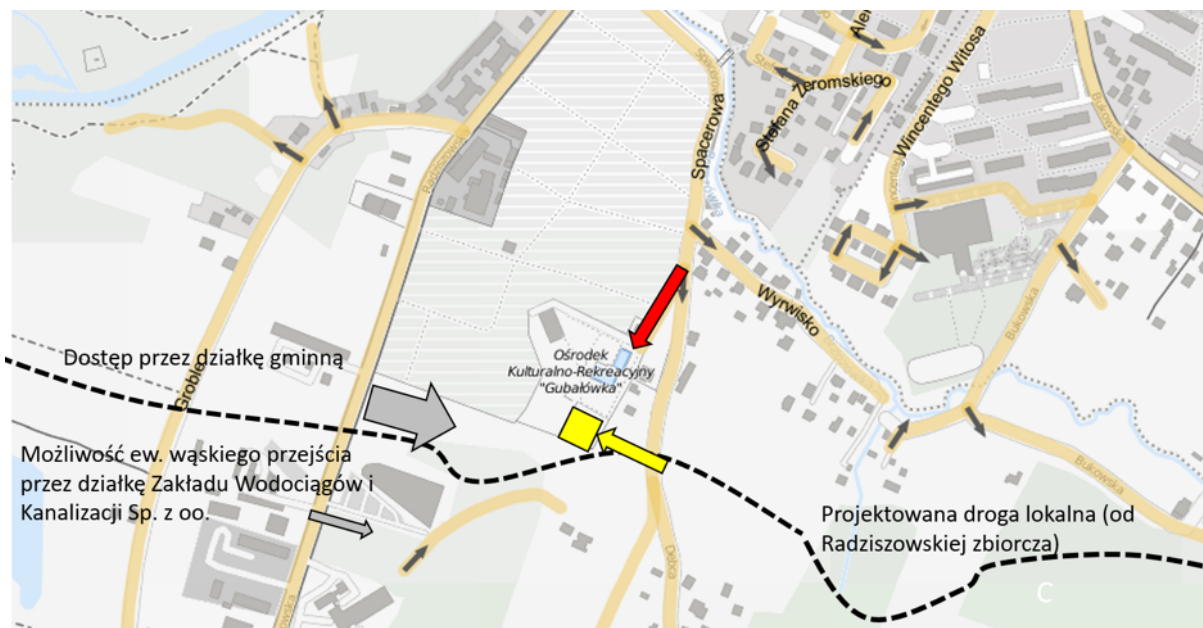
- Projektowana droga zbiorcza/lokalna
- Magistrala gazowa
- Sieci wysokiego napięcia



Z drugiej strony pozostaje wciąż nierozwiązany problem obsługi drogowej terenów na wzgórzu. Infrastruktura techniczna stanowi istotną barierę dla potencjalnych, nawet niewielkich inwestycji. Szczególnie trudne mogą okazać się działania umiejscowione nad starą siecią gazową, której stan techniczny wymaga konsultacji z gestorem sieci.

*Il.37. Planowana droga zbiorcza / główna. Obecnie wycofywana przez Gminę z procedowania w obszarze na wschód od ul. Radziszowskiej.*

## DOSTĘPNOŚĆ PIESZA I TRANSPORTEM ZBIOROWYM



Dostępność piesza OKR „Gubałówka” możliwa jest obecnie niemal wyłącznie od strony ul. Spacerowej – z wejściem przez wąską działkę drogową wzdłuż ogrodów działkowych.

*Il.38. Analiza dostępności pieszej OKR „Gubałówka”. Opr. Aut. na podstawie SIP Skawina.*

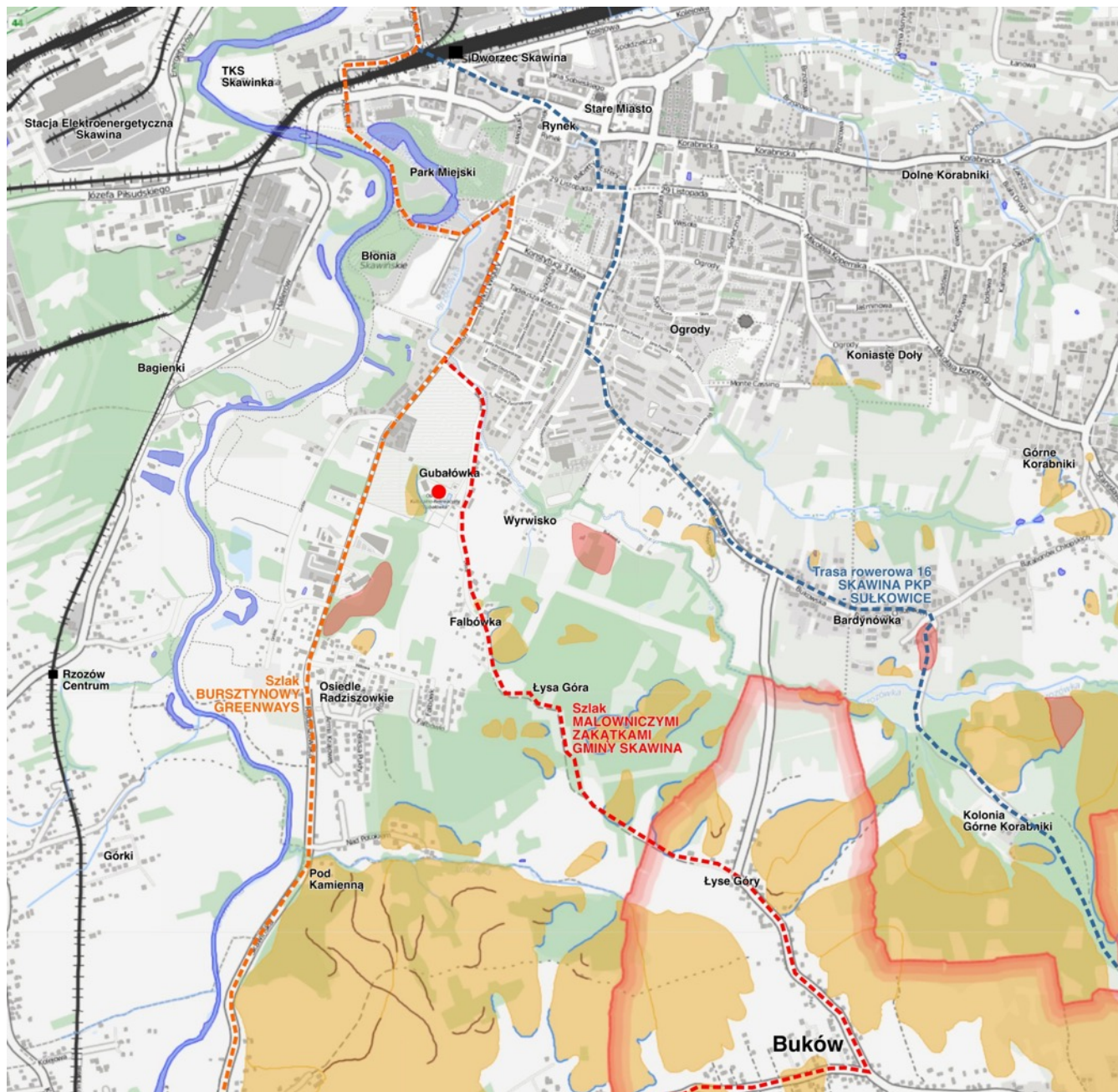
Analiza możliwości dojścia do działki od strony ul. Radziszowskiej wskazuje na możliwe przejścia przez:

- Ogródki działkowe (ustalenia szczegółowe w tym zakresie poczyniono w czasie dalej opisanego wywiadu z Działkowcami i potwierdzono w czasie warsztatów Charrette)
- Działkę gminną obecnie wykorzystywaną na targowisko rolne i składowisko
- Działkę ZWiK położoną częściowo pod linią wysokiego napięcia
- Od strony projektowanej drogi lokalnej (w przypadku uwłaszczenia)

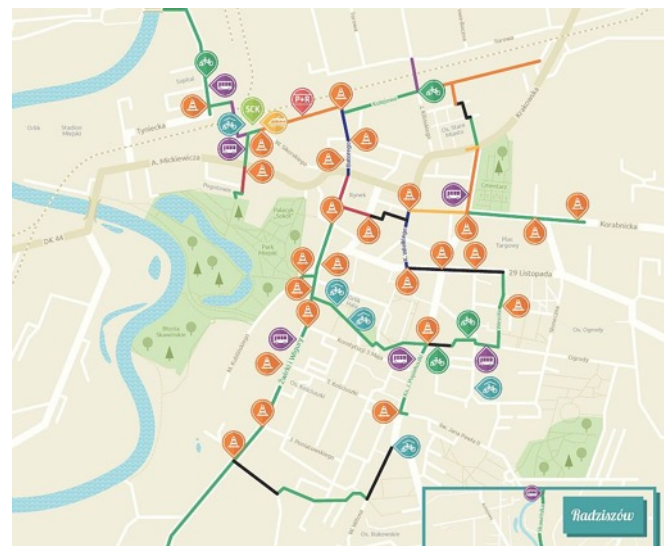
Dostępność środkami transportu zbiorowego tj. autobusem linii 253 jest niezbyt wygodna i oddalona – ze względu na obecne wygradzenia od strony ul. Radziszowskiej. Przystanki nie są też blisko rozmieszczone. Brakuje przystanku w stronę centrum.

*Il.39. Obsługa OKR „Gubałówka” transportem zbiorowym. Opr. Aut. na podstawie SIP Skawina.*

## TRASY ROWEROWE



Il.40. Poniżej: Planowane inwestycje w infrastrukturę rowerową w Skawinie. Źródło: [www.skawina.pl](http://www.skawina.pl).

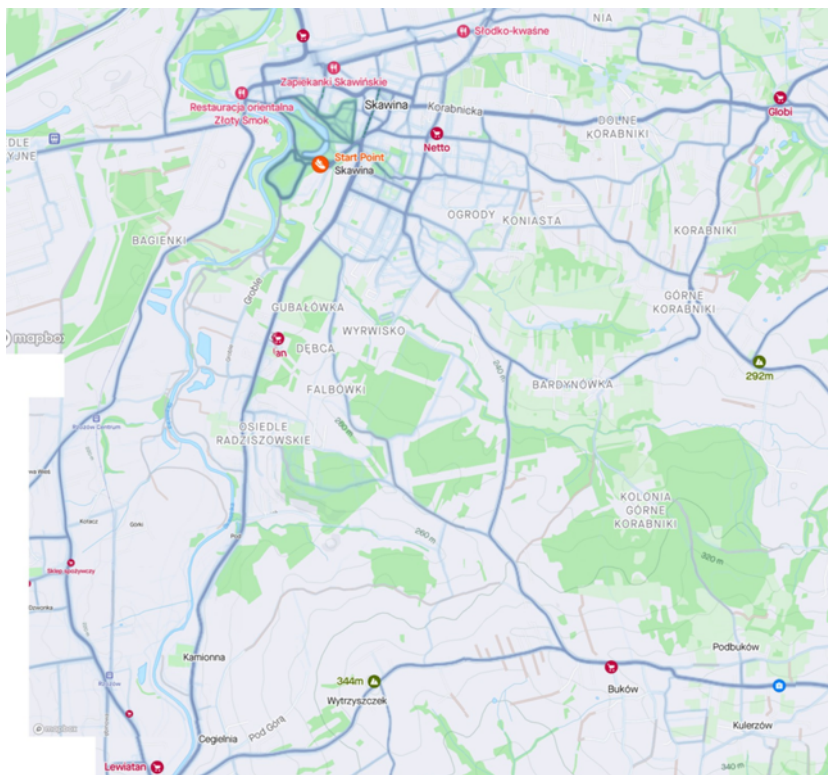


Wzdłuż ul. Radziszowskiej znajduje się wydzielona miejska ścieżka rowerowa. Jest ona wygodna, ale mało atrakcyjna. Wadą rozwiązania w lecie jest brak zacielenia. Nie ma też bezpośredniego połączenia z Gubałówką.

W pobliżu OKR „Gubałówka” przebiegają trasy małopolskich i regionalnych szlaków rowerowych i kulturowych, w tym, w bezpośrednim sąsiedztwie: Szlak Malowniczymi Zakątkami Gminy Skawina, Szlak Bursztynowy Greenways (wzdłuż ul. Radziszowskiej), a nieco dalej w kierunku wschodnim – trasa rowerowa 16 Skawina PKP – Sułkowice.

Il.41. Po lewej: Regionalne trasy rowerowe (żółtym kolorem oznaczono tereny osuwiskowe). Opr. Aut. na podstawie [www.traseo.pl](http://www.traseo.pl) i *Małopolska na rowery / Visit Małopolska*.

## ŚCIEŻKI BIEGOWE I ROWEROWE W REGIONIE

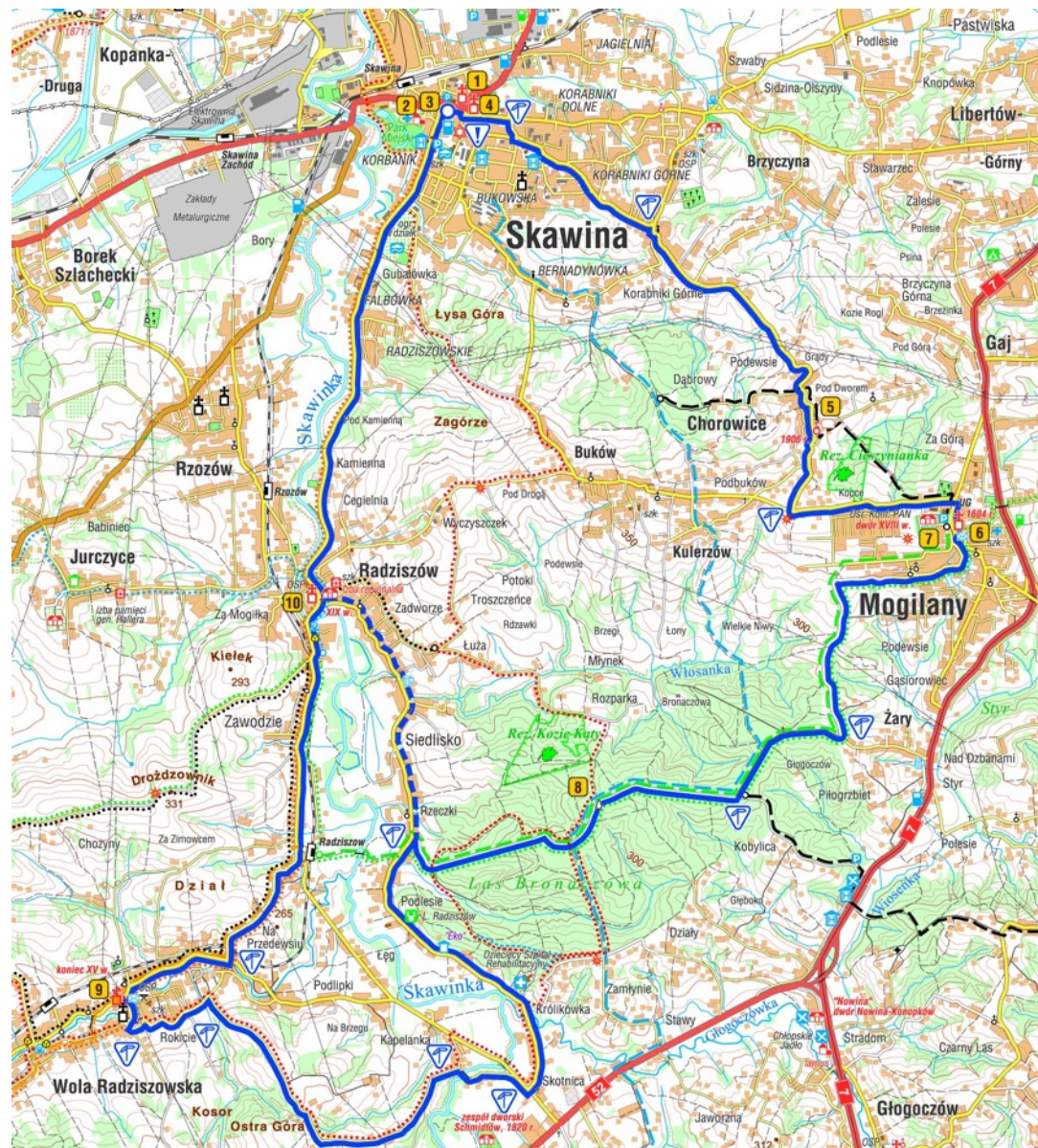


Il.42. Trasy biegowe. Opr. Aut. na podstawie Strava: Track Running. Strava.pl.

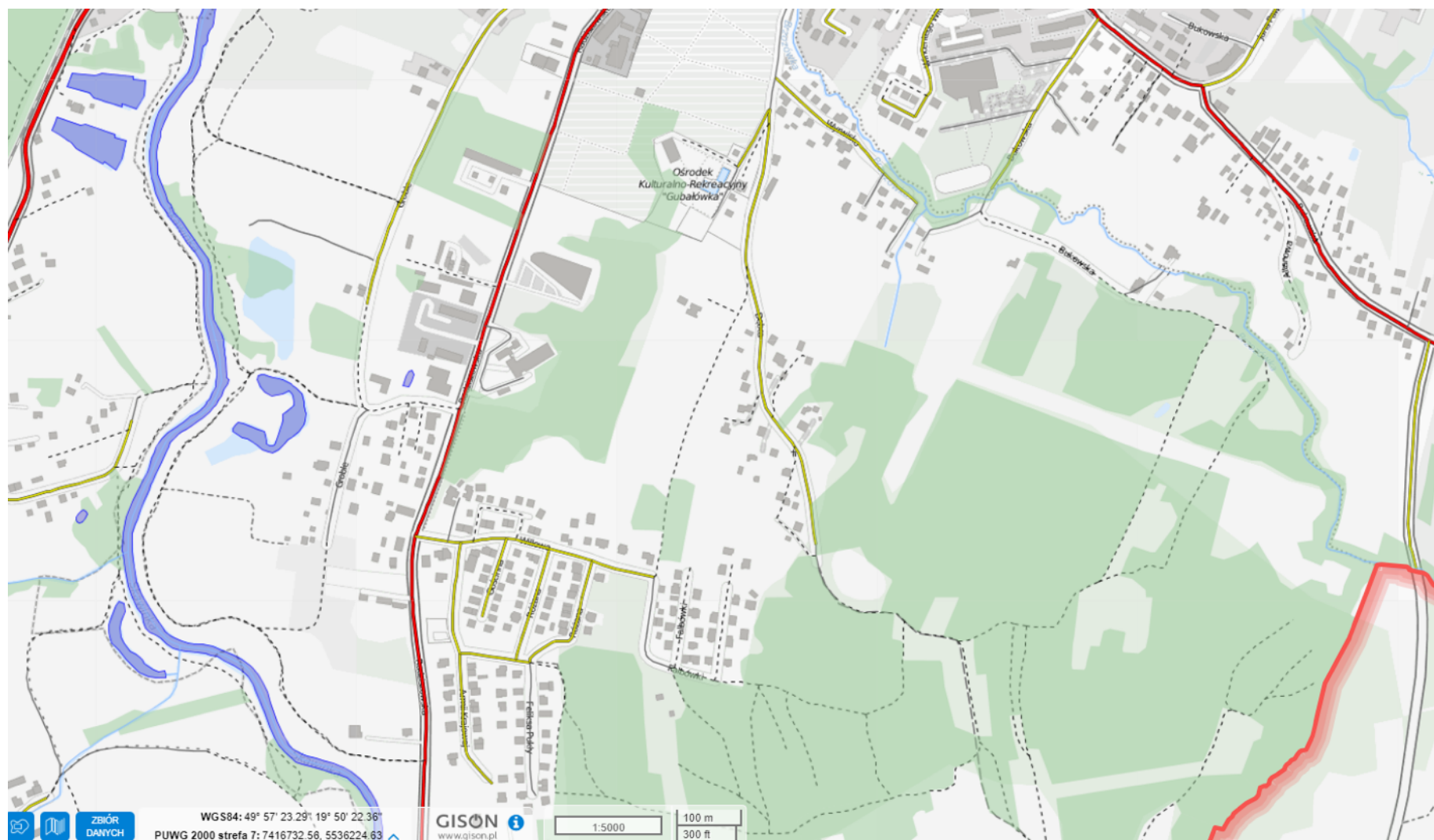
Obok OKR Gubałówka przebiega znaczna liczba tras biegowych. Teren jest aktywnie używany przez biegaczy, na co wskazuje jedna z map wygenerowanych na portalu Strava.

Położona na granicy miasta „Gubałówka” ma potencjał bazy wypadowej z miasta do regionu zarówno dla aktywnie biegających jak i dla rowerzystów. Wpisuje się w sieć połączeń pomiędzy Skawiną, Radziszowem i Mogilami.

Il.43. Przykład: Wycieczki po Małopolsce, Trasa 16, Do Lasu Bronaczowa: Skawina, Chorowice (5 km) Mogilany (7,5 km) Rez. Kozie Kąty (12,5 km) Wola Radziszowska (22,5 km) Radziszów (27,5 km) Skawina (31 km) – 31 km, 3 h, trasa łatwa. Portal turystyczny Województwa Małopolskiego.



## DOSTĘPNOŚĆ TERENÓW ZIELENI

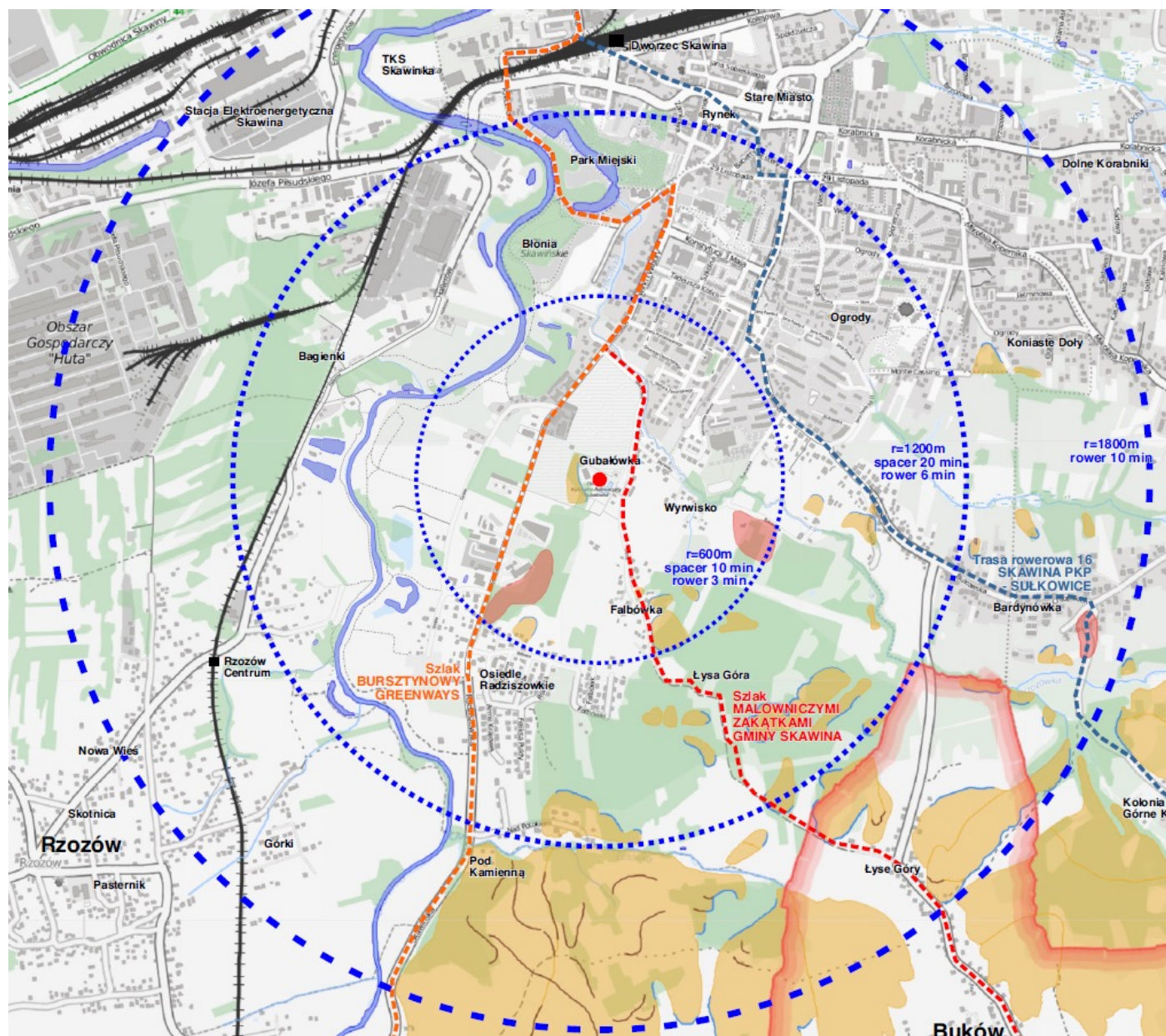


Teren OKR „Gubałówka” otacza nieuporządkowany obszar zieleni leśnej i nieużytków zielonych. Zieleń ta zalesia krawędź zbocza opadającego na południowy zachód w stronę ul. Radziszowskiej. Po stronie południowo-wschodniej występuje więcej terenów leśnych.

Pomimo braku wytyczonych szlaków teren jest aktywnie uczęszczany przez mieszkańców. Powyższa mapa przedstawia nieformalną sieć przedeptów i ścieżek rowerowych. Dzięki, nieutwardzone ścieżki zagęszczają się w południowej części analizowanego obszaru.

*Il. 44. Tereny zieleni i obecne ścieżki piesze.  
Opr. Aut. na podstawie SIP Skawina.*

## MODEL DOSTĘPNOŚCI OKR „GUBAŁÓWKA”



Analiza hipotetycznych izometrii dostępu z i do „Gubałówki” pokazuje, że OKR jest potencjalnie dostępny pieszo i rowerowo dla większości mieszkańców miasta i z wielu jego ważniejszych punktów.

W odległości do 1200 m, czyli 20-minutowego spaceru lub ok. 6 min. jazdy rowerem, znajduje się Rynek w Skawinie, Błonia Skawińskie, Park Miejski i większość dużych osiedli. Jest to również potencjalna odległość dostępu do stacji kolejowej Rzeszów Centrum.

Opracowanie wskazuje również na fakt, że cała Skawina ma potencjał miasta dla pieszych i rowerzystów (większość obszaru centralnego można pokonać pieszo lub rowerem w 10 minut). Wymagałoby to jednak uzupełnienia istniejącej infrastruktury.

Opracowane izometrie dostępności wskazują na potrzebę znacznej poprawy dostępności pieszej i rowerowej poprzez **zagęszczenie sieci ciągów i dróg dla pieszych i rowerów**: poprawę jakości istniejących ścieżek, uzupełnienia tam, gdzie brakuje im ciągłości, otwarcie terenów grodzonych i utworzenie nowych połączeń.

Il.45. Analiza dostępności OKR „Gubałówka” dla pieszych i rowerzystów. Opr. Aut.



## ANALIZA SPOŁECZNA

### PROGRAM ROZWOJU SPORTU I REKREACJI W GMINIE SKAWINA na lata 2016-2020+

Centrum Kultury i Sportu (CKiS) jest samorządową instytucją kultury, której misją jest „kształtowanie wrażliwości społeczeństwa na dobrą kulturę lokalnej oraz zachęcanie do uczestnictwa w rekreacji i sporcie”. Centrum prowadzi działalność kulturalną, sportową, rekreacyjną i turystyczną na terenie gminy Skawina, m.in. na obszarze OKR „Gubałówka”. Wg programu z 2016 r. prowadzona działalność sportowa obejmuje sekcje: brydża sportowego – 16 osób, koszykówki – 45 os., speed-badmintonu – 36 os., szachów – 38 os., pływania: 30 os., tenisa stołowego – 47 os., cheerleaders – 59 os. Możliwość korzystania z kompleksu „Gubałówka” określono w programie jako mniej rozpoznawalną (w dalszej kolejności z rzadszą częstotliwością wskazań).

Uznano m.in. potrzebę rozwijania oferty rekreacyjnej na terenie Skawiny i przeorientowanie jej na osoby dorosłe, seniorów, a także rodziny z dziećmi. Ankietowani wskazali Park Miejski, Błonia Skawińskie oraz basen „Gubałówka” jako miejsca do rozwijania takiej oferty.

Zakładano zweryfikowanie obszaru „Gubałówki” dla budowy nowego, wielofunkcyjnego stadionu o profilu lekkoatletycznym (certyfikowanego). Ostatecznie wskazano potrzebę budowy nowoczesnego kompleksu basenowo-rekreacyjnego wraz ze ścianką wspinaczkową.



Il.46-47. Zdjęcia z wizji lokalnych. Fot. Aut.



## SPOTKANIA Z INTERESARIUSZAMI

W ramach prac przygotowawczych i studiów wstępnych przeprowadzono szereg spotkań i wizji lokalnych.

**31.05.2022**

### SPOTKANIE Z PRZEDSTAWICIELAMI UMiGS oraz CKiS

Wizja lokalna – teren Ośrodka  
Spacer badawczy wokół „Gubałówki”

**18.11.2022**

### SPOTKANIE ORGANIZACYJNE w UMiGS

Ustalenie zakresu prac przygotowawczych do koncepcji Funkcjonalno-Przestrzennej:

- metodyki i terminów Warsztatów (Charrette)
- promocji Warsztatów Charrette

Mapowanie Interesariuszy.

**19.11.2022**

### WIZJA LOKALNA – OŚRODEK I RELACJE ZEWNĘTRZNE

**05.12.2022**

### SPOTKANIE ORGANIZACYJNE w UMiGS

Dyskusja wokół przedstawionej analizy OKR i otoczenia.

Planowanie spotkań i wywiadów grupowych.

Ustalenie treści ankiety badawczej.

**13.12.2022**

### SPOTKANIE ORGANIZACYJNE w UMiGS

Dyskusja wokół sposobu użytkowania Ośrodka.

Dyskusja wokół potencjału miejsca.

Analiza dostępności, komunikacji i połączeń.



## DALSZE KONSULTACJE Z CKiS

Listopad 2022

Po konsultacjach z przedstawicielami CKiS określono zintegrowaną wizję „Gubałówki” i jej otoczenia jako:

- jeden z głównych obiektów rekreacyjnych w Skawinie
- atrakcyjny i ogólnodostępny teren służący mieszkańcom miasta i gminy
- funkcjonalnie połączony z parkiem miejskim (obszar będący docelowo rozszerzeniem i uzupełnieniem funkcji parku miejskiego)
- kolejną wizytówkę miasta (podobnie jak Park Miejski)
- atrakcyjne centrum konferencyjne vs. obiekt rekreacyjny (możliwość organizacji półkolonii, kina letniego oraz innych atrakcji wakacyjnych), kąpielisko (kompleks basenów otwartych, wodne atrakcje dla dzieci), oraz jeden z ośrodków kultury (prowadzenie zajęć sekcyjnych oraz organizacja wydarzeń)
- obiekt służący zarówno mieszkańcom Skawiny jak i przyciągający gości z terenu powiatu i regionu
- obiekt mający temat przewodni (jak poniżej)

Rozważane funkcje / tematy przewodnie:

- nowoczesne baseny z wodą ogrzewaną energią słoneczną (ew. geotermią)
- centrum sportów rowerowych: single track, downhill, wyciąg, rampy, pumptrack, velodrom
- centrum sportów ekstremalnych: rampy, skatepark, pumptrack, sklep i serwis, może też manufaktura, warsztat „społecznościowy”, szkoła jazdy na rowerze, treningi sportów ekstremalnych, zimą teren do wykorzystania np. dla free-riderów narciarskich albo dla

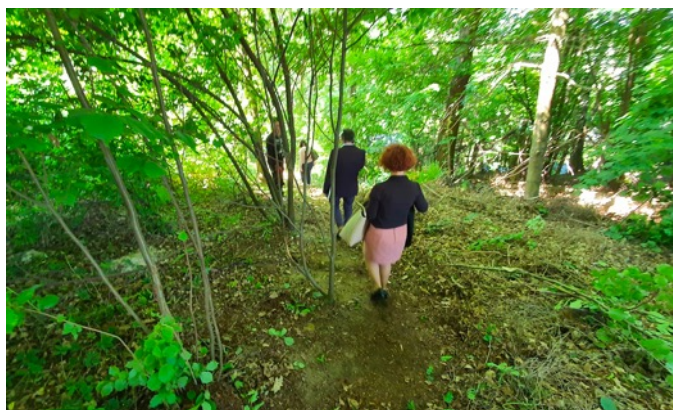
snowboardzistów; miejsce organizacji zawodów z cyklu „Red Bull Extreme”

- centrum sportów biegowych: trasy biegów przełajowych, trasy treningowe, siłownia w obiekcie oraz na zewnątrz, trasy nordic walking, centrum regeneracji i fizjoterapii, sklep z butami i akcesoriami, miejsce organizacji zawodów
- centrum sportów siłowych: siłownia zewnętrzna klasyczna, siłownia kalisteniczna, tor do biegów ekstremalnych typu Runmageddon, tor do ćwiczeń tego typu, tor do parkouru
- centrum rehabilitacji i fizjoterapii

Dodatkowo zaproponowano rozważenie:

- przebudowy kompleksu basenów otwartych (modernizacja i zbadanie możliwości funkcjonowania przez cały rok, a także instalacji atrakcji wodnych – bicze, gejzery, jacuzzi, zjeżdżalnia),
- instalacji tężni solankowej,
- budowy dodatkowych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, m.in.: boiska do siatkówki plażowej, boiska wielofunkcyjnego, kortu tenisowego, zjeżdżalni grawitacyjnej, parku linowego, ścianki wspinaczkowej oraz elementów kina plenerowego (rzutnika, ekranu, leżaków, mebli ogrodowych etc.).

Należy szukać takich rozwiązań, które z obiektu sezonowego, silnie uzależnionego od warunków atmosferycznych, pozwolą uczynić obiekt całoroczny, z którego będą korzystać mieszkańcy miasta i gminy Skawina oraz goście poszukujący różnorodnych form rekreacji, a nie wyłącznie istniejących basenów otwartych.



Il.48-50. Zdjęcia z wizji lokalnych. Fot. Aut.

Z kolei funkcjonowanie „Gubałówki” jako centrum konferencyjnego wymagałoby przynajmniej podstawowej bazy noclegowej dla kilkanaścioro osób.

## SPOTKANIE Z PRZEDSTAWICIELAMI OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

10.01.2023

Na terenie ogrodu znajduje się obecnie 211 ogródków działkowych; zrzeszonych jest ok. 330 Działkowców.

### Problemy zgłaszane przez Działkowców:

- Brak jednoznacznych uwarunkowań prawnych w zakresie własności/użytkowania terenu;
- Problem dojścia do przystanku autobusowego w stronę miasta i braku przejść dla pieszych;
- Zalewanie działek wodą z basenów;
- Nieszczelna instalacja wodna na terenie Ogródów;
- Stare, brzydkie, walące się ogrodzenie – prośba do UM o wsparcie w postaci wymiany na nową siatkę, przynajmniej wzdłuż ul. Radziszowskiej;
- Brak miejsc postojowych dla działkowców.

### Oferowane przez Działkowców możliwości współpracy:

- Możliwość uzgodnienia przejścia przez Ogrody Działkowe w stronę Gubałówki od strony ul. Radziszowskiej i Spacerowej;
- Możliwa współpraca w zakresie działań edukacyjnych: oprowadzania dzieci, pokazywania upraw, pasiek itp.; udostępnianie Domu Działkowca;
- Animowanie wydarzeń dla dzieci;
- Wspólne wykorzystywanie przestrzeni do parkowania na terenie miejskim – tzw. placu targowego (czynnego tylko w soboty i czwartki do ok. 11:00).

Il.51. Ścieżka na terenie Ogródów – potencjalne dojście do „Gubałówki” od strony ul. Radziszowskiej. Fot. Aut.



Il.52. Schemat wstępne rozważanych powiązań Gubałówki z ul. Radziszowską przez Ogrody Działkowe.

Opr. Aut.



## DOKUMENTY PRAWNE i inne materiały uwzględnione w opracowaniu (wybór)

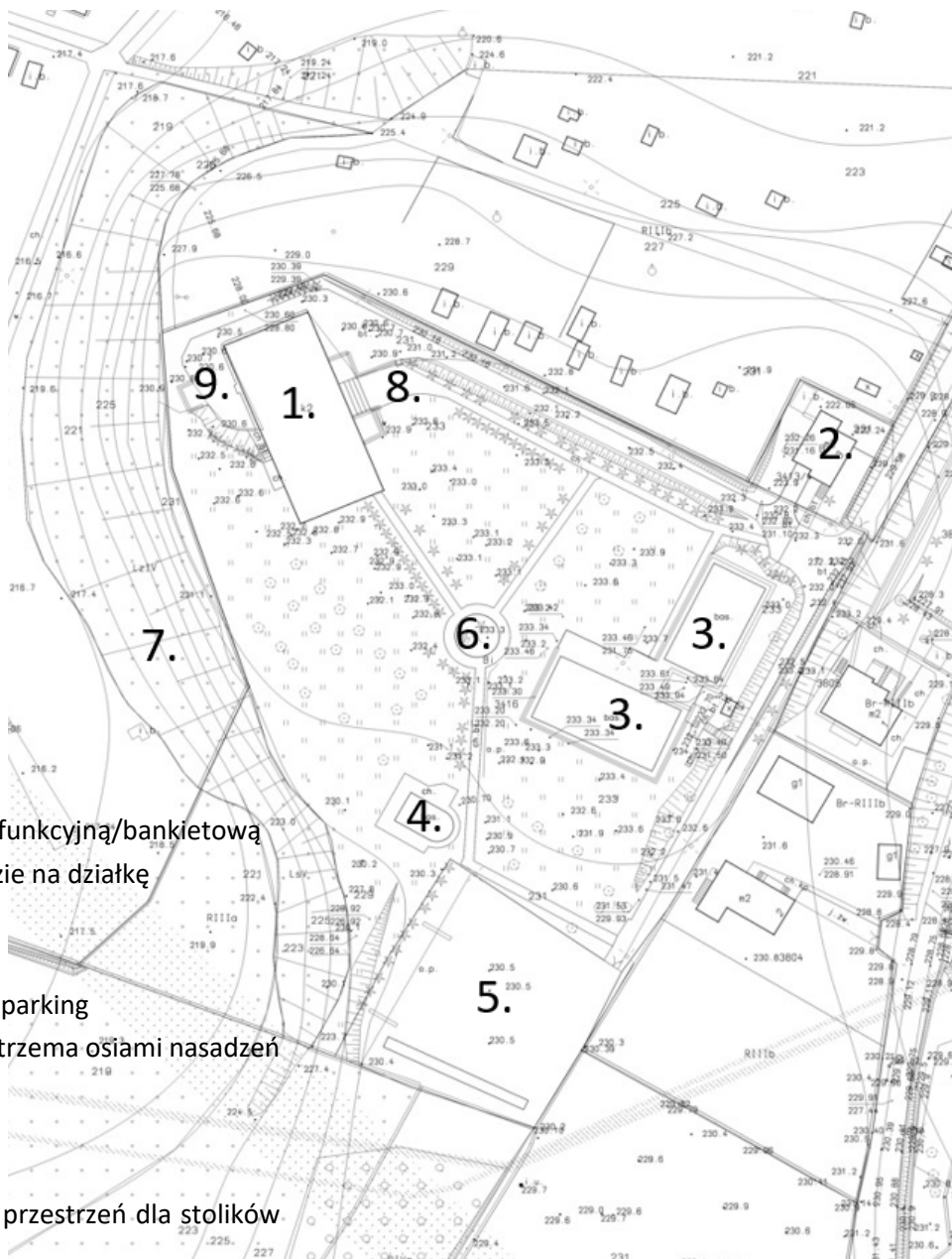
- **GPR – Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Skawina na lata 2016-2022**, Skawina—Kraków 2016, Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXVII/390/17 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 22 lutego 2017 roku. Opracowanie: K. Gasidło, T. Kmieć, L. Klimas, K. Tadeusiak-Jeznach, M. Piątkowska, K. Świerczek, B. Pietras, FRDL, Małopolski Instytut Samorządu Terytorialnego i Administracji.
- **SUiKZP, Tom I – Diagnoza stanu istniejącego – uwarunkowania rozwoju** – Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skawina w Jej Granicach Administracyjnych, Tom I, Diagnoza stanu istniejącego – uwarunkowania i możliwości rozwoju, Załącznik nr 1a do Uchwały nr XXXIX/387/09 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 30.12.2009.
- **SUiKZP, Tom II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego** – Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Skawina w Jej Granicach Administracyjnych, Tom II, Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, Załącznik nr 1a do Uchwały nr XXXIX/387/09 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 30.12.2009.
- **SUiKZP – projekt** – Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Skawina z dnia 20 maja 2022 r. o zmianie terminu wyłożenia do publicznego wglądu projektu SUiKZP Gminy Skawina w jej granicach administracyjnych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- **MPZP** – Uchwała Nr XIIN/456/13 Rady Miejskiej w Skawinie z dnia 12 grudnia 2013 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Skawina w jego granicach administracyjnych, online: [https://administracja.gison.pl/mpzp-public/skawina/uchwaly/U\\_XIIN\\_456\\_13.pdf](https://administracja.gison.pl/mpzp-public/skawina/uchwaly/U_XIIN_456_13.pdf).
- **STRATEGIA ROZWOJU 2021-2030** – Załącznik do uchwały nr XIV N/541/21 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 6 grudnia 2021 r. Opracowanie: IEP Kraków i BEF Kraków, zespół: J. Jeżak, M. Huculak, J.Salamon, E. Chromniak, J. Czarnik, A. Słowik, M. Starzyk, przy współpracy z pracownikami UMiG w Skawinie.
- **Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Skawina na lata 2020-2023** – Uchwała nr XXVI/384/20 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 30 grudnia 2020.
- **Wykaz obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Małopolskiego** z uwzględnieniem podziału na powiaty i gminy. Stan na 07.2021.
- **Decyzja w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków nieruchomych** z dn. 26 listopada 2020 r. Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Krakowie z orzeczeniem o wpisaniu do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego pod numerem rejestru A-1573/M historycznego układu urbanistycznego miasta Skawina.
- **Program rozwoju sportu i rekreacji w Gminie Skawina na lata 2016-2020+** – FRDL, Małopolski Instytut Samorządu Terytorialnego i Administracji. Uchwała nr XX/282/16 Rady miejskiej w Skawinie z dn. 22 czerwca 2016.
- **Polityka Senioralna dla Gminy Skawina na lata 2022-2026**, Uchwała nr XLIV/631/22 Rady Miejskiej w Skawinie z dn. 25 maja 2022 r.
- **Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Skawina na lata 2016-2022.**
- **Plan Mobilności dla Gminy Skawina.**

## ŹRÓDŁA INFORMACJI PUBLICZNEJ, MAPY, DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

- Mapy Zasadnicze z zasobu Gminy Skawina
- GISON, [Sip.gison.pl](http://Sip.gison.pl)
- Traseo, <https://www.traseo.pl/trasy/kategoria/rower-gorski/query/Skawina>
- Strava, [www.strava.pl](http://www.strava.pl)
- DUODESIGN BA D.Dousa, Przebudowa i modernizacja istniejących basenów odkrytych wraz z budową budynku socjalno-technicznego na działce 3416 obręb Skawina z instalacjami wewnętrznymi energii elektrycznej i wodnokanalizacyjnymi, przyłączem kanalizacji opadowej, budową kabla energetycznego, przebudową sieci wodnokanalizacyjnej, Projekt budowlany, Kraków 2009.
- K. Wątor-Kmita, Dawne meandry rzeki Skawinki zapisem dziejów miejsca – Koncepcja projektowa Parku Meandrów w Skawinie, Czasopismo Techniczne, 5-A/2010.
- P. Ruchała, A. Cisowski, Ekspertyza stanu technicznego dwóch basenów odkrytych na terenie Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego w Skawinie, ul. Dębca, Kraków 2009.

## INWENTARYZACJA URBANISTYCZNA OKR

Il.53. Kopia mapy zasadniczej z naniesionymi obiektami OKR.  
Opr. Aut.



1. Budynek główny z salą wielofunkcyjną/bankietową
2. Dom gospodarza przy wjeździe na działkę
3. Basen otwarty
4. Brodzik dla dzieci
5. Kort tenisowy / tymczasowy parking
6. Główna przestrzeń zielona z trzema osiami nasadzeń żywotników
7. Skarpa osuwiska
8. Główne wejście do budynku
9. Wejście do kawiarni i letnia przestrzeń dla stolików restauracyjnych

Centrum Kultury i Sportu podejmowało szereg aktywności związanych z zapewnieniem odpowiedniego utrzymania budynku i basenów odkrytych.

### STAN TECHNICZNY BUDYNKU nr 1

Wg Protokołu nr 14/2022 z dnia 22.06.2022 – bez większych uwag, zalecenia – bez większych uwag. Obiekt był inwentaryzowany w 2010 r. Kubatura budynku: 3718 m<sup>3</sup>, powierzchnia użytkowa: 437,4 m<sup>2</sup>, 3 kondygnacje, technologia tradycyjna.

### EKSPERTYZA STANU TECHNICZNEGO DWÓCH BASENÓW ODKRYTYCH

WNIOSKI (wg P. Ruchała, A. Cisowski, Ekspertyza stanu technicznego dwóch basenów odkrytych na terenie Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego w Skawinie, ul. Dębca, Kraków 2009): Istniejące baseny konstrukcyjnie nie odpowiadają obecnym wymogom pod względem szczelności. Rysy i pęknięcia w dużej mierze spowodowane są złą technologią wykonania elementów betonowych. Sama naprawa powstałych pęknięć może okazać się niewystarczająca.

Konieczna jest gruntowna modernizacja zarówno samych nitek basenów, jak i istniejących instalacji. Zmianie ulegnie sposób i technologia obiegu wody, co pociągnie za sobą konieczność ingerencji w betonowe elementy obudowy.

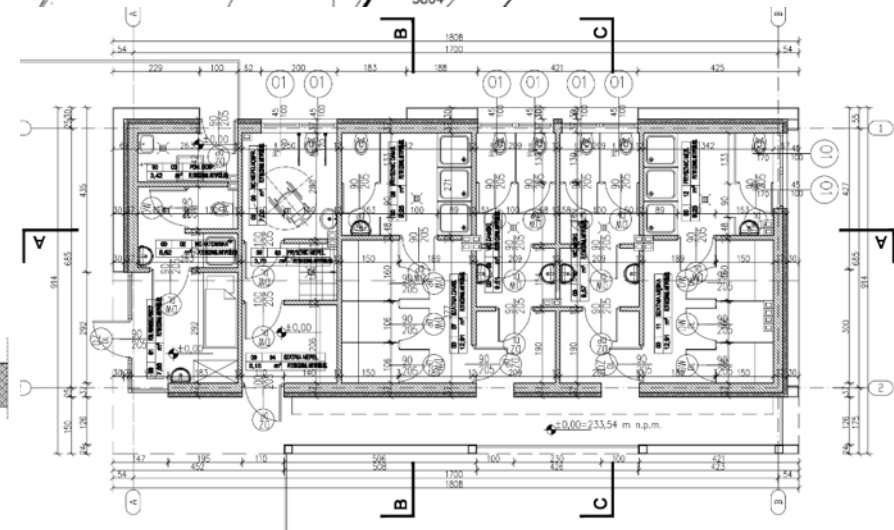
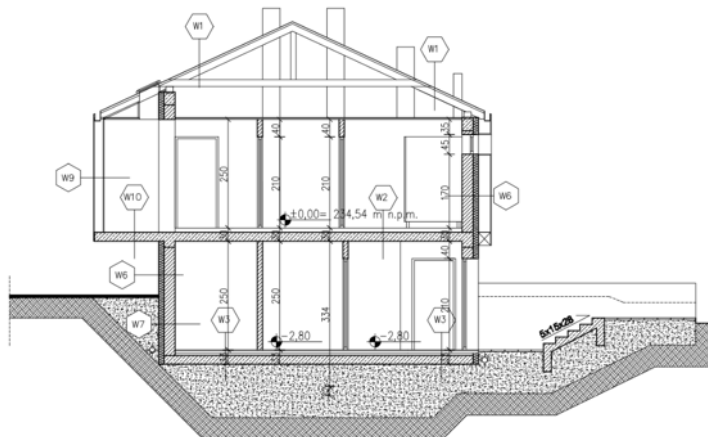
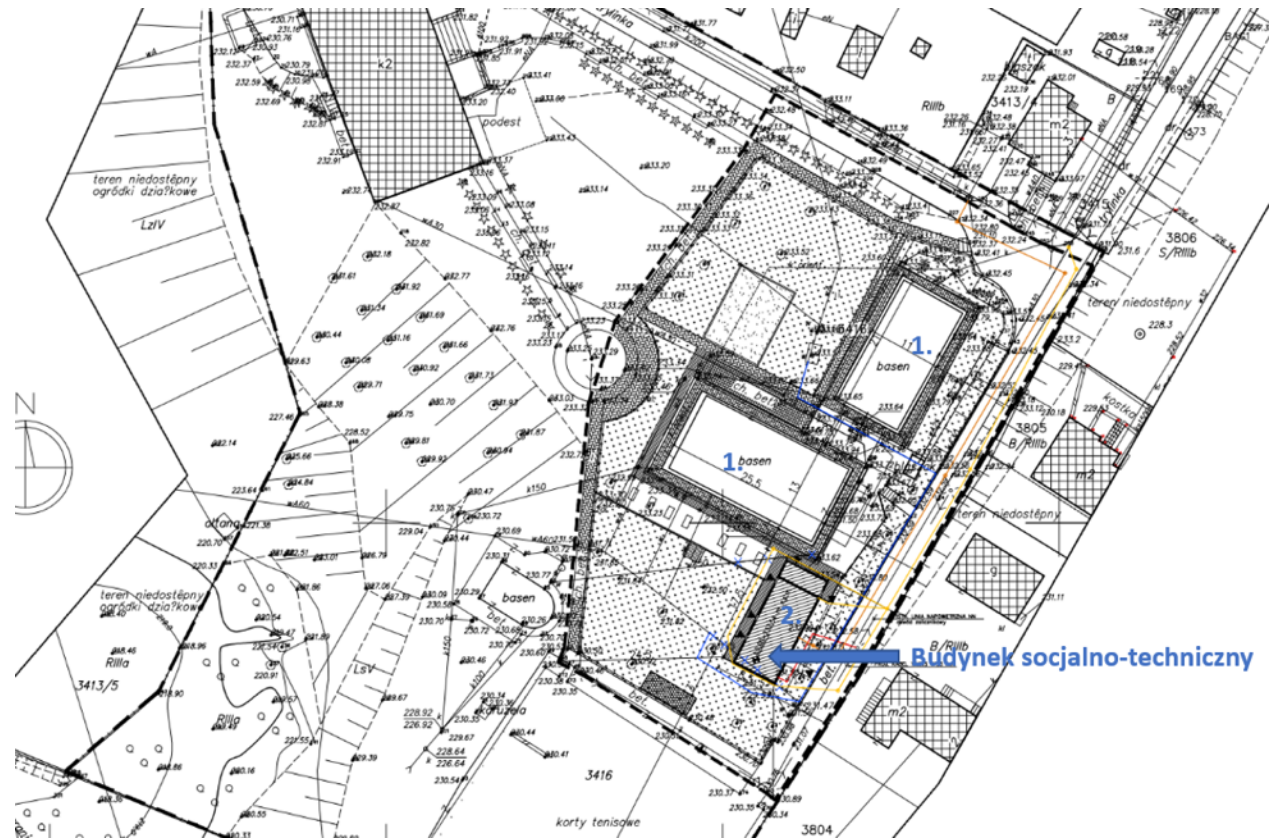
Należy uporządkować teren wokół obiektów, zwłaszcza tak ukształtować spadki, aby uniemożliwić powstawanie zastojów wodnych w przejściach między basenami.

W kolejnych latach prowadzono dorywcze prace naprawcze basenów, wykonano i uzupełniono ogrodzenia poszczególnych niecek.

W 2009 r. wykonano projekt pt. „Przebudowa i modernizacja istniejących basenów odkrytych wraz z budową budynku socjalno-technicznego na działce 3416 obręb Skawina z instalacjami wewnętrznymi energii elektrycznej i wodnokanalizacyjnymi, przyłączem kanalizacji opadowej, budową kabla energetycznego, przebudową sieci wodnokanalizacyjnej”, Projekt budowlany, aut. DUODESIGN, D.Dousa, Kraków, 2009.

Koncepcja objęła tylko fragment terenu, co należy uznać za wadę zamówionego opracowania. Zaproponowano nowe niecki basenowe (1). Projektowany budynek socjalno-techniczny (2) blokuje powiązania części rekreacyjnej z terenem gminnym po stronie południowej.

Nie zaproponowano istotnych działań dot. Budynku głównego. Obiekt został docieplony, ale przy tej okazji niekorzystnie zmieniono jego kolorystykę (białe modernistyczne wykończenia elewacji zastąpiono brązowymi).



Il. 54-56. Projekt DUODESIGN:

Powyżej: Rzut terenu

Poniżej: Przekrój i rzut budynku socjalno-technicznego

## ŹRÓDŁA ILUSTRACJI

Il.1-4. Fotografie archiwalne ze zbiorów Muzeum Regionalnego w Skawinie

Il.5. Centrum Kultury i Sportu w Skawinie

Il.6-8. Fotografie własne Autorów

Il.9-10. Drink Bar Gubałówka, Włodzimierz Młynarczyk.  
<http://www.gubalowka-wesela.pl>

Il.11-14. Fotografie i opracowania własne Autorów na podstawie materiałów SIP Skawina

Il.25-27. Strategia Rozwoju Gminy Skawina

Il.28. Fotografia własna Autorów.

Il.29. Projekt SUIKZP, SIP Skawina

Il.30. SUIKZP z 2009 – obowiązujący, SIP Skawina

Il.31-32. Obszary rewitalizacji i Obszary zdegradowane. SIP Skawina

Il.33. Opracowanie własne Autorów na podstawie SIP Skawina

Il.34. K. Wątor-Kmita, Koncepcja rozbudowy Parku Miejskiego w Skawinie – Park Meandrów

Il.36-40. Opracowania własne Autorów na podstawie SIP Skawina i Skawina.pl

Il.41. Regionalne trasy rowerowe. Opracowania własne Autorów na podstawie [www.traseo.pl](http://www.traseo.pl) i Małopolska na rowery / Visit Małopolska

Il.42. Strava: Track Running. Strava.pl.

Il.43. Wycieczki po Małopolsce, Trasa16 – Do Lasu Bronaczowa. Portal turystyczny Województwa Małopolskiego

Il.44-45. Opracowania własne Autorów na podstawie SIP Skawina i Skawina.pl

Il.46-51. Fotografie własne Autorów

Il.52-53. Opracowania własne Autorów na podstawie SIP Skawina

Il.54-56. J. Studencki et al., Projekt przebudowy istniejących basenów odkrytych w Skawinie. Duodesign & ProimageStudio

## **Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 16 stycznia 2023

### **Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

### **Autorzy:**

dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK  
dr Tomasz Jeleński  
mgr inż. arch. Marek Leja



# KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

## OBSZARU OŚRODKA KULTURALNO REKREACYJNEGO „GUBAŁÓWKA” W SKAWINIE WRAZ Z OTOCZENIEM

Część 2: Raport z badań ankietowych



**Wykonawca: Konsorcjum – dr Tomasz Jeleński i dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK**  
Wizualizacje 3D modeli przestrzennych i współpraca mgr inż. arch. Marek Leja





**Skawina**  
Miasto i Gmina

## **Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna**

**obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego  
„Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 30 kwietnia 2023

### **Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

## ANKIETA – WYNIKI

Ankieta została otwarta na początku stycznia 2023. Informacje o ankiecie upowszechniono na stronie Urzędu i w mediach społecznościowych. W ciągu około dwóch tygodni na pytania ankietowe odpowiedziało 882 osoby. To wynik w podobnych badaniach niespotykany, pokazujący jak istotnym dla mieszkańców obiektem jest „Gubałówka”.

Wyniki ankiety zostały przedstawione w czasie warsztatów – jako element wstępny do dyskusji. Uwzględniono je w dyskusjach i sesjach projektowych. Stały się podstawą do opracowania „Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka” w Skawinie wraz z otoczeniem.

Do końca stycznia 2023 r. na ankietę napłynęło

**1049 ODPOWIEDZI (!)**

## Jaka ma być Nowa Gubałówka?



Szanowni Państwo!

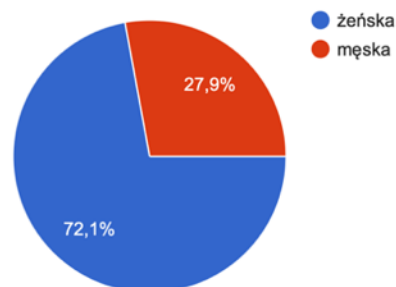
W dniach **13-18 stycznia** planujemy warsztaty projektowe Charrette „**Jaka ma być Nowa Gubałówka**”. Ich celem jest przygotowanie programu i koncepcji nowego Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego Gubałówka. Warsztaty umożliwią aktywny udział mieszkańców Skawiny w wypracowaniu optymalnych rozwiązań.

**Przed warsztatami zapraszamy do wypełnienia ankiety**, która pozwoli zorientować się w potrzebach i oczekiwaniach obecnych i przyszłych użytkowników Ośrodka.

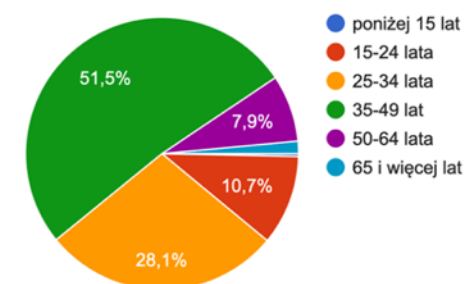
Wypełnienie ankiety zajmie ok. 6-8 minut.

**Ankiety można wypełnić anonimowo**, ale będziemy wdzięczni za podanie adresu e-mail na końcu ankiety. Adresy będą wykorzystane tylko do informowania o przebiegu i wynikach warsztatów.

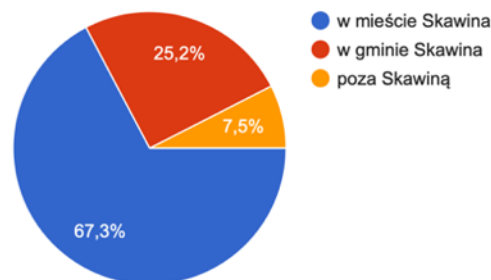
Twoja płeć  
875 odpowiedzi



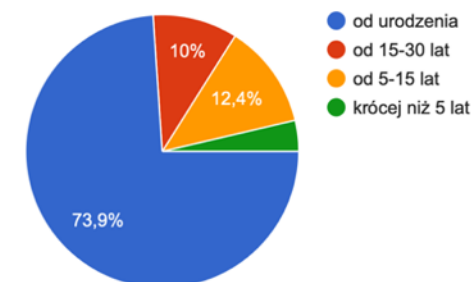
Wiek  
882 odpowiedzi



Zamieszkanie  
880 odpowiedzi

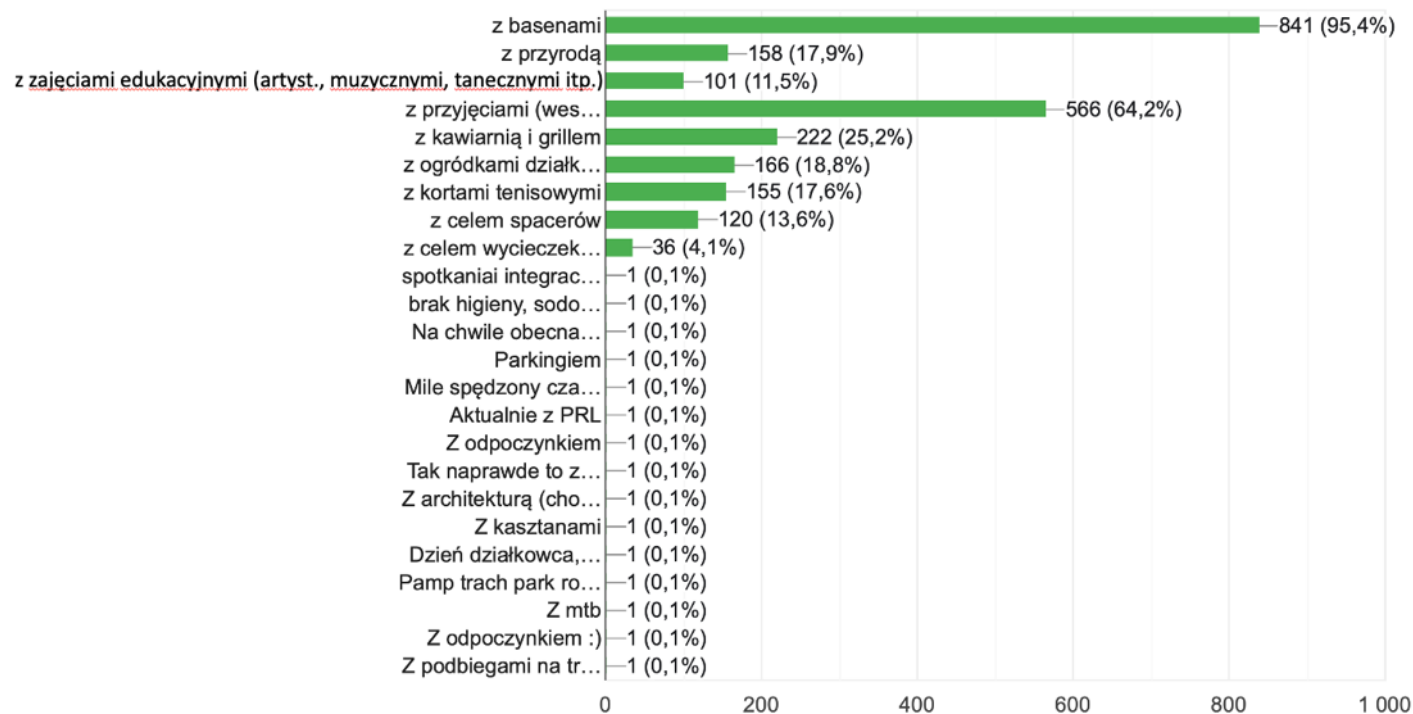


Od kiedy?  
817 odpowiedzi



Z czym kojarzy się skawińska Gubałówka (można zaznaczyć od 1 do 4 odpowiedzi):

882 odpowiedzi



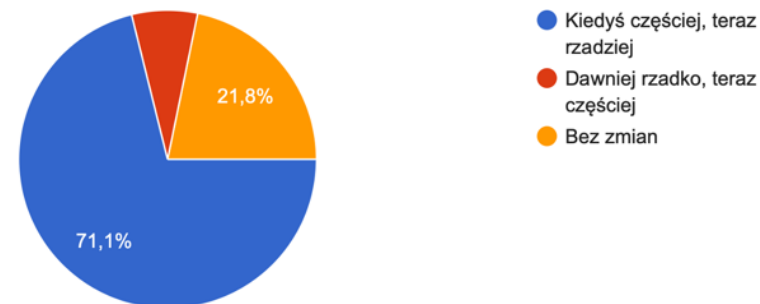
Jak często bywasz w Ośrodku na Gubałówce?

882 odpowiedzi



Czy bywasz na Gubałówce coraz częściej, czy coraz rzadziej?

855 odpowiedzi

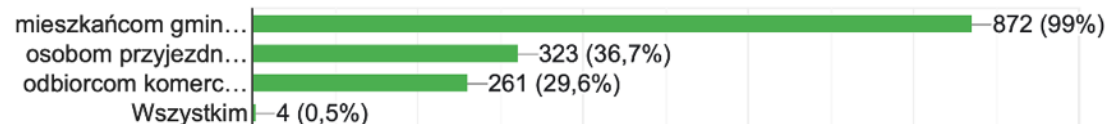


## TOZSAMOŚĆ I CHARAKTER MIEJSCA



Komu ma służyć Ośrodek na Gubałówce? (można zaznaczyć kilka odpowiedzi)

881 odpowiedzi

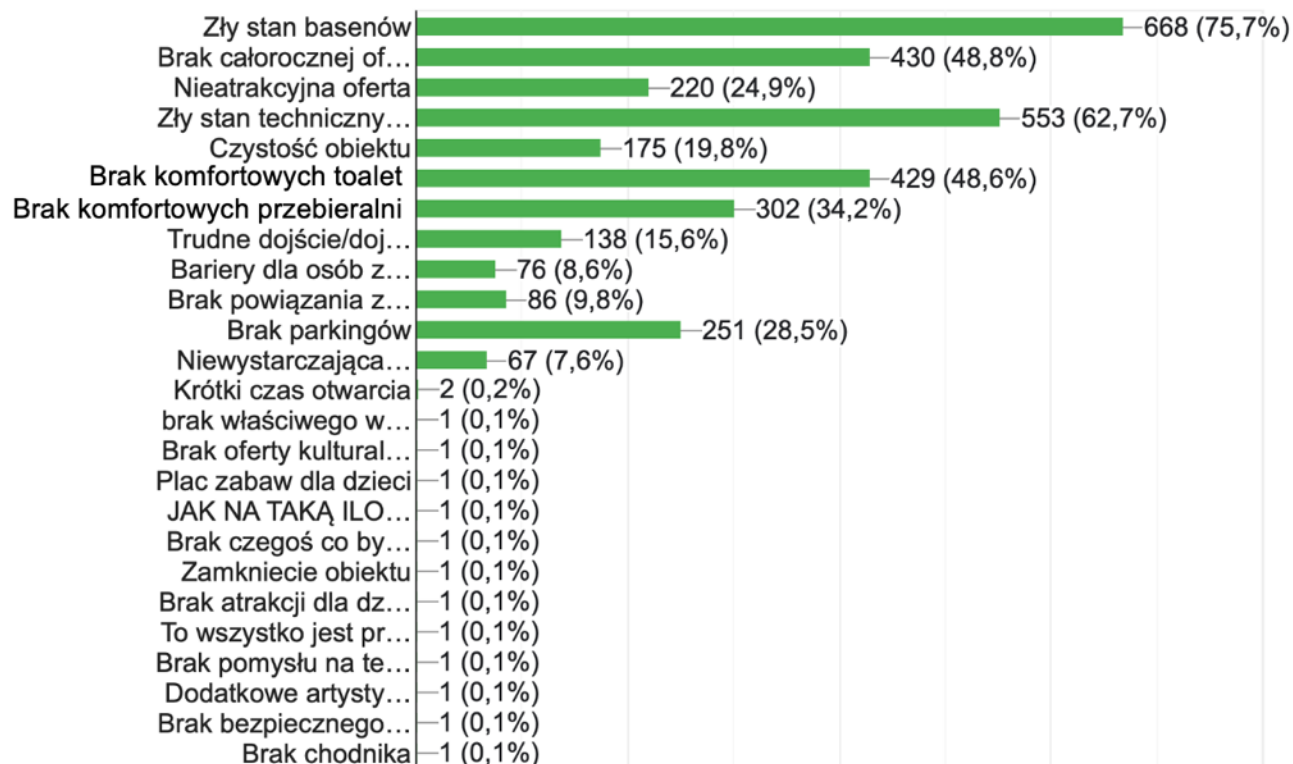


## TOZSAMOŚĆ I CHARAKTER MIEJSCA

### FUNKCJE, ATRAKCJE

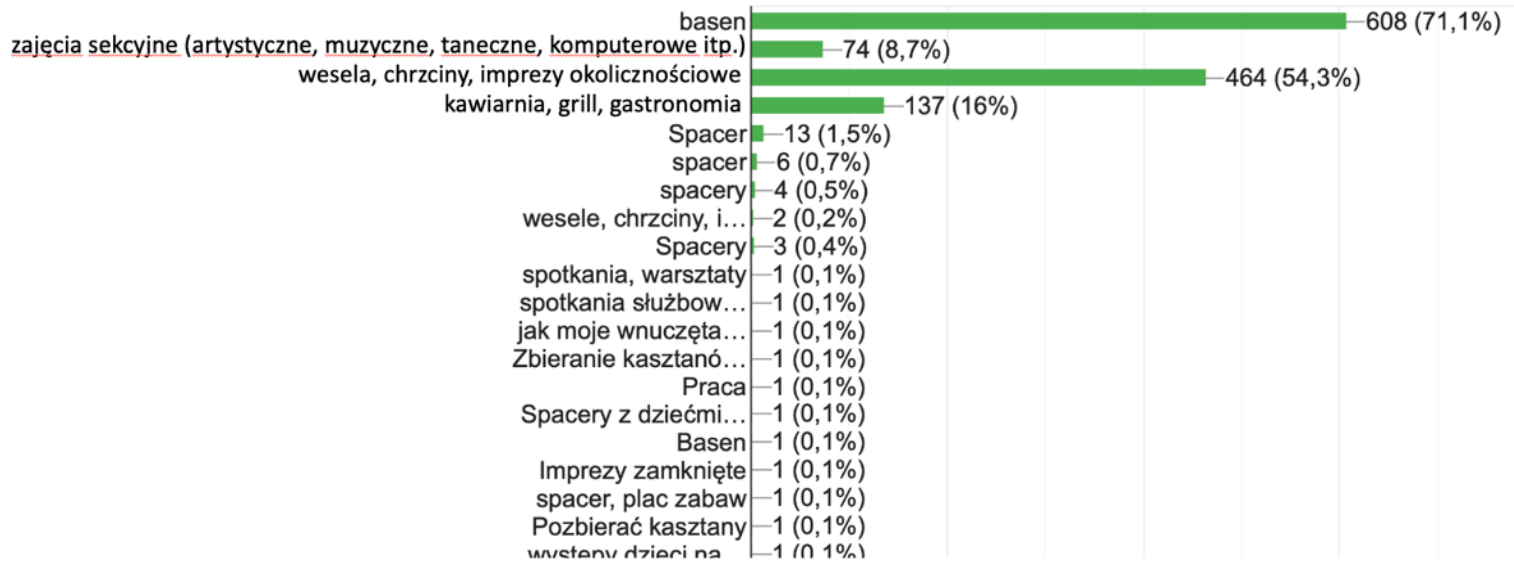
Co Twoim zdaniem jest największym problemem OKR Gubałówka? (zaznacz maksymalnie 5 odpowiedzi)

882 odpowiedzi

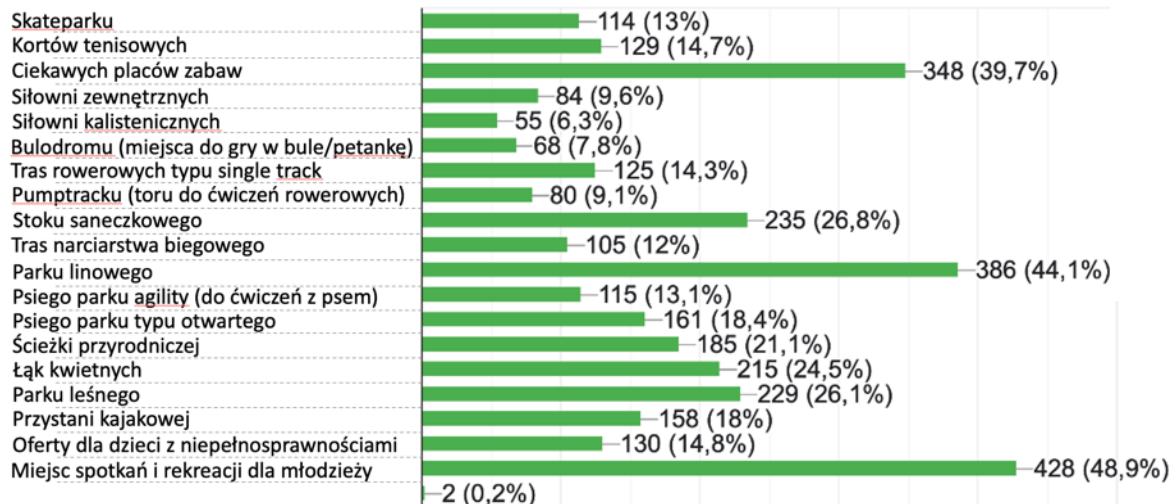


W jakim celu bywasz na Gubałówce (można zaznaczyć kilka odpowiedzi):

855 odpowiedzi

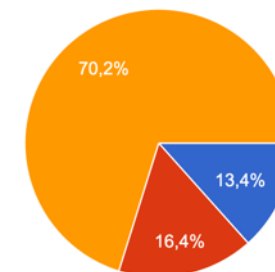


Jakich atrakcji Twoim zdaniem najbardziej brakuje w Skawinie? (zaznacz maksymalnie 6 odpowiedzi)



Ośrodek na Gubałówce powinien:

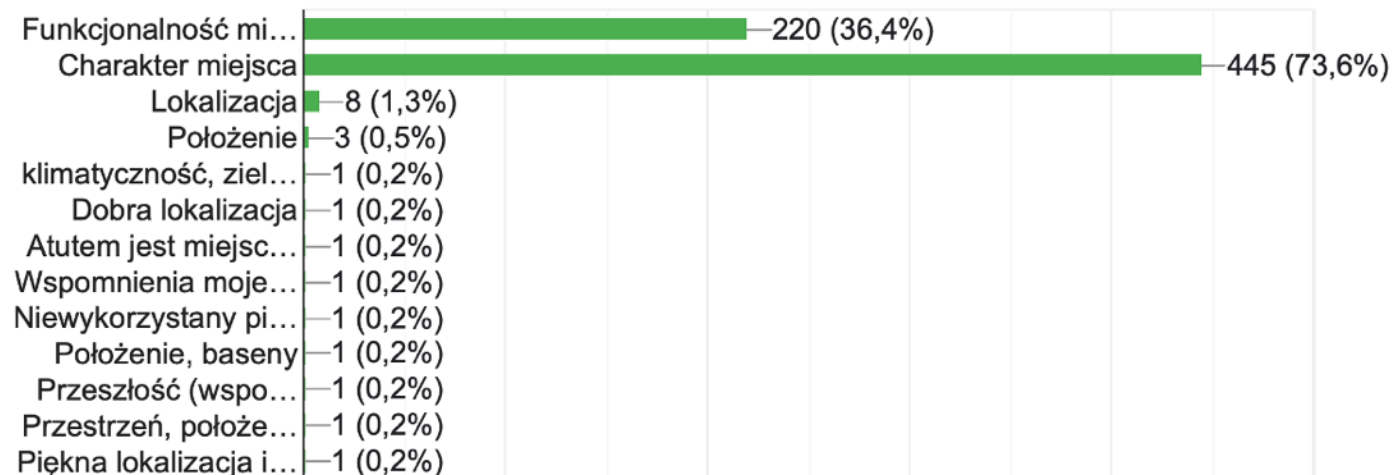
882 odpowiedzi



- zachować dotychczasowe funkcje i charakter
- zmienić dotychczasowe funkcje i charakter
- zachować część dotychczasowych funkcji, ale też zyskać nowe

## Co jest wartością Gubałówki?

605 odpowiedzi



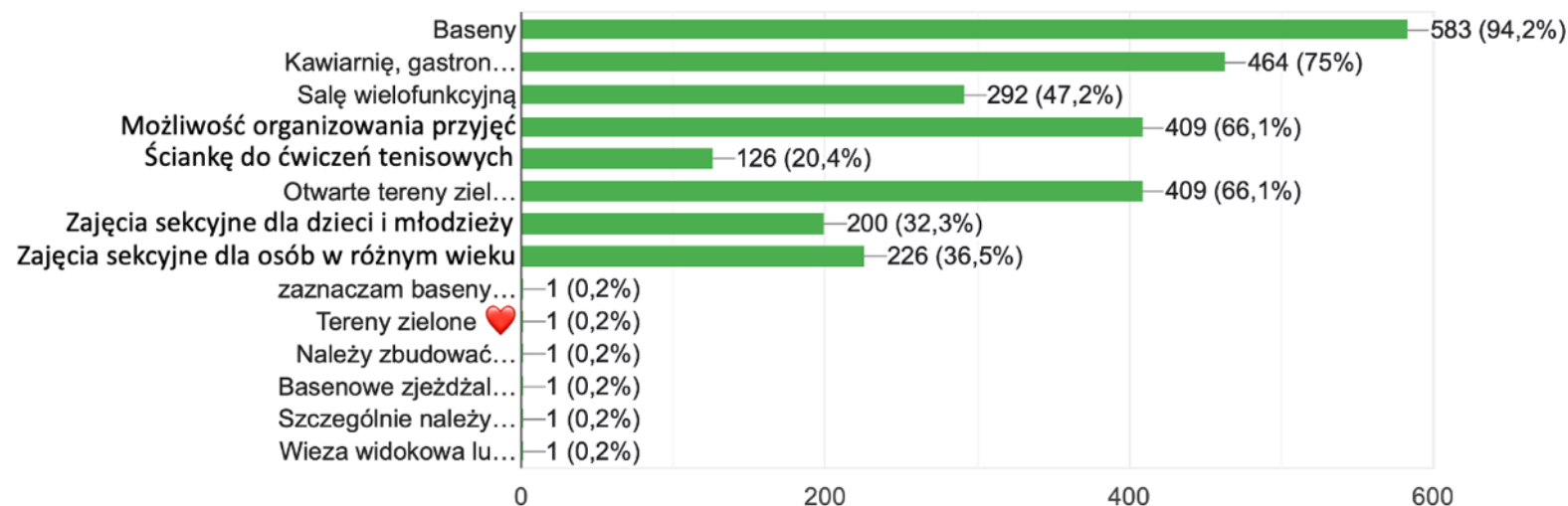
## FUNKCJE, ATRAKCJE

## USŁUGI, EVENTY

## REKREACJA

## Jakie funkcje należy zachować?

619 odpowiedzi

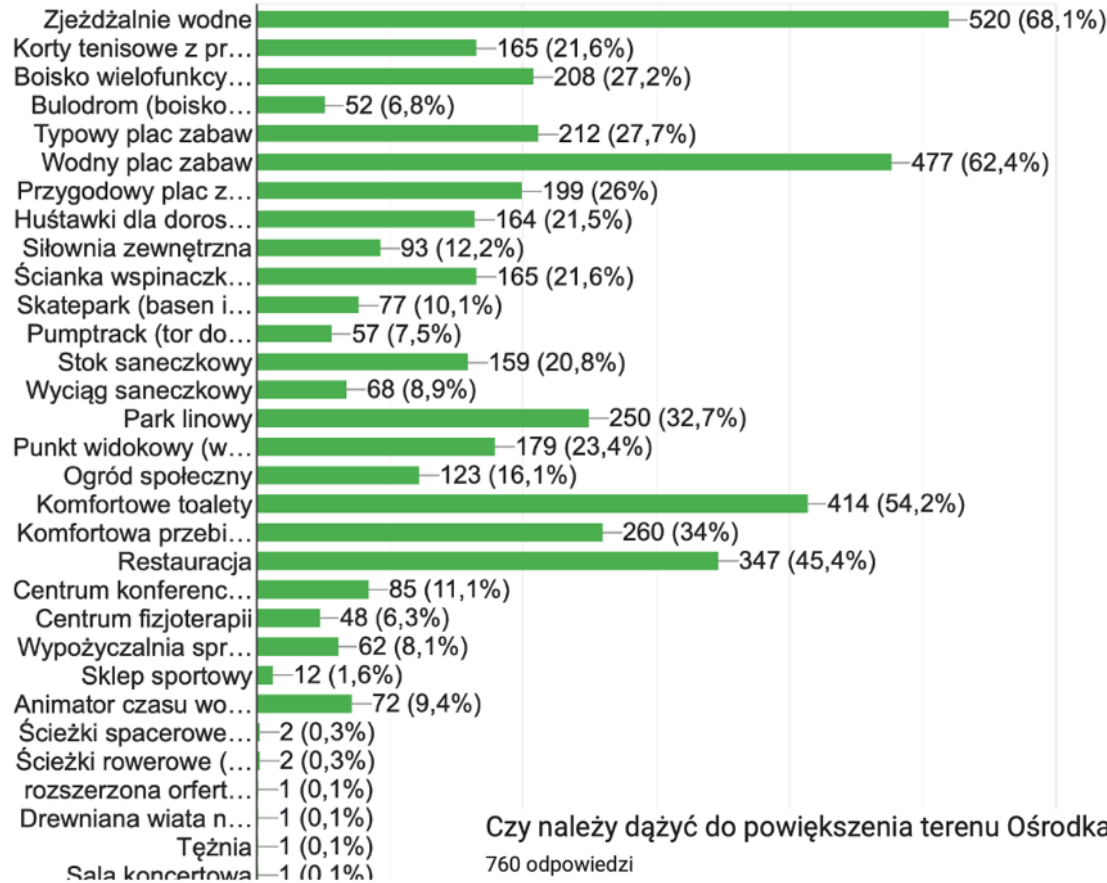


## FUNKCJE, ATRAKCJE

### REKREACJA

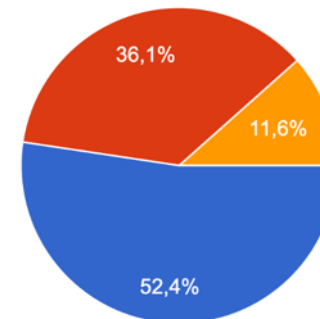
Co powinno znaleźć się na Nowej Gubałówce (zaznacz maksymalnie 7 odpowiedzi):

764 odpowiedzi



Czy należy dążyć do powiększenia terenu Ośrodka, aby pomieścił nowe funkcje?

760 odpowiedzi



- Tak, obecny teren jest za mały i nie pozwala na rozwój Ośrodka.
- Nie trzeba powiększać terenu Ośrodka, wystarczy wzbogacić jego ofertę i podnieść jakość.
- Nie mam zdania



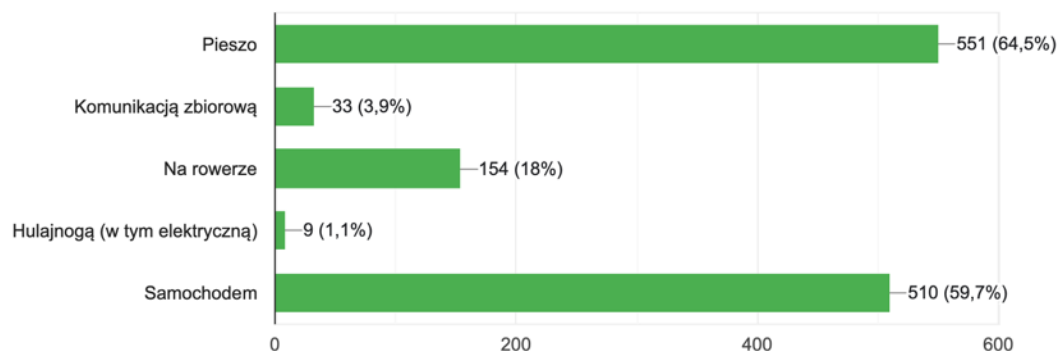
Skawina  
Miasto i Gmina

## DOŚPIĘŻNOŚĆ, MOBILNOŚĆ



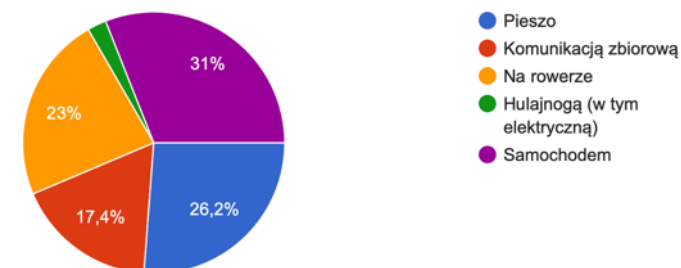
W jaki sposób docierasz na Gubałówkę? (można zaznaczyć 1-3 odpowiedzi)

854 odpowiedzi



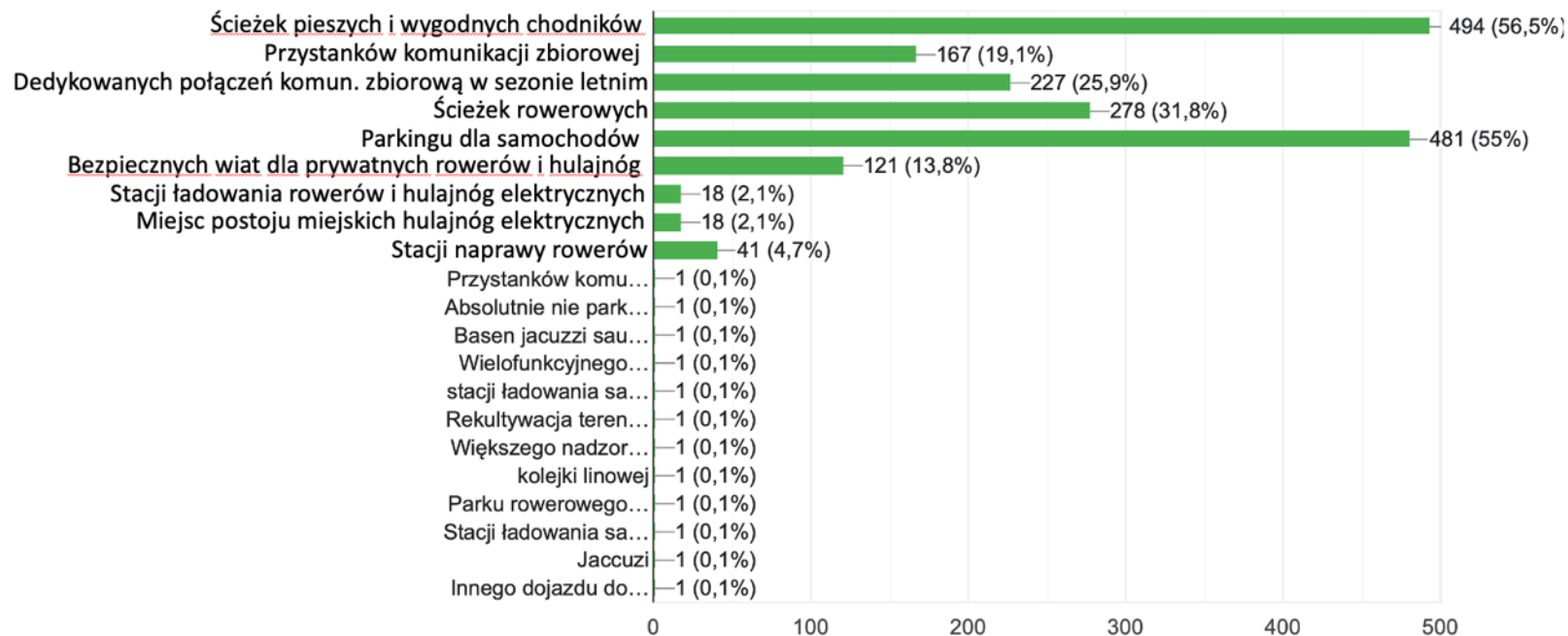
W jaki sposób najchętniej chciał(a)byś dostawać się na Gubałówkę gdyby infrastruktura była odpowiednio przystosowana?

855 odpowiedzi



Jakiej infrastruktury mobilności najbardziej brakuje w okolicy Gubałówki? (zaznacz maksymalnie 3 odpowiedzi)

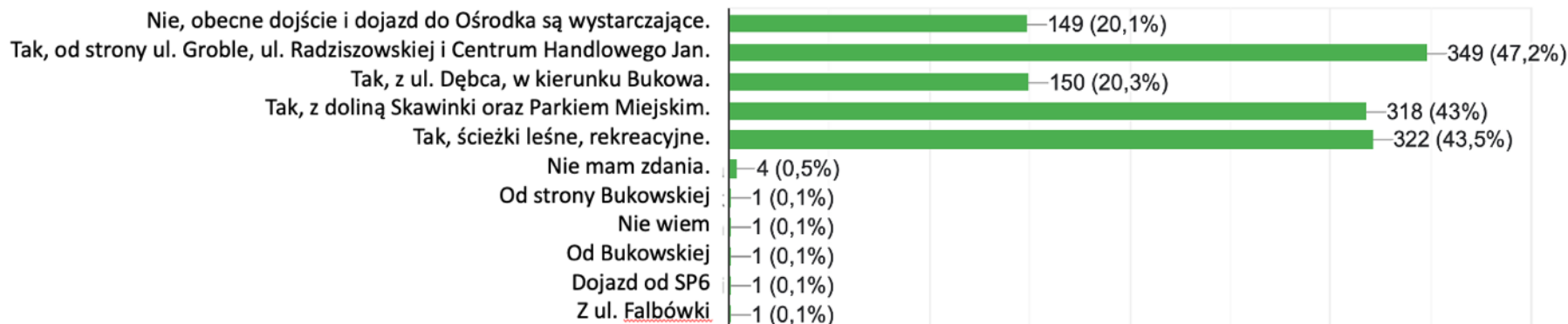
875 odpowiedzi





### Czy potrzebne są nowe powiązania piesze i rowerowe łączące Gubałówkę z terenami przyległymi?

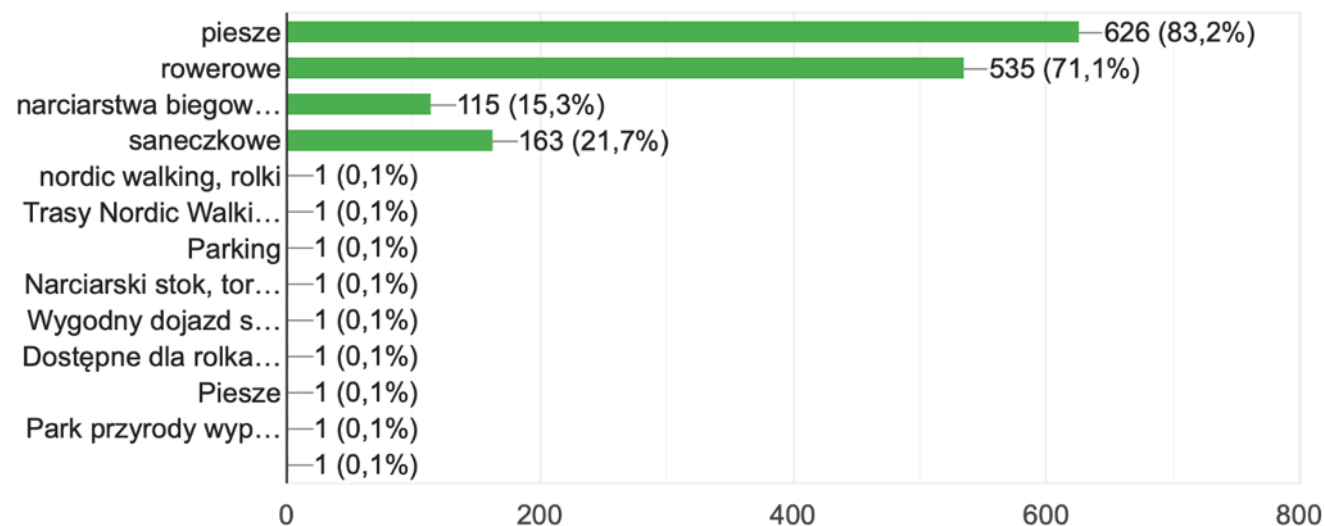
740 odpowiedzi



## REKREACJA

### Jakiego rodzaju trasy i tereny rekreacyjne należy rozwijać wokół Gubałówki?

752 odpowiedzi

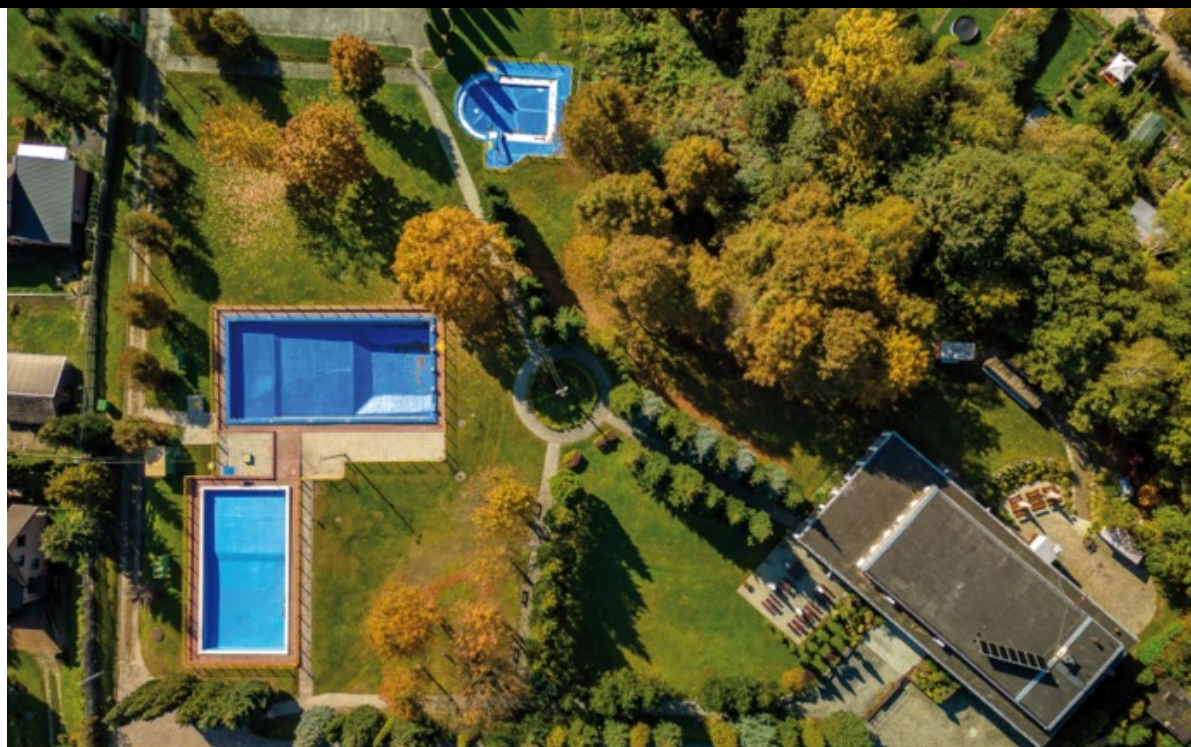




# KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

## OBSZARU OŚRODKA KULTURALNO REKREACYJNEGO „GUBAŁÓWKA” W SKAWINIE WRAZ Z OTOCZENIEM

Część 3: Raport z Warsztatów Charrette



**Wykonawca: Konsorcjum – dr Tomasz Jeleński i dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK**  
Wizualizacje 3D modeli przestrzennych i współpraca mgr inż. arch. Marek Leja



**Skawina**  
Miasto i Gmina

## **Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna**

**obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego  
„Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 30 kwietnia 2023

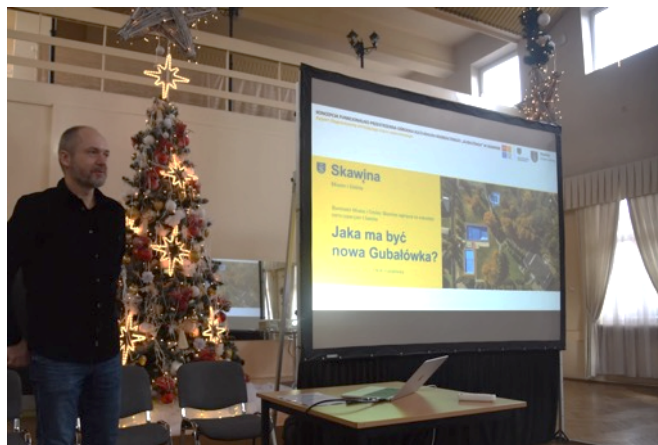
### **Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

Burmistrz Miasta i Gminy Skawina zaprasza na warsztaty partycypacyjne Charette

# Jaka ma być nowa Gubałówka?

13-14 stycznia 2023, OKR Gubałówka



13.01.2023 PIĄTEK	14.01.2023 SOBOTA	15-17.01.2023	18.01.2023 ŚRODA
	10:00-11:30 Spotkanie robocze OTOCZENIE SPOŁECZNE MIESZKAŃCY I DZIAŁKOWCY		
	11:30-13:00 Spotkanie robocze PRZESTRZEŃ CZASU WOLNEGO		
12:00-14:00 WPROWADZENIE do warsztatów WIZJA LOKALNA spacer w terenie	przerwa		
przerwa	14:00-16:00 Otwarta sesja projektowa POWIĄZANIA FUNKCJONALNE Z OTOCZENIEM PRZESTRZEŃ PUBLICZNA ZIELEŃ, REKREACJA	OPRACOWANIE WYNIKÓW	
Sesja 1 15-16:30 TOŻSAMOŚĆ I CHARAKTER MIEJSCA PROGRAM FUNKCJONALNY			
Sesja 2 16:30-17:30 DOSTĘPNOŚĆ I KOMUNIKACJA DOJAZD I PARKOWANIE	Spotkanie otwarte PREZENTACJA ROBOCZA DYSKUSJA		
Sesja 3 17:30-19:00 USŁUGI SPOŁECZNE I KOMERCYJNE KULTURA, EDUKACJA I EVENTY			16:00-18:00 Spotkanie otwarte PREZENTACJA KONCOWA DYSKUSJA

Proces partycypacyjnego projektowania nowej „Gubałówki” oparto na metodyce Charrette. Jest to najbardziej rozwinięta forma warsztatów urbanistycznych – adekwatna do znaczenia i skali wyzwań wynikających z historycznych, społecznych i przestrzennych uwarunkowań „Gubałówki”, m.in. specyfiki, funkcji, ukształtowania, powiązań i potencjału terenu oraz wielości/różnorodności interesariuszy.

Warsztaty partycypacyjne bazują na angażowaniu lokalnej społeczności w procesy badawcze i decyzyjne dotyczące przestrzeni miasta, która jest przestrzenią wspólną i powinna być współkształtowana przez mieszkańców i wszystkie zainteresowane strony. Potwierdzeniem trafności wyboru metody partycypacyjnej był niebywale szeroki odzew na ankietę online, na którą odpowiedziało przed warsztatami ok. 800, a ostatecznie ponad 1000 osób (!).

W czasie przygotowań do Warsztatów opinie zbierane były w różny sposób – poszerzając możliwość wypowiedzenia się zainteresowanych indywidualnie i grupowo, w czasie spotkań stacjonarnych, rozmów telefonicznych i poprzez media elektroniczne.

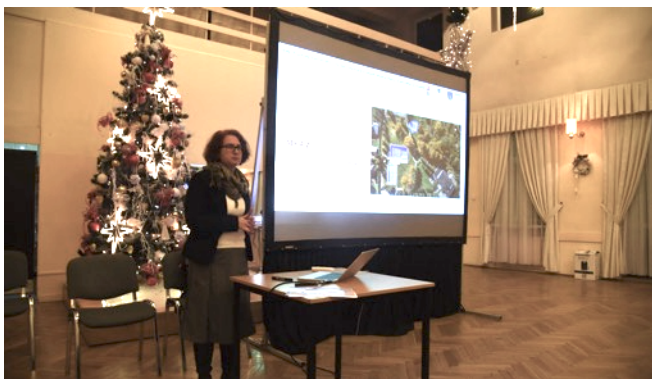
Wyniki kwerendy i analiz zostały zaprezentowane podczas pierwszego spotkania, otwierającego Warsztaty w dniu 13 stycznia. Przedstawiona była wtedy także metodyka i plan Warsztatów.

W pierwszym dniu Charrette odbyła się też wspólna wizja lokalna, podczas której uczestnicy zgłaszali problemy i propozycje dotyczące terenu „Gubałówki” i jej otoczenia. Obszar spaceru jest w całości przedmiotem prac nad Koncepcją Funkcjonalno-przestrzenną, z dalszymi powiązaniem urbanistycznymi, które zostały omówione.

Następnie odbyły się sesje tematyczne i projektowe oraz spotkania robocze z kluczowymi grupami interesariuszy. Wśród uczestników były osoby reprezentujące różne środowiska: mieszkańcy, społecznicy/przedstawiciele stowarzyszeń, użytkownicy pobliskich ogrodów działkowych, urzędnicy, urbaniści, inwestorzy, specjaliści z różnych dziedzin mających związek z rozwojem Miasta, przedstawiciele CKiS i najemcy OKR „Gubałówka”. Warsztaty miały charakter otwarty. Prace były kontynuowane przez całą sobotę 14 stycznia, a kilka dni później, 18 stycznia, miała miejsce prezentacja końcowa z dyskusją.

Il.1-2. Sesje wprowadzające w trakcie warsztatów partycypacyjnych Charrette. Fot. Aut.

Uczestnicy Warsztatów wykazali duże zaangażowanie. Szczególnie cenny był udział grupy mieszkańców i interesariuszy społecznych w tym aktywnych sportowo – biegaczy, rowerzystów, chodźców (grupa „Skawińskie Walkirie” i in.). Znacząca była też reprezentacja Urzędu Miasta i Gminy oraz innych instytucji lokalnych i zaproszonych do udziału w sesjach tematycznych przedstawicieli Stowarzyszenia Działkowców, mieszkańców okolicznych osiedli, a także rozwijającego się wokół biznesu. Część uczestników wzięła udział w Charrette w podwójnej roli: samorządowca / urzędnika / specjalisty / eksperta i mieszkańca.



Niezastąpioną wartością Warsztatów Charrette jest poznanie i skonfrontowanie w jednym miejscu i czasie

różnych perspektyw i opinii dotyczących bardzo szerokiej tematyki – od usług publicznych, transportu, bezpieczeństwa, po walory i niedostatki przestrzeni publicznej, infrastruktury rekreacyjnej i estetyki przestrzeni. Wszystkie te aspekty wpływają na jakość życia w mieście i wykorzystanie potencjału poszczególnych miejsc. Intensywne prace, podczas których wspólnie można było zastanowić się nad możliwościami poprawy jakości przestrzeni i określić kierunki oczekiwanych zmian, potwierdziły zasadność i skuteczność warsztatów jako fundamentu nowoczesnego warsztatu urbanistycznego.

Zaproponowana w projekcie metoda uwzględniła szereg narzędzi partycypacyjnych/włączających: swobodną dyskusję, burzę mózgów, adresowanie potrzeb, wybór priorytetów, wybór kierunku z palety opcji oraz poszukiwanie rozwiązań poprzez wspólne szkicowanie i pracę na makiecie. Jednym z istotnych elementów procesu było wspólne mapowanie powiązań przestrzennych obszaru „Gubałówki” z otaczającymi przestrzeniami zieleni, sąsiednimi zespołami mieszkalnymi i nowymi inwestycjami.

Kulminacyjnym punktem każdej z sesji projektowych było wspólne komponowanie elementów przestrzennych na makiecie płaskiej. Ten element kreatywnego zaangażowania umożliwił zintegrowane i syntetyczne ujęcie złożonej problematyki omawianej podczas wszystkich sesji tematycznych i projektowych. Dzięki tej integracji udało się zrealizować cel Warsztatów Charrette, jakim jest wypracowanie i przedstawienie wspólnej wizji zagospodarowania terenu.

Niniejszy Raport, po akceptacji ze strony Zamawiającego, będzie podstawą do przygotowania dokumentu pn. *Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna obszaru*

Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka” wraz z otoczeniem w Skawinie.



*Il.3-7. Sesje pracy grupowej w trakcie warsztatów Charrette – analizy powiązań, wypracowanie wspólnej koncepcji projektowej, formułowanie wytycznych. Fot. Aut.*

## OPIS DZIAŁAŃ PRZYGOTOWAWCZYCH

W całym okresie realizacji projektu prowadzone były bieżące konsultacje i spotkania z Zamawiającym, pracownikami UMiG Skawina, Centrum Kultury i Sportu i innymi Interesariuszami. Realizowane były też badania ankietowe i różne formy promocji Warsztatów Charrette.

### PROCES KONSULTACYJNY – PRZEDWARSZTATOWY

Proces konsultacyjny prowadzony w formie spotkań bezpośrednich oraz za pomocą mediów elektronicznych, m.in.:

- Korespondencję mailową (wg. listy ustalonej przez UMiG Skawina, na bieżąco uzupełnianej przez Wykonawcę)
- Rozmowy telefoniczne – informacje, wywiady i uzgodnienia ze stronami procesu
- Wizje lokalne – m.in. spotkania w terenie przedstawicieli Konsorcjum Wykonawców z przedstawicielami UMiG Skawina i grupami interesariuszy
- Spotkania robocze – m.in. dwa spotkania z przedstawicielami środowiska lokalnych deweloperów i właścicieli działek znajdujących się w otoczeniu Gubałówki, z udziałem Zastępcy Burmistrza i przedstawicieli UMiG
- Ankieta internetowa

### PROMOCJA WARSZTATÓW

Na potrzeby warsztatów przygotowane zostały przez Wykonawcę, w ścisłej współpracy z UMiG Skawina, materiały promocyjne w formie elektronicznej i drukowanej. Materiały były dystrybuowane przede wszystkim przez przedstawicieli UMiG Skawina – w otoczeniu OKR „Gubałówka”, w placówkach gminnych i w centrum miasta, wśród mieszkańców i w przestrzeni publicznej,

w postaci ulotek i plakatów dostarczonych przez Wykonawcę. Materiały informacyjne były również umieszczone na stronach internetowych Zamawiającego i UMiG Skawina.

Istotnym elementem promocji była również ankieta internetowa, bardzo skutecznie promowana przez Zamawiającego i UMiG Skawina wśród Interesariuszy i na stronach obu instytucji.

### WIZJA LOKALNA

Warsztaty partycypacyjne rozpoczęły się 13 stycznia 2023 r. Po prezentacji i wstępnej dyskusji nad wynikami analiz odbyła się wizja lokalna – na terenie OKR „Gubałówka” i obszarów przyległych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów w posiadaniu Gminy. Wizja lokalna była również elementem sondowania opinii i spostrzeżeń na temat miejsca, notowania uwag, wniosków i pomysłów na przyszłe zagospodarowanie.

Wspólny spacer po okolicy skłonił do uważnych obserwacji i dał szansę wskazania możliwości poprawy funkcjonowania terenu oraz jego powiązań zewnętrznych. Na terenie ogrodów działkowych zwrócono uwagę na obecne bariery dostępu i potrzebę otwarcia przejścia przez ogrody dla poprawy dostępności „Gubałówki” od strony centrum miasta i ul. Radziszowskiej.

*Il.8-10. Od góry: Główny budynek wymaga remontu. Po termomodernizacji znacznie stracił na atrakcyjności.*

*Niezmiennie atrakcyjną przestrzenią jest sala konferencyjno-balowa, wymagająca odświeżenia i docieplenia.*

*Przestrzeń kawiarni, bardzo potrzebna, nie spełnia współczesnych wymogów w zakresie wysokości wnętrz usługowych. Fot. Drink Bar Gubałówka W.Młynarczyk.*





Il.17. Teren Gminy użytkowany jako targowisko rolnicze. Szeroka działka prowadzi przez nieużytki leśne do samego OKR „Gubałówka”. Fot. Aut.



Il.11-13. Od góry: Dom gospodarza przy wejściu na teren Ośrodka. Poniżej: Zielone otoczenie budynku. Układ kompozycyjny blokuje powiązania terenu; widoczne nasadzenia wtórne o niewielkiej wartości estetycznej i przyrodniczej.

Il.14-16. Ogrody działkowe. Od góry: Przejście przez ogrody do ul. Radziszowskiej, obok widoczny Dom Działkowca. Poniżej: główna alejka działkowa – dłuższa oś ogrodów (Pn-Pd), równoległa do ul. Radziszowskiej. Przejście jest szerokie i bezpieczne – widoczne z daleka i oświetlone. Fot. Aut.

Il.18-19. Odkryty podczas spaceru urokliwy jar, dawna droga gminna za Centrum Zakupowym JAN. Fot. Aut.



*Il.20-21. Kluczowe elementy otoczenia wyróżnione w czasie wizji lokalnej:*

*Powyżej: Działka ZWiK sąsiadująca z Centrum Zakupowym JAN. Po lewej stronie fotografii widać dojście do jaru – potencjalnie ważny łącznik z Gubałówką. W centrum widoczna przecinka z siecią wysokiego napięcia – potencjalna ‘górką’ ze stożkiem zjazdowym. Fot. Aut.*

*Poniżej: Działki położone od strony południowo-wschodniej OKR „Gubałówka”, obecnie własność prywatna. Ich pozyskanie przez Gminę umożliwiłoby wygodniejszy dojazd do OKR, wybudowanie zielonego parkingu, uwolnienie terenu kortu i skomunikowanie działek na południe od OKR. Fot. Aut.*



## WNIOSKI Z WIZJI LOKALNEJ 13.01.2023

### II.22. Graficzna analiza wniosków z wizji lok. Opr. Aut.



Wizję lokalną podsumowują następujące wnioski:

- Dojście piesze do „Gubałówki” od strony ul. Spacerowej jest niebezpieczne i niezbyt przyjazne.
- Dojazd samochodowy jest wąski i trudny. Brakuje parkingów.
- Dostęp z innych kierunków jest praktycznie niemożliwy, ale niektóre bariery przestrzenne są możliwe do usunięcia.
- W pierwszej kolejności najważniejsze będzie przejście przez teren Ogrodu Działkowego (1).
- Potwierdzono możliwość wykorzystania terenu Targowiska i Składu Miejskiego dla powiązania funkcji rekreacyjnych „Gubałówki” z ul. Radziszowską (2).
- Do weryfikacji możliwość przejścia pieszo-rowerowego wzdłuż linii gazowej przekraczającej ul. Radziszowską (3).
- Nowe inwestycje komercyjne – wpłyną na zmianę charakteru ulicy Radziszowskiej.
- Atrakcyjny jar za budynkiem handlowo-usługowym Centrum Zakupowego JAN (4).
- Pełne wykorzystanie potencjału miejsca – możliwe po udrożnieniu dostępu do działek gminnych na południe od Gubałówki (4, 5) przez działkę Wodociągów Miejskich (6) (wymaga szczegółowych uzgodnień).
- Pytanie o możliwość pozyskania działek przyległych do Gubałówki od strony wschodniej, z możliwością ich przekształcenia na funkcje dojazdu, parkingowe i uzupełniające/towarzyszące (7).

## CHARRETTE: SESJE TEMATYCZNE

Warsztaty podzielono na kilka sesji. Pracowano w kilkuosobowych zespołach poszukując odpowiedzi na postawione przez prowadzących pytania. Odpowiedzi stanowią wstępne wytyczne dla realizacji późniejszej koncepcji projektowej.

### TOŻSAMOŚĆ I CHARAKTER MIEJSCA

#### Czynniki budujące dobrą markę i wizerunek

- Rozpoznawalność miejsca, związek z CKiS, promocja (potrzeba reklamy)
- Tożsamość historyczna (wspólna historia), dobre wspomnienia związane z Gubałówką – związki sentymtalne
- Wzgórze (ekspozycja budynku), dobra lokalizacja (punkt widokowy poza centrum)
- Funkcja basenów
- Dużo zieleni w otoczeniu
- Miejsce aranżacji imprez, dobra restauracja
- Położenie blisko centrum i osiedli mieszkaniowych
- Funkcja społeczna

#### Co odpycha i zniechęca

- Słaba dostępność, bariery dla dojścia i widoczności
- Stan sanitariatów
- Ogólny stan techniczny, brak unowocześnień
- Trudny i wąski dojazd, nieprzyjazne dojście piesze, brak bezpiecznej ścieżki rowerowej, estetyka dojścia do ośrodka (najgorsze skojarzenia)
- Rekreacja nie spełnia współczesnych wymogów
- Bariery dla osób z niepełnosprawnościami

- Estetyka PRL – budynek, basen, zaniedbana zieleni (alejki z tujami, nieatrakcyjne nasadzenia późniejsze), ogrodzenie ogrodów działkowych
- Brak całorocznych atrakcji
- Brak atrakcji z charakterem – wszystkiego po trochu
- Brak klimatu, brak nowych twarzy, brak anonimowości

#### Co jest potencjałem do wykorzystania

- Przywiązanie do miejsca
- Lokalizacja, teren wydzielony (daleko od ruchliwej drogi)
- Potencjalna bliskość ul. Radziszowskiej i komunikacji publicznej
- Widok (ze względu na położenie) – (wieża widokowa?)
- Dużo zieleni – potencjał funkcji parkowej
- Zielony teren przylegający do „Gubałówki”, możliwość powiększenia terenu ośrodka i połączeń z innymi miejscami rekreacji (park linowy?)
- Możliwość stworzenia atrakcyjnych miejsc dla różnych typów użytkowników
- Sąsiedztwo ogródków działkowych (brak zagrożenia budową nowych inwestycji komercyjnych, mieszkaniowych), współpraca z Działkowcami
- Baseny i połączenie funkcji kąpieliska z rekreacją innego rodzaju i funkcją społeczną
- Charakter budynku / modernizacja budynku

#### Co może zaszkodzić „Gubałówce”

- Pozostawienie obiektu bez radykalnej inwestycji
- Lepsze jest wrogiem dobrego (za dużo nowoczesności może zaszkodzić), nietrafiona / nierentowna inwestycja

- Brak możliwości powiększenia terenu
- Zbyt duża skala
- Zbyt dużo różnorodnych funkcji
- Zbyt duża komercjalizacja
- Betonoza
- Utrata tożsamości miejsca
- Przekaznik GSM
- Bliskość Krakowa
- Ograniczenia dostępności



Il. 23-24. „Gubałówka” w zimowej aurze. Fot. Aut.

## PROGRAM FUNKCJONALNY (SWOT)

Wyniki wypracowanej przez uczestników warsztatów analizy SWOT – S (*ang. strenghts*) – punkty mocne, W (*ang. weaknesses*) punkty słabe, O (*ang. opportunities*) – szanse, T (*ang. threaths*) – zagrożenia.

### S → co funkcjonuje dobrze

- kameralność terenu rekreacyjnego
- wielofunkcyjność sali z gastronomią
- jakość gastronomii / gospodarze
- zajęcia taneczno-muzyczne
- mimo wszystko basen / bliskość basenu

### W → czego brakuje

- dostępności, chodnika, oświetlenia
- połączenia z Oś. Bukowska wzdłuż potoku Wyrwisko (potrzebna droga pieszo-rowerowa)
- atrakcji dla młodzieży
- placu zabaw (tradycyjny, wodny)
- ładnej zieleni
- miejsc do rozłożenia koca
- kawiarni, miejsca dla rodziców czekających na dzieci
- infrastruktury dla osób z niepełnosprawnościami
- całorocznej oferty / wielosezonowości
- zaplecza basenów
- skateparku
- bulodromu

### O → co można wprowadzić

- dla dzieci i młodzieży: nowatorski fun-park / park naturalny / ścieżka ekologiczna / rekreacja i edukacja
- strefa relaksu – zieleń, ławki
- podział na strefy wg funkcji i wieku
- wydarzenia kulturalne (koncerty, przedstawienia)
- park linowy
- tor saneczkowy całoroczny (rynna), zjeżdźalnia na skarpie całoroczna
- wieża widokowa
- połączenia sieciowe z innymi przestrzeniami publicznymi / atrakcjami rekreacyjnymi, sieć ścieżek spacerowo-biegowych
- parking na terenie targowiska i składu budowlanego (z dojściem pieszym i ścieżką rowerową na Gubałówkę)
- centrum sportów umysłowych
- zabudowa antresoli – nowe pomieszczenie użytkowe

### T → co nie działa albo nie będzie działać

- handel
- duża skala
- domek gospodarza
- korty, boiska sportowe
- sezonowy basen bez innych atrakcji
- kąpielisko (biletowane) nieoddzielone od innych funkcji
- skatepark niezadaszony (nie będzie zarabiał)

## OTWARTA SESJA PROJEKTOWA – DOSTĘPNOŚĆ I KOMUNIKACJA / DOJAZD I PARKOWANIE



Il.25. Wypracowana na warsztatach koncepcja powiązania OKR „Gubałówka” z otoczeniem.

Kolorem żółtym oznaczono proponowane drogi pieszo-rowerowe.

Kolorem czerwonym – proponowane nowe połączenia drogowe.

Na ul. Radziszowskiej kolorem pomarańczowym mieszkańcy oznaczyli potrzebne przejścia dla pieszych i rowerzystów

Il.26. Poniżej: Działka OKR „Gubałówka” i jej bezpośrednie sąsiedztwo: Zaproponowane na warsztatach połączenia piesze (na pomarańczowo) i jezdne (na czerwono). Zwrócono uwagę na potrzebę pozyskania działki sąsiedniej dla lepszego dojazdu i parkowania (działka położona częściowo pod siecią wysokiego napięcia, oznaczona czerwonym prostokątem).



## OTWARTA SESJA PROJEKTOWA – POWIĄZANIA FUNKCJONALNE Z OTOCZENIEM



Il.27. Model warsztatowy: Wypracowana siatka powiązań pieszych w otoczeniu Gubałówki.

Bardzo mocno zaakcentowano potrzebę bezpośredniego powiązania Gubałówki siecią dróg pieszych i rowerowych z obszarem na północny zachód, w stronę Błoi Skawińskich i Parku Miejskiego.

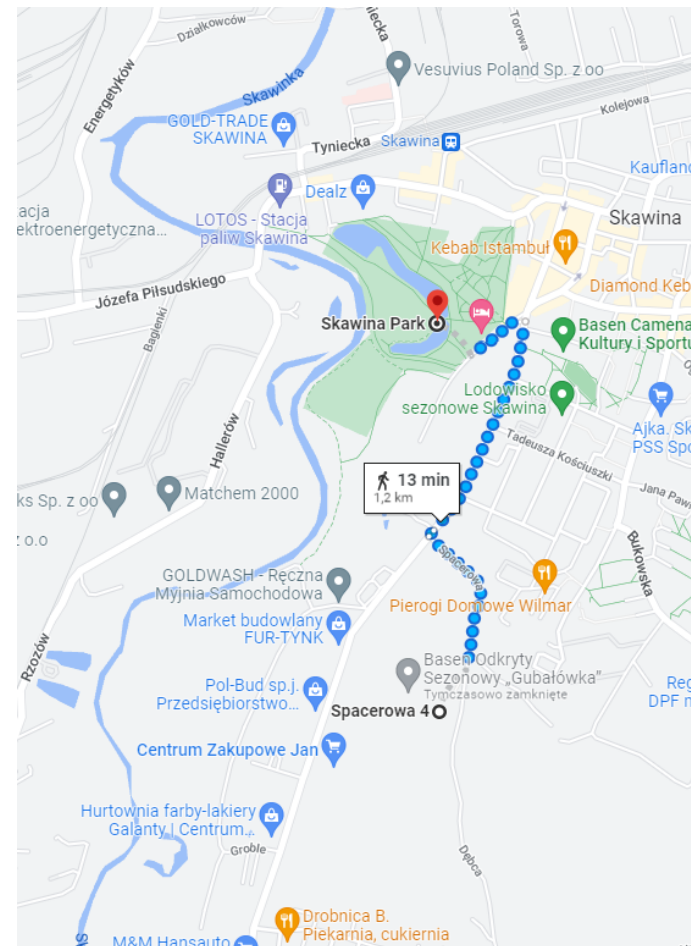
Mieszkańcy wskazali na konieczność zwiększenia liczby / usieciowienia połączeń – m.in. przejść pieszych przez teren ogrodów działkowych oraz utworzenia drogi dla pieszych i rowerzystów na działce ZWiK wzdłuż południowego ogrodzenia C.Z. JAN.

W trakcie warsztatów przedyskutowano ograniczenia wynikające z radykalizacji (w projekcie SUIKZP) warunków ochrony terenów ujęć wody (pod zarządem ZWiK). Ograniczenia te uniemożliwią wykorzystanie doliny Skawinki na południe od Błoi jako parku rekreacyjnego i przede wszystkim utrzymania/uzupełnienia połączeń pieszo-rowerowych wzdłuż rzeki.

W tym wariantcie wrysowano możliwe – po konsultacjach warsztatowych ze ZWiK – powiązanie piesze/pieszo-rowerowe na północ i do Betonki.

Ww. połączenia będą miały kluczowe znaczenie dla utworzenia ciągłej sieci zielonych przestrzeni publicznych Skawiny, w której Gubałówka może stanowić jeden z istotnych węzłów.

Pojawiły się w związku z tym propozycje urządzeń rekreacyjnych na pobliskich nieużytkach zielonych należących do Gminy.



Il.28. Obecna bariery połączeń Gubałówki w stronę Błoi i Parku Skawińskiego nie pozwalają na wykorzystanie potencjału krajobrazowo-rekreacyjnego doliny Skawinki i znacznie (ok. dwukrotnie) zwiększają dystans i jakość połączenia pieszego Błoi z Gubałówką.

## OTWARTA SESJA PROJEKTOWA – PRZESTRZEŃ CZASU WOLNEGO

Mieszkańcy wskazywali na szereg funkcji i rozwiązań adekwatnych dla nowej koncepcji OKR „Gubałówka”. Zaprezentowane tutaj rozwiązania należy potraktować jako inspiracje dla działań projektowych.

*Il.29-34. Inspiracje projektowe:*



*Il.29. Woda – jako główny element nowej „Gubałówki” – niekoniecznie w formie pływalni*



*Il.30. Siatkówka plażowa zamiast kortu tenisowego*



*Il.31. Czterocznny, kreatywny plac dla dzieci*



*Il.32. Park linowy w strefie leśnej*



*Il.33. Swobodne układy placów dla dzieci i dorosłych o charakterze naturalnym i ekologicznym*



*Il.34. Strefa kina letniego. Na wypadek deszczu można przenieść seans do budynku „Gubałówki”*

Mieszkańcy zwrócili uwagę na potencjał otaczających „Gubałówkę” terenów zieleni, w tym leśnych, będących własnością Gminy. Obecnie są one wykorzystywane przez niektórych mieszkańców jako nieformalne, trudno dostępne, ale urokliwe miejsca do spacerów, wyprowadzania psów, wycieczek rowerowych (rekreacyjnych i sportowych), a także jako trasy biegowe. Z powodu braku uporządkowania i bariery terenowe są to jednak tereny służące nielicznym mieszkańcom, a niedostępne dla większości.

*Il.35-40. Inspiracje projektowe:*



*Il.36. Zimowa przestrzeń czasu wolnego.*



*Il.38-39. Letnie rynny ślizgowe*



*Il.37. Naturalne trasy dla rowerów górskich*



*Il.40. Naturalny, sensoryczny plac zabaw*



*Il.35. Górka za działką ZWIK – jedno z niewielu potencjalnych miejsc uprawiania zimowych sportów w Skawinie*

Miejsce, pomimo że zaniedbane, ma ogromny potencjał. Wiele osób wskazywało na atrakcyjność naturalnego wzniesienia – wyjątkowego w Skawinie.

Górka „Gubałówki” była kiedyś ważną atrakcją miejską. Mieszkańcy proponują powrót do tej historycznej funkcji i nadanie jej współczesnego charakteru – jako przestrzeni saneczkarskiej, do nauki jazdy na nartach, może małego wyciągu i do ślizgania się również w okresach letnich.



Młodszy uczestnicy Warsztatów zwracali uwagę na potrzebę nowego miejsca zabaw dla dzieci – o ponadstandardowo kreatywnym charakterze, z naturalnych materiałów, z elementami tworzywa przyrodniczego, również z wykorzystaniem elementów wodnych.

## **OTWARTA SESJA PROJEKTOWA – PRZESTRZEŃ PUBLICZNA / ZIELEŃ I REKREACJA**

W czasie warsztatów wypracowano szereg pomysłów na zagospodarowanie działki i otoczenia Gubałówki

### **POŁĄCZENIA PIESZE/PIESZO-ROWEROWE Z TERENAMI OTWARTYMI**

- Spacerowe połączenie w kierunku „Betonki”, Błonia Skawińskich i Parku Miejskiego
- Połączenie w kierunku południowym w stronę Bukowa i Falbówek/Os. Willowego/Radziszowskiego oraz w kierunku południowo-zachodnim w stronę Rzozowa i przystanku PKP
- Połączenie ze Szkołą Podstawową nr 6
- Szlaki do Mogilan
- Połączenie z trasami rowerowymi i biegowymi (pętla 2 km)
- Wygodne dojście dla seniorów i osób z niepełnościami
- Połączenia ze zwyczajowymi miejscami palenia ognisk na zachód od OKR
- Sieć/zespół punktów widokowych

### **POTENCJAŁ REKREACYJNY**

- Zieleń
- Ścieżka edukacyjna, leśna, przyrodnicza

- Trasy biegowe (Skawina Biega), Nordick walking, pętla biegowa, rolkowe, rowerowe
- Efektywne zagospodarowanie basenów wodnych
- Duży, oryginalny plac zabaw + park leśny (linowy?), gry terenowe; duża piaskownica
- Miejsce spotkań integracyjnych dla osób starszych i działkowców – remont Domu Działkowca w zamian za udostępnienie jego przestrzeni na szkolenia
- Pawilon/namiot/wiąta dla org. pozarządowych
- Plaża, miejsce do wypoczynku: leżaki, hamaki, koce + miejsce chilloutu/relaksu w strefie bliżej kawiarni
- Ogniska dla dużych grup
- Gubałówka strefą bez samochodów
- Miejsce przyjazne dla rowerzystów (zjazd z asfaltu w teren), wypożyczalnia rowerów, punkt napraw
- Potrzebna poprawa standardu lub alternatywa dla ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Radziszowskiej (obecnie bez cienia, przecinana funkcjami komercyjnymi)

### **URZĄDZENIA REKREACYJNE**

- Mała gastronomia
- Baseny, wodny plac zabaw
- Plaża, leżaki, hamaki; tężnia
- Basen całoroczny do morsowania + sauna (jak w Andrychowie, Kocierzy)
- Boisko do siatkówki plażowej (zamiast kortu), siłownia zewnętrzna, bulodrom, minigolf, stół do ping-ponga
- Naturalne place zabaw dla dzieci (nie plastikowe); mała gaj, tyrolka
- Amfiteatr ze sceną
- Wieża widokowa
- Górka: sanki, zjeżdżalnie, rynny, mały wyciąg
- Ścieżki do nordic walking, ścieżki edukacyjne

- Miejsce spotkań dla biegaczy, rowerzystów
- Trasy rowerowe: szutrowe, terenowe i kolarskie (oddzielone od ruchu pieszego), mostki nad ciekami
- Serwis rowerowy, 3 stanowiska naprawy, przebieralnia z łazienką, ładowanie rowerów elektrycznych, przechowalnia bagażu
- Mały wydzielony ogródek dla psów przy wejściu

### **PRIORYTETY**

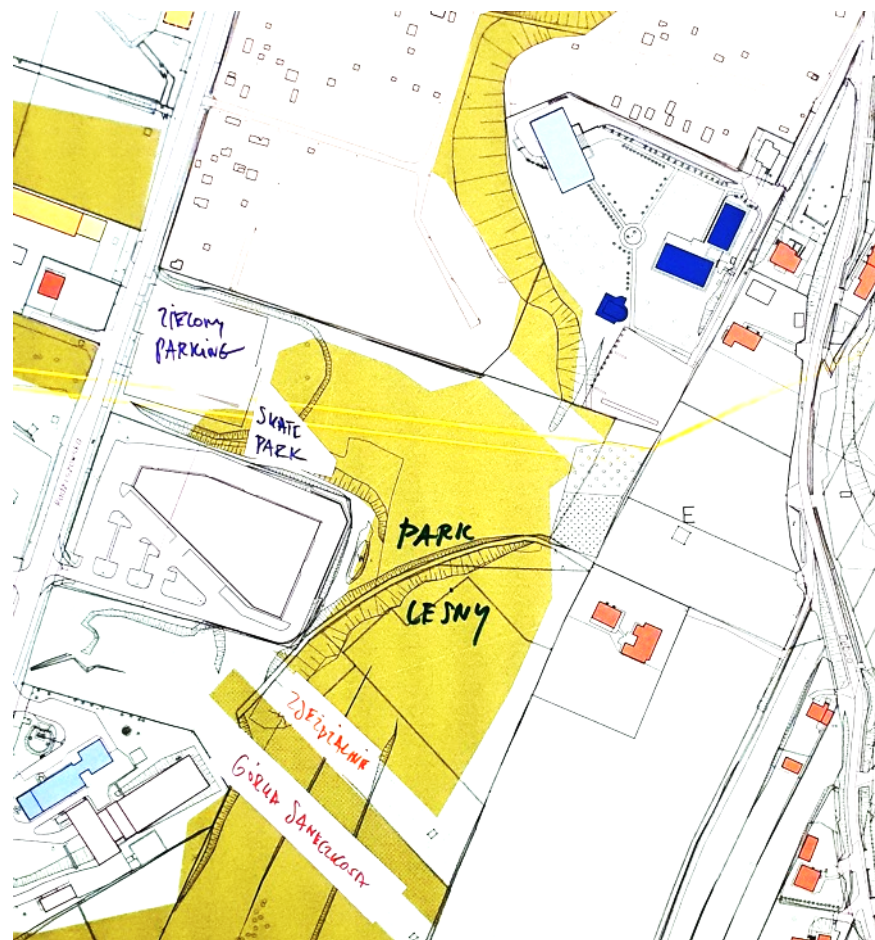
- Teren zielony, wypoczynkowy, chroniony, otwarty również w święta państwowe
- Unowocześnienie: nowoczesny kompleks wodny, nowoczesne toalety, przebieralnie
- Zieleń: nowe nasadzenia
- Dojazd: transport publiczny, elektryczny (może być sezonowy)
- Miejsce integracji międzypokoleniowej; oferta dla dzieci, młodzieży, rodzin oraz osób starszych i z niepełnościami
- Zajęcia zorganizowane, animacja czasu wolnego dla dzieci (w czasie zakupów, rekreacji rodziców)
- Zajęcia zorganizowane, animacja czasu wolnego dla seniorów
- Wykorzystanie sąsiedztwa ogrodów działkowych
- Miejsce dla chilloutu (kino, food trucki, plaża, leżaki)
- Centrum aktywności kulturowych – dla miejscowych organizacji; lokalne wydarzenia, wystawy, koncerty w sali i plenerowe, kino plenerowe – repertuar niszowy, alternatywny (możliwość przeniesienia wydarzeń do budynku w przypadku deszczu)
- Punkt wypadowy/startowy dla wycieczek rodzinnych i szkolnych
- Charakter miejsca, wyjątkowość, elementy wyróżniające



Podczas prac w mniejszych zespołach dopisano do poszczególnych obszarów proponowane przez mieszkańców funkcje. Kolejne plansze prezentują wykonane podczas warsztatów modele:



Il.41. Wynik pracy warsztatowej:  
Powiązania przestrzeni publicznych na terenie OKR Gubałówka oraz zewnętrzne – z obecnymi i budowanymi obiektami handlowymi. Sieć uwzględnia: Centrum Zakupowe JAN, nową Biedronkę i budynek Lidla. Całość powiązana nowymi ciągami pieszymi.



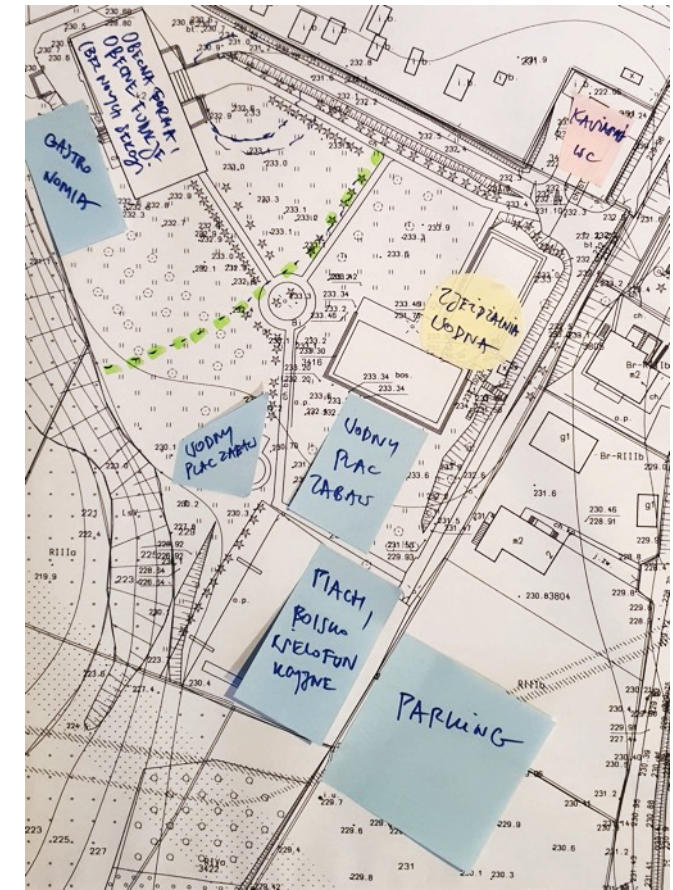
Il.42. Wynik pracy warsztatowej:  
Proponowane funkcje obejmują górkę saneczkową i zjeżdżalnie. W zaniedbanym lesie – park leśny. Na terenie gminnym przylegającym do ul. Radziszowskiej – park narciarski, skate park i zielony parking dla Działkowców i gości OKR Gubałówka.



Il.43. Model wypracowany podczas warsztatów: Budynek usługowo-informacyjny przy obecnym wejściu do zespołu (w miejscu domu gospodarza); baseny i atrakcje wodne w części centralnej (wydzielone ścianą zieloną), kino plenerowe i strefa chillout od strony zachodniego dojazdu od strony ogrodów działkowych, boisko plażowe w miejsce kortu tenisowego.



Il.44. Model wypracowany podczas warsztatów: Budynek usługowo-informacyjny przy obecnym wejściu do zespołu (w miejscu domu gospodarza); dalej na południe: baseny i szatnie, plac zabaw na zachodniej skarpie, amfiteatr, zadaszony kort, wieża widokowa nad budynkiem głównym.



Il.45. Model wypracowany podczas warsztatów: Kawiarnia i sanitariaty przy obecnym wejściu do zespołu (w miejscu domu gospodarza); dalej na południe: zjeżdżalnia wodna i wodny plac zabaw, plażowe boisko wielofunkcyjne, parking na pozyskanej działce dojazdowej, budynek „Gubałówki” pozostawiony w obecnej formie i bez zmian programu funkcjonalnego (ale wyremontowany).



Il.46. Model wypracowany podczas warsztatów:  
Powiązanie miejskich przestrzeni publicznych i komercyjnych z OKR Gubałówka. Sieć powiązań uwzględnia wykorzystanie działki gminnej przy ul. Radziszowskiej. Sieć powiązań rekreacyjnych otwiera się na południe.



Il.47. Model wypracowany podczas warsztatów:  
Sieć powiązań pieszych i rowerowych łączących OKR Gubałówka z Błoniami, Parkiem Miejskim i centrum miasta przez Betonkę i wzdłuż Skawinki oraz na południe i południowy zachód w stronę sąsiednich osiedli.

## PO WARSZTATACH

### KONSULTACJE WSTĘPNEJ KONCEPCJI

Szkiec „Koncepcji funkcjonalno-przestrzennej obszaru OKR „Gubałówka” wraz z otoczeniem w Skawinie” został poddany kolejnym etapom konsultacji.

#### ☐ Konsultacja: Urząd Miasta i Gminy Skawina

Pierwsza prezentacja wstępnej koncepcji w miasta miejsc w UMIG Skawina, 18 stycznia 2023.



Il.48. Prezentacja w Ratuszu, 18.01.2023.

5 kwietnia 2023 odbyły się ostatnie pre-konsultacje projektu ze Zleceniodawcą. Po spotkaniu zostały wprowadzone kolejne korekty i uaktualnienia.

#### ☐ Konsultacje: Inwestorzy przy ul. Radziszowskiej

24.01.2023 odbyło się spotkanie z inwestorami nowych sklepów Lidl i Biedronka przy ul. Radziszowskiej, a 24.01.2023 z przedstawicielami Centrum Zakupowego JAN.

Poczyniono następujące ustalenia:

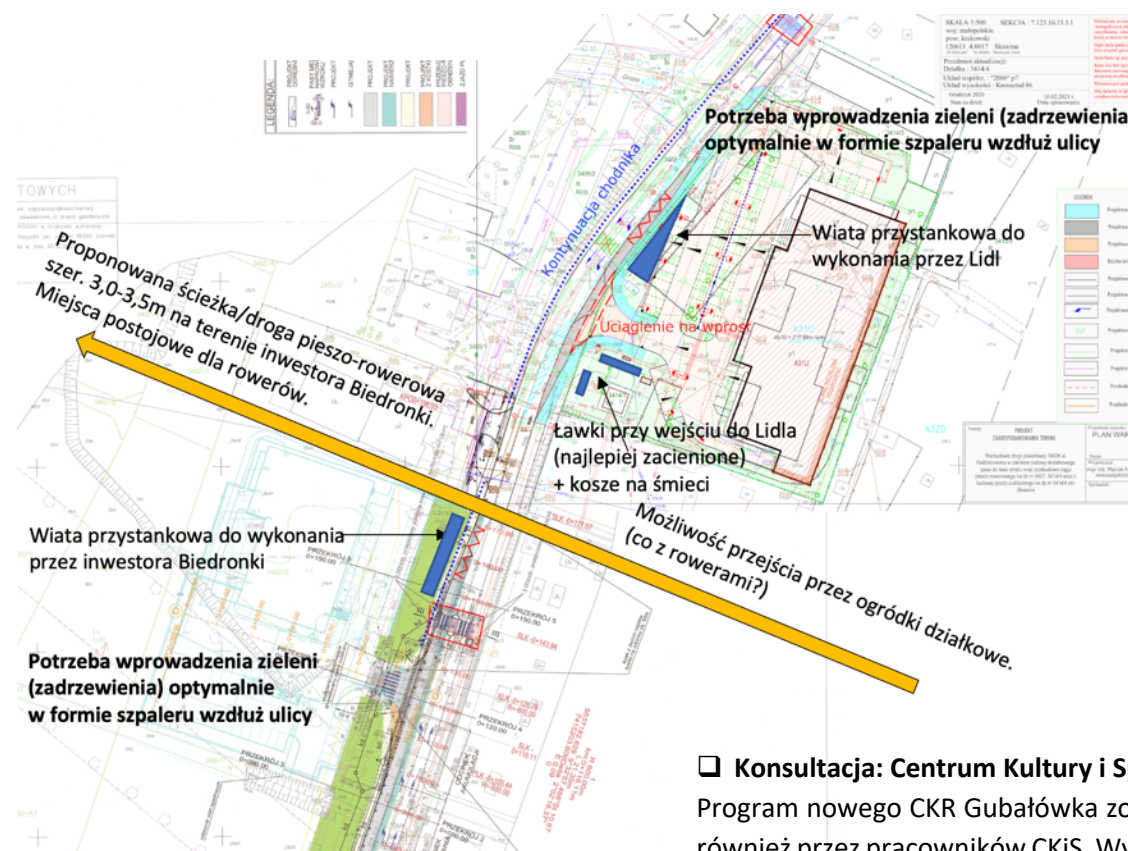
- Próba synergii funkcji – uzupełnienie oferty rekreacyjnej Gubałówki o funkcje komercyjne przy ul. Radziszowskiej:

szowskiej: gastronomię, możliwość zakupu napojów, także w niedziele (automaty vendingowe)

- Droga pieszo-rowerowa łącząca Park Miejski—Błonia—Betonkę—przez działkę przy Biedronce—następnie Ogródki Działkowe (tylko piesi)—do Gubałówki
- Zgoda inwestorów na brak ogrodzeń od strony ulicy
- Szpalery drzew wzdłuż drogi (gdzie możliwe), 30% pow. zielonej: krzewy, byliny; zielone ściany; zieleń jako element retencji i łagodzenia upałów
- Nowe lokalizacje przystanków przy Lidlu i Biedronce –

wiaty przystankowe + komfort pieszych wzdłuż Radziszowskiej – zacienione ławki, kosze na śmieci itp.

- W dni wolne (niedziele i święta) udostępnianie parkingów przy sklepach Działkowcom i użytkownikom Gubałówki
- Parking rowerowy i punkt napraw – wg potrzeb (Lidl)
- Ładowarki samochodowe na parkingach
- Wspólny program weekendowy dla dzieci
- C.Z.JAN – siłownia otwarta i plac zabaw



Il.49. Ustalenia z Inwestorami przy ul. Radziszowskiej.

#### ☐ Konsultacja: Centrum Kultury i Sportu w Skawinie

Program nowego CKR Gubałówka został zweryfikowany również przez pracowników CKiS. Wyniki ankiety konsultacyjnej przedstawione są na stronach 60-63.

KONCEPCJA FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNA OŚRODKA KULTURALNO-REKREACYJNEGO „GUBAŁÓWKA” W SKAWINIE  
konsultacje wstępnej koncepcji



Skawina  
Miasto i Gmina

ANKIETA DLA CENTRUM KULTURY I SPORTU W SKAWINIE – PO WARSZTATACH

FUNKCJA	Czy odpowiednia dla Gubałówki (proszę wstawić X w odpowiednim polu)				Alternatywna lokalizacja w sąsiedztwie Gubałówki lub w innym miejscu w Gminie
	TAK bardzo	TAK może być	raczej NIE	zdecydo- wanie NIE	
Otwarte tereny rekreacyjne	XX				[KOMENTARZ] Zaznaczono obydwie te opcje, ponieważ musimy spróbować je ze sobą pogodzić – a więc w dużym skrócie: utrzymać funkcję kompleksu jako częściowo wyodrębnionego terenu rekreacyjnego, w obrębie którego dostępne są odpłatne atrakcje (np. na podstawie biletu wstępu), ale też udostępnić nieodpłatnie znaczną jego część w celach <i>stricte</i> rekreacyjnych (jako miejsca na trasie spacerów, a niekoniecznie miejsca docelowego) – czyli nieograniczonego sezonem, pogodą, godzinami otwarcia etc.
Grodzony teren z odpłatnym wstępem	XX				[KOMENTARZ] j.w.
Możliwość organizowania przyjęć	XX				[KOMENTARZ] Już podczas warsztatów postulowano utrzymanie tej funkcji, by w obecnych uwarunkowaniach (czyli braku alternatywy) nie wykluczać tej funkcji – innymi słowy: po wyeliminowaniu takiej możliwości, np. na rzecz organizacji naszych zajęć, pojawi się problem z miejscem organizacji okolicznościowych spotkań (m.in. Złote Gody, spotkania opłatkowe, jubileuszowe, rodzinne, okolicznościowe etc. – dla szeregu podmiotów publicznych, prywatnych i pozarządowych)
Dancingi, dyskoteki		XX			
Karaoke		X	X		
Koncerty zespołów amatorskich	X	X			[KOMENTARZ] Taką funkcję powinniśmy „zarezerwować” dla pleneru i atrakcji realizowanych przez CKiS w ramach kampanii #aktywneLATO (właśnie m.in. mini recitale, koncerty plenerowe czy kino plenerowe).
Zajęcia edukacyjne (muzyczne, językowe itp.) dla dzieci		XX			[KOMENTARZ] Przeznaczenie części tego obiektu na wszystkie wymienione poniżej (i w dalszej części ankiety) cele jest po prostu reakcją na brak innych adekwatnych lokalizacji – alternatywą jest kompleksowa przebudowa części niskiej zabudowy hali widowiskowo-sportowej, co pozwoli pozyskać sporo nowych sal do prowadzenia różnego rodzaju zajęć. Problem jednak w tym, że ta inwestycja jest na etapie koncepcji, jej szacunkowy koszt jest wysoki, a konieczne będzie zabezpieczenie finansowania ze środków zewnętrznych – ergo: proces ten może potrwać i do tego czasu musimy mieć alternatywne lokalizacje.
Zajęcia sekcyjne (sportowe, taneczne itp.) dla dzieci	X	X			[KOMENTARZ] J.w.
Zajęcia edukacyjne (muzyczne, językowe itp.) dla dorosłych		X	X		[KOMENTARZ] J.w.
Zajęcia sekcyjne (sportowe, taneczne, fitness, joga itp.) dla dorosłych	X	X			[KOMENTARZ] J.w.
Zajęcia / atrakcje dla osób z niepełnosprawnościami	X	X			[KOMENTARZ] J.w.

ANKIETA DLA CENTRUM KULTURY I SPORTU W SKAWINIE – PO WARSZTATACH, c.d.

FUNKCJA	TAK bardzo	TAK może być	raczej NIE	zdecydo- wanie NIE	Alternatywna lokalizacja w sąsiedztwie Gubałówki lub w innym miejscu w Gminie
Animator K-O	X	X			
Jednodniowe konferencje	X	X			
Pole namiotowe i stanica harcerska				XX	

OBIEKT	Czy odpowiedni dla Gubałówki (proszę wstawić X w odpowiednim polu)				Alternatywna lokalizacja w sąsiedztwie Gubałówki lub w innym miejscu w Gminie
	TAK bardzo	TAK może być	raczej NIE	zdecydo- wanie NIE	
Sala wielofunkcyjna	XX				
Sale do zajęć dla dzieci – mniejsze	XX				
Sale do zajęć dla dzieci – zbiorowe/większe			X		
Restauracja	X	X			
Kawiarnia	XX				
Food trucki		X			
Baseny	XX				[KOMENTARZ] Wszelkiego rodzaju atrakcje wodne (niekoniecznie pełnowymiarowy/pełnoprawny basen) są pożądane – tego rodzaju sezonowa (a więc nie dominująca) funkcja w obrębie kompleksu może stanowić ciekawe uzupełnienie oferty.
Sauna, hot-tub		X			
Zjeżdźalnie wodne	XX				

ANKIETA DLA CENTRUM KULTURY I SPORTU W SKAWINIE – PO WARSZTATACH, c.d.

OBIEKT	Czy odpowiedni dla Gubałówki (proszę wstawić X w odpowiednim polu)				Alternatywna lokalizacja w sąsiedztwie Gubałówki lub w innym miejscu w Gminie
Wodny plac zabaw	XX				
Naturalny plac zabaw	XX				
Kino plenerowe z leżakami			X		[KOMENTARZ] Posiadamy własny mobilny zestaw kina plenerowego (leżaki, ekran, projektor), więc jeśli tylko powstanie dogodna lokalizacja, wówczas CKiS może bez problemów realizować tego typu przedsięwzięcia.
Scena, amfiteatr	X		X		
Pawilon / namiot dla NGO			X		
Wiata piknikowa	X		X		
Miejsce piknikowe (trawa, leżaki, hamaki, koce)		X			
Miejsce na ogniska		X			
Siłownia zewnętrzna		X			
Siłownia kalisteniczna	X	X			
Ścianka wspinaczkowa			X		
Korty tenisowe			X		
Ścianka do ćwiczeń tenisowych			X		
Boisko wielofunkcyjne	X		X		
Boisko do siatkówki plażowej	X	X			
Skatepark			X		
Pumptrack			X		
Bulodrom	X	X			
Wieża widokowa	X	X			
Całoroczny tor saneczkowy			X		
Zjeżdźalnia, rynna				X	

ANKIETA DLA CENTRUM KULTURY I SPORTU W SKAWINIE – PO WARSZTATACH, c.d.

OBIEKT	TAK bardzo	TAK może być	raczej NIE	zdecydo- wanie NIE	Alternatywna lokalizacja w sąsiedztwie Gubałówki lub w innym miejscu w Gminie
Trasy spacerowe / biegowe	XX				
Trasy rowerowe single track (MTB)			X		
Trasy narciarstwa biegowego			X		
Ścieżka przyrodnicza		X			
Park leśny	XX				
Park linowy			X		
Psi park grodzony	X		X		
Psi park typu otwartego				X	
Psi park agility	X		X		
Wypożyczalnia sprzętu sportowego (rowerów, sanek, rakiet) i leżaków			X		
Przechowalnia bagażu dla rowerzystów i biegaczy i korzystających z kąpieliska			X		
Miejsca napraw rowerów			X		





**Skawina**  
Miasto i Gmina

## **Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna**

**obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego  
„Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 30 kwietnia 2023

### **Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

### **Autorzy:**

dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK  
dr Tomasz Jeleński  
mgr inż. arch. Marek Leja



# KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

OBSZARU OŚRODKA KULTURALNO REKREACYJNEGO „GUBAŁÓWKA” W SKAWINIE WRAZ Z OTOCZENIEM

Część 4: **WYNIK PRAC KONSULTACYJNO-PROJEKTOWYCH**



**Wykonawca: Konsorcjum – dr Tomasz Jeleński i dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK**  
Wizualizacje 3D modeli przestrzennych i współpraca mgr inż. arch. Marek Leja

## UWARUNKOWANIA PROJEKTU

Celem zrealizowanego przez Konsorcjum procesu projektowo-konsultacyjnego było stworzenie warunków do dialogu między interesariuszami obszaru OKR Gubałówka i jego otoczenia oraz przygotowanie koncepcji rozwoju tego obszaru, uwzględniającej rozwój funkcji, które zagwarantują wysoki standard przestrzeni życiowej, wysoką jakość urbanistyki i architektury oraz zrównoważony rozwój miasta. Zaproponowane rozwiązania zawierają wysokiej jakości przestrzeń publiczną powiązaną sieciowo z terenami sąsiadującymi i innymi przestrzeniami publiczno-zielonymi Skawiny.

Koncepcja uwzględnia szereg uwarunkowań:

- **Rozwiązania przestrzenne** uwzględniają historię i tożsamość miejsca. Odnoszą się do przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej i analizy zabudowań obszaru „Gubałówki” i terenów przyległych, wykraczając znacznie poza zakładany wstępnie obszar projektowy. W opracowaniu wzięto pod uwagę szereg opracowań, w tym przede wszystkim obowiązujący i projektowany dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Skawina, Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, dokumenty strategiczne, w tym Strategię rozwoju przestrzennego Gminy, Program rewitalizacji, a także wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz planowane i realizowane w sąsiedztwie inwestycje. Koncepcja odnosi się do możliwości powiązania obszaru w skali lokalnej (dzielnicowej i miejskiej), a także (zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców) infrastruktury

turystycznej regionu ze szlakami rekreacyjnymi, np. sieci Skarby Blisko Krakowa – drogami rowerowymi i pieszo-rowerowymi. Koncepcja uwzględnia powiązania funkcjonalne i przestrzenne z doliną rzeki Skawinka i historycznym kąpieliskiem, tzw. Betonką; Błoniami; Parkiem Miejskim i Rynkiem Skawiny. Podejmuje wyzwanie integracji z otaczającymi terenami zieleni, w tym leśnymi, a także z przyległymi ogrodami działkowymi – z poszanowaniem praw i przywilejów użytkowników ogródków.

- **Uwarunkowania społeczne** stały się nie tylko elementem analiz i badań projektowych, ale znacznie wpłynęły na kształt końcowego opracowania – w zakresie funkcjonalnym i obszarowym. Przeanalizowano i uwzględniono dostępne materiały dotyczące dotychczasowych programów i projektów społecznych, konsultacyjnych oraz działań w ramach budżetu partycypacyjnego.

W ramach prac wykonano analizę sondażową w formie ankiety online, której wyniki zaprezentowano i uwzględniono w ramach warsztatów partycypacyjnych Charrette, a następnie w niniejszym projekcie. Liczba wypełnionych ankiet wskazuje na znacznie ponadstandardową aktywność mieszkańców i bardzo wysoki poziom zainteresowania tematem.

Przeprowadzono szereg wywiadów, konsultacji i negocjacji społecznych z interesariuszami – w tym instytucjami i jednostkami miejskimi, przedsiębiorcami i deweloperami sąsiednich inwestycji, przedstawicielami stowarzyszenia działkowców, mieszkańcami terenów sąsiednich, użytkownikami infrastruktury rekreacyjnej i innymi zainteresowanymi. Przeprowadzono pełny

proces partycypacyjny, w tym warsztaty Charrette oraz podsumowujące ich wyniki prezentacje i kolejne rundy konsultacji. Każda z prezentacji miała za zadanie uzyskanie sprzężenia zwrotnego i rozwój koncepcji w procesie partycypacyjnym.

- Przeanalizowano także wcześniej podejmowane wobec obszaru „Gubałówki” działania UMiG i CKiS, w tym niezrealizowane opracowania projektowe. Uwzględniono wszystkie zgłaszane przez UMiG i CKiS wytyczne.

## METODA DOCHODZENIA DO KONCEPCJI

Projekt był w całości realizowany w warunkach szerokiej partycypacji społecznej. Metodyka realizacji tego procesu jest w pełni autorska, stworzona przez zespół konsorcjum Tomasza Jeleńskiego i Kingi Racoń-Leji, przy współpracy Marka Leji. W klasycznym procesie opinowania dokumentów planistycznych możliwość wpływu interesariuszy ogranicza się do możliwości zgłaszania wniosków na początku procesu oraz uwag po wyłożeniu praktycznie gotowego planu. W zastosowanej tu metodzie udział stron – instytucji samorządowych i innych interesariuszy – miał wpływ na treść tworzonej koncepcji na każdym etapie jej powstawania. Na sposób przeprowadzenia warsztatów Charrette wpłynęły wyniki ankiety, pokazującej oczekiwania mieszkańców we wszystkich istotnych dla obszaru OKR kwestiach związanych z jego tożsamością i programem.

Udział społeczny stał się podstawą większości decyzji przestrzenno-funkcjonalnych. Przesądził o takich elementach końcowego rozwiązania jak:

- Decyzje związane z historyczną tożsamością miejsca i ciągłością jej rozwoju
- Znaczne zwiększenie zasięgu i obszaru koncepcji z uwzględnieniem szerokiego kontekstu powiązań rekreacyjnych
- Stworzenie programu funkcjonalno-przestrzennego dla terenu „Gubałówki” oraz poszerzonego terenu proponowanego „Parku Gubałówka 2040”
- Relacje/powiązania z funkcjami sąsiednimi – ogrodami działkowymi, osiedlami, nowymi funkcjami komercyjnymi obecnymi i realizowanymi w otoczeniu
- Koncepcja sieci powiązań w szerokim obszarze oddziaływania – uwzględniającym ciągi piesze, ścieżki pieszo-rowerowe, trasy biegowe, trasy rowerowe sportowe i turystyczne.

## HISTORYCZNA TOŻSAMOŚĆ MIEJSCA

Na początku pracy nad koncepcją rozwoju Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego „Gubałówka” podstawowym wyzwaniem było, jak kształtować przyszłość miejsca o ugruntowanej tożsamości. Kwestia ta powracała wielokrotnie podczas dyskusji z mieszkańcami.

Prezentowany tu projekt stanowi odzwierciedlenie zapisu wizji miejsca przekazanej nam podczas spotkań, dyskusji, negocjacji, poprzez ankietę i w trakcie warsztatów projektowych. Znaczna liczba uczestników procesu, a przede wszystkim ogromna ilość odpowiedzi – ponad 1000 osób dobrowolnie biorących udział w ankiecie, pokazuje, że Gubałówka jest miejscem ważnym dla mieszkańców Skawiny. Ich kolejne generacje w różny, ale zawsze aktywny sposób korzystały z Gubałówki.

Emocjonalny związek z miejscem można obecnie traktować już jako fenomen międzypokoleniowy. Kolejne generacje wzrastające w cieniu Huty Aluminium utożsamiały to miejsce z zabawą, rozrywką, spotkaniami, społeczną aktywnością, a przede wszystkim otwartą rekreacją. Dla jednych było to miejsce imprez pracowniczych, bali maturalnych, karnawałowych czy weselnych, dla innych – wiązało się z radością korzystania z otwartych basenów lub ślizgania się zimą z najwyższej skawińskiej góry. Znaczenie takiej wspólnej pamięci (*collective memory*), to ogromna wartość miejsca, do której świadomie odniosły się władze Miasta – zlecając przygotowanie Koncepcji projektowej w procesie partycypacyjnym.

Gubałówka jest nadal istotnym miejscem na mentalnej mapie Skawiny. Intrygująca nazwa zwyczajowa, kojarzona z wypoczynkowym luksusem zakopiańskiego odpowiednika, odzwierciedla fakt, że skawińska Gubałówka jest miejscem poniekąd kultowym. Jako takie, powinna zachować swój charakter.

Infrastruktura Gubałówki przez ostatnie dekady mocno się zestarzała. Baseny nie są już tak atrakcyjne, pojawiły się rozwiązania konkurencyjne, choć znacznie oddalone – jak Basen Kąpielowy w Andrychowie. Sala wielofunkcyjna Gubałówki wymaga architektonicznego ‘liftingu’. Miejsce wciąż jednak przyciąga – również ze względu na troskę i życzliwość prowadzących kawiarnię najmców i ich dobrą kuchnię uzupełnianą letnimi food truckami. Otoczenie budynku, choć nieco zaniedbane i zagubione na krawędzi miasta, wciąż jest urokliwe. Faktyczna bliskość Gubałówki, pomimo barier terenowych ograniczających jej dostępność dla niektórych grup mieszkańców, to niezaprzeczalna wartość tego miejsca.

## TOŻSAMOŚĆ NOWEJ GUBAŁÓWKI

**Koncepcja programowo-przestrzenna rozwoju OKR Gubałówka zakłada kontynuację historii i tradycji miejsca. Rozwija jego potencjał tak, aby utrzymać ciągłość kluczowych funkcji i charakteru dla kolejnych pokoleń mieszkańców Skawiny.**

**Gubałówka w prezentowanym projekcie utrzymuje swój charakter ośrodka kulturalno-rekreacyjnego, którego program jest harmonijnie rozwinięty w ramach całościowej koncepcji „Parku Gubałówka 2040”.**

Warunki konieczne dla utrzymania tożsamości tego miejsca obejmują szereg założeń i działań:

- OKR Gubałówka pozostanie istotnym obszarem o przeznaczeniu publicznym, wpisanym na stałe w program rekreacyjno-kulturowy Skawiny.
- Budynek Gubałówki stanowi istotny element tego obszaru i powinien zostać zachowany. Należy dążyć do utrzymania sali wielofunkcyjnej z możliwością jej użytkowania przez lokalne stowarzyszenia i społeczność mieszkańców.
- Teren otaczający powinien być dostępny i otwarty (poza ew. biletowaniem strefy basenowej).
- Wiodącą funkcją obszaru powinna być rekreacja powiązana z atrakcjami wodnymi – jako historycznie ugruntowana cecha charakterystyczna tego obszaru.
- Kontynuację obecnej funkcji, bazującej na tożsamości miejsca, należy uznać za konieczny warunek realizacji kolejnych etapów rozwoju.

- Przyszłość tego miejsca powinna być budowana w oparciu o całościową koncepcję, na potrzeby tego opracowania nazwaną „Parkiem Gubałówka 2040”.

## KONCEPCJA „PARKU GUBAŁÓWKA 2040”

### UWARUNKOWANIA WSTĘPNE

Zintegrowana koncepcja „Parku Gubałówka 2040” w Skawinie opiera się na szeregu uwarunkowań. Zidentyfikowano następujące szanse i zagrożenia dla jej realizacji:

#### Potencjał i szanse

**P1.** Tożsamość OKR Gubałówka, historia i znaczenie miejsca dla mieszkańców Skawiny są wielopokoleniowo utrwalone. Gubałówka ma stanowić kluczowy element Parku, stając się jego rozpoznawalną wizytówką i marką. W przyszłości warto uwzględnić nowe, projektowane elementy charakterystyczne – jak wieżę/wieżę widokowe, amfiteatr, sieć ścieżek i ogrodów sensorycznych i nowe, atrakcyjne funkcje uzupełniające.

**P2.** Poszerzanie terenu Parku poprzez wykorzystanie terenów należących do Gminy i przez nią pozyskiwanych. Tereny otaczające OKR Gubałówka stanowią w dużej części własność Gminy, spółek gminnych i Skarbu Państwa. Własność ta obejmuje również wąskie pasma gruntu (leśne i rolne), które mogą zostać wykorzystane jako przestrzeń do zagospodarowania parkowego/rekreacyjnego. **Należy koniecznie dążyć do utrzymania tej własności i w miarę możliwości jej uzupełniania, w celu zachowania integralności obszaru dla jego racjonalnego wykorzystania w perspektywie kilku dekad.** Tylko

integralność własności terenu Gubałówki i jej otoczenia zapewni prawidłowe funkcjonowanie Parku i da możliwość jego planowego, harmonijnego rozwoju jako kluczowego elementu sieci terenów rekreacyjnych Miasta i Gminy. W odniesieniu do działek położonych przy południowo-wschodniej granicy OKR należy niezwłocznie rozważyć możliwość ich zakupu przez Gminę.

**P3.** Potencjałem dla nowych działań jest wysoka i rosnąca świadomość mieszkańców Skawiny w zakresie wpływu aktywności rekreacyjnych i sportowych na zdrowie i jakość życia oraz wynikającej z tego potrzeby ochrony i rozwoju przestrzeni publicznych i zielonych. Aktywny udział w procesie konsultacyjno-projektowym gwarantuje społeczne poparcie i powodzenie inwestycji.

**P4.** Szansą będzie zintegrowanie przestrzenne przyległych funkcji: rekreacyjno-zielonych, mieszkaniowych i komercyjnych – również w procesie dokonujących się właśnie przekształceń. Należy dążyć do utrzymania wysokiego poziomu zaangażowania interesariuszy w dalszych etapach przygotowań i realizacji projektu. Akcentowanie jego społecznej użyteczności powinno stać się ważnym argumentem za równoważeniem rozwiązań komunikacyjnych (jak wymienne użytkowanie parkingów, publiczna i prywatna komunikacja zbiorowa, serwisy i wypożyczalnie pojazdów i sprzętu sportowego itp.), oraz funkcji dopełniających i programów aktywizujących całe otoczenie.

#### Zagrożenia

**Z1.** Obecny teren Gubałówki sąsiaduje z obszarami osuwiskowymi i zagrożonymi osuwaniem. Szczególnie

trudne mogą być wszelkie działania w pobliżu krawędzi osuwiska – wyznaczającej wschodnią granicę pomiędzy OKR „Gubałówka” a terenem ogrodów działkowych;

→ Działania powinny być na tyle uważne, aby nie naruszyć struktury geotechnicznej skarpy. Niezbędne będą szczegółowe badania geotechniczne i ew. stabilizacja skarpy – odpowiadająca przyjętym rozwiązaniom.

**Z2.** Inwestycje w funkcje związane z rekreacją wodną wymagają rozwiązania problemu odprowadzania wody.

→ Urząd posiada Pozwolenie wodno-prawne. Rów odwadniający wymaga gruntownego remontu. W projekcie zaproponowano rozwiązania bioretencyjne umożliwiające podczyszczanie i infiltrację wód basenowych i opadowych w miejscach, gdzie grunt okaże się wystarczająco stabilny.

**Z3.** Pewnym zagrożeniem dla działań mogą być rozwijające się wokół funkcje komercyjne. Wpływ tych funkcji, bez skutecznej integracji, może wiązać się z nadmiernym wzrostem ruchu samochodowego (zagrożając pieszym i rowerzystom). Może on spowodować wycofanie się mieszkańców z aktywności rekreacyjnej w tym rejonie.

→ Kolejne inwestycje wzdłuż ul. Radziszowskiej wymagają monitoringu oddziaływania i odpowiednich rozwiązań z zakresu inżynierii drogowej i organizacji ruchu.

**Z4.** Zagrożeniem dla proponowanego poszerzenia zasięgu obszarowego, w tym realizacji tzw. górki ze stożkiem do zjazdów zimowych i powiązania z Błoniami i Parkiem Miejskim (poprzez okolice tzw. Betonki) są rosnące ograniczenia na terenach ochrony wód pitnych dla

Skawiny i w obszarze przekazanym w ostatnich latach Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

→ Niezbędna jest w tym zakresie rewizja zapisów w projekcie SUIKZP.

**Z5.** Niewątpliwym zagrożeniem dla możliwości realizacji niektórych proponowanych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych może być stara magistrala gazowa, jak również dwie zbiegające się na tym obszarze sieci energetyczne. Do zakończenia prac nad koncepcją (04.2023) nie udało się uzyskać szczegółowych wytycznych w tym zakresie.

→ Jedynym rozwiązaniem jest uzyskanie pełnej informacji i dialog z gestorami sieci.

**Z6.** Zagrożenia mogą być związane również z dostępnością samochodową terenu, przede wszystkim od strony obecnego obszaru OKR Gubałówka. a) Planowana droga lokalna z terenu Gubałówki do ul. Radziszowskiej jest obecnie wycofywana z dokumentów planistycznych – również ze względu na mało prawdopodobną jej wykonalność (kolizje z sieciami, osuwisko i znaczny spadek). b) Problem dotyczy również obecnego deficytu miejsc postojowych w tym obszarze. c) Obecny budynek główny nie ma zapewnionej drogi pożarowej zgodnej z obecnie obowiązującymi przepisami.

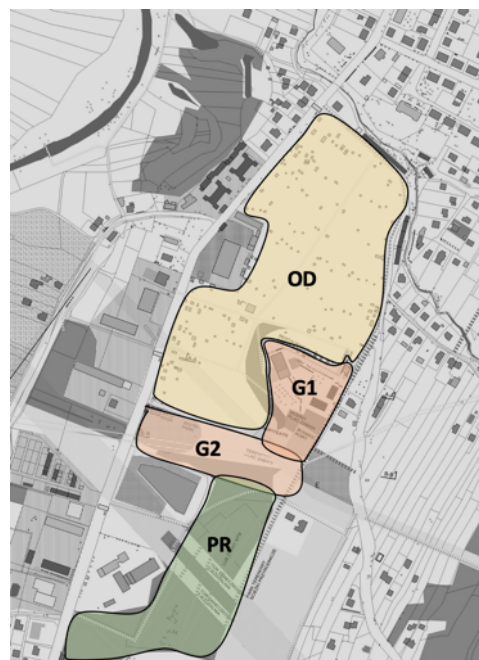
→ a) Należy podtrzymać decyzję o rezygnacji z budowy nowej drogi na wschód od ul. Radziszowskiej.

→ b i c) W projekcie zaproponowano rozwiązania inwestycyjne, które wymagają poszerzenia terenu OKR, w tym nabycia przez Gminę prywatnej działki/działek łączących Ośrodek z ul. Dębca.

**Z7.** Realizacja koncepcji wymaga znacznych nakładów finansowych.

→ Można rozważyć możliwości wykorzystania środków unijnych i EOG oraz zainteresowania inwestycją firm działających w Skawinie (promocja poprzez działania prospołeczne, rozwój infrastruktury czasu wolnego itp.), a także zintegrowania działań OKR z projektami przedsiębiorców z branży handlowo-usługowej (pozwolenia na wykorzystanie parkingów w dniach wolnych od handlu; wspólna organizacja świąt, eventów). Szeroki zakres partycypacji zwiększa szanse na pełną realizację przedsięwzięcia.

#### ZAŁOŻENIA KONCEPCJI PARK GUBAŁÓWKA 2040



Il.50. Schemat ideowy Parku Gubałówka 2040. Opr. Aut.

Koncepcja formuje nową rozległą przestrzeń parkową, powiązaną nowoprojektowaną siecią ścieżek pieszych i rowerowych z Błoniami Skawińskimi i Parkiem Miejskim oraz otwierającą się ekstensywnie w kierunku Pd-Wsch na nowe tereny rekreacyjne. Koncepcja zakłada powiązanie kilku sąsiednich obszarów o docelowo podobnych funkcjach, tak aby stworzyły spójny zespół parkowy integrujący się z siecią przestrzeni rekreacyjnych miasta.

Park Gubałówka 2040 składać się będzie z następujących obszarów:

- **G1/G2 – Przestrzeń aktywności Gubałówka 1 i 2** – złożona z dwóch części: „Gubałówka 1” (obecny teren OKR) i „Gubałówka 2” (działka Gminna przyległa do ul. Radziszowskiej)
- **OD - Park Ogródków Działkowych Gubałówka** – obejmujący teren ogrodu działkowego, którego obecna funkcja zostanie zasadniczo utrzymana, natomiast sieć alejek wewnętrznych, jako teren zieleni publicznej, będzie szerzej udostępniana mieszkańcom (etapowo, na warunkach uzgodnionych ze Stowarzyszeniem Działkowców).
- **PR - Park Rekreacji Gubałówka** – park leśny obejmujący obecne tereny zalesione, osuwiskowe, powiązany z ul. Radziszowską w części południowej.

Na sukces Parku i samego OKR Gubałówka decydujący wpływ będzie mieć wielość i jakość powiązań i charakter uzupełniających się funkcji.

Na terenie projektowanego Parku znajdują się działki katastralne (obręb Skawina) poniżej wymienione, z podaniem przeznaczenia (w obowiązującym MPZP) i powierzchni:

**G1:**

- dz. 3416, obszar A8US, pow. 14 716 m<sup>2</sup>
- dz. 3413,4, obszar A3ZD, pow. 434 m<sup>2</sup>

**G2:**

- dz. 3422, obszar A8US i KDL, pow. 1 642 m<sup>2</sup>
- dz. 3417, obszar A8US, KDL, ZR, ZL, pow. 19 778 m<sup>2</sup>

Obszary G1 (1,515 ha) i G2 (2,142 ha) mają razem powierzchnię ok. 3,657 ha.

**OD:**

- dz. 3413/5, obszar A3ZD, A115M, pow. 95 775 m<sup>2</sup> (9,577 ha)

**PR:**

- dz. 3421, obszar ZL, pow. 555 m<sup>2</sup>
- dz. 3430/56, obszar A10US, pow. 2 426 m<sup>2</sup>
- dz. 3430/29, obszar A10US, pow. 5 624 m<sup>2</sup>
- dz. 3430/43, obszar A8US, pow. 4 085 m<sup>2</sup>
- dz. 3430/57, obszar ZL, ZR, A15MNO, A120MN, pow. 17 337 m<sup>2</sup>
- dz. 3430/58, obszar ZL, A120MN, A1MNO, pow. 23840 m<sup>2</sup> – działka przyszłościowa (poza obszarem opracowania koncepcji).

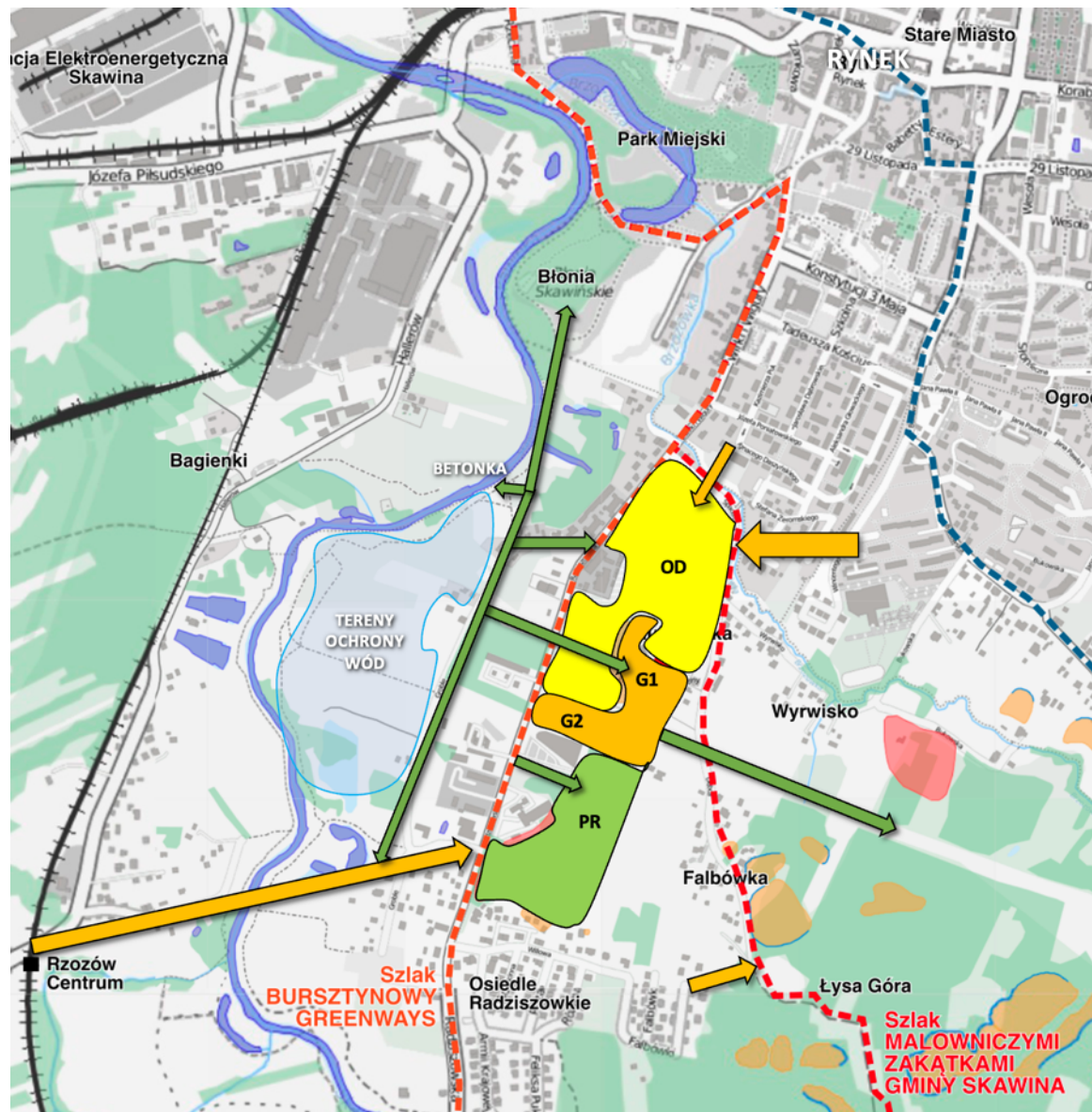
Obszar PR ma w sumie powierzchnię ok. 5,387 ha.

**Całkowita powierzchnia parkowego arealu wynosi 18,621 ha.**

**SCHEMAT UKŁADU PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

„Park Gubałówka 2040” powinien stać się elementem sieci przestrzeni publicznych i zielonych Skawiny, integrując centrum miasta z obszarami położonymi na południe od centrum.

Il.51. Schemat powiązań przestrzeni publicznych i zielonych w Skawinie z uwzględnieniem koncepcji Parku Gubałówka 2040. Na rysunku zaznaczono również teren ochrony wód. Opr. Aut.



Koncepcja realizuje wytyczne w Strategii Rozwoju Gminy Skawina 2021-2030 kierunki powiązań przestrzeni publicznych. Park Gubałówka 2040 został tu wpisany w sekwencję przestrzeni parkowych wzdłuż rzeki Skawinki – łącząc się ścieżkami pieszymi i rowerowymi z Błoniami Skawińskimi i Parkiem Miejskim – obecnie najważniejszymi przestrzeniami zielonymi Skawiny, a także z obszarem Staromiejskim wokół Rynku.

Koncepcja wzmacnia znaczenie doliny Skawinki, wpisując się w jej linearny układ. Dolina Skawinki pełniła przez dziesięciolecia funkcję zielonego bufora oddzielającego obszar Huty Aluminium od centralnych obszarów mieszkaniowych. Teren ma ogromny potencjał jako kluczowy element błękitno-zielonej infrastruktury miasta i przeszerzeń korytarza ekologicznego.

Można żałować, że nie uda się w pełni zrealizować projektu Katarzyny Wątor-Kmity – wykreowania wzdłuż koryta Skawinki Parku Meandrów. Nie będzie to możliwe na odcinku powyżej tzw. Betonki. Wcześniejsze decyzje dotyczące lokalizacji terenów poboru wód pitnych dla Skawiny ograniczyły możliwości rozwoju ciągłości centralnych przestrzeni parkowych w kierunku południowym. Wymagania ochronne w obszarze poboru wody dla miasta wciąż wzrastają, na co wskazuje m.in. projekt procedowanego SUIKZP. Planowane restrykcje dotyczyć mają nawet możliwości przejścia i przejazdu rowerowego na południe od Betonki.

W świetle tych uwarunkowań to właśnie Park Gubałówka może stać się elementem utrzymującym sieć powiązań przestrzeni zielonych prowadzących na południe od centrum miasta, stanowiąc rodzaj bypassu terenu ochrony wód. Służą temu zaproponowane w projekcie

drogi pieszo-rowerowe planowane w poprzek ul. Radziszowskiej.

**Park Gubałówka 2040 to idea łącząca i spajająca w zintegrowaną przestrzennie i funkcjonalnie całość duży wolny od zabudowy obszar w południowej części Skawiny. Obszar ten może potencjalnie obejmować ponad 18 ha.**

Teren już w tej chwili wykorzystywany jest przez niektórych mieszkańców, którzy traktują to miejsce jako leśny park rekreacji – rowerowej, pieszej, spacerów aktywnych i rodzinnych, z dziećmi lub z ulubionym czworonogiem.

Park Gubałówka 2040 powinien wyraźnie odróżniać się charakterem od Skawińskich Błoni i Parku Miejskiego. Obszar powinien utrzymać charakter parku atrakcji wodnych (w części G1), a w pozostałych częściach parku leśnego i łąkowego, z wplecionymi atrakcjami w postaci semi-naturalnych ukształtowań terenu, stawów i ogrodów sensorycznych. Taki mniej formalny charakter miejsca, przy utrzymaniu atrakcyjności funkcjonalnej, powinien wykorzystywać naturalne ukształtowanie terenu.

Przed przystąpieniem do wykonywania projektów realizacyjnych niezbędna może być inwentaryzacja zieleni. Zadrzewienie powinno być w miarę możliwości zachowane, wymienione lub uzupełnione. Roślinność pełni tu m.in. funkcję stabilizatora skarpy. Wykorzystanie leśnych terenów na obszarach osuwiskowych na rozwój funkcji rekreacyjno-parkowych jest działaniem pozwalającym racjonalnie wykorzystać przestrzeń miasta w miejscach, gdzie dzięki trudnym warunkom geologicznym nie doszło do chaotycznej zabudowy.

## **PĘTLA PUBLICZNO-KOMERCYJNA UL. RADZISZOWSKIEJ**

W ramach koncepcji Parku Gubałówka 2040 proponowane jest zintegrowanie przestrzenne realizowanych obecnie inwestycji o charakterze komercyjnym w obszarze ulicy Radziszowskiej. W ramach procesu projektowego wykonano szereg konsultacji z reprezentantami Działkowców (211 ogródków), Centrum Zakupowego JAN, a także nowych interesariuszy – inwestorów centrum handlowo-usługowego Biedronka i obiektu handlowego Lidl, a także Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Poczyniono następujące uzgodnienia przestrzenne uwzględnione w opracowaniu:

- Realizację na działce Biedronki odcinka drogi pieszo-rowerowej łączącej Park Miejski z Parkiem Gubałówka (od Betonki przez ogród działkowy)
- Możliwość przejścia pieszego umożliwiającego najbliższe dojście do obszaru G1 od strony ul. Radziszowskiej przez ogród działkowy
- Zgodę inwestorów komercyjnych na brak ogrodzeń od strony ulicy; zapewnienie nasadzeń na powierzchniach biologicznie czynnych, w tym krzewów i (gdzie możliwe) szpalerów drzew wzdłuż ulicy dla zapewnienia ochrony pieszych i rowerzystów przed upałem i jako elementu zwiększającego retencję wód opadowych
- Nowe, przyjazne dla pieszych, lokalizacje przystanków autobusowych przy Lidlu i Biedronce
- Możliwość wykorzystywania przestrzeni parkingowych przy usługach komercyjnych w okresach niehandlowych na potrzeby Działkowców i użytkowników Parku Gubałówka 2040; miejsca postojowe i punkt napraw dla rowerzystów; miejsca do ładowania hulajnóg, PMD i samochodów elektrycznych.



- Możliwość korzystania przez Działkowców z miejsc postojowych zaplanowanych na obszarze G2, przy ulicy, z wykluczeniem dni funkcjonowania placu targowego
- Poprowadzenie drogi pieszo-rowerowej na działce ZWiK (3419/1) wzdłuż ogrodzenia z Centrum Zakupowym JAN oraz prawdopodobne umożliwienie korzystania z niezdatnej do zabudowy części tej działki przez korzystających z górki i innych funkcji rekreacyjnych parku
- W przyszłości, w perspektywie roku 2040, stopniowe udostępnianie alejek ogrodu działkowego i współpracę Gminy ze Stowarzyszeniem Działkowców przy wyposażeniu i utrzymaniu publicznych funkcji Ogrodu jako terenu zieleni parkowej, który służyć będzie zarówno Działkowcom, jak i użytkownikom Parku Gubałówka.

Szereg elementów wspólnych działań w zakresie aktywizacji terenu powinien uwzględniać:

- synergię funkcji rekreacyjnych i komercyjnych, w tym przede wszystkim potrzebę rozwoju oferty gastronomicznej, tworzenie ogródków gastronomicznych, możliwość zakupu napojów (również w okresie niehandlowym) – wprowadzenie automatów vendingowych przy sklepach w otoczeniu Parku
- likwidację ogrodzeń działek komercyjnych od strony Parku i otwieranie przejść pieszych lub ścieżek pieszo-rowerowych przez te działki; powiązania sieciowe przejść zapewniające ciągłość infrastruktury pieszo-rowerowej
- uzupełnienie oferty handlowo-gastronomicznej o dodatkowe funkcje rekreacyjne (w tym odpłatne) – jak park linowy, wyciąg saneczkowy, tematyczne place zabaw
- współpracę w zakresie działań edukacyjnych dla dzieci, oferowaną przez Działkowców, np. pokazy upraw i hodowli pszczół

- wspólne (we współpracy z CKiS) imprezy o charakterze cyklicznym



Il.52. Schemat proponowanych powiązań istniejących i realizowanych funkcji komercyjnych z przestrzeniami publicznymi. Opr. Aut.

## PRZESTRZENIE PUBLICZNE – POWIĄZANIA I ETAPOWANIE

Układ przestrzeni publicznych zakłada powiązanie funkcji i terenów w ramach całego Parku. Dotychczasowy obszar OKR Gubałówka, a przede wszystkim główny budynek, pozostaną elementem kluczowym jako punkt docelowy, baza sanitarno-gastronomiczno-logistyczna i punkt wypadowy. Stąd będzie można udać się na dalsze spacer, biegi i przejażdżki rowerowe w terenach leśnych i mniej zagospodarowanych.









Realizacja całości Parku Gubałówka 2040 zakłada etapowanie inwestycji:

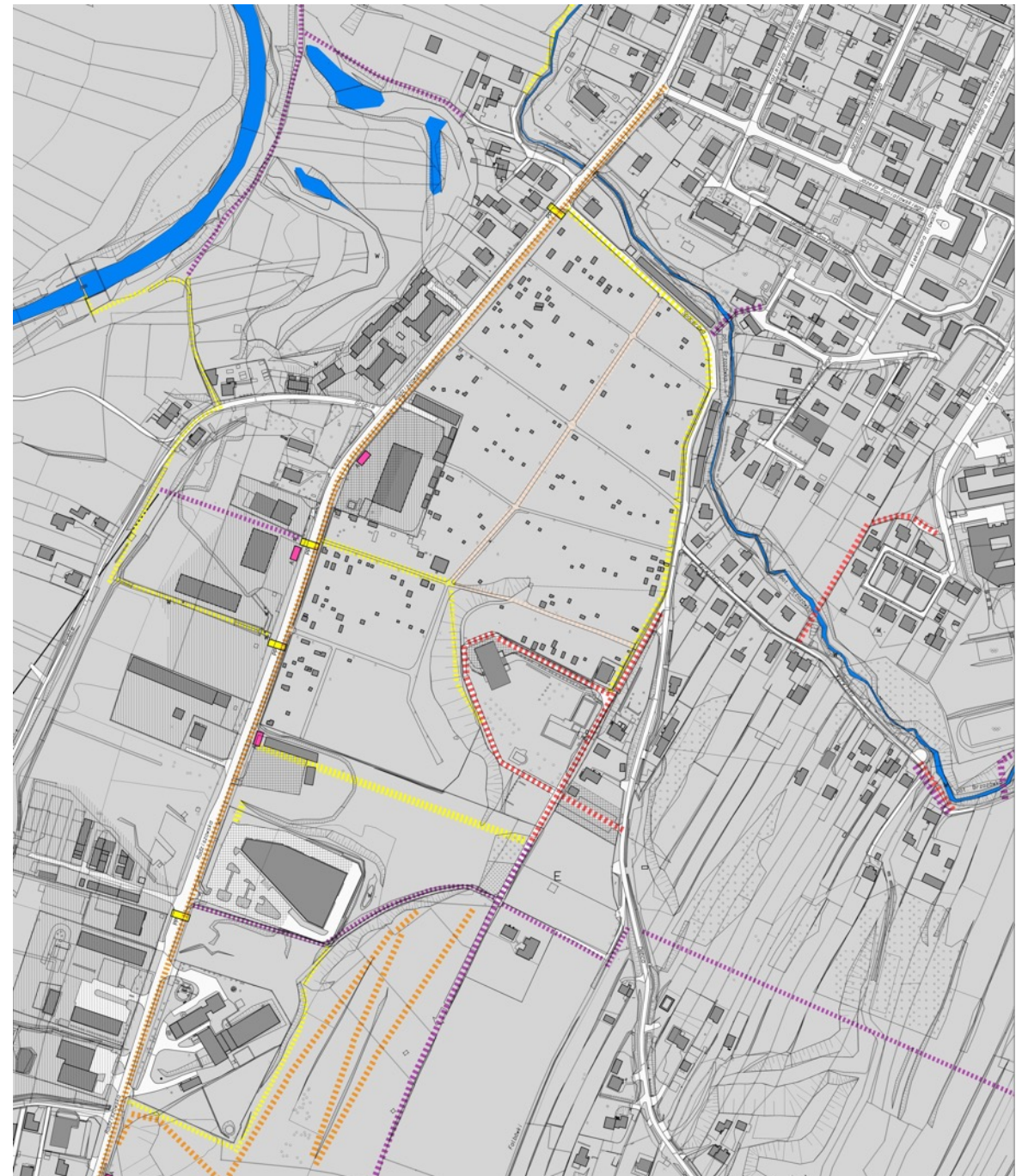
- **Etap 1** dotyczy kluczowego obszaru obecnego OKR Gubałówka (G1) i połączenia w stronę ul. Dębca oraz przejścia (P1) przez ogrody działkowe obok Domu Działkowca i trawersem na wzgórze Gubałówki.
- **Etap 2** to kolejne lub równoległe działania, które powinny dotyczyć zagospodarowania terenu Gubałówka 2 (G2) i połączenia pieszo-rowerowego w stronę Błoi.
- **Etap 3** – Park Rekreacji – można stopniowo realizować w czasie bardziej odległym. Dla jego realizacji konieczne jest zapewnienie dostępności od strony ul. Radziszowskiej przez działkę ZWiK. Na obszarze Parku Rekreacji należy umożliwić użytkownikom wykorzystywanie bardziej naturalnych ścieżek pieszych i rowerowych oraz korzystanie z różnicy wzniesień dla aktywności zimowych oraz terenowych tras rowerowych MTB. Wskazane jest również pozyskanie inwestorów zainteresowanych budową niewielkiego wyciągu, rynien zjazdowych, ew. parku linowego.

Ogródki działkowe powinny zachować obecny sposób użytkowania do czasu, kiedy ich obecni lub kolejni użytkownicy będą otwarci na inne formy upraw miejskich. Zaleca się jednak niezwłoczne podjęcie współpracy pomiędzy UMiG i Stowarzyszeniem Działkowców w celu publicznego zagospodarowania i udostępnienia alejek (przede wszystkim projektowanego przejścia **P1** a następnie głównej alei **P2**) (Il.52) w celu nadania im charakteru parkowego, z zabezpieczeniem ogródków działkowych odpowiednimi ogrodzeniami, oświetleniem i monitoringiem. Możliwe jest wprowadzenie przy tym ograniczeń publicznego dostępu do alejek w godzinach nocnych.

## SCHEMAT DOSTĘPNOŚCI KOMUNIKACYJNEJ

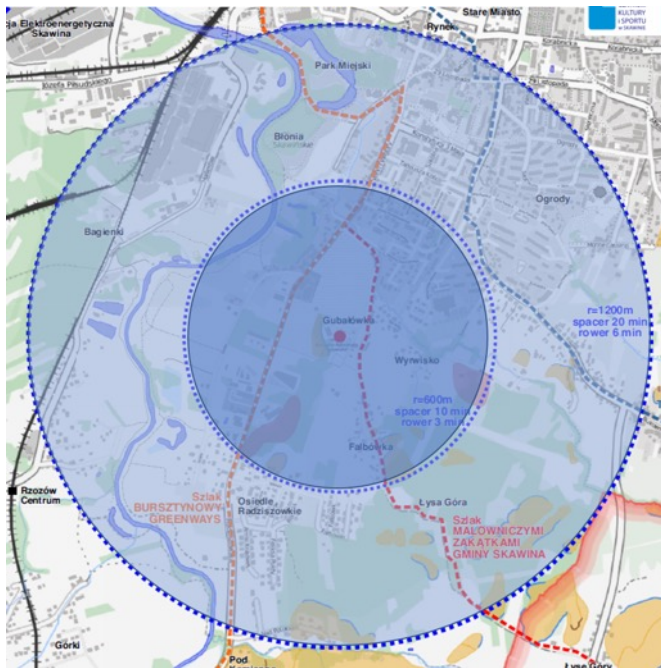
**LEGENDA:**

	ISTNIEJĄCE DROGI
	POTENCJALNE POŁĄCZENIA PIESZE
	POTENCJALNE POŁĄCZENIA PIESZE DO DALEJSZYCH UZGODNIEN
 RO	POTENCJALNE POŁĄCZENIA-ŚCIEŻKI ROWEROWE
	POTENCJALNE POŁĄCZENIA- PIESZO-ROWEROWE
	POTENCJALNE POŁĄCZENIA- PIESZO-JEZDNE
 A	PRZYSTANEK AURTOBUSOWY
 PP	PRZEJŚCIA PIESZE
	POTENCJALNE PARKINGI ZIELONE
	TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE



Il.53. Opracowanie własne Autorów.

Proponowane rozwiązania komunikacyjne obsługi Parku Gubałówka 2040 uwzględniają potencjał Skawiny jako miasta przyjaznego dla pieszych i rowerzystów. Duża część obszaru miasta (a także np. stacja kolejowa Rzózów Centrum) są dostępne z Gubałówki w izometrii ok. 20 min. spacerem i 6 min. rowerem (Il.54). Jest to jednak założenie hipotetyczne, uwarunkowane koniecznością uzupełnienia sieci dróg/ścieżek pieszych i rowerowych.



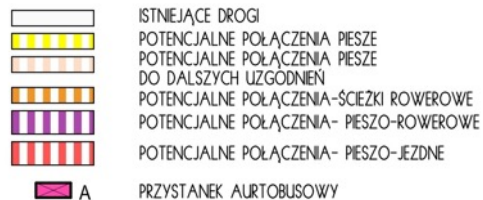
Il. 54. Ideogram hipotetycznej dostępności pieszej i rowerowej z Parku Gubałówka 2040 – do 10 min. pieszo i 3 min. rowerem; do 20 min. pieszo i 6 min. rowerem. Opr. Aut.

Proponowane rozwiązania w zakresie powiązań pieszych i rowerowych wypracowane zostały szczegółowo podczas warsztatów partycypacyjnych. Uwzględnione zostały zaproponowane przez mieszkańców trasy. W procesie negocjacyjnym prowadzonym przez Urząd Miasta należy jeszcze uzgodnić nowe przystanki auto-

busowe lepiej powiązane z projektowanymi wejściami do Parku Gubałówka 2040 i ogrodami działkowymi, a także w korelacji z realizowanymi obiektami komercyjnymi. Poprawa dostępności dla pieszych do transportu zbiorowego i infrastruktury rowerowej oraz usług korzystnie wpłynie na atrakcyjność i popularność obszaru. Może również zminimalizować negatywne skutki pojawienia się przy ul. Radziszowskiej nowych obiektów handlowo-usługowych.

**Dojazd samochodowy:** Projekt przewiduje dojazd samochodów osobowych na parkingi zlokalizowane na poziomie górnym, przy ul. Dębca i na poziomie dolnym, przy ul. Radziszowskiej (Il.55).

Il. 55. Opracowanie własne Autorów.



Dojazd samochodowy

Dojazd samochodowy (w trakcie negocjacji)

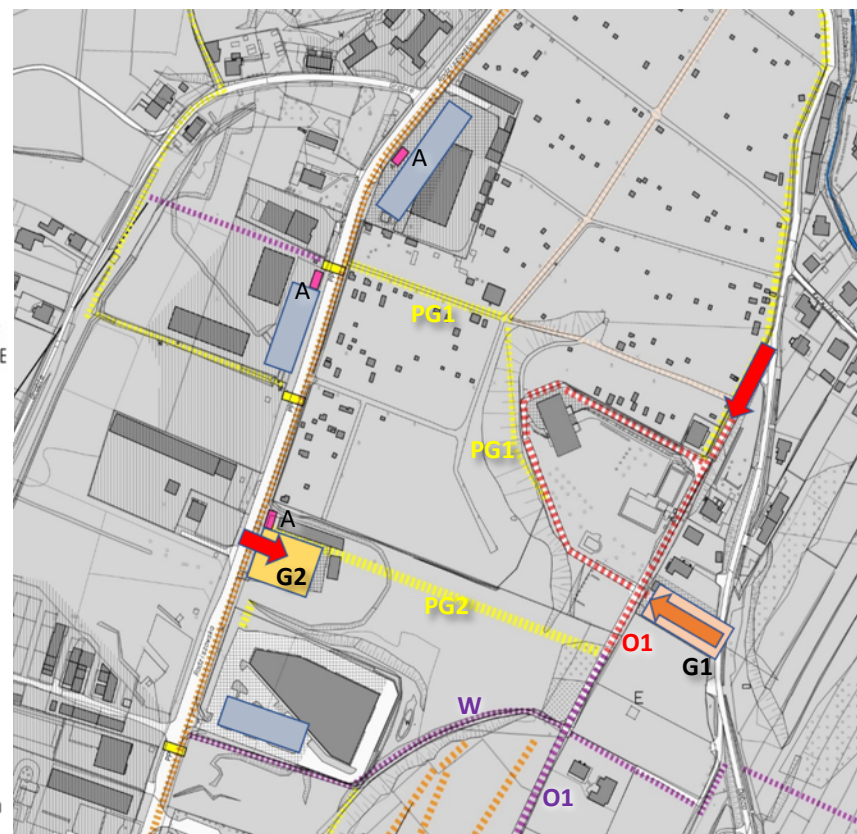
Parking na terenie G2

Parking dostępu do G1 (w trakcie negocjacji)

Parkingi świąteczne na terenie obiektów komercyjnych

Zaprojektowany parking od strony ul. Radziszowskiej (G2) znajduje się w miejscu istniejących działek targowo-magazynowych. Utworzenie parkingu nie oznaczałoby rezygnacji z targu rolniczego funkcjonującego obecnie dwa razy w tygodniu. Na parkingu przewidziano posadzenie drzew zacinających z podniesioną koroną, nieograniczających swobody poruszania się po terenie i parkowania.

Na parkingu G2 przewidziano 42 miejsca postojowe dla samochodów oraz zadaszony parking dla rowerów i PMD (wyposażony w stanowisko napraw). Liczba miejsc dla rowerów i PMD wymagać będzie dostosowania do szczegółowego programu użytkowania tego miejsca.



Wstępne uzgodnienia z inwestorami Centrum Zakupowego JAN, Biedronki i Lidla wskazują również na możliwość bezpłatnego korzystania z parkingów centrów handlowych w dni wolne od handlu.

Drugi parking, przy ul. Dębca (**G1**), przewidziano na jednej z działek sąsiadujących z terenem OKR Gubałówka od południowego-wschodu. Minimalna liczba projektowanych tam miejsc parkingowych dla samochodów wynosi 31 (w tym dla osób z ograniczoną mobilnością). Szczegółowy projekt będzie wymagał ostatecznego ustalenia którą z działek uda się Gminie pozyskać.

Ten parking również powinien być urozmaicony roślinnością i obsadzony drzewami zacinającymi (niekolidującymi z siecią gazową). W opracowaniu przewidziano miejsca dla osób z niepełnosprawnością; można rozważyć również wprowadzenie miejsc dla większych rodzin.

Budowa parkingu w tej lokalizacji wiązałaby się z zakazem wykorzystywania obecnego wjazdu z ulicy Spacerowej przez samochody osobowe. Dotychczasowy wjazd byłby zarezerwowany tylko dla obsługi Ośrodka (jako dojazd techniczny i pożarowy), a zasadniczo miałyby status ciągu pieszo-rowerowego i charakter deptaka. Zalecana byłaby tam wymiana nawierzchni i remont ogrodzeń na bardziej estetyczne i utrzymane w stylistyce małej architektury Miasta Skawina (patrz s.78-79).

**Dostępność pieszka i rowerowa:** Projekt wprowadza główną oś komunikacyjną, pieszo-rowerową (**O1**), na kierunku Pn-Pd, od Wieży Widokowej (projektowanej w miejsce Domu Gospodarza) do (przynajmniej) planowanego zejścia przez wąwóz leśny (**W**) i wzdłuż południowego ogrodzenia C.Z.JAN do ulicy Radziszowskiej. Projektowana oś jest drogą pieszo-rowerową z uwzględnionym dojazdem technicznym i pożarowym. Wyznacza ona kierunek rozwoju terenów rekreacyjnych Gubałówki dalej na południe i w związku z tym może być przedłużana aż do Osiedla Radziszowskiego.

Projekt przewiduje również nowe połączenia piesze:

a) Od strony zachodniej – ul. Radziszowskiej oraz od strony wałów Skawinki poprzez:

- Przejście przez ogródki działkowe. Możliwe są trzy warianty wykorzystania istniejących tam alejek. Na II.55 zaznaczono żółtą przerywaną linią wariant optymalny (**PG1**). W celu pokonania stromej skarpy niezbędne jest zbudowanie ścieżki, która od skrzyżowania alejek wspina się łagodnym trawersem w kierunku południowym na plateau OKR Gubałówka.
- Nowoprojektowany główny ciąg spacerowo-ogrodowy Parku Gubałówka 2 (**PG2**) ze schodami terenowymi na ostatnim, stromym odcinku skarpy.

b) Od strony południowej:

- Przez las, istniejącym wąwozem leśnym (**W**) od strony działek ZWiK i dalej wzdłuż ogrodzenia Centrum Zakupowego JAN do ul. Radziszowskiej lub za C.Z. JAN bezpośrednio z jego parkingu;
- Przez przedłużenie głównej osi (**O1**) w kierunku Os. Radziszowskiego – połączenie z ul. Willową.

c) Od strony wschodniej i północnej – przez istniejące dojście ulicą Spacerową. Podczas warsztatów zwrócono przy tym uwagę na konieczność udroźnienia przejścia do ul. Spacerowej z obszaru Szkoły nr 6 i ul. Żeromskiego przez potok Wyrwisko.

- Dodatkową funkcję bramy i łącznika z kierunków południowego i wschodniego będzie spełniać również przejście przez projektowany parking przy ul. Dębca (**G1**).

e) Na terenie obecnego OKR Gubałówka zakłada się zmianę układu ścieżek parkowych – w tym likwidację krzyżujących się chodników z małym centralnym rondem. Likwidacja tej kompozycji i towarzyszących jej mało wartościowych przyrodniczo nasadzeń,

spowoduje korzystne „odcięcie” pawilonu od części basenowej (ułatwiające ew. biletowanie oddzielnej strefy). Cały ruch pieszy koncentrowałby się wtedy wzdłuż nowej osi północ-południe (**O1**). Od budynku głównego proponuje się natomiast poprowadzenie osiowej ścieżki spacerowej zakończonej elementem dekoracyjnym w formie rzeźby/obelisku/fontanny w celu wyeksponowania symetrycznej, klasycyzującej architektury tego budynku.

Rozwiązania w zakresie ruchu rowerowego:

- Możliwe jest dalsze wykorzystywanie dla ruchu rowerowego dotychczasowego dojazdu od północy. Jest to początek głównej osi (**O1**) prowadzącej na południe – w stronę ścieżek leśnych i Os. Radziszowskiego.

• Nie jest możliwe poprowadzenie ścieżek rowerowych przez teren ogródków działkowych. Cały ten teren powinien pozostać strefą wyłącznie pieszą.

- Teren rekreacyjny z placami zabaw nie jest przewidziany jako dostępny dla rowerzystów ze względu na duży spadek terenu i oczywisty konflikt z użytkownikami – w większości będą to rodziny z dziećmi.

• Połączenie wschód-zachód możliwe jest przez ścieżkę leśną – wąwóz (**W**) i wzdłuż południowego ogrodzenia C.Z.JAN do ulicy Radziszowskiej.

- Proponuje się wytyczenie szlaku rowerowego leśnego „single track” lub dla rowerów terenowych MTB w obszarze na południe od planowanej drogi leśnej lub w najbliższej okolicy.

• W obszarze związanym z parkingami samochodowymi (dolnym i górnym) planuje się wykonanie stanowisk postojowych ukształtowanych dla rowerów, tam gdzie to możliwe zadaszonych i wyposażonych w monitoring oraz narzędzia do serwisowania rowerów.

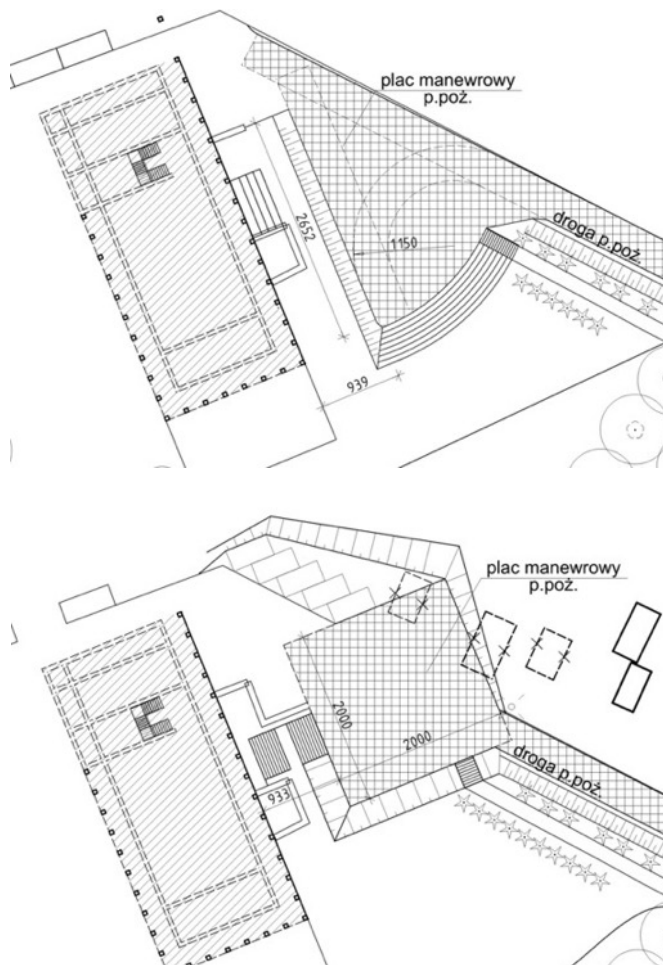
Tereny Gubałówka 1 i Gubałówka 2 są niezależnie od siebie dostępne dla osób z ograniczoną mobilnością. Połączenie uniwersalne pomiędzy obszarem Gubałówka 1 i Gubałówka 2 wymaga rozwiązań szczegółowych. Znaczne spadki utrudniają możliwość wprowadzenia efektywnych ramp. W przyszłości można rozważyć realizację windy umożliwiającej pokonywanie stromego stoku. Park Rekreacji Gubałówka (PR) i dzięki terenom leśnym będą ze swojej natury trudno dostępne ze względu na duże różnice wzniesień, charakter osuwiskowy miejsca i leśny charakter ścieżek.

## UKŁAD KOMUNIKACYJNY - DROGI POŻAROWE DLA TERENU GUBAŁÓWKA 1

Układ drogowy przy historycznym budynku Gubałówki musi zostać bezwzględnie zmieniony. Obecne dojazdy nie zapewniają wymaganej dla budynku ZL I drogi pożarowej i budynek w stanie obecnym może być użytkowany przez maksymalnie 50 osób (ZL III). Możliwe są 3 warianty zapewnienia dojazdu wozów straży pożarnej:

- wykonanie trójkątnego placu manewrowego przed wejściem do budynku – wymagałoby rozebrania głównych schodów (przeniesienie w kierunku południowym) i obniżenie poziomu posadzki. Plac ten zapewniłby możliwość nawrotki wozów strażackich. Taka opcja powodowałaby jednak powstanie dużego obniżenia terenu od strony północnej pawilonu – generując negatywny efekt estetyczny i funkcjonalny
- wykonanie placu manewrowego 20x20m przed wejściem do budynku, obejmującego część terenu obecnych działek. Plac ten zapewniłby możliwość nawrotki wozów strażackich. Opcja ta wymaga jednak przejścia sporej części terenu działek oraz wykonanie nasypu ziemnego umożliwiającego wyrównanie terenu; jest też niezbyt trafnym estetycznie rozwiąza-

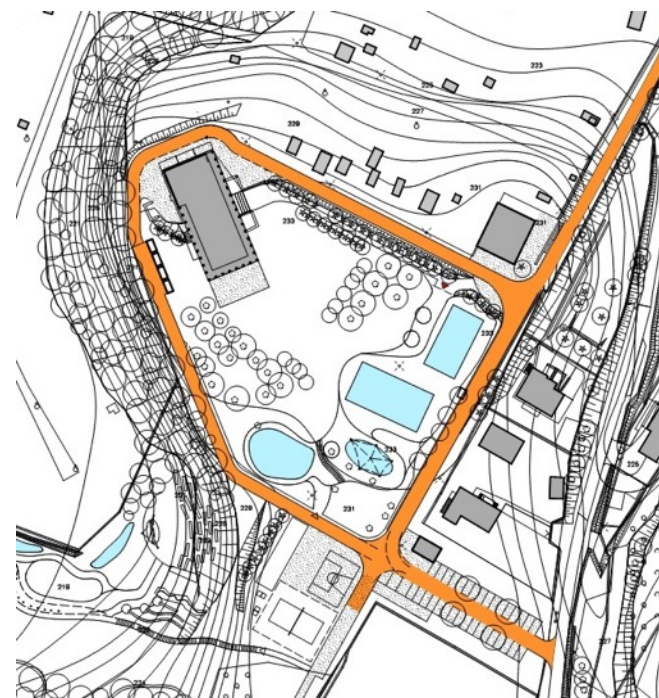
niem powodującym powstanie przed budynkiem dużego, utwardzonego placu



Il.56. Analiza możliwości dostosowania obecnego dojazdu do budynku Gubałówki – wariant a i b. Oba rozwiązania odrzucono na rzecz całościowego opracowania (c) zaprezentowanego na rysunku obok. Opr. M. Leja.

- wykonanie drogi pożarowej obwodowej (odsuniętej od pawilonu o min. 5m) oraz domknięcie obwodu od

strony zachodniej (po krawędzi skarpy) i południowej. Droga ta dalej łączyłaby się poprzez projektowany parking z ul. Dębca. Rozwiązanie to wymaga przejścia wąskiego pasa terenu działek oraz wykonania wzmocnionych nasypów na krawędzi lasu i skarpy (teren osuwiska). Rozwiązanie to jednak jest optymalne w kontekście ppoż., mało inwazyjne estetycznie i umożliwia dobrą obsługę terenu przez samochody dostawcze i food trucki. Na co dzień droga obwodowa pełniłaby rolę deptaka.



Il.57. Rozwiązanie drogi pożarowej obwodowej – wariant optymalny c. Opr. M. Leja.

Obecna droga dojazdowa od ul. Dębca, poza funkcją drogi pożarowej, byłaby dojazdem technicznym do zaplecza budynku oraz ciągiem pieszo-rowerowym dla użytkowników przybywających od strony centrum

miasta. Dodatkowy dojazd pożarowy od ul. Dębca możliwy byłby poprzez projektowany parking G1.

Infrastruktura parkingowa, pawilon usługowy oraz funkcje parkowe w obszarze G2 od strony ul. Radziszowskiej nie wymagają zapewnienia drogi pożarowej.

Cały obszar projektowany wymaga wykonania sieci hydrantowej zewnętrznej (lub uzupełnienia istniejącej).

## **INFRASTRUKTURA MOBILNOŚCI – GUBAŁÓWKA I OTOCZENIE**

Należy dążyć do poprawy warunków przemieszczania się pieszych na wszystkich drogach prowadzących do OKR Gubałówka. Szczególnych działań w tym zakresie wymagają obecnie ulice Spacerowa, Dębca oraz przejścia przez ul. Radziszowską.

Należy zdecydowanie dążyć do poprawy jakości ogółu chodników i ich oświetlenia. Potrzeba oświetlenia dotyczyć będzie też nowotworzonych ciągów i dróg pieszo-rowerowych, które mają uzupełnić sieć przestrzeni publicznych o charakterze rekreacyjnym. Zaleca się rozwiązania niepowodujące znacznego zanieczyszczenia światłem, tj. latarnie o niewielkiej wysokości, z oprawami lub odbłyśnikami kierującymi światło w stronę podłoża.

### **Projektowanie uniwersalne:**

#### **jakość przestrzeni dla osób z niepełnosprawnościami**

Obecność funkcji, które przeznaczone są zarówno dla dzieci, jak i osób starszych lub z niepełnosprawnościami wymaga większej uważności na ich szczególne potrzeby. Wymogi projektowania uniwersalnego obejmują unikanie progów, zapewnienie optymalnej szerokości przejść, likwidację niepotrzebnych przeszkód (jak

wysokie krawężniki, parkujące nielegalnie samochody, ale również źle zlokalizowane pachołki lub latarnie miejskie). Należy też zadbać o regularnie rozmieszczone ławki (najlepiej w cieniu drzew), zieleni poprawiającą mikroklimat i pasy gładkich nawierzchni chodnikowych.

Wszystkie rozwiązania w obszarze przestrzeni publicznych, dojść do budynków, ciągów i dróg pieszych (poza ścieżkami terenowymi) powinny spełniać wymagania dotyczące projektowania uniwersalnego, które należy rozpatrywać łącznie z przepisami Prawa Budowlanego.

### **Przejścia piesze**

Mieszkańcy wskazali oczekiwane lokalizacje nowych przejść pieszych (patrz Raport z warsztatów Charrette). Ich rozmieszczenie wynikać będzie również z wprowadzania nowych dróg pieszych prostopadłych do ul. Radziszowskiej oraz funkcjonowania nowo otwieranych sklepów.

### **Ruch rowerowy / hulajnogi / PMD**

Skawina jest miastem potencjalnie przyjaznym dla rowerzystów. W koncepcji zaproponowano budowę kilku nowych ciągów/dróg pieszo-rowerowych.

Ciąg pieszo-rowerowy jest to rodzaj infrastruktury użytkowanej przez pieszych i rowerzystów, gdzie przede wszystkim stosuje się separację ruchu pieszego i rowerowego – ciąg składa się z chodnika i ścieżki rowerowej położonych obok siebie (znak C13-16 z podziałem pionowym).

W miejscach, gdzie brakuje szerokości niezbędnej do budowy ciągu, tworzyć można drogi pieszo-rowerowe,

na których nie prowadzi się separacji ruchu – pełniące funkcje zarówno chodnika jak i ścieżki rowerowej (znak C13-16 z podziałem poziomym). Obydwa te rodzaje szlaków komunikacyjnych podlegają regulacji ustawy Prawo o ruchu drogowym jako droga dla rowerów i pieszych.

Promocja ruchu rowerowego wymaga również zwiększenia liczby miejsc postojowych (U-kształtnych) dla rowerów, w tym również miejsc zadaszonych i monitorowanych, wyposażonych w podstawowe narzędzia do naprawy rowerów oraz zasilanie 230V do ładowania rowerów, hulajnóg i wózków elektrycznych / PMD.

Taka infrastruktura powinna powstawać przy wszystkich budowanych i planowanych inwestycjach, zwłaszcza obiektach usługowych: edukacyjnych, sportowych, handlowych i gastronomicznych. Obecnie, poza samą Gubałówką i proponowanymi w koncepcji miejscami rozbudowy OKR, potwierdzono w czasie konsultacji z inwestorami możliwość lokalizacji takiej infrastruktury przy sklepach Biedronka, C.Z. JAN i Lidl.

### **Sieci rowerów i hulajnóg miejskich**

Rozwój infrastruktury czasu wolnego powinien wiązać się z promocją mobilności miękkiej – pieszej, rowerowej, hulajnóg i PMD. Inwestowanie w formy mobilności inne niż samochodowa potencjalnie polepszy nie tylko sytuację komunikacyjno-transportową, ale przyczyni się do poprawy jakości przestrzeni miejskiej, bezpieczeństwa, zdrowotności i estetyki. Proponujemy zatem rozważenie w otoczeniu Gubałówki lokalizacji miejskich wypożyczalni rowerów.

## PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAŁEJ ARCHITEKTURY

W projektowanym parku zaleca się zastosowanie elementów małej architektury z dużą ilością nielakierowanego drewna i z innych naturalnych materiałów i w naturalnym, surowym wykończeniu; bez tworzyw sztucznych i agresywnych kolorów.



Il.58-59. Inspiracje dla placów zabaw.

Proponowane wyposażenie terenowego placu zabaw:

- konstrukcje do wspinania – tematyczne, np. wrak statku z pomostem, drabinkami, poziomem dolnym i górnym (obudowanym dla bezpieczeństwa deskami pełnymi lub ażurowymi)
- tor przeszkód z głązów i wywróconych pni drzew, ułożonych pod różnymi kątami; palisada z podwieszoną chyboczną ścieżką nad miękkim podłożem z piasku; huśtawki różnego typu, przypominające elementy z lasu, jak kłody, liany itp.
- szałas i domki z trzciny, wikliny, leszczyny; żywe konstrukcje z architektonicznie kształtowanych szybko-rośnących roślin.
- Pergole łukowe z rozpiętymi konstrukcjami na pnącza, które tworzą zacienienie nad ławkami lub mniej formalnym siedziskami.

Zjeżdżalnie powinny być wykonane raczej z nielakierowanej stali nierdzewnej niż z kolorowych elementów z tworzywa lub metalu lakierowanego proszkowo.

### Meble miejskie

Przy doborze mebli miejskich przy ulicach, ciągach i drogach pieszych i rowerowych zaleca się kontynuację stylistyki wprowadzanej na terenie miasta Skawina w ostatnich latach: prostych lub oszczędnie stylizowanych form na konstrukcji metalowej w kolorze RAL 7021, uzupełnionych elementami drewnianymi (lamelami) z drewna tekowego (lokalne wzory przedstawia Il.58).

Zaleca się stosowanie donic izolowanych termicznie i wyposażonych w urządzenia do retencjonowania wody.

Jako alternatywne rozwiązanie materiałowe warto rozważyć meble z materiałów pochodzących z recyklingu, przy utrzymaniu spójnej kolorystyki (RAL 7021 + tek).

### Wiaty

Przystanki, wiaty rowerowe i handlowe należy utrzymać w jednorodnej stylistyce i kolorystyce nawiązującej do pozostałych elementów małej architektury. Zaleca się budowę przystanków i wiat na konstrukcji metalowej w kolorze RAL 7021.

Zadaszenia powinny być pokryte zielenią – przystosowane do obsadzenia dachu sukulentami i innymi roślinami odpornymi na warunki miejskie. Zielone wiaty i przystanki są szczególnie pożądane w miejscach oczekiwania, np. w pasie drogowym, gdzie redukują efekt miejskiej wyspy ciepła, retencjonują wody opadowe i poprawiają mikroklimat przez nawilżanie, naturalne schładzanie i oczyszczanie powietrza.

W otoczeniu wiat zaleca się nasadzenia traw ozdobnych i krzewów wieloletnich w gruncie lub donicach. Ściany wiat należy obsadzić pnączami np. zimozielonym bluszczem lub wiciokrzewem (Il.59). Woda, która nie zostanie zatrzymana na zielonym dachu powinna być odprowadzona i wykorzystana do nawadniania zielonego parteru/donic oraz pnączy.

Przestrzeń pod wiatami należy oświetlić. Ściany wiat nieobsadzone pnączami powinny być zaopatrzone w oświetlone gabloty informacyjne i ładowarki USB.

Wiaty zaleca się zasilać ze stacji solarnych wolnostojących lub zintegrowanych z wiatą.

## Stojaki i parkingi rowerowe

Przy przystankach komunikacyjnych oraz budynkach użyteczności publicznej zaleca się montaż stojaków rowerowych U-kształtnych. W miejscach najbardziej uczęszczanych stojaki należy osłonić wiatami pokrytymi roślinnością – analogicznie do wiat przystankowych (Il.58). Wiaty rowerowe powinny więc być wyposażone w zielony dach, zieloną ścianę z pnączy, roślinność w gruncie lub donicach wolnostojących, oświetlenie i stację solarną.

Pożądanym elementem wyposażenia wiat rowerowych są kamery monitoringu oraz zestawy narzędzi do bieżącego serwisu rowerów.

## Nawierzchnie

Nawierzchnie mniej uczęszczanych jezdni, w tym drogi przeciwpożarowej wokół budynku i basenów OKR Gubałówka oraz projektowanych parkingów (przy OKR i ul. Radziszowskiej) powinny mieć posadzki utwardzone półprzepuszczalne lub częściowo przepuszczalne.

W chodnikach i drogach dla rowerów i pieszych należy zachować wygodne pasy posadzek o szerokości min. 1,5 m z materiałów gładkich i pozbawionych szerokich fug. Pozostałe powierzchnie zaleca się wykonać z materiałów porowatych lub wyposażonych w przerwy dyfuzyjne umożliwiające przesiąkanie wody do gruntu, na podbudowie żwirowo-piaskowej bez domieszki cementu.

Pozostałe aspekty projektów nawierzchni powinny być zgodne ze Standardami infrastruktury pieszo-rowerowej dla Miasta Skawina (Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Nr 87/2018 Burmistrza Miasta i Gminy Skawina z dnia 22 marca 2018 r.).



Il.60. Zielone wiaty przystankowe i zielona wiatka rowerowa – inspiracje.



Il.61. Lokalne inspiracje – przykłady mebli miejskich i posadzek. Dla zachowania spójności w krajobrazie miasta należy kontynuować stylistykę wprowadzoną na terenie miasta Skawiny w ostatnich latach. Fot. Aut.



## TERENY ZIELENI I ZIELEŃ UZUPEŁNIAJĄCA

### UWARUNKOWANIA I KIERUNKI ROZWOJU

Obszar wokół Gubałówki sprawia wrażenie zielonego, są to jednak przede wszystkim nieużytki, w tym puste tereny oczekujące na nowe inwestycje. Zdecydowanie brakuje zieleni wzdłuż ul. Radziszowskiej. Z tego powodu sprawia ona wrażenie mało przyjaznej i nie zapewnia podstawowego komfortu pieszym i rowerzystom, którzy chcieliby poruszać się tam po ścieżce rowerowej w dniach słonecznych. Zaleca się tworzenie szpalerów drzew wzdłuż ul. Radziszowskiej. Ze względu na niewystarczającą szerokość pasa drogowego, nasadzenia takie powinny być promowane na przyległych działkach prywatnych.

Duży obszar w bezpośrednim sąsiedztwie OKR Gubałówka zajmują Ogrody Działkowe. Mają one istotną wartość przyrodniczą i społeczną, dlatego zaleca się utrzymanie obecnej funkcji na zdecydowanej większości terenu zajętego przez Ogrody (w koncepcji proponowano niewielką korektę północnej granicy OKR Gubałówka, którą można przeprowadzić w dwóch etapach). Równocześnie zaleca się szersze udostępnienie przebiegających przez Ogrody alejek, które obecnie stanowią istotną barierę – przede wszystkim izolują OKR od ul. Radziszowskiej i doliny Skawinki.

Ogrody są terenem zieleni publicznej – jest to własność Gminy dzierżawiona Stowarzyszeniu Działkowców. Należy dążyć do formalnego potwierdzenia porozumienia, którego wstępny kształt określono w czasie konsultacji i warsztatów Charrette, polegającego na publicznym udostępnieniu przejścia przez ogrody

pieszym poruszającym się w ciągu dnia pomiędzy ul. Radziszowską a OKR Gubałówka. Z czasem (w perspektywie 10-15 lat) wskazane byłoby udostępnienie także przejścia z ul. Spacerowej (główna alejka Ogrodów) i utworzenie Parku Ogrodów Działkowych.

Takie przekształcenie wymagać będzie inwestycji ze strony Gminy w poprawę i bieżące utrzymanie stanu infrastruktury Ogrodów – przede wszystkim ich ogrodzenia zewnętrznego od strony ul. Radziszowskiej, Spacerowej i Dębca, a także nawierzchni alejek i ich oświetlenia, ogrodzeń oddzielających alejki od ogródków, monitoringu, instalacji wodnej Ogrodów itd.

### WYTYCZNE DO KSZTAŁTOWANIA ZIELONEJ PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Zieleń miejska powinna pełnić funkcje ekologiczne i infrastrukturalne. Wskazane są nowe nasadzenia, rozszczelnienia powierzchni (ograniczanie większych powierzchni szczelnych) i zatrzymywanie jak największej ilości wód opadowych w krajobrazie. Dla poprawy mikroklimatu przestrzeni publicznych powinno się zwiększać ilość roślin zacieniających i intensywnie transpirujących.

Wskazane jest również tworzenie stawów, oczek i niecek infiltracyjnych, m.in. na zachodnim stoku wzgórza Gubałówki w formie kaskadowej sekwencji zbiorników (rowów, niecek) bioretencyjnych i infiltracyjnych zasilanych m.in. wodą z basenów, oraz spływem powierzchniowym. Obecnie spływająca tam woda zalega i podtapia przyległe ogrody działkowe. Odpowiednio zaprojektowane spadki, rowy i zbiorniki bioretencyjne umożliwią odpowiednie zagospodarowanie,

podczyszczanie i kontrolowaną infiltrację wód różnego pochodzenia.

W tym celu niezbędne będzie wykonanie, w oparciu o niniejszą koncepcję urbanistyczną, właściwego projektu architektury krajobrazu, w którym oprócz ukształtowania terenu i nasadzeń istotną rolę będzie miał odpowiedni dobór nawierzchni utwardzonych dróg i ścieżek, zbiorników bioretencyjnych, warstw drenażowych, retencyjno-filtracyjnych i innych rozwiązań infrastrukturalnych opartych na przyrodzie (NBS) – w tym roślinności o szczególnych właściwościach fitoremediacyjnych.

Przy budynkach istniejących i projektowanych należy tworzyć ogrody deszczowe, a na budynkach – zielone dachy i elewacje porośnięte rodzimymi pnąciami.

Należy dążyć do tworzenia małej architektury zintegrowanej z zielenią (donice, zielone wiaty, trejaże, pergole).

### **Błękitno-zielona infrastruktura, rozwiązania oparte na przyrodzie (NBS), usługi ekosystemów miejskich i adaptacja do zmian klimatu**

Zieleń pełni ważną rolę przy gospodarowaniu zasobami wodnymi. Standardowe podejście do gospodarowania wodą opadową polega na jak najszybszym odprowadzeniu jej z przestrzeni publicznych i posesji. Wody opadowe to jednak cenny, trudno odnawialny zasób. Kiedy trafiają do kanalizacji, są bezpowrotnie tracone.

Uszczelnianie powierzchni i przyspieszony spływ powierzchniowy zwiększają zagrożenie podtopieniami oraz zagrożenie powodziowe w dole zlewni. Równocześnie rośliny cierpią na niedostatek wody i wymagają kosztownego podlewania. Nadmierne uszczelnianie

gruntu wzmacnia też efekt miejskiej wyspy ciepła i utrudnia przetrwanie coraz dłuższych fal upałów.

Adaptacja do zmian klimatu polega na takim kształtowaniu przestrzeni, które pozwoli na zwiększenie przepuszczalności powierzchni, zatrzymywanie wody w miejscu opadu i wykorzystanie potencjału miejskich ekosystemów a zarazem obniżenie kosztów gospodarowania wodą. Zieleń i woda wprowadzane na większą skalę w postaci elementów błękitno-zielonej infrastruktury i rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) zwiększają wartość usług miejskich ekosystemów – retencję krajobrazową i oczyszczanie środowiska. W kontekście Gubalówki, rozwiązania takie pozwolą np. na podczyszczanie wód basenowych i opadowych z typowych dla nich zanieczyszczeń, równocześnie zmniejszając zagrożenia klimatyczne i poprawiając mikroklimat. Rozwiązania hydrotechniczne oparte na przyrodzie wnoszą też w przestrzeń zurbanizowaną cenne wartości estetyczne i sprzyjają regeneracji psychofizycznej.

## ZALECANE ROZWIĄZANIA

### Nawierzchnie przepuszczalne

Tam, gdzie to możliwe, należy stosować nawierzchnie trawiaste, żwirowe i kamienne. Zapewnia to przesiąkanie wód opadowych do podłoża oraz ich oczyszczanie przez glebę i rośliny. Jest to stosunkowo prosty i niedrogi sposób na poprawę warunków wodnych.

Przy utwardzaniu terenu (chodników, ścieżek, dróg dojazdowych i przeciwpożarowych, miejsc parkingowych) należy stosować przede wszystkim nawierzchnie przepuszczalne – porowate lub wyposażone w

przerwy dylatacyjne. Ich podbudowa wykonana z warstw żwiru i piasku, bez domieszki cementu, umożliwi przesiąkanie i wpływa pozytywnie na trwałość nawierzchni w warunkach przemarzania.

### Systemy bioretencyjne

Bioretencję stosuje się do ograniczania i spowalniania spływu powierzchniowego i oczyszczania wód. Można w tym celu tworzyć:

#### • Niecki bioretencyjne

Niecki są najprostszym rozwiązaniem pozwalającym gromadzić i oczyszczać wody opadowe spływające z okolicznego terenu, jezdni, chodników i innych budowli. Niecka jest to zagłębienie pokryte warstwą żwiru filtracyjnego i wypełniona roślinnością podczyszczającą wodę i zwiększającą ewapotranspirację. Złoże glebowe i mikroorganizmy żyjące w systemach korzeniowych przechwytyją, adsorbują lub biodegradują zanieczyszczenia (osady, substancje pokarmowe, ślady metali ciężkich i związki organiczne występujące w wodzie opadowej). Urządzenia bioretencyjne poprawiają też mikroklimat: nawilżają i schładzają powietrze.

Stosuje się dwa rodzaje niecek retencyjnych:

**Infiltrujące** – umożliwiają przesiąkanie wody do gruntu przez podłoże filtracyjne, co ogranicza spływ wód opadowych do kanalizacji i minimalizuje straty zasobów wodnych w środowisku oraz ryzyko podtopień.

**Izolowane** – w miejscach, gdzie nie można pozwolić na infiltrację wody buduje się niecki wyściełane folią i połączone ze studzienką kontrolną. Roślinność, w efekcie transpiracji, pomaga zredukować nadmiar wody oraz

usuwa zanieczyszczenia i nadmiar substancji pokarmowych poprzez cykl odżywczy.

#### • Ogrody deszczowe

Nasadzenia roślin hydrofitowych w gruncie albo pojemniku/skrzyni/donicy zatrzymują wodę deszczową kierowaną tam z nawierzchni lub dachów. Jak wszystkie urządzenia bioretencyjne, ogrody deszczowe ograniczają i opóźniają spływ powierzchniowy oraz usuwają z wody zanieczyszczenia. Dodatkową ich wartością mogą być walory estetyczne odpowiednio dobranych roślin mokrątkowych. W bezpośrednim sąsiedztwie osuwisk lub budynków ogrody deszczowe w gruncie powinny być izolowane, natomiast w gruncie stabilnym i odległości powyżej 5 m od ścian budynków zaleca się ogrody infiltrujące wodę do gruntu. Budowa ogrodów deszczowych nie wymaga specjalistycznej wiedzy ani sprzętu. Instrukcje dostępne są m.in. w materiałach opracowywanych przez Fundację Sendzimir (https://sendzimir.org.pl).

#### • Otwarte systemy odprowadzania wody deszczowej

Woda spływająca z dróg, dachów i innych powierzchni może być zbierana i odprowadzana systemem rynszto-ków, ogrodów deszczowych, niecek bioretencyjnych, rowów infiltracyjnych, kanałów i stawów, które retencjonują wodę oraz urozmaicają krajobraz. Systemy takie dają możliwość aranżacji przestrzeni sprzyjającej rekreacji oraz są cennym dla bioróżnorodności miejscem życia roślin i zwierząt preferujących siedliska wodne. Można je uzupełnić o mini-infrastrukturę dla zróżnicowanej, dzikiej fauny, np. niezwykle pożytecznych płazów.

## Studnie chłonne

W przypadku okresowego pojawiania się nadmiaru wód można zastosować urządzenia podziemne w celu zatrzymania wody w krajobrazie lub gromadzenia jej do podlewania roślin. Można je budować w dystansie min. 6 m od budynków. Studnie chłonne nie oczyszczają wody deszczowej, dlatego jeżeli chcemy, by deszczówka doprowadzona do studni była podczyszczona, można ją przepuścić przez studzienki osadowe lub niecki retencyjne / ogrody deszczowe obsadzone roślinami, których systemy korzeniowe posiadają zdolność pochłaniania zanieczyszczeń.

**UWAGA:** Zastosowanie studni chłonnych i innych urządzeń infiltracyjnych w obszarze Gubałówki należy ograniczyć tylko do fragmentów terenu niezagrażonych osuwaniem. Intensywna infiltracja może przyczynić się do destabilizacji krawędzi osuwiska! Szczegółowy projekt architektury krajobrazu należy oprzeć na badaniach geologicznych.

## Zielone dachy

Poza zwiększeniem różnorodności biologicznej i walorami estetycznymi, zaletą dachów zielonych jest ochrona przed hałasem, znacznie lepsza ochrona przed przegrzewaniem budynku, korzystny wpływ na klimat (działanie mitygujące) i oczyszczanie powietrza. Zielony dach chroni też pokrycie dachowe przed wpływami zewnętrznymi, takimi jak wahania temperatury, słońce (UV), wiatr i deszcz.

W kontekście adaptacji do zmian klimatu istotną cechą dachów zielonych jest ich wydajność hydrologiczna, ponieważ ograniczają one spływ powierzchniowy.

Odptyw wody z warstw zielonego dachu do odbiornika następuje dopiero po maksymalnym nasyceniu substratu oraz zapełnieniu wolnych przestrzeni w warstwie drenażowej.

Zielone dachy mogą zmniejszyć spływ z dachu o 30 do 86%, ograniczyć odpływ szczytowy o 22 do 93% i opóźnić go nawet do 30 minut. Zatem oprócz pozytywnego wpływu na środowisko i budynek, mają zdolność ograniczania szeregu ryzyk: podtapiania, powodzi i erozji podczas gwałtownych opadów.

Zielone dachy poza budynkami można stosować też na wiatkach śmietnikowych, parkingowych, rowerowych i przystankowych.

## Zielone ściany

Ściany z pnączy i wertykalne ogrody zwiększają bioróżnorodność, mogą być schronieniem dla pożytecznych owadów, oczyszczają powietrze, a także stanowią efektowny element dekoracyjny. Wbrew obiegowym opiniom, pnącza wpływają pozytywnie na trwałość elewacji. Zieleń na ścianie nie niszczy jej, ale chroni przed deszczem i promieniowaniem słonecznym. Część wody opadowej jest wykorzystywana na zwilżanie powierzchni roślin oraz na ich potrzeby życiowe. W wyniku transpiracji wody opadowe są przez zieloną ścianę oddawane do atmosfery i schładzają rozgrzane powietrze.

Coraz popularniejszym, ale niepoolecanym tu rozwiązaniem są bardzo efektowne ogrody wertykalne na konstrukcji nośnej, komponowane z roślin kwitnących i zimozielonych. Wymagają one prac pielęgnacyjnych, takich jak przycięcie roślin, uzupełnienie nawozu i czyszczenie systemu nawadniania. Niektóre systemy

wymagają także wykonywania oprysków, co znacznie ogranicza ich wartość w kontekście bioróżnorodności. Innym problemem są koszty prac pielęgnacyjnych często wymagających rozstawienia rusztowań oraz zabezpieczenia terenu. Utrzymanie takich ogrodów wertykalnych jest kosztowne, a ich ewentualne zaniedbanie prowadzi do utraty walorów estetycznych.

Polecanym, najprostszym, niedrogim i łatwym w utrzymaniu rozwiązaniem o dużej wartości przyrodniczej są **zielone ściany z rodzimych pnączy**. Ze względu na łatwość ich utrzymania, dużą zdolność wychwytywania z powietrza zanieczyszczeń pyłowych (PM), a także walory dekoracyjne, szczególnie wartościowe są ściany z zimozielonych bluszczu oraz niektórych zimozielonych wiciokrzewów.

## Urządzenia dla pożytecznych owadów

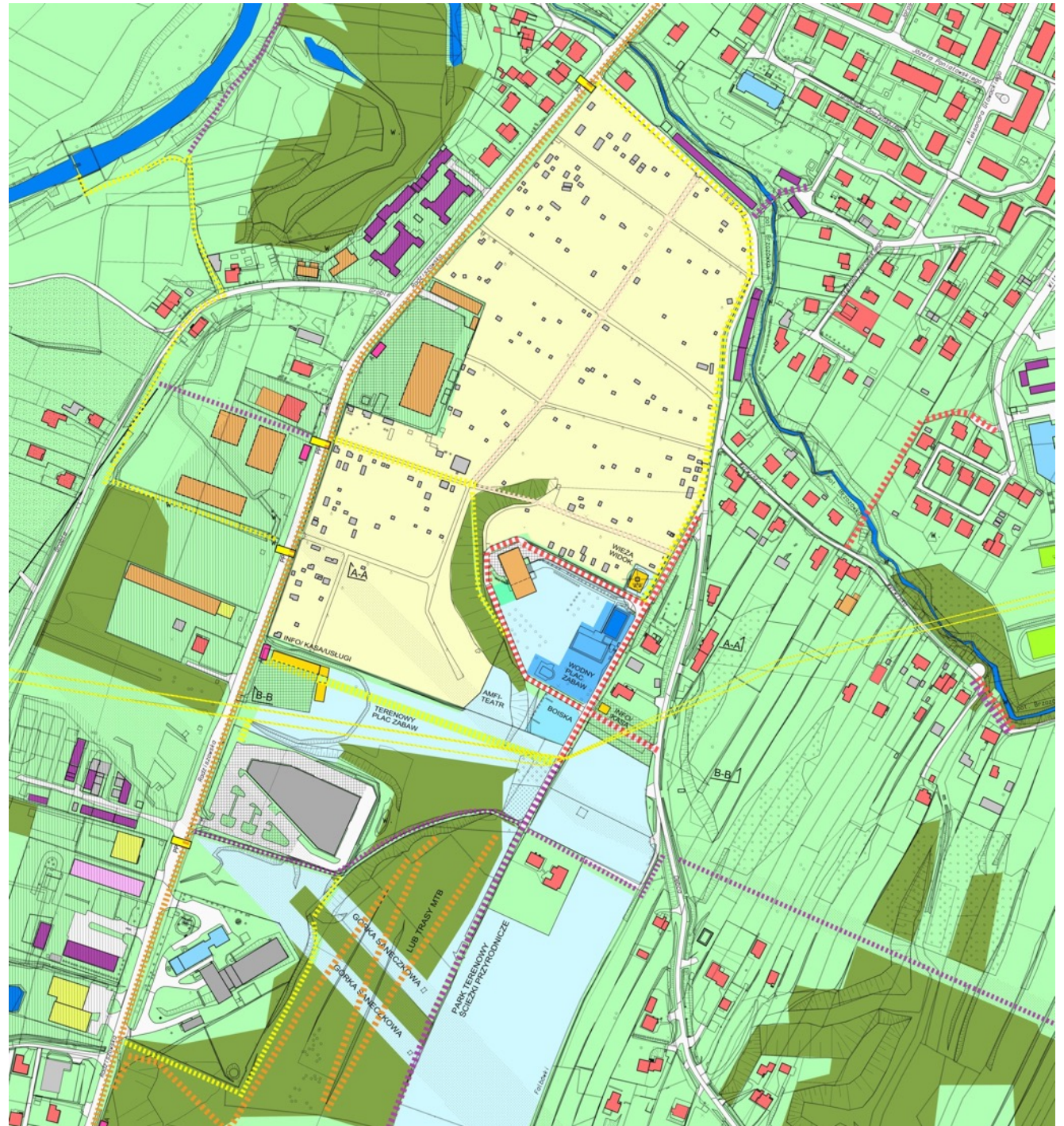
Elewacje budynków oraz urządzenia terenowe można uczynić bardziej przyjaznymi dla dzikich zapylaczy i innych owadów pożytecznych. Podstawowym warunkiem do tego jest sianie i sadzenie roślin nektarowych z dużym udziałem lokalnych gatunków i utrzymywanie siedlisk przyjaznych dla pszczoł ziemnych. Cennym uzupełnieniem są pozostawione w odpowiednich miejscach w krajobrazie butwiejące pnie i gałęzie oraz domki/hotele dla owadów ustawione w miejscach suchych, słonecznych i zacisznych. Ich mieszkańcami będą głównie dzikie pszczoły, trzmiele, muchówki i węgarniki. Domki/hotele można ustawić bezpośrednio na ziemi, słupku lub powiesić na ścianie budynku.



Il.62-64. Inspiracje dla systemów bioretencyjnych

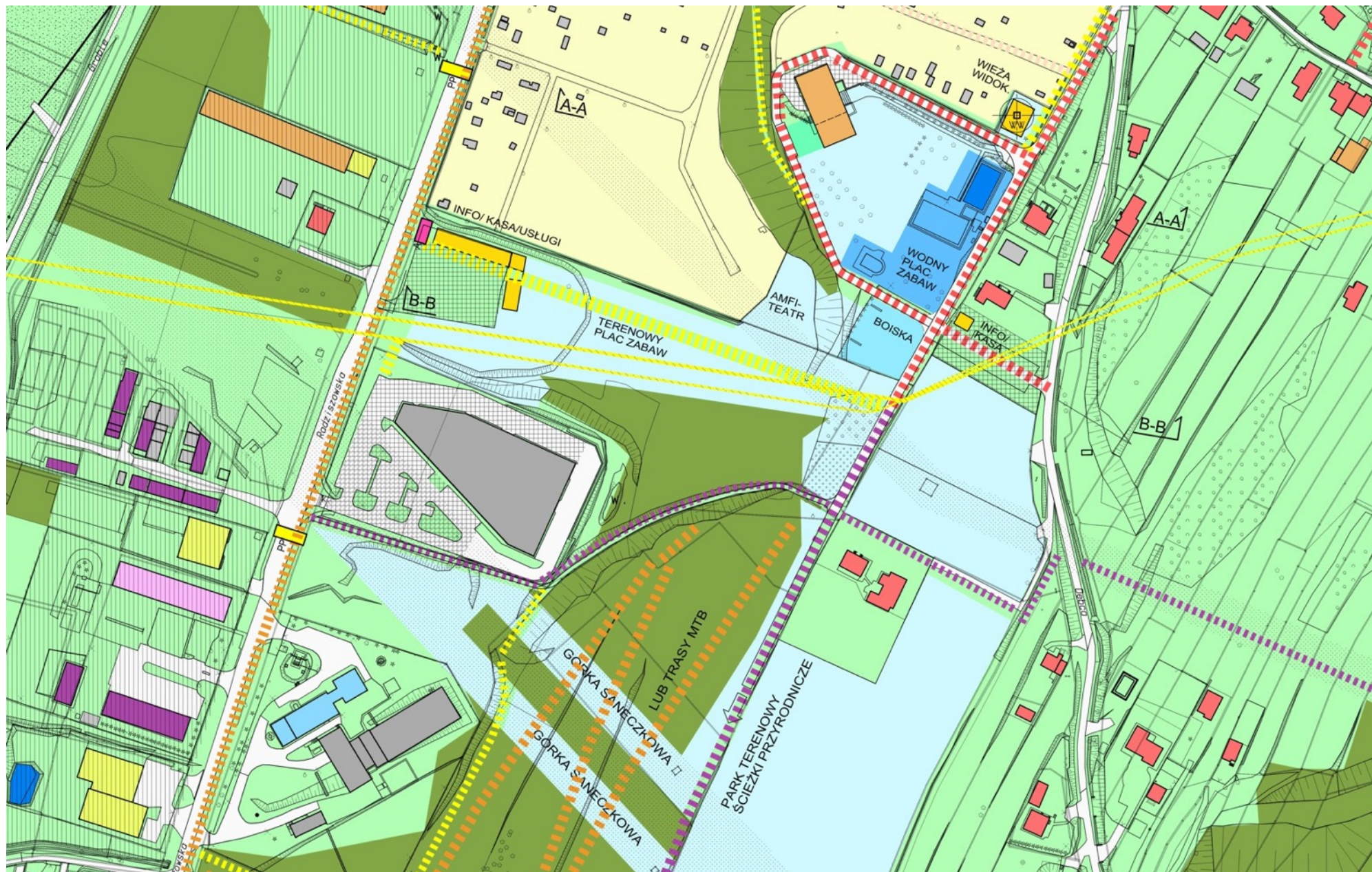
Il.65. Koncepcja Parku Gubałówka 2040. Opr. Aut.

## SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCYONALNYCH OBSZARU



Il. 66. Opracowanie własne Autorów

SCHEMAT FUNKCJONALNY PARKU GUBAŁÓWKA 2040

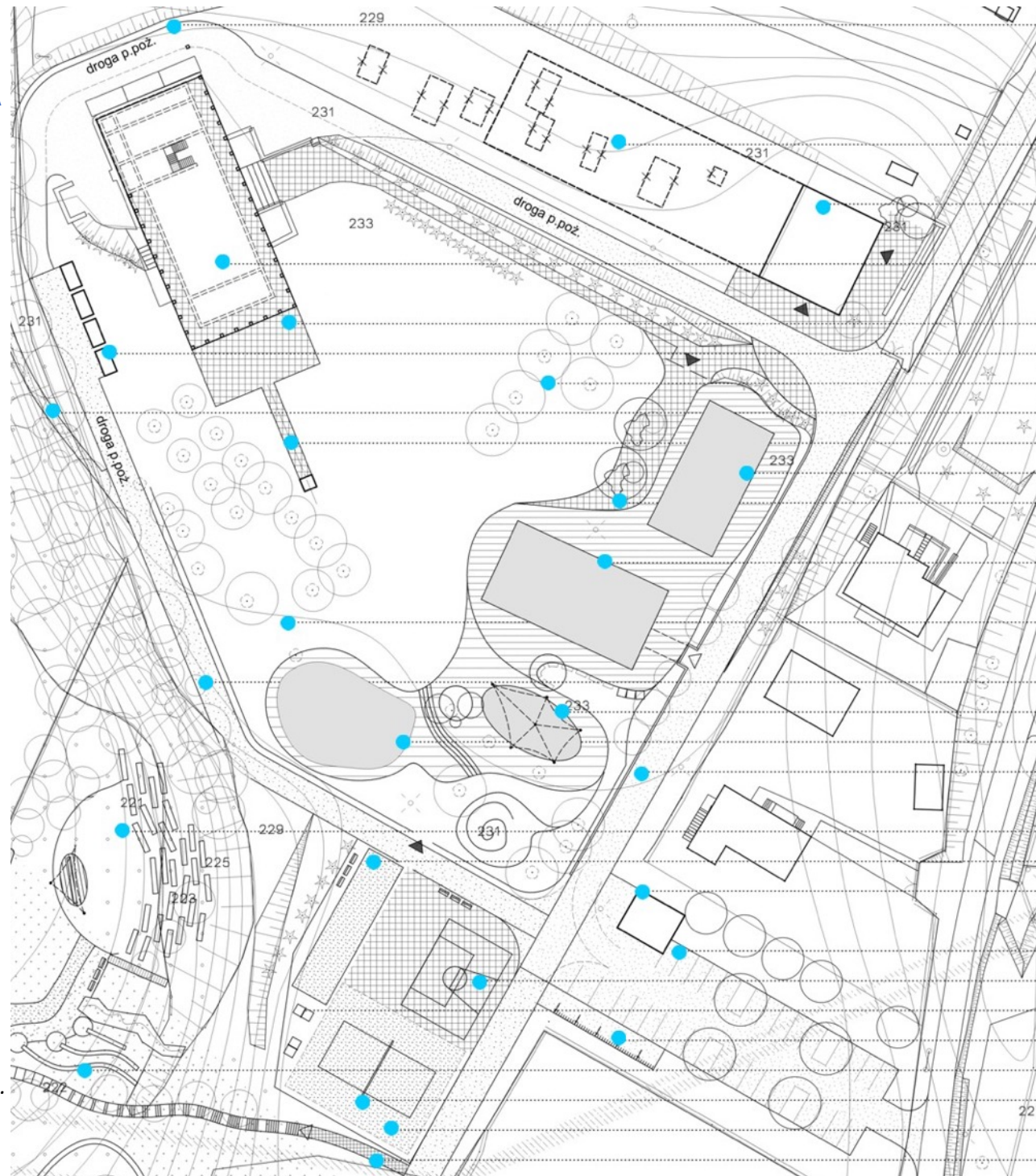


Il.67. Legenda na poprzedniej stronie. Opr. Aut.

**KONCEPCJA  
FUNKcjONALNO-PRZESTRZENNA  
OBSZARU GUBAŁÓWKA 1**

**LEGENDA NAWIERZCHNI**

-  ASFALT, KOSTKA
-  NAW. DROGOWE:  
RUCH OGRANICZONY-  
ŻWIR, KOSTKA
-  NAW. CHODN. I PLACÓW:  
KOSTKA, UTW. PRZEPUSZCZ.
-  NAW. DREWNIANE
-  NAW. PLACÓW ZABAW:  
PIASEK, ŻWIR, GUMOWE,  
SPORT, BEZPIECZNE  
ZIELONE UTWARDZ.
-  NAW. Z TWORZYW SZT.:  
BASENY, PLAC ZABAW WOD.
-  SIECI WYS. NAPIĘCIA  
STREFA OGRANICZONA
-  MAGISTRALNE GAZOCIĄG.



DROGA P.POŻ.-PO OBWODZIE  
GUBAŁÓWKI  
TEREN OBECNYCH DZIAŁEK

CENTRUM KONFERENCYJNE,  
SALKI ZAJĘCIOWE  
INNA FUNKCJA  
-OPCJA ROZBUDOWY

KAWIARNIA, SZATNIE,  
TARAS WIDOKOWY  
-NOWY BUDYNEK/ DOMINANTA

ISTN. PAWILON Z SALĄ  
WIELOFUNKCYJNA  
DO ZABUDOWY PODCIENIE

NOWY DUŻY TARAS

STREFA GASTRONOMICZNA  
FOOD TRACKI

STREFA RELAKSU:  
LEŻAKI, HAMAKI, KOCE  
MOŻLIWA ŚCIEŻKA PO SKARPIE

ŚCIEŻKA  
I OBIEKT KOMPOZYCYJNY (NP. RZEZBA)  
BASEN

POWIERZCHNIE UTWARDZONE  
PRZY BASENACH/ TARASY

BRODZIK, POD NIM PODZIEMNE  
POMIESZCZ. TECHN.

STREFA RELAKSU:  
LEŻAKI, HAMAKI, KOCE

DROGA P.POŻ.-PO OBWODZIE  
GUBAŁÓWKI- NA KRAWĘDZI SKARPI  
PLAC ZABAW WODNY-ZADASZONY

PLAC ZABAW WODNY

CIĄG PIESZO-ROWEROWY  
GŁÓWNA OŚ KOMUNIKACYJNA-  
POSZERZENIE ISTN.DROGI

AMFITEATR LEŚNY  
DOPASOWANY DO SKARPI  
BULODROM

KIOSK INFO/ KASY/ WC

PARKING 31MP

KOSZYKÓWKA 3X3

TENIS STOŁOWY I.TP.

MIEJSCA POSTOJOWE ROWERY

ZJEZDZALNIE, POCHYLNIA  
WSPINACZKOWA  
SIATKÓWKA PLAŻOWA/ PIASEK

SIATKÓWKA PLAŻOWA/ PIASEK

SCHODY TERENOWE

Il.68. Rzut zagospodarowania terenu.  
Opr. Aut.

## WYTYCZNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU GUBAŁÓWKA 1

### **Budynek główny – historyczny – z sala wielofunkcyjną**

Jak wykazały badania ankietowe i warsztaty projektowe, główny budynek OKR Gubałówka jest obiektem istotnym dla tożsamości miejsca. Należy go zachować i pozostawić dostępnym dla społeczności Skawiny. Szczególne znaczenie dla mieszkańców ma duża sala widowiskowo-bankietowa.

Budynek wymaga remontu i modernizacji. Niezbędny jest m.in. remont sanitariatów i holu wejściowego. Antresola, w zależności od potrzeb, może być zabudowana i wykorzystana na dodatkowe funkcje.

Galeria podcieniowa może być zamknięta dużymi przeszkleniami nieingerującymi znacząco w modernistyczną formę budynku. Galerię można wykorzystać jako całoroczny ogród gastronomiczny. Galeria od strony południowo-zachodniej (wodnego placu zabaw) mogłaby być wykorzystana jako przestrzeń recepcji i szatni. Zalecane byłoby wtedy zaakcentowanie tam reprezentacyjnego wejścia do sali.

Należy dążyć do przywrócenia pierwotnego charakteru obiektu. Modernistyczna, lekko klasycyzująca bryła budynku, stanowi wartość architektoniczną, którą należy chronić. Autorzy koncepcji proponują ujednoczenie materiałów elewacyjnych obiektu i przywrócenie białej/kremowej/jasnoszarej kolorystyki elewacji.

Modernizacji wymaga również bezpośrednio otoczenie budynku, w tym posadzki i schody zewnętrzne (które nie posiadają własnego fundamentu). Od strony

południowo-zachodniej zaproponowano nowy, dodatkowy taras, który powiększyłby użytkową przestrzeń zewnętrzną. Zrekompensowałby on utracony dostęp do części terenów zieleni związanych z basenami. Niezbędnym wydaje się również opracowanie nowego układu ścieżek, niezależnych od Parku Wodnego. Jego główny układ zaprezentowano na Il.63 i wizualizacjach.

Cały budynek, a przede wszystkim dach, wymaga termomodernizacji oraz lepszego rozwiązania spadków i odwodnienia. Istniejące urządzenia solarne są nieprawidłowo ustawione względem stron świata. Mogą być uzupełnione nowymi powierzchniami fotowoltaicznymi.

Budynek wymaga wykonania nowej wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła. Obecne rozwiązanie jest wysoce niewydajne energetycznie. Zaproponowane w ramach prac remontowych zabudowanie zewnętrznej galerii wokół parteru pomoże w jego uszczelnieniu i dociepleniu.

Remont budynku niesie ze sobą konieczność dostosowania do współczesnych warunków technicznych m.in. w zakresie energooszczędności. Może to okazać się niezwykle trudne i kosztowne. Rozwiązaniem byłby wpis budynku do Rejestru Zabytków, który zdejmuje konieczność dostosowania do standardu NZEB.

### **Budynek bramny – Wieża z tarasem widokowym**

Wchodzący obecnie w skład kompleksu budynek gospodarza jest w bardzo złym stanie technicznym. Również jego program funkcjonalny nie spełnia potrzeb i jest nieadaptowalny. Proponuje się jego rozbiórkę.

W miejscu tym proponuje się nowy obiekt, pełniący funkcję widocznego z dystansu, ponad drzewami,

punktu orientacyjnego i nowej wizytówki Parku Gubałówka 2040. Dwie dolne kondygnacje pełnić mają funkcje uzupełniające dla Parku Wodnego – w tym szatnie, toalety, przebieralnie, kasy, serwis rowerowy i szafki do przechowywania rzeczy. Górną część obiektu miałyby stanowić wieża (o wysokości ok. 17,5 m) z tarasem widokowym.

Budynek powinien oddawać charakter Parku Gubałówka 2040 jako strefy zieleni. Jego elewacje byłyby porośnięte pnączami ukorzenionymi w terenie i w donicach wbudowanych w konstrukcję dachu nad pierwszym piętrem, dobranymi z uwzględnieniem gatunków lokalnych i ziemiolonych.

### **Nowa kubatura**

Na rzucie zagospodarowania terenu (Il.63) oznaczono możliwość (np. w późniejszym etapie) dodatkowej rozbudowy budynku z wieżą w kierunku zachodnim, co wymagałoby przeniesienia kilku ogrodów działkowych leżących przy północnej granicy kompleksu G1. Realizacja aneksu wymagałaby niwelacji terenu i osadzenia nowej kubatury w skarpie. Propozycja ta może być traktowana jako potencjał rozbudowy kompleksu G1 w przyszłości. Nowa kubatura mogłaby pomieścić np. salę konferencyjną, mniejsze sale zajęciowe, zaplecze noclegowe (hotelowe). W poziomie skarpy można rozważyć wbudowanie garażu dostępnego od północnego wjazdu z ul. Spacerowej.

### **Wieża widokowa w krajobrazie otwartym**

Temat wieży widokowej powracał w dyskusjach warsztatowych. Najlepszym miejscem dla niej wydaje się szczyt wzniesienia nad Gubałówką (obecnie teren



prywatny). Z wyznaczonego miejsca widać panoramę Skawiny i Krakowa, a od południa roztacza się widok na Beskid Mały, Średni i Wyspawy oraz pasmo Babiej Góry. Wieża ta znajdowałaby się niestety blisko sieci energetycznej, co może stanowić przeszkodę dla realizacji wieży i jej użytkowania. Może również przesłaniać widok w stronę miasta i od strony Gubałówki. W związku z tym lokalizacja mniejszej wieży widokowej nad nowym budynkiem bramnym przy północnym wjeździe na teren G1 wydaje się być rozwiązaniem bardziej korzystnym.



Il.69. Analiza lokalizacji wieży widokowej. Opr. Aut.

### Wodny Plac Zabaw

Oczekiwane przez mieszkańców, główne i historycznie utrwalone wodne atrakcje na Gubałówce zaprojektowane zostały w miejscu istniejących basenów. Obszar Wodnego Placu Zabaw nieco poszerzono.

Pozostawiono jako użytkowy basen średnio głęboki. W niecce basenu o dużej głębokości zaproponowano lokalizację urządzeń uzdatniających wodę, pozostawiając znacznie płytszy basen ponad zapleczem technicznym. Dostęp do pomieszczeń technicznych przewidziano poprzez tunel od strony głównej osi komunikacyjnej Pn-Pd (O1). W efekcie, na terenie Placu Wodnego znalazłby się jeden basen średnio głęboki, jeden płytki i dwa brodziki / place zabaw wodnych.

Otoczenie basenów tworzyć mają podesty o zróżnicowanym wykończeniu: deski tarasowe, kostka kamienna/betonowa, kostka drewniana i inne powierzchnie wodoodporne – połączone kompozycyjnie. Różnice terenu pokonane byłyby przez wykonane z tych samych materiałów schody i pochylnię dla osób z ograniczeniami mobilności.

W ramach atrakcji wodnych proponuje się różnorodne urządzenia do zabaw z wodą, jak natryski i wiadra przelewowe, bicze, gejzery, fontanny, jacuzzi, niewielkie zjeżdżalnie. Plac zabaw wodnych mieściłby dwa płytkie brodziki – jeden odsłonięty, nasłoneczniony, drugi z daszeniem zacieniającym (np. typu żaglowego). Sanitariaty przewidziano w budynku bramnym z wieżą tarasową, a także poza wyodrębnionym obszarem parku wodnego – w nowoprojektowanym InfoKiosku przy planowanym parkingu od strony ul. Dębca.

Do strefy Wodnego Placu Zabaw zakłada się wstęp płatny, kontrolowany na zasadzie elektronicznych opasek – z możliwością czasowego opuszczania strefy. Wygrodenienie obszaru nie będzie więc musiało mieć charakteru ciągłego, a raczej symboliczny. Ze względów estetycznych i praktycznych (widoczność) nie przewiduje się wygrodenienia od strony budynku głównego.



Il.70-71. Inspiracje dla wodnego placu zabaw z zielonym otoczeniem.

### InfoKiosk

Przy górnym parkingu (G1) zlokalizowano obiekt mieszczący sanitariaty, przebieralnię oraz kasę wejściową z punktem informacyjnym. Możliwe jest zlokalizowanie w tym obiekcie punktu obsługi rowerzystów i opcjonalnie przechowalnię bagażu, miejsce serwisowe dla rowerów, elektroniczne mapy tras rowerowych. Obiekt powinien mieć zielony dach i być obrośnięty pnączami.

## Strefa Wypoczynku

Strefa przy basenach – ze strzyżonym trawnikiem i częściowo zacieniona koronami drzew, pozostaje w dotychczasowym miejscu, ale jest nieco bardziej ekstensywna. Wymagać będzie prawdopodobnie symbolicznego wyznaczenia granicy, która powinna rozdzielać obszar związany z Wodnym Placem Zabaw od terenu przyległego do głównego budynku z salą wielofunkcyjną. Miękką, nieformalną granicę można zaznaczyć w nawierzchni, poprzez zróżnicowanie zieleni, ścieżkę żwirową lub symboliczne słupki, ławki lub inne elementy małej architektury.

Planuje się zlikwidowanie obecnego układu ścieżek, ze względu na ich niską jakość techniczną i estetyczną. Część drzew wymaga również usunięcia, zwłaszcza niezbyt korzystne dla otoczenia i zdrowia użytkowników (zwłaszcza w czasie upału) żywotniki zachodnie. W ich miejsce można nasadzić nowe drzewa liściaste (lepiej regulujące mikroklimat) o szerokich, dających cień koronach (np. lipy, dęby, wiązy, katalpy).

Strefę należy wyposażyć w hamaki, leżanki, leżaki itp. Potrzebna może być wypożyczalnia leżaków, ew. instalacja stałych i trwałych mebli.

## Strefa Gastronomiczna

To przestrzeń posiłków i strefa chilloutu. W obecnej lokalizacji pozostawia się miejsce na food trucki. Zmiana będzie polegać na wykorzystaniu nowej obwodowej drogi serwisowo-pożarowej. Dodatkowo sugeruje się wykorzystanie podcieni głównego budynku na miejsca dla małej gastronomii/kawiarni, w tym wspomniane wcześniej zamknięcie podcieni dużymi przeszkleniami

i stworzenie tam całorocznego gastronomicznego ogrodu-oranżerii.

Możliwe jest wykorzystanie dwóch nowych budynków bramnych (Wieży i InfoKiosku) jako małych punktów sprzedaży gotowych produktów pakowanych. Uzupełnieniem oferty Parku Gubałówka 2040 byłyby istniejące i nowe obiekty gastronomiczne w/przy sąsiednich obiektach handlowych od strony ul. Radziszowskiej.

## Boiska Sportowe



Il.72-73. Wielopokoleniowe boisko sportowe.

W miejscu lokalizacji obecnego kortu/parkingu, zaproponowano pozostawienie istniejącego tam utwardzenia.

W ramach tegoż wyznaczono boisko do koszykówki 3x3, miejsca dla dwóch zewnętrznych stołów do tenisa stołowego oraz ewentualnych dodatkowych małych urządzeń sportowych. W ramach zespołu zaproponowano oczekiwane przez mieszkańców boisko do siatkówki plażowej, a dla starszych (i nie tylko) piaskowy lub trawiasty bulodrom (do gry w petankę).

Lekkie ogrodzenie tej strefy przedstawione dalej na wizualizacjach (Il.77 i 82-86) ma na celu wyłącznie ochronę przez przelatującymi piłkami. Ze względów estetycznych można rozważyć rezygnację z takiej formy ochrony. Wymagałoby to konsultacji na etapie projektu wykonawczego.

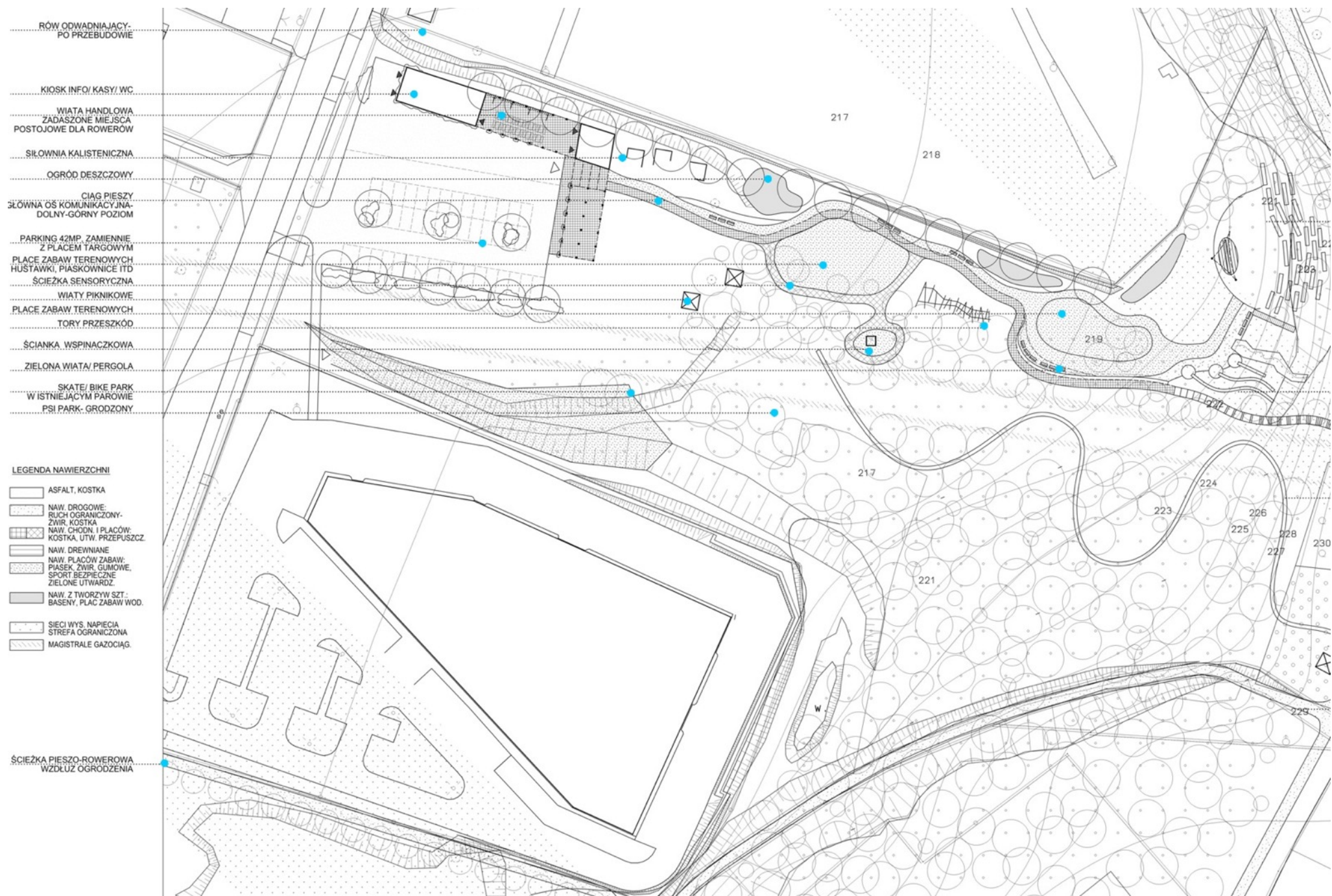
Na granicy strefy boisk piaszczystych zaleca się utworzenie małego brodzika lub naturalnego albo sztucznego trawnika separacyjnego dla ograniczenia efektu roznoszenia piasku.

## Ogródki Działkowe

Teren Ogrodów Działkowych nie powinien zmieniać swej głównej funkcji. Jako teren zieleni publicznej powinien jednak stać się bardziej dostępny dla wszystkich mieszkańców. Wejścia od strony wschodniej, północnej i zachodniej muszą być stale otwarte w godzinach dziennych, a mogą być zamykane na noc.

Wymiany wymaga ogrodzenie zewnętrzne od strony ul. Spacerowej, Gubałówki 1 i 2 oraz ul. Radziszowskiej.

Dom Działkowca na terenie ogródków może być wykorzystywany również na cele społeczne – zebrania klubów i organizacji społecznych, zajęcia edukacyjne. Taka potrzeba i gotowość zgłoszona została przez działkowców. Budynek wymaga renowacji.



## WYTYCZNE ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### GUBAŁÓWKA 2

#### Targowisko – Parking

Miejsce obecnego placu magazynowo-targowego jest zaniedbane. Modernizacji wymaga przebiegający obok rów odprowadzający wodę ze stoku i basenów. Niewłaściwe odwodnienie i nasypy ziemne powodują zastój wód powierzchniowych i basenowych, i podtapianie sąsiednich ogródków działkowych. Teren wymaga niwelacji i uporządkowania spływu powierzchniowego lub wprowadzenia opisanych wcześniej urządzeń bioretencyjnych. Obszar ma być nadal wykorzystywany jako targowisko (dwa razy w tygodniu) oraz parking dla rowerów i 42 samochodów, w tym dla zmotoryzowanych z ograniczoną mobilnością.

#### Pawilon usługowy

Między obszarem parkingu dolnego (okresowo pełniącego funkcję placu targowego), a Ogrodami działkowymi i parkiem zabaw terenowych zaprojektowano nowy obiekt kulturalny. W założeniu ma on być zapleczem sanitarnym, punktem informacyjnym promującym Park od strony ul. Radziszowskiej oraz, w zależności od potrzeb, miejscem lokalizacji drobnych usług, gastronomii i innych funkcji związanych z placem zabaw. Znaczną część obiektu stanowiłby otwarty portyk – pełniący funkcję zadaszenia nad stanowiskiem handlowym, ew. stolikami gastronomicznymi i parkingiem dla rowerów.

Obiekt ten stanowiłby bramę – reprezentacyjne wejście na teren Parku Gubałówka 2040. Pawilon i portyk powinny być pokryte pnączami i zielonym dachem (widocznym z wyżej położonych miejsc Parku). Na elewacji frontowej można umieścić szyld z nazwą kompleksu, np. jak zaproponowano na wizualizacjach, *H<sub>2</sub>O Gubałówka*.

#### Strefa Relaksu

Na obszarze położonym bezpośrednio za pawilonem usługowym i bramą portykową wyznaczono teren zieleni bez

ściśle określonej funkcji. Związane byłyby z nim zadaszone miejsca piknikowe i miejsce na ognisko. W sąsiedztwie, po południowej stronie kompleksu, przewidziano lokalizację groźzonego parku dla psów oraz parku typu agility, ew. skateparku wykorzystującego naturalne ukształtowanie terenu.

#### Terenowy Plac Zabaw

Projektowany plac zabaw zlokalizowano na wznoszącym się stopniowo terenie. W miejscu największego spadku zaproponowano różnej długości zjeżdżalnie i pochyłe tory wspinaczkowe. Funkcje lokalizowane na płaskim fragmencie terenu wymagają sprecyzowania w projekcie wykonawczym – po inwentaryzacji dendrologicznej. W obszarze tym licznie występują drzewa. Z tego powodu założono formy kompozycyjne nieortogonalne, które można łatwo zmodyfikować, wpisując w przestrzeń wolną od drzew. W projekcie zaproponowano ścieżki omijające większe drzewa i naturalne formy terenu. Zadrzewienia przy placach zabaw mogą zapewnić pożądany w upalne dni cień.

W terenie płaskim wyznaczono miejsca, które wymagają szczegółowego doprecyzowania w następnym etapie projektowania architektoniczno-krajobrazowego. Mieścić się tam mogą: drewniano-metalowe konstrukcje do wspinania, różne formy domków, statków, zamków, wież, lin oraz przyrządy do huśtania, kołysania, wspinaczki, urządzenia sprawnościowe i tory przeszkód. W odrębnym miejscu przewidziano wolnostojącą ściankę wspinaczkową. Zaproponowano też ścieżkę sensoryczną.

Wszystkie te urządzenia mają być od strony dolnego parkingu dostępne dla osób z ograniczoną mobilnością. Uniwersalne wejście na górny poziom Gubałówki 2 i 1 wydaje się jednak nierealne. Wykonanie ramp, pochylni czy windy urbanistycznej w tym szczególnym miejscu może okazać się nieekonomiczne i nie w pełni efektywne. Przeszkodą jest

duży spadek terenu, a także osuwisko skarpy i przebiegająca tutaj sieć podziemna. Możliwe jest natomiast przejście uniwersalne na poziom G1 od strony ul. Radziszowskiej projektowaną ścieżką leśną za Centrum Zakupowym JAN oraz dostęp od ul. Dębca przez planowany parking górny.

#### Amfiteatr

Na krawędzi wzgórza zaproponowano nowy obiekt terenowy o charakterze amfiteatru. Funkcja ta często przewijała się w dyskusjach nad uatrakcyjnieniem przestrzeni. Obiekt miałby służyć mniejszym, mniej formalnym koncertom – uzupełniając program letnich imprez Skawiny.

Amfiteatr przylegałby do skarpy wykorzystując istniejące różnice wysokości. Miejsca siedzące mogłyby być rozmieszczone wśród istniejących drzew o wysokich koronach jako utwardzone stopnie do siedzenia lub elementy drewniane wmontowane w zieloną skarpy bez pełnego utwardzenia całości. Konieczne byłoby również wykonanie schodów w jednym ew. dwóch miejscach wachlarza widowni. Projektowana podniesiona scena powinna mieć lekkie zadaszenie oraz kulisy z małą garderobą i toaletą. Scena mogłaby również pełnić funkcję kina terenowego.

Amfiteatr byłby wykorzystywany też jako miejsce piknikowe.

W celu potwierdzenia lokalizacji amfiteatru w tym miejscu niezbędne jest wykonanie badań geologicznych, określających stan osuwiska i ewentualną konieczność odsunięcia się od niego.

#### Siłownia zewnętrzna

W obrębie terenowego placu zabaw wyznaczono miejsce na zewnętrzną siłownię kalisteniczną. Przewidziano również wolnostojącą ściankę spinaczkową, która byłaby przeznaczona dla młodzieży i osób dorosłych. W miarę potrzeb możliwa jest instalacja innych urządzeń terenowych, zwłaszcza w strefie dolnej, blisko parkingu.

## PARK REKREACJI (PR) GUBAŁÓWKA

Poza obszarem Gubałówka 1 i 2, na terenach leśnych, przewidziano wstępnie kilka podstawowych funkcji rekreacyjnych, których lokalizacja jest uwarunkowana potwierdzeniem udostępnienia lub nabyciem działek wymienionych w opisie wstępnym Koncepcji.

### Górka saneczkowa i tory saneczkowe

Pod sieciami energetycznymi znajduje się teren, który wymaga stałej kontroli zadrzewienia i usuwania przesłaniających teren krzewów. Po dodatkowym zabezpieczeniu i wyrównaniu mógłby on spełniać funkcje góry saneczkowej w sezonie zimowym i stoku rekreacyjnego całorocznego (orientacja Pn-Z).

Wyjście na górę możliwe jest np. przez projektowaną utwardzoną pieszo-rowerową ścieżkę leśną. Dopełnieniem funkcjonalnym tego rozwiązania byłby wyciąg dla saneczkarzy, ale też dla rowerzystów (downihill) korzystających z tras leśnych. Wykonanie instalacji całorocznego toru saneczkowego możliwe jest alternatywnie w okolicach planowanego terenowego placu zabaw.

Adaptacja terenu PR wymaga uzgodnień i sprawdzenia warunków bezpieczeństwa z Zakładem Energetycznym obsługującym linię przesyłowe. Uzgodnień wymagają również wszelkie miejsca przecięcia ze strefą gazociągu wysokociśnieniowego.

### Inne funkcje terenowe

Poza urządzonym obszarem parku, w jego sąsiedztwie można zlokalizować inne, zgłaszane w trakcie warsztatów funkcje, takie jak trasy spacerowe, park linowy, ścieżka przyrodnicza, specjalistyczne trasy rowerowe.

## ROZWIĄZANIA ZIELENI PARKOWEJ

### Drzewa

Istniejące drzewa pozostają w większości do zachowania. Planuje się poprowadzenie nowych ścieżek w obrębie placów zabaw w sposób nieinwazyjny dla przeznaczonego do utrzymania drzewostanu. Dostosowanie się do naturalnego układu zieleni wysokiej wymaga przyjęcia miękkiej, swobodnej linii granic poszczególnych ogrodów i prowadzenia ścieżek parkowych. Podnosi też walory krajobrazowe kompozycji parkowej, dlatego organiczność układu powinna być stanowczo utrzymana w kolejnych etapach projektowania.

W układ istniejących drzew powinien również wpisać się projektowany amfiteatr leśny oraz terenowe schody prowadzące z Gubałówki 2 na Gubałówkę 1. Dokładny przebieg powiązań i przyjętych rozwiązań możliwy będzie po wykonaniu inwentaryzacji geologicznej i dendrologicznej.

Część drzew wymaga leczenia, wymiany albo usunięcia, zwłaszcza żywotniki zachodnie posadzone w prostych szpalerach. W ich miejsce można nasadzić nowe drzewa liściaste o szerokich, dających cień koronach (np. lipy, dęby, wiązy, katalpy).

W obrębie Parku Gubałówka 2 niezbędne jest wykonanie niwelacji terenu i regulacji spływu powierzchniowego. Nowe nasypy mogą spowodować konieczność usunięcia niektórych drzew, których pnie musiałyby być przysypane. Część z nich już teraz jest w słabej formie ze względu na podmokły teren. Usunięcia wymagają również zdziczałe drzewa owocowe – pozostałość po sadzie w okolicy boisk.

Istniejący las przekształcony będzie częściowo w park leśny, z przeznaczeniem na ścieżki przyrodnicze, park psi i leśne trasy rowerowe. Wymaga to uporządkowania terenu, usunięcia niebezpiecznych konarów, docięcia krzewów.

Projektowana zieleń na większości terenu, z wyjątkiem strefy bezpośrednio przyległej do istniejącego budynku Gubałówki, powinna mieć charakter swobody. Należy unikać form strzyżonych i powtarzalnych, wykorzystywać gatunki rodzime i charakterystyczne dla okolicy. Nowe nasadzenia dopasowane muszą być do szczegółowych projektów. Będą one pełnić m.in. funkcje estetyczne, kompozycyjne, izolacyjne, zacieniające, retencyjne i fitoremediacyjne.

Funkcję izolacyjną z wykorzystaniem zieleni wysokiej i średniej należy zapewnić zwłaszcza między placami zabaw i ogrodami działkowymi i między basenami a sąsiednią zabudową jednorodziną. Rozwiązania izolujące i zielone powinny też pojawić się na rozgraniczeniu proponowanej funkcji nowego parkingu od zabudowy mieszkaniowej.

Funkcję zacieniającą powinno się wykorzystywać na parkingach, na części placów zabaw, wzdłuż schodów terenowych i ciągów pieszych i w strefach relaksu przy Parku Wodnym.

### Krzewy, żywopłoty i byliny
















Wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego łączącego Dolną i Górną Gubałówkę przewidziano pas terenu przeznaczony na krzewy, żywopłoty, byliny, trawy i ogrody deszczowe. Pasma powinno być wyposażone w siedziska, kosze i inne elementy małej architektury.

### Pnącza i dachy zielone

Zaprojektowane elewacje, słupy oraz pergole nad bramami wejściowymi nowych obiektów kubaturowych należy pokryć pnąciami (najlepiej zimozielonymi). Dachy nowych budynków powinny być również zielone, ekstenzywne. Częścią Terenowego Placu Zabaw na obszarze Gubałówki 2 jest łukowa pergola z ażurowym pokryciem z pnączy, które wyrastając z podłoża, przechodzą na ukośne ściany i łukowaty dach, dając cień dla znajdujących się pod nimi ławek.

## SCHEMAT STRUKTURY TERENÓW ZIELENI URZĄDZONEJ I NIURZĄDZONEJ

### SCHEMAT STRUKTURY TERENÓW ZIELENI

	TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH
	ISTNIEJĄCE LASY/ ZIELEŃ NIURZĄDZONA
	PROJEKTOWANA ZIELEŃ PARKOWO- REKREACYJNA
	WODY, BASENY, OCZKA WODNE
	TERENY SPORTOWO-REKREACYJNE
	PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW
	PASMO ZIELENI IZOLACYJNEJ
	PASMO NISKIEJ ZIELENI IZOLACYJNEJ
	PROJEKTOWANE GRUPY DRZEW, KŁOMBY, KOMPOZYCJE
	RABATY, KRZEWY, ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY
	ZIEŁONE EKRANY AKUSTYCZNE/ WIZUALNE
	ZIEŁONE ELEWACJE
	DRZEWA ISTNIEJĄCE
	DRZEWA PROJEKTOWANE
	DRZEWA ISTNIEJĄCE DO LIKWIDACJI



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I NIEURZĄDZONEJ  
OBSZAR GUBAŁÓWKA 1



Il. 76. Widok z południa na wodny plac zabaw.

Na pierwszym planie plac niezadaszony, dalej plac zadaszony. W głębi budynek bramny Gubałówki 1 – Wieża Wiodkowa. Opracowanie Autorów.

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I NIEURZĄDZONEJ  
OBSZAR GUBAŁÓWKA 2

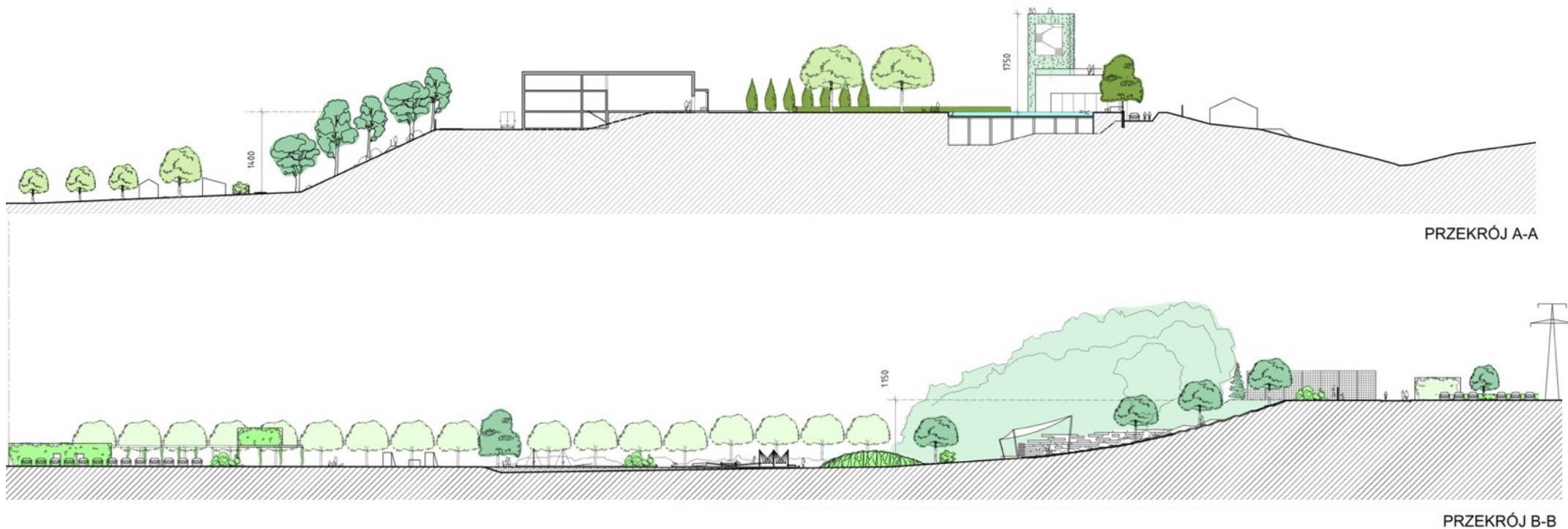


Il. 77. Widok z zachodu na Terenowy Plac Zabaw – część kompleksu Gubałówka 2.

Na pierwszym planie przykładowy tor przeszkód. Na drugim planie drewniane konstrukcje do wspinania – atrapa budynku lub statku, na prawo od nich łukowa pergola z pnączami, po lewej staw bioretencyjny. W głębi widoczna pochylnia wspinaczkowa i zjeżdżalnie na skarpie. Opracowanie Autorów.

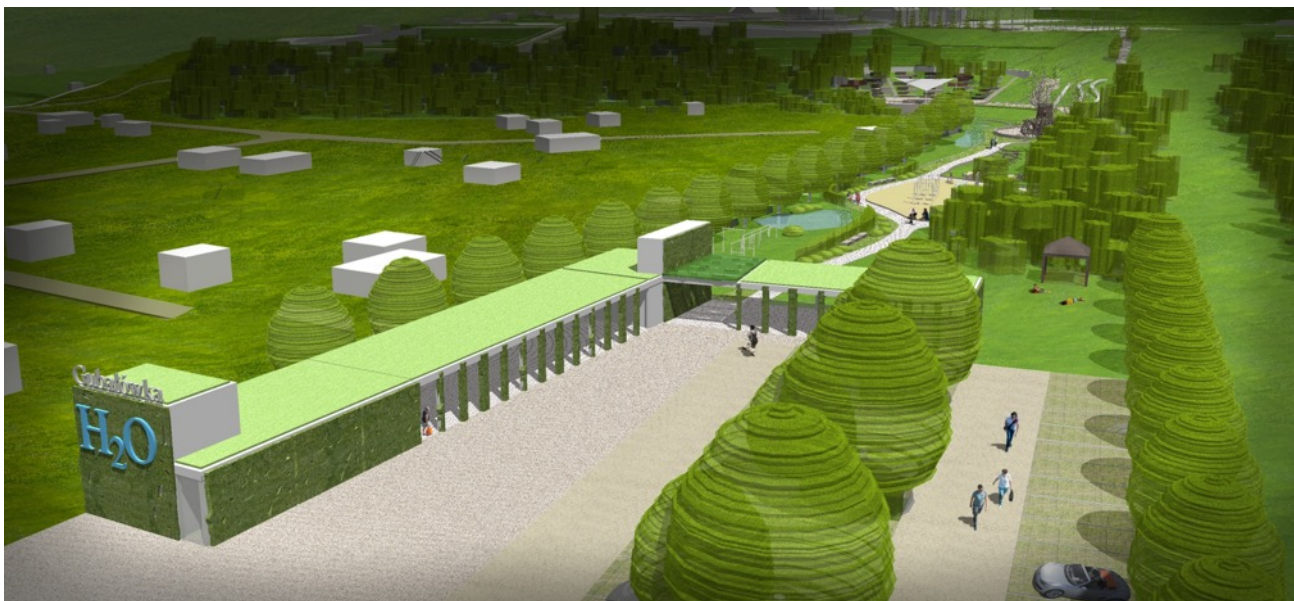
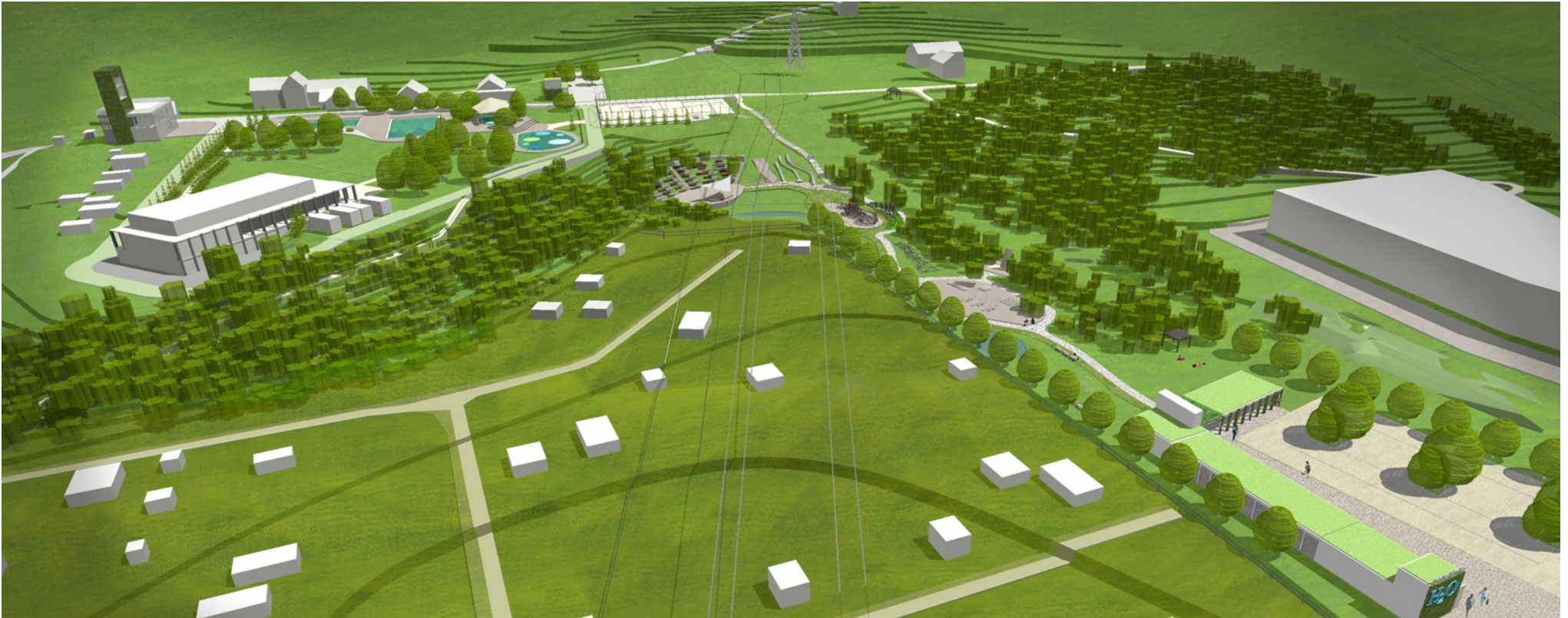


## PRZEKROJE URBANISTYCZNE



Il.78. Przekrój A-A przez teren w linii wschód-zachód, przez Ogrody Działkowe, skarpę ze ścieżką trawersową, strefę chilloutu, budynek główny G1, strefę wodnego placu zabaw i basen głęboki zamieniony na brodzik. Pod brodzikiem pomieszczenia techniczne obiegu wody basenowej dostępne z poziomu ciągu pieszo-rowerowego (O1). Przekrój poprowadzono w miejscu największego wzniesienia skarpy. Opr. Aut.

Il.79. Przekrój B-B przez teren w linii wschód-zachód. Widać sekwencję ogrodów i placów zabaw łączącą Gubałówkę 2 i 1. Po lewej: pawilon wejściowy z usługami (gastronomią) przy parkingu dolnym, dalej Terenowy Plac Zabaw z siłownią kalisteniczną i pergolą łukową. Na zboczu skarpy widoczny jest amfiteatr leśny i schody terenowe prowadzące na teren Gubałówki 1 z parkingiem górnym i pawilonem wejściowym od ul. Dębca. Opr. Aut.

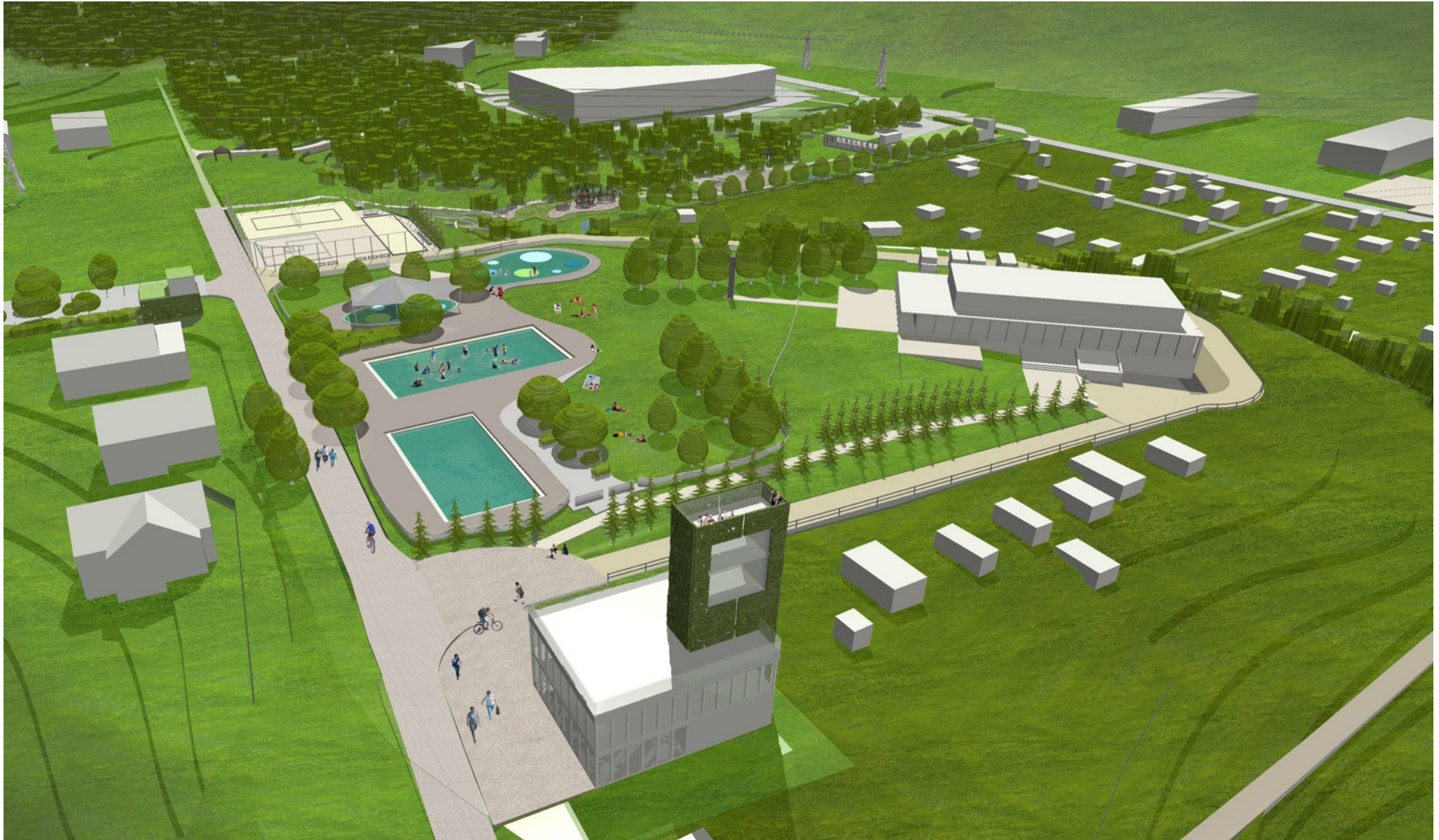


*Il.80-81. Powyżej: Widok z północno-zachodu, który pokazuje dwie główne części kompleksu Gubałówki 1 i 2.*

*Pod budynkiem głównym G1, na skarpie pomiędzy drzewami, widać częściowo ścieżkę prowadzącą trawersem z terenu Ogrodów Działkowych w kierunku Wodnego Placu Zabaw. W centrum i po prawej: Gubałówka 2.*

*Na dole Il.80 oraz poniżej, w widoku od zachodu (Il.81):*

*zespół parkingu dolnego i placu targowego przy ul. Radziszowskiej oraz pawilon wejściowy (obsługa kompleksu i miejsce na ewentualną gastronomię) z zielonym dachem i przykładową nazwą obiektu (H<sub>2</sub>O); dalej wiatła dla rowerów/przejście bramne do sekwencji ogrodów i terenowych placów zabaw. Za bramą po prawej: strefa relaksu z wiatami, dalej ścieżka prowadzi przez sekwencję ogrodów/placów zabaw w kierunku amfiteatru, zjeżdżalni i schodów na Gubałówkę 1. Opr. Aut.*



Il.82. Widok na Gubałówkę 1 z północnego wschodu. Dojście od strony miasta (ul. Spacerowej), wieża – budynek widokowy z tarasem, w głębi otwarcie na kierunek południowy – leśny. Po prawej tereny ogrodów działkowych. Opracowanie Autorów.



*Il. 83. Widok z południa na cały obszar Gubałówki 1 i 2. Na pierwszym planie Gubałówka 2. Na dole po lewej: skatepark dopasowany do topografii jaru, powyżej: parking dolny z budynkiem wejściowym i sekwencyjna kompozycja ogrodów i placów zabaw naturalnych/sensorycznych oraz zbiorników bioretencyjnych. W zboczu Gubałówki 1: amfiteatr leśny wkomponowany w skarpe i las oraz przykładowe zjeżdżalnie. Po prawej: kompleks Gubałówki 1. Opracowanie Autorów.*

## WIZUALIZACJE PARKU GUBAŁÓWKA 2040



*Il.84. Widok ze wschodu na Park Gubałówka 1.*

*Po lewej – boisko wielofunkcyjne (za nim kompleks Gubałówki 2). Na środku widoczny Wodny Plac Zabaw. Po prawej: budynek z wieżą widokową.*

*Od prawej do lewej – główna oś komunikacyjna Pn-Pd (O1). Na pierwszym planie: parking górny (G1) z budynkiem wejściowym.*

*Opracowanie Autorów.*

## KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA PARKU GUBAŁÓWKA 2040 – UWAGI DO SUIKZP

Istotą niniejszej koncepcji jest teren Parku traktowany jako element sieci przestrzeni publicznych o charakterze rekreacyjnym, wpisanej w większą sieć przestrzeni publicznych Miasta i Gminy, którą określa Strategia Rozwoju Gminy Skawina. Przygotowywany obecnie projekt SUIKZP Gminy Skawina zawiera zapisy, które mogą utrudnić realizację tak rozumianej koncepcji Parku Gubałówka i znacząco obniżyć potencjalną wartość społeczną obszaru Gubałówki.

Projekt SUIKZP znacznie (niekorzystnie) uszczegóławia podziały funkcjonalne w obszarze Parku Gubałówka z otoczeniem w stosunku do obecnie obowiązującego dokumentu, tj. „Zmiany SUIKZP Gminy Skawina w Jej Granicach Administracyjnych, Tom II Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego 30.12.2009 r.”.

Do istotnych zmian wprowadzanych w Projekcie Studium względem obowiązującego obecnie dokumentu należy zmiana przeznaczenia terenu położonego pomiędzy Centrum Zakupowym JAN a ZWiK Skawina – z funkcji terenów zieleni (ZN) na tereny techniczne/ochrony wód (W2). Zwiększony jest również zakres ochrony wód powierzchniowych w dolinie Skawinki (W1).

Zaleca się więc rewizję Projektu Studium ze szczególnym uwzględnieniem następujących uwag:

- Projekt Studium wskazuje trzy obszary usług sportowych nie wiążąc ich ze sobą.
- Przewidziane w Projekcie Studium powiązania piesze i rowerowe nie integrują funkcji przestrzeni zielonych i sportowych na kierunku W-Z.

- Brak jest integracji i powiązań pieszych stref zieleni z obszarami wodnymi i przyległymi (wynika to m.in. z poszerzenia obszaru i zakresu ochrony ujęć wody w dolinie Skawinki).
- Projekt Studium utrwała fragmentację przeznaczenia terenu, w tym terenów pod/nad infrastrukturą techniczną.

## ŹRÓDŁA ILUSTRACJI

Il.1-8. Fotografie własne Autorów

Il.9-10. Drink Bar Gubałówka, Włodzimierz Młynarczyk. <http://www.gubalowka-wesela.pl>

Il.11-24. Fotografie i opracowania własne Autorów

Il.25-27. Prace warsztatowe uczestników Warsztatów Charrette opracowane przez Autorów

Il.28. Opracowanie Autorów na podstawie Mapy Google. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.google.com/maps/>

Il.29. *Warszawiacy odpoczywają na terenie Multimedialnego Parku Fontann*. PAP, Fot: Radek Pietruszka. Online (dostęp 15.04.2023): <https://turystyka.wp.pl/miejskie-fontanny-atrakcja-w-upaly-lepiej-sie-w-nich-jednak-nie-chlodzic-6781565801241472a>

Il.30. *Gliwicki Budżet Obywatelski – głosowanie*. Online (dostęp 15.04.2023): <https://zsl.gliwice.pl/gliwicki-budzet-obywatelski-glosowanie/>

Il.31. *Plac zabaw w parku Ujazdowskim otwarty. Nowe atrakcyjne miejsce na dziecięcej mapie Warszawy*. Fot. Szymon Starnawski. Online (dostęp 15.04.2023): <https://warszawa.naszemiasto.pl/plac-zabaw-w-parku-ujazdowskim-otwarty-nowe-atrakcyjne/ar/c1-7279283>

Il.32. *Park linowy MAŁPI JAR*. Gdański Ogród Zoologiczny. Online (dostęp 15.04.2023): <https://zoo.gda.pl/wizyta-w-zoo/park-linowy/>

Il.33. *Park Bajka w Błoniu k. Warszawy - atrakcje dla dzieci*. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.facebook.com/parkbajka/>

Il.34. *Lato pełne filmów. 21 projekcji w trzech lokalizacjach w Krakowie w ramach kina letniego*. Fot. Robert Słusznik. Polska Press. Online (dostęp 15.04.2023): <https://krakow.naszemiasto.pl/lato-pelne-filmow-21-projekcji-w-trzech-lokalizacjach-w/ar/c13-8337652>

Il.35. *Górki saneczkowe i tory snowtubing*. Karpacz Zawsze Górą. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.karpacz.pl/snowtubing>

Il.36. *Narty biegowe dla każdego*. Sportyfor. Online (dostęp 15.04.2023): <https://sportyfor.pl/artykuly/sporty-zimowe/narty-biegowe-dla-kazdego>

Il.37. *Enduro Trails*, Bielsko-Biała. Fot. Lucjusz Cykarski, Maciej Kopaniecki. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.slaskie.travel/poi/995726/bielsko-biala-enduro-mountain-bike-trails>

Il.38. *Centrum Rekreacji i Sportu Kolorowa*. Informator Górski – wKarpaczu.pl. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.wkarpaczu.pl/cms,1135.php>

Il.39. *Park Tajemnicza Solina otwarty! W krainie Biesów i Czadów*. eSanok.pl. Online (dostęp 15.04.2023): <https://brzozow24.pl/park-tajemnicza-solina-otwarty-w-krainie-biesow-i-czadow-spacer-video-duzo-foto-3344/>

Il.40. *Sensoryczny plac dla dzieci powstał w Katowicach*. PortalKomunalny.pl. Online (dostęp 15.04.2023): <https://portalkomunalny.pl/sensoryczny-plac-dla-dzieci-powstal-w-katowicach-375436/>

Il.41-47. Prace warsztatowe uczestników Warsztatów Charrette opracowane przez Autorów

Il.48-57. Fotografie i rysunki własne Autorów

Il.58. Inspiracja dla naturalnego placu zabaw. *Wochenende ist Family Time*. Hamburg Guide. Online (dostęp 15.04.2023): <https://hhguide.de/wochenende-ist-family-time/>

Il.59. *Plac zabaw Park Ujazdowski – już otwarty!!!* Copyright © 2016-2023 moi-mili.pl. Online (dostęp 15.04.2023): <https://moi-mili.pl/plac-zabaw-park-ujazdowski-juz-otwarty/>

Il.60. Fotografie własne Autorów

Il.61. *Zielone wiaty przystankowe i zielona wiata rowerowa*. UM Białystok. Online (dostęp 15.04.2023): [Zielone Przystanki.pl](https://www.zieloneprzystanki.pl).

Il.62. *Sublime Water Gardens*. Online (dostęp 15.04.2023): <https://sublimewatergarten.com/water-gardens-gallery/>

Il.63. *Rain Garden Effectiveness - Data Collected Over a 4 Year Period in Cincinnati OH*. © 2023 Ann Acheson Landscape Designs Inc. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.annotations.blog/blog-posts/2019/2/27/rain-garden-effectiveness-data-collected-over-a-4-year-period-in-cincinnati-oh>

Il.64. *Lilypons Water Gardens*. Fot. © Karl Gercens. Online (dostęp 15.04.2023): [http://www.gardenvisit.com/gardens/lilypons\\_water\\_gardens](http://www.gardenvisit.com/gardens/lilypons_water_gardens)

Il.69. Opracowanie własne Autorów

Il.70. *Aquatons* ©2023. Online (dostęp 15.04.2023): <https://www.watertoys.com/aqua-tons/>

Il.71. *Campings - Camping Itsas Mendi*. Online (dostęp 15.04.2023): <https://fichier0.cirkwi.com/image/photo/poi/800x500/519886/fr/3.jpg?1491319136>

Il.72. Mariachiara, *Parco Termale Riviera Resort*. Online (dostęp 15.04.2023): [https://www.travellitudine.it/parco-termale-riviera-resort-divertimento-e-relax-per-grandi-e-piccini-a-lignano-sabbiadoro/?doing\\_wp\\_cron=1683621625.3024199008941650390625](https://www.travellitudine.it/parco-termale-riviera-resort-divertimento-e-relax-per-grandi-e-piccini-a-lignano-sabbiadoro/?doing_wp_cron=1683621625.3024199008941650390625)

Il.73. Decathlon. *Test sprzętu Copaya do gry w siatkówkę plażową*. Online (dostęp 15.04.2023): <https://blog.decathlon.pl/sport/siatkowka-plazowa/test-sprzetu-copaya-siatkowka-plazowa/>

Il.74-84. Opracowania i rysunki własne Autorów

## SPIS TREŚCI

### **CZĘŚĆ 1. Raport diagnostyczny istniejącego stanu uwarunkowań**

Historia i tożsamość miejsca – s.1

Funkcja współczesna – s.1

#### **UWARUNKOWANIA PRZEDMIOTU DIAGNOZY – s.4**

- Budynek główny – s.4
- Zagospodarowanie terenu – s.4

#### **ANALIZY URBANISTYCZNE – s.5**

- Analiza lokalizacji i powiązań – s.5
- Topografia i geologia obszaru – s.6
- Struktura zabudowy: analiza historyczna – s.8
- Analiza funkcjonalna i inwestycyjna – s.9

#### **ANALIZA DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH – s.12**

- Strategia rozwoju Gminy Skawina 2021-2030 – s.12
- Projekt SUIKZP Gminy Skawina – s.14
- Gminny program rewitalizacji dla Gminy Skawina na lata 2016-2022 – s.16

#### **ANALIZA POWIĄZAŃ I BARIER – s.17**

- Przestrzeń publiczna – s.17
- Infrastruktura techniczna i drogowa – s.18
- Dostępność piesza i transportem zbiorowym – s.19
- Trasy rowerowe – s.20
- Ścieżki biegowe i rowerowe w regionie – s.21
- Dostępność terenów zieleni – s.22

#### **MODEL DOSTĘPNOŚCI OKR „GUBAŁÓWKA” – s.23**

#### **ANALIZA SPOŁECZNA – s.24**

Program rozwoju sportu i rekreacji w gminie skawina na lata 2016-2020+ – s.24

Spotkania z Interesariuszami – s.24

Dalsze konsultacje z CKiS – s.25

Spotkanie z przedstawicielami ogrodów działkowych – s.26

Dokumenty prawne i inne materiały uwzględnione w opracowaniu – s.27

Źródła informacji publicznej, mapy, dokumentacja projektowa – s.27

Inwentaryzacja urbanistyczna OKR – s.28

Źródła ilustracji – s.30

### **CZĘŚĆ 2: Raport z badań ankietowych – s.31**

### **CZĘŚĆ 3: Raport z Warsztatów Charrette – s.41**

Opis działań przygotowawczych – s.45

Wizja lokalna – s.45

#### **CHARRETTE: SESJE TEMATYCZNE – s.49**

- Tożsamość i charakter miejsca – s.49
- Program funkcjonalny (SWOT) – s.50
- Dostępność i komunikacja / dojazd i parkowanie – s.51
- Powiązania funkcjonalne z otoczeniem – s.52
- Przestrzeń czasu wolnego – s.53
- Przestrzeń publiczna / zieleni i rekreacja – s.55

PO WARSZTATACH: Konsultacje wstępnej koncepcji – s.59



## **CZĘŚĆ 4. Wynik prac konsultacyjno-projektowych**

Uwarunkowania projektu – s.66

Metoda dochodzenia do koncepcji – s.66

Historyczna tożsamość miejsca – s.67

Tożsamość nowej Gubałówki – s.67

### **KONCEPCJA „PARKU GUBAŁÓWKA 2040” – s.68**

Uwarunkowania wstępne – s. 68

- Potencjał i szanse
- Zagrożenia

Założenia koncepcji Park Gubałówka 2040 – s. 69

Schemat układu przestrzeni publicznych – s.70

Pętla publiczno-komercyjna ul. Radziszowskiej – s.71

Przestrzeń publiczną – powiązania i etapowanie – s.72

Schemat dostępności komunikacyjnej – s.73

Układ komunikacyjny - drogi pożarowe dla terenu Gubałówka 1 – s.76

### **INFRASTRUKTURA MOBILNOŚCI – GUBAŁÓWKA I OTOCZENIE – s.77**

- Projektowanie uniwersalne: jakość przestrzeni dla osób z niepełnosprawnościami – s.77
- Przejścia piesze – s.77
- Ruch rowerowy / hulajnogi / PMD – s.77
- Sieci rowerów i hulajnóg miejskich – s.77

### **PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ MAŁEJ ARCHITEKTURY – s.78**

- Meble miejskie – s.77
- Wiaty – s.77

• Stojaki i parkingi rowerowe – s.78

• Nawierzchnie – s.78

### **TERENY ZIELENI I ZIELEŃ UZUPEŁNIAJĄCA – s.80**

• Uwarunkowania i kierunki rozwoju – s.80

• Wytyczne do kształtowania zielonej przestrzeni publicznej – s.80

• Zalecane rozwiązania – s.81

### **KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA PARKU GUBAŁÓWKA – s.83**

Schemat powiązań funkcjonalnych obszaru – s.84

Schemat funkcjonalny Parku Gubałówka 2040 – s.85

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna Obszaru Gubałówka 1 – s.86

Wytyczne zagospodarowania terenu Gubałówka 1 – s.87

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna obszaru Gubałówka 2 – s.90

Wytyczne zagospodarowania terenu Gubałówka 2 – s.91

Park Rekreacji (Pr) Gubałówka – s.92

Rozwiązania zieleni parkowej – s.92

Schemat struktury terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej – s.93

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej obszar Gubałówka 1 – s.94

Tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej obszar Gubałówka 2 – s.95

Przekroje urbanistyczne – s.96

### **WIZUALIZACJE PARKU GUBAŁÓWKA 2040 – s.97**

Koncepcja funkcjonalno-przestrzenna Parku Gubałówka 2040 – uwagi do SUIKZP – s.101

Źródła ilustracji – s.102

Spis treści – s.103



**Koncepcja Funkcjonalno-Przestrzenna  
obszaru Ośrodka Kulturalno-Rekreacyjnego  
„Gubałówka” w Skawinie z otoczeniem**

Kraków—Skawina, 30 kwietnia 2023

**Zamawiający:**

Urząd Miasta i Gminy Skawina  
Rynek 1, 32-050 Skawina  
[urzad@gminaskawina.pl](mailto:urzad@gminaskawina.pl)

**Autorzy:**

dr hab. inż. arch. Kinga Racoń-Leja, prof. PK  
dr Tomasz Jeleński  
mgr inż. arch. Marek Leja