

**OPIS TECHNICZNY DO PROJEKTU REWITALIZACJI OBSZARU STAREGO  
MIASTA W REJONIE ULIC RYNEK I ULIC PRZYLEGŁYCH  
R Y P I N DZIAŁKI NR 67, 72, 76, 79, 232, 431, 432, 441, 446, 452  
obręb 0001- RYPIN**

**1. PODSTAWA OPRACOWANIA**

- 1.1 Umowa z Inwestorem
- 1.2 Mapa syt. – wys. w skali 1 : 500
- 1.3 Wizja lokalna w terenie
- 1.4 Wytyczne Inwestora
- 1.5 Wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

**2. LOKALIZACJA i PRZEDMIOT OPRACOWANIA**

Przedmiotowa inwestycja dotyczy REWITALIZACJI OBSZARU STAREGO MIASTA W REJONIE ULIC R Y N E K I ULIC PRZYLEGŁYCH w Rypinie. Obejmuje działki nr 67,72,76,79,232,431, 432,441,446,452 .

Rewitalizacja RYNKU odnosi się do nowego opracowania płaszczyzny „wyspy” tj części centralnej. Jak wynika z przesłanek historycznych miejsce to stanowi najstarszą część miasta Rypina, a sam Rynek pierwotnie był na całości wybrukowany kamieniem w układzie rzędownym. Jednakże przez znaczny okres czasu / prawdopodobnie już od XIX w. / funkcjonował tam rodzaj „skweru”, jaki zachował się do dziś. Obecnie nosi on imię patrona miasta – św. Jana Chrzciciela.

Pozostała część opracowania odnosi się do remontu i wymiany nawierzchni w przyległych do Rynku uliczkach oraz przebudowy istniejącego muru oporowego w sąsiedztwie ulicy 21 Stycznia.

**3. ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

Teren Rynku posiada kształt prostokąta i otoczony jest z czterech stron pierzejami w większości historycznych domów – kamieniczek. Trzy z w/w pierzei zachowały swój historyczny sposób kształtowania zabudowy . Niestety ściana płu – wsch. Rynku została bezpowrotnie zniekształcona. Prawdopodobnie w latach 70 – tych zlikwidowano wszystkie niemal kamieniczki, a w ich miejscu stanął współczesny „blok” IV – kondygnacyjny, przechodzący dalej w ulicę Zduńską. Pozostała jedynie kamienica w narożniku północnym / na styku z ul. Jana Pawła II. Również pierzeja płu- zach. w swojej części północnej straciła pierwotny budynek.

Obecnie funkcjonuje tam Ochotnicza Straż Pożarna, a zabudowa tej działki przedstawia dość charakterystyczny budynek z wieżą / budynek zlokalizowany w głębi działki. Być może należało by się zastanowić nad przywróceniem historycznego kształtu pierzei.

Najlepiej zachowana fasada Rynku to kamieniczki o niemal jednakowych szerokościach działek / po stronie zachodniej /. Pierzeja ta przecięta została w samym środku wąską uliczką / pieszo-jezdnią /. Podobnej szerokości pieszo-jezdni występuje w pld narożniku Rynku. W przeciwnym narożniku Rynku biegnie nieco szersza uliczka łącząca się z terenem przyległym do ulicy 21 Stycznia.

Remont tychże uliczek i pieszo-jezdni wchodzi w zakres niniejszego opracowania, łącznie z murkiem oporowym przy niewielkim terenie zieleni miejskiej. Murek wykazuje zły stan techniczny, stąd przewidziano jego wymianę. Nie stanowi obiektu objętego ochroną konserwatorską.

Remont nawierzchni otrzymają również chodniki w ulicy Zduńskiej i Jana Pawła II, a także uliczka przy murku oporowym / bez nazwy /.

Stan techniczny oraz estetyka wszystkich chodników włączonych do opracowania są dość złe. Ponadto sam skwer na Rynku wykazuje znaczny stopień zużycia zarówno nawierzchni jak i małej architektury. Władze miasta Rypin podjęły decyzję o przywróceniu należytej rangi temu miejscu zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi.

Wykonana inwentaryzacja dendrologiczna wykazała konieczność wycinki wszystkich drzew z uwagi na zły stan oraz zbyt dużą wysokość.

Istotnym elementem lokalizacji Rynku jest przebieg trasy komunikacyjnej - drogi wojewódzkiej przy pierzei zachodniej. Nie jest to dobre rozwiązanie, bowiem obciążenia dynamiczne od przejeżdżających samochodów mogą powodować wstrząsy na posesjach historycznych budynków. Pożądanym jest znalezienie innej trasy – najlepiej obwodnicy miasta dla tranzytu.

#### 4. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE

Zgodnie z oczekiwaniem Inwestora – Burmistrza miasta Rypina oraz zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi główny nacisk położono na rewitalizację RYNKU.

Wcześniej projektant wykonał kilka koncepcji zagospodarowania dla rewitalizacji Rynku. WKZ zaakceptował jedną z nich, pod warunkiem zastosowania wytycznych konserwatorskich, które polegają na:

- zastosowanie rozwiązań projektowych na jednym poziomie
- zlikwidowanie murków przy pasach zieleni
- rozszerzeniu kwater w kierunku zewnętrznym
- ławki zlokalizowane wzdłuż chodników wewnętrznych
- zastosowanie osłon na system korzeniowy i pnie drzew przy krawędziach placu

Ważnym argumentem w znalezieniu optymalnego rozwiązania dla „skweru” na RYNKU jest przebieg drogi wojewódzkiej i związane z tym uwarunkowania.

Inwestor przedstawił w zasadzie dwie istotne funkcje dla projektowanego placu: funkcję reprezentacyjną oraz rekreacyjną. Pierwsza funkcja – reprezentacyjna ma służyć okolicznościom związanym z ważnymi rocznicami Miasta, druga – rekreacyjna ma dać możliwość odpoczynku i spotkań w tym szczególnym, choć zminimalizowanym obszarze. Innym jeszcze przeznaczeniem utrwalonym w lokalnej społeczności jest funkcja komunikacyjna - odcinek ciągu pieszego w dotarciu do

pobliskiego kościoła.

Mając powyższe na uwadze, strefę reprezentacyjną zlokalizowano w południowej części placu, zaś strefę rekreacyjną w części północnej. Rekreacja została możliwie najdalej oddalona od drogi wojewódzkiej, dodatkowo zabezpieczona zielenią izolacyjną. W skład elementów małej architektury strefy rekreacji wchodzi fontanna w formie kuli granitowej Ø 120 cm ułożonej w betonowej niecce. Element wody, jaki był zgłoszony w programie rewitalizacji, zdaniem projektanta powinien mieć stan wolnego wypływu z górnego otworu kuli. Projekt oprządkowania fontanny nie wchodzi w zakres niniejszego opracowania.

Wokół fontanny oraz wzdłuż ciągu pieszego ustawiono ławki z oparciem stosowne do historycznego miejsca.

W strefie reprezentacyjnej zaplanowano miejsce dla ustawienia pomnika lub innej formy wizualnej / np. bryły geometrycznej kamiennej bądź z metalu /. Docelowa forma / jeśli miała by być figuralna / powinna być odrębnym zleceniem skierowanym do artysty rzeźbiarza. Na tym etapie zaproponowano granitowy „kubik” w kształcie sześcianu o wym. 1,0x1,0x1,0 zamocowany w fundamencie o wym. 1,50x1,50, wys. 40 cm z betonu C25/20 na jednym z narożników kubika.

Ważnym elementem małej architektury jest oświetlenie. Wybrano lampy parkowe zbliżone do stylowych / choć znacznie skromniejsze zważywszy na skalę placu /. Wysokość latarni max. 3,60 m. Stylistyka lamp oraz innych elementów małej architektury pokazana została na rysunkach – przekrojach. Zaprojektowano też oświetlenie dolne w postaci reflektorów ukrytych w posadzce placu. Zlokalizowane zostały w otoczeniu symbolu pomnika oraz wokół fontanny. Uzupełnieniem małej architektury są kosze stalowo – drewniane / patrz rysunki /.

Zieleń niska w postaci klombów trawiastych wzbogacona została o zieleń średnio – wysoką- drzewa oraz krzewy / max. do 3,5 m /. Plansza dotycząca nasadzeń zieleni pokazuje wszystkie gatunki zastosowanych egzemplarzy.

Drzewa w chodniku zewnętrznym otrzymały osłony korzeniowe oraz ochronę pni. Zgodnie z sugestią Woj. Konserwatora Zabytków nie planuje się klombów kwiatowych.

Nawierzchnie utwardzone stanowi kompozycja płaska składająca się z chodnika obwodowego zewnętrznego szer. 3,0 m / od strony zachodniej /, 2,40 m / chodnik przeciwny / i średnio 3,0 m szerokości pozostałe chodniki zewnętrzne –nieregularne, ciąg pieszý środkowy szer. 4,20 m, dwa placiki wewnętrzne: jeden z fontanną, drugi - z symbolem pomnika.

Płaszczyzny utwardzone zasadniczo wykonane zostaną z kostki betonowej w kolorze – beżowy z szarymi przebarwieniami /. Sposób układania „rzędowy” nawiązujący do historycznego. min. 3 –ech wymiarach pozwalająca na układanie jej w sposób rzędowy. Barwa kostki typu „melanz” w kolorze beżowym z szarymi przebarwieniami. Dodatkowo wprowadzono granit ciemno – szary w postaci opasek szer. 30 cm. Materiał ten pozyskany zostanie z dostawy inwestorskiej własnej.

Uzupełnieniem projektu urbanistycznego są trzy projekty branżowe : drogowy, sanitarny i elektryczny. Projekt przewiduje możliwość etapowej realizacji zadania na obszarach oznaczonych na projekcie zagospodarowania jako Etap I i Etap II.

## 5. OPIS KONSTRUKCYJNO – MATERIAŁOWY

### 5.1 FONTANNA

Forma fontanny stanowi kulę granitową o średnicy 120 cm zamocowaną na płycie żelbetowej o średnicy 580 cm, wys. 40 cm z betonu C25/30 z dodatkiem uszczelniacza do betonu. Fundament posadowiony na warstwie chudego betonu B10 gr.10 cm. Na górnej powierzchni wykonane ma być wgłębienie jako rodzaj płytkiej zlewni w całościowym układzie zamkniętym wody. Zbrojenie fundamentu wg rysunku szczegółowego.

### 5.2 KOMORA POMPY WODNEJ

Komora pompy wody o wymiarach 3,50 x 4,50 głębokości 1,80 m zlokalizowana w obszarze trawnika w odległości 9,50 m od osi fontanny. Komora wykonana jako budowla ziemna: ścianki betonowe monolityczne gr. 25 cm z betonu C25/30 na płycie fundamentowej z betonu C20/25 gr. 20 cm. Komora przykryta płytą betonową z włazem 90x90. Wentylacja komory za pomocą wywiewki z rury blaszanej fi 15.

### 5.3 MUR OPOROWY

W ramach I etapu położony przy ul. Powstania Styczniowego / dawniej 21 Stycznia / skwer oddzielony jest od wewnętrznej uliczki starym murem oporowym z cegły.

Mur grubości 1 cegły / 25 cm oraz 38 cm / z pilastrami 38x38 i zmiennej wysokości od 0,2 do 1,15 m uległ znacznym uszkodzeniom oraz odkształceniom i wymaga gruntownej przebudowy. Przebudowa polega na odtworzeniu go w postaci żelbetowego w istniejącej trasie i wysokościach z dodatkową zabezpieczającą balustradą stalową przy zachowaniu istniejącej różnicy wysokości terenu poniżej lub w przypadku zmniejszenia w/w różnicy wysokości poniżej 0,5 m zrezygnować z balustrady i alternatywnie zastosować układ ozdobnych słupków stalowych spiętych dwoma rzędami łańcuchów. Szczegóły w branży konstrukcyjnej.

## 6.OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Na podstawie :

- Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. ( Dz.U.z 2018 r. poz.1202 z póź. zm.)
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ( Dz.U.z 2015 r. poz. 1422 z póź. zm.)
- Ustawy Prawo Ochrony Środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. ( Dz.U. 2018 poz.799 z póź. zm. )

Teren oddziaływania inwestycji dotyczy działek nr 67, 72, 76, 79, 441, 446, 432, 452 będących własnością Gminy Miasta Rypin oraz działki nr 232, co do której Gmina Miasta Rypin posiada zgodę na dysponowanie gruntem i działki nr 431.

oprac. arch. E.Grochocka