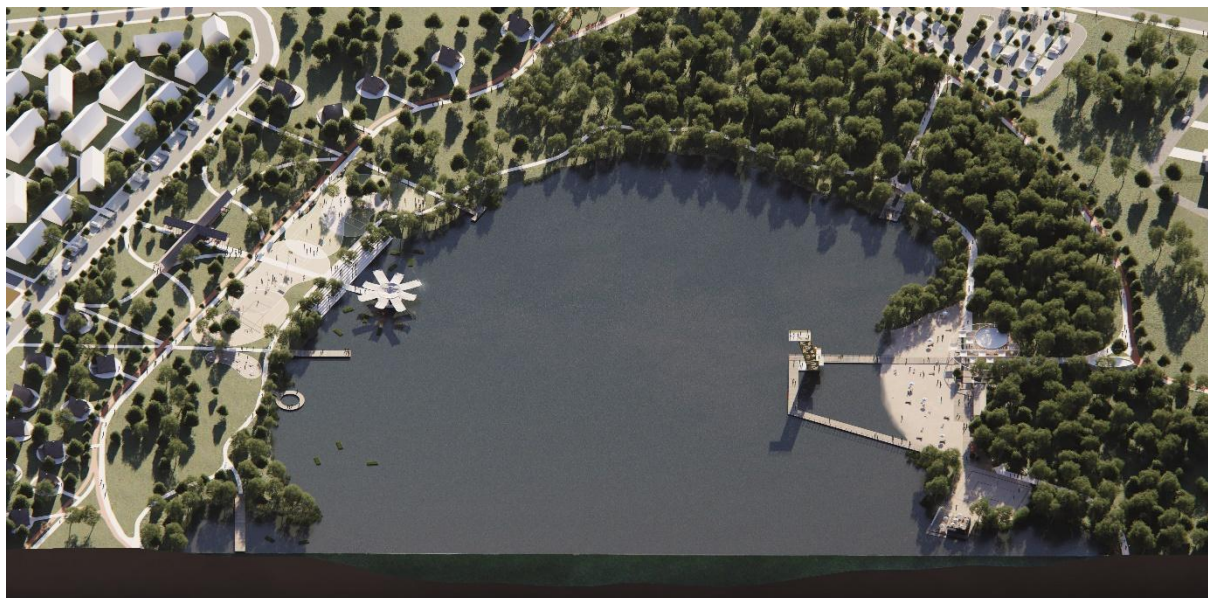


KONKURS NA OPRACOWANIE KONCEPCJI ZAGOSPODAROWANIA **ZBIORNIKA W ZABOROWIE** NA CELE REKREACYJNE



1. Przyjęta idea rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych.

Obszar objęty opracowaniem konkursowym został przeznaczony na cele rekreacyjne, edukacyjne i wypoczynkowe, zagospodarowanie terenów wokół zbiornika ma przyczynić się do wzrostu aktywności wśród mieszkańców Leszna. Zaproponowane rozwiązania wynikające z przyjętego programu funkcjonalnego mają tworzyć scenariusze działań aktywności biernej i czynnej.

Zaborowo jest sztucznym zbiornikiem powstałym w miejscu wydobycia kruszywa, na terenie starej żwirowni. Zbiornik jest największym akwem wodnym w Lesznie, jednym z nielicznych w okolicy. Zbiornik wraz z przyległym terenem może stanowić popularne miejsce spędzania wolnego czasu przez mieszkańców miasta i okolicy oraz przyjezdnych. Potencjał zbiornika jest wyjątkowy, natomiast przez brak zagospodarowania okolicznych terenów oraz samego zbiornika, jest terenem nieatrakcyjnym, a wręcz niebezpiecznym. Mimo obowiązującego zakazu pływania, akwen jest wykorzystywany jako kąpielisko, nie tylko przez mieszkańców miasta. Zdegradowana infrastruktura, niezbadany stan wód, niewyczyszczone dno zbiornika z pozostałości po maszynach wykorzystywanych w dawnej żwirowni, nie pozwala wyeksploatować wszystkich walorów akwenu i tym samym, w obecnym stanie, nie przynosi Miastu żadnych korzyści. Miasto zostało właścicielem obszaru opracowania stosunkowo niedawno, dlatego stworzenie spójnego i atrakcyjnego planu zagospodarowania tego terenu pozwoli świadomie ustalać i pozyskiwać fundusze, a w przyszłości czerpać profity z tej inwestycji.

Na podstawie studiów i analiz wytyczono cztery obszary położone wokół zbiornika. Przedstawiona koncepcja skupia się na dwóch kluczowych obszarach, których zagospodarowanie pozwoli zaktywizować okolicę. Jedną z najważniejszych przyjętych wytycznych w programie funkcjonalnym było optymalne połączenie komunikacyjne obszaru opracowania z istniejącą infrastrukturą. Pod uwagę wzięto przede wszystkim istniejące ciągi komunikacji pieszej, rowerowej i kołowej, a także istniejące

plany w zakresie komunikacji kołowej w obszarze oddziaływania. Wyszczególnione obszary zostały połączone całoroczną trasą pieszo-rowerową umożliwiającą okrążenie zbiornika na kilka sposobów, stworzono również infrastrukturę pozwalającą na maksymalne wykorzystanie nabrzeża, poprzez stworzenie spacerowego bulwaru, urozmaiconego przez sekwencję punktów widokowych. Czytelne i jasne zorganizowanie przestrzeni wokół nabrzeża jest jedną z najważniejszych składowych projektu. Ważnym czynnikiem, determinującym ostateczny kształt układu komunikacyjnego był istniejący układ ścieżek i przedeptów sugerujący układ funkcjonalny oraz zastany układ zieleni. W projekcie starano się maksymalnie zachować istniejący drzewostan, uporządkowano go i wykorzystano jako ważny element tworzenia wnętrza krajobrazowych.

Ogólna koncepcja funkcjonalno-przestrzenna zakłada zorganizowanie komunikacji pieszej i kołowej wokół jeziora i połączenie jej z istniejącą siatką komunikacji. Bezpośrednio położona komunikacja kołowa bazuje na dostępie z ul. Fryderyka Chopina oraz ul. Henrykowskiej. W północnym obszarze opracowania wyznaczono drogę biegnącą od istniejącego ronda i łączącą się z ulicą Rzemieślniczą na fragmencie ulicy, zaprojektowanym w obszarze przeznaczonym do tego celu w MPZP.

Na obecnym etapie nie zaprojektowano trasy północ-południe, widocznej w MPZP z 2009 roku. Zdecydowano o kierowaniu się wytycznymi Studium z 2018 roku, tym samym zaprojektowany układ wpisuje się w obecną tkankę, ale jednocześnie nie wyklucza możliwości budowy tej trasy zgodnie z zapisami MPZP.

W koncepcji przedstawiono konkretne rozwiązania proekologiczne, poprawiające stan wód i ekosystem zbiornika. Określono wytyczne architektoniczne służące kształtowaniu zabudowy wokół jeziora i zaproponowano konkretny rodzaj możliwych inwestycji na tym terenie.

2. Przyjęty program funkcjonalno-użytkowy.

Zaproponowane rozwiązania zagospodarowania terenów wokół zbiornika jest koncepcją długofalową, podzieloną na etapy. Koncepcja zakłada śmiałe i bogate rozwiązania funkcjonalne, natomiast zaplanowane etapowanie inwestycji pozwala na swobodne łączenie i stopniowe wzbogacanie terenów wokół zbiornika. Zaproponowane inwestycje mogą powstać przy współpracy z prywatnymi inwestorami, aby nie ograniczać się tylko do budżetu miasta przeznaczonego na ten obszar. Partnerstwo publiczno-prywatne w tym przypadku pozwoliłoby na realizację niektórych punktów niniejszego opracowania, pozwalająca czerpać korzyści z takiego układu.

ETAP I – kąpielisko i plaża miejska, zagospodarowanie terenów w najbliższym otoczeniu zbiornika.

Najważniejszym krokiem w zagospodarowaniu terenów wokół zbiornika jest reorganizacja układu funkcjonalnego i wytyczenie ścieżek wokół jeziora. Stworzenie bulwarów, ciągów pieszo-rowerowych sprawi, że będzie to miejsce często odwiedzane przez spacerowiczów i sportowców. Zaplanowane ścieżki edukacyjne i spacerowe na obszarze leśnym łączą teren zielony z nabrzeżem zbiornika. Jednym z najważniejszych celów było scalenie istniejącego układu w spójną i atrakcyjną całość, atrakcyjną zwłaszcza dla pieszych.

Proponowany przystanek komunikacji miejskiej na ulicy Chopina został zaplanowany tak, aby ułatwić dostęp do plaży osobom dojeżdżającym. W jej okolicy zaprojektowano również parking na około 100 samochodów. Parking znajduje się w miejscu, z którego można przedostać się na plażę lub rozpocząć wycieczkę eksplorującą okolice zbiornika.

Wzdłuż ścieżki rowerowej okrążającej jezioro zaprojektowano hub rowerowy, jego położenie koreluje z plażą i ma zapewniać rowerzystom swobodę korzystania z tego miejsca. Zagospodarowanie terenu i układ ścieżek „wciąga” przechodnia i zachęca do aktywności na terenach wokół zbiornika.

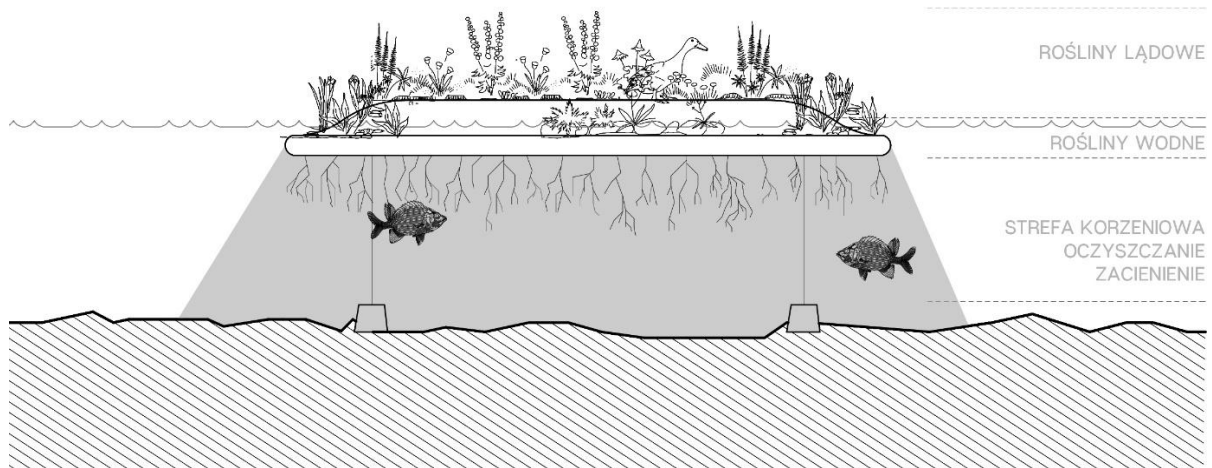
Zagospodarowanie ścieżek i podjazdów ma naprowadzać odwiedzających na elementy istotne układu, takie jak osie kompozycyjne, dominanty, ciekawe wnętrza krajobrazowe. Zaprojektowane punkty widokowe kadrują interesujące widoki w obrębie obszaru opracowania.

Koncepcja zakłada stworzenie strzeżonej plaży i kąpieliska, poprzez uporządkowanie i powiększenie istniejącego dzikiego kąpieliska na południowym brzegu. Stworzono małe zaplecze obsługujące kąpielisko, na które składają się sezonowa gastronomia, prysznice, przebieralnie, parking rowerowy, elementy małej architektury. Poszerzono ofertę rekreacyjną na tym terenie poprzez zorganizowanie strefy do uprawiania wakeboard'u i boiska do siatkówki plażowej.

Zdecydowano o wydzieleniu kąpieliska, poprzez zbudowanie pomostów pływających, wytyczający bezpieczny obszar korzystania z akwenu. Po uprzednim wyczyszczeniu i przygotowaniu dna oraz zbadaniu stanu wody, przewiduje się możliwość korzystania z kąpieliska pod nadzorem ratownika.

Poprawa ekosystemu, zwłaszcza podwyższenie jakości wody w zbiorniku, jest możliwa dzięki zastosowaniu tzw. pływających wysp.

Mają one na celu oczyszczać wodę w zbiorniku, polepszać warunki bytowe roślin i zwierząt. Właściwości oczyszczające ma głównie warstwa korzeniowa. Taka wyspa jest świetnym schronieniem,



w szczególności dla ptactwa, daje im cień i doskonałe warunki lęgowe. Odpowiednio dobrana roślinność, oprócz walorów poprawiających mikroklimat otoczenia, niesie ze sobą również walory estetyczne. Wyspy unoszą się na powierzchni wody, lecz nie są w stanie znacznie się przemieścić, gdyż są zakotwiczone w dnie.

Na jednej z osi widokowych zaprojektowano wieżę obserwacyjną, która służy również do skoków do wody w obrębie kąpieliska. Wieża stanowi landmark w krajobrazie. Jej forma w czytelny sposób nawiązuje do części maszyn, które były wykorzystywane w dawnej żwirowni. Stalowa konstrukcja przykryta jest ażurową okładziną, dzięki czemu wspinający się po schodach na szczyt wieży pozostaje zawsze w kontakcie z otoczeniem. Części elementów konstrukcyjnych zostały pomalowane na charakterystyczny żółty kolor. Elementy kojarzące się industrialnie są wykorzystywane w innych projektowanych obiektach, w formie detalu lub charakterystycznych odniesień.



Jednym z ważniejszych punktów jest obiekt handlowo-gastronomiczny, połączony z tarasem, na którym ustawiono stoliki i miejsca wypoczynku. Całość jest formalnie zamknięta poprzez układ



słupów i belek, które tworzą ażurowe ściany i strop nad ogródkiem gastronomicznym. Między belkami istnieje możliwość rozpięcia zadaszenia, chroniącego przed słońcem i deszczem.

Ważnymi użytkownikami zbiornika są wędkarze, zbiornik Zaborowo jest dla tej grupy istotnym miejscem. W proponowanej formie zagospodarowania znajdują się ustronne miejsca, idealne dla takiej formy spędzania wolnego czasu.

ETAP II – tereny rekreacji indywidualnej i grupowej, boiska sportowe, amfiteatr na wodzie, bulwary wzdłuż północnej granicy zbiornika.

W następnym etapie planuje się poszerzenie programu funkcjonalnego oraz stworzenie dodatkowych elementów infrastruktury rekreacyjnej dostępnej w granicach obszaru opracowania. Szczegółowo zaprojektowano tereny wzdłuż północnej granicy zbiornika. Zaplanowano bulwary i siedziska na skarpie przy brzegu zbiornika, amfiteatr na wodzie, boiska sportowe, zewnętrzną siłownię, miejsca rekreacji sportowej dostępnej dla amatorów. Na tym obszarze znajdzie się również zadaszone miejsce dla wypoczynku i spotkań większych grup mieszkańców, które umożliwia zorganizowanie małych imprez plenerowych czy grilla miejskiego.



Charakterystycznym elementem w tej przestrzeni jest amfiteatr na wodzie, którego lokalizacja wynika z kompozycji osi widokowych. Przejście w kierunku zbiornika od przystanku autobusowego w północnej części obszaru opracowania, stanowi bezpośredni dostęp do centrum założenia. Oś ta kontynuowana jest na drugim brzegu i stanowi część pomostu kąpieliska. Na fragmencie brzegu znajdują się szerokie schody terenowe, będące równocześnie siedziskiem i widownią dla amfiteatru. Wysoka zieleń wkomponowana w zagospodarowanie tworzy kameralne miejsce spotkań.

Utwardzona część zagospodarowania zaprojektowana jest w formie nieregularnych, przenikających się obłych kształtów. Wykonane z nawierzchni poliuretanowych nawiązują barwą i fakturą do kruszyw niegdyś wydobywanych w żwirowni. W tej części znajdują się boiska sportowe, sprzęty siłowni terenowej oraz miejsca do jogi i wypoczynku.

W pasie między ciągiem pieszo-rowerowym a zaprojektowaną ulicą i obszarem przeznaczonym na jednostki letniskowe oraz park. Domki przeznaczone do wypoczynku, mogą funkcjonować niezależnie, lub stanowić zaplecze dla obiektów kolejnego etapu. Zgodnie z wytycznymi MPZP pozostawiono odpowiednie działki niezabudowane i przeznaczone na zieleni parkową.

Na północ od obszaru etapu II (między ulicami Chopina i Rzemieślnicza) zaproponowano sposób kształtowania zabudowy, z funkcją mieszkaniową wielorodzinną i usługową.

ETAP III – centrum sportowo-rekreacyjne, centrum edukacji ekologicznej.

Ostatnim proponowanym etapem jest zagospodarowanie północno-zachodniej części obszaru opracowania, gdzie obecnie znajduje się nielegalny tor motocrossowy. Tego typu funkcja nie jest

odpowiednia według autorów koncepcji. Generuje ona spory hałas, który jest uciążliwy dla otoczenia, wprowadza chaos i obniża walory akwenu jako miejsca wypoczynku. Tor nie posiada stosownych zezwoleń, nie jest profesjonalnym obiektem do uprawiania tego typu sportu wyczynowego. W tym miejscu proponuje się stworzenie ośrodka skupiającego użytkowników uprawiających sport profesjonalnie. Proponuje się stworzenie ośrodka sportowego z pokojami hotelowymi, małą gastronomią, boiskami do squasha, krytego boiska do siatkówki plażowej, kortu tenisowego, boiska zewnętrznego do gry w koszykówkę. Całość uzupełniono o niezbędne zaplecze funkcjonalne. Układ budynków tworzy miasteczko sportowe, które byłoby całorocznie działającym ośrodkiem, obsługującym profesjonalistów, szkoły, obozy sportowe.

Kolejną funkcją jest propozycja budowy centrum edukacji ekologicznej, które korzystałoby z dostępności do akwenu wodnego i bogatej flory otaczającej zespół obiektów. Laboratoria służyłyby jako znakomite miejsce kształcenia młodzieży, zwłaszcza z pobliskiej szkoły. Centrum edukacji ekologicznej miałoby stanowić przykład architektury energooszczędnej i korzystać z odnawialnych źródeł energii, takich jak geotermia, energia słoneczna oraz stosować inne rozwiązania proekologiczne, czyli zielone dachy, wykorzystywanie deszczówki i wody szarej.

Sposób kształtowania zabudowy ma stanowić grupę mniejszych obiektów, tworzący zespół budynków. Dzięki temu zabudowa wokół zbiornika nie stanowi dominanty okolicy. Koncepcja trzeciego etapu zagospodarowania zbiornika Zaborowo jest głosem w dyskusji o kierunku rozwoju tego obszaru i stanowi konkretną propozycję, której zrealizowanie choćby części założeń znacząco poprawi jakość tej części miasta i powiatu. Jasno wskazuje sposób kształtowania zabudowy na tym terenie oraz pokazuje możliwości i potencjał terenów wokół zbiornika.

3. Podsumowanie.

Intencją autorów było przedstawienie szerokiego programu funkcjonalnego i bogatego scenariusza działań na obszarze opracowania. Wszystkie zabiegi projektowe pozytywnie wpływają na krajobraz i urbanistykę tej części miasta. Niniejsze opracowanie stanowi przedstawienie wskazówek i możliwości rozwoju obszaru opracowania w ramach stworzenia przestrzeni rekreacyjnej i miejsca aktywnego wypoczynku.

Połączenie komunikacyjne obszaru opracowania z istniejącą infrastrukturą było jedną z głównych wytycznych, dlatego zaprojektowana funkcja odnosi się do zastanego układu komunikacyjnego i funkcjonalnego.

W projekcie zaproponowano etapowanie inwestycji, na które składają się:

- **Etap I** - – kąpielisko i plaża miejska, zagospodarowanie terenów w najbliższym otoczeniu zbiornika.
- **Etap II** - – tereny rekreacji indywidualnej i grupowej, boiska sportowe, amfiteatr na wodzie, bulwary wzdłuż północnej granicy zbiornika.
- **ETAP III** – centrum sportowo-rekreacyjne, centrum edukacji ekologicznej.

Poza wymienionymi etapami planuje się realizację takich miejsc jak pole namiotowe, ścieżka dydaktyczno-przyrodnicza, strefa hamaków, tor rowerowy czy punkty wędkowania. Stanowią one elementy wiążące poszczególne etapy oraz uzupełniające założenie.

W każdym z etapów zawarte są wskazówki ogólne dotyczące sposobu kształtowania zabudowy, układu komunikacyjnego oraz gotowe pomysły na obiekty i detale projektowe. Całość proponowanych rozwiązań znacząco poprawia walory krajobrazowe, estetyczne i komunikacyjno-funkcjonalne, przyczynia się do wzrostu aktywności wśród mieszkańców Leszna oraz przyjezdnych, tworzy bogate scenariusze działań na tym terenie i czyni ten obszar atrakcyjnym punktem na mapie miasta i powiatu.