

Wrzucam fragment projektu wykonany w ramach przedmiotu "Planowanie przestrzenne i regionalne, opracowany przez studenta Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej w Gliwicach. Celem przedmiotu było stworzenie docelowego modelu rozwoju miasta i wg tego autorskiego modelu zaproponowanie planu zagospodarowania przestrzennego wybranego fragmentu miasta - w tym wypadku dzielnicy Warpie. Projekt ciekawy, zwłaszcza iż miasto będzie w tym roku przystępować do zmiany studium uwarunkowań więc można by skonfrontować pewne spostrzeżenia czy rozwiązania zawarte w autorskim opracowaniu. Zwracam tutaj uwagę na rozwidlenie zielonego korytarza, który do tej pory biegł wzdłuż rzeki Czarnej Przemszy w kierunku Grodźca. Ten korytarz to wspomniany przeze mnie wielokrotnie był szlak tramwajowy linii 25, po którym pozostała pustka. Pustka, którą można śmiało zaadaptować na szlak krajobrazowy z naciskiem na zabytki i tereny rekreacyjne Grodźca. W projekcie przedstawiono również dwie zielone wyspy, które "ewoluują" w obszarze Łagiszy i Grodźca. Co do obszaru Łagiszy to raczej mało realne, gdyż jest to dzielnica, która rozwija się w kierunku usługowo-przemysłowym ze stałym, nienaruszalnym punktem jakim jest elektrownia Łagisza. W tym obszarze raczej powinno się skupić na maksymalnej izolacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która rozwija się wzdłuż DK 86. Jeśli chodzi o Grodziec to zgadzam się z autorem, iż ten fragment gminy miałby szansę na reaktywację, poprzez zagospodarowanie opuszczonych obszarów przemysłu pod kątem rozwoju rekreacji, której w samym centrum brakuje. Fragmentami mogłyby się pojawić wypełnienia nową zabudową mieszkaniową, dla której nie ma już miejsca w ścisłym centrum lub blokują ją abstrakcyjne ceny gruntu. Grodziec to dzielnica, która wymaga długoletniej rehabilitacji, a nowe tereny mieszkaniowe mogłyby przyspieszyć ten proces. Tylko w ten sposób zatrzymamy ekspansję mieszkaniową młodych ludzi na ościennie gminy. To moja prywatna opinia. Pojawia się w projekcie również wątek zagospodarowania obszarów wzdłuż DK 86 (vis a vis M1), pod usługi o znaczeniu regionalnym, o których mówi się od lat - to chyba tereny ARR (nie jestem pewien).



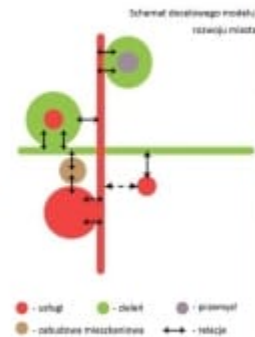
## DOCELOWY MODEL ROZWOJU MIASTA

autor: Marcin CZEKAJ

### LEGENDA

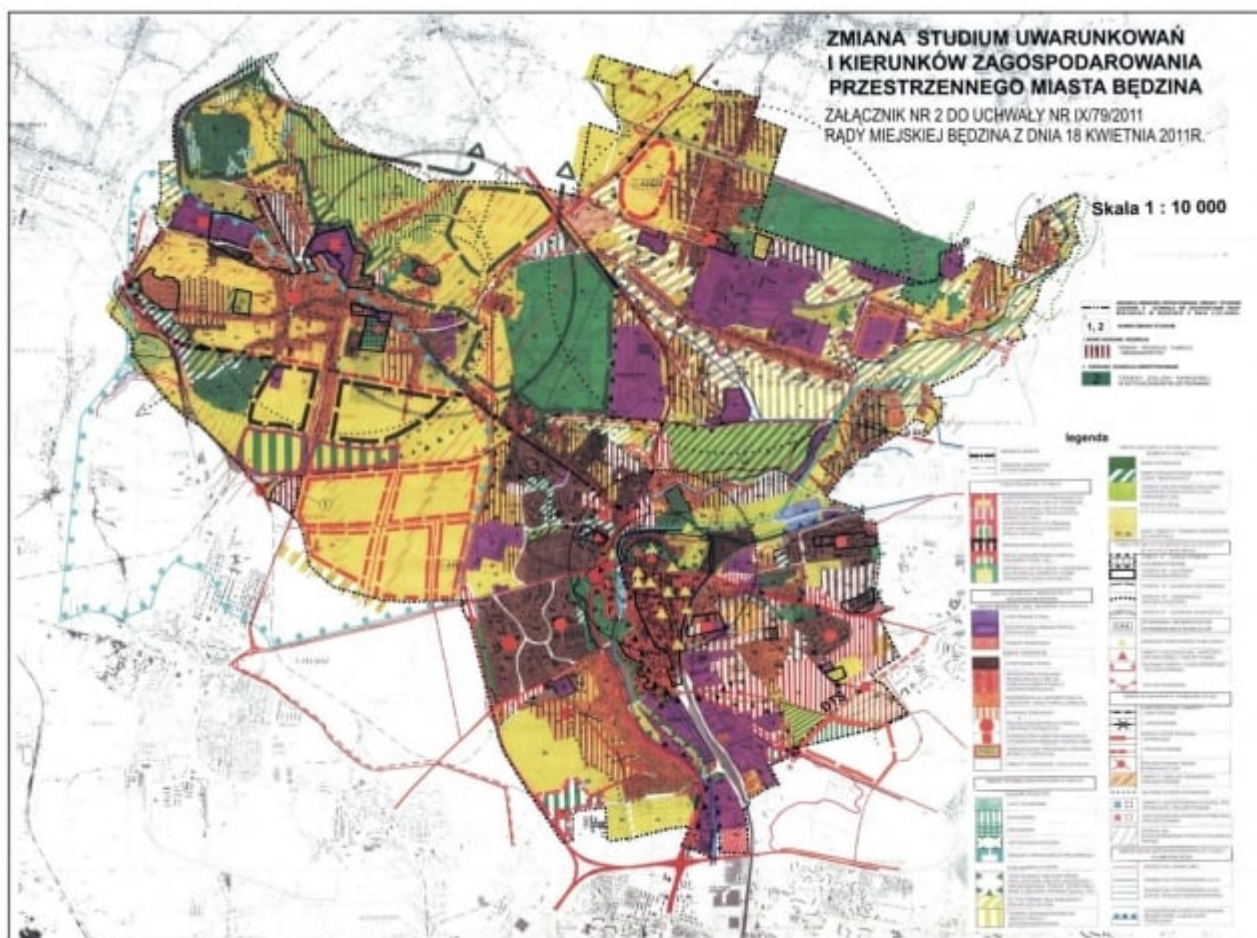
- - istniejące obszary usługowe
- - projektowane tereny/obszary usługowe
- - istniejące tereny zielone
- - projektowane tereny zielone
- - istniejące tereny przemysłowe i magazynowe
- - projektowane tereny przemysłowe
- - projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej
- istniejący obiekt
- planowana
- zabytkowy kościół

- A. Lokalny obszar usługowy rozciągający się między dwiema głównymi szlakami Będzina - Modrzejską i Malachowską
- B. Lokalne centrum rozrywkowo-handlowe.
- C. Stworzenie w pobliżu terenów zielonych obszaru usługowego obejmującego oddziaływanie przez koleję od Śródmieścia Waple - bodziec do rozwoju tej dzielnicy.
- D. "Bulwary nad Prądnicą" - łączą Śródmieście Będzina z terenami rekreacyjnymi w Dąbrowie Górniczej.
- E. "Zielona aleja" - ciąg pieszo-rowerowy w kierunku torowiska po byłej linii tramwajowej nr 25 łączącej Grodziec ze Śródmieściem.
- D. + E. => OŚ REKREACJI
- F. Tereny zielone oddzielające tereny przemysłowe w Łagisza od zabudowy mieszkaniowej innych dzielnic.
- G. DKBE => OŚ USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWA o znaczeniu regionalnym
- M. Tereny usługowe o znaczeniu regionalnym.
- I. Zabudowa mieszkaniowa - "sypialnia" dla aglomeracji (dobre połączenie Będzina, umożliwiająca szybkie połączenie z innymi miastami województwa) oraz planowanych terenów usługowych.
- J. Tereny przemysłowe o znaczeniu regionalnym - Łagisza dzielnicą przemysłu.
- K. Górna Św. Doroty (najwyższy punkt w mieście) - punkt widokowy.
- L. Restrukturyzacja terenów byłej KWK Grodziec i Cementowni Grodziec - centrum sportu i rekreacji o znaczeniu regionalnym (hala sportowa, boiska, basen i inne).
- M. Rozwój turystyki konnej (stadnina w Parku Buszkówka) - stworzenie szlaków konnych.
- K. + L. + M. => rozwój odcięty od reszty miasta przez DKBE dzielnicę Grodziec.



DOCELOWY MODEL ROZWOJU MIASTA

autor: stud.arch. Marcin Czekaj



### *Obecne studium*

Analizując opracowany szczegół dotyczący fragmentu Warpia, to zawarto tu w większości uwagi i kwestie, o których pisałem przy okazji konkursu na opracowanie Masterplanu dla dzielnicy Warpia. Będzin generalnie posiada trzy naturalne kręgosłupy: DK86, rzeką Czarna Przemsza oraz szlak kolejowy, który to swoją lokalizacją odcina zdegradowaną tkankę urbanistyczną Warpia. Autor zwraca uwagę na potrzebę zszycia śródmieścia z terenami wzdłuż ulicy Sienkiewicza poprzez wprowadzenie dwóch ciągów pieszych w postaci kładek (myślę, że realna jest 1 kładka). To jednak zabieg ze scenariuszem z obszaru science-fiction patrząc na nie kończący się remont dworca PKP. Zabieg jak najbardziej potrzebny, gdyż największym minusem ulicy Małachowskiego jest to, że jest ona skutecznie izolowana od jej własnych mieszkańców.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA BĘDZIN DLA TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE I WARPIE

autor: Marcin CZEKAJ



MPZP DLA FRAGMENTU DZIELNICZY ŚRÓDMIEŚCIE I WARPIE

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA MIASTA BĘDZIN DLA TERENU POŁOŻONEGO W DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE I WARPIE

autor: Marcin CZEKAJ



### PROPOZYCJE ZAPISÓW OKREŚLAJĄCYCH ZASADNICZE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA:

#### KPW - tereny parkingu wielopostojowego:

1. przeznaczenie podstawowe: parking wielopostojowy
2. przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych parkingu wielopostojowego: 3
  - maksymalna powierzchnia działki przeznaczona pod zabudowę i nawierzchnię utwardzoną: 80%
  - zachowanie obowiązującej linii zabudowy

#### MW1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi mieszkańcowskie
2. przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, miejsca postojowe, obiekty małej architektury, drogi publiczne dojazdowe
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 3
  - minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej): 20%
  - zachowanie obowiązującej linii zabudowy
  - minimalny stosunek ilości miejsc postojowych do ilości mieszkań: 1:1

#### MWU1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej:

1. przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi mieszkańcowskie
2. przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe, zieleni urządzonej
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania
  - realizacja nowej zabudowy wyłącznie o funkcji usługowej lub mieszkaniowo-usługowej pod warunkiem lokalizacji mieszkań na wyższych kondygnacjach
  - realizacja zabudowy w granicach działek w formie zwartych pierzei
  - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów usługowych
  - miejsca postojowe dla mieszkańców mogą być zapewnione przez przewidywany na sąsiedniej działce parking wielopostojowy
  - minimalny udział obiektów usługowych w zabudowie: 30%
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 3
  - zachowanie obowiązującej linii zabudowy

#### UHUR1 - tereny usług handlu i rekreacji:

1. przeznaczenie podstawowe: tereny usług komercyjnych w szczególności w zakresie handlu, gastronomii, rekreacji, obsługi finansów
2. przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, miejsca postojowe
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - realizacja nowej zabudowy usługowej oraz modernizację, przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowej
  - minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej): 30%
  - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów usługowych
  - możliwość zlokalizowania w obrębie działki wielopostojowego parkingu podziemnego
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 4
  - zachowanie obowiązującej linii zabudowy

#### U1 - tereny usług trytych

1. przeznaczenie podstawowe: tereny usług komercyjnych w szczególności w zakresie usług biurowych
2. przeznaczenie uzupełniające: miejsca postojowe, zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, usługi remontowo-usługowe
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - realizacja nowej zabudowy usługowej oraz modernizację, przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy usługowej
  - minimalny udział zieleni (powierzchni biologicznie czynnej): 20%
  - minimalny udział usług biurowych: 50%
  - zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla obiektów usługowych
  - maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych budynków: 3
  - zachowanie obowiązującej linii zabudowy

#### ZU1 - tereny zieleni urządzonej

1. przeznaczenie podstawowe: zieleni urządzonej
2. przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - nakaz utrzymania starodrzewia
  - zagospodarowanie zieleni urządzonej osłoną i wysoką z udziałem ścieżek pieszych
  - nakaz odgryzku
  - nakaz stosowania elementów małej architektury i oświetlenia o wysokich walorach estetycznych i funkcjonalnych oraz jednolitej formie plastycznej

#### KKL - tereny kładki pieszej

1. przeznaczenie podstawowe: tereny kładki pieszej przerzuconej nad terenami kolejowymi, łączącej Śródmieście z Warpem
2. przeznaczenie uzupełniające: elementy oświetlenia
3. zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - realizacja kładki pieszej nad torowiskiem kolejowym

MPZP DLA FRAGMENTU DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE I WARPIE

autor: stud.arch. Marcin Czekaj

Projekt wykonano pod kierunkiem prowadzącego dr inż. arch. Krzysztofa Rostańskiego.

wyświetleń: 970