IDENTYFIKACJA OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH REWITALIZACJI W MIASTACH WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO POWYŻEJ 25 000 MIESZKAŃCÓW

Biuro
Planowania Przestrzennego
Województwa Łódzkiego
w Łodzi
ul. Sienkiewicza 3, 90-113 Łódź
tel./fax 042 630 57 69 do 72

Grudzień 2009 r.

Dyrektor Biura:

Ewa Paturalska – Nowak

Kierownik Pracowni Zagospodarowania Terenów Zurbanizowanych:

Agnieszka Jaszczyńska

Redakcja i koncepcja opracowania:

Jacek May

Autorzy:

Maciej Bąk

Justyna Dolaczyńska

Lidia Lamcha

Jacek May

Magdalena Siwik

Opracowanie graficzne:

Danuta Rycerz

Magdalena Siwik

SPIS TREŚCI

Wstęp 1

Legendy do map 9

Bełchatów 13

Kutno 59

Łowicz 105

Pabianice 189

Piotrków Trybunalski 237

Radomsko 261

Sieradz 307

Skierniewice 361

Tomaszów Mazowiecki 413

Zduńska Wola 441

Zgierz 481

Łódź 521

Problemy rewitalizacji w Projekcie Aktualizacji Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego 539

Aneks – wzór ankiety 543

WSTĘP

Cel, zakres i metody opracowania

Za Forum Rewitalizacji przyjęto, że rewitalizacja to proces przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast, przyczyniający się do poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego oraz do ożywienia gospodarczego i odbudowy więzi społecznych. Działania rewitalizacyjne obejmują remonty, modernizacje, rewaloryzacje i rehabilitacje obiektów oraz ich zespołów powiązane z działaniami zmierzającymi do ożywienia społecznego i gospodarczego obszarów miejskich. Działania te powinny być podejmowane kompleksowo na większych obszarach miasta, szczególnie w starych ,zdegradowanych dzielnicach, które charakteryzują się znacznym stopniem dekapitalizacji zabudowy i jej złym stanem technicznym oraz często nagromadzeniem problemów społecznych. Problemy te wynikają ze specyficznej struktury społeczno-przestrzennej dzielnic zdegradowanych. Struktury te charakteryzują się wysokim poziomem patologii tj. przestępczości i uzależnienia, wysokim odsetkiem trwale bezrobotnych, wyuczoną bezradnością i niskim poziomem życia, często na granicy poziomu ubóstwa. Wobec tego powiązanie aspektów społecznych, gospodarczych i technicznych oraz kulturowych w procesach rewitalizacji należy uznać za istotę zagadnienia, które odnosi się do całości życia miasta, a nie tylko do jego formy.

Oznacza to, iż rewitalizacja sama w sobie składa się z kilku płaszczyzn i jest procesem sekwencyjnych działań. Zadaniem rewitalizacji jest przede wszystkim odwrócenie negatywnych tendencji, takich jak degradacja przestrzeni, występowanie patologii społecznych, zanik funkcji obszaru czy brak dostosowania tych funkcji do potrzeb mieszkających na tym obszarze ludzi lub znajdujących się tam jednostek gospodarczych. Rewitalizacja jest więc procesem naprawczym, który zawiera w sobie szereg działań, takich jak modernizacja istniejącego zagospodarowania, adaptacja nowych funkcji do istniejących w danym obszarze potrzeb, działania związane z rozwojem handlu, usług oraz przywróceniem równowagi życia społecznego.

Celem opracowania jest rozpoznanie problemów w zakresie rewitalizacji oraz działań samorządów miejskich w celu rozwiązania tych problemów w miastach województwa łódzkiego liczących powyżej 25 tys. mieszkańców. Przyjęte kryterium zaludnienia spowodowało, że opracowaniem objęto 12 miast: Bełchatów, Kutno, Łowicz, Łódź, Pabianice, Piotrków Trybunalski, Radomsko, Sieradz, Skierniewice, Tomaszów Mazowiecki, Zduńska Wola i Zgierz. Cel opracowania osiągnięto poprzez inwentaryzację obszarów wskazanych przez poszczególne Urzędy Miasta jako wymagające rewitalizacji. Całość prac inwentaryzacyjnych składała się z trzech etapów.

Pierwszym etapem było rozesłanie do Urzędów Miast ankiet, które były podstawą inwentaryzacji. Wzór ankiety został dołączony na końcu opracowania. Ankiety były wypełniane przez poszczególne Urzędy Miast dla każdego obszaru wskazanego przez nie jako wymagający rewitalizacji. Odpowiedzi na 32 pytania zawarte w ankiecie pozwoliły szczegółowo scharakteryzować poszczególne obszary m.in. pod względem typu, pierwotnej i obecnej funkcji, funkcji planowanej po rewitalizacji oraz pod względem dostępności komunikacyjnej, wyposażenia infrastrukturalnego, stosunków własnościowych, uwzględnienia w Lokalnym Programie Rewitalizacji oraz w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego. Istotnymi informacjami były także informacje nt. planowanych i podjętych już działań rewitalizacyjnych na poszczególnych obszarach.

Drugim etapem były prace terenowe. W ramach tego etapu przeprowadzano rozmowy w Urzędach Miast z osobami odpowiedzialnymi za działania rewitalizacyjne. W trakcie rozmów próbowano wyjaśniać wątpliwości powstałe podczas wypełniania ankiet, weryfikowano niektóre odpowiedzi oraz poznawano całościowo miejscowe problemy w zakresie rewitalizacji i ich lokalną specyfikę. Rozmowy pozwoliły także poznać całościowe podejście do problemu rewitalizacji oraz podejmowane i planowane działania w tym zakresie. Ten etap prac polegał również na wizji w terenie. W trakcie wizji wykonano dokumentacje fotograficzne i opisowe charakterystyki stanu zagospodarowania poszczególnych obszarów wskazanych jako wymagające rewitalizacji oraz ich otoczenia.

Trzecim etapem prac były prace kameralne. Podczas tego etapu wykonano dla każdego z 12 miast mapy przedstawiające rozmieszczenie w przestrzeni miasta obszarów wskazanych do rewitalizacji, typ obszarów oraz ich obecne i planowane funkcje. Te ostatnie przedstawiono w celu porównania na tle funkcji planowanych w Studiach Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Prace kameralne objęły również opracowanie materiału zawartego w ankietach. Informacje dotyczące typu obszarów wskazanych do rewitalizacji oraz ich obecnej i planowanej funkcji zsyntetyzowano dla każdego z miast i przedstawiono w postaci diagramów strukturalnych. Diagramy te ilustrują charakterystyki poszczególnych miast zawarte w opracowaniu. Pozostałe informacje liczbowe przedstawiono poniżej w postaci tabel.

Ostatnią częścią prac kameralnych było wykonanie opracowania tekstowego. Opracowanie to oprócz niniejszego wstępu składa się z 12 rozdziałów poświęconych poszczególnym miastom. W przypadku 11 miast rozdział zawiera dwie części – kartę miasta i karty obszarów.

W pierwszej z nich scharakteryzowano dane miasto pod względem jego położenia w przestrzeni geograficznej województwa, historii rozwoju społeczno-gospodarczego, rozwoju i obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, sytuacji społeczno-ekonomicznej, rozmieszczenia w przestrzeni miasta obszarów wskazanych do rewitalizacji oraz struktury typologicznej i funkcjonalnej tych obszarów. Opisy rozwoju historycznego, sytuacji społeczno-gospodarczej oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej miast zostały umieszczone w opracowaniu ponieważ rozmieszczenie i stopień degradacji tkanki miejskiej mają pośrednie bądź bezpośrednie uwarunkowania zarówno społeczno-gospodarcze, jak i funkcjonalne oraz historyczne. Uwarunkowania te są istotne również z punktu widzenia podejmowanych działań rewitalizacyjnych.

Druga część rozdziału, karty obszarów, zawiera charakterystyki poszczególnych obszarów wykonane na postawie ankiet i obserwacji terenowych. Charakterystyki zawierają położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, położenie w sieci drogowo-ulicznej miasta i dostępność komunikacyjną, wyposażenie infrastrukturalne, stosunki własnościowe, objęcie dokumentami planistycznymi gminy, podejmowane i planowane działania rewitalizacyjne, oraz opis stanu zagospodarowania obszaru i jego otoczenia. W opisie stanu zagospodarowania obszaru uwzględniono również jego ewentualne przestrzenne zróżnicowanie funkcjonalne. Należy zauważyć, że ocena stanu technicznego budynków oraz ciągów pieszych i jezdnych ma jedynie charakter opisowy i subiektywny. Ponadto w opisie działań rewitalizacyjnych oprócz informacji zawartych w ankietach korzystano również z Lokalnych Programów Rewitalizacji. Powyższe charakterystyki zostały zilustrowane mapami i fotografiami.

Odmienną strukturę i formę ma rozdział poświęcony Łodzi. Wynika to z przyjętej przez Urząd Miasta Łodzi koncepcji rewitalizacji. W ramach tej koncepcji nie wyznaczono konkretnych obszarów, a jedynie duże koncentryczne strefy w historycznie ukształtowanym śródmieściu. W tych strefach wyznaczono co prawda kilka obszarów kryzysowych, z których jeden wyznaczono do pilotażowych działań rewitalizacyjnych, ale Urząd Miasta nie posiada informacji potrzebnych do wypełnienia przesłanej ankiety dla każdego z tych obszarów. Ze względu na charakterystyczny dla Łodzi chaos funkcjonalny w centrum miasta i przenikanie się tkanki mieszkaniowej z tkanką poprzemysłową oraz bardzo zróżnicowane funkcje i stan techniczny tej ostatniej trudno rozpoznać strukturę funkcjonalno-przestrzenną śródmieścia Łodzi. Z tego powodu w przypadku Łodzi zrezygnowano z tworzenia odrębnych kart miasta i obszarów. Rozdział ten składa się z dwóch części opisujących problemy miasta w zakresie rewitalizacji oraz planowane i podejmowane działania w tym zakresie. W tej części opisano obszar wyznaczony dla działań pilotażowych. Podstawą opracowania rozdziału poświęconego Łodzi był Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Łodzi.

Podejście do problemów rewitalizacji

Większość miast ma rozpoznane problemy w zakresie degradacji tkanki miejskiej i sprecyzowane koncepcje na temat wyznaczenia obszarów przeznaczonych do rewitalizacji oraz działań rewitalizacyjnych. Zagadnienia te opracowane są w postaci Lokalnych Programów Rewitalizacji. Programów takich nie posiada jedynie Radomsko i Tomaszów Mazowiecki. W przypadku Tomaszowa Mazowieckiego istniał taki program, jednak obecnie jest on nieaktualny, a miasto jest na etapie tworzenia nowego dokumentu. Władze miasta oraz pełnomocnik Prezydenta Tomaszowa Mazowieckiego ds. Rewitalizacji mają dużą wiedzę na temat problemów rewitalizacji w swoim mieście i sprecyzowaną koncepcję koniecznych działań. W przypadku Radomska obszary wymagające rewitalizacji Architekt Miasta wskazała na podstawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowana Przestrzennego. Potrzeby miasta w zakresie rewitalizacji są słabo rozpoznane, brak również spójnej koncepcji rozwiązywania tych problemów. Pomimo tego zostały wykonane niektóre działania rewitalizacyjne w śródmieściu w okolicach Rynku.

Część miast jest w trakcie aktualizacji swoich LPR i dostosowuje je do zaleceń Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi w celu starania się o fundusze na sfinansowanie działań rewitalizacyjnych. Z tego powodu z LPR zostają usunięte przestrzenie publiczne takie jak tereny zielone. Część z tych terenów oraz rynki i place zostaje również traktowana jako część zdegradowanych terenów mieszkaniowych. W rozmowach prowadzonych w ramach drugiego etapu prac osoby odpowiedzialne za działania w zakresie rewitalizacji wyrażała opinie, że działaniom rewitalizacyjnym powinna w zasadzie podlegać zdecydowana większość terenów zainwestowania miejskiego. Przeszkodą są jednak względy finansowo-organizacyjne oraz konieczność etapowania prac. W LPR wyznaczano więc obszary przeznaczane do rewitalizacji w pierwszym etapie. Rewitalizacja tych obszarów jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania miasta oraz do rozpoczęcia dalszych etapów rewitalizacji. W niektórych miastach wykonano już pewne działania rewitalizacyjne albo w obrębie obszarów wskazanych obecnie do rewitalizacji, albo na obszarach innych. Wskazania w ankietach są więc niejako kolejnym etapem działań. Sytuacja taka występuje w Bełchatowie, Kutnie, Łowiczu, Piotrkowie Trybunalskim, Skierniewicach. W pozostałych miastach w zasadzie nie przeprowadzono jeszcze prac rewitalizacyjnych albo zakres ich wykonania jest niewielki i nie wpłynął na funkcjonowanie miasta. Najmniejszy stopień zaawansowania działań rewitalizacyjnych zaobserwowano w Pabianicach, Radomsku, Tomaszowie Mazowieckim i Zduńskiej Woli, a niewielki w Sieradzu i Zgierzu. W przypadku Zgierza zrewitalizowano co prawda płytę rynku (plac Jana Pawła II), część parku nad Bzurą i prowadzone są działania w Parku Kulturowym Miasto Tkaczy, ale działania te mało wpłynęły na ogólną fizjonomię i funkcjonowanie miasta. Problemem są długotrwałe działania w Parku Kulturowym oraz stan głównej ulicy miasta, której rewitalizacja wymaga bardzo dużych nakładów finansowych i długotrwałych działań. W przypadku Łodzi obserwuje się sytuację pośrednią. Co prawda powierzchnia obszarów zrewitalizowanych jest małą w stosunku do potrzeb, ale działania te bardzo silnie wpłynęły na funkcjonowanie miasta, jego fizjonomię oraz wizerunek w świadomości wewnątrzmiejskiej jak i krajowej.

Obszary wskazane do rewitalizacji są w większości zgodne z uwzględnionymi w Lokalnych Programach Rewitalizacji. W przypadku Bełchatowa, Skierniewic wskazano po jednym obszarze nie uwzględnionym w LPR. W Bełchatowie jest to duże osiedle domów jednorodzinnych, którego rewitalizacja jest przewidziana po zakończeniu prac na obszarach uwzględnionych w LPR. W Skierniewicach takim obszarem jest teren dawnej parowozowni, w której prywatna fundacja prowadzi muzeum lokomotyw, ale nie ma funduszy na kompleksowe działania rewitalizacyjne. Trzy obszary dodatkowe, nie uwzględnione w LPR, wskazano

w Zduńskiej Woli. Dwa z tych obszarów obejmują tereny wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych w tym jeden, pochodzący z lat pięćdziesiątych na terenie osiedla kolejowego w Karsznicach. Trzeci obszar jest zielonym terenem publicznym o dużym potencjale rekreacyjnym, zlokalizowany wokół zbiornika „Kępina".

W niektórych przypadkach osoby odpowiedzialne za problemy rewitalizacji w Urzędach Miast dokonały wtórnego podziału obszarów wyznaczonych w LPR w celu uzyskania obszarów o większej spójności funkcjonalnej. Zabiegi takie przeprowadzono w Bełchatowie, Pabianicach, Sieradzu i Zduńskiej Woli.

Wyznaczenie obszarów do rewitalizacji wskazuje na różne w różnych miastach koncepcje rozwiązania tych problemów. Wydaje się, że można wyróżnić trzy typy koncepcji: wyspowy, wielkopowierzchniowy i mieszany.

Tab. 1 Typy koncepcji rewitalizacyjnych w miastach objętych opracowaniem

Typ koncepcji	Miasta
Wyspowy	Kutno
	Skierniewice
	Łódź
Wielkopowierzchniowy	Bełchatów
	Łowicz
	Piotrków Trybunalski
	Tomaszów Mazowiecki
	Pabianice
	Zgierz
Mieszany	Radomsko
	Sieradz
	Zduńska Wola

Typ wyspowy polega na podejmowaniu w danym etapie czasowym działań rewitalizacyjnych w różnych punktach miasta. Działania te obejmują niewielkie powierzchniowo obszary ulice, place albo pojedyncze budynki. Jeżeli planowana jest rewitalizacja terenów zieleni urządzonej to na ogół bez związku przestrzennego z najbliższym otoczeniem. Taka koncepcja opiera się na założeniu, że działania rewitalizacyjne powinny w pierwszym rzędzie objąć obszary, na których zdecydowana większość lub całość nieruchomości i gruntów jest własnością miasta. Brak lub niewielki udział własności prywatnej ułatwia prowadzenie działań. Natomiast zrealizowane inwestycje potrafią na tyle zmienić wizerunek danego fragmentu miasta, że dopinguje to prywatnych właścicieli nieruchomości do współpracy z władzami miast w zakresie rewitalizacji. Właściciele ci często na własną rękę przeprowadzają niektóre działania, zwłaszcza w zakresie remontów i rewaloryzacji swoich nieruchomości. Ponadto wykonane w typie wyspowym działania rewitalizacyjne zmieniają funkcjonowanie miasta i dzienne ścieżki mieszkańców, że niejako przyspieszają procesy rewitalizacyjne na obszarach między poszczególnymi wyspami. Kolejne etapy przeprowadzanych wyspowo działań rewitalizacyjnych powinny w konsekwencji doprowadzić do rewitalizacji całego obszaru miasta. Do tego typu zaliczono działania przeprowadzane w Łodzi. Co prawda w LPR wskazano wielki powierzchniowo obszar obejmujący całe historyczne śródmieście, ale konkretne działania są planowane i prowadzone właśnie wyspowo, na wybranych obszarach, nie mających ze sobą powiązań przestrzennych.

Typ wielkopowierzchniowy charakteryzuje się wskazaniem jednego dużego obszaru, położonego na ogół w śródmieściu, którego rewitalizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania miasta. Obszary takie obejmują przede wszystkim historyczne centra miast razem z rynkami i średniowiecznymi albo klasycystycznymi układami rozplanowania. Takie duże obszary mają często zróżnicowaną strukturę funkcjonalną, ale dominującą funkcją jest funkcja mieszkaniowa. Jak wspomniano powyżej, w niektórych przypadkach podzielono te obszary według kryterium funkcjonalnego na mniejsze części. Do tego typu zaliczono również miasta, w których LPR przewiduje kilka obszarów do rewitalizacji, ale obszary te sąsiadują ze sobą tworząc zwarte przestrzennie zespoły np. w Łowiczu i Zgierzu. Wydzielenie kilku obszarów wynikało z ich zróżnicowania funkcjonalnego (Zgierz) albo było zabiegiem ułatwiającym etapowanie prac (Łowicz). Podobnie potraktowano Tomaszów Mazowiecki, który nie posiada LPR, ale wskazane obszary charakteryzują się zwartością przestrzenną. Do tego typu zaliczono również Pabianice i Piotrków Trybunalski. W miastach tych niektóre obszary nie sąsiadują ze zwartym przestrzennie obszarem śródmiejskim, ale są to przypadki pojedyncze i same w sobie mają duże powierzchnie.

Typ pośredni, jak sama nazwa wskazuje zawiera przykłady zarówno koncepcji wielkoobszarowej jak i wyspowej. Stosowanie tego typu na ogół nie wynika jednak z założenia, które leżało u podstaw koncepcji wyspowej, a z przyczyn strukturalno-funkcjonalnych. W miastach, które zaliczono do tego typu zasadniczym obszarem wskazanym do rewitalizacji jest śródmieście, które dominuje pod względem powierzchni wśród pozostałych obszarów. Pozostałe obszary zostały wskazane na ogół ze względu na wysoki stopień degradacji i zajmują one stosunkowo niewielkie powierzchnie. Są to na ogół zdegradowane tereny mieszkaniowe wielorodzinne albo tereny poprzemysłowe. Ich oddalenie od centrum miasta wynika z uwarunkowań historycznych.

Odmienne w różnych miastach jest również podejście do działań rewitalizacyjnych. W Lokalnych Programach Rewitalizacji i diagnozach wykonanych na ich potrzeby zwracano uwagę na wszystkie aspekty

składające się na degradację obszarów zainwestowania miejskiego tj. aspekt techniczny, gospodarczy, społeczny i kulturowy. Natomiast w planowanych działaniach rewitalizacyjnych największy nacisk został położony na aspekt techniczny rewitalizacji, który w historycznych śródmieściach związany był z aspektem kulturowym.

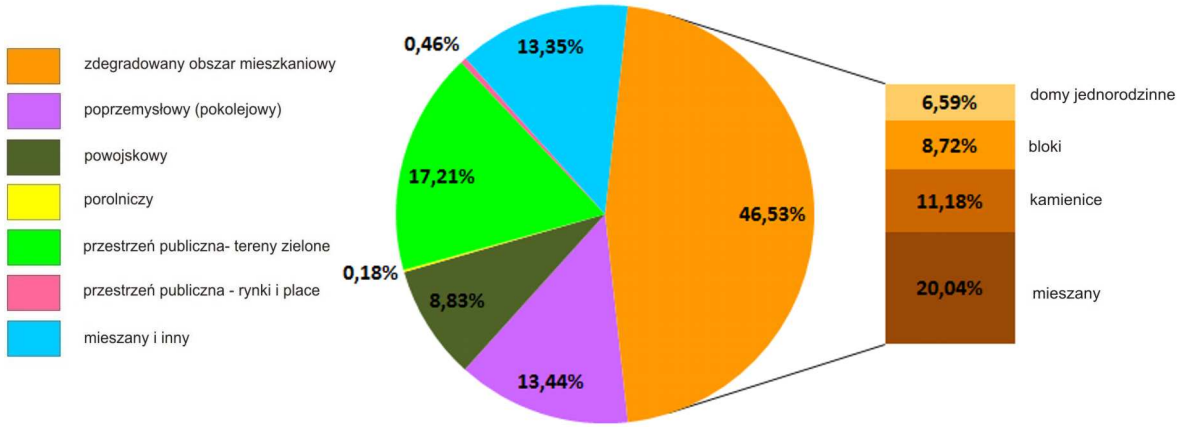
W mniejszym stopniu zwracano w planowanych działaniach uwagę na aspekt gospodarczy wychodząc z założenia, że remonty i renowacje ulic, placów i budynków przyciągną automatycznie inwestycje. W tym zakresie myślano głównie o lokalizacji na zrewitalizowanym obszarze działalności handlowej i gastronomicznej. Nie zwracano przy tym na ogół uwagi czy podejmowane działania zmienią przyzwyczajenia mieszkańców miasta i ich dzienne oraz tygodniowe ścieżki. Takie podejście do aspektu gospodarczego obejmowało wszystkie typy obszarów wymagających rewitalizacji z wyjątkiem obszarów poprzemysłowych, gdzie na ogół planowano rehabilitację funkcjonalną albo konwersję w kierunku działalności handlowo-usługowej. Zdziwienie może budzić fakt, że w zasadzie nie planowano działań mających ożywić gospodarczo zdegradowane tereny mieszkaniowe, które mają największy udział w powierzchni ogólnej obszarów wskazanych do rewitalizacji. Podejście do aspektu gospodarczego ilustruje fakt, że w zasadzie nie podawano zakładanego wzrostu liczby miejsc pracy na obszarach poddanych rewitalizacji.

W planowanych i realizowanych działaniach słabo został również potraktowany społeczny aspekt rewitalizacji. Najpełniej te zagadnienia zostały opracowane w Piotrkowie Trybunalskim, gdzie zaplanowano wiele działań mających aktywizować społeczność lokalną i przeciwdziałać zjawiskom wykluczenia społecznego. Działania z tego zakresu uwzględnione zostały również w Bełchatowie, Łowiczu, Sieradzu i Skierniewicach. W tych miastach jednakże działania w tym aspekcie polegały głównie na przesiedleniach zdegradowanych i patologicznych grup społecznych z historycznych centrów do domów socjalnych zlokalizowanych w bardziej zewnętrznych częściach miast. Wyjątkiem był tutaj Bełchatów, w którym oprócz przesiedleń prowadzono szeroką akcję mającą zachęcić społeczeństwo do współpracy w ramach działań rewitalizacyjnych.

Charakterystyka obszarów wymagających rewitalizacji w 11 miastach

Powierzchnia wskazana do rewitalizacji we wszystkich 12 miastach będących przedmiotem opracowania wynosi 3625,86 ha, przy czym obszar po poligonie wskazany w Skierniewicach znajduje się poza ich granicami administracyjnymi. Powierzchnia wskazana do rewitalizacji w granicach 12 miast wynosi zatem 3520,46 ha, co stanowi 4,83% ich powierzchni. Największa bezwzględna powierzchnię 2121 ha mają obszary wyznaczone w Łodzi. Największy udział obszarów przeznaczonych do rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta – 10,23% wskazano natomiast w Zduńskiej Woli. Najmniejszą powierzchnię obszarów przeznaczonych do rewitalizacji – 24,03 ha wskazano w Kutnie i jednocześnie powierzchnia tych obszarów stanowi najmniejszy odsetek – 0, 71% powierzchni ogólnej spośród wszystkich 12 miast.

W 11 miastach, w których wypełniono ankiety dla konkretnych obszarów wskazanych do rewitalizacji, w granicach administracyjnych znajduje się 99 obszarów o łącznej powierzchni 1399,46 ha co stanowi 3,21 % powierzchni tych miast. Średnia powierzchnia wskazanego obszaru wynosi 14,14 ha a mediana 6,91 ha co wskazuje na silną prawostronną asymetrię statystycznego rozkładu powierzchni wskazanych obszarów. Przedział zmienności powierzchni wskazanych obszarów waha się od 0,048 ha dla obszaru Dom Dochodowy Straży Ogniowej w Kutnie do 109,3 ha dla obszaru Centrum – Stare Miasto w Piotrkowie Trybunalskim.



Struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów i struktura zdegradowanych obszarów mieszkaniowych wg rodzajów zabudowy dla 11 miast z wyjątkiem Łodzi

W strukturze typologicznej obszarów wskazanych do rewitalizacji dominuje typ zdegradowanych obszarów mieszkaniowych. Tego typu tereny dominują również na obszarach sklasyfikowanych jako typ mieszany i inny. Obydwa typy stanowią ok. 60% powierzchni obszarów wskazanych do rewitalizacji. Ich udział w strukturze typologicznej wynika ze wskazywania do rewitalizacji w większości miast obszarów śródmiejskich. Obszary te zajmują największe powierzchnie i obejmują najczęściej całe historyczne układy rozplanowania. Charakteryzuje je największy poziom degradacji na co składa się skala i wysoki stopień koncentracji problemów

technicznych i społecznych. Zdegradowane obszary mieszkaniowe dominują w Piotrkowie Trybunalskim, Bełchatowie, Radomsku i Zduńskiej Woli, a w Sieradzu ich udział w powierzchni przeważa nad innymi typami obszarów. Dominacja obszarów mieszanych w Łowiczu i Tomaszowie Mazowieckim, a także w Łodzi wynika ze specyfiki funkcjonalnej. Z tego punktu widzenia na obszarach wskazanych do rewitalizacji w tych miastach dominują tereny mieszkaniowo-usługowe.

Prawie połowę zdegradowanych obszarów mieszkaniowych stanowią obszary o mieszanej zabudowie kamienicowo-blokowej z udziałem domów jednorodzinnych. Części miast o takiej zabudowie charakteryzują się na ogół najniższym standardem mieszkań i największą koncentracją problemów technicznych, społecznych i gospodarczych. Podobne natężenie negatywnych zjawisk obserwuje się na terenach o zabudowie kamienicowej. Na powyższych terenach obserwuje się również wysoki stopień tzw. znijaczenia przestrzeni. Cecha ta ma silną korelację z niskim poziomem poczucia tożsamości lokalnej, będąc zarówno jej przyczyną jak i skutkiem. Tereny wielorodzinnej zabudowy blokowej najczęściej pozbawione są problemów technicznych z wyjątkiem niskiego poziomu estetyki. Na obszarach tych negatywne zjawiska dotyczą głownie aspektów społecznych i gospodarczych. Problemy wynikają bądź ze starzejącej się struktury demograficznej bądź z wysokiego poziomu bezrobocia, wykluczenia i patologii społecznych. Na ogół niski jest też poziom wyposażenia w obiekty handlowo-usługowe. Problematyczne wydają się wskazania do rewitalizacji obszarów o jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej. Na obszarach tych nie obserwuje się w zasadzie zjawiska degradacji, a jedynymi, sporadycznie obserwowanymi, problemami są zły stan ulic, brak obiektów handlowo-usługowych oraz niski poziom estetyki.

Tab. 2 Typy obszarów wskazanych rewitalizacji

Miasto	**Typy obszarów**													
	ogółem		zdegradowany mieszkaniowy		poprzemysłowy (pokolejowy)		powojskowy		porolniczy		przestrzeń publiczna (tereny zielone, rynki i place)		mieszany i inny	
	liczba	[ha]	liczba	[ha]	liczba	[ha]	liczba	[ha]	liczba	[ha]	liczba	[ha]	liczba	[ha]
Bełchatów	10	132,3	3	112,52	1	4,72	0	0	0	0	3	3,74	3	11,3
Kutno	10	24,05	0	0	2	1,59	0	0	0	0	4	21,8	4	0,66
Łowicz	19	158,8	7	52,63	0	0	1	8,97	0	0	2	13,2	9	84
Łódź	-	2121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2121
Pabianice	9	103	1	25,69	2	33,96	0	0	0	0	6	43,3	0	0
Piotrków Trybunalski	3	157,1	3	157,08	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Radomsko	9	103	3	72,43	2	19,63	0	0	1	2,7	2	5,15	1	3,13
Sieradz	10	161,9	3	69,04	4	33,68	0	0	0	0	3	59,2	0	0
Skierniewice	11	134,1	1	1,81	2	3,36	2	124	0	0	2	39,6	4	8,07
Tomaszów Mazowiecki	6	164,5	2	32,25	1	23,57	0	0	0	0	2	14,9	1	93,8
Zduńska Wola	7	255,7	4	156,18	1	64,13	0	0	0	0	2	35,4	0	0
Zgierz	6	67,93	3	20,51	1	17,56	0	0	0	0	2	29,9	0	0

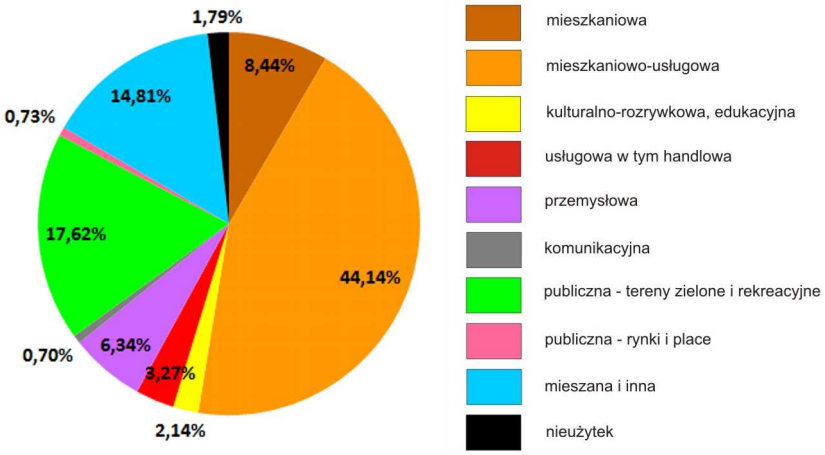
Brak wydzielonych typów obszarów w Łodzi wynika ze specyfiki informacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji opisanej powyżej

Wyjątkami pod względem przeważającego typu obszarów wskazanych do rewitalizacji są Kutno, Pabianice, Skierniewice i Zgierz, gdzie większość stanowią publiczne tereny zielone. Duże powierzchnie tego typu obszarów (niecałe 40%) wskazano również w Sieradzu. Takie decyzje wpłynęły na drugie miejsce publicznych terenów zielonych w strukturze typologicznej obszarów. Tego typu obszary są ważnym miejscem wypoczynku i rozrywki mieszkańców, czynnikiem kształtującym poczucie tożsamości lokalnej, a także elementem promocji miasta. W niektórych przypadkach np. w Bełchatowie Łowiczu, Pabianicach, Skierniewicach i Tomaszowie Mazowieckim publiczne tereny zielone stanowią łączniki funkcjonalne między poszczególnymi częściami śródmieścia albo między śródmieściem a pozostałą częścią miasta.

Pewne zdziwienie może budzić fakt, że w województwie o tak intensywnym rozwoju przemysłu, który był podstawą rozwoju miast do końca lat dziewięćdziesiątych XX wieku i który w większości uległ likwidacji, tak niewielki udział wśród obszarów wskazanych do rewitalizacji mają tereny poprzemysłowe. Duże powierzchnie tego typu obszarów wskazano jedynie w Pabianicach, Sieradzu, Tomaszowie Mazowieckim, a przede wszystkim w Zduńskiej Woli. Zjawisko to ma trzy przyczyny. Po pierwsze tereny poprzemysłowe pełnią obecnie funkcje terenów usługowych albo usługowo-przemysłowych, a ich struktura własności nie sprzyja działaniom rewitalizacyjnym władz miasta. Po drugie tereny poprzemysłowe mogą nie wpływać znacząco na funkcjonowanie obszarów śródmiejskich ze względu na brak bezpośredniego sąsiedztwa. W takiej sytuacji są one niekiedy przewidziane do rewitalizacji w dalszej kolejności. Trzecią przyczyną może być przemieszanie tkanki mieszkaniowej i poprzemysłowej w śródmieściu co kwalifikowało takie obszary do typu mieszany i inny.

Istniejąca struktura typologiczna obszarów wskazanych do rewitalizacji wynika przede wszystkim z ich struktury funkcjonalnej. Tereny mieszkaniowo-usługowe są związane głównie ze zdegradowanymi obszarami

mieszkaniowymi w centrach miast oraz częściowo z osiedlami wielorodzinnej zabudowy blokowej. Tereny mieszkaniowe reprezentują natomiast na ogół tereny domów jednorodzinnych, a w dużo mniejszym stopniu tereny wielorodzinnej zabudowy blokowej. Ze zdegradowanymi obszarami mieszkaniowymi w śródmieściach związane są również w dużej mierze funkcje mieszane, usługowe w tym handlowe, kulturalno-rozrywkowe i edukacyjne oraz komunikacyjne. Te ostatnie związane są ze wskazaniem do rewitalizacji przestrzeni publicznych pełniących funkcje parkingów oraz ulic na obszarach śródmiejskich.



Istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji w 11 miastach z wyjątkiem Łodzi

Tereny pełniące funkcje przemysłowe mają mniejszy udział w powierzchni niż obszary poprzemysłowe. Niektóre obszary poprzemysłowe są obecnie nieużytkami miejskimi, a część z nich, np. w Pabianicach, znajduje się w ostatniej fazie degradacji zwanej fazą ugoru poprzemysłowego. Na części obszarów poprzemysłowych obserwuje się proces konwersji funkcjonalnej, który prowadzi do rozwijania na tych obszarach funkcji usługowej albo mieszanej handlowo-usługowej uzupełnianej przez małe i średnie zakłady przemysłowe. Pomimo istniejącego zagospodarowania obszary takie wskazywane są do rewitalizacji ze względu na chaos przestrzenny, zły stan techniczny budynków i niski poziom estetyczny tych obszarów. Zaniedbane, chociaż użytkowane tereny przemysłowe, które sąsiadują z terenami śródmiejskimi wpływają na pogorszenie się standardu życia mieszkańców i niekorzystny wizerunek śródmieść. Zaniedbane tereny przemysłowe są również jednym z czynników rozwoju problemów społecznych.

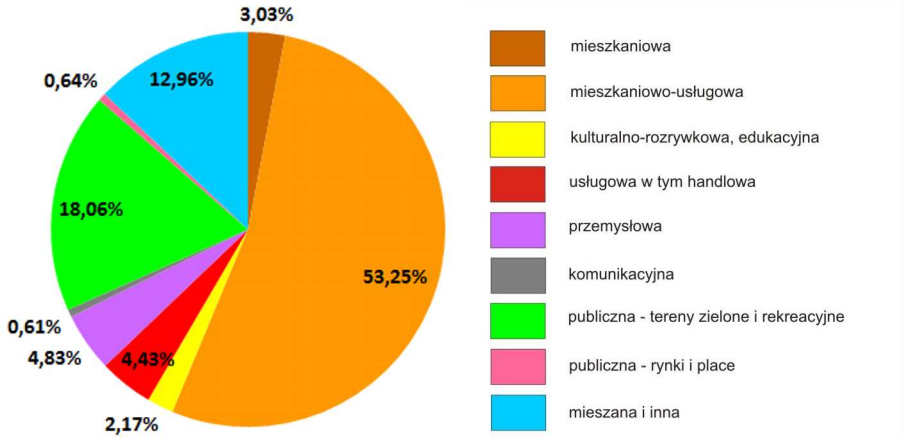
Tab.3 Obecne funkcje obszarów wskazanych do rewitalizacji

Miasto	Obecna funkcja (pow. w ha)										
	mieszkaniowa	mieszkaniowo - usługowa	kulturalno-rozrywkowa, edukacyjna	usługowa, w tym handlowa	przemysłowa	komunikacyjna	inna	publiczna-rynki i place	publiczna - tereny zielone i rekreacyjne	mieszana	nieużytek
Bełchatów	0	112,52	0	11,3	0	0	0	0	3,21	5,25	0
Kutno	0	0	0,392	0	0	1,23	0	0	20,19	1,09	1,15
Łowicz	27,2	77,43	0	23,56	0	0	4,53	1,57	14,53	9,92	0
Łódź	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pabianice	0	6,1	0	2,78	20,96	0	0	0,6	42,73	25,69	4,12
Piotrków Trybunalski	4,92	145,64	0	0	0	2,04	0	0,32	4,16	0	0
Radomsko	0	69,65	0	3,13	0	0	2,78	1,23	3,92	13,52	8,77
Sieradz	11,8	52,17	5,06	0,83	0	0	0	1,47	57,71	28,57	4,28
Skierniewice	0	1,43	21,99	0,33	0	7,32	0	0,46	39,56	0	0,26
Tomaszów Mazowiecki	21,8	84,75	4,76	2,86	1,75	0	0	1,87	15,5	22,78	8,43
Zduńska Wola	52,2	102,76	0	0	64,13	0	0	1,18	35,36	0	0
Zgierz	9,02	11,8	0	4,44	8,63	0	3,36	2,36	28,32	0	0

Brak wydzielonych funkcji obszarów w Łodzi wynika ze specyfiki Lokalnego Programu Rewitalizacji opisanej powyżej.

Większa powierzchnia terenów pełniących funkcje publicznych placów i rynków w stosunku do powierzchni analogicznego typu obszarów wskazanych do rewitalizacji wynika z włączenia części rynków do typu zdegradowanych obszarów mieszkaniowych. Podobna sytuacja występuje w przypadku publicznych terenów zielonych. Ponadto część obszarów zielonych pełni funkcje kulturalno-rozrywkowe i edukacyjne jak np. w Kutnie. Pewne nieścisłości między strukturą typologiczną a strukturą funkcjonalną wynikają z różnic metodycznych. W struktury funkcjonalnej nie brano pod uwagę obszaru po poligonie, który znajduje się poza granicami administracyjnymi Skierniewic. Ponadto w obydwu strukturach nie brano pod uwagę obszaru wskazanego do rewitalizacji w Łodzi z powodów omówionych w pierwszej części wstępu.

Proponowane kierunki rewitalizacji na 99 obszarach 11 miast, z wyjątkiem Łodzi oraz obszaru poligonu w Skierniewicach, zmierzają do znacznego zwiększenia powierzchni terenów mieszkaniowo-usługowych kosztem terenów mieszkaniowych i częściowo terenów o funkcjach mieszanych i innych. Działania te polegają na wyposażaniu w obiekty usługowe, nie tylko handlowe, ale również edukacyjne i kulturotwórcze, terenów w tym zakresie zaniedbanych. Drugim kierunkiem działań jest likwidacja funkcji przemysłowej i komunikacyjnej na terenach o funkcjach mieszanych i pozostawianiu tam jedynie funkcji mieszkaniowo-usługowej. Wyprowadzanie funkcji komunikacyjnej z tych terenów odbywać się będzie oczywiście w ograniczonym zakresie głównie poprzez likwidację funkcji parkingowej na placach, które powinny pełnić funkcje publiczne integrujące społeczność lokalną. Przykładem takich działań mogą być Skierniewice i Kutno.



Planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji w 11 miastach z wyjątkiem Łodzi

Zlikwidowane zostaną nieużytki. Nieużytki na obszarach porolniczych i po eksploatacji kruszywa w Radomsku zostaną zastąpione odpowiednio terenami mieszkaniowymi i zielonymi, a w przypadku ugorów poprzemysłowych Pabianic, Sieradza i Tomaszowa Mazowieckiego planuje się rozwój głównie funkcji handlowych i kulturalno-rozrywkowych. W Kutnie, na terenach poprzemysłowych i pokolejowych planuje się natomiast stworzenie w istniejących budynkach mieszkań o wysokim standardzie, a w innych nieużytkowanych budynkach w śródmieściu rozwój funkcji kulturotwórczych i edukacyjnych. Rozwój funkcji usługowych tj. bazy transportowe, hurtownie i zakłady naprawcze planuje się również na części obecnych terenów przemysłowych.

W przypadku przestrzeni publicznych w postaci rynków i placów planowane są dwukierunkowe działania. Z jednej strony likwidowana będzie funkcja parkingów na tych terenach, a z drugiej tereny rynków wzbogacane będą przez rozwój funkcji kulturotwórczych i rozrywkowych.

Tab. 4 Planowane funkcje obszarów wskazanych do rewitalizacji

Miasto	Planowana funkcja wg programu rewitalizacji lub ankiet (pow. ha)									
	mieszkaniowa	mieszkaniowo - usługowa	kulturalno-rozrywkowa, edukacyjna	usługowa, w tym handlowa	przemysłowa	komunikacyjna	inna	publiczna-rynki i place	publiczna - tereny zielone i rekreacyjne	mieszana
Bełchatów	0	112,52	0	11,3	0	0	0	0	3,74	4,72
Kutno	1,59	0	0,662	0	0	0	0	1,23	20,19	0,38
Łowicz	24,69	80,11	0	27,95	0	0	0	1,57	14,53	9,92
Łódź	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pabianice	0	52,75	0	6,9	0	0	0	0,6	42,73	0
Piotrków Trybunalski	4,92	145,64	0	0	0	2,04	0	0,32	4,16	0
Radomsko	2,66	69,65	0	3,13	0	0	2,78	1,23	10,03	13,52
Sieradz	11,81	52,17	5,06	0,83	0	0	0	0,4	57,71	33,92
Skierniewice	0	1,43	22,11	0,59	0	7,2	0	0,46	39,56	0
Tomaszów Mazowiecki	0	120,24	4,76	11,58	0	0	0	1,87	15,5	10,5
Zduńska Wola	0	155	0	0	64,13	0	0	1,18	35,36	0
Zgierz	0	11,8	0	4,44	8,63	0	3,36	0,82	28,32	10,56

Brak wydzielonych funkcji obszarów w Łodzi wynika ze specyfiki informacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji opisanej powyżej

Powyższe działania mają ograniczyć funkcje komunikacyjne, mieszane i przemysłowe, a zwiększyć powierzchnie usługowo-handlowe, kulturalno-edukacyjne i rozrywkowe. Uporządkowane i uzupełnione o funkcje usługowe mają również zostać publiczne tereny zielone w obrębie śródmieścia albo z nim sąsiadujące. Działania te mają zmierzać do wzrostu atrakcyjności gospodarczej śródmieść i włączaniu ich w dzienną ścieżkę mieszkańców, a także pomagać w rozwiązywaniu problemów społecznych tych obszarów.

LEGENDY DO MAP

KARTY MIAST

GRANICA MIASTA

OBSZARY WYZNACZONE DO REWITALIZACJI

3 NUMER OBSZARU WYZNACZONEGO DO REWITALIZACJI

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

ORIENTACYJNA GRANICA ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO

DROGI
KRAJOWE/WOJEWÓDZKIE/ POWIATOWE

LINIE KOLEJOWE

LASY

RZEKI I ZBIORNIKI WODNE

TYP OBSZARU

ZDEGRADOWANY OBSZAR MIESZKANIOWY

POPRZEMYSŁOWY (POKOLEJOWY)

POWOJSKOWY

POROLNICZY

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA - TERENY ZIELONE

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA - RYNKI I PLACE

MIESZANY I INNY

KARTY OBSZARÓW

GRANICA MIASTA

GRANICE OBSZARÓW DO REWITALIZACJI SĄSIADUJĄCYCH Z OBSZAREM PRZEDSTAWIANYM

3 NUMER OBSZARU WYZNACZONEGO DO REWITALIZACJI

DROGI KRAJOWE/WOJEWÓDZKIE/POWIATOWE

LINIE KOLEJOWE

RZEKI I ZBIORNIKI WODNE

OBECNA FUNKCJA OBSZARU PRZEDSTAWIANEGO

- MIESZKANIOWA
- MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- KULTURALNO-ROZRYWKOWA, EDUKACYJNA
- USŁUGOWA W TYM HANDLOWA
- PRZEMYSŁOWA
- KOMUNIKACYJNA
- PUBLICZNA - TERENY ZIELONE I REKREACYJNE
- PUBLICZNA - RYNKI I PLACE
- MIESZANA I INNA
- NIEUŻYTEK

PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU PRZEDSTAWIANEGO WG ANKIET

- MIESZKANIOWA
- MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- KULTURALNO-ROZRYWKOWA, EDUKACYJNA
- USŁUGOWA W TYM HANDLOWA
- PRZEMYSŁOWA
- KOMUNIKACYJNA
- PUBLICZNA - TERENY ZIELONE I REKREACYJNE
- PUBLICZNA - RYNKI I PLACE
- MIESZANA I INNA
- BRAK PLANOWANEJ FUNKCJI

WALORY KULTUROWE

5 LICZBA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH

- KOŚCIÓŁ, KLASZTOR, KOLEGIATA
- CERKIEW, SYNAGOGA
- PLEBANIA, DZWONNICA, KAPLICZKA
- OBIEKTY REZYDENCJONALNE PALACE, DWORY, WILLE
- BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ RATUSZ, BANK, SZKOŁA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA KAMIENICE, DOMY, CHAŁUPY
- ZAMEK
- BUDOWLE OBRONNE - MURY
- KOSZARY
- BUDYNKI FABRYCZNE
- BRAMA, OGRODZENIE
- PAROWOZOWNIA
- ZIELEŃ URZĄDZONA PARKI, SKWERY, ALEJE
- CMENTARZ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- POZOSTAŁE ZABYTKI

OBSZARY POZA GRANICAMI MIASTA

FUNKCJE PLANOWANE W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- MIESZKANIOWE
- MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- USŁUGOWE
- PRODUKCYJNO-USŁUGOWE
- WIELOFUNKCYJNE
- KOMUNIKACYJNE
- ROLNICZE
- TERENY SPECJALNE I ZAMKNIĘTE
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- DOLINY
- LASY

KARTY MIAST

BEŁCHATÓW

Bełchatów

Rok uzyskania praw miejskich:	**1743-1870 odzyskane w 1925**
Powierzchnia:	**3500 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**61418**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**5,26 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**3,78 %**

Położenie miasta

Miasto powiatowe położone w południowej części województwa łódzkiego, na Wysoczyźnie Bełchatowskiej nad rzeką Rakówką (prawym dopływem Widawki). Miasto jest oddalone 50 km na południe od Łodzi, 24 km na zachód od Piotrkowa Trybunalskiego i ok. 35 km od południowo-wschodniej granic województwa. Bełchatów jest ważnym ośrodkiem komunikacyjnym, Przez miasto przebiega droga krajowa nr 8, drogi wojewódzkie nr 484 i 485 oraz linia kolejowa z Rogowca do Piotrkowa Trybunalskiego. Obecnie linia ta obsługuje jedynie ruch towarowy. Jednocześnie Bełchatów jest jednym z najważniejszych ośrodków przemysłowych w regionie dzięki Kopalni Węgla Brunatnego i Elektrowni Bełchatów położonej 10 km od miasta. W mieście istnieje także podstrefa „Czapliniecka" ŁSSE oraz Bełchatowsko-Kleszczowski Park Przemysłowo-Technologiczny w ramach którego utworzono Inkubator Technologiczny.

Miasto jak i jego okolice posiadają znakomite warunki wypoczynku oraz dobrze rozwiniętą bazę turystyczną m.in. ośrodki sportowo-rekreacyjne Wawrzkowizna i Słok położone nad zbiornikami wodnymi wśród lasów (odpowiednio 8 i 10 km na południe od miasta), stok narciarski „Góra Kamieńsk" 18 km od miasta, kompleks leśnych tras rowerowych w zachodniej części miasta (pętle 4 i 12 km) oraz liczne obiekty sportowe w mieście.

Rys historyczny

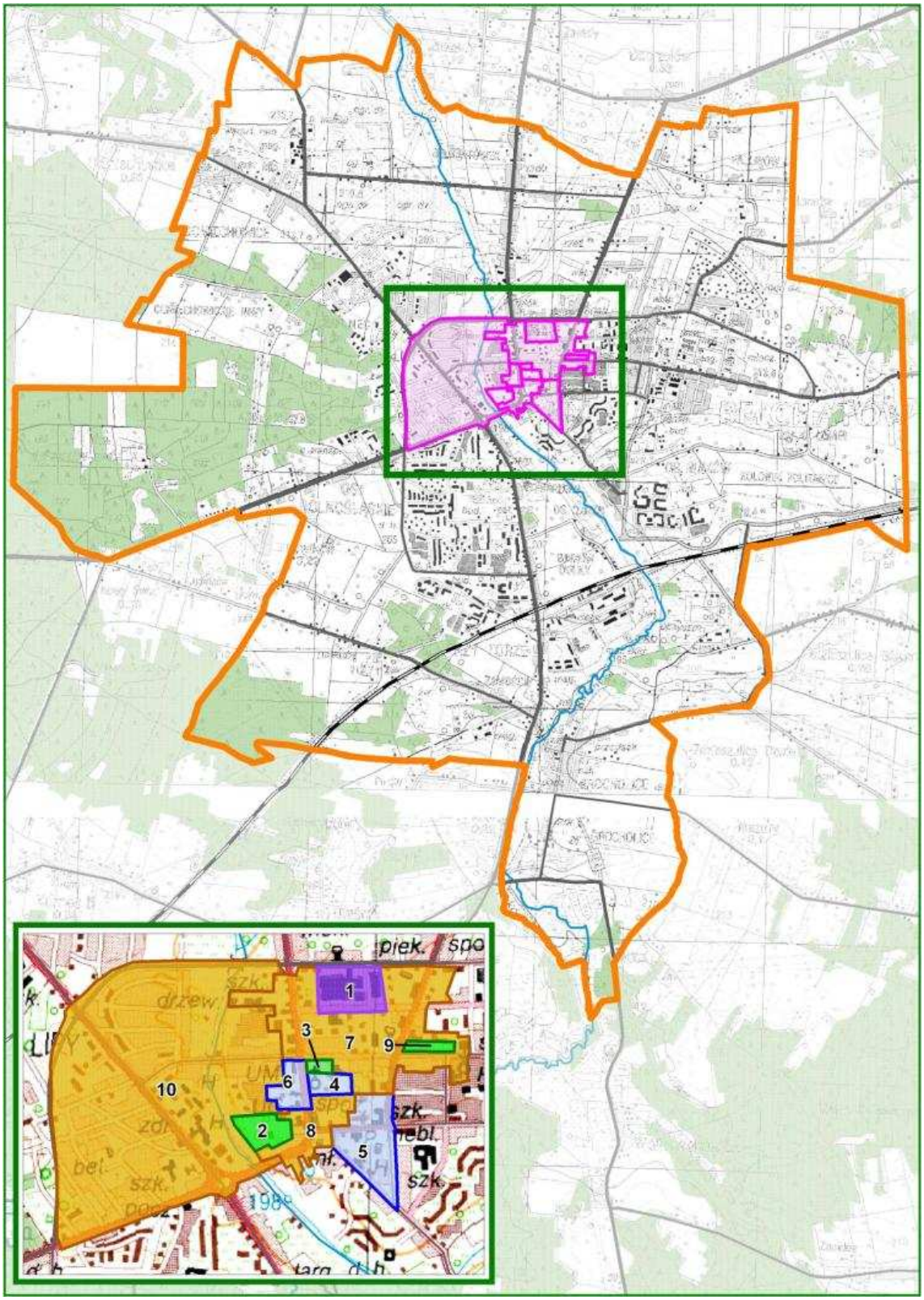
Współczesny Bełchatów powstał w wyniki przyłączenia do osady Bełchatów wsi: Olsztyn, Zamoście i Lipy (1925 r.), Czapliniec (1933 r.), Grocholice, Politanice, Dobrzelów i Domiechowice (1977 r.), które wraz z rozwojem przestrzennym miasta stały się jego dzielnicami lub osiedlami. Najstarszym ośrodkiem osadniczym na terenie dzisiejszego Bełchatowa są Grocholice, dawna wieś a obecnie dzielnica miasta. Od początku swego istnienia Bełchatów był we władaniu kolejno rodzin Bełchackich, Kaczorowkich i Hellwigów.

Pierwsza historyczna wzmianka o Bełchatowie pochodzi z 1591 roku. Bełchatów był wtedy dużą wsią. W 1737 roku, prawdopodobnie z inicjatywy właścicieli nastąpiła lokacja miasta a w 1743 roku po raz pierwszy otrzymało ono prawa miejskie z rąk Augusta III Sasa. Miasto zaczęło jednak z czasem podupadać. Rozwój miasta nastąpił ponownie wraz z epoką intensywnego uprzemysłowienia. W XIX wieku Bełchatów stał się jednym z miast fabrycznych Królestwa Polskiego. Zaczęły wtedy powstawać fabryki tkackie a miasto stało się ośrodkiem przemysłu włókienniczego. W połowie XIX wieku 76% mieszkańców miasta stanowili Żydzi, 22% Polacy a 2% Niemcy. W 1870 roku Bełchatów stracił prawa miejskie przechodząc pod zarząd gminy Bełchatówek. Prawa te odzyskał dopiero w 1925 roku za sprawą rodziny Hellwigów. W okresie międzywojennym uruchomiono w mieście kilka nowych fabryk, elektrownię oraz budynki użyteczności publicznej.

Istotny wpływ na rozwój urbanistyczny i gospodarczy Bełchatowa miał awans do rangi miasta powiatowego w 1958 roku. Wówczas powstały Zakłady Przemysłu Bawełnianego (1957-1961), a w 1960 roku odkryto pokłady węgla brunatnego w Piaskach koło Bełchatowa. W 1975 roku zapadła decyzja o budowie zagłębia paliwowo-energetycznego, a w 1980 roku wydobyto pierwszy węgiel. W 1981 roku w Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów" ruszył pierwszy blok energetyczny Elektrowni „Bełchatów". W wyniku napływu do miasta tysięcy wykształconych ludzi w 1986 roku Bełchatów przekroczył liczbę 50 tys. mieszkańców i stał się miastem prezydenckim.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miast

Bełchatów położony jest na obydwu brzegach płynącej z północy na południe Rakówki, przy czym część położona na wschód od rzeki jest starsza i charakteryzuje się większą intensywnością poziomą zabudowy. Dno doliny rzecznej zajęte jest przez łąki. Najstarszą częścią dzisiejszego Bełchatowa jest jego śródmieście, położone mniej więcej w geometrycznym środku miasta, na wschodnim brzegu Rakówki. Historycznie śródmieście można podzielić na część zachodnią i wschodnią. Część zachodnia jest starsza a jej układ urbanistyczny pochodzi z XVIII wieku. Układ ten obejmuje położony nad Rakówką pałac otoczony parkiem oraz stary rynek (dzisiejszy plac Narutowicza) zlokalizowany na północny-wschód od pałacu. Częściami osiemnastowiecznego układu urbanistycznego są również położony na południe od starego rynku kościół i zespół klasztorny franciszkanów z placem i parkiem. Rozwój przestrzenny Bełchatowa odbywał się w XVIII i XIX w wzdłuż dróg wylotowych na północ, północny-wschód i wschód od opisanego założenia parków


piek.
szk.
drzew.
1
3
7
9
6
4
10
2
8
5
szk.
szk.

i placów. W XIX w. w wyniku regulacji miasta powstała wschodnia część dzisiejszego śródmieścia z nowym rynkiem, dzisiejszym placem Wolności. Nowy rynek wyznacza przy tym orientacyjną wschodnią granicę dzisiejszego śródmieścia. Od północy śródmieście Bełchatowa ograniczone jest przez stare tereny przemysłowe. W centralnej części śródmieścia występują przede wszystkim tereny mieszkaniowe. Zewnętrzny pierścień zabudowy śródmiejskiej ma natomiast głównie charakter usługowy i jest zajęty przez gmachy użyteczności publicznej.

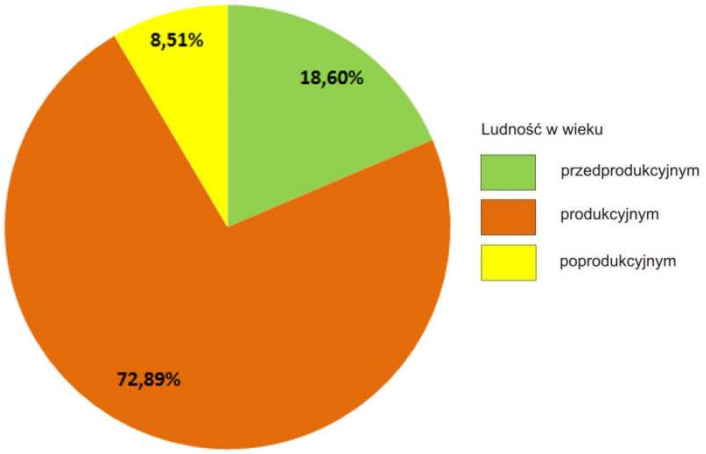
Od południa i wschodu historyczne śródmieście okolone jest nowymi osiedlami blokowej zabudowy wielorodzinnej oraz wielkokubaturowymi budynkami użyteczności publicznej. Pozostały obszar okalający śródmieście podzielony jest wschodnimi dopływani Rakówki na sektory o odmiennej strukturze funkcjonalnej. Od północy są to tereny otwarte z wąskim pasem zabudowy zagrodowej. Na północny-wschód rozpościera się gęsto zabudowane osiedle domów jednorodzinnych a na wschód, za pasem osiedli blokowych i osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowane są rozległe tereny przemysłowe. Na południowy-wschód, między dopływem Rakówki a linią kolejową znajduje się kolejne osiedle wielorodzinnej zabudowy blokowej a na południe od linii kolejowej tereny otwarte i oczyszczalnia ścieków. Na wschód od terenów zurbanizowanych rozciągają się tereny otwarte z zagrodową zabudową jednorodzinną. Jeszcze po wschodniej stronie Rakówki, wąskim pasem na południe wysuwa się osiedle Grocholice wspominane wyżej jako miejsce najstarszego osadnictwa na terenie dzisiejszego Bełchatowa.

Zurbanizowany obszar Bełchatowa położony na zachód od Rakówki można podzielić na dwie części. Część północną o zabudowie jednorodzinnej i część południową o wielorodzinnej zabudowie blokowej. Osiedle wielorodzinne ograniczone jest od południa wielkopowierzchniowymi obiektami usługowymi i linią kolejową, za którymi rozciąga się teren Bełchatowsko-kleszczowskiego Parku Przemysłowo-Technologicznego. Na północny-zachód od osiedli domów jednorodzinnych znajdują się natomiast tereny usług publicznych (szkoły i placówki służby zdrowia) a dalej, już przy granicach miasta podstrefa „Czapliniecka" ŁSSE. Od zachodu i południa obszary zurbanizowane otoczone są szerokim pasem terenów otwartych.

Położone na północnym-zachodzie tereny otwarte Bełchatowa przecięte są przez drogę krajową nr 8 łączącą Wrocław z Warszawą. Droga ta otaczając zurbanizowane tereny miasta tworzy rodzaj wewnętrznej obwodnicy miasta. Wygodny przebieg ma również droga wojewódzka 484 Kraków – Poznań, która przechodzi przez rzadziej zabudowane tereny na zachód od Rakówki. Utrudnienia komunikacyjne i niedogodności dla mieszkańców sprawia natomiast przebieg drogi krajowej 485 w kierunku północnym. Droga ta przebiega bowiem przez śródmieście Bełchatowa.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

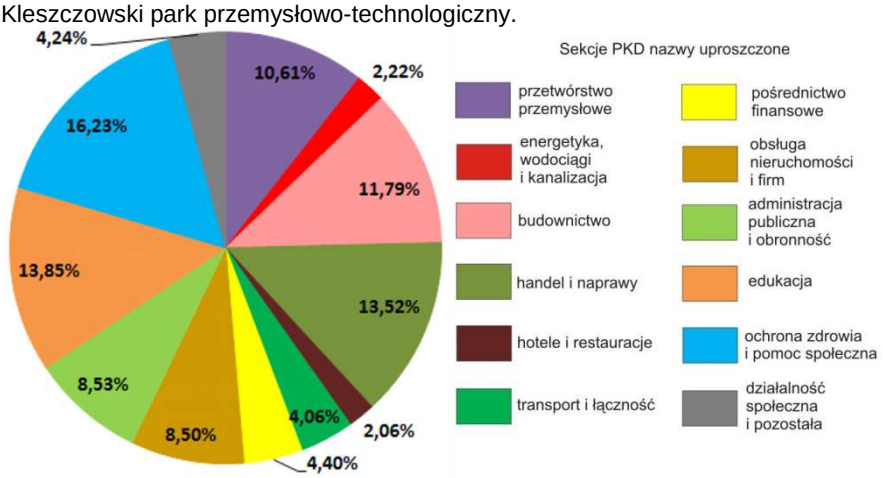
Według syntetycznego wskaźnika waloryzującego ośrodki miejskie województwa łódzkiego pod kątem sytuacji społeczno-ekonomicznej, Bełchatów zajmuje dość odległe 22 miejsce. Co więcej, w porównaniu do roku 1999 pozycja Bełchatowa uległa lekkiemu pogorszeniu. Korzystnie w Bełchatowie wygląda sytuacja demograficzna – duży udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, dodatni przyrost naturalny.



Bełchatów – Struktura wieku mieszkańców

Ten korzystny obraz psuje wysokie ujemne saldo migracji. Bełchatów zyskuje też relatywnie niskie noty w takich kategoriach jak edukacja, kultura, dostępność komunikacyjna oraz potencjał gospodarczy. Jest to jednak tylko część obrazu tego miasta, bowiem ważniejsze od samego Bełchatowa jest jego otoczenie, czyli kombinat górniczo-energetyczny. Kopalnia i elektrownia „Bełchatów" znajdujące się w pobliskiej gminie Kleszczów razem zatrudniają ponad 10000 osób oferując wysoki poziom wynagrodzeń. Dzięki temu mieszkańcy Bełchatowa dysponują stosunkowo dużym potencjałem ekonomicznym a bezrobocie jest na niewielkim poziomie.

W Bełchatowie znajduje się niewielka podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w pobliżu przecięcia drogi wojewódzkiej 484 z projektowaną północną obwodnicą miasta, jednak nie ma ona decydującego wpływu na gospodarkę miasta. Na południu miasta (przy ul. Przemysłowej) znajduje się Bełchatowsko-Kleszczowski park przemysłowo-technologiczny.

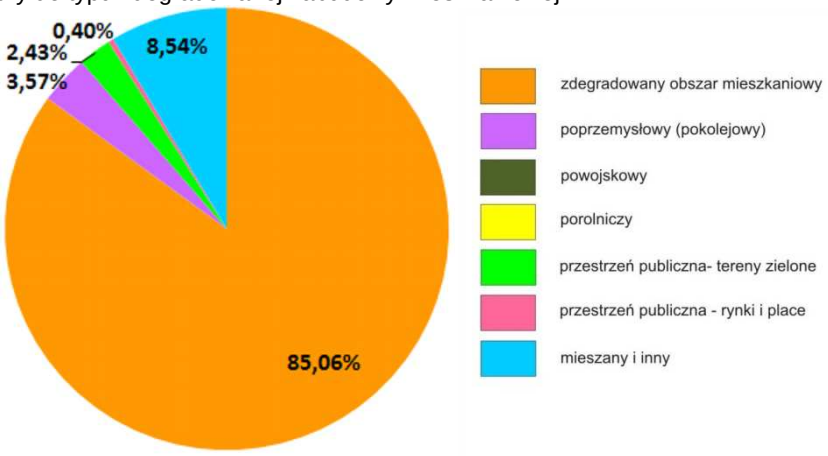


Bełchatów – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Struktura zatrudnienia w mieście wykazuje duże zróżnicowanie z dużym udziałem działalności w ochronie zdrowia i opiece społecznej, edukacji, handlu hurtowym detalicznym oraz budownictwie. Największe podmioty gospodarcze w mieście to: BINŻ (budownictwo), Elbest (branża hotelowa), PEC (energetyka), Ekobudowa (budownictwo), Społem (handel). Obecnie najważniejszym wyzwaniem stojącym przed Bełchatowem jest poprawa dostępności komunikacyjnej i polepszenie stanu infrastruktury kultury.

Struktura terenów wymagających rewitalizacji

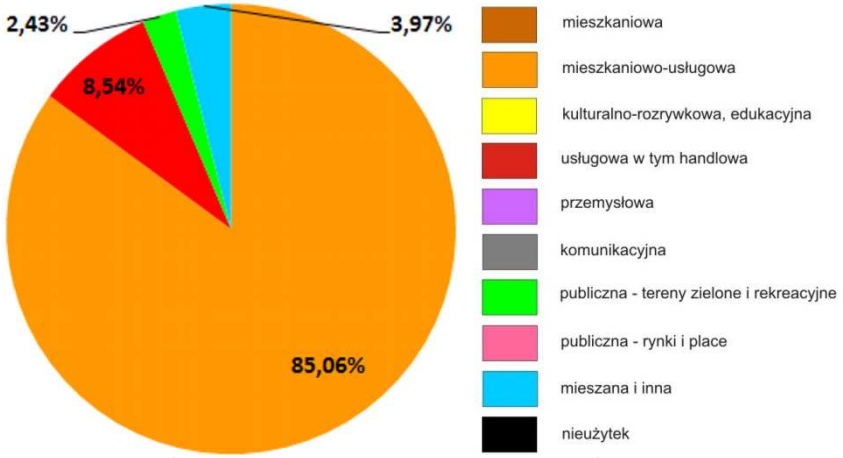
W Bełchatowie wskazano 10 obszarów do rewitalizacji, z których aż dziewięć wpisuje się w obszar priorytetowy wyznaczony w Lokalnym Programie Rewitalizacji Bełchatowa na lata 2009-2013 z dn. 28 V 2009 roku. Natomiast dziesiąty obszar pokrywa się z obszarem analizowanym w Programie charakteryzującym się wysokim poziomem degradacji społecznej. Większość obszarów leży na terenie śródmieścia będącego centrum administracyjnym miasta. Obszar 1 to jedyny obszar reprezentujący typ poprzemysłowy i obejmuje teren po dawnych Zakładach Przemysłu Bawełnianego. Jego północną granicę stanowi ulica H. Sienkiewicza, zaś południową ulica Bawełniana. Obszar 7 z trzech stron sąsiaduje z obszarem 1 i należy do typu zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej. Przy wschodniej granicy tego obszaru wyodrębniono jako obszar 9 publiczną przestrzeń zieloną Placu Wolności z Parkiem Ogólnomiejskim. Na południu sąsiaduje ze sobą sześć mniejszych obszarów. Obszar 2 obejmuje dworek Olszewskich wraz z otaczającym go parkiem i należy do typu publicznej przestrzeni zielonej. Najmniejszą powierzchnię zajmuje obszar 3 zakwalifikowany jako przestrzeń publiczna obejmujący Plac Narutowicza. Obszary 4, 5 i 6 zakwalifikowane zostały do typu innego, gdyż znajdują się tutaj budynki użyteczności publicznej. W południowej części Śródmieścia pomiędzy obszarem 2 i 5 znajduje się obszar 8 należący do typu zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej. Największy obszar 10 obejmuje swymi granicami osiedle Budowlanych i południową część osiedla Czaplinieckiego. Jest to obszar zakwalifikowany do typu zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej.



Bełchatów – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

W strukturze typologicznej obszarów dominuje typ zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej i jest to związane z dużą powierzchnią obszarów 7 i 8 oraz obszaru 10 obejmującego dwa duże osiedla mieszkaniowe. Obszar Śródmieścia charakteryzuje się nagromadzeniem obiektów użyteczności publicznej zakwalifikowanej jako inny typ terenu. Zielone tereny publiczne to niewielkie parki miejskie.

Obecna struktura funkcjonalna obszarów charakteryzuje się dominacją funkcji mieszkaniowo-usługowej. Podobnie jak w przypadku typów terenu jest to związane z dużą powierzchnią osiedli mieszkaniowych, na terenie których oprócz wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej znajdują się budynki użyteczności publicznej oraz usługi różnego typu. Centrum miasta – Śródmieście charakteryzuje się koncentracją wszystkich urzędów administracji publicznej znajdującej się w mieście oraz dużą ilością obiektów handlowych i usługowych. Funkcje mieszane występują na terenie „Bawełnianki" gdzie oprócz przemysłu występuje funkcja usługowa oraz na Placu Narutowicza pełniącego funkcje usługowe i komunikacyjne. Obszarami pełniącymi funkcję publicznych terenów zielonych są Park przy Dworku Olszewskich oraz Park Ogólnomiejski przy Placu Wolności.



Bełchatów – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Planowane kierunki rewitalizacji wpłyną na zmianę struktury funkcjonalnej tylko kilku obszarów. Dotyczy to przede wszystkim Placu Narutowicza, który w wyniku działań rewitalizacyjnych ma zostać przekształcony w obszar zieleni publicznej o funkcjach rekreacyjnych oraz obszaru poprzemysłowego gdzie funkcja przemysłowa ma zostać zastąpiona funkcją handlowo-usługową i kulturalną.

Bełchatów – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Głównym celem Lokalnego Programu Rewitalizacji Bełchatowa jest wieloaspektowa poprawa funkcjonalności Śródmieścia. Działania rewitalizacyjne mają obejmować 3 sfery działań: przestrzenną, gospodarczą i społeczną. W sferze przestrzennej cele pośrednie to rozwój systemu komunikacji pieszej i kołowej, poprawa atrakcyjności turystycznej i kulturowej, poprawa atrakcyjności inwestycyjnej, poprawa warunków prowadzenia działalności gospodarczej oraz warunków mieszkaniowych. W sferze gospodarczej celem jest podniesienie konkurencyjności obszaru oraz rozwój nowych form wspierania i rozwoju przedsiębiorstw, poprawa wizerunku obszaru jako miejsca atrakcyjnego turystycznie. W sferze społecznej celem jest przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu, aktywizacja społeczna, zwiększenie poziomu bezpieczeństwa. Działania służące realizacji tych celów w niewielkim stopniu wpływają na istniejącą strukturę funkcjonalną obszarów wyznaczonych do rewitalizacji.

Najważniejszym projektem wpisującym się w Program Rewitalizacyjny centrum Bełchatowa jest budowa kompleksu handlowo-rozrywkowo-usługowego „Galeria Bawełnianka” na obszarze 1, w miejscu dawnych Zakładów Przemysłu Bawełnianego. Miejsce to ma mieć charakter rodzinny i być punktem spotkać, zakupów i rozrywki. Inwestycja będzie miała istotny wpływ na tereny otaczające. Głównymi działaniami wpływającymi na zmianę wizerunku centrum są: rozbudowa i przebudowa ulic dojazdowych, skrzyżowań, infrastruktury komunalnej oraz budowa bezpłatnych parkingów. Inne działania rewitalizacyjne w centrum miasta to m.in. modernizacja obiektów komunalnych, przebudowa ulic i skrzyżowań, budowa parkingów przy budynkach użyteczności publicznej, zmiana organizacji ruchu w Centrum Miasta Bełchatowa oraz przebudowa i rozbudowa Miejskiego Centrum Kultury.

Obszar nr 1: „Bawełnianka”

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**mieszana (przemysłowa i usługowa)**
Powierzchnia:	**4,72 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony w północnej części centrum miasta pomiędzy ulicami Bawełnianą a H. Sienkiewicza, w bliskim sąsiedztwie Starostwa Powiatowego, Urzędu Skarbowego i dworca PKS.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Od północnej części obszar ma dostęp do ulicy H. Sienkiewicza, która ma obecnie status drogi krajowej (DK 8), od południa dostępność komunikacyjną zapewnia ulica Bawełniana. Wybudowanie i oddanie do użytku planowanej obwodnicy Bełchatowa, mającej powstać w ciągu drogi krajowej nr 8 relacji Kudowa Zdrój – Budzisko, odciąży ulicę H. Sienkiewicza od ruchu tranzytowego pozostawiając dogodne połączenie komunikacyjne z pozostałymi częściami miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar jest wyposażony w kompletną infrastrukturę techniczną w tym także gazociąg i ciepłociąg.

Struktura własnościowa

Działki położone na tym obszarze mają jednego, prywatnego właściciela.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar stanowi spuściznę Bełchatowa po przemyśle włókienniczym przez co jest elementem tożsamości miasta. Budynki nie mają charakteru zabytkowego i nie są wpisane do ewidencji czy rejestru zabytków.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, w którym zapisano funkcję handlową i przemysłową. Program rewitalizacji przewiduje funkcję handlową i kulturową, co jest zgodne z zamierzeniami inwestora prywatnego, będącego właścicielem terenu. Obecnie na terenie „Bawełnianki” znajduje się baza „PKS”.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach programu rewitalizacji przebudowano ul. Bawełnianą (bezpośrednio przylegającą do terenu) oraz zmodernizowano infrastrukturę komunalną w/w ulicy.

Stan zagospodarowania obszaru

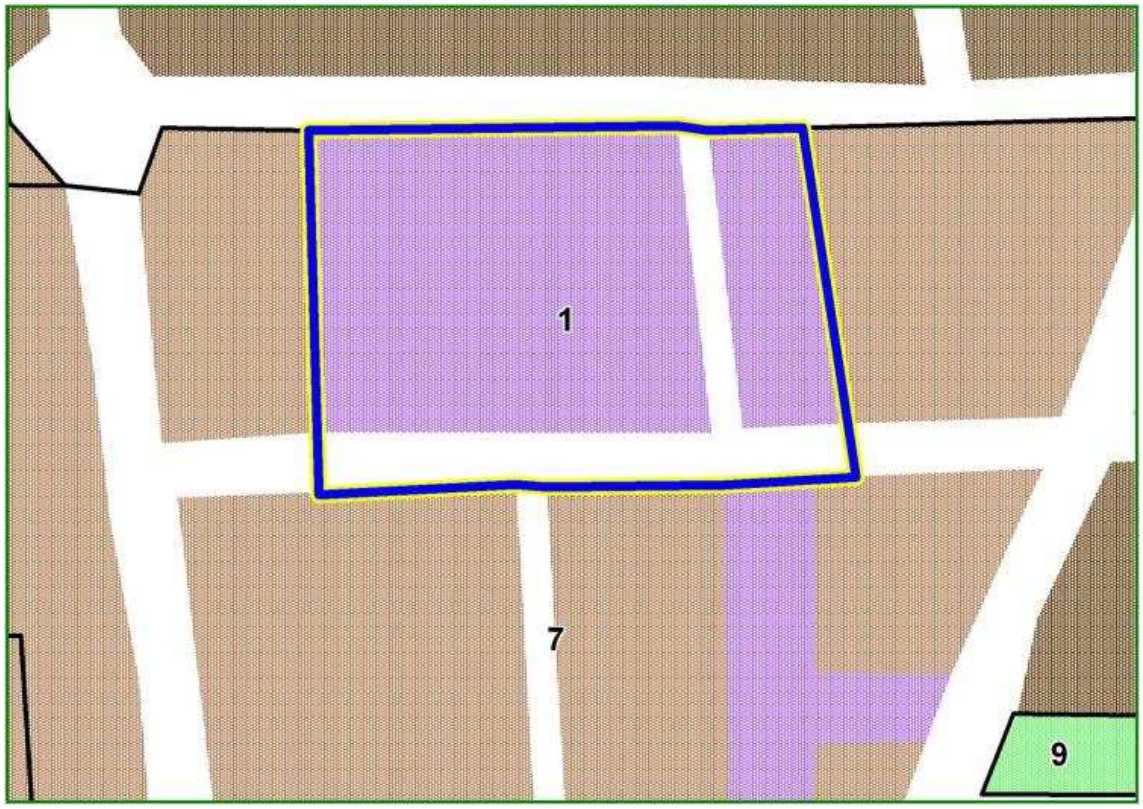
Na opisywanym terenie zachowano część zabudowy przemysłowej, w tym komin pełniący obecnie funkcję masztu dla nadajników GSM. Część budynków została wyburzona, co spowodowało odzyskanie znacznych powierzchni pod nową zabudowę. Zabudowa sąsiadująca jest zadbana i estetyczna, odnosi się to do zabudowy tak mieszkaniowej jak i usługowej. Ulice i chodniki są równe i wyremontowane.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar „Bawełnianki” otoczony jest zabudową mieszkaniową i usługową. Usługi zlokalizowane na zachód i południe od opisywanego terenu, zaś zabudowa mieszkaniowa otacza obszar z pozostałych stron, przy czym od południa dominuje budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, a od wschodu i północy budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Najmniejszą intensywnością zabudowy charakteryzuje się część mieszkaniowa położona na północ od „Bawełnianki”. Stan zabudowy sprawia dobre wrażenie.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



BEŁCHATOWSKIE ZAKŁADY
PRZEMYSŁU BAWEŁNIANEGO
SPÓŁKA Z O.O.

10

Obszar nr 2: Dworek Olszewskim

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**teren zieleni miejskiej**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**2,42 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar znajduje się w południowej części śródmieścia Bełchatowa, nad rzeką Rakówką. Głównym elementem architektonicznym parku jest dworek rodziny Olszewskich.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Opisywany teren ma wyjazd od strony wschodniej do ulicy T. Kościuszki. Z pozostałych stron otoczony jest zabudową mieszkaniową i rzeką. Ze względu na rekreacyjno-wypoczynkowy charakter obszaru dalsze rozwijanie infrastruktury drogowej nie jest celowe.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar jest kompletnie wyposażony w infrastrukturę techniczną, tj. przyłącze energetyczne, wodne, i kanalizacyjne a także posiada dostęp do sieci ciepłowniczej jak i gazowej.

Struktura własnościowa

Opisywany obszar należy do gminy, która jest jedynym właścicielem.

Kulturowa wartość obszaru

Dwór Olszewskich posiada wysoką wartość architektoniczną i wraz z zespołem parkowym tworzy istotny element tożsamości miasta. Dwór jest wpisany do ewidencji zabytków i wraz z otaczającym terenem objęty strefą konserwatorską. Całość tworzy zabytkowy układ urbanistyczny, który należy zabezpieczyć i zachować.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Opisywany obszar jest ujęty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przewidziano w nim kontynuację dotychczasowej funkcji zieleni publicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach programu rewitalizacji zainstalowany został „monitoring wizyjny". W przyszłości przewiduje się remont zabytkowego dworu, który prócz poprawy estetyki budynku umożliwi zwiększenie powierzchni wystawienniczej zlokalizowanego w nim muzeum regionalnego. Działania te mogą przyczynić się do uatrakcyjnienia Bełchatowa i zwiększenia ruchu turystycznego.

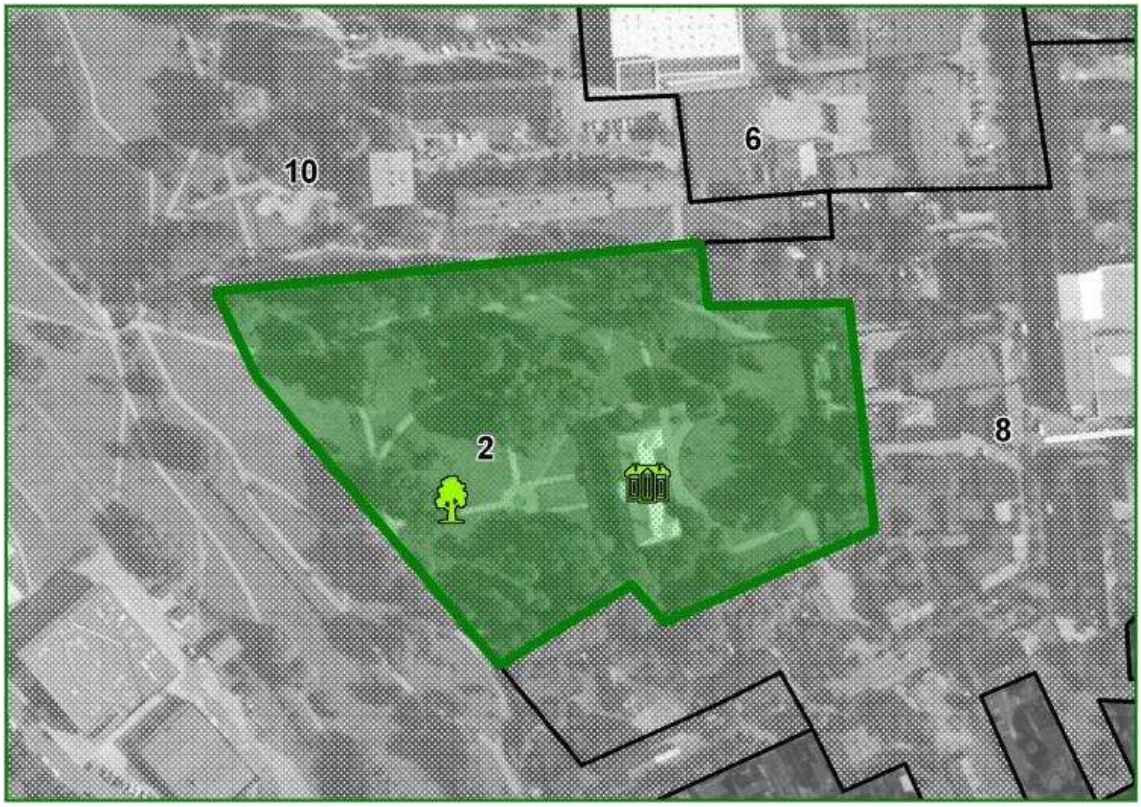
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar jest bardzo zadbany. Tereny komunikacyjne są wyremontowane i czyste, budynek dworku ma świeżo wyglądającą elewację, zieleń uporządkowana i uprzątnięta.

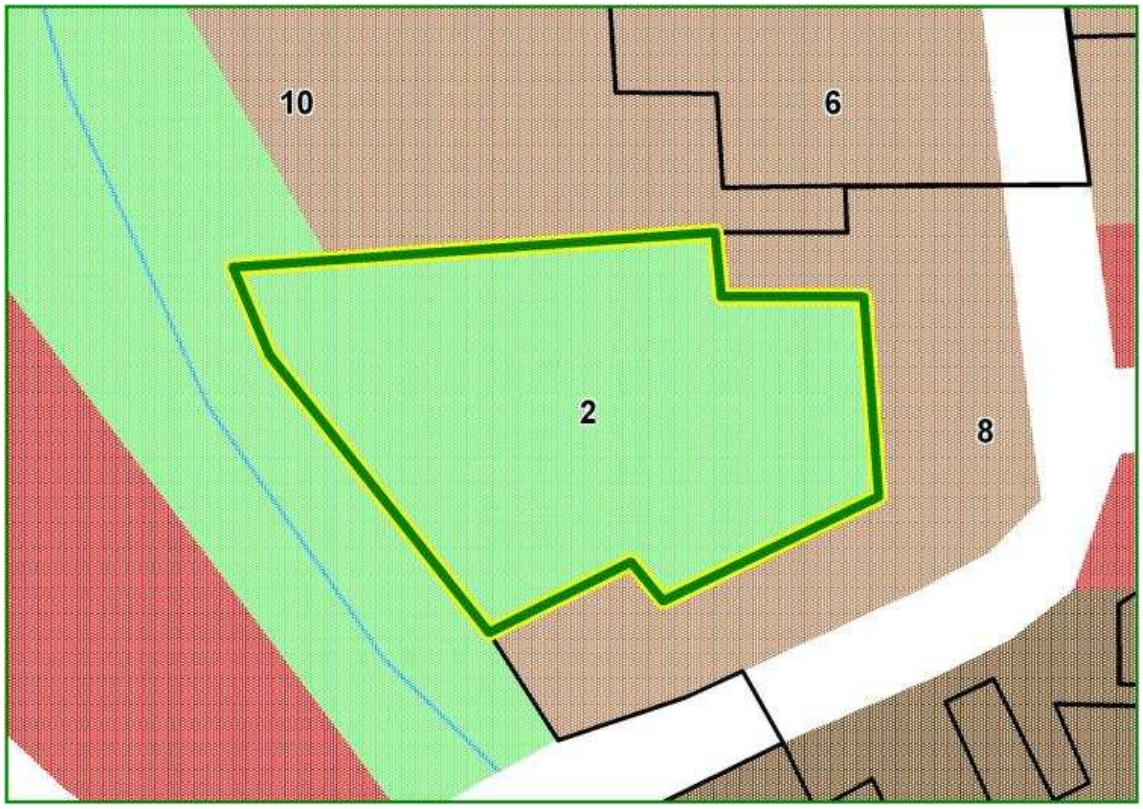
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Najgorsze wrażenie sprawia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (kamienice) od strony ul. T. Kościuszki. Bloki mieszkalne są ocieplone i mają kolorowe elewacje. Niezbyt dobre wrażenie sprawia chaos na drodze dojazdowej do opisywanego terenu.

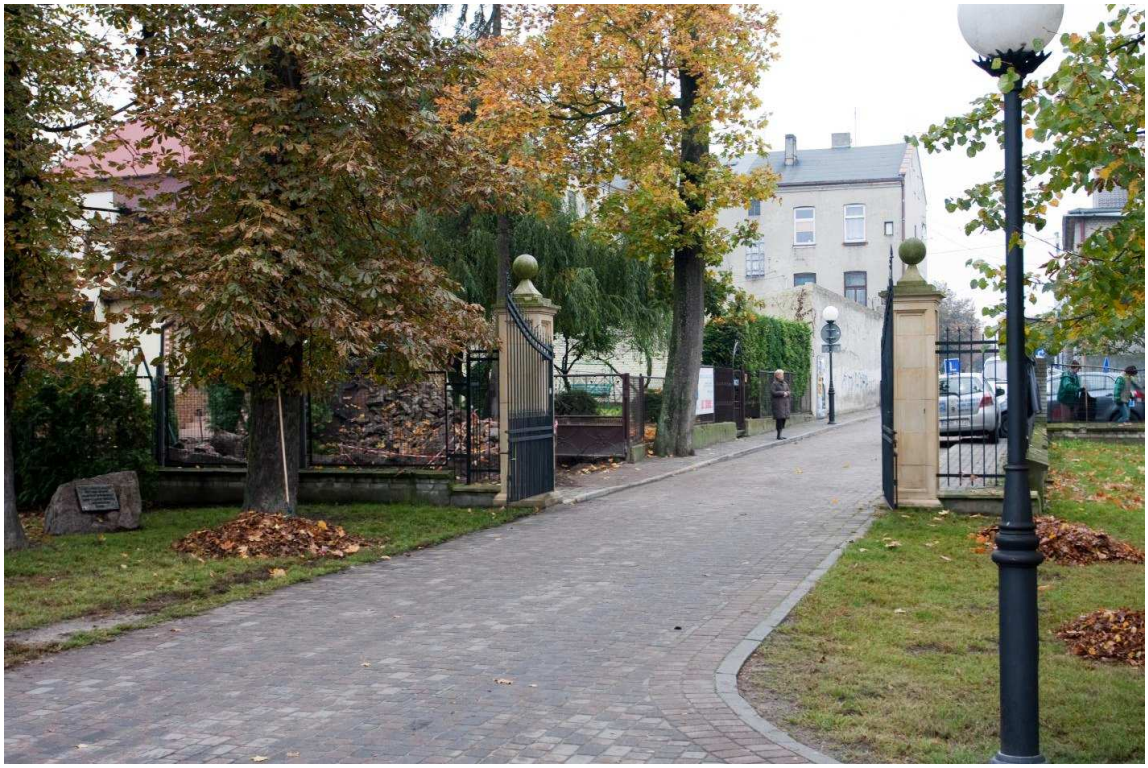
OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



ŚLADAMI WOJNY



Obszar nr 3: Plac Narutowicza

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**teren zieleni miejskiej**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**0,53 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Plac Narutowicza położony jest w samym sercu śródmieścia Bełchatowa. Od północy i zachodu graniczy ze szlakami komunikacyjnymi, od południa z kościołem rzymsko-katolickim a od wschodu z Miejskim Centrum Kulturalnym.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Plac Narutowicza jest bardzo dobrze skomunikowanym miejscem miasta. Komunikację na osi północ – południe zapewnia ulica T. Kościuszki i Fabryczna, zaś na osi wschód – zachód ulice Mielczarskiego i 19 Stycznia. Dogodne położenie komunikacyjne stało się jednak przyczyną przekształcenia części placu na parking samochodowy.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar ma kompletne wyposażenie w miejskie media; instalacje wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, oraz ciepłociąg.

Struktura własnościowa

Plac Narutowicza w całości jest własnością gminy miejskiej Bełchatów.

Kulturowa wartość obszaru

Opisywany obszar jest ważnym elementem tożsamości miasta. W pobliżu placu ulokowana jest większość najważniejszych urzędów i instytucji kultury. Plac Narutowicza objęty został ochroną konserwatorską, w planach jest wyłączenie placu z ruchu kołowego.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Plac Narutowicza objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z jego zapisów wynika przeznaczenie terenu pod funkcje usługowe, handlowe i jako zielona przestrzeń publiczna. Program rewitalizacji zawęża dostępny katalog funkcji terenu jedynie do zielonej przestrzeni publicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach programu rewitalizacji wyremontowano ulicę Fabryczną, zmodernizowano infrastrukturę komunalną oraz wybudowano monitoring wizyjny. Dalsze plany zakładają wyłączenie placu z ruchu kołowego, likwidację parkingu i docelowo stworzenie placu o charakterze rynku.

Stan zagospodarowania obszaru

Najistotniejsze zmiany w zagospodarowaniu opisywanego terenu dopiero mają nastąpić i wiążą się one z planami stworzenia nowego rynku miasta. Obecnie plac sprawia wrażenie rozgrzebanego placu budowy. Odczucie panującego chaosu zwiększa dość intensywny ruch kołowy i wykorzystanie części placu jako parkingu samochodowego.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Sąsiednie tereny wpisują we wrażenie tymczasowości płynące z samego placu. Część budynków jest wyremontowana, część budynków jest w trakcie remontu, pozostała część na remont oczekuje. Jednak fakt, że plac i sąsiednie kamienice są przebudowane jest korzystny, bowiem daje nadzieje na stworzenie atrakcyjnego miejsca w przyszłości, gdy podjęte działania rewitalizacyjne zostaną ukończone.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

PKO BANK POLSKI
EPA 78SG

OPIUM
PERFUMERIA

Obszar nr 4: Parafia pw. Narodzenia NMP

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**usługi**
Pierwotna funkcja:	**usługi**
Obecna funkcja:	**usługi – teren kościelny**
Powierzchnia:	**1,5 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Teren parafialny położony jest w samym sercu śródmieścia, na południe od placu Narutowicza, na północ od osiedla „Śródmieście" i na wschód od urzędu miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Dostępność komunikacyjną opisywanego obszaru zapewniać może ul. T. Kościuszki oraz dojazd lokalny od wschodniej strony. Nie ma planów dalszej rozbudowy infrastruktury komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar położony jest w samym centrum miasta, wyposażony jest więc w komplet przyłączy: elektroenergetyczne, wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze i gazowe.

Struktura własnościowa

Jedynym właścicielem terenu jest parafia rzymsko-katolicka.

Kulturowa wartość obszaru

Opisywany obszar charakteryzuje się wysokimi wartościami kulturowymi; tworzy tożsamość miejską, stanowi element zabytkowego układu rozplanowania, jest w strefie ochrony konserwatorskiej, natomiast sam budynek kościoła jak obiektem zabytkowym wpisanym do rejestru i ewidencji zabytków. Murowany budynek kościoła pochodzi z 1721 roku. W wyposażeniu zachował się późnobarokowy Ołtarz Wielki wraz z obrazem Matki Boskiej Częstochowskiej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, który – podobnie jak lokalny program rewitalizacji – przewiduje utrzymanie obecnej (sakralnej) funkcji terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dotychczasowe działania rewitalizacyjno-remontowe prowadzone były przez parafię. Ich rezultat należy uznać za pozytywny, bowiem budowle znajdujące się na opisywanym terenie sprawiają bardzo dobre wrażenie. Działania miasta ograniczają się do obejmowania sąsiednich terenów monitoringiem wizyjnym oraz rozpoczęcia prac rewitalizacyjnych przyległych kwartałów.

Stan zagospodarowania obszaru

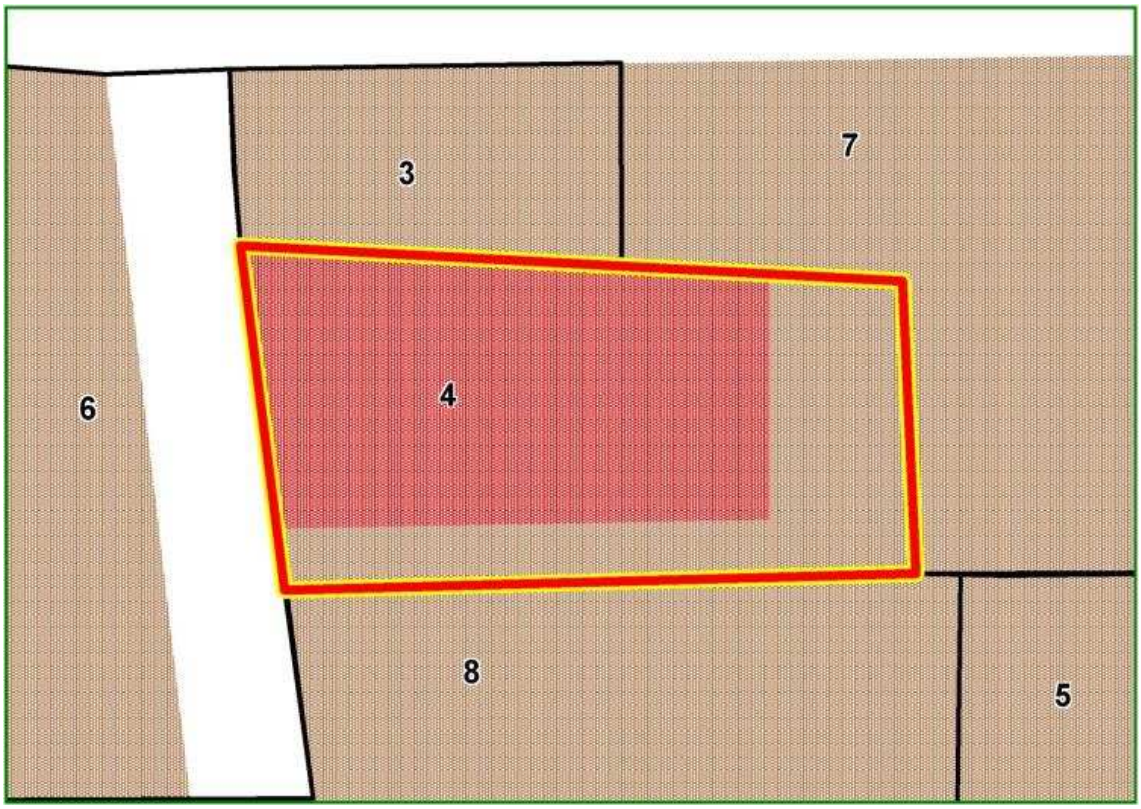
Opisywany obszar to w większości tereny zielone. Zieleń jest zadbana, szlaki komunikacyjne odnowione, zabytkowe zabudowania wyremontowane i estetyczne. Teren parafii stanowi atrakcyjne miejsce w przestrzeni miasta.

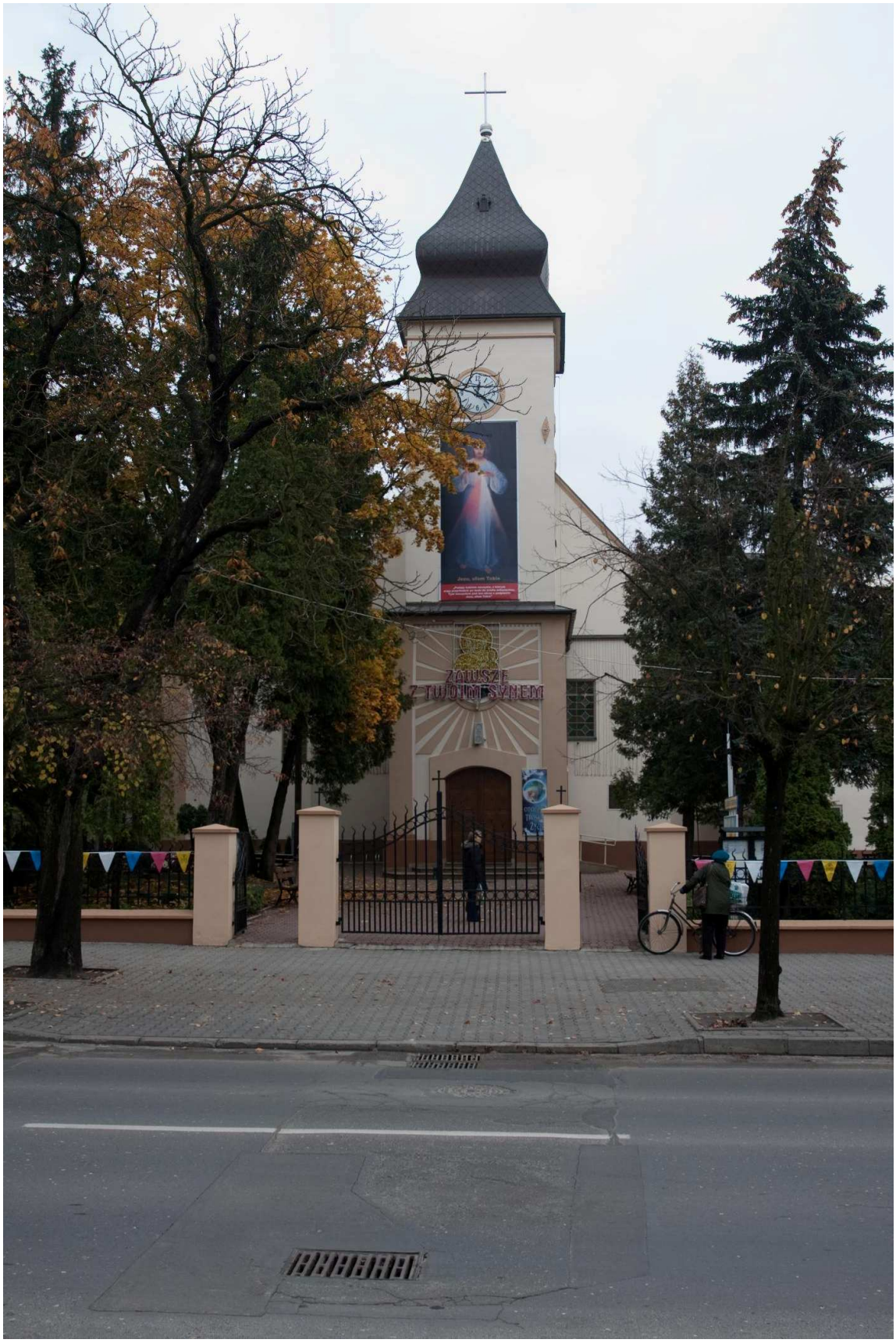
Stan zagospodarowania terenów otaczających

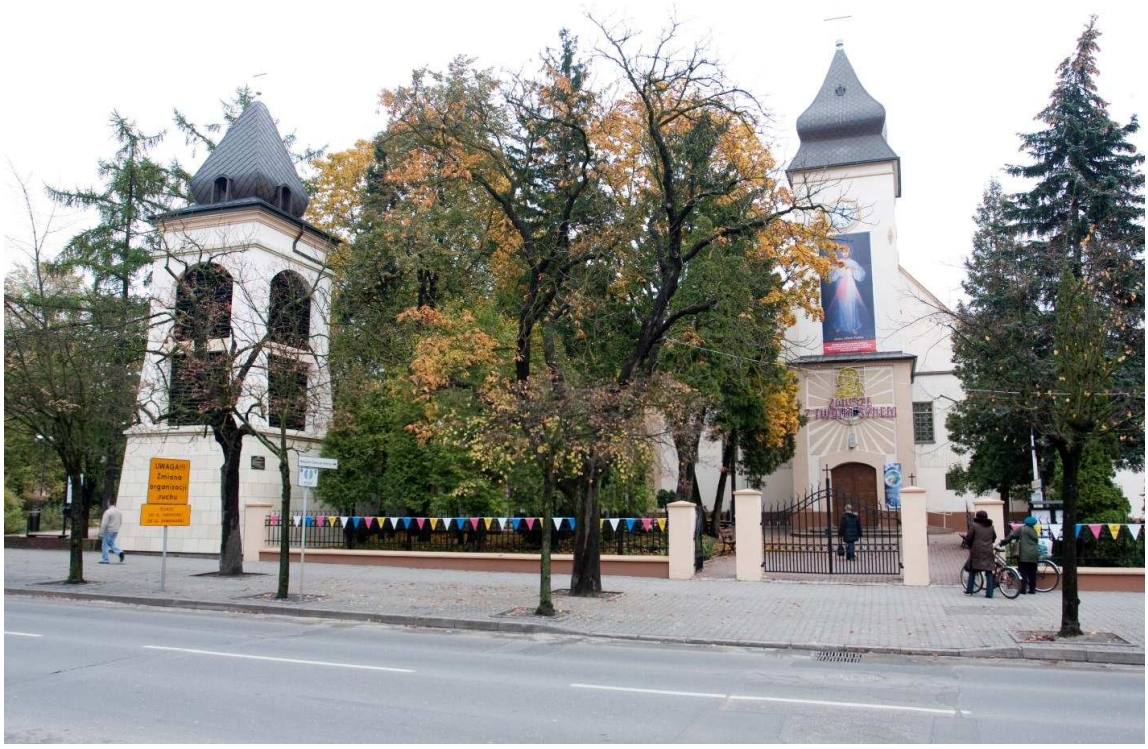
Tereny sąsiadujące charakteryzują się na ogół dobrym stanem zagospodarowania. Położony po przeciwnej stronie ul. T. Kościuszki Urząd Miasta sprawia estetyczne wrażenie, a po zakończeniu remontu placu Narutowicza istnieje szansa na stworzenie większego kwartału zadbanej przestrzeni miejskiej. Pewien dysonans w harmonii architektonicznej wprowadza maszt nadawczo-odbiorczy położony na południe od Urzędu Miasta.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET




ZOSTAŃ
Z TWOIM SYNEM


UWAGA!!!
Zmiana
organizacji
ruchu

Obszar nr 5: „ARiMR”

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**usługi użyteczności publicznej**
Pierwotna funkcja:	**usługowa**
Obecna funkcja:	**usługowa**
Powierzchnia:	**7,35 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Teren położony jest w południowej części śródmieścia, a jego centralną oś stanowi, przebiegająca równoleżnikowo, ulica 1-go Maja.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obsługa komunikacyjna tego obszaru realizowana jest przez trzy drogi powiatowe (ulice: 1-go Maja, S. Okrzei i Kwiatową) rozprowadzające ruch w kierunkach wschód – zachód i północ – południowy-wschód. W planach jest wybudowanie dodatkowej drogi lokalnej. Ze względu na położenie bliskie ścisłemu śródmieściu obszar jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności usługowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar jest wyposażony w kompletną infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, a także ciepłociąg i gazociąg.

Struktura własnościowa

Struktura właścicielska opisywanego obszaru jest złożona; poszczególne działki mają różnych właścicieli o różnym pochodzeniu (gmina, skarb państwa, prywatni).

Kulturowa wartość obszaru

Pomimo iż obszar stanowi element tożsamości miejskiej jego wartość kulturowa jest niewielka; żaden z budynków nie został wpisany do ewidencji czy rejestru zabytków, sam układ urbanistyczny również nie podlega ochronie.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza na tym terenie funkcję usługową i usługowo-mieszkaniową (w północnej części). Na opisywanym obszarze znajduje się szereg instytucji użyteczności publicznej: komisariat policji, agencja rynku rolnego, przychodnia lekarska, zespół szkół ponadgimnazjalnych i sąd rejonowy.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach zaplanowanych działań rewitalizacyjnych zainstalowano monitoring wizyjny oraz rozpoczęto budowę drogi lokalnej.

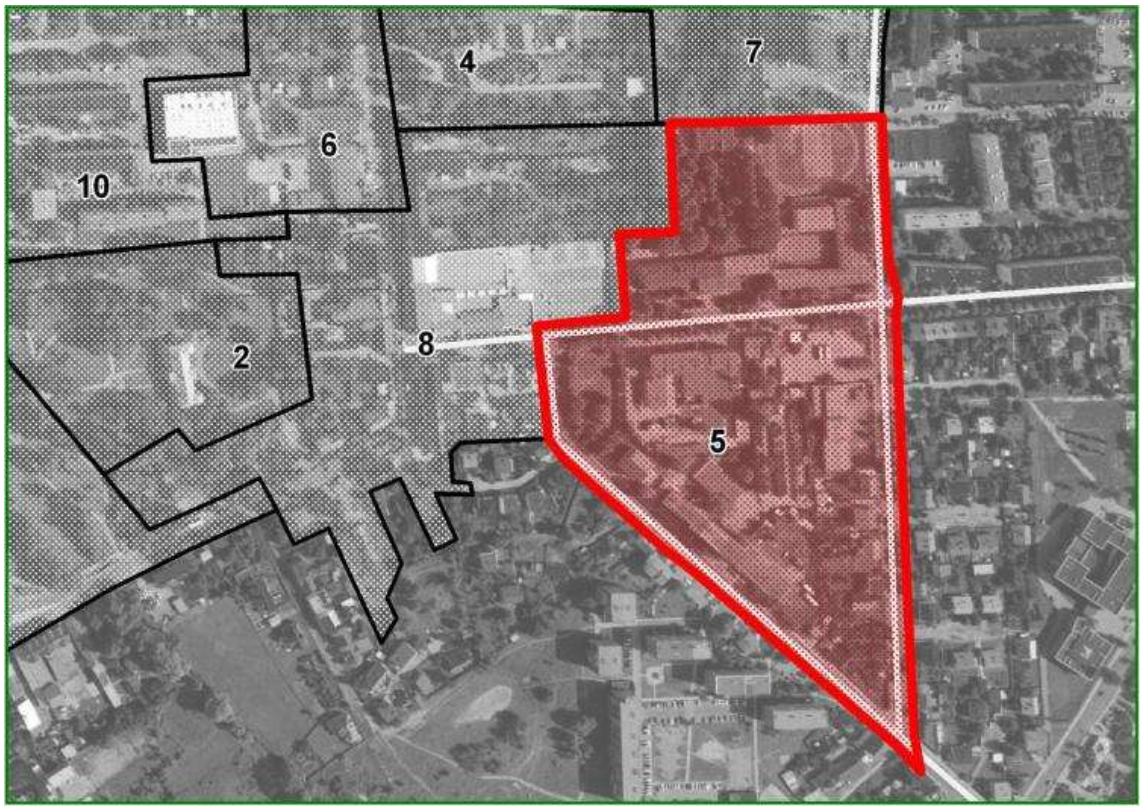
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar sprawia korzystne wrażenie; budynki mają na ogół wyremontowane elewacje, stan jezdni i chodników jest dobry. Nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwa zainstalowany monitoring.

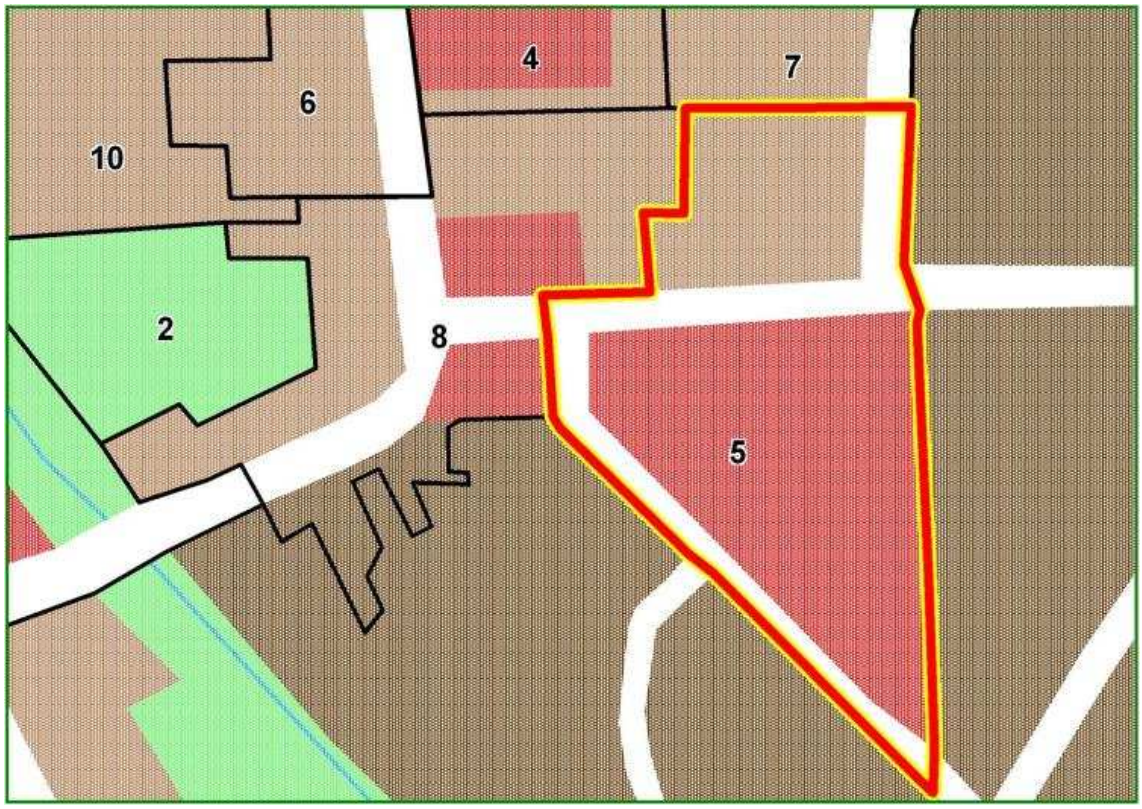
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Otaczające tereny nie odbiegają wizualnie w znaczący sposób od opisywanego terenu. Gorzej można oceniać najwyżej sąsiadujące osiedle 1000-lecia, gdzie widoczny jest upływ czasu, pomimo ocieplonych ścian budynków.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



GALERIA BEŁCHATÓW
Orange
MEBLE
Meble VOX
KREDYTY
Zyskowne LOKATY
SKOK KOPERNIK

BIG STAR
EBE 8629

CENTRUM
BEŁCHATÓW
Natura

Obszar nr 6: Urząd Miasta

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**usługi użyteczności publicznej**
Pierwotna funkcja:	**usługowa**
Obecna funkcja:	**usługowa**
Powierzchnia:	**2,44 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Opisywany obszar znajduje się w samym sercu śródmieścia Bełchatowa. Wraz z przebudowywanym placem Narutowicza i sąsiadującym terenem parafialnym tworzą ścisłe centrum miasta, którego osią jest ulica T. Kościuszki.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Za obsługę komunikacyjną obszaru odpowiada w głównej mierze ulica T. Kościuszki o południkowym przebiegu (droga powiatowa). Obsługę na osi wschód – zachód zapewnia ulica Mielczarskiego, mająca status drogi lokalnej. Najbliższe plany nie przewidują rozszerzenia siatki ulic na tym terenie.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Centralna lokalizacja terenu niesie ze sobą korzyści przejawiające się kompletnym wyposażeniem w infrastrukturę techniczną: elektroenergetyczną, wodno-kanalizacyjną, gazową i ciepłowniczą.

Struktura własnościowa

Na opisywanym terenie działki ma wielu właścicieli. Struktura właścicielska także jest zróżnicowana, ponieważ działki należą do skarbu państwa, samorządu gminnego oraz do prywatnych właścicieli.

Kulturowa wartość obszaru

Ze względu na pełnioną funkcję oraz położenie w przestrzeni miasta, opisywany teren tworzy miejską tożsamość Bełchatowa i został objęty ochronną strefą konserwatorską. Żaden z budynków nie został uznany za zabytkowy i nie figuruje w rejestrze lub ewidencji zabytków.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Przeszła, obecna jak i planowana funkcja terenu, określona w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego, jest taka sama – teren usługowy.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach działań Lokalnego Programu Rewitalizacji na opisywanym obszarze został zainstalowany system monitoringu wizyjnego.

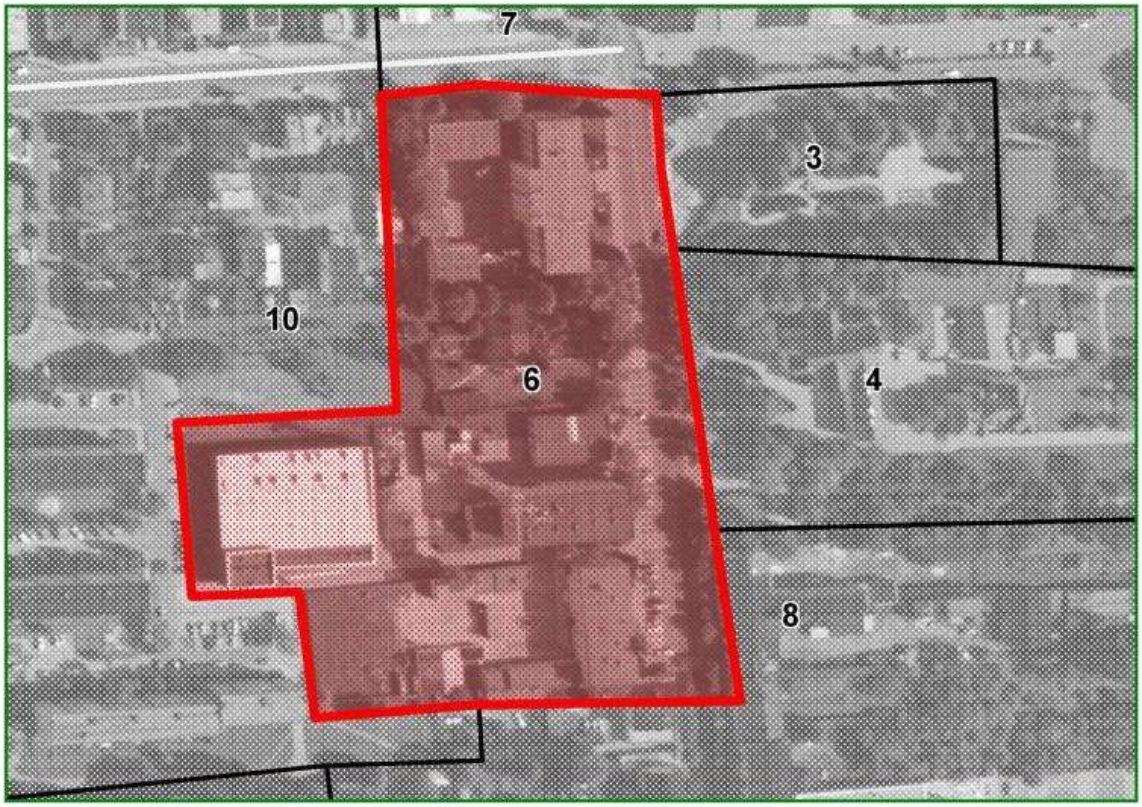
Stan zagospodarowania obszaru

Budynki użyteczności publicznej znajdujące się na opisywanym obszarze (Urząd Miasta, Straż Miejska, biblioteka miejska i powiatowa, Urząd Gminy) sprawiają korzystne wrażenie. Elewacje są czyste i estetyczne, stan chodników przed budynkami nie budzi zastrzeżeń a nawierzchnia ulic jest równa. Istotny dysonans architektoniczny wprowadza dominanta wysokościowa, którą jest maszt nadawczo-odbiorczy zlokalizowany na południe od miejskiego urzędu.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Sąsiadujące tereny nie odbiegają znacznie estetyką od opisywanego obszaru. Przebudowywany właśnie plac Narutowicza po zakończeniu inwestycji przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności całego śródmieścia. Najwięcej zastrzeżeń można mieć do estetyki zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim starych kamienic i bloków mieszkalnych.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

BEŁCHATÓW

Obszar nr 7: Pabianicka - Piłsudskiego

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**25,25 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Opisywany obszar położony jest w północnej części śródmieścia. Z trzech stron otacza teren numer 1 („Bawełnianka") od zachodu graniczy z terenem numer 10 („Czapliniecka") a na południu z terenami 6 („Urząd Miasta), 3 („Plac Narutowicza"), 4 („parafia p.w. Narodzenia NMP") i 5 („ARiMR"). Na południowym-wschodzie terenu leży Plac Wolności, który ze względu na swoją odrębność stał się enklawą i został opisany odrębnie (teren numer 9). Głównymi osiami terenu są ulice: H. Sienkiewicza, Pabianicka, J. Piłsudskiego oraz 19 Stycznia.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Gęsta sieć komunikacyjna zapewnia dobre skomunikowanie obszaru z pozostałymi częściami miasta. Najważniejszą arterią komunikacyjną jest ulica H. Sienkiewicza, która pełni także rolę drogi krajowej (DK 8). Jest to zarazem północna granica obszaru. We wschodniej części opisywanego terenu za obsługę relacji północ-południe odpowiada ulica Pabianicka, która jest drogą wojewódzka (DW 485), natomiast w zachodniej części jest to ulica J. Piłsudskiego (droga powiatowa). Za obsługę ruchu wewnętrznego odpowiada pięć dróg klasy lokalnej. Na chwilę obecną nie ma planów dalszej rozbudowy układu komunikacyjnego.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar wyposażony jest w kompletną infrastrukturę techniczną, obejmującą przyłącza: elektroenergetyczne, wodno-kanalizacyjne, gazociągowe i cieplne.

Struktura własnościowa

Na opisywanym terenie działki ma wielu właścicieli. Struktura właścicielska także jest zróżnicowana, ponieważ działki należą do skarbu państwa, samorządu gminnego oraz do prywatnych właścicieli.

Kulturowa wartość obszaru

Ze względu na centralne położenie opisywany obszar stanowi element tożsamości miejskiej i został objęty ochronną strefą konserwatorską. Na powyższym terenie nie ma obiektów wpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który dopuszcza na nim funkcje mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i handlową. Funkcja mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa jest dominująca.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach działań rewitalizacyjnych wybudowany został monitoring wizyjny, a także rozpoczęto remonty nawierzchni ulic i wymianę infrastruktury podziemnej. Opisywany obszar może wiele zyskać na atrakcyjności jeżeli skuteczne okażą się zamierzenia prywatnego inwestora na terenie „Bawełnianki" (obszar numer 1).

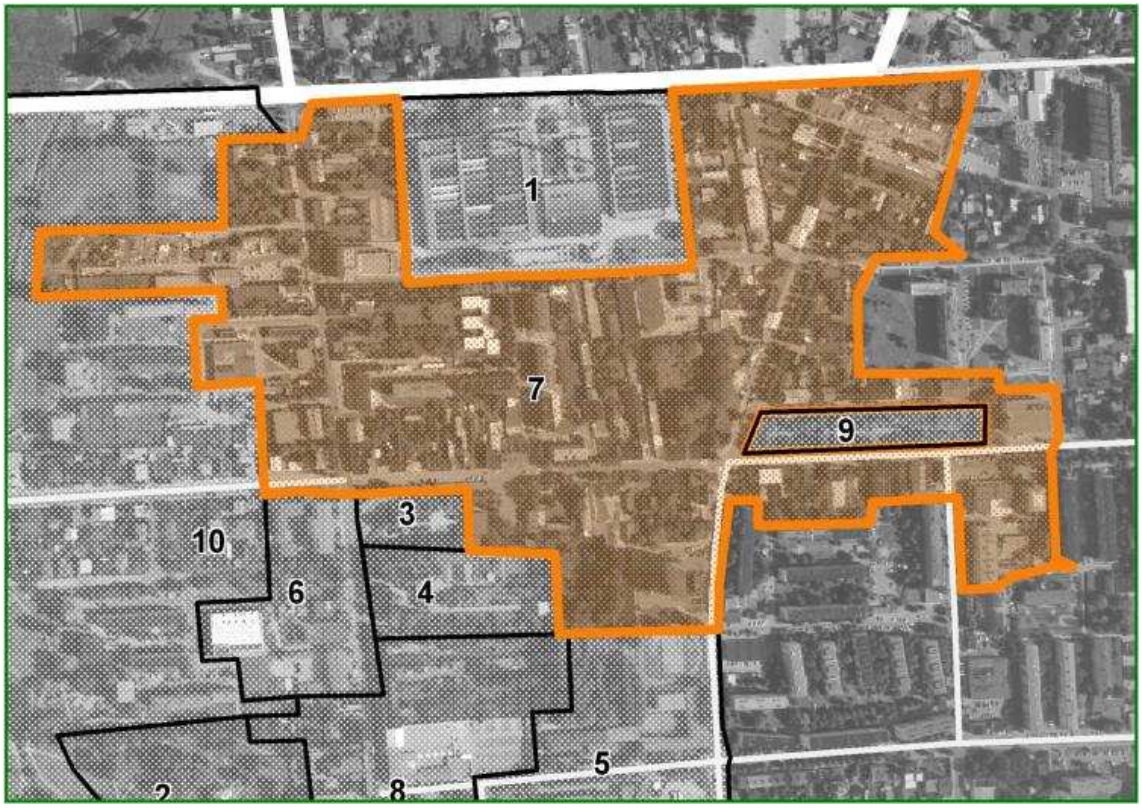
Stan zagospodarowania obszaru

Budynki na opisywanym obszarze prezentują różny stopień estetyki, jednak ogólne wrażenie jest pozytywne. Nie ma widocznych enklaw zdewastowanych budynków, a obiekty w wyraźnie gorszym stanie technicznym występują punktowo.

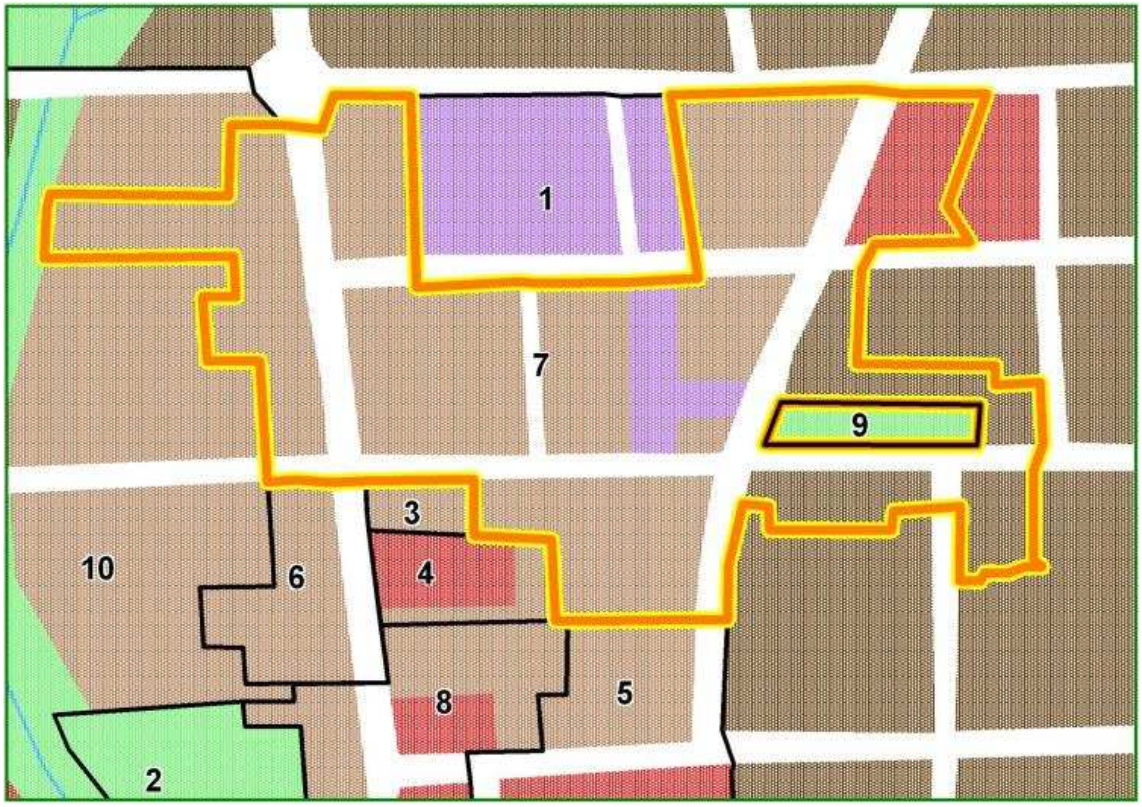
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Tereny otaczające prezentują dobry poziom zagospodarowania a ulice i chodniki są wyremontowane. Znacznej poprawy atrakcyjności otaczających terenów należy upatrywać w planowanych pracach rewitalizacyjnych na placu Narutowicza i terenie „Bawełnianki".

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



041 527
041 528
czynne: pn, śr, pt
ile zdołasz
044/ 635 27 52
EBE 52JJ

Obszar nr 8: 9 Maja

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**5,57 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Opisywany obszar położony jest w południowej części śródmieścia Bełchatowa i od północnego zachodu graniczy z terenem 2 („Dworek Olszewskich"), od północy z terenami 6 („Urząd Miasta") i 4 („Parafia p.w. Narodzenia NMP"), a od wschodu krótkim fragmentem z terenem 7 („Pabianicka – Piłsudskiego") i 5 („ARiMR").

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dwie drogi powiatowe (ul. 9 Maja i T. Kościuszki) oraz ulice lokalne. Dostępność komunikacyjna ścisłego centrum jest duża i nie wymaga korzystania ze środków lokomocji.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar wyposażony jest w kompletną infrastrukturę techniczną, obejmującą przyłącza: elektroenergetyczne, wodno-kanalizacyjne, gazociągowe i cieplne.

Struktura własnościowa

Na opisywanym terenie działki ma wielu właścicieli. Struktura właścicielska także jest zróżnicowana, ponieważ działki należą do skarbu państwa, samorządu gminnego oraz do prywatnych właścicieli.

Kulturowa wartość obszaru

Ze względu na centralne położenie opisywany obszar stanowi element tożsamości miejskiej i został objęty ochronną strefą konserwatorską. Na powyższym terenie nie ma obiektów wpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego który dopuszcza funkcje: mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i handlowe. Pod względem funkcjonalnym obszar jest podobny do terenu „Pabianicka-Piłsudskiego".

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach działań rewitalizacyjnych wybudowany został monitoring wizyjny.

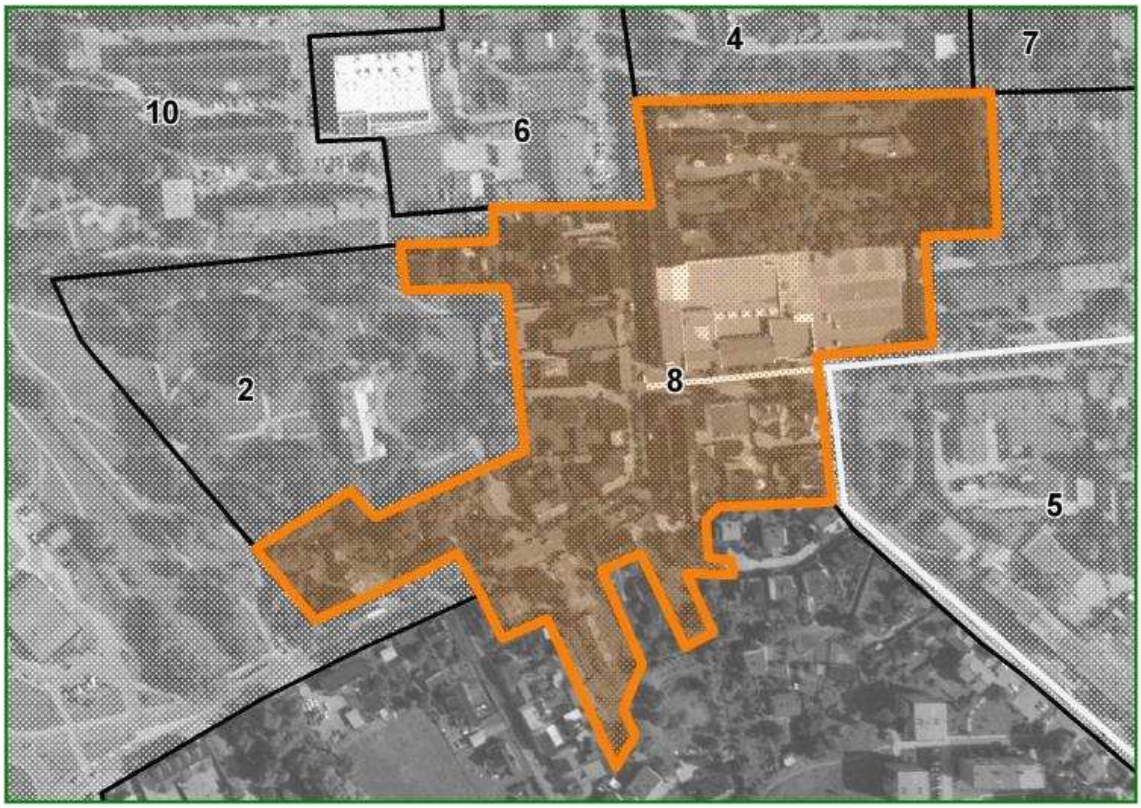
Stan zagospodarowania obszaru

Stan wizualny opisywanego obszaru najlepszy jest w okolicach skrzyżowania 1 Maja i T. Kościuszki. Dominuje tam zadbana i raczej nowoczesna zabudowa usługowa. Zabudowa mieszkaniowa prezentuje różny poziom estetyki i chaosu przestrzennego, choć na uznanie zasługują wyremontowane ulice i chodniki.

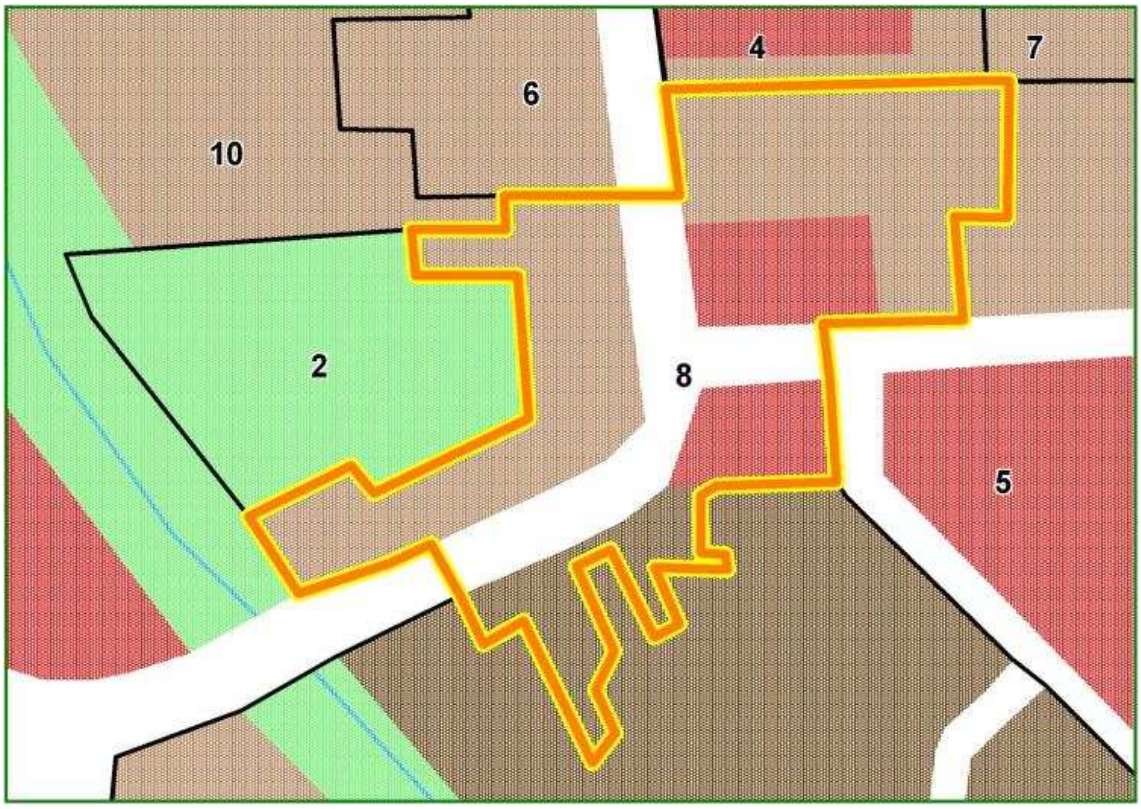
Stan zagospodarowania terenów otaczających

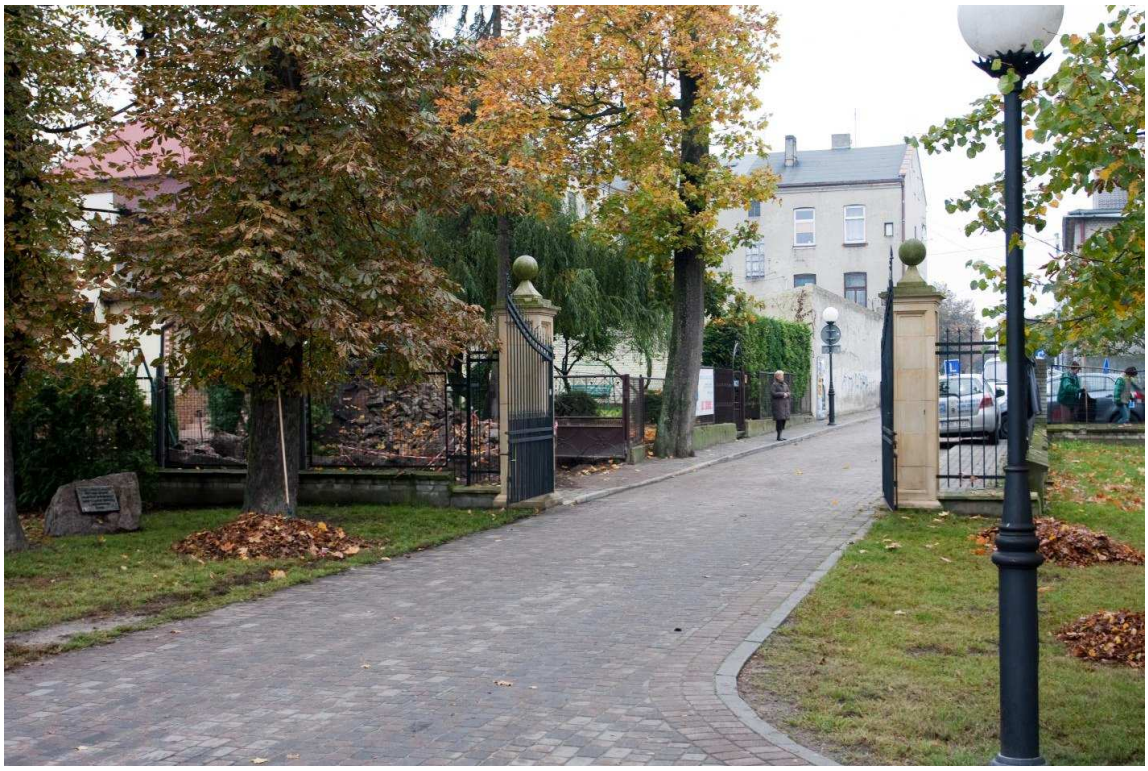
Można uznać, że stan zagospodarowania terenów sąsiednich jest lepszy niż opisywanego obszaru, gdyż otaczają go albo tereny zielone („Dworek Olszewskich", „Parafia p.w. Narodzenia NMP") albo zabudowa usługowa („Urząd Miasta", „ARiMR"), gdzie ze względu na strukturę właścicielską, łatwiej utrzymać czystość i porządek.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





GALERIA
INGLOT

Obszar nr 9: Plac Wolności

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**teren zieleni miejskiej**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**0,9 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Plac Wolności położony jest we wschodniej części centrum u zbiegu ulic J. Piłsudskiego i gen. L. Czyżewskiego (przedłużenie ul. 19 Stycznia). Plac ma charakter parku ogólno miejskiego i stanowi niewielki choć atrakcyjny teren spacerowo-rekreacyjny dla mieszkańców miasta. Ze względu na odmienny charakter, Plac Wolności został wydzielony z terenu siódmego („Pabianicka-Piłsudskiego") w formie funkcjonalnej enklawy.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają dwie drogi powiatowe (ul. J. Piłsudskiego i gen. L. Czyżewskiego) oraz droga lokalna położona po wschodniej stronie placu. Układ drogowy zapewnia możliwość sprawnego dojazdu do Placu Wolności z każdego rejonu miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Opisywany obszar wyposażony jest w kompletną infrastrukturę techniczną, obejmującą przyłącza: elektroenergetyczne, wodno-kanalizacyjne, gazociągowe i cieplne.

Struktura własnościowa

Plac Wolności ma jednego właściciela i jest nim skarb państwa.

Kulturowa wartość obszaru

Położenie Placu Wolności w przestrzeni miasta czyni go jednym z elementów budujących tożsamość Bełchatowa. Jest to jedno z niewielu zielonych miejsc w ścisłym centrum Bełchatowa, gdzie mieszkańcy mają swobodny dostęp. Obszar został objęty ochronną strefą konserwatorską.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Plac Wolności objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji oraz planem zagospodarowania przestrzennego. W miejscowym planie zapisano utrzymanie obecnej funkcji, tj. terenu zieleni publicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji rozpoczęto modernizację układu drogowego oraz zainstalowano monitoring wizyjny. Wraz z rewitalizowanym Placem Narutowicza i pierzejami ul. 19 Stycznia Plac Wolności ma szansę stworzyć większy fragment atrakcyjnej przestrzeni miejskiej.

Stan zagospodarowania obszaru

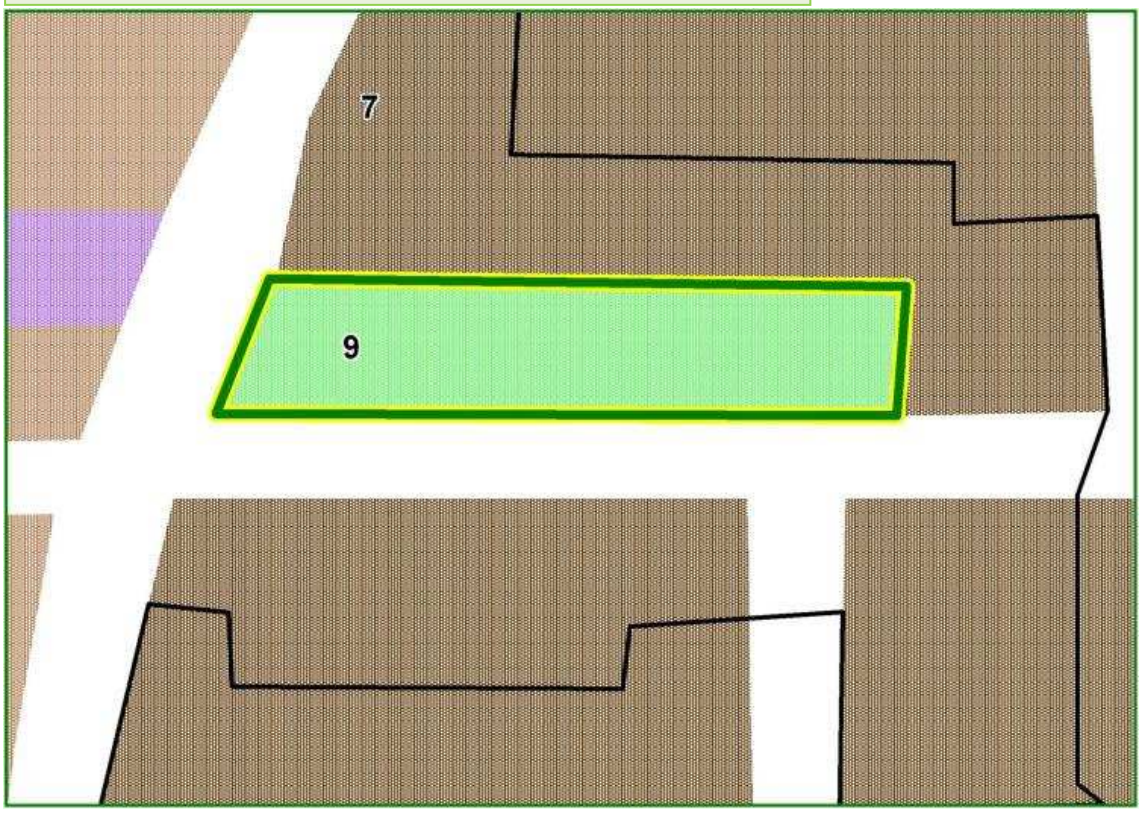
Stan wizualny placu należy ocenić pozytywnie. Teren jest regularnie uprzątany, nawierzchnia ścieżek jest nowa lub na nową wygląda, nie widać oznak dewastacji terenu. Zieleń jest uregulowana, przycięta i sprawia wrażenie zdrowej. Mankamentem placu jest jego powierzchnia; w mieście wielkości Bełchatowa przydało by się więcej takich terenów jak Plac Wolności. Rewitalizowany Plac Narutowicza w większym stopniu spełni funkcję reprezentacyjnej przestrzeni publicznej, natomiast Plac Wolności ma być miejscem wypoczynku i rekreacji, a do tej drugiej funkcji – ze względu na powierzchnie – niezbyt się nadaje.

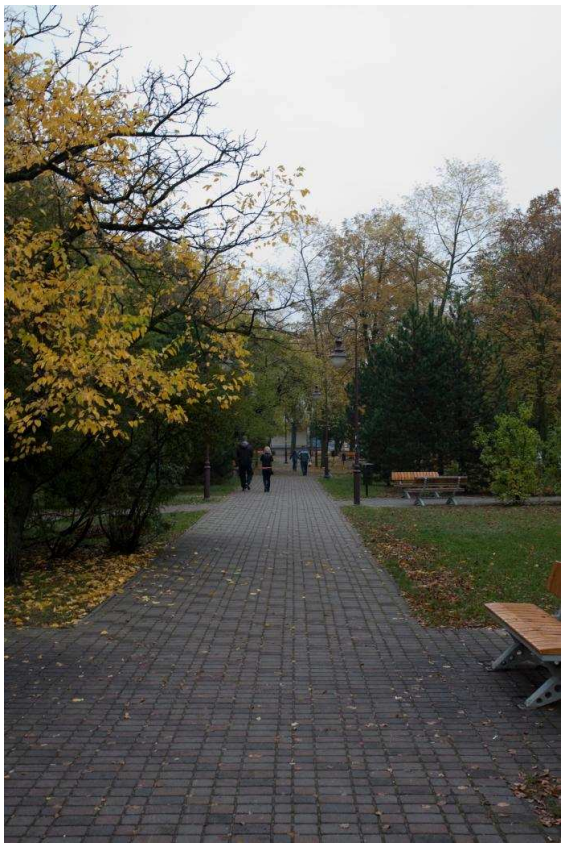
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Tereny otaczające charakteryzują się dość spójnym zagospodarowaniem, jednak prezentują różny stopień atrakcyjności wizualnej. W największej mierze zależy to od stanu wizualnego kamienic tworzących pierzeje ulic otaczających plac. Niektóre są wyremontowane, inne na remont dopiero czekają. Pewnym dysonansem są parkujące wzdłuż granic placu samochody, jednak ze względu na niedostatek miejsc parkingowych w centrum jest to rozwiązanie konieczne, przynajmniej do czasu wybudowania nowych parkingów.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





Obszar nr 10: Czapliniecka

Miasto:	**Bełchatów**
Typ funkcjonalny:	**mieszkaniowo-usługowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszana (mieszkaniowa i usługowa)**
Powierzchnia:	**81,7 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Opisywany obszar położony jest w zachodniej części miasta od wschodu granicząc z czterema innymi strefami przeznaczonymi do rewitalizacji („Pabianicka-Piłsudskiego", „Urząd Miasta", „Dworek Olszewskich" i „9 Maja"). Główną oś obszaru tworzy ulica Czapliniecka, zachodnią i północną granicą jest droga krajowa numer osiem, natomiast od południa granicę tworzy ulica Lipowa.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Rzeka Rakówka oddziela wyraźnie obszar od ścisłego centrum Bełchatowa, jednak dojazd do śródmieścia zapewniają aż trzy przeprawy mostowe – al. Włókniarzy, ul. Mielczarskiego i ul. 9 Maja. Prze obszar przebiega jedna droga krajowa (DK8 – Al. Włókniarzy), jedna droga wojewódzka (DW484 – ul. Czapliniecka), jedna droga powiatowa (ul. Lipowa) i 17 dróg lokalnych. W planach jest poszerzenie istniejącej infrastruktury komunikacyjnej o kolejną drogę o charakterze lokalnym.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w kompletną infrastrukturę, obejmującą sieci wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i oraz ciepłownicze.

Struktura własnościowa

Ze względu na znaczny udział zabudowy jednorodzinnej struktura właścicielska opisywanego obszaru jest bardzo rozdrobniona, choć prócz właścicieli prywatnych są także skarb państwa oraz samorząd gminny.

Kulturowa wartość obszaru

Opisywany obszar nie posiada istotnego potencjału kulturowego, zabytkowych budynków ani nie jest objęty jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Opisywany obszar nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego gminy ani lokalnym programem rewitalizacji. W Studium… wskazano funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Miasto nie podjęło ani nie planuje się podjąć w najbliższym czasie zorganizowanego działania rewitalizacyjnego.

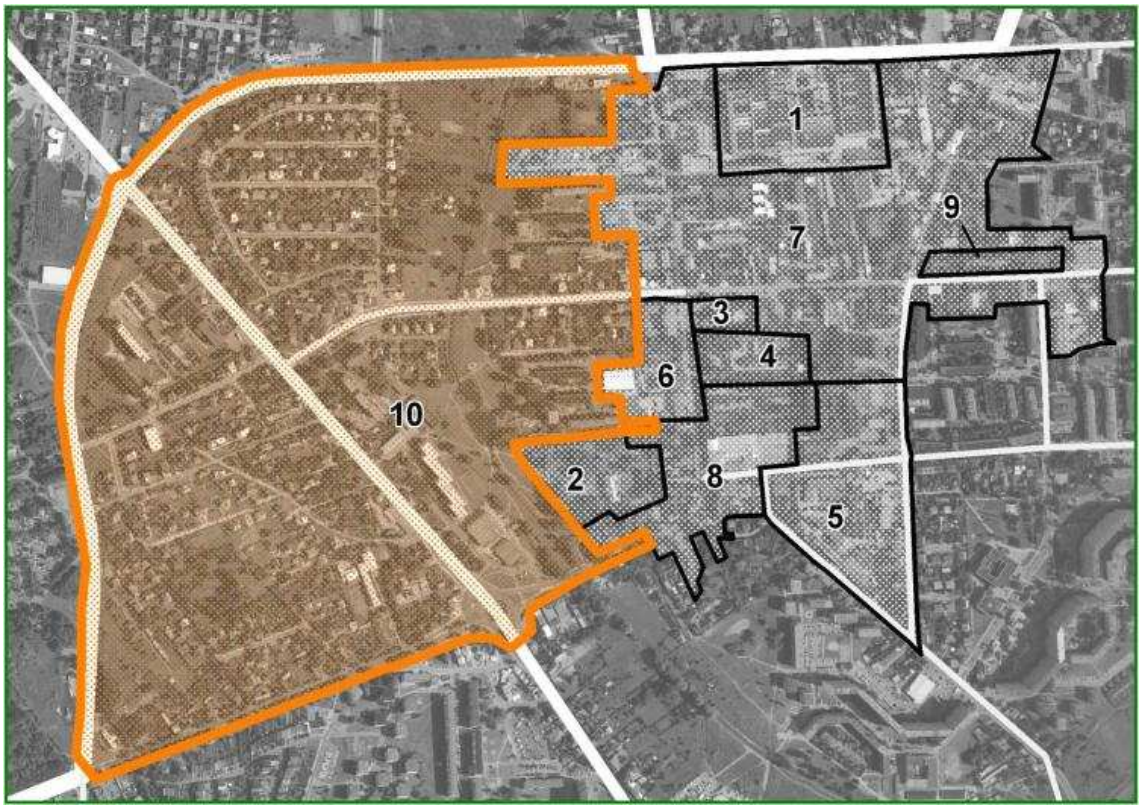
Stan zagospodarowania obszaru

Przeważająca część obszaru znajduje się w prywatnych rękach, więc stan zagospodarowania obszaru jest bardzo różny i zależy od kondycji materialnej, gustu i chęci właściciela.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

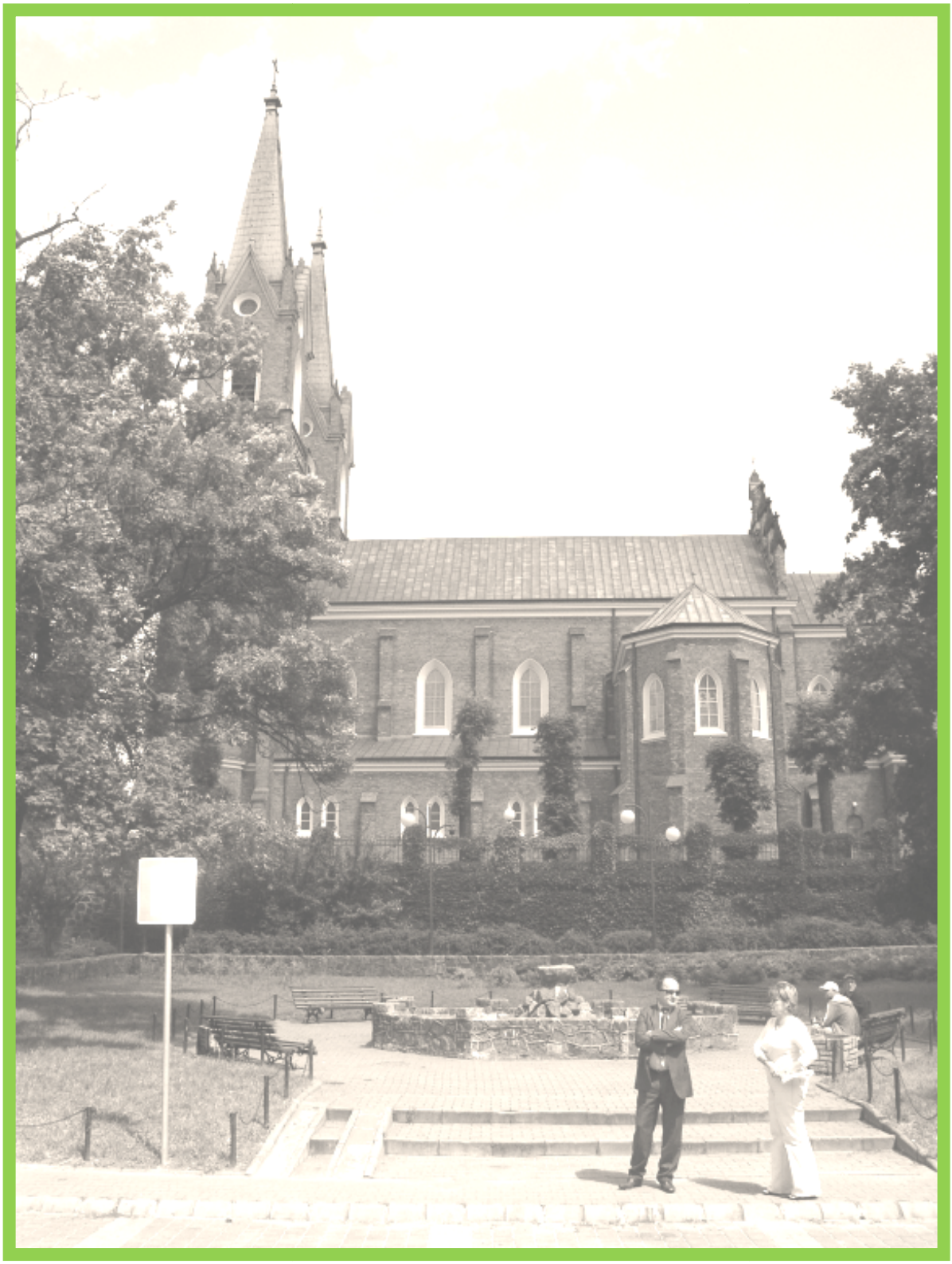
Od zachodu opisywany teren graniczy z kompleksem zieleni miejskiej (Park Tysiąclecia), cmentarzem i lasem, od północy z kolejnym osiedlem domów jednorodzinnych, od południa z największym w Bełchatowie osiedlem zabudowy wielorodzinnej (os. „Dolnośląskie"), natomiast od wschodu z terenami przeznaczonymi do rewitalizacji, opisanymi wcześniej.

OBSZAR 10: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 10: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

KUTNO



Kutno

Rok uzyskania praw miejskich:	**1432**
Powierzchnia:	**3400 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**46 940**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**8,26 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**0,71 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe położone w północnej części województwa łódzkiego, 21 km na północny-zachód od geometrycznego środka Polski. Kutno leży na pograniczu krain geograficznych (Równiny Kutnowskiej i Wysoczyzny Kłodawskiej) oraz historycznych (Mazowsza, Kujaw, Ziemi Łęczyckiej i Wielkopolski), a przez miasto przepływa rzeka Ochnia – dopływ Bzury. Jednocześnie miasto leży na skrzyżowaniu ważnych szlaków komunikacyjnych o znaczeniu międzynarodowym – dróg E-30 (Moskwa – Berlin) i E-75 (Gdańsk – Wiedeń) oraz przy planowanej autostradzie A-1. Przez miasto przebiega też magistrala kolejowa E-20 łącząca m.in. Szczecin i Poznań z Warszawą.

Rys historyczny

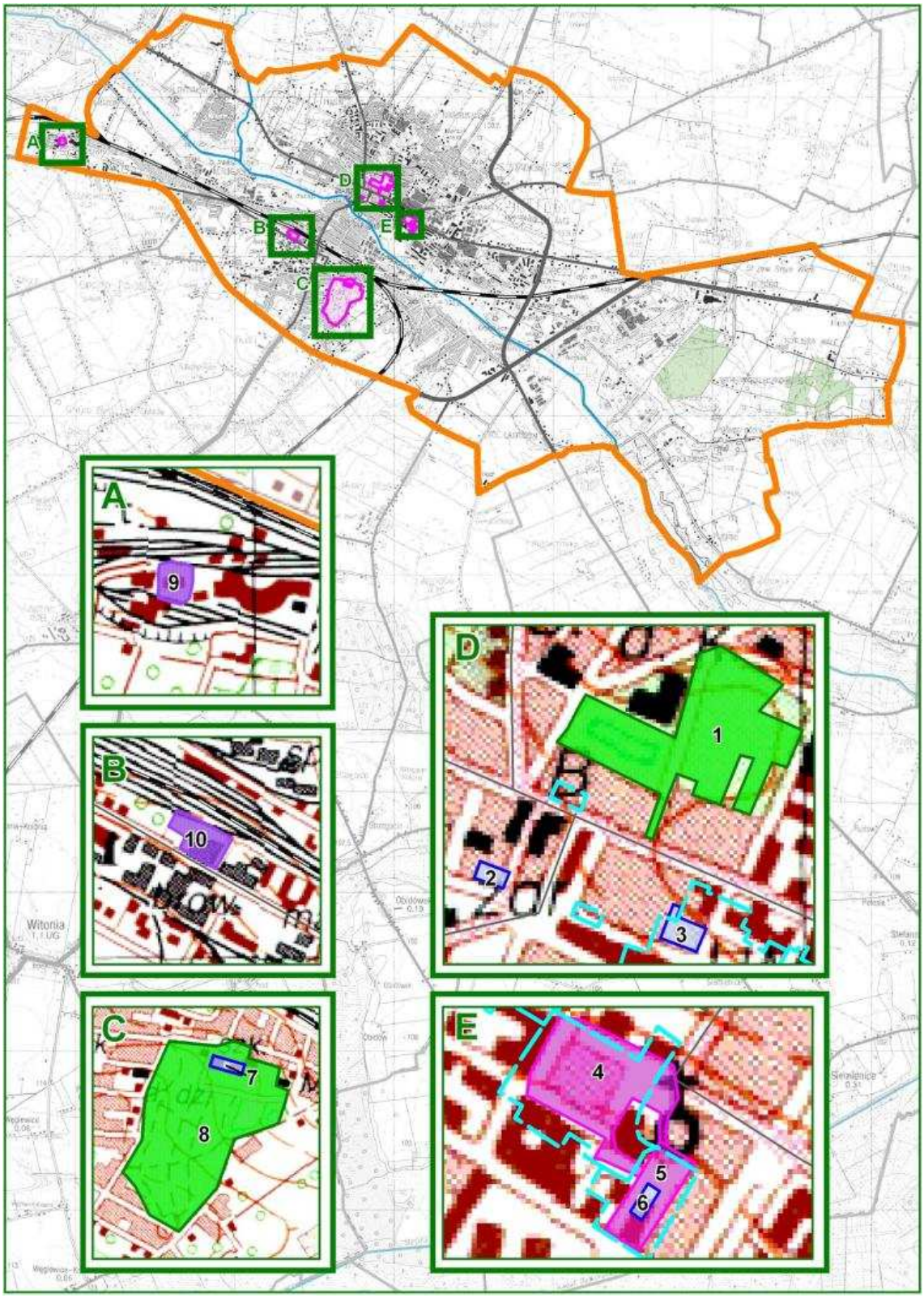
Pierwsze wzmianki o Kutnie pochodzą z 1301 roku, ale powstało ono dużo wcześniej. W XIII wieku osadę tworzyła zabudowa wokół południkowo rozciągniętego placu Rynku Zduńskiego i parafii św. Wawrzyńca (1250 r.). W 1386 wieś wyjęto spod prawa opolskiego i nadano jej prawa handlowe, a w 1432 prawa miejskie. Działania te możliwe były dzięki politycznej i gospodarczej aktywności ówczesnych dziedziców Kutna z rodu Ogończyków. Pierwsze zapisy określające Kutno jako miasto pojawiły się w 1444 roku. Od początku XVIII wieku następował stopniowy rozwój gospodarczy miasta dzięki jego kolejnym właścicielom: Andrzejowi Zamojskiemu oraz Stanisławowi Gadomskiemu. Jednymi z najważniejszych działów gospodarki były produkcja sukiennicza i handel suknem. Do rozwoju gospodarczego znacząco przyczyniło się położenie Kutna na pocztowym Trakcie Królewskim z Drezna do Warszawy. Przeprowadzenie przez Kutno linii kolejowej tzw. "Drogi żelaznej warszawsko – bydgoskiej" w 1862 roku sprawiło, że miasto stało się ważnym węzłem kolejowym i dynamicznie rozwijającym się ośrodkiem gospodarczym. Od 1866 roku następuje intensywna urbanizacja Kutna, dzięki której w 1890 roku ludność miasta liczyła ponad 10 tys. mieszkańców. Czynnikiem rozwoju miasta było też ulokowanie w 1876 roku siedziby powiatu. Miasto było ośrodkiem zaplecza rolniczego, handlu i przemysłu włókienniczego, głównie sukienniczego. Rozwój przemysłu cukrowniczego i silnego węzła kolejowego pod koniec XIX w. stały się podstawą stabilnej pozycji gospodarczej Kutna. Po II wojnie światowej nastąpił bujny rozkwit kultury i rozwój przemysłu elektronicznego i farmaceutycznego. Przemiany polityczne rozpoczęte w 1989 r. dały podstawy do restrukturalizacji gospodarki. Rozwinięta sieć szlaków drogowych i kolejowych jest atrakcją lokalizacyjną dla potencjalnych inwestorów.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Kutno położone jest wzdłuż rzeki Ochni po obu jej brzegach. Miasto ma wrzecionowaty kształt, którego dłuższa oś o przebiegu NW - SE jest zgodna z przebiegiem doliny rzecznej. Najbardziej zurbanizowane obszary Kutna położone są na prawym północno-wschodnim brzegu Ochni, a centrum miasta pokrywa się z rejonem najstarszego osadnictwa.

Osadnictwo na terenie Kutna zapoczątkowane zostało w XIII w. wokół dzisiejszego Rynku Zduńskiego, na skrzyżowaniu traktu handlowego z Płocka i Gostynina z traktem Warszawa – Poznań. Dzisiejszy Rynek Zduński był placem targowym ówczesnej osady. Na północno-wschodnim krańcu rynku, na wysokim zboczu doliny Ochni zlokalizowano kościół parafialny Św. Wawrzyńca. W XV w. kościół ten został zastąpiony nową świątynią rozebraną w 1883 roku. Dzisiejszy kościół p.w. Św. Wawrzyńca jest trzecią z kolei świątynią na tym samym miejscu. Został on zbudowany w latach 1885-1887 w stylu neogotyckim.

Do końca XVIII wieku przestrzenny rozwój Kutna postępował w kierunku północno-zachodnim wzdłuż traktu Warszawa – Poznań. Tereny położone na południowy-zachód od dzisiejszego Rynku Zduńskiego należały do kościoła co uniemożliwiało rozwój miasta w tym kierunku. Zabudowa w kierunku północno-zachodnim postępowała wzdłuż dwóch równoległych osi. Pierwszą z nich była dzisiejsza ulica Podrzeczna wychodząca z południowego krańca Rynku Zduńskiego a drugą dzisiejsza ulica Królewska przebiegająca na północ od kościoła św. Wawrzyńca. W XV w. centrum miasta przesunęło się z Rynku Zduńskiego w kierunku północno-zachodnim na miejsce dzisiejszego Placu Wolności. Ten kwadratowy plac ma ślady średniowiecznego rozplanowania, a jego północno-wschodnia pierzeja przylega do ulicy Królewskiej. Ówczesne centrum miasta powstało na skrzyżowaniu traktu Warszawa – Poznań z traktem biegnącym w kierunku północnym. Na przełomie XVIII i XIX w. centrum miasta przesunęło się jeszcze dalej na północny-zachód. Jednym z czynników tego procesu było wybudowanie w latach 1750-1751 dworu pocztowego Augusta III Sasa


A
B
C
D
E
9
10
1
2
3
7
8
4
5
6

tzw. pałacu saskiego na zachodnim narożniku dzisiejszego placu Piłsudskiego. Budowa dworu miała związek z uruchomieniem pocztowego Traktu Królewskiego Warszawa – Drezno. W roku 1811 wytyczono Nowy Rynek, dzisiejszy Plac Piłsudskiego, co ostatecznie przesunęło centrum miasta w dzisiejsze miejsce. W Północno-zachodniej pierzei Nowego Rynku, na przeciwko wylotu ulicy Królewskiej zbudowano w latach 1843-1846 Ratusz z wieżą.

Budowa Ratusza zakończyła wielowiekowe formowanie się śródmieścia Kutna i ostatecznie ukształtowała jego dzisiejszy kształt. Osią śródmieścia jest ulica Królewska łącząca wszystkie historyczne centra handlowe miasta: Rynek Zduński, Plac Wolności i Plac Piłsudskiego. Ulica ta zamknięta jest dwiema dominantami wysokościowymi: od zachodu wieżą Ratusza, a od wschodu wieżami kościoła Św. Wawrzyńca. Ten układ przestrzenny ukształtowany wzdłuż traktu Warszawa – Poznań, równoległy do doliny Ochni zapoczątkował współczesny rozwój przestrzenny miasta i wpłynął na jego dzisiejszy, wrzecionowaty kształt. Tendencje w rozwoju przestrzennym miasta utrwalił w 1862 roku przebieg linii kolejowej. Przebieg tej linii ograniczył również rozwój miasta w kierunku południowym. Można więc powiedzieć, że dzisiejszy kształt przestrzenny Kutna ma genezę historyczną i jednocześnie fizjograficzną. Ukształtowanie terenu wymusiło bowiem przebieg szlaków komunikacyjnych będących impulsem rozwoju przestrzennego i gospodarczego miasta.

W latach 1781-1785 kilometr na południowy zachód od dzisiejszego Placu Piłsudskiego zbudowano Pałac Gierałty otoczony od południa ogrodem, dzisiejszym Parkiem Wiosny Ludów. Pałac powiązany był z centrum Kutna aleją kasztanową, dzisiejszą ulicą Sienkiewicza, prostopadłą do istniejącego układu przestrzennego miasta. Aleja ta w połowie XIX wieku została przecięta linią kolejową i straciła swoje znaczenie funkcjonalne.

Obszar śródmiejski jest dobrze zachowanym zespołem urbanistycznym z zabudową głównie z połowy XIX w. o dość jednolitym stylu. Szczególną wartość zabytkową ma ulicą Królewska. Wcześniejsza zabudowa miasta oraz wcześniejsze szczegóły układu przestrzennego zostały zniszczone przez pożar w połowie XVIII wieku. Na południowy-zachód od śródmieścia w kierunku linii kolejowej rozciąga się obszar o mniejszej niż w śródmieściu intensywności poziomej zabudowy. Jest to zabudowa mieszana jedno- i wielorodzinna zarówno z XIX jak i z XX wieku. Bezpośrednio na północ i południowy-wschód od śródmieścia znajdują się osiedla powojennej mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej, przy czym zasadniczy obszar tego rodzaju zabudowy znajduje się w południowo-wschodniej części miasta. Obszar zurbanizowany na północ i północny-zachód od linii kolejowej otoczony jest pierścieniem mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej. Jedynie na północnym krańcu miasta znajduje się jedno osiedle wielorodzinnej zabudowy blokowej.

Na południe od śródmieścia, wzdłuż linii kolejowej, rozciągają się w kierunku północno-zachodnim tereny kolejowe i najstarsze tereny przemysłowe. Najstarsze tereny przemysłowe przylegają również od wschodu do śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej. Dwudziestowieczne tereny przemysłowe występują wyspowo wśród tkanki mieszkaniowej na północny-zachód od śródmieścia. Najmłodsze tereny przemysłowe znajdują się na otwartych terenach w południowo-wschodniej części Kutna, na południe od linii kolejowej. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana na południe od tej linii ma małą intensywność poziomą i pionową. Zabudowę tę tworzą rozproszone osiedla domów jednorodzinnych różnego wieku otoczone terenami otwartymi. Tereny otwarte otaczają również szerokim pierścieniem zurbanizowaną, północno-wschodnią część miasta.
Najważniejsze zabytki Kutna znajdują się głównie w centrum miasta. Do zabytków tych należą: m.in. wspominany już tzw. pałac saski, dziewiętnastowieczne ratusz i tzw. „Nowa Oberża" przy Nowym Rynku, modrzewiowy dworek Chlewickich przy ulicy Narutowicza na zachód od placu Piłsudskiego, park im. Traugutta oraz kościół Św. Wawrzyńca. W południowej części miasta znajduje się zabytkowy pałac Gierałty będący obecnie siedzibą szkoły muzycznej, otoczony zabytkowym parkiem.

Kutno ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Jak wspomniano wyżej przez miasto przebiega magistrala kolejowa wschód-zachód E-20. Ponadto w mieście krzyżują się drogi krajowe 2 i 60 oraz droga wojewódzka 702. Taka koncentracja ważnych szlaków komunikacyjnych sprzyja rozwojowi działalności gospodarczej. Szczególnie korzystne położenie komunikacyjne mają nowe tereny przemysłowe w południowo-wschodniej części miasta. Są one zlokalizowane przy skrzyżowaniu dróg krajowych i wojewódzkiej. Drogi krajowe tworzą południowo-wschodnią obwodnicę Kutna.

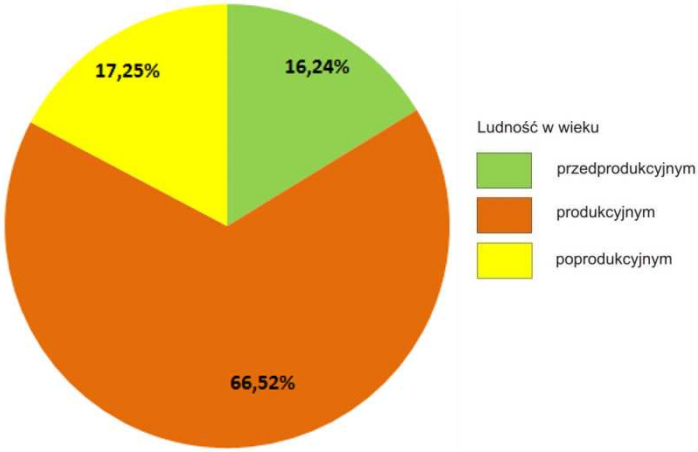
Sytuacja społeczno-ekonomiczna

Rozwój społeczno-ekonomiczny Kutna plasuje to miasto na znakomitym czwartym miejscu w województwie, z tendencją do dalszej poprawy sytuacji. Duże korzyści gospodarcze dla Kutna wyniknęły dzięki poszerzeniu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i objęciu nowych terenów przemysłowych w tym mieście. Dzięki temu Kutno stało się gospodarczym liderem rozwoju w północnej części województwa łódzkiego.

Sytuacja demograficzna miasta nie jest najlepsza; stopniowo zmniejsza się liczba ludności (ujemny przyrost naturalne i saldo migracji), wzrasta odsetek osób w wieku poprodukcyjnym, maleje odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym.

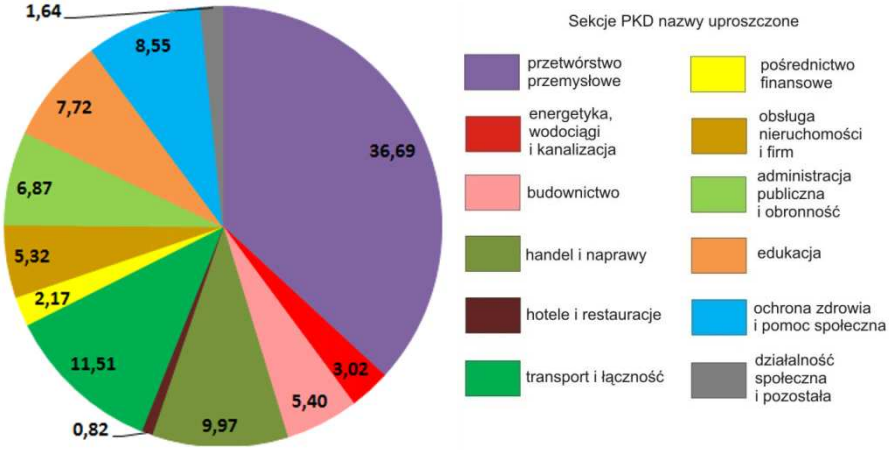
Liczba podmiotów gospodarczych w systemie REGON ma tendencję wzrostową, choć poziom przedsiębiorczości mieszkańców Kutna można uznać za przeciętny. Powiat kutnowski, pomimo ogromnego postępu, cały czas dotyka problem wysokiej stopy bezrobocia. Największe podmioty gospodarcze miasta to:
.

AMZ-Kutno (produkcja zabudów specjalnych dla pojazdów użytkowych), Florian Centrum (producent blacho dachówek i zabudów przemysłowych), Polfarmex (farmaceutyki) oraz Przedsiębiorstwo Robót Drogowych



Kutno – Struktura wieku mieszkańców

Dominującą sekcją jest przetwórstwo przemysłowe oraz transport, gospodarka magazynowa i łączność. W strukturze przedsiębiorstw przeważają mikroprzedsiębiorstwa, jednak w Kutnie jest także stosunkowo duże nagromadzenie średnich i dużych firm. Stosunkowo niewielki udział zatrudnionych w usługach związanych z działalnością finansową, ubezpieczeniową, obsługą rynku nieruchomości, naukową etc. świadczy o nadal niewielkim poziomie innowacyjności miasta.



Kutno – Struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

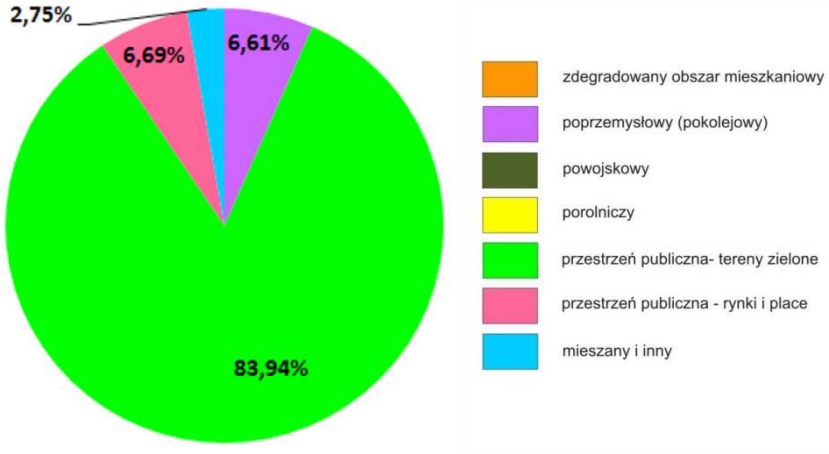
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Kutnie wskazano 10 obszarów jako obszary wymagające rewitalizacji. Nie są one zgodne z obowiązującym dotychczas Lokalnym Programem Rewitalizacji Kutna uchwalonym 12 września 2006 roku ze względu na trwające prace nad zmianą tego programu. Dotychczasowy Lokalny Program Rewitalizacji przewidywał rewitalizację ok. 1/3 powierzchni miasta. Obszary objęte tym programem tworzyły zwarty blok obejmujący większość terenów zurbanizowanych w centrum i jego najbliższym otoczeniu, zielone tereny publiczne oraz tereny kolejowe i poprzemysłowe zlokalizowane wzdłuż linii kolejowej.

Obecnie opracowywana koncepcja rewitalizacji Kutna zakłada etapowe podejście do tego problemu ze względu na szczupłość środków finansowych. Nie odchodząc od przekonania o konieczności rewitalizacji większości terenów zurbanizowanych w mieście w pierwszym etapie rewitalizacja ma mieć charakter gniazdowy. Obejmie ona wybrane obiekty na terenie miasta, które najbardziej potrzebują działań rewitalizacyjnych lub mają wyjątkowe znaczenie dla tożsamości miasta. Obiekty te skupione są w pięciu rejonach miasta.

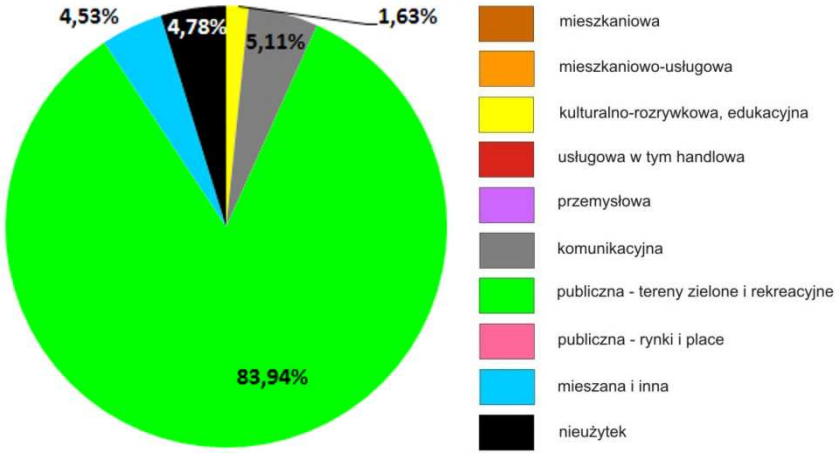
Rejon A położony jest najdalej na zachód, w pobliżu granic administracyjnych miasta, przy linii kolejowej. Rejon ten tworzy jeden obszar pokolejowy, na który składa się budynek mieszkalny wraz z otoczeniem. Rejon B położony jest również przy linii kolejowej, ale blisko centrum miasta. W rejonie tym znajduje się również jeden obszar poprzemysłowy dawnego browaru. Na południowy wschód od rejonu B znajduje się rejon C. W jego skład wchodzi pałac Gierałty, który ze względu na obecną funkcję zakwalifikowano

do typu inne oraz zielona przestrzeń publiczna w postaci Parku Wiosny Ludów. Dwa pozostałe rejony D i E zlokalizowane są w centrum Kutna. W skład rejonu D wchodzą trzy obszary. Należą do nich: zielona przestrzeń publiczna w postaci Parku Traugutta oraz należące do typu inne dworek modrzewiowy Chlewickich oraz dawny pałac saski. Rejon E położony jest w centrum historycznego układu przestrzennego i obejmuje trzy obszary. Są to należące do typu przestrzeni publicznych Rynek Zduński i Plac Wolności oraz reprezentujący typ obszarów innych budynek Domu Dochodowego Straży Ogniowej.



Kutno – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji według ich typów

Z powyższego opisu wynika, że w strukturze typologicznej obszarów wymagających rewitalizacji dominują publiczne tereny zielone o charakterze parków. Wynika to z przyjętych przez Urząd Miasta Kutna kryteriów wyznaczania obszarów do rewitalizacji. Wśród tych obszarów tylko dwa parki są obszarami wielkopowierzchniowymi. Powierzchnie obszarów zaliczonych do typów przestrzeni publicznych – rynków i placów oraz terenów poprzemysłowych (pokolejowych) mają podobne udziały w strukturze typologicznej. Najliczniejszy typ obszarów – inny - ma najmniejszy odział w strukturze typologicznej. Do tego typu obszarów należą bowiem jedynie pojedyncze budynki o stosunkowo niewielkich powierzchniach.

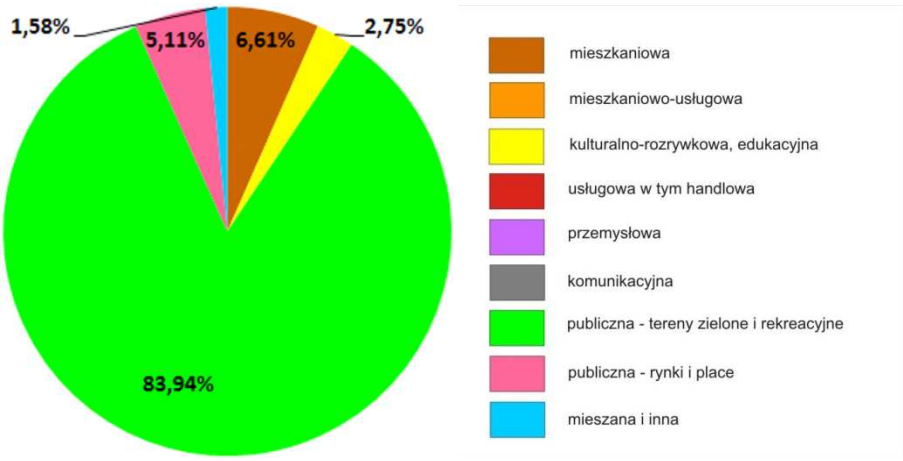


Kutno – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wymagających rewitalizacji

Struktura typologiczna obszarów wskazanych do rewitalizacji implikuje ich obecną strukturę funkcjonalną. W strukturze tej, podobnie jak w strukturze typologicznej, dominuje funkcja publicznych terenów zielonych. Pojawienie się funkcji komunikacyjnej i wzrost udziału powierzchni o funkcjach mieszanych wynika z pełnienia roli parkingów przez przestrzenie publiczne typu placów i rynków.

Większość obszarów o obecnych funkcjach mieszanych nie należy do typu obszarów mieszanych. Oprócz wspomnianych rynków pełniących obecnie funkcje parkingów, funkcje mieszane charakteryzują również pokolejowy obszar 9. Natomiast obszary reprezentujące typ mieszanych i innych obszarów wymagających rewitalizacji pełnią obecnie funkcje edukacyjne, kulturalne albo są nieużytkami. Nieużytkiem jest również jeden z obszarów poprzemysłowych. Jedynie obszar 2 pełni funkcje mieszane (handlowe i kulturalne) zgodne ze swoim typem. Między strukturą typologiczną a funkcjonalną istnieje zatem rozbieżność i konwersja funkcji. W wypadku Kutna konwersja ta wynika z przypadku lub dotychczasowej niemożności odpowiedniego zagospodarowania poszczególnych obszarów. Dotyczy to zwłaszcza obszarów i ich części pełniących obecnie funkcje parkingów (komunikacyjną) lub będących nieużytkami.

Planowane działania rewitalizacyjne mają doprowadzić do utrwalenia i poprawy standardu funkcji publicznych terenów zielonych, kulturalno-rozrywkowych i edukacyjnych oraz do zmiany funkcji na pozostałych obszarach. Realizacja planów doprowadzi zatem do znaczącej zmiany struktury funkcjonalnej obszarów wskazanych do rewitalizacji. Najważniejszą zmianą jest przywrócenie funkcji publicznych placom i rynkom, przy zachowaniu częściowo funkcji mieszanych tzn. komunikacyjnych i mieszkaniowo-usługowych oraz nadanie dotychczasowym nieużytkom poprzemysłowym i pokolejowym funkcji mieszkaniowej. Wzmocnieniu ulegnie też funkcja kulturalno-rozrywkowa kosztem dotychczasowych nieużytków i funkcji mieszanych (handlowych i usługowych) na dwóch obszarach.



Kutno – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Planowane działania rewitalizacyjne mają w pierwszym rzędzie nawiązywać do wcześniejszych prac w centrum miasta. Prace to obejmowały remonty nawierzchni Placu Piłsudskiego (Nowego Rynku) i ulicy Królewskiej. Po zakończeniu obecnie planowanego etapu rewitalizacji odnowiona będzie historyczna oś przestrzennego rozplanowania Kutna z trzema historycznymi centrami handlowymi. Przeszkodami w procesie rewitalizacji są stosunki własnościowe oraz problemy społeczne. Prywatna w większości własność nieruchomości nie pozwala miastu wpływać bezpośrednio na tempo ich remontów oraz ich funkcje. Zaobserwowano jednak, że remonty nawierzchni i nieruchomości należących do gminy uruchamiają inicjatywę prywatnych właścicieli w zakresie remontów i współpracy z władzami miasta przy rewitalizacji centrum Kutna. Problemy społeczne w centrum są najsilniejsze w okolicach Rynku Zduńskiego. Sytuację w tym zakresie może poprawić budowa mieszkań socjalnych z dala od centrum miasta oraz rozwój gospodarczy Kutna i związana z nimi poprawa atrakcyjności rynku pracy.

Obszar nr 1: Park im. Traugutta

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**3,24 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w centrum Kutna, jest to park powstały w dwudziestoleciu międzywojennym, otoczony głównie przez tereny mieszkaniowe.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 ma nie najlepsze położenie komunikacyjne. Jedynie jego niewielki, południowy fragment ma połączenie z drogą powiatową. Otoczony jest natomiast przez drogi lokalne. Rozbudowa sieci komunikacyjnej nie jest planowana.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzanie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Analizowany obszar nie posiada większej wartości kulturowej, uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznych terenów zielonych. Nie jest planowana zmiana tej funkcji. Obszar nie posiada MPZP, wydana została jedna decyzja WZiZT dotycząca inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar objęty został Lokalnym Programem Rewitalizacji na lata 2007-2013 w projekcie 5.1., który przewiduje dla niego funkcję zielonego terenu rekreacyjnego. Planowane jest uporządkowanie alejek parkowych wraz z oświetleniem, wprowadzenie nowych elementów małej architektury oraz poprawa gospodarki szatą roślinną i drzewostanem. Do tej pory nie zostały jeszcze przeprowadzone żadne działania rewitalizacyjne.

Stan zagospodarowania obszaru

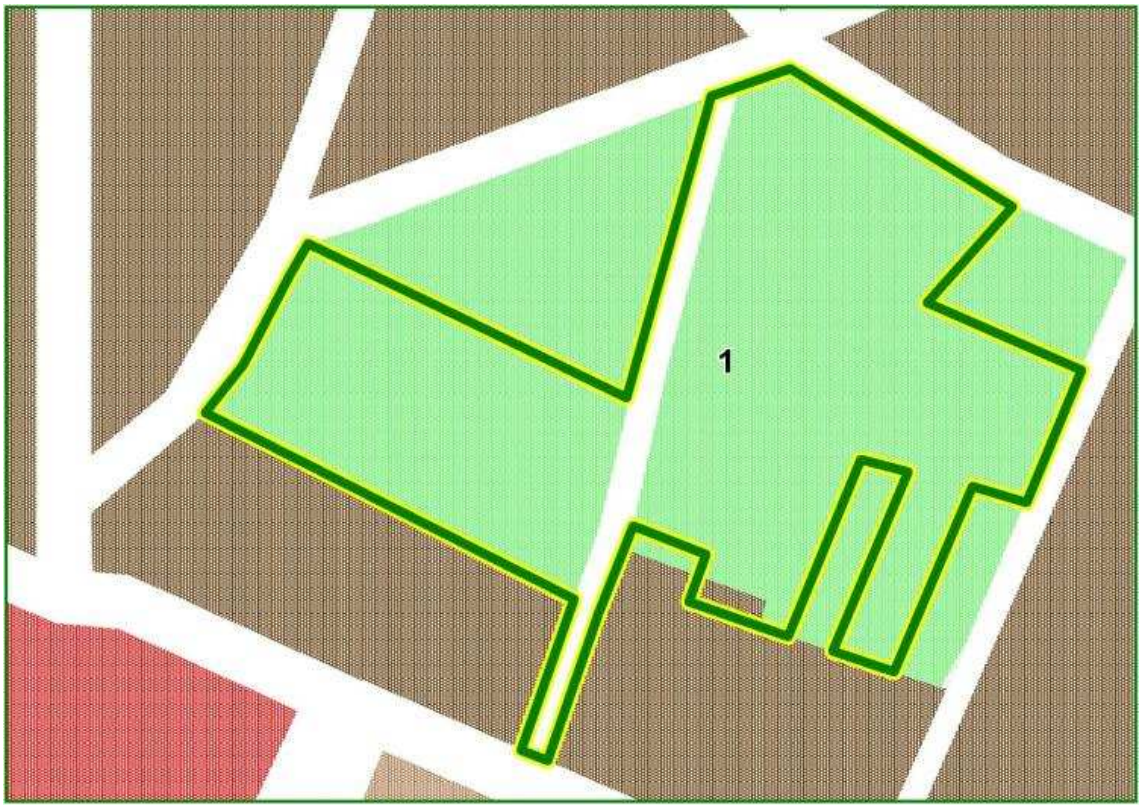
Obszar jest ważnym terenem rekreacyjnym w centrum miasta. Jest to teren raczej uporządkowany i czysty, Ścieżki pokryte są asfaltem. Nawierzchnia ta jest jednak w dużym stopniu popękana i zaniedbana. Zaniedbane są również niektóre trawniki i część drzewostanu. Staw jest nieczyszczony. Brakuje elementów zagospodarowania, które podniosłyby atrakcyjność rekreacyjną tego obszaru.

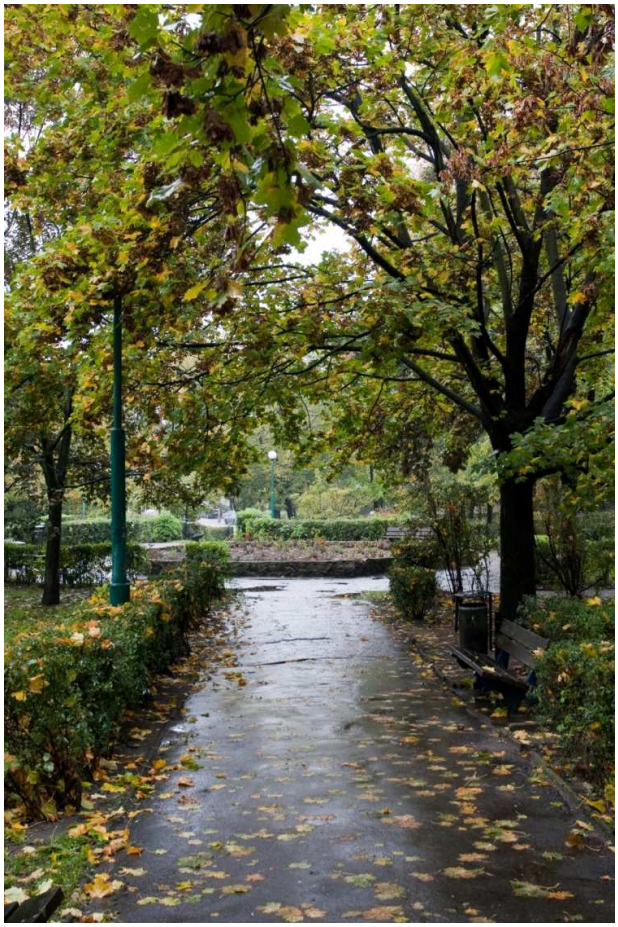
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 jest otoczony terenami mieszkaniowymi. Od północnego-zachodu i północnego wschodu są to osiedla domów jednorodzinnych różnego wieku. Osiedla te są zadbane i czyste. Problemem jest jedynie nie najlepszy stan nawierzchni ulic oraz brak obiektów handlowych. Od południowego-wschodu obszar nr 1 graniczy z osiedlem wielorodzinnej zabudowy blokowej o średnim stopniu estetyki. Elewacje budynków wymagają odnowienia, trawniki, chodniki i uliczki osiedlowe są zaniedbane. Od południowego-zachodu omawiany obszar jest oddzielony od ulicy 29 Listopada wąskim pasem blokowej zabudowy wielorodzinnej uzupełnionej domami jednorodzinnymi. Na tym terenie budynki, chodniki i trawniki również wymagają odnowienia i uporządkowania.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





Obszar nr 2: Dwór Chlewickich

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**inny**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**inna (siedziba Towarzystwa Przyjaciół Kutna)**
Powierzchnia:	**0,09 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w centrum Kutna, na zachód od dziewiętnastowiecznej części historycznego śródmieścia. Obejmuje tylko jeden budynek zwany Dworem Chlewickich.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 ma dobre położenie komunikacyjne. Z centrum Kutna łączą go drogi lokalne, najbliższa zaś droga powiatowa przechodzi w odległości kilkudziesięciu metrów na wschód. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzanie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Na omawianym obszarze znajduje się jeden obiekt zabytkowy. Ten modrzewiowy dwór powstał na przełomie XVIII i XIX w. i należy do najstarszych zabytków miasta. Znajduje się w rejestrze zabytków i uważany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar posiada funkcję określoną jako „inna", gdyż znajduje się tam m.in. siedziba Towarzystwa Przyjaciół Ziemi Kutnowskiej. W przyszłości planowana jest funkcja kulturalno-rozrywkowa i edukacyjna, zaś według SUiKZP – usługowa. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar ujęty został Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013 w projekcie 4.1., który przewiduje dla niego funkcję kulturalną. Planowany jest kapitalny remont obiektu w celu przywrócenia dawnej świetności. Następnie ma zostać przeznaczony na galerię sztuki i rękodzieła ludowego oraz siedziby stowarzyszeń o charakterze kulturalnym. Do tej pory żadne prace nie zostały jeszcze wykonane.

Stan zagospodarowania obszaru

Budynek jest bardzo zaniedbany. Ściany są niekonserwowane i wymagają uzupełnień. Konieczny jest remont dachu i nadanie mu wyglądu adekwatnego do historycznego charakteru budynku. Wydaje się, że problemem jest również aktualna stabilność i konstrukcja budynku. Najbliższe otoczenie w postaci chodników i trawników jest zaniedbane.

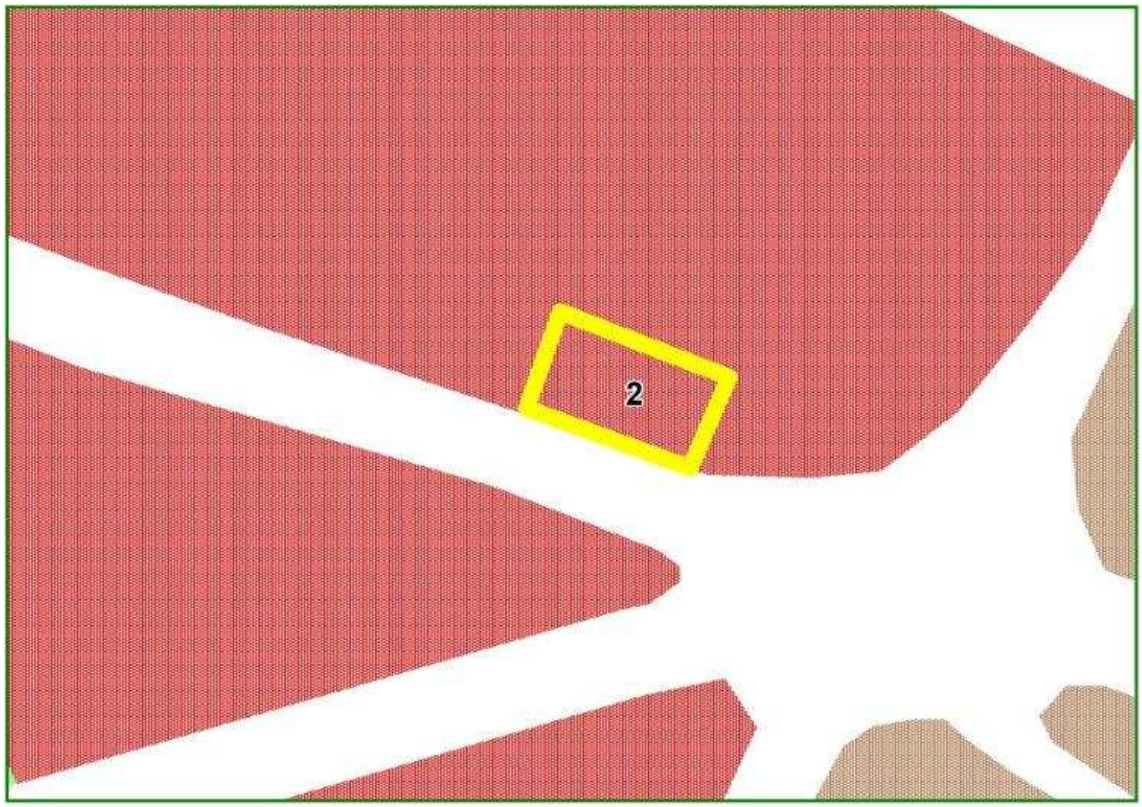
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-wschodu oraz południowego-wschodu, po drugiej stronie ulicy Narutowicza, obszar nr 2 oroczony jest przez tereny mieszkaniowo-usługowe o mieszanej zabudowie jedno- i wielorodzinnej. Budynki wielorodzinne to głównie bloki różnego wieku oraz pojedyncze kamienice czynszowe z początków XX wieku. Sporadycznie na tym terenie występują domy jednorodzinne różnego wieku. Po stronie północno-zachodniej obszar 2 sąsiaduje z terenami mieszkaniowo-usługowymi. Oprócz obiektów sportowych teren zabudowany jest domami jednorodzinnymi różnego wieku. Na południowy-zachód, po drugiej stronie ulicy Narutowicza znajdują się dziewiętnastowieczne wille o funkcjach usługowych oraz tereny przemysłowo-magazynowe.

Cały obszar otaczający wymaga uporządkowania. Budynki powinny być wyremontowane a kamienice w większości wyburzone. Trawniki i chodniki są zaniedbane i często w złym stanie. Wiele punktów usługowych zlokalizowanych jest w bezstylowych budynkach o prymitywnej i nieestetycznej formie. Stan zarówno obszaru nr 2 jak i jego otoczenia można określić jako przestrzeń znijaczoną.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



MEBLE

PRZYCHODNIA WETERYNARYJNA
- profilaktyka
- EKG - USG

Obszar nr 3: Pałac Saski

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**inny**
Pierwotna funkcja:	**usługowa (pałac pocztowy)**
Obecna funkcja:	**nieużytek**
Powierzchnia:	**0,18 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w zachodniej, dziewiętnastowiecznej części historycznego śródmieścia Kutna w południowo-zachodnim narożniku dawnego Nowego Rynku, dzisiejszego Placu Piłsudskiego. Obszar obejmuje tylko jeden budynek, zwany Pałacem Saskim. Był to pierwotnie dworzec poczty konnej Warszawa – Drezno, a jego wybudowanie przyczyniło się do rozwoju urbanistycznego tej części miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 3 ma dobre położenie komunikacyjne z obszarem śródmieścia ale średnie z zewnętrznymi częściami Kutna. W pobliżu obszaru przebiegajajedynie drogi lokalne o małej przepustowości, najbliższa zaś droga powiatowa przechodzi w odległości kilkudziesięciu metrów na północ. Nie jest planowana rozbudowa sieci drogowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do wielu właścicieli (więcej niż 3), którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Własność prywatna nieruchomości mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych może utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Wysoką wartość kulturową omawianego obszaru stanowi zabytkowy układ urbanistyczny, obejmujący swym zasięgiem okolice Placu Piłsudskiego (plac wraz z częściową zabudową ul. Królewskiej, Joselewicza, Zamenhoffa i Witosa). Najciekawszymi obiektami są Pałac Saski, czyli dawny dom podróżny wzniesiony dla króla Augusta III w połowie XVII w. oraz położony w pobliżu dziewiętnastowieczny budybej dawnego ratusza. Obszar ten posiada zabytkowy układ rozplanowania i uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar nie pełni aktualnie żadnej funkcji, został zaklasyfikowany jako nieużytek. Wynika to z faktu, iż budynek jest w trakcie renowacji po pożarze, który uszkodził go w 2003 r. Po remoncie obiekt będzie pełnił funkcję kulturalno-rozrywkową. SUiKZP przewiduje natomiast na tym i otaczających terenach funkcje mieszkaniowo-usługowe. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar został ujęty w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013 w projekcie 2.1., który proponuje dla niego funkcję kulturalną. Planowana jest odbudowa i kompleksowa rewaloryzacja pałacu, który ma pełnić funkcje kulturalno-muzealne. Działania te mają przyczynić się do turystycznego ożywienia Kutna, a co za tym idzie do powstania nowych miejsc pracy. Do tej pory żadne działania nie zostały przeprowadzone.

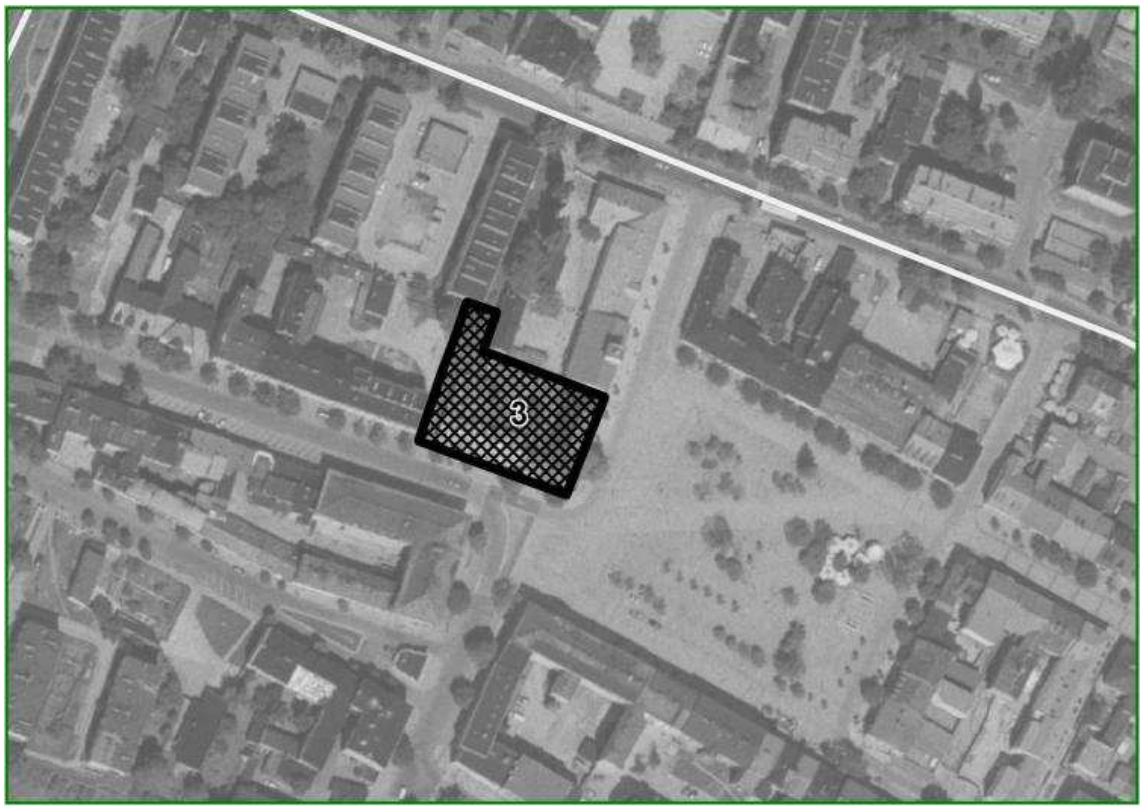
Stan zagospodarowania obszaru

Budynek jest częściowo spalony i w złym stanie technicznym. Spalona część przylega do ulicy Narutowicza wychodzącej z południowo-zachodniego narożnika Placu Piłsudskiego. Ocalałe części budynku są zaniedbane. Cała posesja jest odgrodzona płotem od terenów otaczających.

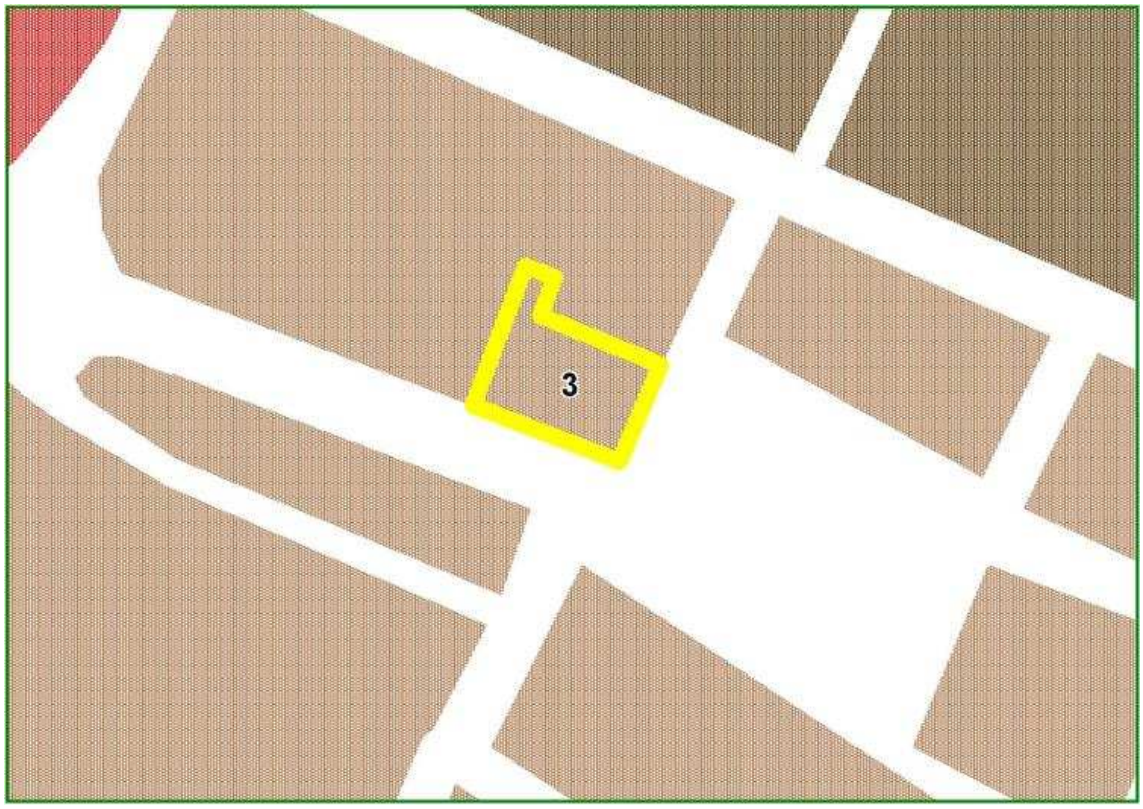
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od południowego-wschodu obszar nr 3 sąsiaduje ze zrewaloryzowaną płytą Placu Piłsudskiego wraz z częściowo odremontowanymi dziewiętnastowiecznymi kamieniczkami. Na przeciwległym narożniku Placu Piłsudskiego znajduje się Urząd Miasta. Pozostałe tereny otaczające obszar nr 3 mają pierzejową zabudowę kamienicową z XIX wieku. Zabudowa pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe. Jedynie teren p;acu i tereny bezpośrednio z nim sąsiadujące są odnowione oraz włączone w dzienną ścieżkę mieszkańców.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



FLORIAN
PRODUCENT

Obszar nr 4: Plac Wolności

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – rynki i place**
Pierwotna funkcja:	**publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**komunikacyjna**
Powierzchnia:	**1,23 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w historycznym śródmieściu Kutna i jest piętnastowiecznym placem targowym. Obszar położony jest pomiędzy najstarszym placem targowym – dzisiejszym Rynkiem Zduńskim a dziewiętnastowiecznym Placem Piłsudskiego. Od północnego-wschodu obszar nr 4 sąsiaduje z ulicą Królewską, która do połowy XIX wieku była główną osią rozwoju urbanistycznego Kutna.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 ma dobrą dostępność komunikacyjną pozostałymi obszarami historycznego centrum i słabą dostępność komunikacyjną z zewnętrznymi obszarami miasta. Jedynie jego niewielki, wschodni fragment ma połączenie z drogą powiatową. Otoczony jest natomiast przez drogi lokalne. Rozbudowa sieci komunikacyjnej nie jest planowana.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, jakim jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzanie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar obejmuje płytę Placu Wolności, bez przylegających budynków. Znajduje się on w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego (kwartał pomiędzy ulicami Królewską, Teatralną, Zamenhoffa, Nawrot) z zabytkową zabudową częściowo przekształconą zewnętrznie lub wewnętrznie. Niektóre budynki są budynkami użyteczności publicznej. Teren ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Aktualnie obszar pełni funkcję komunikacyjną, jest parkingiem. Taką funkcję przewiduje również SUiKZP. Alternatywą dla tego jest zaproponowana w ankietach funkcja publicznego rynku. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013 mimo, iż plac ten znalazł się na obszarze przeznaczonym do rewitalizacji, nie wyznaczono dla niego szczegółowych celów. Przewidywana jest jedynie dla niego funkcja publicznego rynku. Żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

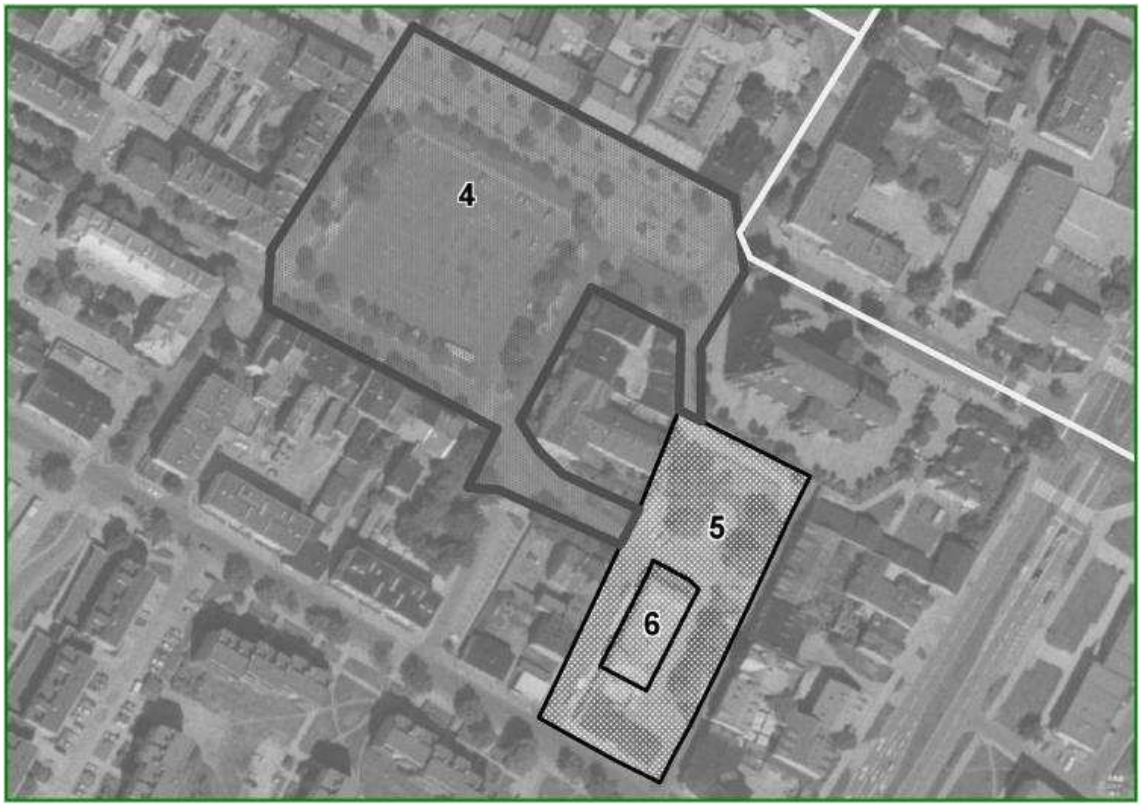
Stan zagospodarowania obszaru

Pyta placu jest położona niżej niż ciąg ulicy Królewskiej ograniczającej plac od północnego-wschodu co urozmaica zarówno plac jak i jego otoczenie. Płyta placu jest zniszczona. Nie istnieją żadne funkcje dodatkowe oprócz funkcji parkingowej.

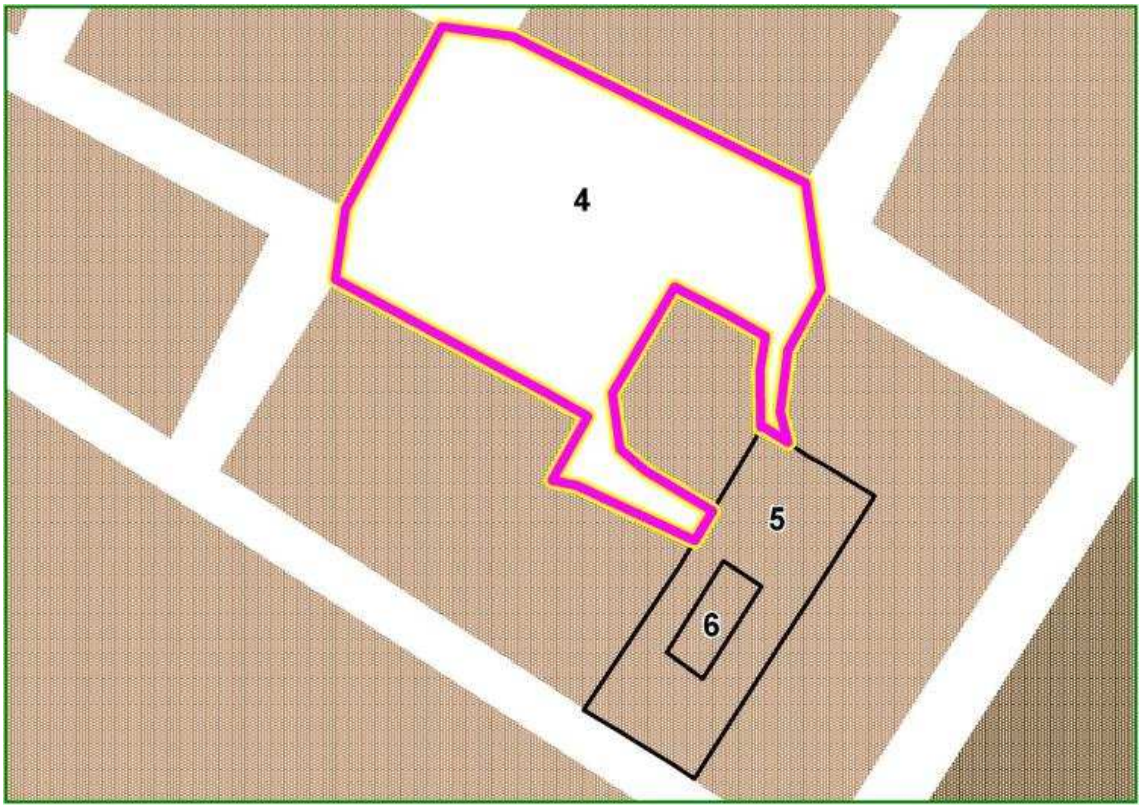
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 4 otoczony jest przez tereny mieszkaniowo-usługowe o pierzejowej zabudowie dziewiętnastowiecznej. W północno-zachodniej pierzei stoi budynek z lat pięćdziesiątych XX wieku a wzdłuż ulicy Królewskiej dwie kamieniczki z końca XX wieku, stylizowane na zabudowę średniowieczną. Tereny wzdłuż ulicy Królewskiej są uporządkowane. Nawierzchnia ulicy i chodniki oraz większość kamienic są wyremontowane. Pozostałe ulice ograniczające plac oraz chodniki i budynki wymagają remontów. Zaniedbane są trawniki. Teren jest czysty. Położenie i funkcja obszaru nr 4 włączają go w dzienną ścieżkę mieszkańców. Brakuje w pobliżu punktów gastronomicznych i atrakcyjnych punktów handlowych.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 5: Rynek Zduński

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – rynki i place**
Pierwotna funkcja:	**publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**mieszana (kulturalna i komunikacyjna)**
Powierzchnia:	**0,38 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Rynek Zduński jest najstarszym kutnowskim placem targowym, ukształtowanym w XII w. Położony jest w południowo-wschodniej, najstarszej części historycznego śródmieścia. Omawiany obszar położony jest kilkadziesiąt metrów na południowy-wschód od Placu Wolności i na południe od ulicy Królewskiej. Południowo-zachodnia pierzeja Rynku Zduńskiego sąsiaduje z ulicą Podrzeczną, która do XIX wieku była obok ulicy Królewskiej drugą osią rozwoju urbanistycznego Kutna. Na skarpie nad północno-wschodnią pierzeją Rynku stoi kościół Św.. Wawrzyńca.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 5 ma słabe położenie komunikacyjne z zewnętrznymi obszarami Kutna ale dobre z pozostałą częścią śródmieścia. W jego pobliżu przebiegają drogi lokalne, najbliższa zaś droga powiatowa przechodzi w odległości kilkudziesięciu metrów na północny-wschód. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, jakim jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Na omawianym obszarze znajduje się płyta Rynku Zduńskiego wraz z kilkoma znajdującymi się na nim budynkami. Plac ten znajduje się w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego obejmującym tereny pomiędzy ul. Teatralną i Zduńską, z dzwonnicą kościoła Św. Wawrzyńca, zabytkowymi budynkami użyteczności publicznej oraz budynkami zabytkowymi częściowo przekształconymi. Uznawany jest on za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany teren pełni mieszane funkcje: kulturalną i komunikacyjną (parking). W planach rewitalizacyjnych jest dodanie do nich także funkcji mieszkaniowo-usługowej. SUiKZP przewiduje natomiast funkcję mieszkaniowo-usługową. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar ujęty został w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, w projekcie 1.1., gdzie przewiduje się dla niego mieszane funkcje: kulturalną, mieszkaniowo-usługową i komunikacyjną. W LPR planowane są działania mające na celu przywrócenie ulicom Zduńskiej i Teatralnej charakteru rynku miejskiego. Przewiduje się oddzielenie budynku dawnego Domu Dochodowego od remizy strażackiej, by stworzyć pasaż łączący obie ulice. Planowana jest modernizacja nawierzchni placu, wprowadzenie małej architektury oraz zieleni miejskiej. Ponadto poza remontami budynków, które zostały już częściowo wykonane, planowana jest zmiana ich funkcji przez wprowadzenie na parterach funkcji gospodarczych, społecznych oraz kulturalnych.

Stan zagospodarowania obszaru

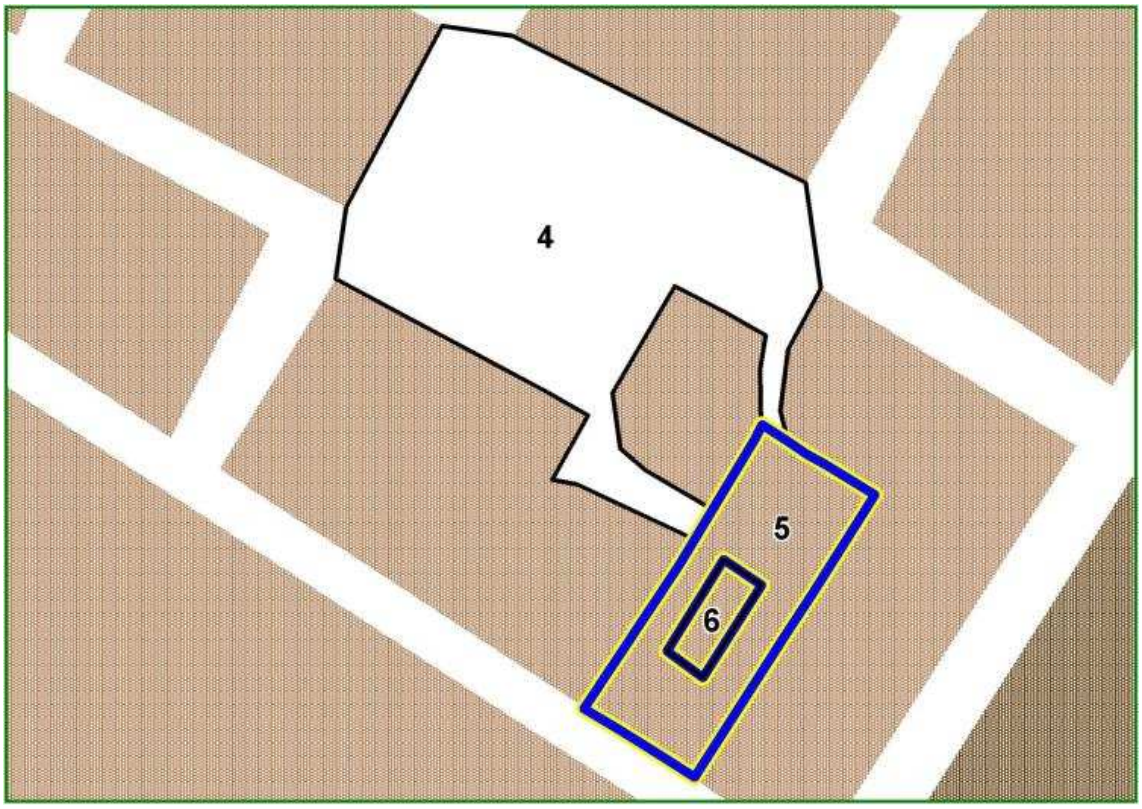
Obszar nr 5 ma niewielką powierzchnię. Płyta placu jest częściowo odrestaurowana. Plac jest czysty, Otaczająca zieleń jest w większości pielęgnowana i zadbana.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 5 otoczony jest terenami mieszkaniowo-usługowymi o pierzejowej zabudowie kamienicowej. Zabudowa pochodzi w większości z XIX wieku istnieje jednak kilka budynków XX wiecznych stylizowanych na zabudowę średniowieczną. Tereny otaczające rynek są czyste i uporządkowane. Brakuje funkcji gastronomicznych i handlowych. Jest to jedna z przyczyn pozostawania obszaru nr 5 poza głównym szlakiem dziennej ścieżki mieszkańców.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 6: Dom Dochodowy Straży Ogniowej

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**inny**
Pierwotna funkcja:	**kulturalno-rozrywkowa**
Obecna funkcja:	**kulturalno-rozrywkowa**
Powierzchnia:	**0,048 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w najstarszej, dwunastowiecznej części historycznego śródmieścia Kutna, na Rynku Zduńskim. Obejmuje on tylko jeden budynek, zwany Domem Dochodowym Straży Ogniowej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 ma słabe położenie komunikacyjne. Ma połączenie jedynie z drogami lokalnymi, najbliższa zaś droga powiatowa przechodzi w odległości kilkudziesięciu metrów. Nie jest planowana rozbudowa sieci drogowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Dom Dochodowy Straży Ogniowej (znany również jako Teatr Miejski) powstał na przełomie XIX i XX w. ze składek mieszkańców miasta. Dom ten znajduje się w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego Rynku Zduńskiego. Układ ten obejmuje tereny pomiędzy ulicami Teatralną i Zduńską, z dzwonnicą kościoła św. Wawrzyńca, zabytkowymi budynkami użyteczności publicznej oraz budynkami zabytkowymi częściowo przekształconymi). Uznawany jest on za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni obecnie funkcje kulturalno-rozrywkowe i takie też funkcje przewidywane są dla niego w przyszłości. SUiKZP przewiduje natomiast na tym terenie funkcje mieszkaniowo-usługowe. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar ujęty został w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, w projekcie 1.2., gdzie przewiduje się dla niego zachowanie funkcji kulturalnych. Głównym działaniem przewidzianym w programie jest rozdzielenie budynku Domu Dochodowego od dawnej remizy strażackiej. W samym zaś domu planowany jest generalny remont, renowacja sali wielofunkcyjnej, oprawy architektonicznej i wystroju malarskiego. Wpłynie to na zwiększenie atrakcyjności turystycznej miasta, a co za tym idzie powstania nowych miejsc pracy. Do tej pory nie zostały jeszcze przeprowadzone żadne działania rewitalizacyjne.

Stan zagospodarowania obszaru

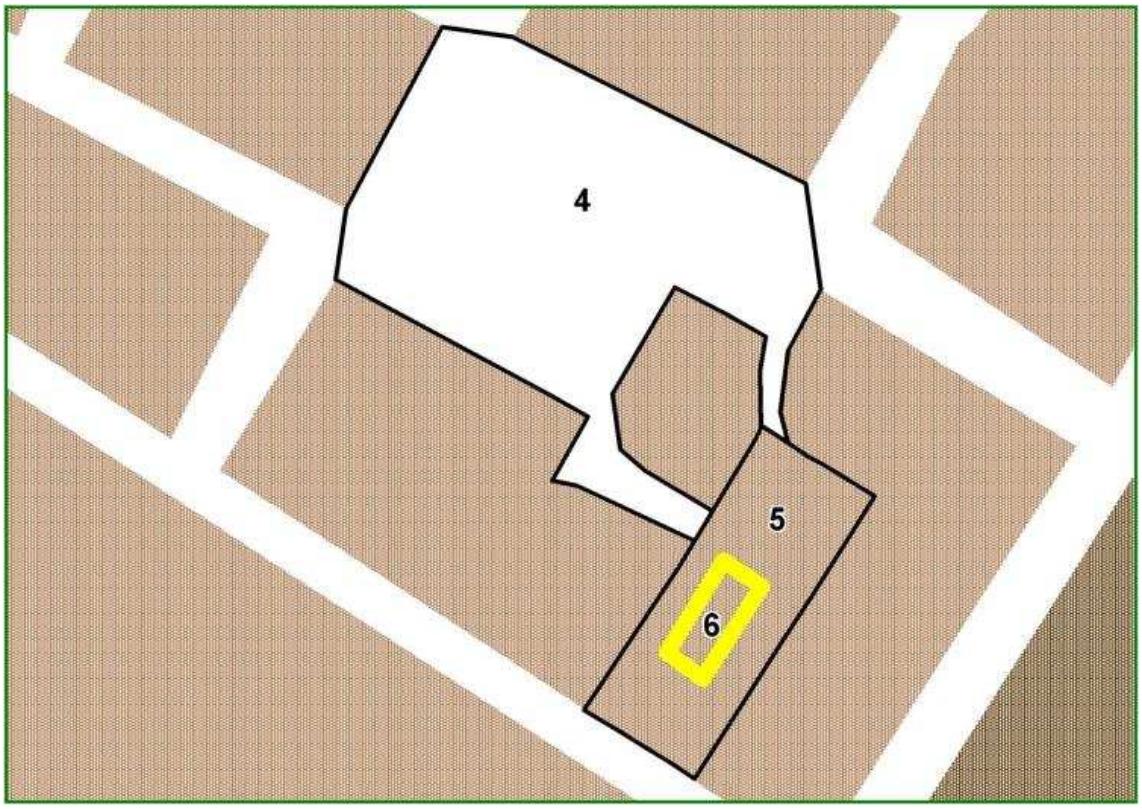
Budynek w dobrym stanie technicznym, częściowo zaniedbany obecnie nie funkcjonujący.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Bezpośrednim otoczeniem budynku jest przestrzeń publiczna Rynku Zduńskiego. Otoczenie dalsze to zabytkowe i stylizowane na zabytkowe, jednokondygnacyjne budynki tworzące wyraźne pierzeje. Budynki pełnią funkcje użyteczności publicznej albo funkcje mieszkaniowo-usługowe. Otoczenie to zostało opisane przy obszarze nr 5.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 7: dawny Pałac Gierałty

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**inny**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**edukacyjna**
Powierzchnia:	**0,344 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się 2 km na południowy-zachód od dziewiętnastowiecznej części historycznego śródmieścia Kutna, w pobliżu granic administracyjnych miasta, na południowym brzegu rzeki Ochni. Pałac połączony był z Nowym Rynkiem (dzisiejszy Plac Piłsudzkiego) aleją kasztanową obecnie przeciętą przez linię kolejową. Aleja ta stanowiła oś urbanistyczną prostopadłą do historycznej osi rozwojowej miasta. Zabudowania pałacu położone są w północnej części Parku Wiosny Ludów.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 7 ma średnie położenie komunikacyjne zarówno ze śródmieściem Kutna jak i jego zewnętrznymi obszarami. Obszar sąsiaduje jedynie z drogami lokalnymi a jego połączenie z resztą miasta jest utrudnione przez barierę w postaci linii kolejowej. Niedaleko na południowy-zachód znajduje się skrzyżowanie dróg krajowych nr 2 i 60. Zewnętrzna, pozamiejska dostępność komunikacyjna obszaru nr 7 należy więc uznać za bardzo dobrą. Nie jest planowana rozbudowa sieci drogowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Na omawianym terenie znajduje się część budynków należących do zabytkowego zespołu pałacowego Gierałty, mieszczącego obecnie Państwową Szkołę Muzyczną. Murowany pałac został wybudowany w latach 1781-85 i należał do rodziny właścicieli Kutna. Powstał on wraz z otaczającym go ogrodem (obecnie Parkiem Wiosny Ludów) i położony jest w jednej linii z Pałacem Saskim (obszar 2). Prowadziła do niego ulica obsadzona drzewami (obecnie Sienkiewicza). Główny budynek pałacu posiada cechy barokowe, na omawianym obszarze znajduje się również pawilon zachodni. Teren ten posiada zabytkowy układ rozplanowania i jest uznawany za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Opisywany obszar pełni funkcje edukacyjne. W pałacu mieści się szkoła muzyczna I u II stopnia. Takie też funkcje przewiduje się dla tego obszaru po rewitalizacji. SUiKZP również nie planuje zmiany przeznaczenia terenu, nazywa jedynie tą funkcję usługową. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar ujęty został w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, w projekcie 2.2., który przewiduje pozostawienie tu funkcji kulturalnych. LPR precyzuje, iż Pałac Gierałty powinien zostać poddany generalnemu remontowi, aby mógł służyć jako miejsce festiwalowe. Do tej pory żadne działania nie zostały jeszcze wykonane.

Stan zagospodarowania obszaru

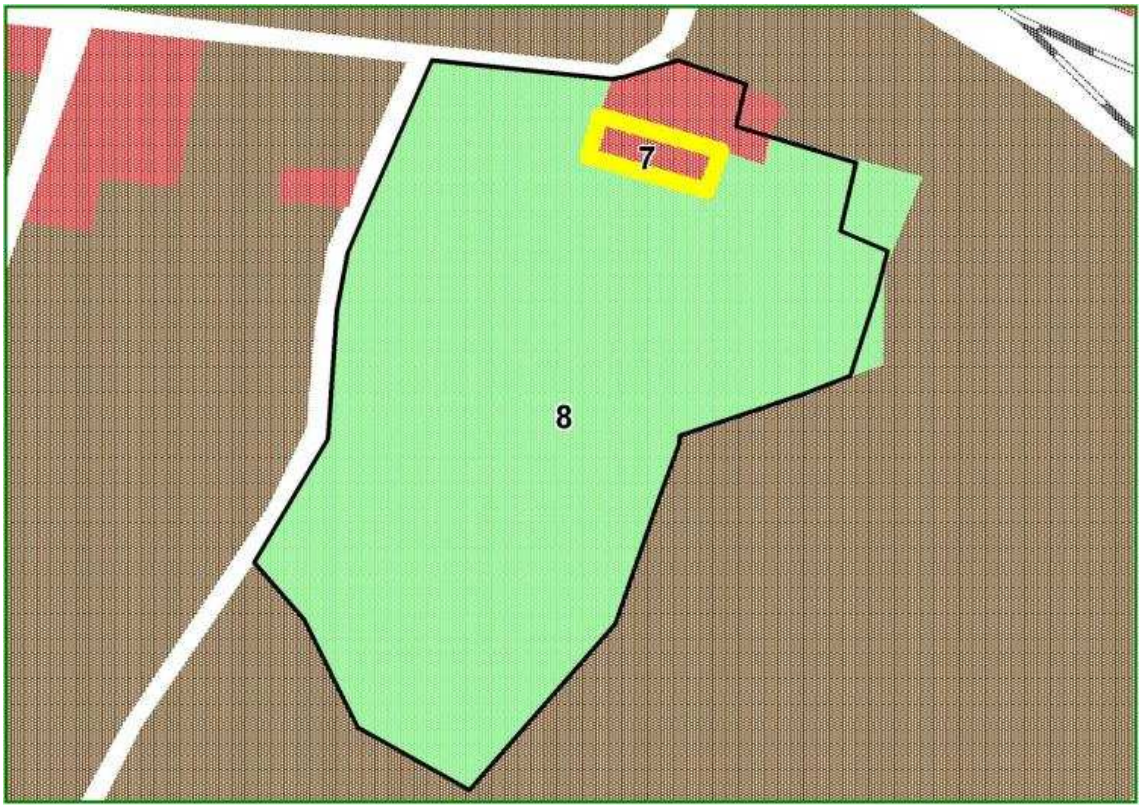
Pałac wymaga remontu ale zarówno sam budynek jak i jego najbliższe otoczenie mają wysoki poziom estetyki i są uporządkowane

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Zabudowania pałacu otoczone są Parkiem Wiosny Ludów opisanym jako obszar 8. Od północnego-zachodu graniczy on z terenami jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej głównie z początku XX wieku. Tereny mieszkaniowe mają średni poziom estetyki. Jezdnie i chodniki wymagają remontu. Zieleń miejska jest zaniedbana.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 8: Park im. Wiosny Ludów

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**tereny zielone i rekreacyjne (ogród dworski)**
Obecna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**16,95 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 8 czyli Park Wiosny Ludów położony jest w południowo-zachodniej części Kutna, na południowym brzegu rzeki Ochni w zewnętrznym pierścieniu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej o małej intensywności poziomej. Historyczne śródmieście położone jest ponad dwa kilometry na północny-zachód od omawianego obszaru.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar nr 8 ma średnie położenie komunikacyjne ze śródmieściem Kutna jak i jego zewnętrznymi obszarami, natomiast bardzo dobre zewnętrzne położenie komunikacyjne. Obszar sąsiaduje z otaczającymi go drogami lokalnymi, ale jego połączenie z resztą miasta jest utrudnione przez barierę w postaci linii kolejowej. Niedaleko na południowy-zachód znajduje się skrzyżowanie dróg krajowych nr 2 i 60. Nie jest planowana rozbudowa sieci drogowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzanie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar zajmowany jest przez Park Wiosny Ludów. Park powstał pod koniec XVIII w. jako ogród dworski Pałacu Gierałty. Dzieli się na 2 części o układach francuskim i angielskim, znajdują się tu 4 pomniki przyrody. Na omawianym terenie znajduje się także wpisany do rejestru zabytków pawilon wschodni, będący częścią kompleksu pałacowego, a także kaplica rodziny Mniewskich mieszcząca obecnie Muzeum Bitwy nad Bzurą. Ze względu na zabytkowy układ rozplanowania park uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Opisywany obszar pełni funkcję publicznego terenu zielonego i nie jest planowana jej zmiana w przyszłości. W SUiKZP natomiast poza zielenią urządzoną planowane są również funkcje usługowe w północnej części parku, na terenie kompleksu pałacowego. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Program rewitalizacji nie planuje zmiany funkcji tego terenu zielonego. LPR precyzuje, iż działania rewitalizacyjne powinny objąć pełną rewaloryzację założenia parkowego oraz objęcie obiektu opieką konserwatorską. Do tej pory nie zostały jeszcze wykonane żadne prace.

Stan zagospodarowania obszaru

Omawiany teren jest dużym powierzchniowo parkiem o zabytkowym drzewostanie. W pobliżu Pałacu Gierałty i północno-zachodniej granicy parku znajduje się zniszczony amfiteatr. Alejki parku są pokryte asfaltem ale nawierzchnia ta jest zniszczona i wymaga renowacji. Część drzewostanu oraz trawników jest zaniedbana, cały park sprawia jednak dobre wrażenie estetyczne i jest czysty.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-wschodu obszar nr 8 sąsiaduje z obszarem nr 7 czyli z Pałacem Gierałty. Pozostałe granice omawianego obszaru otoczone są przez mieszkaniowe tereny zabudowy jednorodzinnej różnego wieku o średnim stopniu estetyki. Na terenach tych zniszczone są jezdnie i chodniki oraz zieleń miejska.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 9: Azory

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**pokolejowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**magazynowa, inna (pustostan)**
Powierzchnia:	**0,62 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar położony jest na zachodnim krańcu Kutna, tuż przy granicy miasta. Budynek znajduje się na terenach kolejowych i sąsiaduje z torami.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 9 ma średnie położenie komunikacyjne z pozostałymi częściami miasta oraz dobre położenie z obszarami pozamiejskimi. Przez obszar przebiegają dwie drogi lokalne, a niedaleko na południe przebiega droga krajowa nr 2. Nie jest planowana rozbudowa sieci drogowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy w całości do PKP, co utrudnia przeprowadzenie procesu rewitalizacji ze względu na stanowisko zajmowane przez PKP w sprawie przekazania miastu tych terenów..

Kulturowa wartość obszaru

Analizowany teren nie posiada większej wartości kulturowej, według ankiety uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Główny budynek znajdujący się na obszarze 9 jest obecnie niezamieszkany ale jego pierwotną funkcją jest funkcja mieszkaniowa. Budynki otaczające pełnią funkcje magazynowe. Zaliczenie obszaru 9 do typu pokolejowego wynika z sytuacji własnościowej tego obszaru. Planowana jest zmiana tych funkcji na mieszkaniową. W projekcie SUiKZP przewiduje się natomiast pozostawienie tych terenów jako pełniących funkcje komunikacyjne. Obszar nie jest objęty MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany teren został ujęty w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, nie ma jednak szczegółowych wytycznych dotyczących jego rewitalizacji. Proponowana jest jedynie rehabilitacja jego dawnej mieszkaniowej funkcji. Do tej pory także żadne prace nie zostały wykonane.

Stan zagospodarowania obszaru

Budynek będący głównym elementem obszaru nr 9 jest bardzo zaniedbany i w złym stanie technicznym. We wnętrzu brakuje ścian działowych i armatury. Okna są w większości pozbawione szyb i zabezpieczone deskami. Pod względem architektonicznym budynek wydaje się atrakcyjny. Zagospodarowanie zewnętrznej części obszaru nr 9 stanowią budynki gospodarcze i magazynowe oraz chodniki, jezdnia, trawniki i niewielki ogród. Wszystkie te elementy są bardzo zaniedbane.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar jest otoczony terenami komunikacyjnymi, magazynowymi należącymi do PKP. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru znajduje się parowozownia oraz Technikum Kolejowe. Tereny i budynki kolejowe są zaniedbane. Otoczenie jest brudne i zaśmiecone oraz sprawia niekorzystne wrażenie estetyczne.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA WG ANKIET

Obszar nr 10: Zespół Browaru „Lwowskiego Towarzystwa Akcyjnego Browarów”

Miasto:	**Kutno**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**nieużytek**
Powierzchnia:	**0,97 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 19 jest położony ok. 3 km na południowy-zachód od historycznego śródmieścia Kutna na starych terenach przemysłowych wzdłuż linii kolejowej, na południe od doliny Ochni.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 10 ma słabe położenie komunikacyjne ze śródmieściem i wschodnimi rejonami Kutna oraz dobre położenie komunikacyjne z obszarami pozamiejskimi i innymi miastami. Jedyną drogą z którą sąsiaduje omawiany obszar jest droga powiatowa przebiegająca wzdłuż jego południowej granicy. Około 500 m na wschód przebiega droga krajowa nr 60. Dostępność komunikacyjną od północy ogranicza linia kolejowa. Na południe i południowy-zachód od obszaru nr 10 przebiegają drogi lokalne. Rozbudowa sieci komunikacyjnej nie jest planowana.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy tylko do jednego właściciela, którym jest gmina, co znacznie ułatwia przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie posiada większej wartości kulturowej, mimo to uznawany jest za element tożsamości miasta. Jest to teren poprzemysłowy należący do dawnego zespołu browaru „Lwowskiego Towarzystwa Akcyjnego Browarów”.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Opisywany obszar aktualnie jest nieużytkiem, a budynki pustostanami. Planowana jest zmiana tej funkcji na mieszkaniową. W SUiKZP natomiast dla tego terenu przewidywana jest funkcja usługowa.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar 10 został ujęty w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, jednak żadne działania dotyczące budynku nie zostały sprecyzowane. W ankietach proponowana jest konwersja jego funkcji z przemysłowej na mieszkaniową. Planuje się powstanie loftów o wysokim standardzie. Do tej pory także żadne działania nie zostały wykonane.

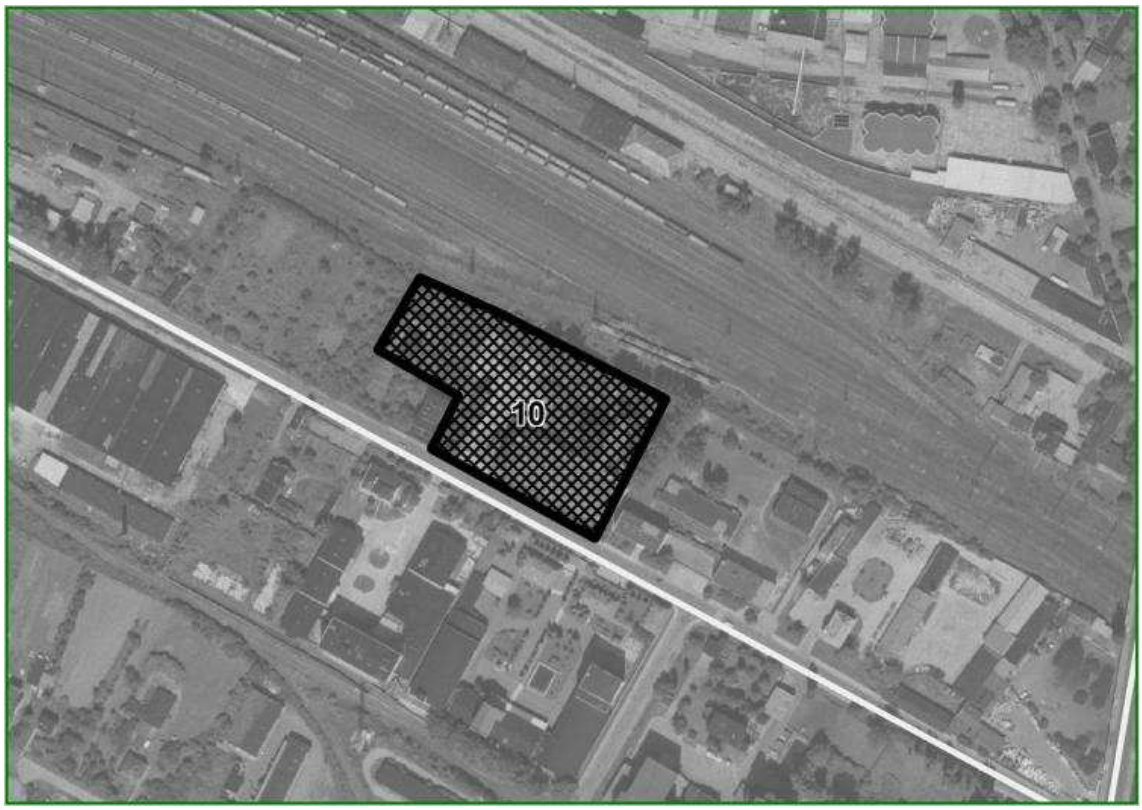
Stan zagospodarowania obszaru

Elementami zagospodarowania omawianego obszaru są budynki poprzemysłowe oraz położone na ich zapleczu budynki magazynowe i plac manewrowy. Teren jest uporządkowany chociaż budynek jest w złym stanie technicznym. Oryginalną dziewiętnastowieczną architekturę przemysłową psują współczesne blaszane dobudówki. Chodnik i jezdnia przed budynkiem są w złym stanie.

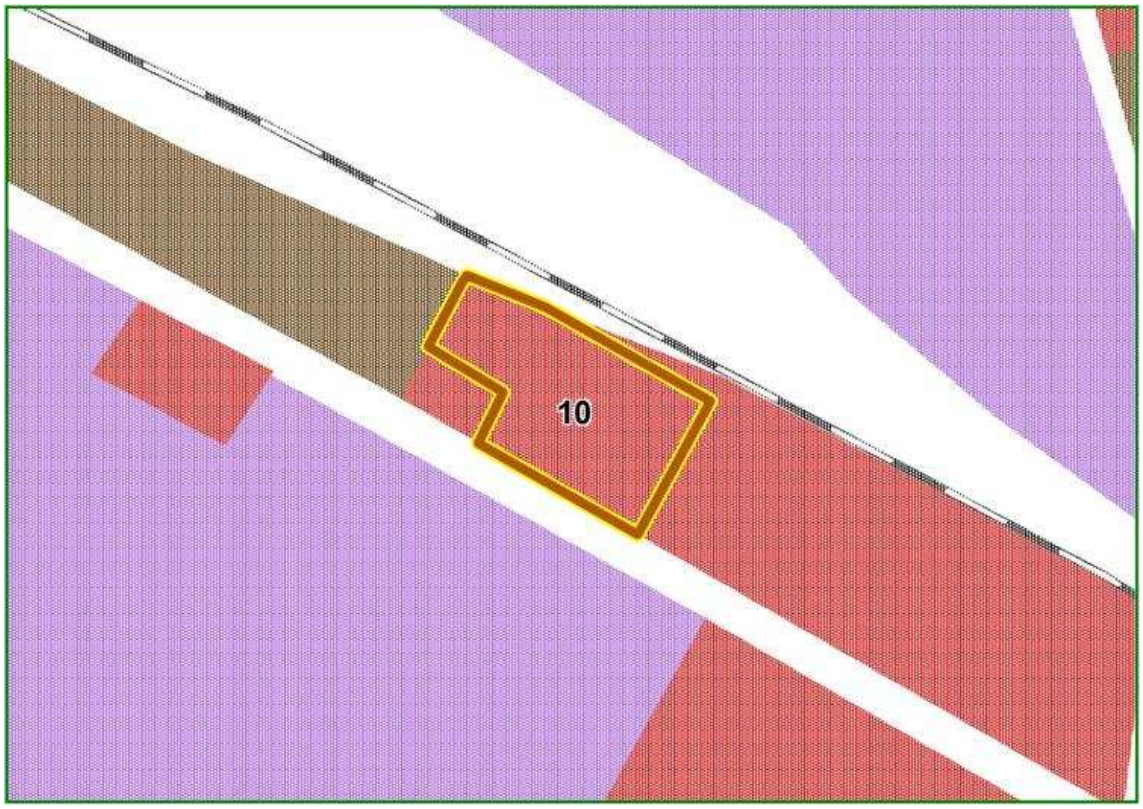
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar jest ograniczony od północnego-wschodu terenami kolejowymi. Od wschodu i południowego-wschodu sąsiadują z nim tereny magazynowo-usługowe a od południa i południowego-zachodu tereny przemysłowo-magazynowe. Ma zachód i północny-zachód od obszaru nr 10 rozciągają się tereny mieszkaniowo-usługowe. Wszystkie te tereny są zaniedbane i mają niski poziom estetyki.

OBSZAR 10: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 10: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



ŁOWICZ

Łowicz

Rok uzyskania praw miejskich	**ok. 1298**
Powierzchnia	**2300 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**29809**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**5,89%**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**6,90%**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe w północno-wschodniej części województwa łódzkiego, położone nad rzeką Bzurą, na Równinie Łowicko-Błońskiej. Łowicz leży w odległości 81 km od Warszawy, 55 km od Łodzi i 26 km od Skierniewic. Miasto jest węzłem kolejowym i ważnym węzłem drogowym. Krzyżują się tutaj drogi krajowe nr 2, 14, 70, 92 oraz drogi wojewódzkie nr 584 i nr 703, Linie kolejowe łączą Łowicz bezpośrednio z wieloma miastami. Łowicz jest centrum kultury ludowej regionu łowickiego. Zachodnia część miasta objęta jest programem Natura 2000 obejmującym *Specjalny Obszar Ochrony wchodzący w skład Pradoliny Bzury i Neru oraz Obszar Specjalnej Ochrony będący częścią Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej*. Na terenie miasta istnieje 10 pomników przyrody. Łowicz jest również ośrodkiem akademickim, znajduje się tutaj: Mazowiecka Wyższa Szkoła Humanistyczno-Pedagogiczna, Wyższe Seminarium Duchowne, Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych, Kolegium Nauczycielskie, Wydział Zamiejscowy Akademii Rolniczej SGGW oraz Kolegium Teologiczne Diecezji Łowickiej.

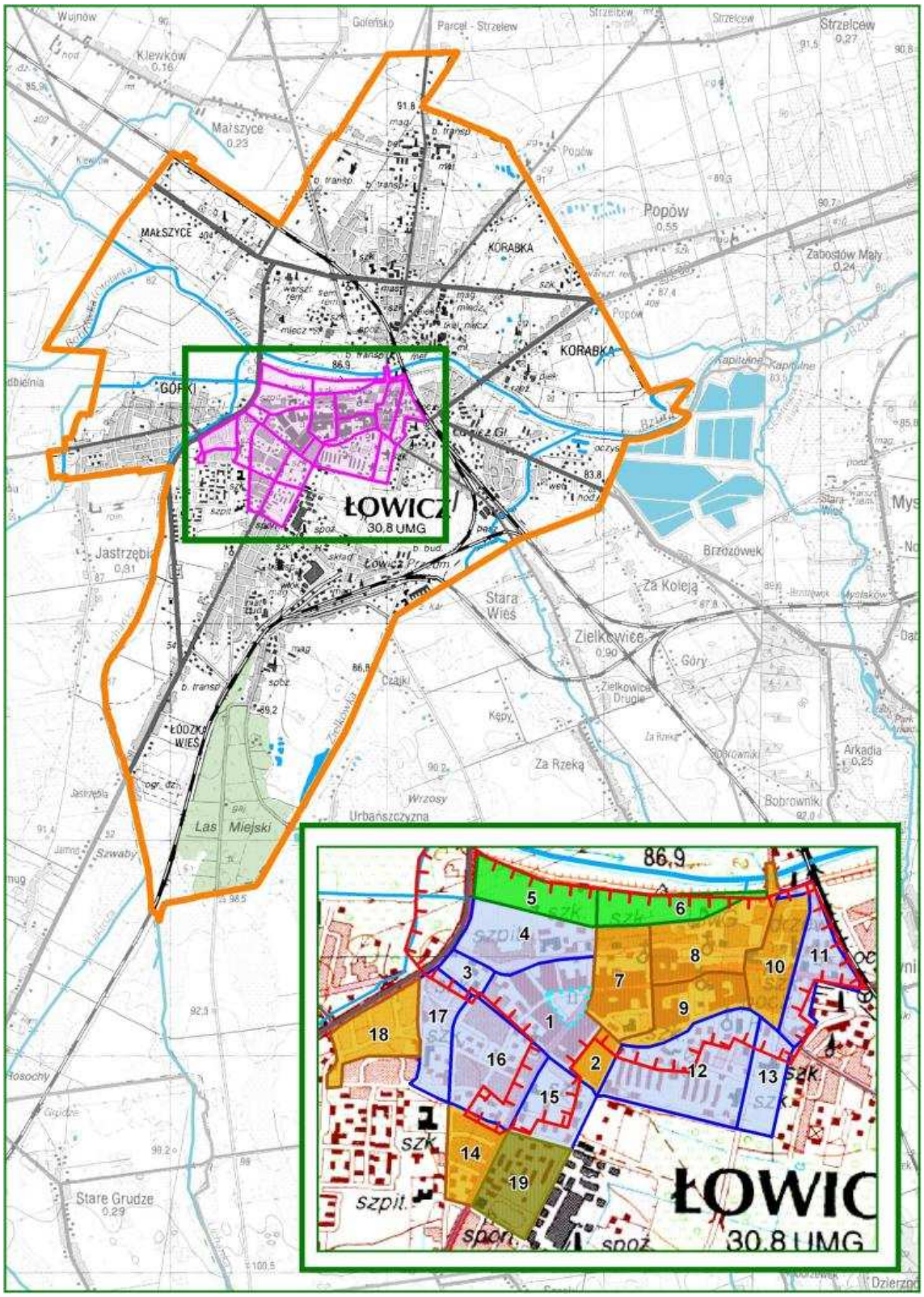
Rys historyczny

Najstarsza wzmianka o Łowiczu pochodzi z 7 lipca 1136 r. z bulli papieskiej, gdzie Łowicz jest wymieniony jako wieś, siedziba oddzielnej kasztelanii. Pierwszym dokumentem określającym Łowicz jako miasto jest przywilej menniczy z 1298 roku. Łowicz należał w tym czasie do książąt mazowieckich. W 1359 r. Łowicz wraz z przyległymi dobrami (111 wsi) stanowił klucz majątkowy należący do biskupa gnieźnieńskiego. Był to największy taki klucz należący do kościoła w ówczesnych czasach na terenie obecnej Polski. Na szybki rozwój miasta miało wpływ położenie na szlakach handlowych, w miejscu ułatwiającym przeprawę przez Bzurę oraz liczne przywileje i jarmarki. Od 1572 r. Łowicz pełnił funkcję drugiej stolicy Rzeczypospolitej. W wyniku potopu szwedzkiego miasto zaczęło podupadać, jednak aż do rozbiorów był to ważny ośrodek kultury i edukacji. W drugiej połowie XIX wieku następuje powtórny gospodarczy, edukacyjny i kulturalny rozwój miasta. W roku 1845 zostaje uruchomione połączenie kolejowe z Warszawą a w 1862 r. z Bydgoszczą. W 1861 r. powstaje stacja kolejowa. Po II wojnie światowej nastąpiła kolejna faza rozwoju gospodarczego i ludnościowego miasta. W Łowiczu powstały nowe zakłady przemysłowe i osiedla mieszkaniowe.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Łowicz położony jest nad Bzurą i niewielkimi ciekami będącymi jej południowymi dopływami. Położenie topograficzne determinowało przez stulecia rozwój przestrzenny miasta. Obecne granice administracyjne Łowicza obejmują obszar położony na północnym i południowym Brzegu Bzury, ale zasadniczy obszar zurbanizowany znajduje się na południowym brzegu rzeki. Pomiędzy terenami zurbanizowanymi a południową granicą miasta rozciągają się tereny otwarte użytkowane rolniczo. Na skraju południowej granicy miasta zlokalizowany jest las miejski. Obszar miasta na północ do Bzury charakteryzuje się zabudową o małej intensywności pionowej i poziomej oraz dużym udziałem terenów otwartych. Tereny te otaczają od północy osiedle domów jednorodzinnych. Zabudowa jednorodzinna przechodzi płynnie w zabudowę zagrodową zlokalizowaną wzdłuż dróg wylotowych z miasta w kierunku północnym, północno-zachodnim i północno-wschodnim. Na północ od osiedla domów jednorodzinnych oraz między ich południową granicą a doliną Bzury znajdują się tereny przemysłowe.

Jak wspomniano, główny obszar zurbanizowany Łowicza położony jest na północ od Bzury. Jego centralna część została ukształtowana w średniowieczu. Pierwotne osadnictwo na terenie dzisiejszego miasta zlokalizowane było w pobliżu przeprawy przez Bzurę na zachód od dzisiejszego Starego Miasta. Osadą tą był gród i położone na południowy-wschód od niego podgrodzie zlokalizowane między grodem a dzisiejszą ulicą Przyrynek. Na południowy wschód od podgrodzia, na wysoczyźnie nad Bzurą rozwijało się stare miasto przedkolacyjne. Centrum tek jednostki osadniczej był trójkątny rynek zwany dzisiaj Nowym Rynkiem. Układ ulic powstawał samorzutnie aż od uzyskania praw miejskich. Kształt rynku wyznaczony jest przez wcześniejszy układ ulic. Ten układ osadniczy złożony z grodu, podgrodzia i starego miasta otrzymał około 1298 roku prawa miejskie. Układ osadniczy Łowicza rozwijał się więc początkowo w kierunku południowo-wschodnim, mniej więcej prostopadle do doliny Bzury.


ŁOWICZ
30,8 UMG
MAŁSZYCE
KORABKA
GÓRKI
Popów
Zabostów Mały
Jastrzębia
Stara Wieś
Zielkowice
Za Koleją
Brzozówek
Za Rzeką
Las Miejski
Stare Grudze
Strzelcew
Klewków
Małszyce
86,9
ŁOWIC
30,8 UMG

Od połowy XIV w. kierunek rozwoju przestrzennego miasta zmienił się z południkowego na równoleżnikowy, wzdłuż doliny Bzury. W 1355 roku na miejscu grodu zbudowano zamek a w 1358 roku na wysoczyźnie nad Bzurą, na wschód od Podgrodzia dokonano lokacji na prawie niemieckim Nowego Miasta (dzisiejsze Stare Miasto) i wytyczono na planie czworoboku o wymiarach 100x100 m Rynek Nowego Miasta (dzisiejszy Stary Rynek). Do jednego z boków rynku przylegał kościół parafialny. Z rynku w stronę grodu, starego miasta i mostu na rzece Branicy wychodziła dzisiejsza ulica Podrzeczna. Za rzeką Branicą ciągnęła się ulica Św. Jana (dzisiejsza ulica Przyrynek i Świętojańska). Z rynku wychodziły jeszcze dwie ulice, jedna w stronę Bzury a druga w stronę Skierniewic. Lokacja Nowego Miasta (dzisiaj zwanego starym miastem) miała związek z przejściem Łowicza na własność biskupów gnieźnieńskich.

Nad Bzurą przy przeprawie przez rzekę, na wschód od Nowego Miasta powstało przedmieście Kaczew (obecnie Tkaczew) gdzie osiedlali się rybacy. Natomiast na południe od Starego Miasta powstało przedmieście Bratkowice. W 1402 roku poprzez lokację uporządkowano stosunki własnościowe w obrębie Starego Miasta. Najprawdopodobniej od tego czasu nazwy dwóch głównych członów ówczesnego Łowicza czyli Stare i Nowe Miasto zostały zmienione. W XVI w. pojawia się po raz pierwszy nazwa ul. Zduńskiej łączącej rynki Starego i Nowego Miasta. W tym okresie układ przestrzenny Łowicza obejmował więc zamek, Podgrodzie, Stare Miasto, Nowe Miasto oraz dwa przedmieścia Bratkowice i Kaczew. Ten układ przestrzenny miasta rozwijał Siudo XVII w.

Średniowieczne miasto było typu otwartego - nie otoczone murami obronnymi. Naturalną obronność zapewniało Łowiczowi położenie wśród rzek i bagien. Na zabudowę Łowicza wpływ wywarła rola miasta jako reprezentacyjnej siedziby biskupów gnieźnieńskich. Najbardziej reprezentacyjnymi zabytkami Łowicza są trzy budowle skupione przy obecnym Starym Rynku: kościół pijarski, kaplica Karola Boromeuszka z klasztorem misjonarzy oraz kolegiata.

Obecnie Obszar średniowiecznego miasta ma zabudowę pierzejowa różnego wieku. Obok budynków starszych znajdują się dziewiętnastowieczne kamieniczki oraz współczesne budynki nawiązujące swoją architekturą do zabudowy średniowiecznej albo renesansowej. Zachowany został jednocześnie średniowieczny układ urbanistyczny tej części miasta. Historyczny rdzeń miasta otoczony jest powojennymi osiedlami mieszkaniowymi o zabudowie blokowej pochodzącej z różnych okresów. Na zewnątrz wielorodzinnych osiedli mieszkaniowych, wzdłuż dróg wylotowych z miasta rozwinęły się osiedla domów jednorodzinnych. Osiedla te sąsiadują bezpośrednio ze wspomnianymi wyżej terenami otwartymi.

Tereny najbardziej zurbanizowane otoczone są od północnego-wschody, wschodu i południowego wschodu linią kolejową z Warszawy do Kutna o przebiegu SE – NW. Od linii tej odchodzi w kierunku południowym odgałęzienie do Łodzi. Na południe od Bzury wzdłuż linii kolejowej zlokalizowane są tereny przemysłowe. Największe powierzchniowo obszary przemysłowe położone są pomiędzy linią kolejową a osiedlami jednorodzinnymi w południowej części Łowicza.

Historyczny układ ulic w najstarszej części miasta uwarunkował częściowo przebieg głównych osi komunikacyjnych Łowicza. Uwarunkowania te widoczne są zwłaszcza w przebiegu dróg o przebiegu równoleżnikowym na południe od miasta. Wylotowa droga z Łowicza w kierunku Łęczycy (droga wojewódzka 705 jest przedłużeniem ciągu ulic Podrzeczna – Świętojańska. Droga ta nawiązuje również do ulicy Długiej będącej w średniowieczu wylotową drogą w kierunku Łęczycy. Podobnie droga krajowa nr 14 w kierunku Łodzi leży na przedłużeniu ulicy Anisławskiego będącej w średniowieczu drogą wylotową z miasta i Starego Rynku w kierunku południowym. Obecnie główny ruch przez miasto w kierunku północ – południe odbywa się jednak obwodnicą biegnącą od drogi krajowej nr 2 i omijającą od zachodu najbardziej zurbanizowany obszar Łowicza. Droga krajowa nr 70 w kierunku Skierniewic o przebiegu NW – SE, nie przebiega natomiast dawnym traktem z Łowicza do Skierniewic. Obecna droga przebiega równolegle do starego traktu, na wschód od linii kolejowej.

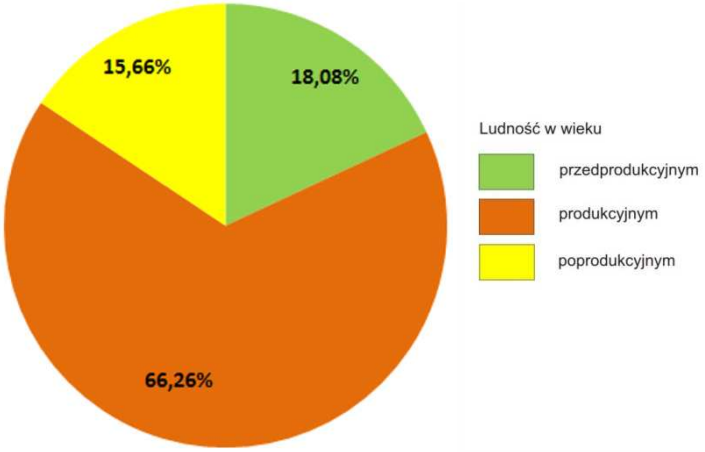
Układ drogowo-uliczny w części miasta położonej na północ od Bzury ma dużo mniej związków z dawnym układem komunikacyjnym. Droga krajowa nr 2 będąca głównym szlakiem krajowym w kierunku wschód – zachód przebiega na północ od Bzury i nie nawiązuje w granicach administracyjnych miasta do dawnych szlaków komunikacyjnych. Do szlaku takiego nawiązuje natomiast ulica Warszawska będąca drogą wylotową w kierunku Warszawy i łącząca się z drogą krajową nr 2 na granicy Łowicza. Przedłużeniem drogi krajowej nr 14 na północ od drogi krajowej nr 2 jest droga wojewódzka nr 584. Droga ta również nie nawiązuje do dawnych traktów komunikacyjnych.

Zarysowany powyżej układ drogowo-uliczny a zwłaszcza krzyżowanie się w Łowiczy ważnych dróg krajowych oraz dwóch dróg wojewódzkich czyni z Łowicza ważny węzeł komunikacyjny. Sytuację komunikacyjną miasta poprawia ponadto przebieg magistrali kolejowej E-20 Warszawa – Kutno – Poznań oraz kolejowe połączenie z Łodzią i południem kraju.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

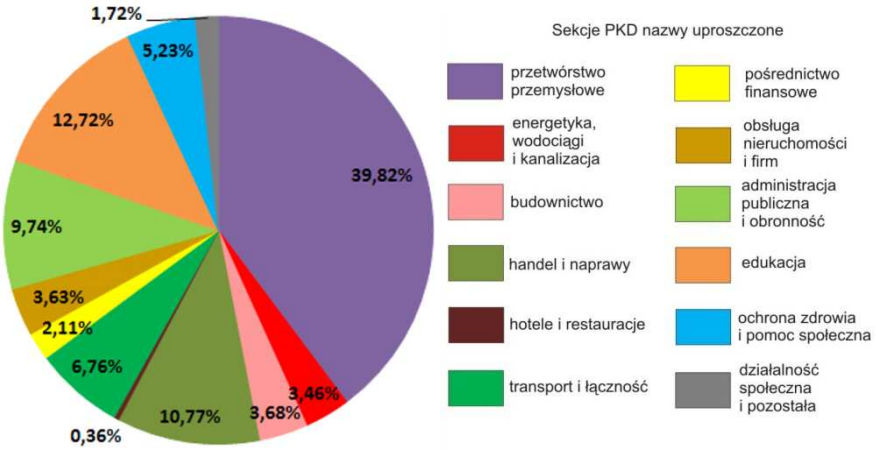
Łowicz w rankingu rozwoju społeczno-ekonomicznego miast województwa łódzkiego zajął bardzo dobrą siódmą lokatę. Wpływ na to miał bardzo wyrównany i wysoki poziom wskaźników. Najsłabszymi stronami okazał się poziom infrastruktury technicznej i potencjał gospodarczy. Niestety, w okresie od 1999 do 2006 roku wartość wskaźnika obniżyła się, co oznacza regres społeczno-ekonomiczny.

Łowicz charakteryzuje się niewielkim dodatnim przyrostem naturalnym oraz dość dużym ujemnym saldem migracyjnym, przyrost rzeczywisty utrzymuje się więc na ujemnym poziomie i liczba ludności miasta spada. Struktura wieku mieszkańców jest jednak wciąż korzystna i ludność w wieku przedprodukcyjnym przeważa nad ludnością w wieku poprodukcyjnym.



Łowicz – struktura wieku mieszkańców

W strukturze zatrudnienia przeważa przetwórstwo przemysłowe, edukacja oraz handel hurtowy i detaliczny, czyli dość typowe sekcje. Zatrudnienie w sekcjach pośrednictwa finansowego, obsłudze nieruchomości i usługach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest bardzo niskie. W Łowiczu przeważają mikroprzedsiębiorstwa, natomiast mało jest dużych przedsiębiorstw. Na liście największych przedsiębiorstw województwa łódzkiego są tylko trzy podmioty z Łowicza: Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska (branża spożywcza), Kodan (branża odzieżowa), Zakład Projektowo-Wykonawczy (budownictwo).



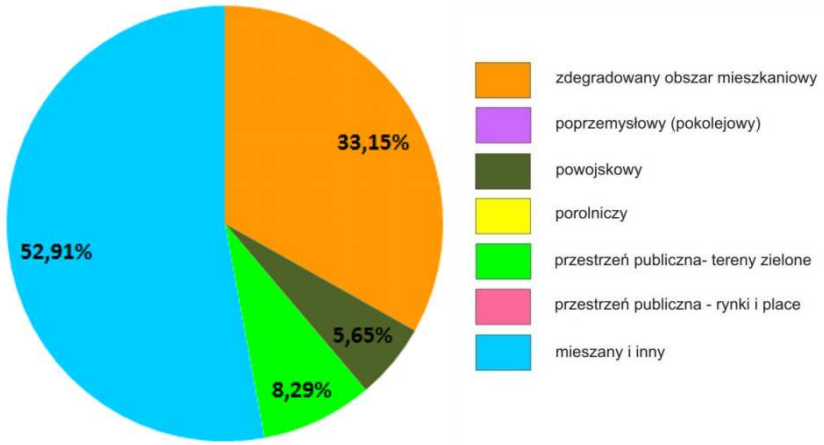
Łowicz – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Łowicz posiada wysoki wskaźnik zatrudnienia i niski wskaźnik bezrobocia co dobrze świadczy o kondycji gospodarczej tego miasta, jednak problemem jest dość niski poziom przedsiębiorczości mieszkańców, oraz niedostatki w infrastrukturze technicznej miasta (brak gazociągów).

Struktura terenów wymagających rewitalizacji

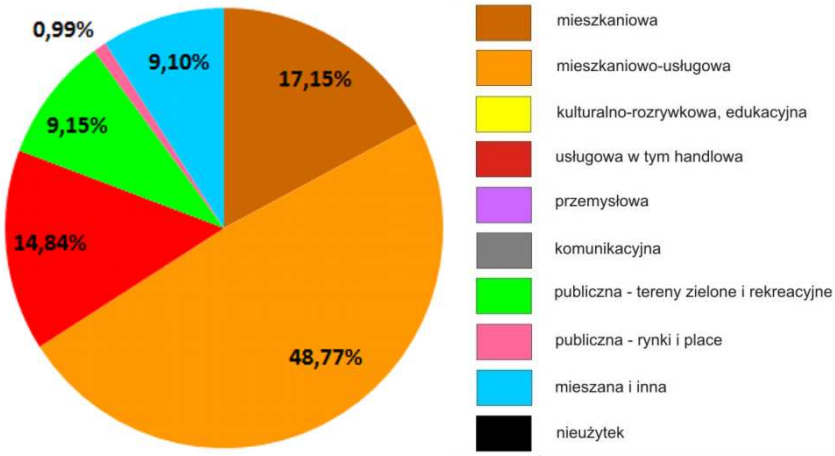
W Łowiczu wskazano 19 obszarów wymagających rewitalizacji zlokalizowanych na południe od doliny Bzury. Obszary te obejmują przede wszystkim całe zabytkowe centrum miasta oraz otaczające je powojenne osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej. Obszary te uzupełnione są przez obszary mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej i mieszanej oraz tereny zieleni urządzonej i funkcji rekreacyjnych. Obszarami położonymi w historycznym centrum są obszary 1, 3, 4 oraz 7 – 10. O ile obszary 7 – 70 są typowymi zdegradowanymi obszarami mieszkaniowymi to obszary 1, 2 i 4 reprezentują typ inny i mieszany. W ich obrębie oprócz zdegradowanych terenów mieszkaniowych występują jeszcze inne funkcje a nie zawsze funkcja mieszkaniowa jest funkcją dominującą. Zdegradowanymi obszarami mieszkaniowymi są ponadto obszary 14,18 i 2.położone na południe od śródmieścia Pierwszym z tych obszarów jest osiedle o wielorodzinnej zabudowie blokowej, drugim osiedle jednorodzinne a trzecim obszar o mieszanej zabudowie mieszkaniowej i usługowej

Pozostałe zurbanizowane obszary wskazane do rewitalizacji, położone na południe od historycznego centrum, reprezentują typ obszarów mieszanych i innych. Są to obszary nr 11 – 13 oraz 15 – 17. Na obszarach tych przeważają zdegradowane tereny mieszkaniowe uzupełnione przez tereny zieleni urządzonej oraz zabudowę użyteczności publicznej.



Łowicz – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

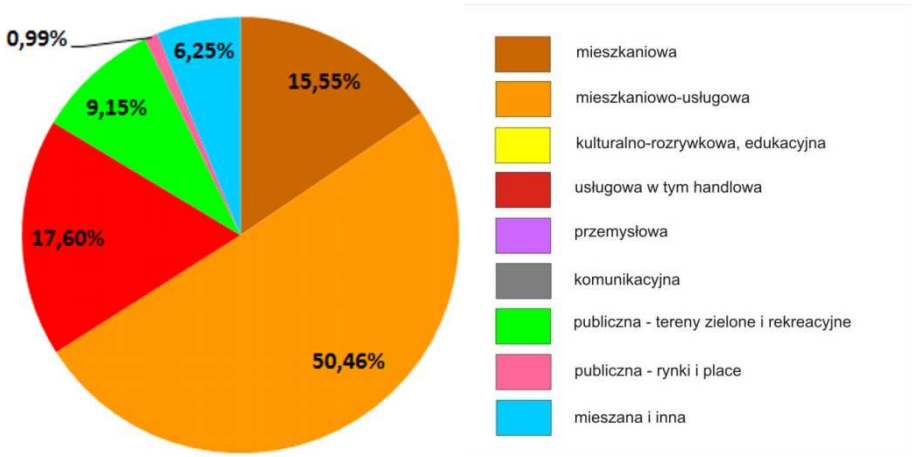
W strukturze typologicznej obszarów wymagających rewitalizacji dominuje więc typ obszarów mieszanych i innych, ale należy pamiętać, że jego zasadniczą części stanowią zdegradowane tereny mieszkaniowe uzupełniane przez tereny o funkcjach usługowych nieliczne obszary należące do omawianego typu mają dominującą zabudowę o funkcjach handlowych, edukacyjnych bądź usług publicznych. Typ obszarów mieszanych i innych oraz typ zdegradowanych obszarów mieszkaniowych zajmują razem ponad 85% powierzchni obszarów wskazanych do rewitalizacji. Obszary te uzupełnione są przez przestrzenie publiczne o charakterze parków położone nad Bzurą oraz o obszary powojskowe. Te ostatnie to kompleks sportowo rekreacyjny położony na południe od terenów zurbanizowanych.



Łowicz – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Z powyższej struktury typologicznej wynika obecna struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji. W strukturze tej dominuje funkcja mieszkaniowo-usługowa, która razem z funkcją mieszkaniową stanowi ponad 65% powierzchni wszystkich obszarów. Oprócz terenów o funkcjach mieszkaniowo-usługowych na obszarach typu mieszanego i innego oraz typu zdegradowanych obszarów mieszkaniowych można było wydzielić zwarte tereny o wyraźnie określonych funkcjach usługowych tj. usługi edukacyjne, administracyjne, religijne i handlowe oraz funkcjach mieszanych, odmiennych niż mieszkaniowo-usługowe. Tereny o jednolitych funkcjach usługowych zlokalizowane są w obrębie obszarów 4, 8, 12, 15, 17 oraz na całym obszarze nr 3. Jednolitą funkcję mieszaną – wojskową ii rekreacyjną ma również powojskowy teren nr 19.

Ciekawa jest obecna funkcja średniowiecznych rynków. Tzw. Stary Rynek zlokalizowany na obszarze nr 1 pełni obecnie funkcje przestrzeni publicznej, natomiast tzw. Nowy Rynek pełni funkcje mieszane: parkingu, miejsca handlu i usług administracyjnych oraz częściowo funkcje przestrzeni publicznej. Odrębnymi elementami w strukturze funkcjonalnej są obszary 5 i 6 określane jako bulwary. Pełnią one funkcje zielonych terenów publicznych. Funkcję taką pełni również niewielki powierzchniowo teren zlokalizowany w obrębie obszaru nr 17.



Łowicz – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Proponowane kierunki rewitalizacji poszczególnych obszarów wskazanych w ankietach doprowadzą do utrwalenia istniejącej struktury funkcjonalnej tych obszarów. Korekty funkcjonalne doprowadzą jedynie do niewielkiego wzrostu udziałów funkcji mieszkaniowo-usługowej i usługowej kosztem funkcji mieszkaniowej i mieszanej. Tereny o funkcjach mieszanych i usługowych zostaną przekształcone na funkcję mieszkaniowo-usługową na obszarze nr 4 a tereny mieszkaniowo-usługowe na obszarze nr 11 zostaną przekształcone na tereny usługowe.

Wszystkie obszary wskazane w ankietach jako przeznaczone do rewitalizacji są objęte Lokalnym Programem Rewitalizacji. Ideą programu było objęcie rewitalizacją terenów historycznej zabudowy centrum miasta, wśród której występują tereny o słabej dynamice rozwoju i niedostatecznie wyposażone w sieć infrastruktury technicznej. Sytuacja taka jest barierą w harmonijnym rozwoju całego miasta. Jednocześnie program obejmuje najbardziej zdegradowanych technicznie i społecznie tereny blokowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Główne cele działań podejmowanych w ramach programu rewitalizacji na obszarze historycznego układu przestrzennego mają doprowadzić do uczynienia rejonu urbanistycznego o zindywidualizowanym wyrazie, i wysokiej atrakcyjności użytkowej u turystycznej. Zrewitalizowany zespół staromiejski powinien pełnić rolę centrum usługowego, kulturalnego i administracyjnego miasta. Przewiduje się nowych obiektów usługowych, głównie gastronomicznych, bankowych, handlowych i kulturalnych oraz przedstawicielstw firm. Planowane obiekty spowodują powstanie nowych miejsc pracy. Działania te powinny przyczynić się do ożywienia gospodarczego i społecznego historycznego centrum miasta. Poprzez podniesienie jego atrakcyjności gospodarczej i turystycznej powinien wzrosnąć potencjał gospodarczy i turystyczny oraz integracja społeczna całego miasta.

Jako najważniejsze bariery w realizacji zamierzeń rewitalizacyjnych urzędnicy Urzędu Miasta Łowicza wskazywali prywatną własność wielu budynków i gruntów (ok. 55%) oraz niedobór środków finansowych. Duży udział własności prywatnej utrudnia realizację zamierzeń związanych z remontami i podniesieniem standardu substancji mieszkaniowej. Osobnym problemem jest koncentracja problemów społecznych (bezrobocie, patologie) w wybranych rejonach historycznego centrum i brak środków finansowych na rozwiązanie tych problemów w postaci np. budownictwa socjalnego.

Obszar nr 1: Centrum

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany i przestrzeń publiczna (obszar mieszkaniowo-usługowy w unikalnej przestrzeni miasta)**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna), przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**12,65 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centrum miasta i stanowi jeden z głównych zabytkowych rynków Łowicza. Jest unikatem w skali kraju ze względu na swój trójkątny kształt.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 jest połączony z pozostałą częścią miasta 1 drogą powiatową i kilkoma lokalnymi. Drogi lokalne są w większości jednokierunkowe aby minimalizować ruch w tak cennym terenie historycznym. Z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych nie planuje się nowych dróg dojazdowych. Drogą powiatową jest ulica S. Stanisławskiego łącząca obszar 1 z drugim zabytkowym rynkiem i ważnym połączeniem komunikacyjnym jakim jest ulica Łódzką.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Nieruchomości mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe należą głównie do właścicieli prywatnych co utrudnia procesy renowacji i rewitalizacji. Niewiele nieruchomości należy do miasta. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

W obrębie obszaru 1 bardzo dużą wartość zabytkową przedstawia unikatowa forma rynku a teren uznawany jest za element tożsamości miasta. Cały obszar objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej i wszystkie wykonywane prace w obrębie obszaru podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Obiektami zabytkowymi w obrębie opisywanego obszaru są kamienice pochodzące z początku XIX wieku, zlokalizowane w pierzejach rynku.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 1 jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, która obejmuje 87,6% jego powierzchni. W zachodniej części obszaru znajduje się teren zajmujący 12,4% jego powierzchni o funkcji przestrzeni publicznej - rynku.

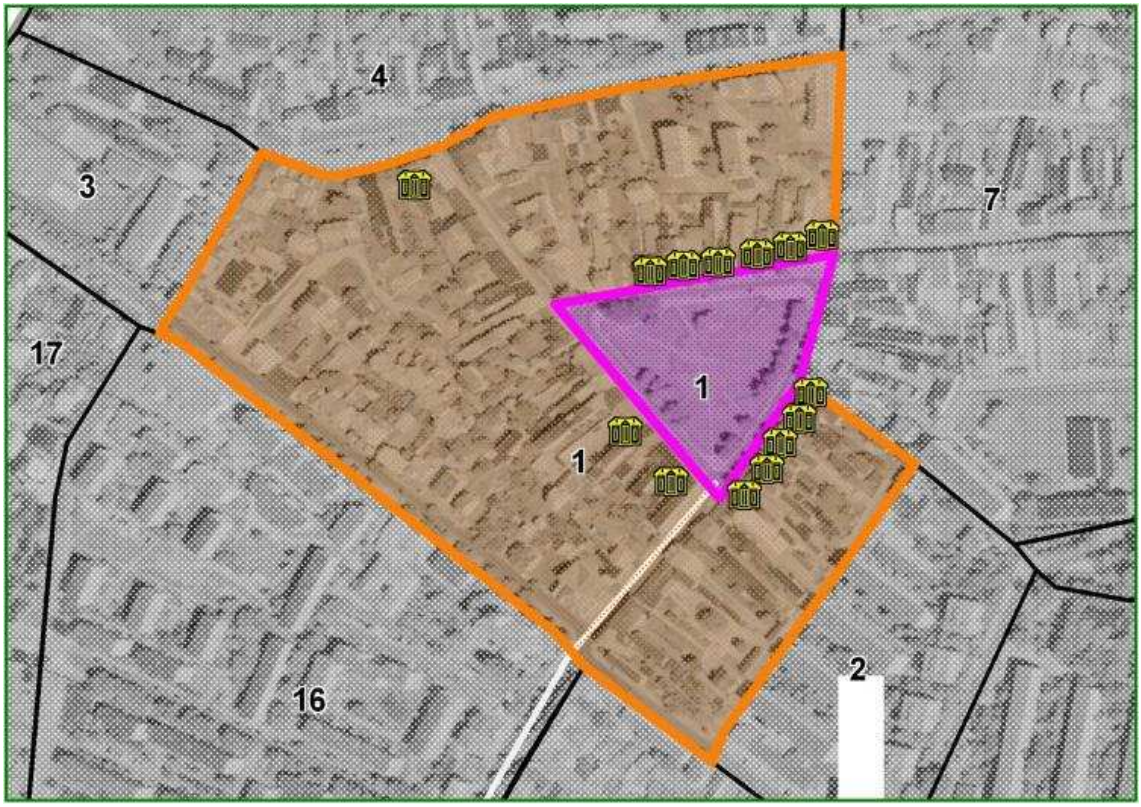
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar zabytkowego rynku jest jednym z trzech zachowanych w pierwotnej formie trójkątnych rynków w Europie (obok Bonn i Paryża).
W 2007 roku przestrzeń Rynku otrzymał prestiżową nagrodę Towarzystwa Urbanistów Polskich w kategorii „Zrewitalizowana przestrzeń publiczna".

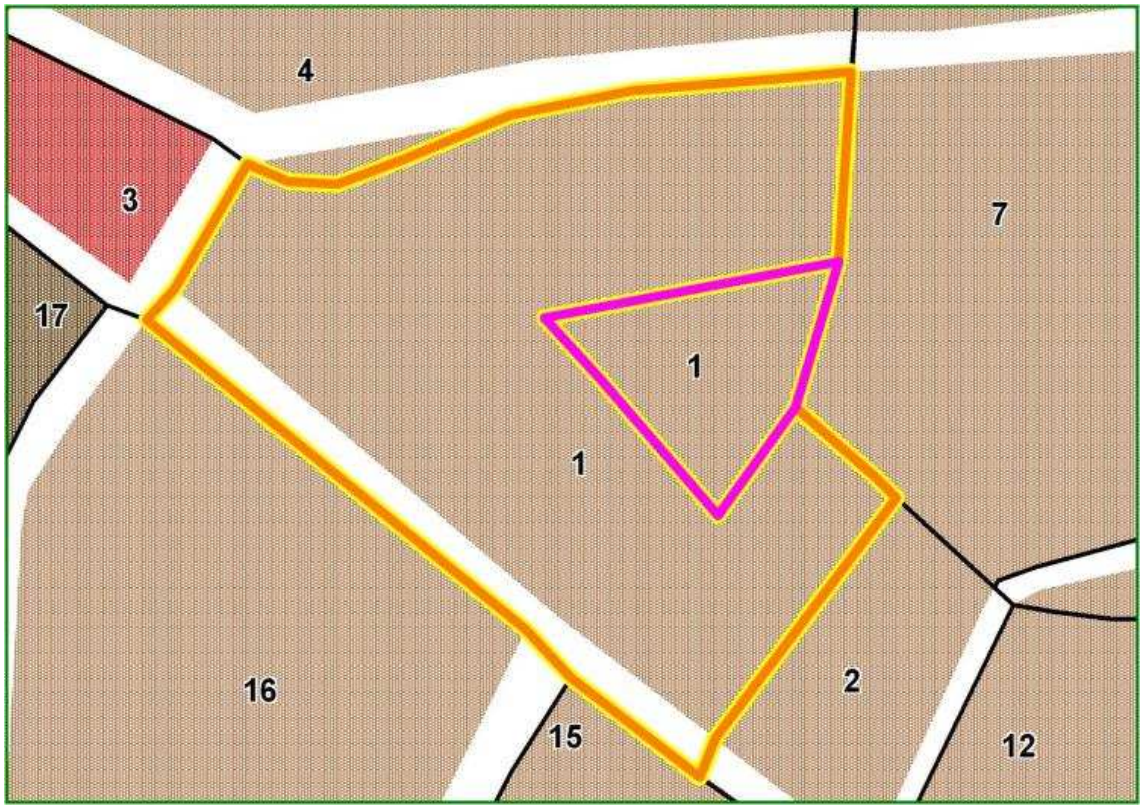
Podstawą prac, prowadzonych w latach 2005-2006 był miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia Łowicza obejmujący teren Nowego Rynku w całości. Przedsięwzięcie zostało zrealizowane dzięki specjalnie pozyskanym środkom: w 75% z Unii Europejskiej (w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego), w 10% z Ministerstwa Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej oraz w 15% ze środków własnych Łowicza.

Plac wykonano z kostki granitowej, w centrum zlokalizowano fontannę w pobliżu której wyodrębniono usytuowanie dawnego ratusza. W części północnej placu znajduje się odrestaurowany pomnik ku czci Powstańców 1863 r. Nowy Rynek, który zachował średniowieczny układ urbanistyczny, został przywrócony mieszkańcom Łowicza i stanowi jedną z ciekawszych atrakcji turystycznych regionu i województwa.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Stan zagospodarowania obszaru

Większość obszaru 1 stanowi dziewiętnastowieczna zabudowa pierzejowa. W dalszej części kwartałów znajdują się jedno i dwupiętrowe kamienice figurujące w ewidencji konserwatorskiej. Natomiast południowo zachodni fragment przestrzeni stanowi osiedle o różnym rodzaju i wieku zabudowy mieszkaniowej. Obszar zabudowy pierzejowej wydają się być w dobrym i średnim stanie. Budynki w większości są otynkowane i estetyczne. Bardzo czyste są ulice i tereny publiczne a ich nawierzchnia należy do zadbanych. Najbardziej zaniedbane są fragmenty zabudowy kamienicowej w północnym fragmencie obszaru. Stan osiedla na południowym zachodzie jest bardziej zróżnicowany.

Omawiany teren zachował historyczny podział własnościowy i porządek przestrzenny.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Otoczeniem Obszaru 1 od strony północnej jest tereny 4, 7, 2, 16, 17, 3. Zatem cały omawiany obszar okalają również teren wymagające rewitalizacji.

Obszar nr 2: Osiedle Noakowskiego

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo - usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo - usługowa**
Powierzchnia:	**2,64 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w środkowej części dzisiejszego Łowicza na południe od centrum. Obszar graniczy z dzielnicą historycznego układu przestrzennego a jego niewielki północny fragment zawiera się w granicach przestrzeni historycznej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar ma dość dobre położenie komunikacyjne. Jest on dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta poprzez sieć dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Analizowany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Występują tu obiekty będące własnością prywatną, gminy i skarbu Państwa.

Kulturowa wartość obszaru

Część obszaru objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków. W obrębie wyznaczonych granic wszystkie procesy inwestycyjne podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obecnie obszar pełni w zasadzie funkcje mieszkaniowe o strukturze domów jedno i wielorodzinnych. W SUiKZP dla całego obszaru przewidziano funkcje mieszkaniowo-usługowe. Obszar 11 jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz Lokalnym Programem Rewitalizacji. Funkcje planowane po rewitalizacji i podane w ankietach są w zasadzie zgodne z funkcjami przewidzianymi przez SUiKZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie prowadzone są bieżące prace modernizacyjne budynków. Przewidziana pełna rewitalizacja obszarów przyczyni się do zatrzymania degradacji budynków użyteczności publicznej oraz urzędów państwowych, poprawy estetyki przestrzeni miejskiej, poprawy stanu bezpieczeństwa mieszkańców i gości.

Stan zagospodarowania obszaru

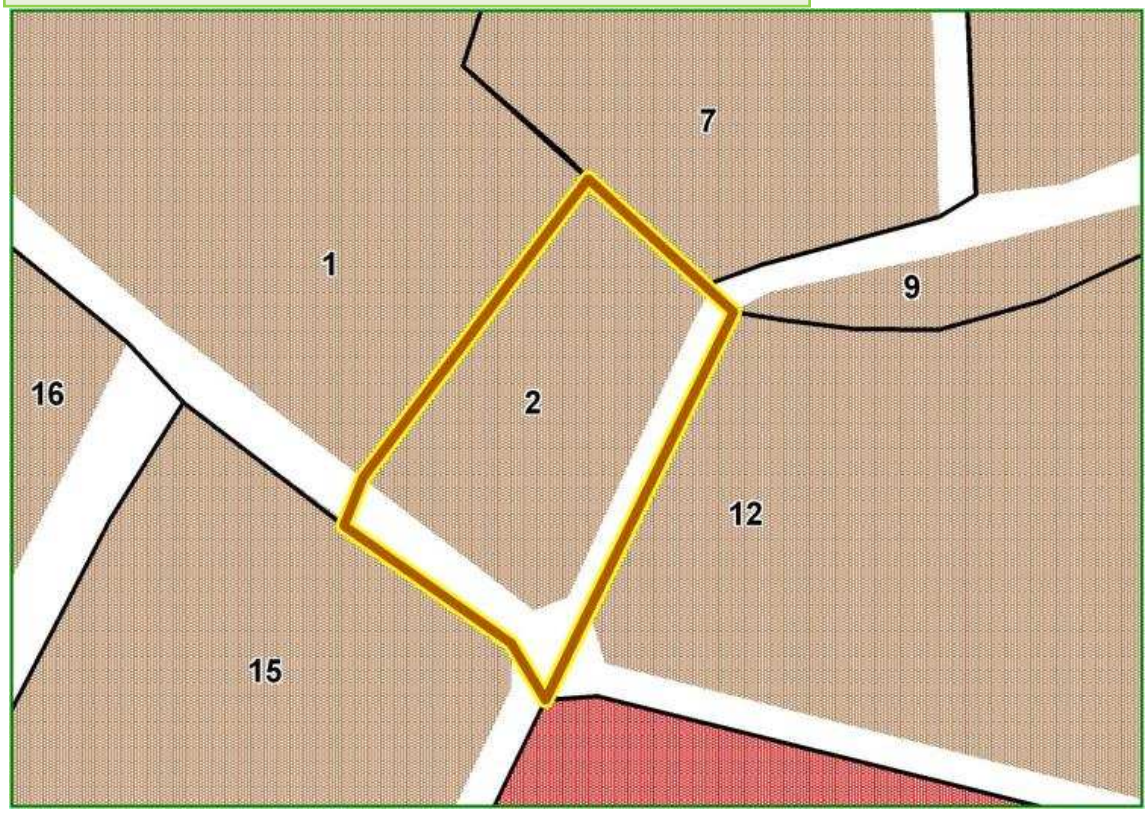
Obszar w całości zabudowany jest domami jedno i wielorodzinnymi. Obszar z niewielkimi wyjątkami jest zadbany i sprawia wrażenie uporządkowanego przestrzennie.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar z każdej strony otaczają tereny przewidziane do rewitalizacji. Z trzech stron są to osiedla mieszkaniowe. Natomiast od strony północnej jest to obszar zabytkowego trójkątnego rynku.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 3: Teren usługi zdrowia

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**usługi medyczne, szkolnictwo medyczne**
Pierwotna funkcja:	**usługi medyczne**
Obecna funkcja:	**usługi medyczne**
Powierzchnia:	**2,19 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 3 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez drogę krajową i 4 drogi lokalne. Droga krajowa to ulica Podgrodzie, łącząca dwa główne ciągi komunikacyjne w mieście ul. Poznańską i Łódzką. Powyższe świadczy, że obszar ma również bardzo dobre połączenie komunikacyjne z siecią dróg w kraju.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar zawiera się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków. Zatem wszystkie procesy inwestycyjne w obrębie omawianego obszaru podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Ponadto obiekty szpitala podlegają prawnej ochronie konserwatorskiej ponieważ zostały wpisane do rejestru zabytków, są to: dom księży emerytów pochodzący z 1840 – 1842 - ob. szpital (bud. prawy), oraz dom księży emerytów pochodzący z tego samego okresu, ob. szpital (bud. lewy).

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 3 jest funkcja usług medycznych. Znajduje się tu szpital i szkoła medyczna. Planuje się pozostawienie obecnej funkcji.

W SUiKZP zachowano istniejącą funkcję. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie przeprowadzane są prace remontowe w budynku szkoły. Przewidziana rewitalizacja obszarów przyczyni się do zatrzymania degradacji budynków użyteczności publicznej (szkoła) oraz budynków szpitala ; poprawienia estetyki przestrzennej miasta; poprawienia ciągów komunikacyjnych (remonty ulic).

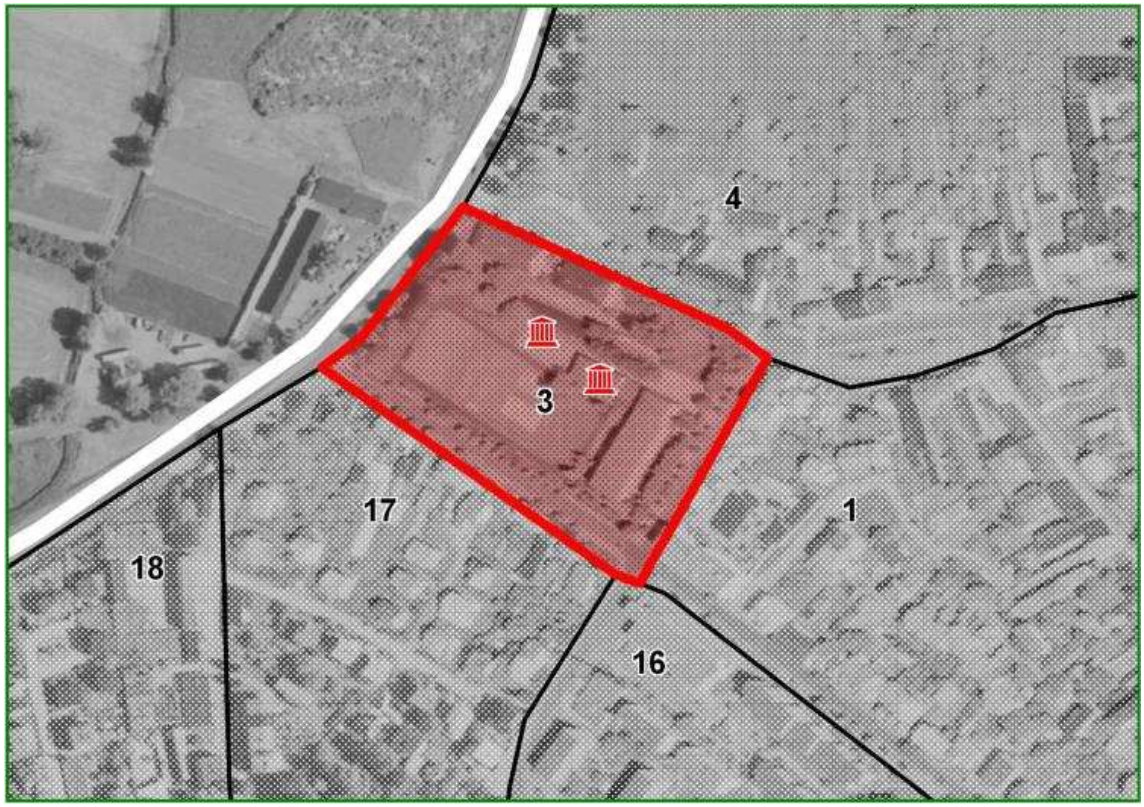
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbana przestrzeń z budynkami szpital, które wymagają podjęcia działań modernizacyjnych.

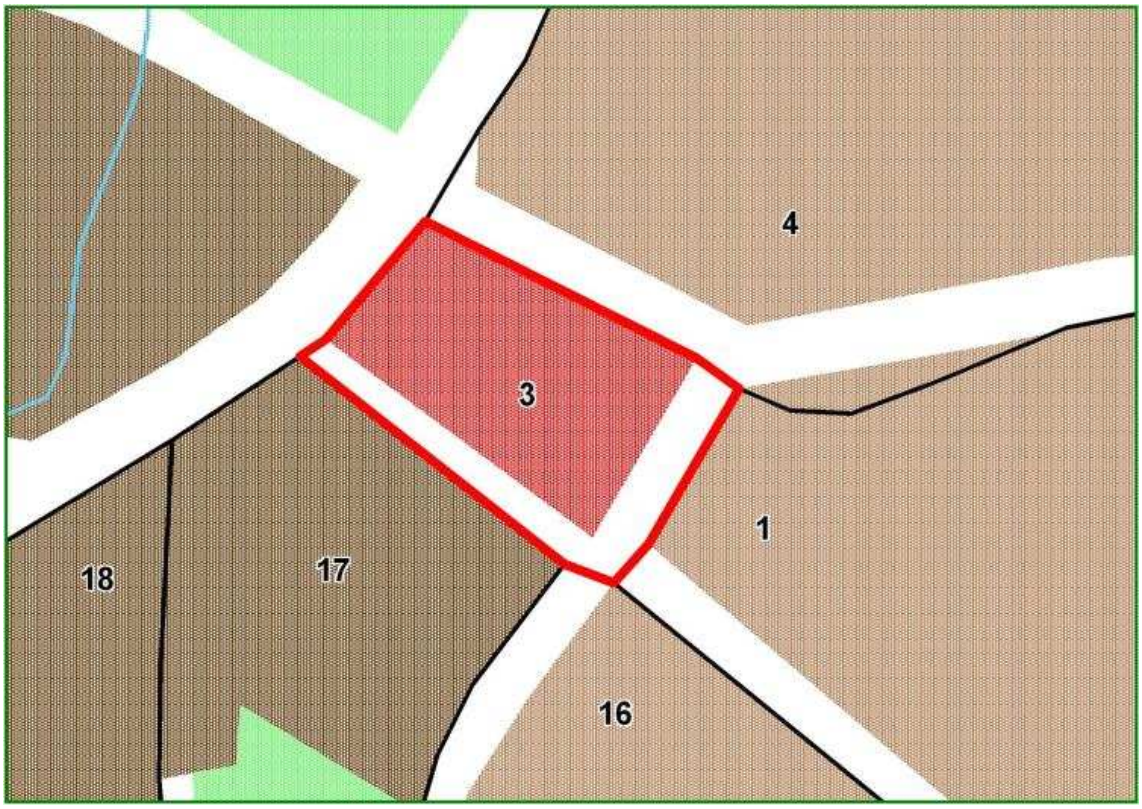
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar od strony północnej graniczy z terenem 4 wymagającym rewitalizacji, do wschodu z obszarem 1 i od południowej strony z terenami 16 i 17. Stan tej zabudowy jest zróżnicowany. Domy jednorodzinne są na ogół bardziej zadbane niż osiedla wielorodzinne. Zachodnia część to obszar ograniczony zmodernizowaną drogą krajową.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Ośrodek Szkolenia Kierowców WIRAZ

ELC S247

MEBLE

Obszar nr 4 : Teren w obrębie dawnego zespołu klasztornego o. Dominikanów

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany**
Pierwotna funkcja:	**zielona przestrzeń, zespół dawnego zespołu o. Dominikanów**
Obecna funkcja:	**mieszana, usługowa – edukacyjna, mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**10,51 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centrum Łowicza, przy drodze krajowej naprzeciwko ruin zamku. Północną częścią graniczy z parkiem Błonie. Od południa sąsiaduje z historycznym placem Przyrynek.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 jest połączony z pozostałą z częścią miasta drogą krajową i drogami lokalnymi.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Nieruchomości mieszkaniowe należą głównie do właścicieli prywatnych, część nieruchomości należy do miasta. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

Najważniejszymi obiektami w obrębie obszaru są: klasztor pochodzący 1400 roku ora kościół z XV. Obiekty te od lat nie pełną jednak funkcji sakralnych. W 1812 roku urządzono w klasztorze składy wojskowe zmuszając dominikanów do opuszczenia zabudowań. Wówczas wyposażenie kościoła ulokowano w kościołach w Piątku, kościoła św. Ducha i pijarów w Łowiczu, Chruślinie, i obecnym muzeum łowickiem. W latach 1818–1829 klasztor przebudowano na koszary wojsk polskich, następnie Moskale, urządzili tu salę balową ai na piętrze–cerkiew. W 1863 roku mieściła się w tym gmachu szkoła junkierska, an a początku I wojny światowej budynki zajęli Niemcy. Po 1915 roku urządzono elektrownię miejską. W listopadzie 1947 roku ulokowana tu została szkoła średnia, która znajduje się tu do dziś (obecnie Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 1 im. 10 Pułku Piechoty). Budynki klasztorne, zbudowane na planie czworoboku, są dwukondygnacyjne, zachował się wirydarz. Obok dzisiejszej szkoły znajduje się pomnik Józefa Piłsudskiego, który wrócił na dawne miejsce, po 34 latach, w 1989 roku.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 4 jest funkcja mieszana , która obejmuje 43,1 % jego powierzchni. Wschodnią część obszaru zajmują tereny stanowiące 32,73 % o funkcjach usługi i edukacji. Południową część zajmuje funkcja mieszkaniowa obejmująca 24,17 %.

W SUiKZP dla omawianego obszaru przewidziano funkcję mieszkaniową. Jednak opracowane studium odbioru krajobrazu dla omawianego obszaru wykluczyło możliwość realizacji inwestycji na tym terenie.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym terenie nie przeprowadzono jeszcze większych działań rewitalizacyjnych. Przeprowadzono bieżące remonty budynków oświatowych, prywatnych utrzymujących infrastrukturę w stanie niepowodującym zagrożenia bezpieczeństwa.

Stan zagospodarowania obszaru

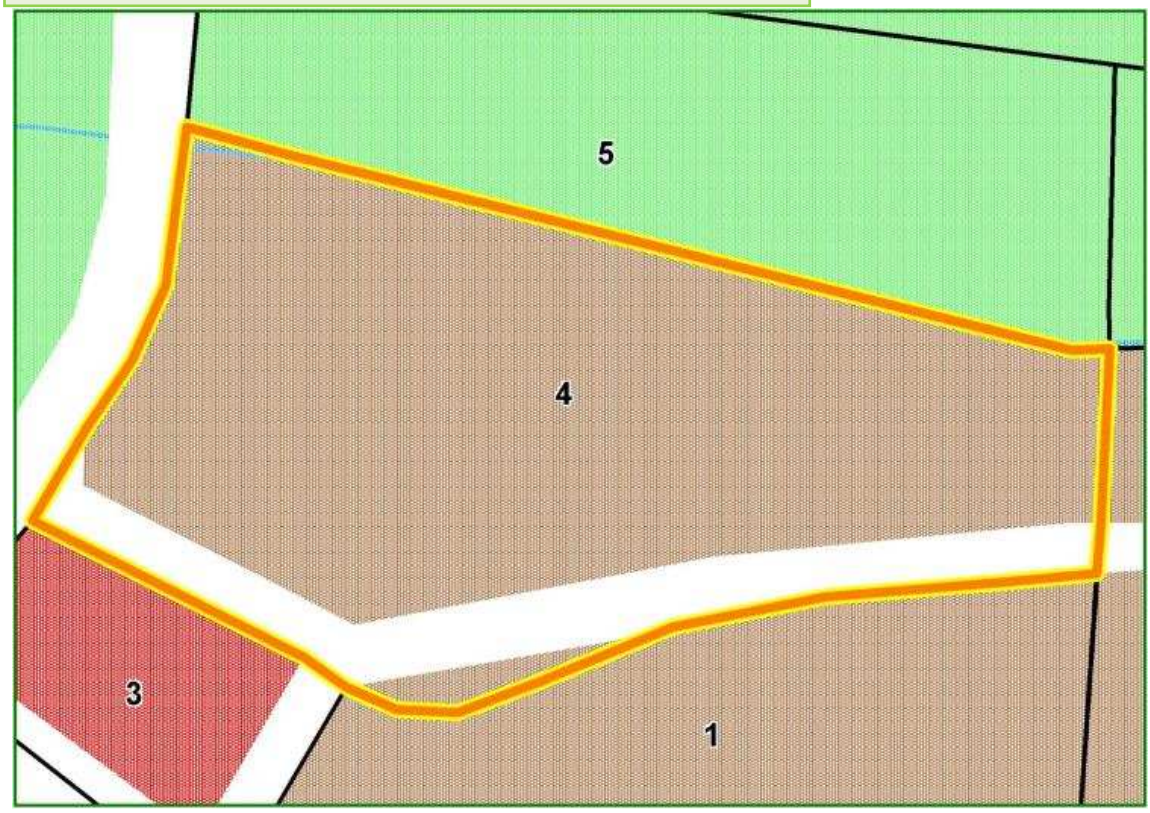
Obszar stanowi dobrze zachowaną historyczną przestrzeń, która jest obszarem relacji widokowych pomiędzy zamkiem a zespołem klasztornym o. Dominikanów

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar otoczony jest terenami 5, 6, 7, 1 i 3 przewidzianymi do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych. Zachodnią część ogranicza zmodernizowana droga krajowa.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 5: Błonie

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – teren zielony**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Powierzchnia:	**7,02 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w dnie doliny Bzury na prawym jej brzegu, na przedłużeniu dzisiejszego Parku Miejskiego. Tym samym obszar ten jest częścią historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta. Od południa obszar 5 graniczy z zachodnią dzielnicą układu urbanistycznego a od północy z nieużytkami.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 5 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez drogę krajową i drogę lokalną. Droga krajowa to ulica Zamkowa, łącząca dwa główne ciągi komunikacyjne w mieście ul. Poznańską i Łódzką. Powyższe świadczy, że obszar ma również bardzo dobre połączenie komunikacyjne z siecią dróg w kraju.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Struktura własnościowa jest zróżnicowana. Obszar 5 należy w do prywatnych właścicieli, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Położenie obszaru w historycznym układzie przestrzennym Łowicza oraz obecność starego drzewostanu stanowi o istotnej wartości kulturowej i przyrodniczej obszaru. Jest on uznawany za wyznacznik tożsamości kulturowej miasta. Obszar ten jest objęty strefą konserwatorską wpisaną do rejestru zabytków WKZ, zatem wszystkie prace w obrębie obszaru podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 5 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W parku Błonie realizowana jest jedna z najważniejszych inwestycji unijnych w naszym regionie – pod nazwa „Renowacja zespołu dawnej Kolegiaty Prymasowskiej uznawanej za najcenniejszy skarb Ziemi Łowickiej". W ramach prac będzie utworzony kompleks rekreacyjno-wypoczynkowy w parku Błonie. Zarząd Województwa Łódzkiego przeznaczył na ten cel ponad 23 mln z puli przeznaczonej na projekty kluczowe dla regionu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

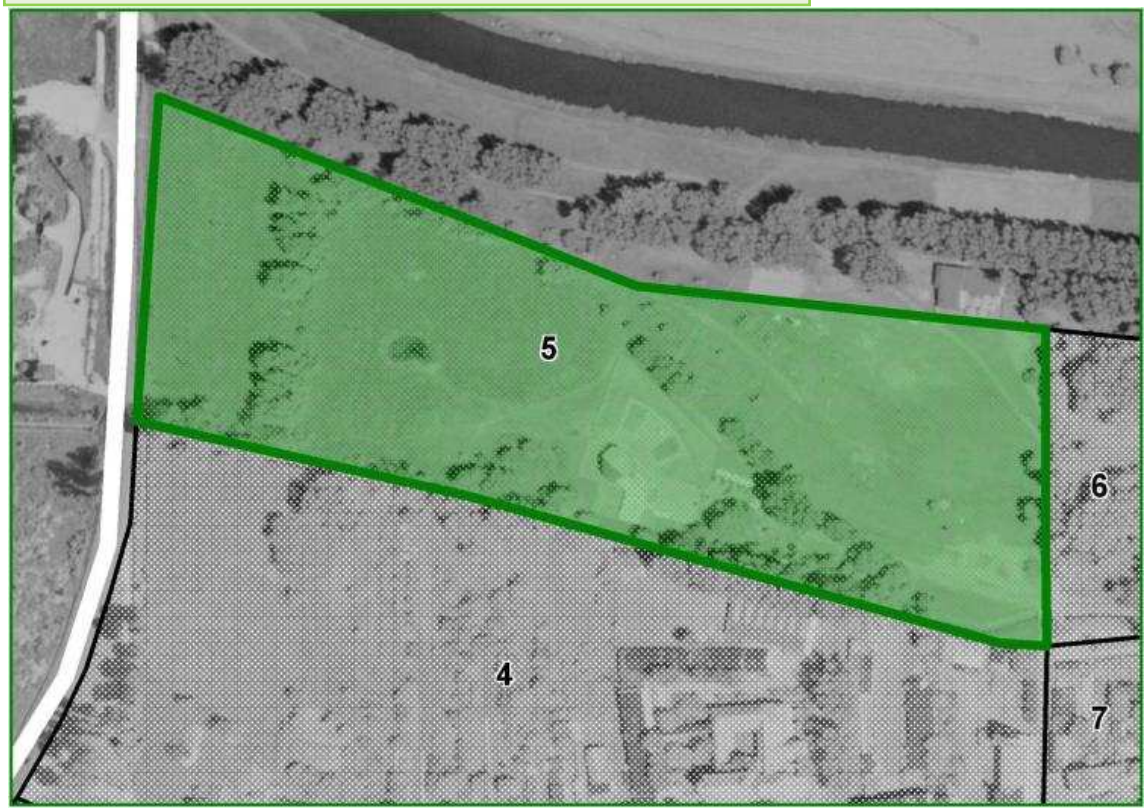
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 5 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem miejskiej zieleni urządzonej, obecnie jest poddawany procesom rewitalizacyjnym, odnawiana jest również scena koncertowa zlokalizowana w tej części parku. W części zachodniej, zwłaszcza na południowym brzegu Bzury obszar 5 bardziej przypomina ugór lub łąkę niż miejskie bulwary nadrzeczne.

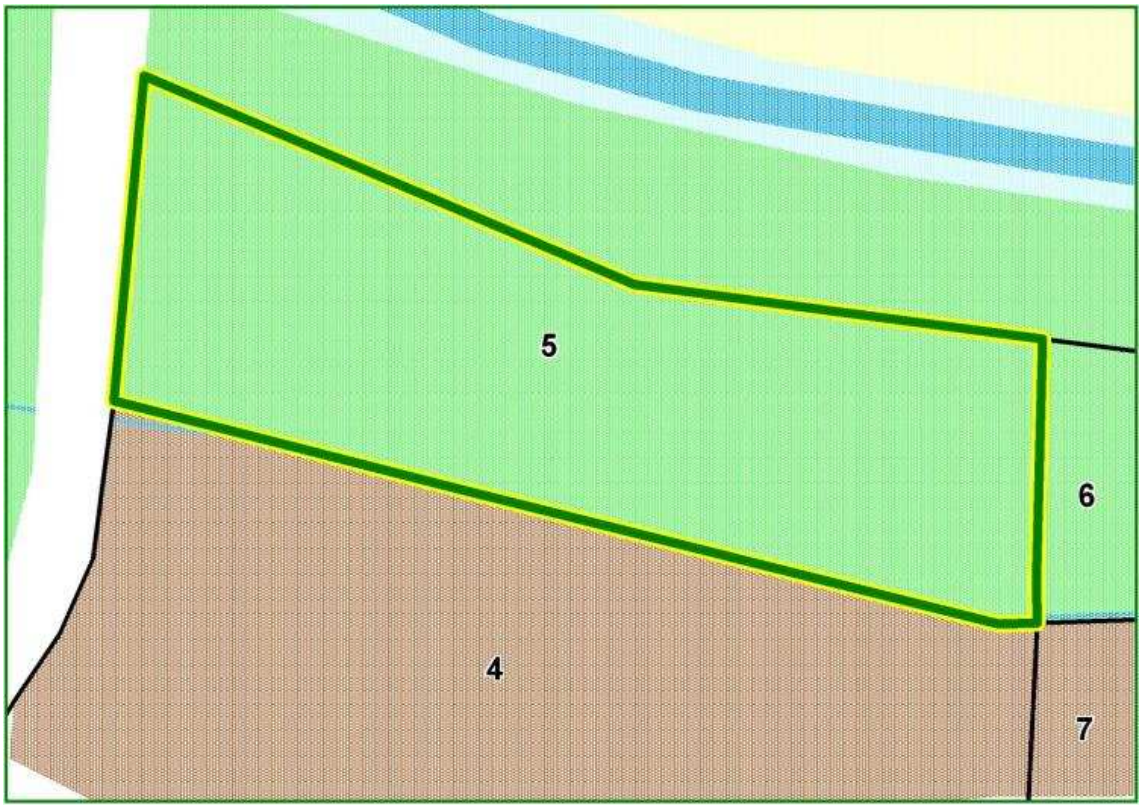
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od wschodu obszar graniczy z terenem nr 6 – dalszą częścią rewaloryzowanego parku. na południu obszar sąsiaduje z terenami 4 i 7 przewidzianymi do przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych. Od zachodu obszar 5 ogranicza zmodernizowana droga krajowa.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 6: Błonie

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – teren zielony**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Powierzchnia:	**6,04 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar stanowi kontynuację powyżej omawianego obszaru, położonego w dnie doliny Bzury. Obejmuje również most na rzece, stanowiący jednocześnie platformę widokowa na omawiany obszar.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 jest bardzo dobrze skomunikowany z południową częścią miasta, natomiast od południa dostęp zapewniony jest droga mostową. Północno - zachodnia część ma nieco ograniczony dostęp komunikacyjny poprzez przejazd kolejowy, który jest często zamykany, ponieważ przebiega tu linia kolejowa w kierunku Poznania i Berlina.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Struktura własnościowa jest zróżnicowana. Obszar 6 należy w do prywatnych właścicieli, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar objęto strefą ścisłej ochrony konserwatorskie. Teren związany jest z wydarzeniami historycznymi toczących się bitew nad Bzurą w 1939 roku. Obecnie na omawianym terenie prowadzone są rekonstrukcje tych bitew.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 6 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Wykonywane prace w parku Błonie realizowane są w ramach kompleksowej rewitalizacji opisanej powyżej. Tworzony jest obecnie cenny kompleks rekreacyjno sportowy dla mieszkańców.

Stan zagospodarowania obszaru

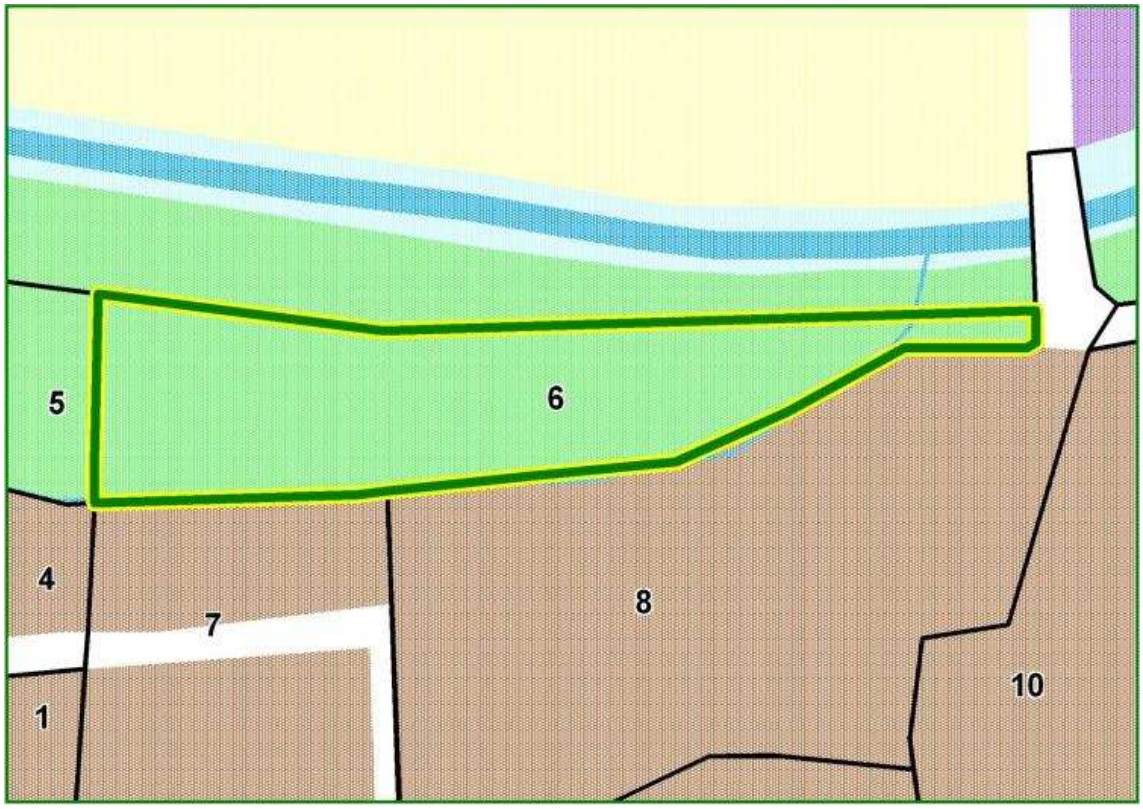
Obszar jest obecnie przekształcany. Wykonano nawierzchnię promenady, miejsc postojowych i uporządkowano drzewostan. Obecnie tworzony jest kompleks wypoczynkowo – rekreacyjny.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od wschodu obszar graniczy z terenem nr 6 – dalszą częścią rewaloryzowanego parku. na południu obszar sąsiaduje z terenami 4 i 7 przewidzianymi do przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych. Od zachodu obszar 5 ogranicza zmodernizowana droga krajowa.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Libet

Obszar nr 7: Centrum miasta

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany i przestrzeń publiczna (obszar mieszkaniowo-usługowy w centrum miasta),**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna),**
Powierzchnia:	**9,68 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Stanowi historyczne ciągi komunikacyjne ul. Zduńską i Podrzeczną.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 7 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez sieć dróg lokalnych. Teren jest obsługiwany przez 10 dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar zawiera się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków. Zatem wszystkie procesy inwestycyjne w obrębie omawianego obszaru podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Obiektami wyróżniającymi się wysoką wartością kulturową w ramach omawianego obszaru są dawny kościół ewangelicki z dzwonnicą. Wzniesiony w 1838-39 w stylu klasycystycznym. Obiekt posiada efektowny portyk frontowy i charakterystyczny uproszczony wystrój wnętrza. Obecnie mieści się tu galeria sztuki.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 7 jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. W SUiKZP zachowano istniejącą funkcję. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie przeprowadzane są prace remontowe poszczególnych obiektów, w tym Łowickiego Domu kultury. Wyremontowano kino i dostosowano obiekt do pełnionych funkcji. Przewidziana rewitalizacja obszarów przyczyni się do zatrzymania degradacji budynków użyteczności publicznej (szkoła) oraz dawnego kościoła ewangelickiego; poprawienia estetyki przestrzennej miasta; poprawienia ciągów komunikacyjnych (remonty ulic).

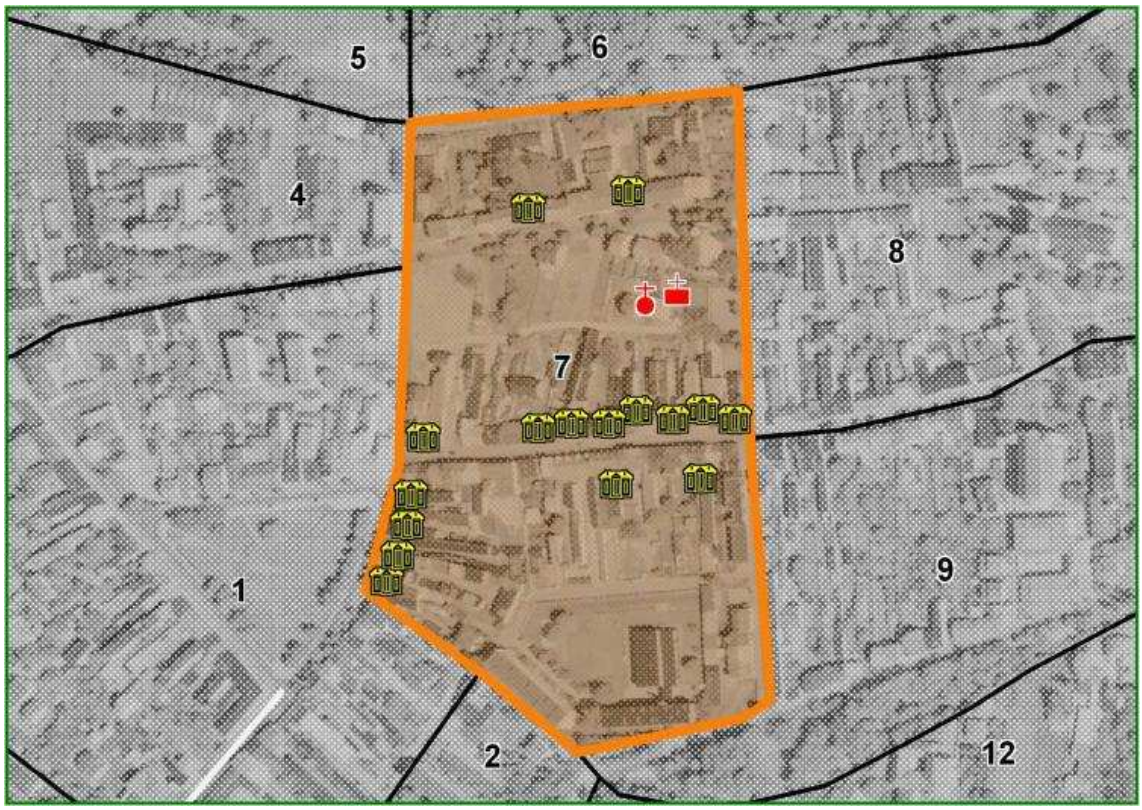
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbana przestrzeń z remontowanym obiektem dawnego kościoła ewangelickiego z budynkiem szkoły, która wymaga podjęcia działań modernizacyjnych. Złożonych działań remontowych wymagają również kamienice

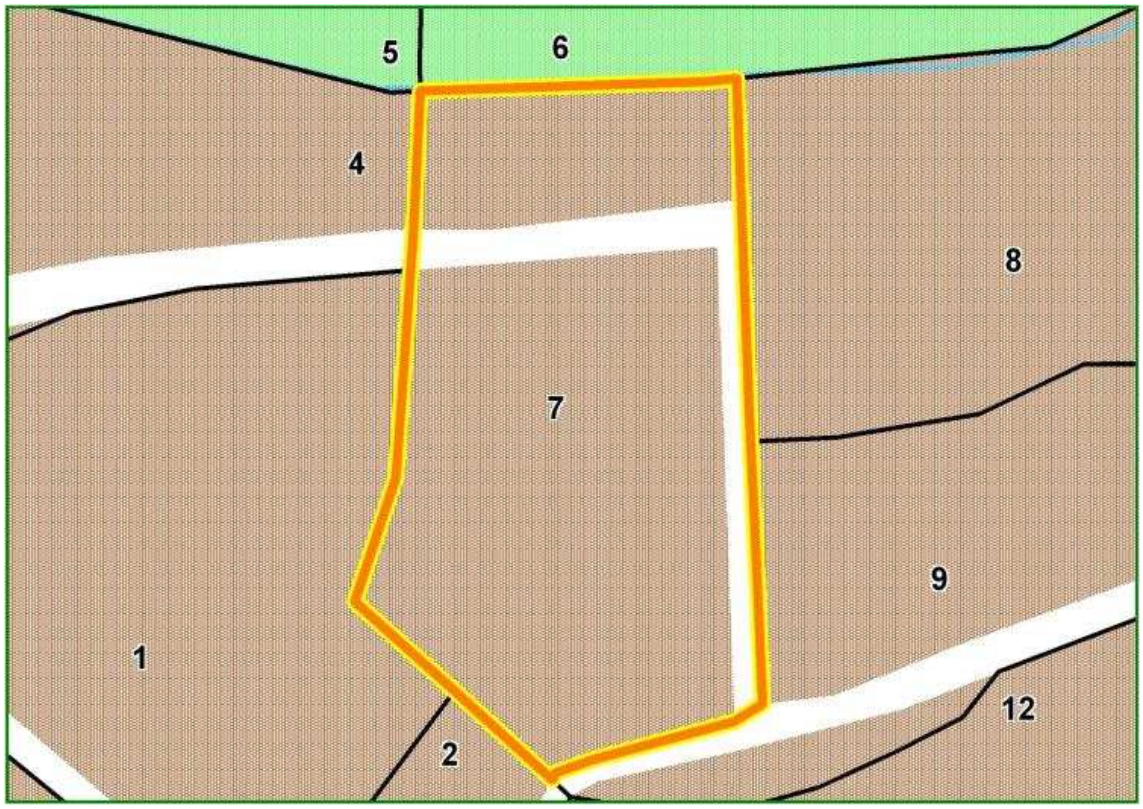
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar z każdej ze stron otoczony jest terenami przewidzianymi do podjęcia działań rewitalizacyjnych. Od strony południowo zachodniej obszar graniczy z terenem zrewitalizowanego trójkątnego rynku.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 8: Centrum – teren historycznej zabudowy miejskiej, historyczny rynek

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**teren historycznej zabudowy miejskiej,**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa,**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna), mieszana - przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**11,48 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centrum Łowicza, nad rzeką Bzurą w sąsiedztwie parku Błonie. Teren ten stanowi najważniejszą przestrzeń tożsamości miasta, z uwagi na czworoboczny rynek i ulokowane w jego obrębie historyczne obiekty charakterystyczne dla miasta takie jak Bazylika Katedralna, ratusz, gmach pomisjonarski – obecne Muzeum, czy brama prymasowska.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 8 jest połączony z pozostałą z częścią miasta 10 drogami lokalnymi, posiada zatem dobre połączenie komunikacyjne z pozostałą częścią miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Teren stanowi własność wielu właścicieli. Nieruchomości mieszkaniowe należą głównie do właścicieli prywatnych, część nieruchomości należy do miasta.

Kulturowa wartość obszaru

Charakter obszaru kształtuje średniowieczny Rynek. W zabudowie czworobocznego rynku zwracają uwagę dawne domy mieszczańskie z XVII - XIX w. oraz kanonie członków kapituły łowickiej. Na ścianie budynku nr 3 umieszczona jest tablica z piaskowca upamiętniająca pobyt w Łowiczu cesarza Napoleona (18.12.1806 r.). Przy Starym Rynku najcenniejszym obiektem jest Bazylika Katedralna - jej obecny barokowy kształt pochodzi z połowy XVII stulecia i jest wynikiem przebudowy świątyni gotyckiej przez włoskich architektów. Warty uwagi jest również Ratusz Miejski - wybudowany w latach 1826 – 1828. Ratusz ten zaliczany jest do ciekawszych budowli użyteczności publicznej epoki klasycyzmu w Polsce. Warta uwagi jest również Brama Prymasowska - wzniesiona ok. 1645 r., z kartuszem herbowym Jastrzębiec i mitrą we frontonie.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 8 jest funkcja mieszana , która obejmuje 51,8% jego powierzchni. Centralną część obszaru zajmują tereny stanowiące 35,99% o funkcjach usługowych, w tym usług sakralnych i kultury . Południową część zajmuje funkcja mieszana obejmująca 24,17 %.

W SUiKZP zachowano istniejącą funkcję. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie rozpoczęto prace w zakresie konserwacji i restauracji zespołu dawnej Kolegiaty Prymasowskiej bezcennego zabytku Ziemi Łowickiej wraz z zagospodarowaniem otoczenia mające na celu utworzenie "Szlaku architektury sakralnej Łowicza". Łowicka katedra stanowi miejsce kultu religijnego, a także kształtuje kulturową tożsamość regionalną. Bardzo ważne jest, aby przywrócić katedrze jej doskonały wygląd architektoniczny, który będzie miał wpływ na wzrost liczby turystów, ożywienie gospodarcze regionu,

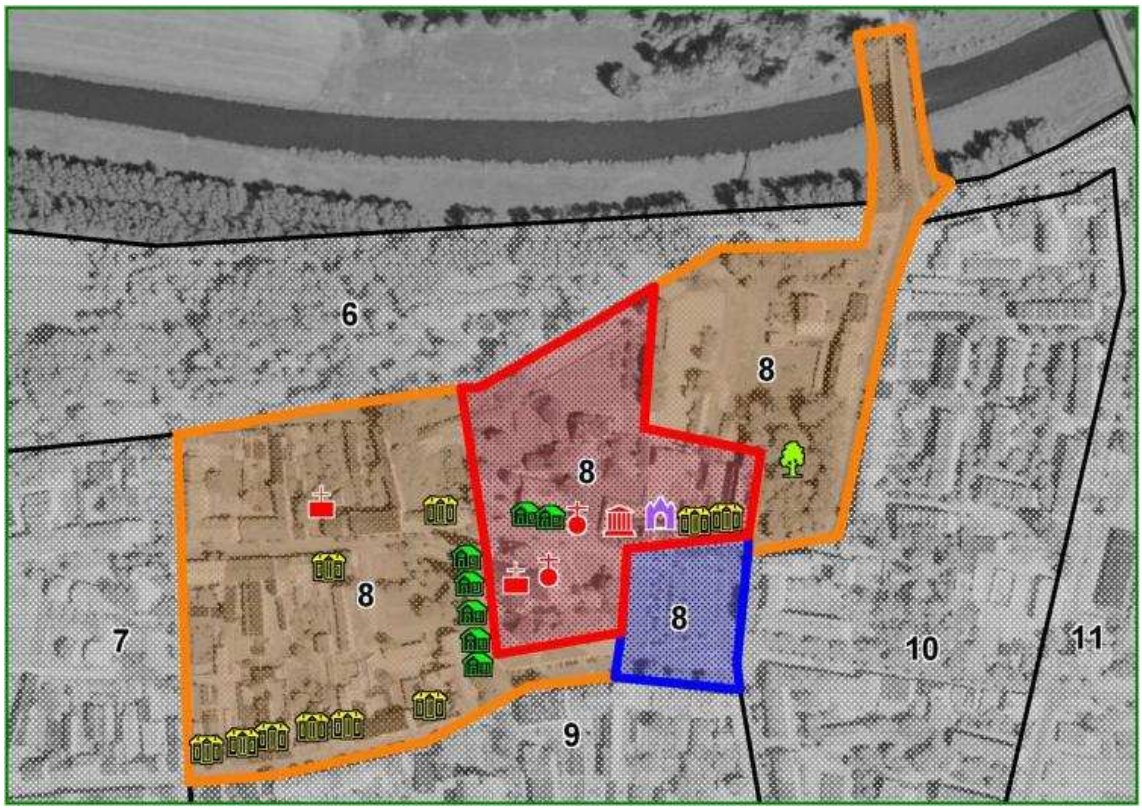
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi dobrze zachowaną historyczną przestrzeń, która wymaga przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych, w tym również z zakresu rozwiązań komunikacyjnych poprzez ograniczenie ruchu samochodowego w obrębie rynku i likwidację parkingu przed katedrą.

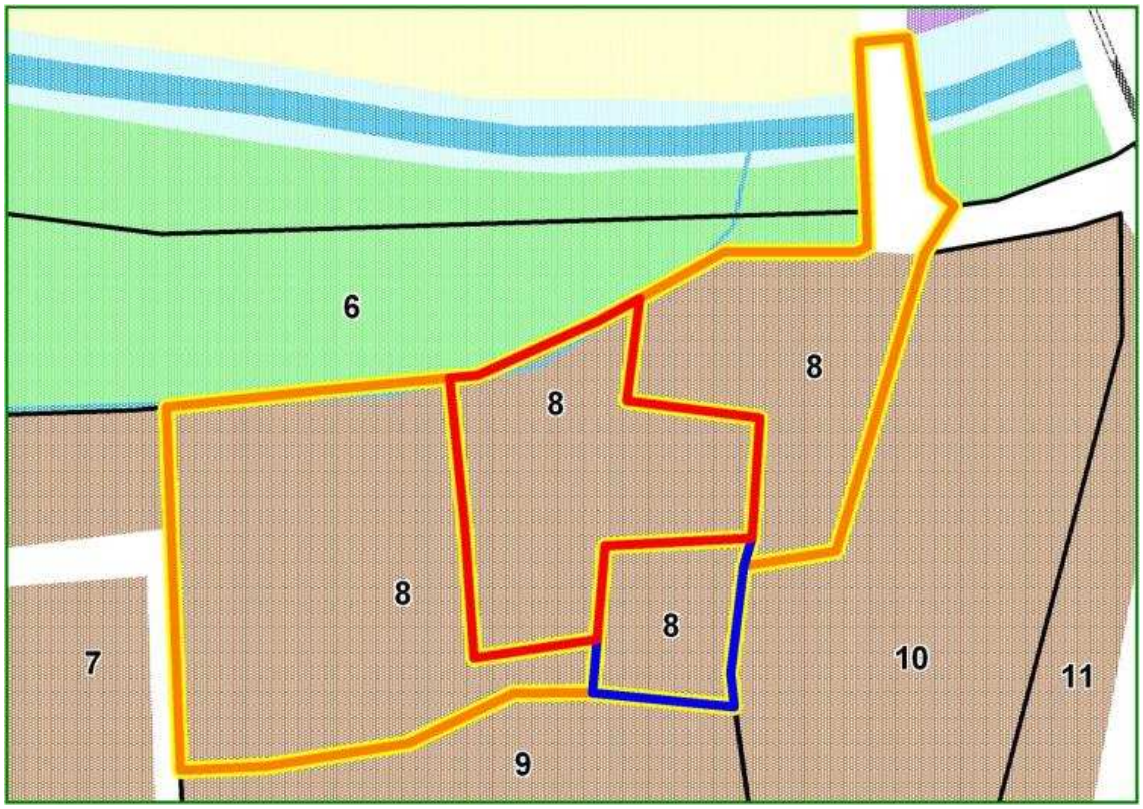
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar otoczony jest terenami 6,7,9,10 przewidzianymi do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 9: teren w centrum pomiędzy ul. Sienkiewicza i Zduńską

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**obszar mieszkaniowo-usługowy w unikalnej przestrzeni miasta,**
Pierwotna funkcja:	**założenie sakralne Ojców Pijarów**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna),**
Powierzchnia:	**7,3 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Stanowi historyczną przestrzeń w obrębie założenia sakralnego Ojców Pijarów .

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 9 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez sieć dróg lokalnych. Teren jest obsługiwany przez 10 dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar zawiera się w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków. Zatem wszystkie procesy inwestycyjne w obrębie omawianego obszaru podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Obiektami wyróżniającymi się wysoką wartością kulturową w ramach omawianego obszaru jest barokowy Kościół pijarski pod wezwaniem Matki Bożej Łaskawej i św. Wojciecha, stanowiący nieodłączną część Starego Miasta Łowicza. Gospodarzami kościoła i Kolegium od 1668 roku są Ojcowie Pijarzy. To ich staraniem przy pomocy różnych fundatorów i dobroczyńców otwarto w 1670 roku szkołę dla dzieci i młodzieży. Obecnie Ojcowie Pijarzy, którzy po długiej przerwie trwającej od roku 1864 do 1958 odzyskali świątynię i prowadzą przy niej działalność duszpasterską (kościół rektoralny) działalność edukacyjną. W ciągu minionych 12 lat Ojcowie Pijarzy otworzyli w Łowiczu trzy szkoły: podstawową, gimnazjum i liceum, do których uczęszcza ok. 500 dzieci i młodzieży. Wszystkie środki, zdobywane z różnych źródeł przekazywane są na tę działalność. Remont i konserwacja zabytkowej świątyni przekracza jednak możliwości Kolegium, a także Prowincji Zakonu Pijarów. Konieczne są radykalne kroki, aby ten cenny dla kultury i sztuki obiekt mógł trwać dalej i ubogacać panoramę miasta Łowicza i naszej Ojczyzny.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 9 jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. W SUiKZP zachowano istniejącą funkcję. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie przeprowadzane są prace remontowe w obrębie zespołu sakralnego. Remontowane są również kamienice przy ul. Zduńskiej. Przeprowadzono rewaloryzację obszaru Al. Sienkiewicza.

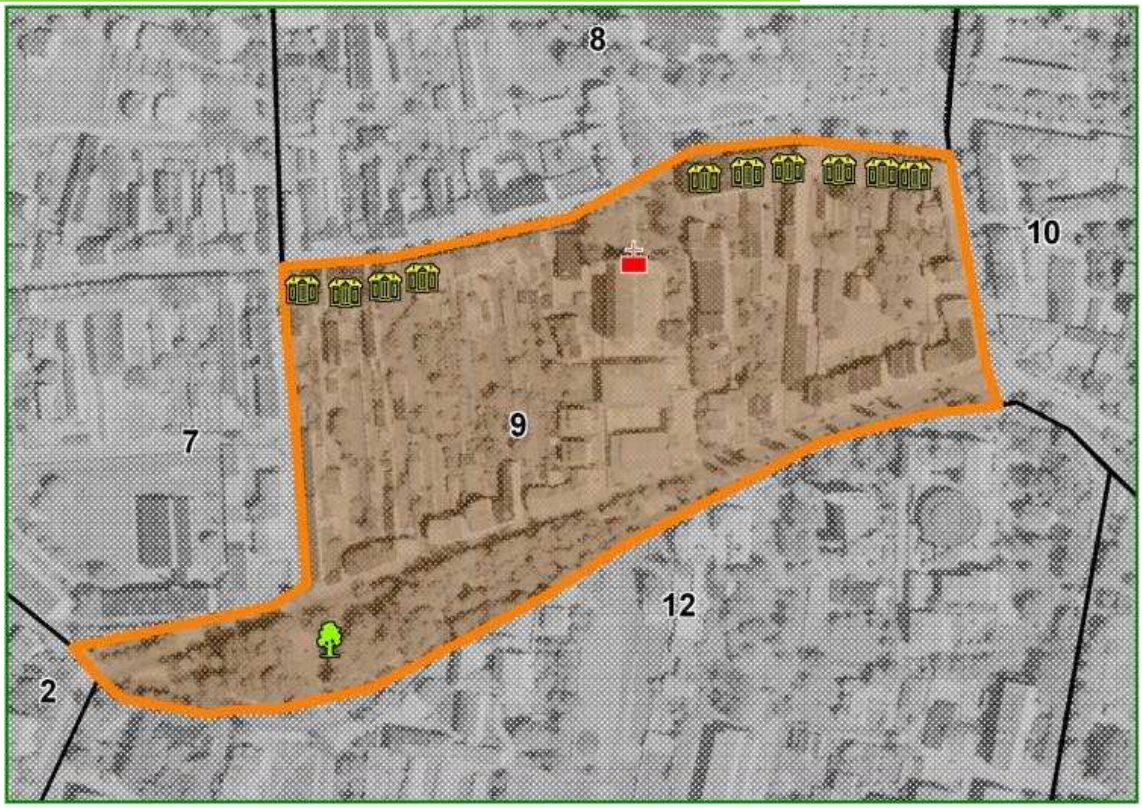
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbana przestrzeń z remontowanym obiektem kościoła ojców Pijarów. Złożonych działań remontowych wymagają również zabytkowe obiekty mieszkalne.

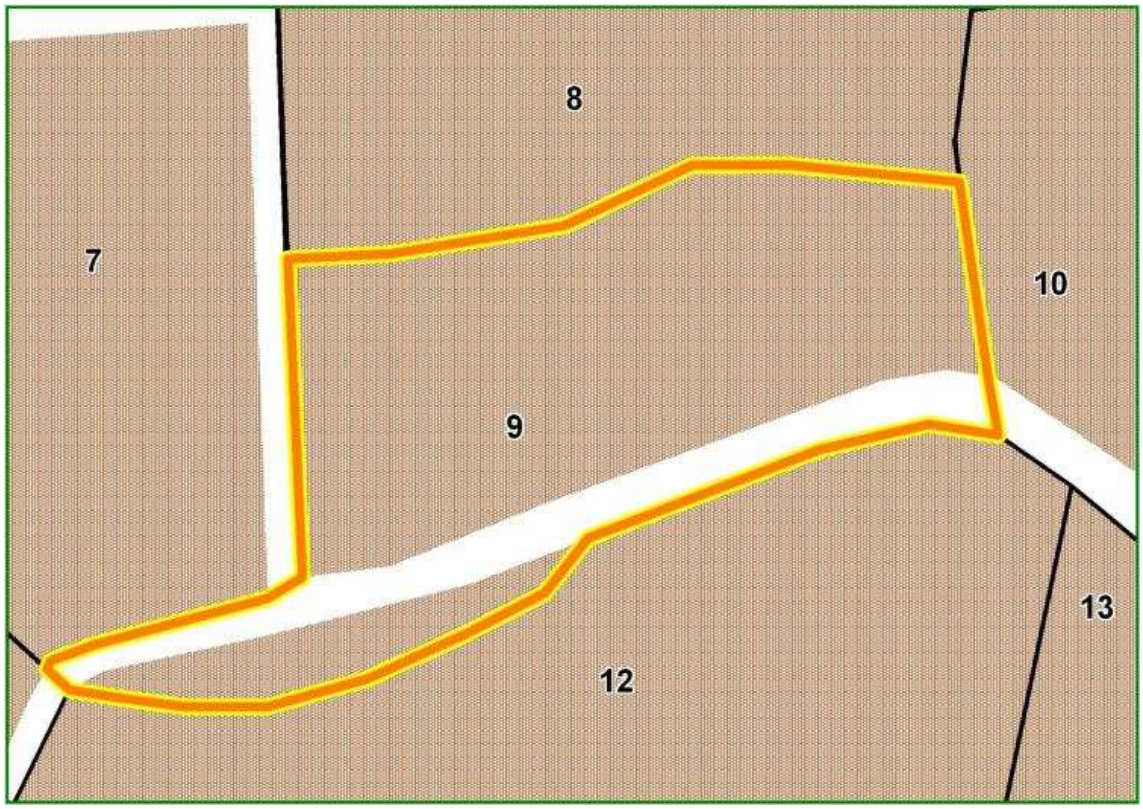
Stan zagospodarowania terenów otaczających

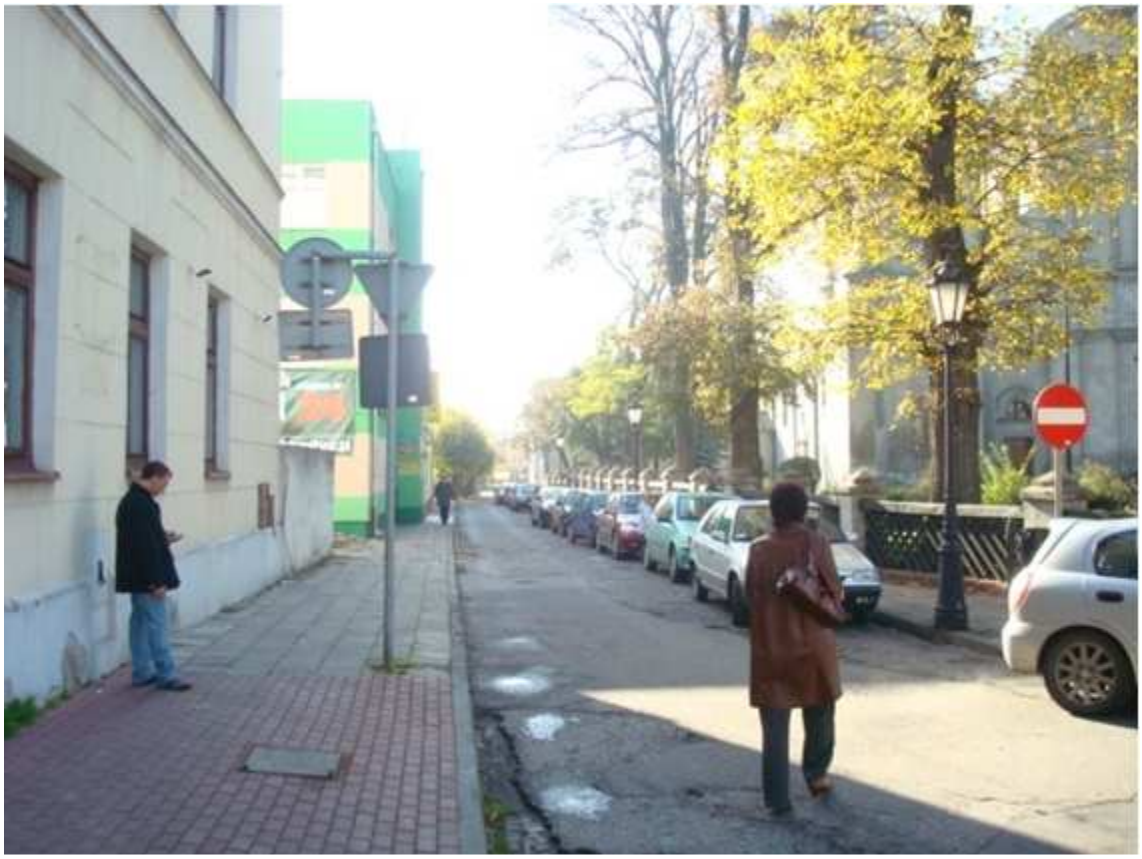
Obszar z każdej ze stron otoczony jest terenami przewidzianymi do podjęcia działań rewitalizacyjnych.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





Obszar nr 10: obszar centrum – Muzeum, Osiedle Tkaczew

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany i przestrzeń publiczna w (obszar mieszkaniowo-usługowy w unikalnej przestrzeni miasta),)**
Pierwotna funkcja:	**pomisjonarska, mieszkalna**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna), przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**12,65 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Stanowi historyczną przestrzeń w obrębie Muzeum. Na północy terenu występuje niewielkie, zadbane osiedle Tkaczew. Południowa część to struktury historyczne domów mieszkalnych.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 10 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi powiatowej i pięciu dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Najcenniejszym kompleksem zabytkowym w obrębie omawianego obszaru jest Muzeum, mieszczące i się w budynku pomisjonarskim, wzniesionym na przełomie XVII i XVIII wieku. Obecnie dla zwiedzających udostępnione są trzy działy muzeum: polskiego baroku, historyczny i etnograficzny. Dla lepszego zobrazowania warunków życia mieszkańców wsi łowickiej udostępniony jest w części ogrodowej muzeum mini - skansen kultury ludowej z dwoma zabudowaniami chłopskim z XVIII i XIX w. ciekawym obiektem położonym nad Bzura jest Łaźnia miejska wybudowana w 1902 r. Po II wojnie światowej budynek przeszedł na własność prywatną. Łaźnia zbudowana jest na rzucie litery L, od frontu wejście ujęte dwoma kolumnami z trójkątnym naczółkiem.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 10 jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. W SUiKZP zachowano istniejącą funkcję. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przeprowadzono remonty obiektów mieszkalnych osiedla Tkaczew oraz wymieniono nawierzchnię chodników. Zrewaloryzowano obiekt dawnej łaźni miejskiej. Planowana jest kompleksowa rewitalizacja terenu.

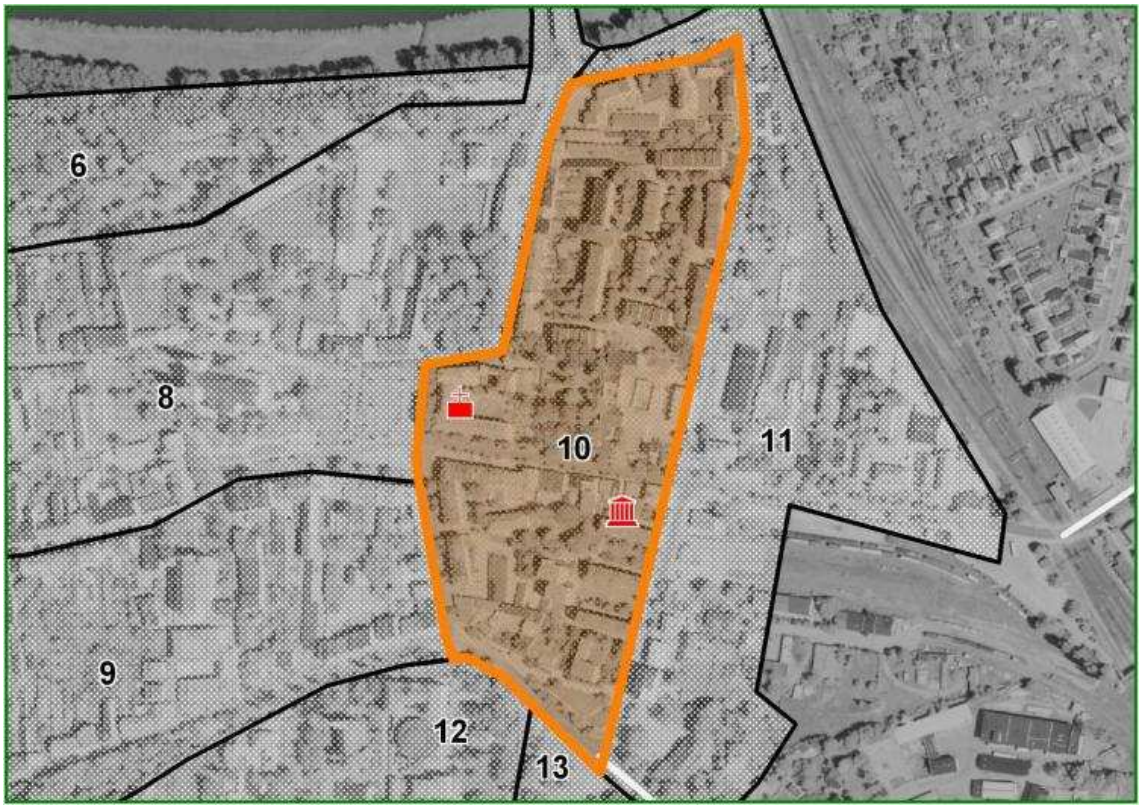
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie muzeum i skansenu. Dobre wrażenie sprawia również teren osiedla Tkaczew. Natomiast przebiegająca przez środek obszaru ulica 3 Maja należy do mocno zdegradowanych i wymaga podjęcia szybkich działań. Uwagę zwraca tu również występowanie obiektów dysharmonizujących przestrzeń w postaci kiosków, których forma zupełnie odbiega od elementów historycznych struktur.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar z każdej ze stron otoczony jest terenami przewidzianymi do podjęcia działań rewitalizacyjnych. Od zachodu graniczy z terenem czworobocznego rynku i Katedrą, która obecnie poddawana jest procesom rewitalizacyjnym.

OBSZAR 10: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 10: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

APTEKA
24h

Obszar nr 11: teren w centrum – w obrębie dawnej poczty konnej

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszkaniowo-usługowy przestrzeń publiczna w (obszar w unikalnej przestrzeni miasta),**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**7,83 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Stanowi historyczną przestrzeń w obrębie dawnej poczty konnej. Północno – wschodnia część obszaru graniczy z torami kolejowymi linii Warszawa – Poznań - Berlin.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 11 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi powiatowej i dwóch dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Najcenniejszym kompleksem zabytkowym w obrębie omawianego obszaru jest gmach dawnej poczty konnej - zbudowany w latach 1828-1829, po bokach symetryczne skrzydła dawnej wozowni i stajni. W 1830 r. zatrzymał się tutaj w drodze do Francji Fryderyk Chopin. Obecnie Urząd Pocztowy i Telekomunikacja.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 11 jest funkcja mieszkaniowo – usługowa. W SUiKZP zachowano funkcję mieszkaniową i usługową. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przeprowadzono generalny remont obiektów dawnej poczty konnej. Planowana jest kompleksowa rewitalizacja terenu.

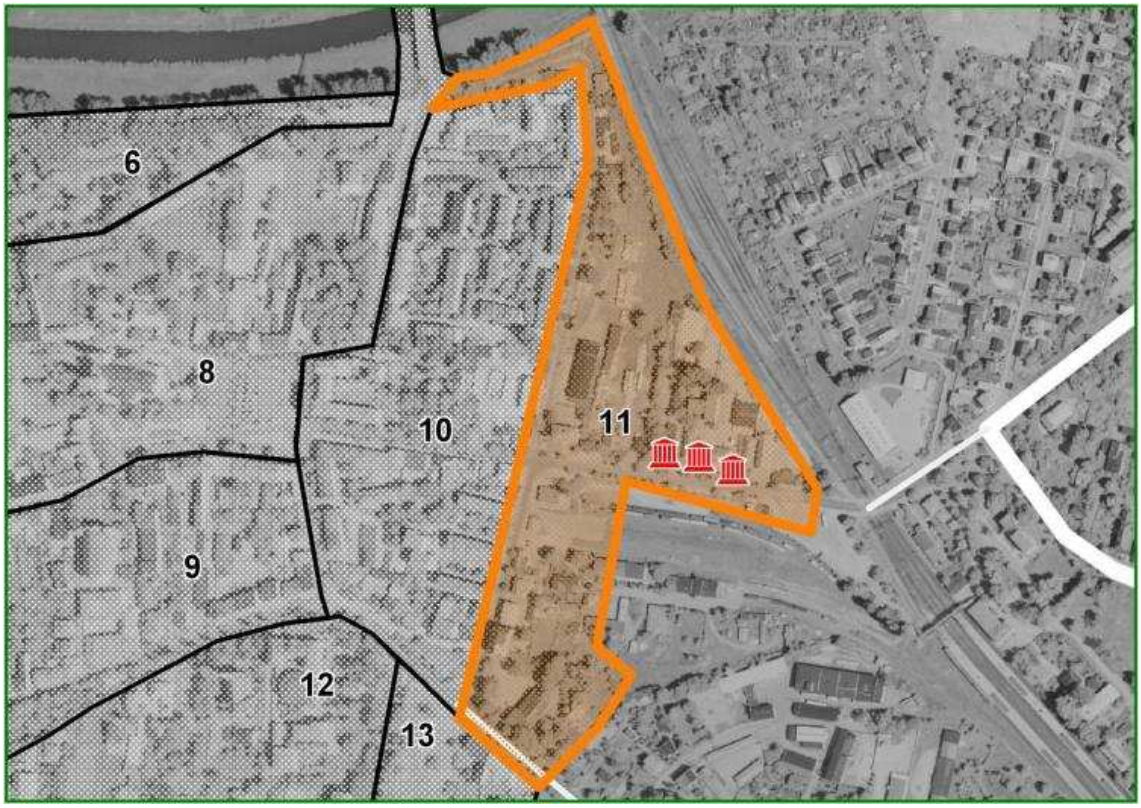
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie dawnej poczty konnej. Natomiast obszar po przeciwnej stronie ulicy od dawnej poczty konnej wymaga podjęcia natychmiastowych prac rewaloryzacyjnych, z uwagi na olbrzymią degradację obszaru stanowiącego wjazd do reprezentatywnej części Łowicza.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar od zachodu graniczy z terenami 8, 10, 13 przewidzianymi do rewitalizacji. Stanowi składową część olbrzymiego obszaru centralnego przewidzianego do przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych. Północno wschodnia część graniczy z terenem zmodernizowanej linii kolejowej. Południowo – wschodnia część sąsiaduje z zespołem romantycznym gen. Stanisława Klickiego (baszta, pałacyk, kaplica i domek dozorcy) wzniesionym w latach 20-tych XIX w. W pałacyku mieści się obecnie Galeria Malarstwa Współczesnego oraz izba pamiątek po generale Klickim.

OBSZAR 11: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 11: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 12: teren w centrum w okolicy zespołu klasztornego Bernardynek WSHE, Pasaż Grabskiego i osiedla S. Starzyńskiego

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany , obszar usług sakralnych i oświaty, mieszkalnictwo - usługi**
Pierwotna funkcja:	**w dużej mierze poklasztorna**
Obecna funkcja:	**kulturalna i edukacyjna, przestrzeń publiczna, mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**17,9 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza, częściowo w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Po części stanowi historyczną przestrzeń w obrębie zespołu klasztornego Bernardynek. Północno – wschodnią zajmuje Wyższa Szkoła Humanistyczno – Ekonomiczna. Południowa przestrzeń to teren osiedla S. Starzyńskiego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 12 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi powiatowej i dwóch dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Północna część obszaru objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zespół sakralny Bernardynek. Na zespół klasztoru sióstr Bernardynek składają się: kościół p.w. Niepokalanego Poczęcia Matki Bożej i św. Elżbiety - świątynia wzniesiona ok. 1650 r. Jest to nieduża budowla wzniesiona w stylu barokowym ze dość skromnym wyposażeniem ,również w stylu barokowym oraz klasztor ss. złożony z trzech skrzydeł otaczających czworokątny wirydarz. Zarówno kościół i jak i klasztor ogrodzone są murem, przez który wiedzie futrka na niewielki dziedziniec.
Ciekawym obiektem występującym w strefie jest również neogotycki kościół mariawicki zbudowany w latach 1907-1909, murowany z cegły ceramicznej w wątku kowadełkowym, pokrywa go dach dwuspadowy, kryty dachówką. Od południa znajduje się pięcioboczny, przepruty ostrołukowym arkadowaniem przedsionek. Wartym dostrzeżenia jest też murowany kościół p.w. św. Leonarda i św. Małgorzaty wzniesiony ok. 1642 r. Ta renesansowa świątynia stanęła w miejscu starszej, drewnianej budowli z XV stulecia. Na przestrzeni wieków była kilkakrotnie przebudowywana. Odnawiano ją m.in. w 1968 r. Dziś pełni funkcję kościoła akademickiego.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 12 jest funkcja usługowa stanowiąca 53,6 % omawianego obszaru. Pozostałe 46, 4 % terenu zajmują obszary mieszkaniowe. W SUiKZP zachowano funkcję usługowa i mieszkaniową. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przeprowadzono znaczne przekształcenia obiektów w obrębie WSHE. Przewiduje się prowadzenie prac bieżących w obrębie kościołów i zespołu klasztornego. Prac w zakresie rewitalizacji wymaga osiedle blokowe S. Starzyńskiego.

Stan zagospodarowania obszaru

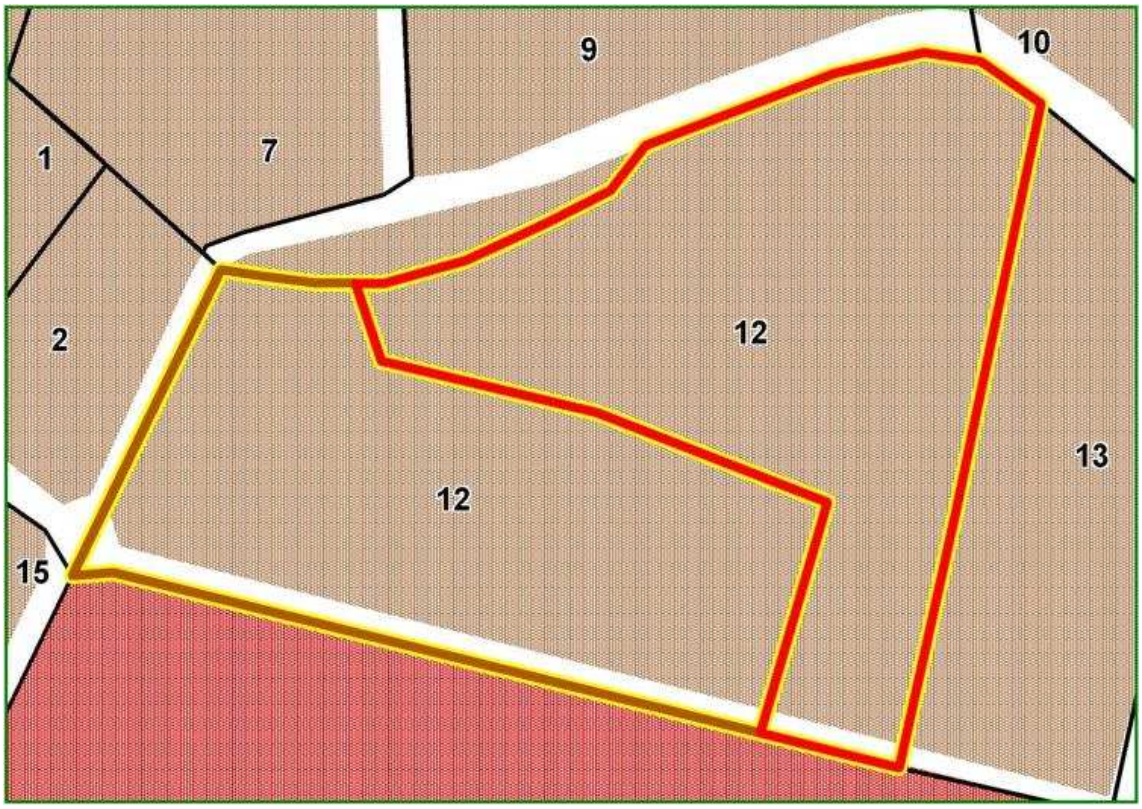
Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie PWSHE. Przeprowadzono rewaloryzację struktur zieleni Alei Sienkiewicza. Zatem obszar w północnej części – tam gdzie występuje strefa ochrony konserwatorskiej jest zadbany. Natomiast południowa strona obszaru wymaga podjęcia działań w obszarze osiedla blokowego

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar graniczy z terenami 13, 10, 9, 7, 2 i 15 przewidzianymi do rewitalizacji. Od południa teren sąsiaduje z kompleksem sportowym Pelikan.

OBSZAR 12: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 12: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 13: obszar w obrębie ulic Kaliskiej i 1 Maja

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany (usługi, tereny zielone)**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**5,91 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar leży w środkowej części Łowicza, na południowy-wschód od historycznego centrum. Otoczony jest przez tereny mieszkaniowo-usługowe.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma nie najlepsze położenie komunikacyjne. Jedynie od północy ma dostęp do drogi powiatowej (ul. 1 Maja), a ponadto przebiegają przez niego 4 drogi lokalne.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 13 jest w pełni wyposażony w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 13 posiada dużą wartość kulturową północnej części z uwagi na występowanie zespołu pałacowego Klickiego z tego względu północna część należy do strefy ochrony konserwatorskiej, przez co teren ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Analizowany obszar pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe, podobne funkcje przewidywane są w przypadku SUiKZP. Natomiast zarówno w programie rewitalizacji, jak i w MPZP planowana jest zmiana funkcji usługowej na kulturalną.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Łowicza. Wśród wymienionych działań planowana jest m.in. budowa gmachu sądu, modernizacja budynków Liceum Ekonomicznego i Hotelu Zacisze, renowacja elewacji budynków przy ul. Klickiego oraz zagospodarowanie terenów graniczących z pływalnią miejską pod rekreację. Do tej pory z działań rewitalizacyjnych została dokonana termomodernizacja budynków użyteczności publicznej. W wyniku wykonania planowanych działań utworzone zostaną 3 nowe miejsca pracy (łącznie z obszarem 12).

Stan zagospodarowania obszaru

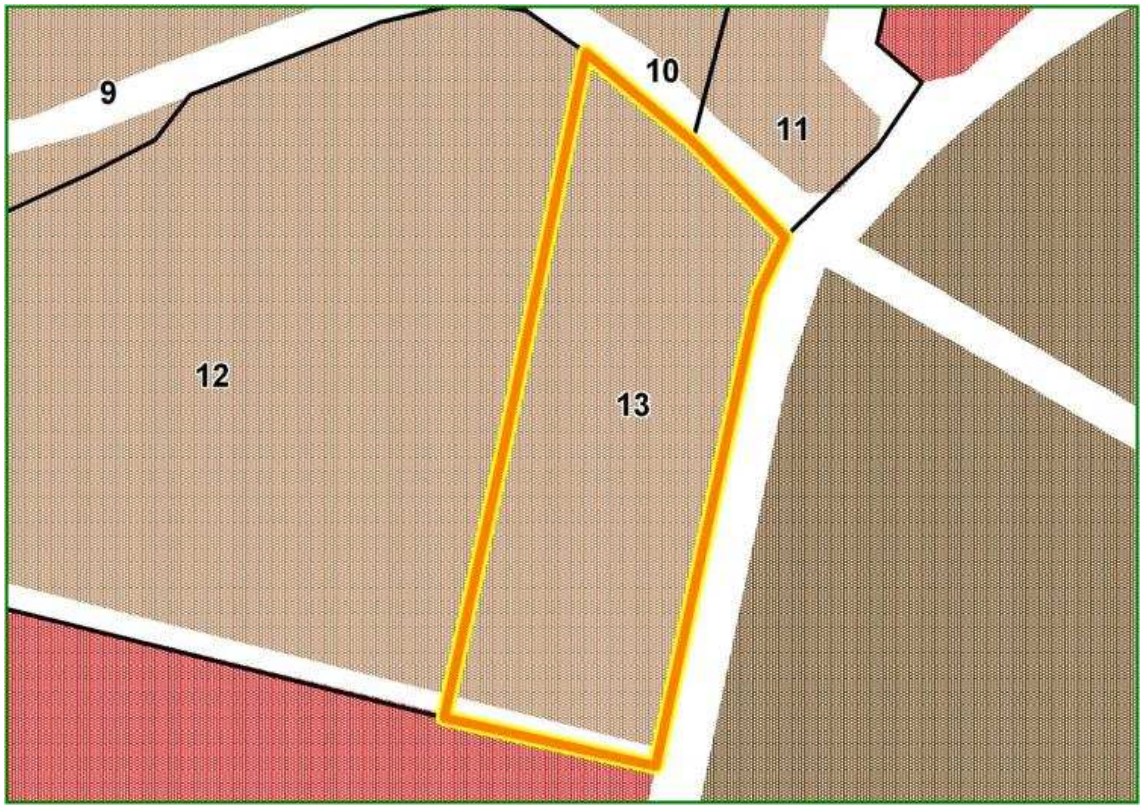
Opisywany obszar stanowi zadbana przestrzeń w obrębie zespołu Klickiego. Zespół ten został jednak poszatkowany siatka osiedla domków jednorodzinnych. Z uwagi na fakt istnienia pałacu i baszty teren należy otoczyć szczególna troska i poddać go procesom rewitalizacyjnym.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Opisywany obszar od północy graniczy z terenami 10 i 11 przewidzianymi do rewitalizacji. Natomiast od zachodu sąsiaduje z terenem 12 przewidzianymi do rewitalizacji.

OBSZAR 13: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 13: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 14: teren osiedla Kostka

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**6,29 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar leży w środkowej części Łowicza, na południowy-zachód od historycznego centrum. Otoczony jest głównie przez tereny mieszkaniowo-usługowe, jedynie od wschodu graniczy z terenami powojskowymi.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar nie ma najlepszego położenie komunikacyjne. Jedynie od wschodu ma połączenie z drogą powiatową (ul. Jana Pawła II), ponadto ma dostęp do 3 dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 14 jest w pełni wyposażony w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie ma większej wartości kulturowej, mimo to uznawany jest za element tożsamości miasta. Na jego północnym krańcu przebiega granica strefy ochrony konserwatorskiej.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową i nie jest planowana jej zmiana w przyszłości, zarówno w programie rewitalizacji, jak i w MPZP. W SUiKZP natomiast obszar pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar 14 objęty jest Lokalnym Planem Rewitalizacji Miasta Łowicza. Wśród planowanych działań rewitalizacyjnych na omawianym terenie większość dotyczy remontów dróg i ich otoczenia (ul. Powstańców, Jana Pawła II, Ułańska, os. Nowakowskiego), a także budowy ulicy zbiorczej na ul. Starościńskiej. Ponadto planowana jest termomodernizacja budynków na os. Nowakowskiego oraz likwidacja napowietrznej linii 15 kV w ul. Ułańskiej. Do tej pory została wykonana termomodernizacja budynków mieszkalnych, a w wyniku przeprowadzenia procesu rewitalizacji mają zostać utworzone 2 nowe miejsca pracy.

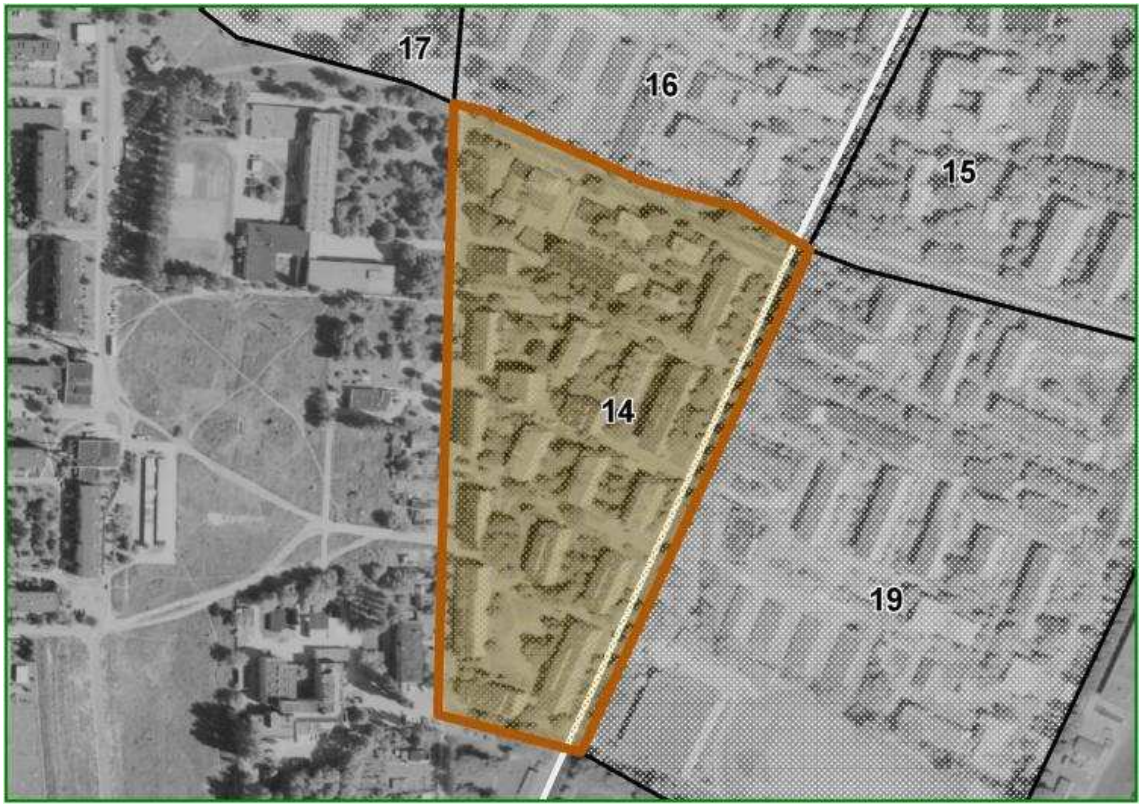
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar osiedla należy do zadbanych, jednak z uwagi na wiek obiektów blokowych wymaga podjęcia działań modernizacyjnych, remontowych i rewaloryzacyjnych.

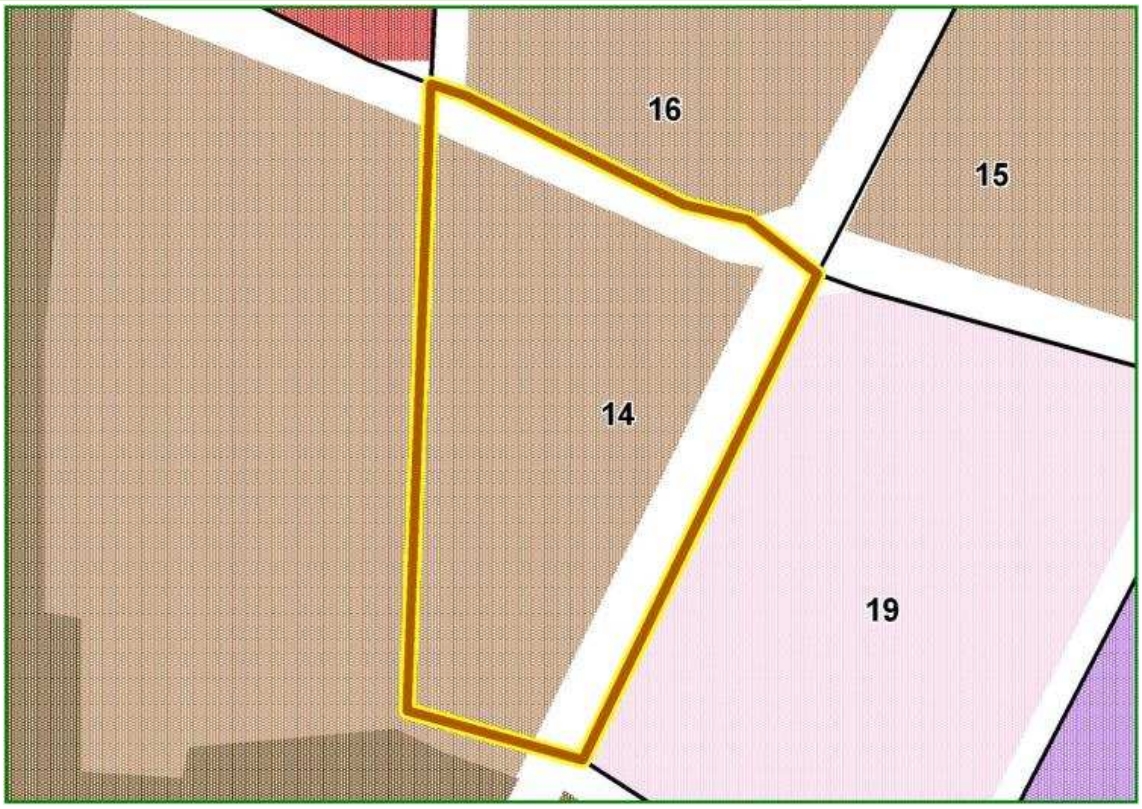
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar 14 od północy sąsiaduje z obszarami 15 i 16 przewidzianymi do rewitalizacji. Natomiast od wschodu graniczy z terenem 19 przewidzianymi do rewitalizacji.

OBSZAR 14: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 14: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



30

Obszar nr 15: Teren w okolicy zespołu klasztornego Bernardynów i osiedla Broniewskiego

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany , obszar usług oświaty, mieszkalnictwo - usługi**
Pierwotna funkcja:	**w dużej mierze poklasztorna**
Obecna funkcja:	**kulturalna i edukacyjna, przestrzeń publiczna, mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**7,18 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza, częściowo w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Po części stanowi historyczną przestrzeń w obrębie zespołu klasztornego Bernardynów. Obecnie znajduje się tam Kolegium Nauczycielskie.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 15 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi powiatowej i trzech dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Północna część obszaru objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje zespół sakralny Bernardynów. Na zespół dawnego klasztoru ojców Bernardynów składają się: gotycki kościół murowany, wzniesiony z cegły ok. 1464 r. oraz barokowy budynek klasztorny z trzema skrzydłami - wschodnim z początku XVII stulecia i dwoma pozostałymi - z połowy XVIII stulecia.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 15 jest funkcja mieszkaniowa stanowiąca 75,04 % omawianego obszaru. Pozostałe 24,96 % terenu zajmują obszary usługowe. W SUiKZP zachowano funkcję usługowa i mieszkaniową. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przewiduje się prowadzenie prac bieżących w obrębie kościołów i zespołu klasztornego Bernardynów. Prace bieżące przeprowadzane są również na osiedli W. Broniewskiego. Jednak osiedle się mocno starzeje i wymaga złożonych prac naprawczych i przekształceniowych.

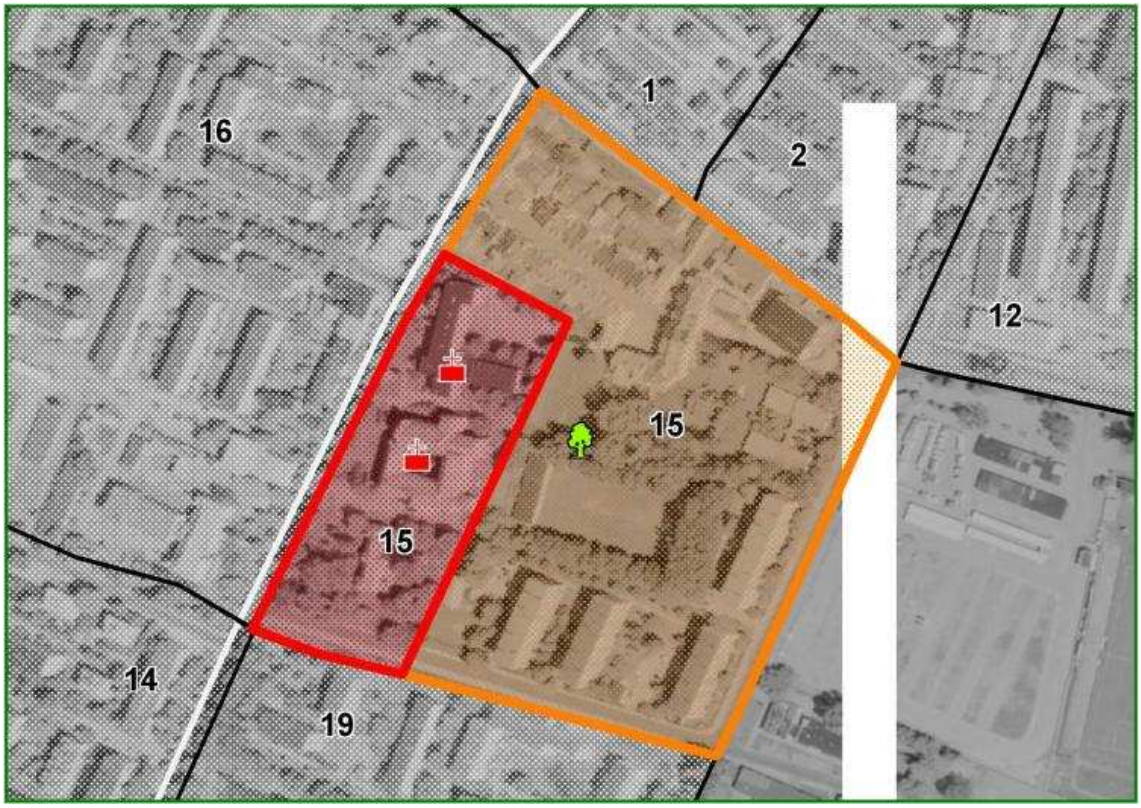
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie Kolegium nauczycielskiego. Zatem obszar w północnej części – tam gdzie występuje strefa ochrony konserwatorskiej jest zadbany. Obszar osiedla W. Broniewskiego również należy do zadbanych.

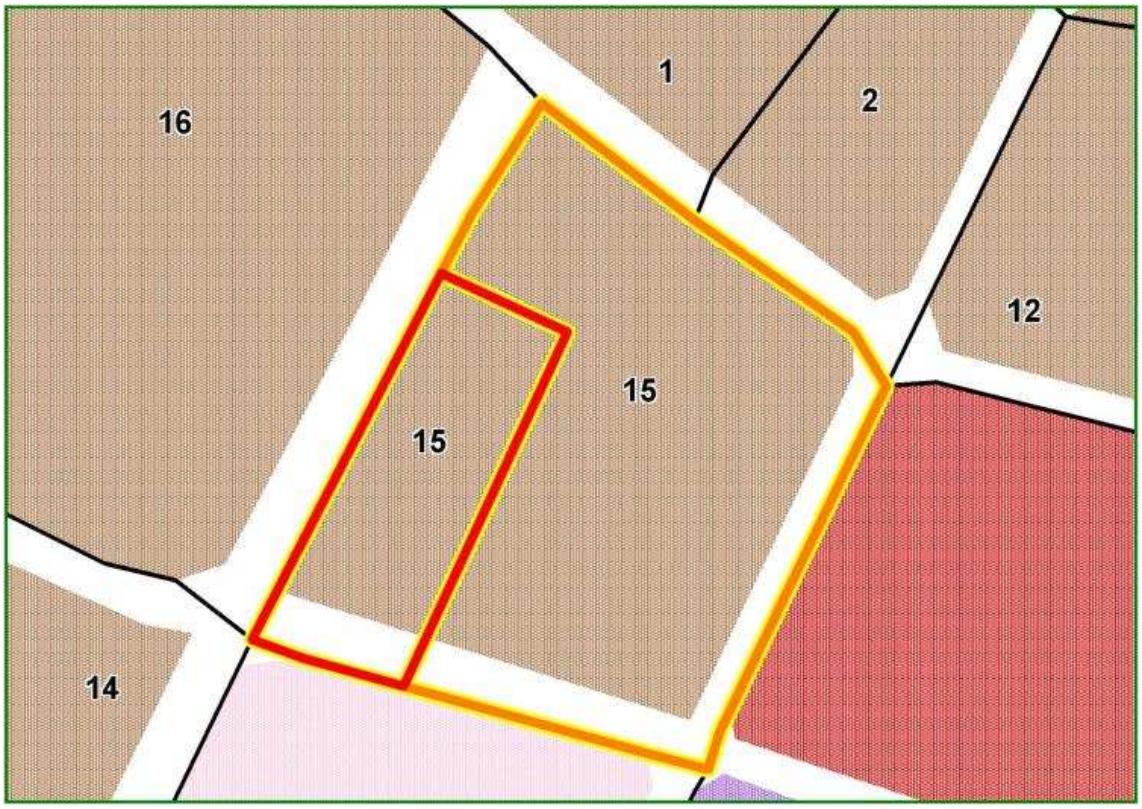
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar graniczy z terenami 1, 2, 12, 16, 14 przewidzianymi do rewitalizacji. Od wschodu teren sąsiaduje z kompleksem sportowym Pelikan.

OBSZAR 15: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 15: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 16: teren centralny w obrębie kościoła św. Ducha i osiedla H. Dąbrowskiego

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym sakralna), przestrzeń publiczna, Starostwo Powiatowe**
Powierzchnia:	**12,93 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w centralnej części Łowicza, częściowo w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Po części stanowi historyczną przestrzeń w obrębie kościoła p.w. Świętego Ducha. Znaczną część obszaru stanowi osiedle H. Dąbrowskiego. W południowo wschodniej części obszaru znajduje się Starostwo Powiatowe.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 16 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi krajowej, wojewódzkiej i czterech dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Południowo – wschodnia część obszaru objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, która obejmuje kościół św. Ducha i Budynek starostwa powiatowego.

Kościół pw. Świętego Ducha jest najstarszym zabytkiem Łowicza. Wzniesiony ok. 1404 r. z fundacji abpa Mikołaja Kurowskiego jako budowla gotycka z cegły o układzie polskim, później wielokrotnie przebudowywany zatracił, zwłaszcza jeśli chodzi o wnętrze, swój pierwotny, gotycki charakter. Posiada 4 kaplice. Wystrój i wyposażenie wnętrza z XVIII - XIX stulecia. Wieża nakryta cebulastym hełmem, wzniesiona z fundacji Wawrzyńca Gembickiego.

Istotnym obiektem jest również dawny szpital wojskowy - klasycystyczna budowla będąca dziś siedzibą Starostwa Powiatowego w Łowiczu.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 16 jest funkcja mieszkaniowa stanowiąca 90,87 % omawianego obszaru. Pozostałe 9,13 % terenu zajmują obszary usługowe. W SUiKZP zachowano funkcję usługowa i mieszkaniową. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przeprowadzono prace dotyczące rewaloryzacji obiektu dawnego szpitala wojskowego – obecnego Starostwa powiatowego. Przewiduje się prowadzenie prac bieżących w obrębie kościoła św. Ducha. Złożonych prac w zakresie rewitalizacji wymaga osiedle blokowe H. Dąbrowskiego.

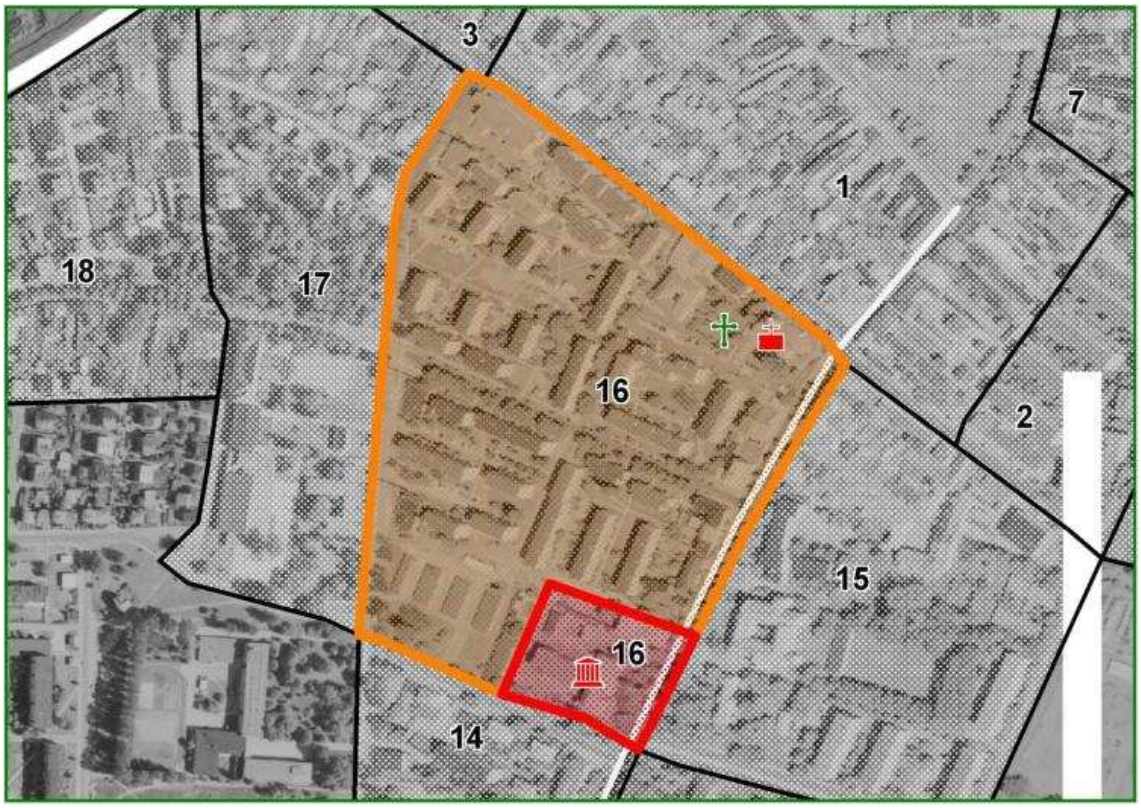
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie Starostwa powiatowego i kościoła św. Ducha. Natomiast znaczna część omawianego obszaru wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych osiedl H. Dąbrowskiego.

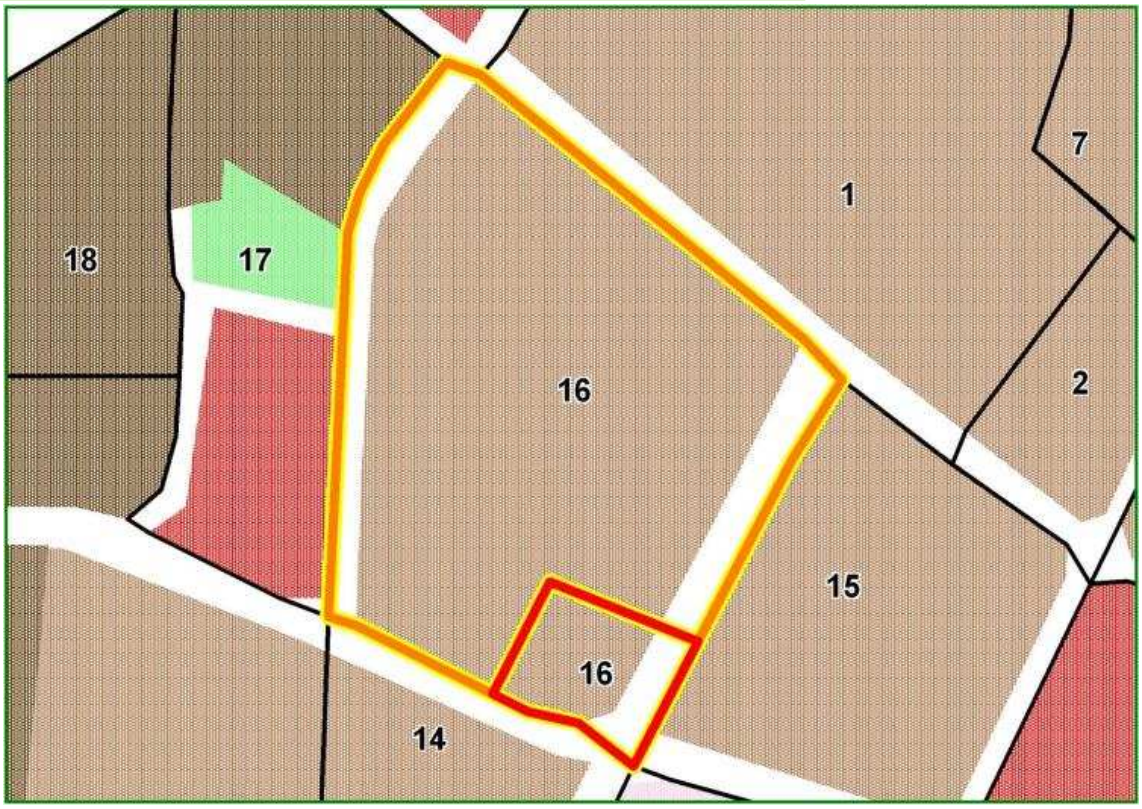
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar z każdej ze stron otoczony jest terenami przewidzianymi do rewitalizacji, są to obszary. 1, 2, 3, 15, 17, 14.

OBSZAR 16: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 16: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 17: Obszar w obrębie Al. Mickiewicza

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**mieszany i przestrzeń publiczna , szkolnictwo**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, park**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna), przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**6,91 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży w zachodniej części Łowicza, częściowo w obrębie zabytkowej struktury urbanistycznej. Po części stanowi która obejmuje północna część obszaru.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 17 jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miasta, poprzez dostępność drogi krajowej, wojewódzkiej i czterech dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Stanowi własność prywatną, skarbu Państwa i gminy.

Kulturowa wartość obszaru

Północna część obszaru objęta jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, .zatem prace w tej części obszaru podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 17 jest funkcja mieszkaniowa stanowiąca 42,98 % omawianego obszaru. 37,19 % terenu zajmują obszary usługowe. Pozostałe 19,83 obejmują przestrzenie publiczne – tereny zieleni. W SUiKZP zachowano funkcję usługowa i mieszkaniową. Obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Przewiduje się prowadzenie prac w zakresie rewitalizacji osiedla mieszkaniowego.

Stan zagospodarowania obszaru

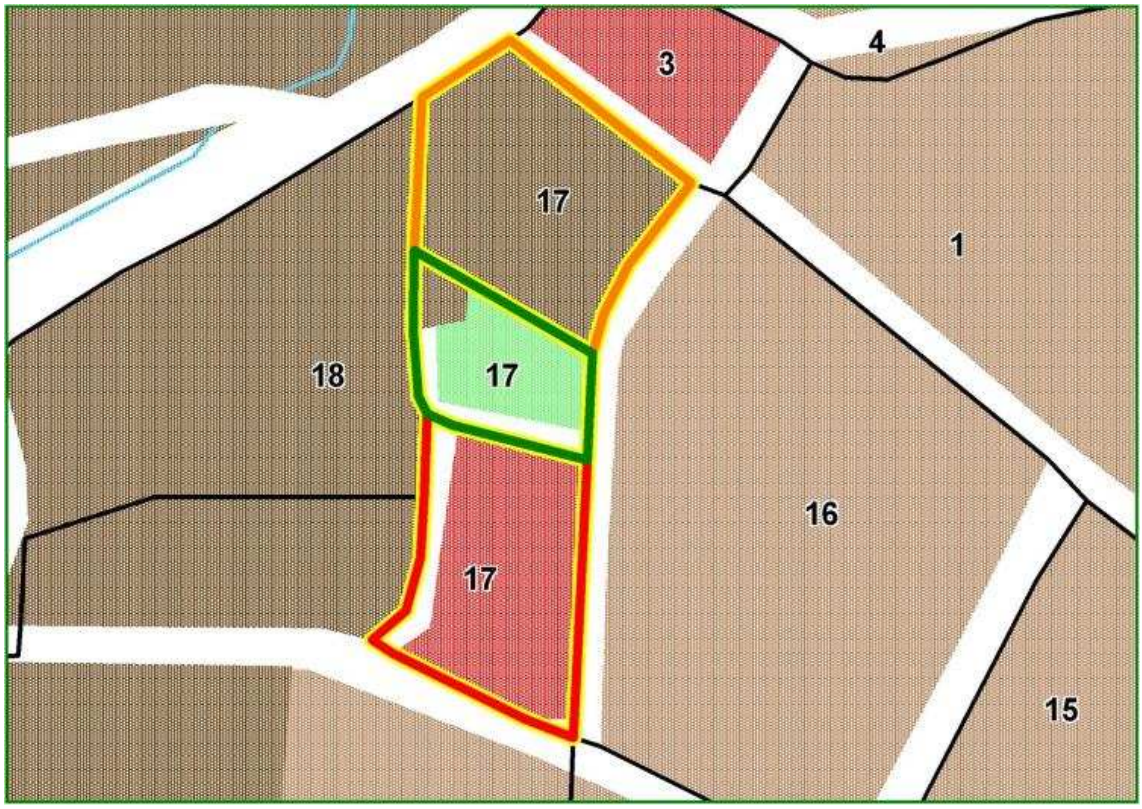
Obszar stanowi zadbaną przestrzeń w obrębie zieleńca i szkoły. Natomiast obszar osiedla wymaga podjęcia działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar graniczy z terenami 3, 16, 18 przewidzianymi do rewitalizacji.

OBSZAR 17: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 17: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



STOP
CLASSEN

Obszar nr 18: Obszar pomiędzy ul. Prymasowską a Tuszewską

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**7,45 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar leży w środkowej części Łowicza, na zachód od jego historycznego centrum. Otoczony jest głównie przez tereny zabudowy jednorodzinnej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma dość dobre położenie komunikacyjne, pomimo iż ma połączenie jedynie z drogą krajową nr 14 (ul. Podgrodzie).

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 18 jest w pełni wyposażony w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie ma większej wartości kulturowej, uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 18 pełni funkcję terenów mieszkaniowych i nie jest planowana jej zmiana w przyszłości. Również w MPZP oraz SUiKZP nie jest ona przewidywana.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji. W jego ramach planowana jest modernizacja dróg i ich otoczenia na ul. Piaskowej, Spokojnej, Bocianiej, Żwirowej i Mickiewicza. Ponadto przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej na ul. Prymasowskiej, remonty budynków i powstanie nowej zabudowy oraz modernizację zasilania energetycznego i renowację terenów zielonych na ul. Mickiewicza. Do tej pory zostały wykonane remonty budynków oraz ich ocieplenie przez właścicieli. W wyniku przeprowadzenia rewitalizacji na tym i 17 obszarze zostaną utworzone 3 nowe miejsca pracy.

Stan zagospodarowania obszaru

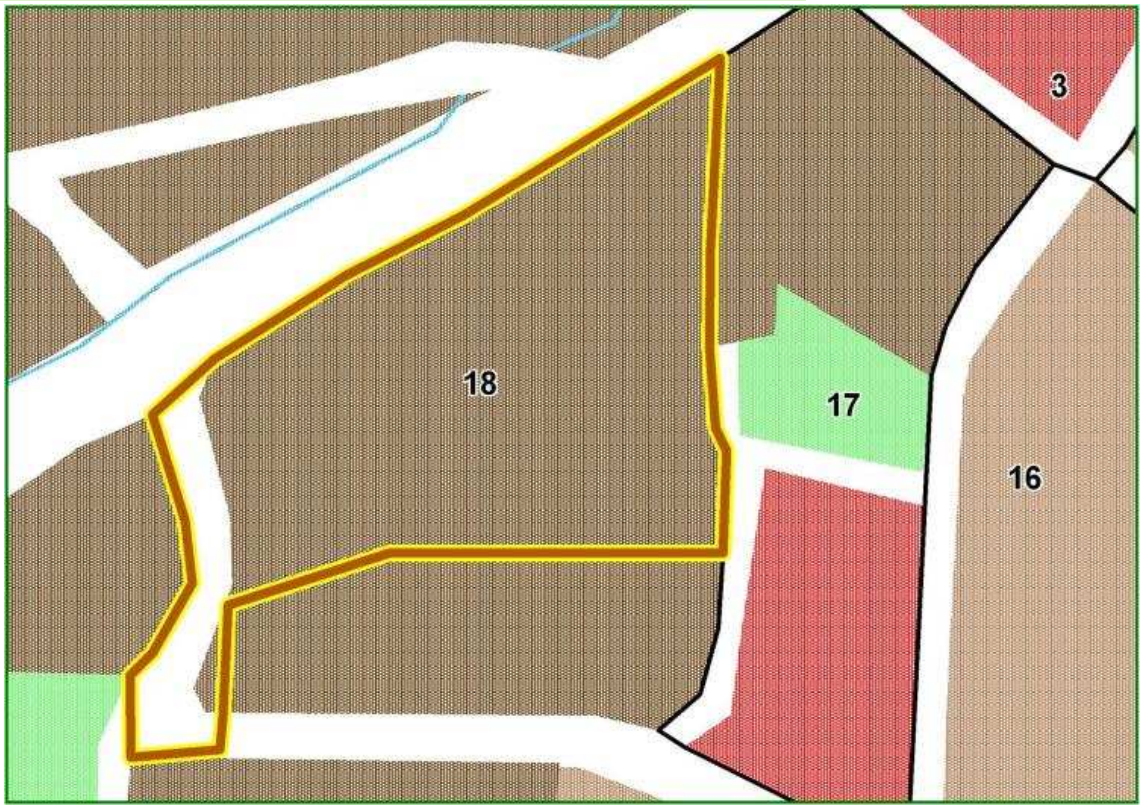
W obrębie osiedla domów jednorodzinnych obszar należy do zadbanych. Pozostała część obszaru wymaga podjęcia działań zakresie rewitalizacji.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar od wschodu graniczy z terenem przewidzianym do rewaloryzacji.

OBSZAR 18: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 18: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



LWR 1139

Obszar nr 19: Teren w obrębie ulic Jana Pawła i W. Broniewskiego

Miasto:	**Łowicz**
Typ funkcjonalny:	**powojskowy**
Pierwotna funkcja:	**inna (jednostka wojskowa)**
Obecna funkcja:	**inna (jednostka wojskowa, OSiR)**
Powierzchnia:	**8,97 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w środkowej części Łowicza, na południe od historycznego centrum. Obejmuje tereny wojskowe oraz rekreacyjne. Otoczony jest głównie przez tereny mieszkaniowo-usługowe, zaś od wschodu przez przemysłowe.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma nie najlepsze położenie komunikacyjne. Od zachodu graniczy z drogą powiatową (ul. Jana Pawła II), a ponadto ma dostęp do 4 dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 19 jest w pełni wyposażony w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie ma większej wartości kulturowej, uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Omawiany obszar pełni głównie funkcję wojskową, a w części także sportowo-rekreacyjną i w programie rewitalizacji nie jest przewidywana jej zmiana. W SUiKZP obszar został zaklasyfikowany jako tereny specjalne i zamknięte, natomiast w MPZP przewiduje się dla niego funkcje mieszkaniowe, kulturowe oraz wojskowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Łowicza. W jego ramach planowana jest budowa ulicy zbiorczej (ul. Broniewskiego) oraz wymiana chodników, przebudowa kanalizacji sanitarnej i remonty nawierzchni na pozostałych ulicach. Ponadto przewiduje się remont budynków sportowych i stadionu OSiR oraz zagospodarowanie terenu jednostki wojskowej. Do tej pory wykonany został remont hali OSiR. W wyniku przeprowadzenia procesu rewitalizacji przewiduje się utworzenie 2 nowych miejsc pracy.

Stan zagospodarowania obszaru

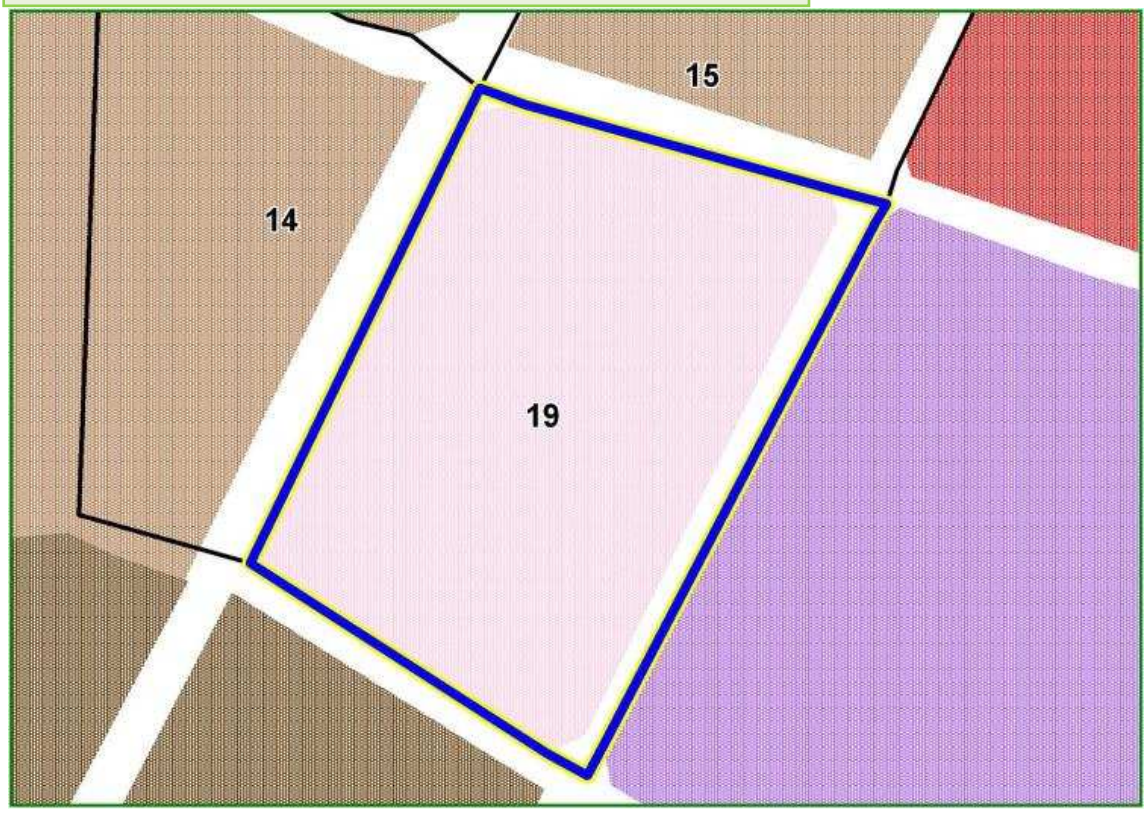
Obszar w ogólnej mierze należy do zadbanych, niemniej jednak obiekty występujące w jego obrębie wymagają przekształceń i remontów oraz przeprowadzenia procesów rewaloryzacji.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany teren od północy graniczy z obszarami 16, i 15 przewidzianymi do rewitalizacji. Natomiast od zachodu sąsiaduje z terenem nr 14 który ma zostać poddany procesom rewitalizacyjnym.

OBSZAR 19: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 19: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



PABIANICE

Pabianice

Rok uzyskania praw miejskich:	**1342-1354?**
Powierzchnia:	**3300 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**69 470**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**6,60 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**3,12 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe w centralnej części województwa łódzkiego położone jest na zachodnim krańcu Wyżyny Łódzkiej nad płynącą południkowo Dobrzynką i jej dopływem Pabianką. Sama Dobrzynka jest z kolei dopływem Neru, 15 km na południowy-zachód od Łodzi. Przez miasto przebiegają drogi krajowe w kierunku Wrocławia, Poznania i Warszawy, a na wschód od miasta przebiega trasa szybkiego ruchu łącząca Łódź i Katowice. 10 km od Pabianic znajduje się międzynarodowy port lotniczy na Lublinku. Linia kolejowa w kierunku Poznania i połączenia autobusowe umożliwiają dotarcie do większości miast polskich.

Rys historyczny

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie miasta pochodzą z VI – V w. p.n.e., jednak początki obecnego miasta sięgają okresu średniowiecza, gdy na przełomie XIII i XIV w. wieś była siedzibą kasztelanii. Od 1297 trwały starania o nadanie Pabianicom praw miejskich. Jednak zostały one uwieńczone sukcesem dopiero w połowie XIV w., najprawdopodobniej w latach 1342-1354. Pierwsze wzmianki o mieście pochodzą z połowy XIV w. Do 1793 roku Pabianice były własnością kościelną z niewielką ilością zabudowań miejskich. W latach 1566-1571 wybudowano na wschodnim brzegu Dobrzynki dwór należący do kapituły krakowskiej. W 1823 roku przeniesiono do niego ratusz będący obecnie siedzibą Muzeum Miasta Pabianic. W okresie średniowiecza miasto rozwijało się na wschodnim brzegu Dobrzynki. W XVI wieku Pabianice były średniej wielkości ośrodkiem w regionie. O takiej pozycji miasta decydował m.in. brak ośrodków miejskich między Piotrkowem Trybunalskim a Sieradzem. Rozwój miasta zahamowały wojny, zarazy i pożary. W 1820 roku decyzją namiestnika Królestwa Polskiego założono na zachodnim brzegu Dobrzynki rządową osadę sukienników. Od tego momentu następował prężny rozwój przestrzenno-gospodarczy i ludnościowy Pabianic. Rozpoczęta w 1825 roku imigracja sukienników spoza Królestwa Polskiego, z Saksonii, Czech i Śląska przyczyniła się do wielokulturowości miasta. Z czasem Pabianice stały się potężnym ośrodkiem przemysłu włókienniczego. Na przełomie XIX i XX wieku nowymi czynnikami rozwoju miasta stały się połączenie tramwajowej Pabianic z Łodzią oraz dworzec kolejowy na linii kolejowej Warszawa – Kalisz. W okresie międzywojennym powstało wiele instytucji związanych ze szkolnictwem. Po II wojnie światowej nastąpił rozwój terytorialny i przemysłowy miasta. Do lat 90-tych dominującym działem przemysłu było włókiennictwo. Obecnie najważniejszymi działami tego sektora jest produkcja farmaceutyków, wyrobów spożywczych oraz przemysł maszynowy i oświetleniowy.

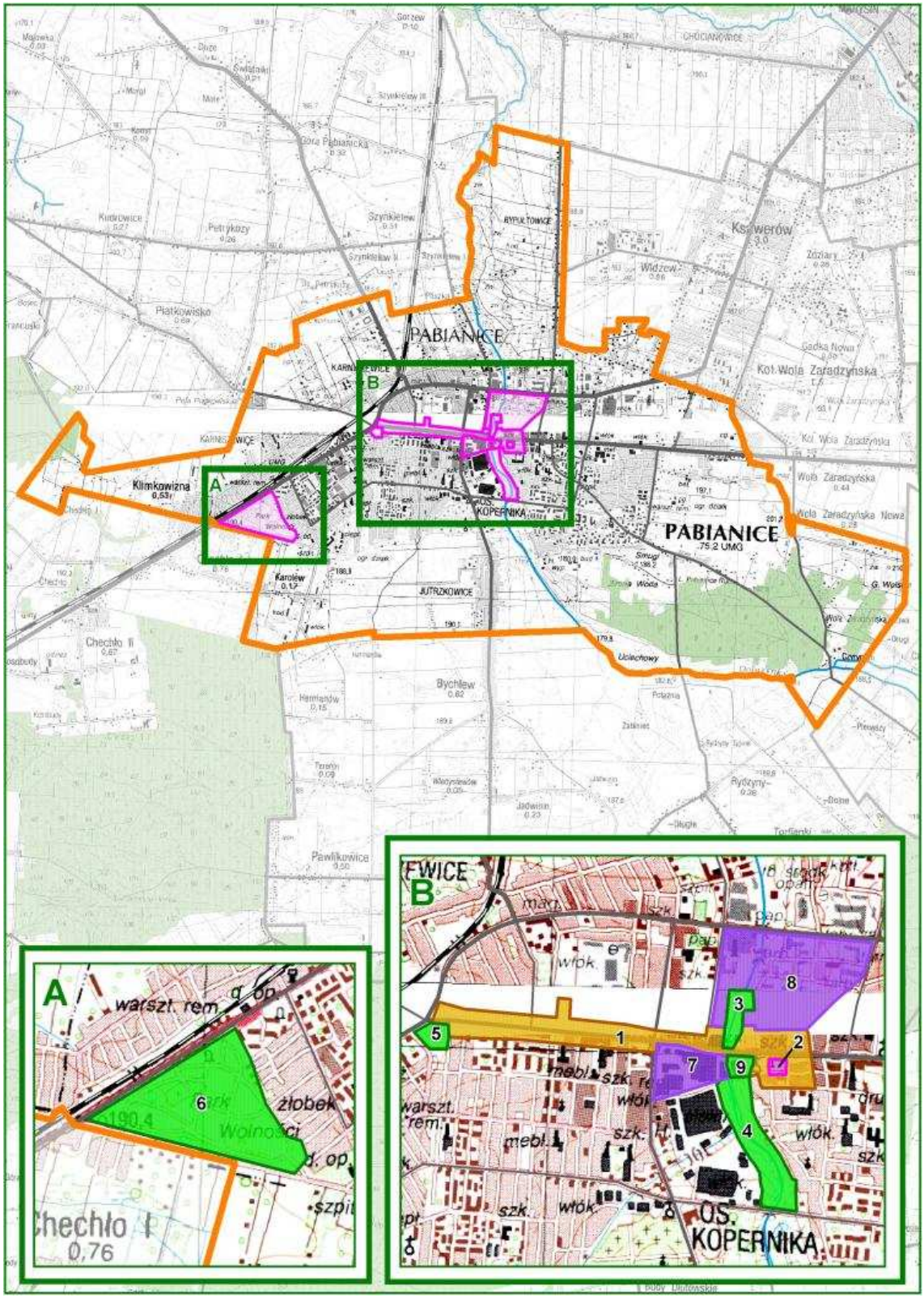
Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Pabianice położone są na równinie nad rzeką Dobrzynką. Rzeka przecina prostopadle główną, równoleżnikową oś układu przestrzennego Pabianic jaką jest ciąg ulic Warszawska – Zamkowa. W zachodniej części miasta oś ta zmienia swój kierunek na południowo-zachodni wzdłuż ulicy Łaskiej.

Początkowo miasto rozwijało się na wschodnim brzegu Dobrzynki. Tutaj w okolicach ulicy Warszawskiej znajduje się stary Rynek i ślady średniowiecznego rozplanowania miasta. Między rzeką Dobrzynką a Rynkiem zlokalizowano kościół św. Mateusza i Anny. Pierwotnie, w XIV w. był to kościół drewniany. Obecna, gotycka bryła murowanego kościoła pochodzi z XVI w. W pobliżu Dobrzynki, naprzeciw Starego Rynku znajduje się wspomniany wyżej renesansowy Dwór Kapituły Krakowskiej. W średniowieczu miasto rozwijało się w kierunku wschodnim, a układ osadniczy składał się z trzech części: folwarku na zachód od Dobrzynki, dworu na wschód od rzeki i samego miasta.

W 1820 roku do miasta przyłączono część terenów rządowego folwarku położonego na zachód od Dobrzynki, na którym powstało Nowe Miasto. Nowe Miasto rozwinęło się wokół trzech ulic równoległych do Dobrzynki przeciętych poprzeczną osią – tzw. Traktem Fabrycznym, dzisiejszą ulicą Zamkową będącą przedłużeniem ulicy Warszawskiej. Centrum układu stanowił Nowy Rynek wraz z przylegającym do niego placem, na którym wybudowano kościół ewangelicki. Na miejscu rynku jest dzisiaj skwer u zbiegu ulic Zamkowej i Kilińskiego.

W ten sposób ukształtowana została współczesna oś urbanistyczna miasta. Nadała ona miastu równoleżnikowy kierunek rozwoju wzmocniony w latach późniejszych przez obecną ulicę Partyzancką, równoległą do traktu Warszawska – Zamkowa. Obydwie równoległe ulice łączą się w zachodniej części miasta, a oś urbanistyczna w postaci ulicy Łaskiej przyjmuje kierunek południowo-zachodni. Całości układu urbanistycznego dopełniają ulice prostopadłe do równoleżnikowego głównego traktu komunikacyjnego miasta.


PABIANICE
PABIANICE
Klimkowizna
Karolew
JUTRZKOWICE
Bychlew
Pawlikowice
Chechło II
Piatkowisko
Kol. Wola Zaradzyńska
Ksawerów
Widzew
A
B
warszt. rem.
żłobek
Wolności
Chechło I
0,76
1
2
3
4
5
6
7
8
9
OS. KOPERNIKA

W wyniku planu regulacyjnego z 1823 r. Pabianice zostały podzielone na 2 części rozwijające się oddzielnie wokół własnych centrów. Powstająca w tym czasie zabudowania fabryczne zlokalizowana została najpierw wzdłuż zachodniego brzegu Dobrzynki. O dalszym rozwoju gospodarczym i przestrzennym Pabianic zadecydowało połączenie go w 1900 roku linią tramwajową z Łodzią oraz wybudowanie w 1901 roku linii kolejowej Warszawa – Kalisz. Inwestycje te zintegrowały miasto i ostatecznie je uformowały. Ugruntowały również równoleżnikowy rozwój jego układu przestrzennego. Nastąpiła integracja miasta oraz jego równoleżnikowy rozwój.

Historycznie uwarunkowany układ urbanistyczny miasta determinuje jego współczesną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. W centrum, wzdłuż ulic Warszawskiej i Zamkowej sąsiadują ze sobą dwa historyczne ośrodki miejskie – Stare i Nowe Miasto. Wspólnie tworzą one dzisiejsze centrum Pabianic o przebiegu równoleżnikowym. Obydwie części mają pierzejową, wielorodzinną zabudowę mieszkaniową pochodzącą najczęściej z II połowy XIX i początków XX wieku. Część wschodnia ma ponadto stosunkowo chaotyczną, nieregularną siatkę ulic typową dla średniowiecznych miast przedlokacyjnych. Obydwie historyczne części rozdzielone są południkowo płynącą rzeką Dobrzycką oraz równoległymi do niej najstarszymi terenami przemysłowymi. W pobliżu rzeki, zarówno na terenie Starego jak i Nowego Miasta znajdują się najważniejsze zabytki Pabianic m.in. Dwór Kapituły Krakowskiej, Kościół św. Mateusza i Anny, kościół ewangelicki św. Piotra i Pawła, najstarsze zabudowania fabryczne praz pałace fabrykanckie.

Od północy obszar Starego i Nowego Miasta ogranicza ulica Partyzancka. Między nią a obszarem zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane są tereny przemysłowe z XIX i poł. XX wieku. Tereny te są niejako równoleżnikową kontynuacją terenów przemysłowych położonych wzdłuż Dobrzynki. W północnej części Nowego Miasta można przy tym zaobserwować przenikanie się tkanki przemysłowej i mieszkaniowej co upodabnia tą część Pabianic do śródmieścia Łodzi. Zachodnią granicę historycznego Nowego Miasta można wyznaczyć w okolicach południkowo położonej ulicy Lutomierskiej niedaleko wspomnianego wyżej połączenia głównych równoleżnikowych osi Pabianic, czyli ulic Partyzanckiej i Zamkowej.

Na północny-zachód od ulicy Łaskiej i linii kolejowej znajduje się mieszana zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna różnego wieku. Pas tej zabudowy jest stosunkowo wąski. Linia kolejowa jest więc wyraźną barierą przestrzenną w rozwoju przestrzennym Pabianic. Historyczne części miasta otoczone są od południa, zachodu i południowego-wschodu przez osiedla wielorodzinne powstałe w II połowie XX wieku. Na południowy wschód i wschód od starego miasta i osiedli wielorodzinnych znajdują się osiedla domów jednorodzinnych. Na północ i północny-wschód od Starego Miasta, wzdłuż ulicy Partyzanckiej zlokalizowane są nowe tereny przemysłowe z II poł. I końca XX wieku.

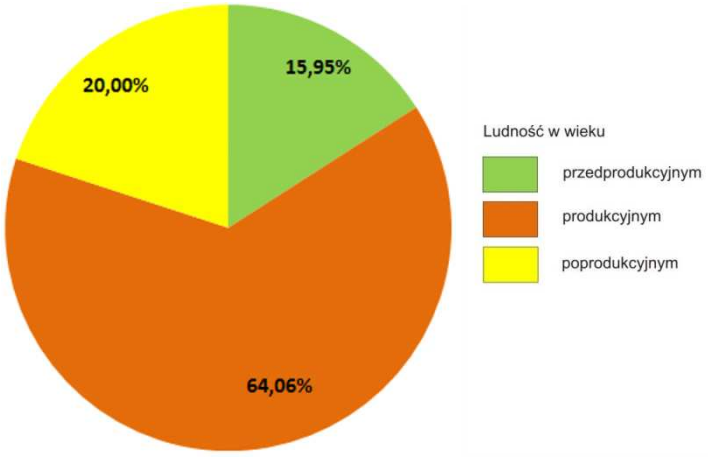
W południowo-zachodniej części miasta, na południe od najsilniej zurbanizowanych terenów znajdują się największe tereny zieleni urządzonej w postaci cmentarza, parków, terenów rekreacyjno-sportowych. Ten południowy pas terenów zielonych łączy się na wschodzie z bulwarami nad Dobrzynką, które są jego północną kontynuacją aż do parku im. Słowackiego w centrum miasta.

Przyłączenie do Pabianic terenów wiejskich spowodowało, że obszar zurbanizowany miasta otoczony jest od południa, zachodu i północy szerokim pasem terenów otwartych z zabudową zagrodową. W zabudowie tej czytelny jest układ przestrzenny dawnych ulicówek. Południowo-wschodni kraniec tych terenów zajęty jest przez las miejski, W szerszym, północnym pasie terenów otwartych zlokalizowane są natomiast rozproszone tereny przemysłowe. W kierunku zachodnim i północno-zachodnim maleje intensywność pozioma i pionowa zabudowy, ale tereny zurbanizowane ciągną się w zasadzie nieprzerwanie przez gminę Ksawerów aż do Łodzi.

Historycznie uwarunkowany układ funkcjonalno-przestrzenny Pabianic warunkuje również układ komunikacyjny miasta. Osią tego układu w kierunku wschód – zachód jest ciąg ulic Warszawska – Zamkowa - Łaska oraz równoległa do Warszawskiej i Zamkowej ulica Partyzancka. Jak wspomniano ulica Łaska jest zachodnim połączeniem dwóch głównych przebiegających równoleżnikowo ulic. Takim połączeniem we wschodniej części miasta jest ulica Łódzka o przebiegu NE – SW. Łączy ona Pabianice z Łodzią. Ulicami Łódzką – Warszawską - Zamkową – Łaską przebiega droga krajowa nr 14, co jest niekorzystne z punktu widzenia drożności komunikacyjnej miasta i komfortu zamieszkania. Zasadniczy, równoleżnikowy układ drogowo-uliczny Pabianic uzupełniony jest licznymi, prostopadłymi do niego ulicami gminnymi. W kierunku północnym i południowym Pabianice połączone są z innymi miastami województwa drogami wojewódzkimi przebiegającymi odpowiednio ulicami Lutomierską i Kilińskiego – Jutrzkowicką. W kierunku zachodnim z Pabianic wychodzi droga wojewódzka przebiegająca ulicą Rzgowską będąca zachodnim przedłużeniem ulicy Warszawskiej. Dopełnieniem komunikacyjnych połączeń Pabianic jest linia Kolejowa Warszawa, Kutno – Łódź – Poznań. Ze względu na zły stan torowiska i malejącą liczbę pasażerów linia ta ma coraz mniejsze znaczenie w układzie komunikacyjnym Polski.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

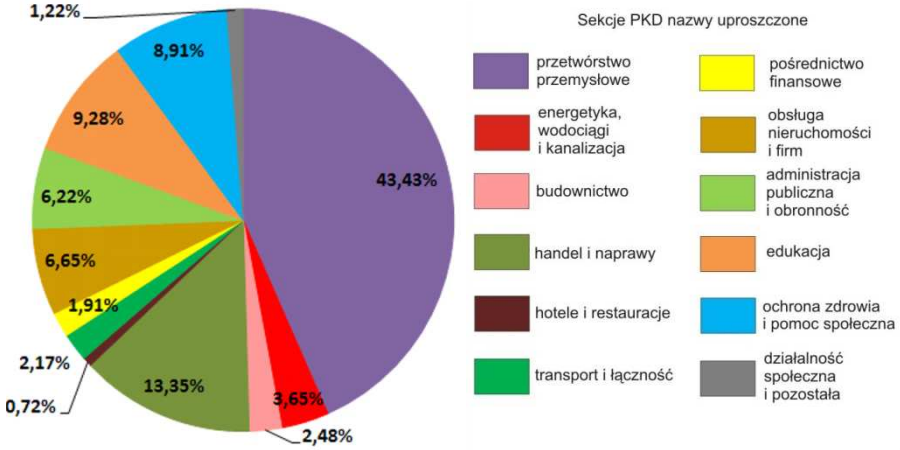
Pod względem rozwoju społeczno-ekonomicznego Pabianice plasują się w środkowej części stawki miast województwa łódzkiego (15 pozycja). Słabymi punktami miasta okazała się sytuacja demograficzna (ujemny przyrost naturalny i ujemne saldo migracji), poziom szkolnictwa, kultury, stan środowiska naturalnego. Wysoko oceniono warunki mieszkaniowe, infrastrukturę techniczną i potencjał gospodarczy. Niestety pozycja Pabianic od 1999 roku uległa znacznemu pogorszeniu.



Pabianice – Struktura wieku mieszkańców

Z powyższego wykresu wynika, że społeczeństwo Pabianic silnie się starzeje. Udział ludności w wieku przedprodukcyjnym jest znacznie niższy od udziału ludności w wieku poprodukcyjnym. Złą sytuację ludnościową Pabianic potwierdzają niekorzystne prognozy demograficzne sporządzenie przez Główny Urząd Statystyczny.

W strukturze zatrudnienia zdecydowanie przeważa sekcja przetwórstwa przemysłowego oraz handel hurtowy i detaliczny. Dość niski udział zatrudnionych notuje się w nowoczesnych sektorach gospodarki.



Pabianice – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Wśród największych podmiotów gospodarczych Pabianic wyróżnia się przemysł farmaceutyczny, reprezentowany przez Polfę Pabianice oraz Aflofarm. Inne największe firmy Pabianic to: BHI Poland (włókiennictwo, spółka w likwidacji), Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska (handel), Suwary (motoryzacja, akcesoria samochodowe), Społem (handel), Janmor (motoryzacja, przewody elektryczne).

Warto zaznaczyć, że Pabianice posiadają jeden w wyższych w województwie poziom przedsiębiorczości. Liczba podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON w przeliczeniu na 1000 mieszkańców daje wysoką liczbę 123,13. Dzięki temu Pabianice posiadają duże nasycenie mikroprzedsiębiorstwami. Co ciekawe nasycenie przedsiębiorstwami średnimi i dużymi należy tu do jednego z najwyższych w województwie.

Podsumowując: podstawowym wyzwaniem dla Pabianic jest powstrzymanie degradacji społeczno-ekonomicznej miasta, tym bardziej, że miasto ma bardzo duży potencjał gospodarczy, który należy wykorzystać oraz położone jest w najbliższym sąsiedztwie Łodzi. Szczególną uwagę należy zwrócić na poziom infrastruktury edukacyjnej i polepszenie dostępności komunikacyjnej.

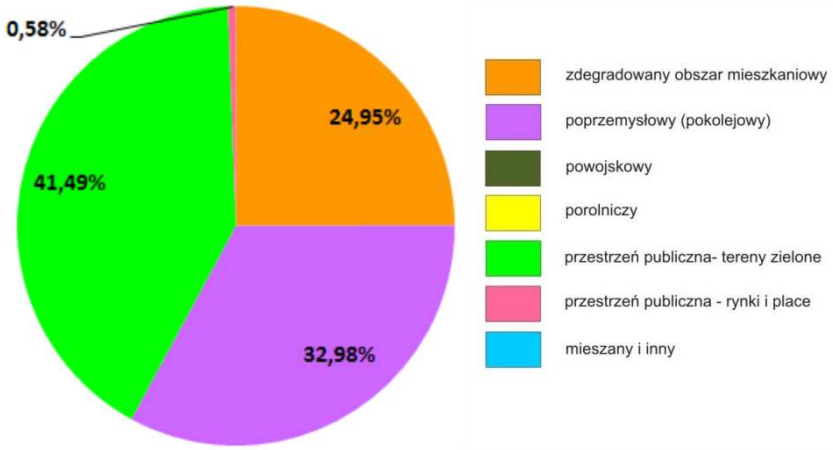
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Pabianicach wskazano 9 obszarów jako wymagające rewitalizacji. Wszystkie one są objęte Zintegrowanym Lokalnym Programem Rewitalizacji uchwalonym dn. 31 X 2007 roku. Zasięg poszczególnych obszarów, ich podział wewnętrzny oraz ogólna powierzchnia terenu wskazana do rewitalizacji różni się jednak od ustaleń zawartych w ZLPR. Wynika to m.in. z prowadzonych obecnie prac nad zmianą wspomnianego programu oraz

z możliwości finansowania działań rewitalizacyjnych. Wskazane obszary uznano i przewidywane w ich granicach prace rewitalizacyjne uznano za priorytetowe dla ukształtowania harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej i dalszego rozwoju społeczno-ekonomicznego Pabianic. Pełnomocnik Prezydenta Miasta Pabianice ds. Rewitalizacji uważa jednak, że działań rewitalizacyjnych o zróżnicowanej skali i rodzaju wymaga w zasadzie całość zurbanizowanego obszaru miasta.

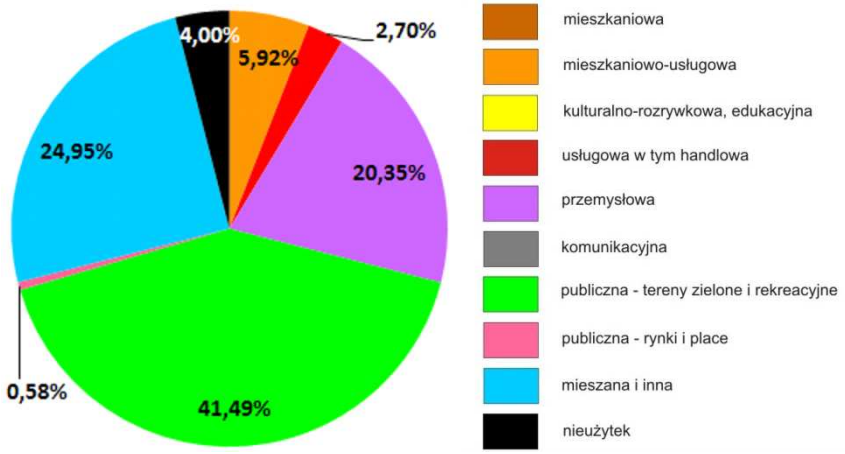
Obszary wskazane jako wymagające rewitalizacji skoncentrowane są w historycznym centrum miasta obejmując tereny należące zarówno do Nowego jak i Starego Miasta. Obszar 1 należy do typu zdegradowanej zabudowy mieszkaniowej. Obejmuje on pas terenu wzdłuż ulicy Zamkowej wraz z chodnikiem i sąsiadującymi z ulicą działkami zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Jego zachodni kraniec pokrywa się z orientacyjną zachodnią granicą Nowego Miasta i sąsiaduje z obszarem wskazanym do rewitalizacji nr 5. Obszarem tym jest niewielki skwer rozdzielający pierzejową zabudowę ulicy Zamkowej od wielorodzinnych osiedli blokowych przy ulicy Łaskiej. Wschodnia granica obszaru 1 pokrywa się natomiast ze wschodnią granicą działek otaczających Rynek Starego Miasta. Obszar 2 obejmuje płytę Starego Rynku i stanowi enklawę wewnątrz wschodniej części obszaru 1. Prostopadle do obszaru 1 położone są obszary 3, 4 i 9 będące publicznymi terenami zielonymi zlokalizowanymi w obrębie Starego Miasta wzdłuż Dobrzynki. Są to Park J. Słowackiego, Bulwary nad Dobrzynką oraz skwer przy ulicy Warszawskiej. Na północ i południe od obszaru nr 1, na granicy Starego i Nowego Miasta, położone są poprzemysłowe obszary wymagające rewitalizacji nr 7 i 8. Obszar 7, obejmuje północną część najstarszych, dziewiętnastowiecznych terenów przemysłowych Pabianic. Koordynator Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji uznał, że ze względu na stosunki własnościowe tylko w tej części istnieje możliwość przeprowadzenia działań rewitalizacyjnych w kierunku pożądanym przez miasto. Ostatnim obszarem wskazanym do rewitalizacji jest Park Wolności będący publicznym terenem zielonym położonym przy południowo zachodniej granicy miasta.

Struktura typologiczna obszarów wskazanych do rewitalizacji nie obserwuje się wyraźnej dominacji żadnego typu obszaru. Największy udział publicznych terenów zielonych wynika z bardzo dużej powierzchni parku Wolności. Stosunkowo duży udział terenów poprzemysłowych jest skutkiem włączenia do planów rewitalizacji terenów przemysłowych zlokalizowanych na północ od Starego Miasta. Uwagę zwraca brak wśród obszarów wskazanych do rewitalizacji typu mieszanego i stosunkowo niewielki udział zdegradowanych terenów mieszkaniowych. Świadczy to o istnieniu w mieście dużych powierzchniowo terenów jednolitych funkcjonalnie. Taka struktura typologiczna wskazanych obszarów świadczy ponadto o przyjętych przez władze miasta priorytetach w zakresie działań rewitalizacyjnych. Priorytetami tymi są ożywienie terenów publicznych oraz tych, które są najważniejszymi elementami jego tożsamości. Drugim priorytetem jest aby działania rewitalizacyjne podniosły atrakcyjność mieszkaniową Pabianic.



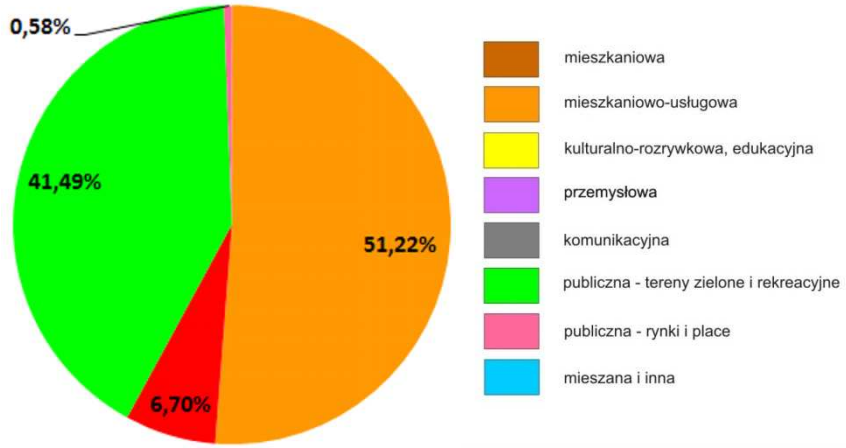
Pabianice – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów.

Obecna struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji jest zdecydowanie odmienna od ich struktury typologicznej. Swoje udziały zachowały jedynie obszary, których typem i obecną funkcją jest przestrzeń publiczna zarówno jako rynków i placów, jak i terenów zielonych, rekreacyjnych. Zdegradowane tereny mieszkaniowe obszaru nr 1 pełnią funkcje mieszane, głównie mieszkaniowo-usługowe, w tym handlowe, komunikacyjne, kulturalne, a także przemysłowe. Różnorodne funkcje pełnią też tereny poprzemysłowe. Położone na południe od ulicy Zamkowej najstarsze tereny przemysłowe w części sąsiadującej z ulicą pełnią różne funkcje usługowe, w tym handlowe i administracyjne. W części oddalonej od ulicy Zamkowej są na razie nieużytkiem. Natomiast tereny poprzemysłowe położone po północnej stronie ulicy Zamkowej i na północ od Starego Miasta pełnią do tej pory funkcję przemysłową, ale również usługową i mieszkaniową.



Pabianice – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji.

Planowane kierunki rewitalizacji na wskazanych obszarach zmierzają do zmiany ich struktury funkcjonalnej. Najważniejszym elementem tych zmian jest planowana likwidacja nieużytków miejskich oraz terenów przemysłowych. Rewitalizacja poprzemysłowego obszaru nr 7 ma go w całości przekształcić na teren usługowy będący atrakcją handlowo-rozrywkową i kulturalną centrum miasta. Drugi obszar przemysłowy (obszar nr 8) ma zostać przekształcony na teren mieszkaniowo-usługowy. Dotychczasowa wielofunkcyjność obszaru nr 8 ma być zastąpiona jednolitą funkcją mieszkaniowo-usługową. Usługi na tym obszarze mają z jednej strony zaspokajać potrzeby okolicznych mieszkańców, a z drugiej być usługami ogólnomiejskimi, przyciągającymi mieszkańców Pabianic do centrum miasta.



Pabianice – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Pabianice posiadają jak wspomniano Zintegrowany Lokalny Program Rewitalizacji, który jest obecnie aktualizowany. Program ten za najważniejsze uznaje wyeksponowanie historycznej struktury przestrzennej Pabianic. Ulice Zamkowa i Warszawska jako Trakt Kapituły Krakowskiej mają łączyć symbolicznie dwie części miasta – średniowieczną wokół Starego Rynku i przemysłową, dziewiętnastowieczną wokół dawnego Nowego Rynku i najstarszych zabudowań pofabrycznych zlokalizowanych nad Dobrzynką. Symbolicznym łącznikiem między dwoma najważniejszymi okresami rozwoju miasta mają być zielone przestrzenie publiczne położone nad Dobrzynką i przecinające prostopadle historyczny układ urbanistyczny Pabianic.

Najważniejszymi barierami w realizacji powyższych zamierzeń są podobnie jak w innych miastach trudności w finansowaniu inwestycji oraz struktura własnościowa nieruchomości mieszkaniowych. Problemem stały się również pozostające w rękach właścicieli prywatnych stare tereny przemysłowe. Ich zamierzenia co do kierunków przekształceń tych terenów również są wstrzymywane ze względów finansowych oraz nie zawsze są zgodne ze strategicznymi planami władz miasta, chociaż w tym względzie Pabianice są przykładem daleko idącej współpracy między miastem a prywatnymi właścicielami dużych obiektów i terenów. Inną barierą w rewitalizacji są problemy społeczne. Problemy te skoncentrowane są na obszarze nr 1 w okolicach Starego Rynku. Rozwiązanie tych problemów wymaga dużych nakładów finansowych i budownictwa socjalnego. Pomocny w rozwiązaniu tych problemów będzie również gospodarczy rozwój Pabianic.

Obszar nr 1: Trakt Kapituły Krakowskiej

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**komunikacyjna, mieszkaniowo-usługowa, handlowa, kulturalno-rozrywkowa i edukacyjna**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, kulturalno-rozrywkowa i edukacyjna, handlowa, przemysłowa, komunikacyjna**
Powierzchnia:	**29,69 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 ma podłużny, równoleżnikowo zorientowany kształt, położony wzdłuż głównej osi urbanistycznej i komunikacyjnej Pabianic. Obejmuje on fragmenty starego i nowego miasta ukształtowane odpowiednio w średniowieczu i w XIX w. wzdłuż ulic Warszawskiej i Zamkowej wraz z przyległą zabudową. Jego zachodni koniec pokrywa się z orientacyjną granicą Nowego Miasta a wschodni ze wschodnią granicą działek otaczających Rynek Starego Miasta. Usytuowanie obszaru wzdłuż głównej arterii komunikacyjnej Pabianic bdcej jednoczenie drogą wojewódzką nr 714 wiąże się z dużym natężeniem ruchu samochodowego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 posiada bardzo dobre położenie komunikacyjne. Z pozostałą częścią miasta łączą go 2 drogi krajowe, 1 wojewódzka i 2 powiatowe. Położenie wzdłuż głównej osi komunikacyjnej miasta zapewnia obszarowi dobrą dostępność z każdego rejonu Pabianic. Ponadto teren przecina szereg dróg lokalnych. Dobre powiązania komunikacyjne z drogami krajowymi i wojewódzkimi przebiegającymi przez Pabianice zapewnia omawianemu obszarowi dobrą dostępność również obszarów położonych poza miastem Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz telefoniczną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do wielu właścicieli (więcej niż 3): gminy, Skarbu Państwa oraz właścicieli prywatnych. Do tych ostatnich należą głównie nieruchomości mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, co może utrudniać procesy renowacji i rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

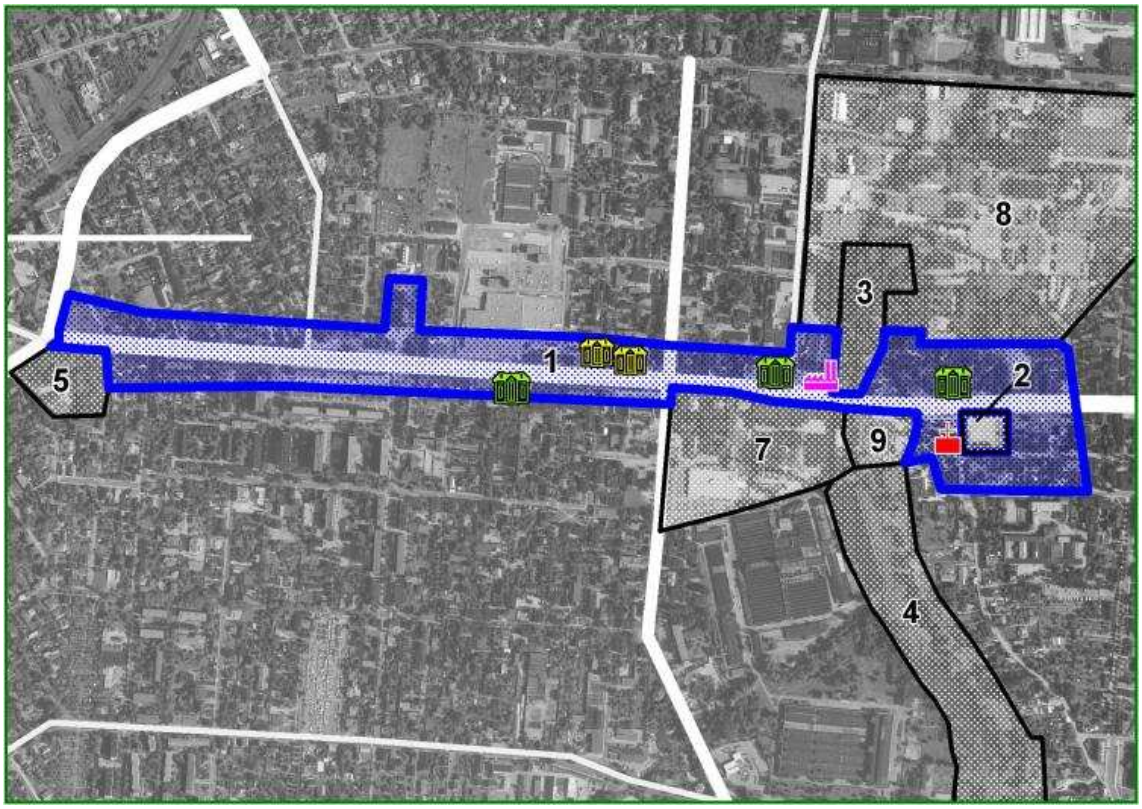
Omawiany teren znajduje się w najstarszej części Pabianic, posiada więc zabytkowy charakter i uznawany jest za element tożsamości miasta. Obiekty zabytkowe ulokowane są wzdłuż głównej osi obszaru (ulic Warszawskiej i Zamkowej) i znajduje się tam 7 budynków wpisanych do rejestru zabytków. Jedne z najbardziej charakterystycznych dla Pabianic zabytków związane są z produkcją przędzy bawełnianej przez zakłady Krusche-Ender. Tworzą one charakterystyczny zespół, na który składa się fabryka, biuro i pałac. Na omawianym terenie znajduje się wzniesione w 1865 r. dawne biuro tych zakładów, którego szczyt fasady wieńczy rzeźba trzech prządek, będąca symbolem Pabianic. Tuż obok w 1883 r. wybudowany został eklektyczny pałac rodziny Enderów.

Na zachód od zakładów znajdują się wzniesione w latach 1833-36 piętrowe, murowane domy tkaczy. Naprzeciwko nich znajduje się pałac innego pabianickiego przemysłowca, Kindlera, wybudowany w latach 90-tych XIX w. w eklektycznym stylu. Natomiast we wschodniej stronie obszaru, w okolicach Starego Rynku, znajduje się najstarszy pabianicki kościół pw. św. Mateusza. Został on wybudowany pod koniec XVI w. w stylu późnorenesansowym. W jego pobliżu znajduje się kolejny, bardzo charakterystyczny dla Pabianic zabytek – Dwór Kapituły Krakowskiej zwany zamkiem. Jest to dwór attykowy o cechach obronnych, wzniesiony w II poł. XVI w.

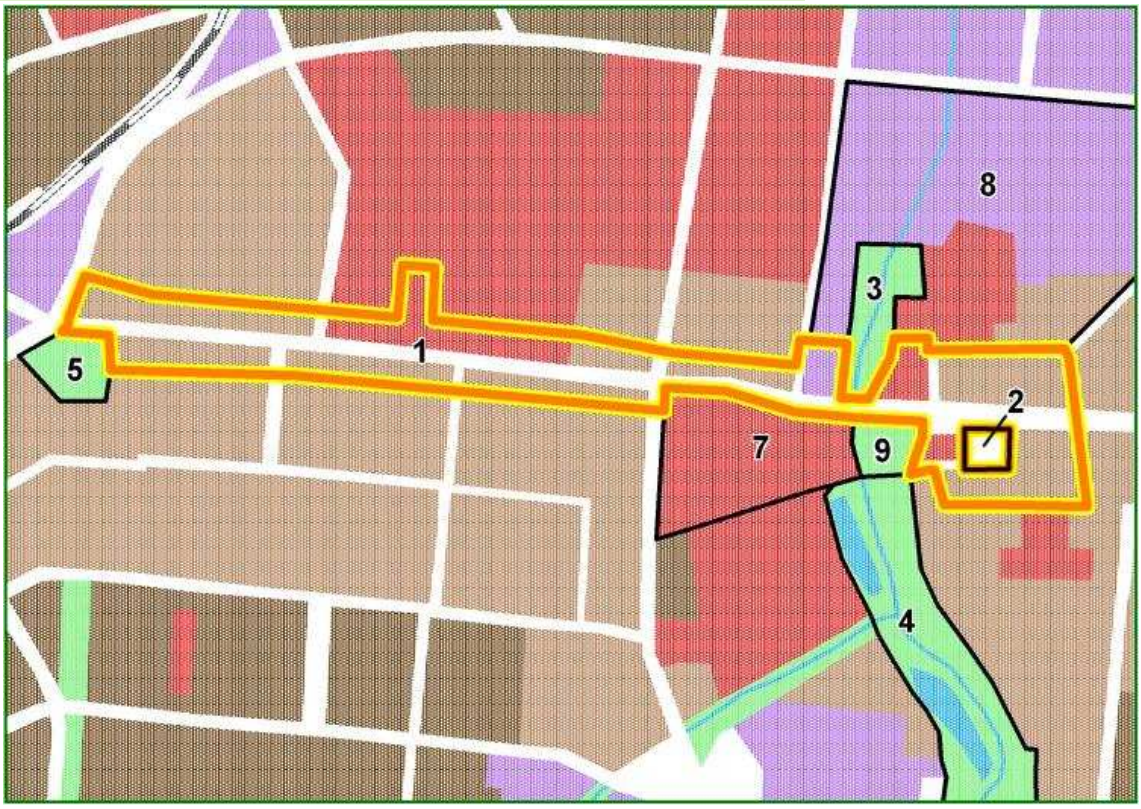
Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obecna funkcja obszaru została określona jako mieszana. Dominuje tu funkcja mieszkaniowa oraz mieszkaniowo-usługowa, oprócz nich także kulturalna, handlowa i przemysłowa. Istotna jest także funkcja komunikacyjna wynikająca z przebiegu drogi krajowej nr 71. W planach jest zastąpienie tych funkcji zdecydowaną dominacją funkcji mieszkaniowo-usługowej.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



W SUiKZP zachowano większość istniejących funkcji. Dla przeważającej części obszaru przewidziano funkcję mieszkaniowo-usługową, przeplataną przez funkcję wyłącznie usługową. Jedynie we wschodniej części obszaru, u zbiegu ulic Piłsudskiego i Zamkowej planowana jest funkcja przemysłowa.

Omawiany obszar objęty jest MPZP, w którym zaplanowano dla niego funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, kulturalne, handlowe i komunikacyjne, pominięto natomiast przewidziane w SUiKZP funkcje przemysłowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji I obszaru problemowego „Trakt Kapituły Krakowskiej ze Starym Rynkiem" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Według tego dokumentu powinien być on zdominowany przez funkcje mieszkaniowo-usługowe. W programie zostały zidentyfikowane głównie problemy strefy materialnej, takie jak degradacja techniczna, estetyczna i społeczna obiektów, brak środków na ich modernizację, także ze względu na ich dużą liczbę oraz niewykorzystany potencjał turystyczny. W sferze społecznej natomiast można zauważyć niską świadomość mieszkańców o walorach zabytkowych i turystycznych miasta oraz brak zainteresowania nimi. Aby choć częściowo rozwiązać te problemy przewiduje się m.in. remonty i modernizację obiektów zabytkowych i o wartości architektonicznej oraz rewitalizację budynków mieszkalnych; modernizację infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i tramwajowej; eliminację uciążliwości ruchu kołowego czy uporządkowanie przestrzeni publicznej.

Do przeprowadzonych działań rewitalizacyjnych można zaliczyć remont części elewacji zabytkowego kościoła pw. św. Mateusza polegający na robotach konserwatorskich na wytypowanych częściach elewacji. Poprzez eliminację niekorzystnych nawarstwień, zabezpieczenie i zakonserwowanie zniszczonej substancji zabytkowej nastąpiła poprawa walorów estetycznych, podkreślających świetność zabytku oraz została ukazana złożona struktura zewnętrzna elewacji świątyni.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 1 ma zróżnicowany przestrzennie rodzaj zagospodarowania zarówno pod względem wieku i stylu architektonicznego budynków jak i funkcji poszczególnych terenów. Na większości obszaru przeważa pierzejowa zabudowa kamienicowa z XIX wieku i I poł. XX w. o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Taki rodzaj zagospodarowania typowy jest zwłaszcza w środkowej części omawianego obszaru, na terenach Nowego Miasta, na zachód od rzeki Dobrzynki. W tej części obszaru nr 1 znajdują się również duże obiekty handlowe i przestrzenie publiczne. We wschodniej części Nowego Miasta znajduje się kilka zabytkowych, odrestaurowanych budynków pełniących funkcje publiczne. Do omawianego obszaru nie należy zaliczać budynków pofabrycznych zlokalizowanych w pobliżu Dobrzynki po południowej części omawianego obszaru. W tym miejscu obszar nr 1 obejmuje tylko chodnik i ulicę Zamkową, budynki pofabryczne należą natomiast do obszaru nr 7.

W zachodniej części obszaru nr 1 znajdują się niezainwestowane nieużytki miejskie oraz pojedyncze dawne domy tkaczy w bardzo złym stanie technicznym. W pobliżu zachodniej granicy obszaru nr 1 zabudowa przechodzi w wolno stojące bloki mieszkalne oddzielone większymi powierzchniami zieleni urządzonej.

Na wschód od Dobrzynki obszar nr 1 obejmuje tereny średniowiecznego układu urbanistycznego Starego Miasta. Zabudowę mieszkaniową tego obszaru stanowią dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe. Domy te są w złym stanie technicznym, często nadają się tylko do wyburzenia i część z nich jest już niezasiedlona. Ten teren pozbawiony jest częściowo kanalizacji. Na tym terenie, na północ od ulicy Zamkowej znajduje się również Dwór Kapituły Krakowskiej a po przeciwnej stronie ulicy gotycki kościół św. Mateusza i Anny. Budynki mieszkalne na tym terenie wymagają remontu a cały teren ma niski poziom estetyki. Remonty wymaga też główna oś obszaru nr 1 – ulica Zamkowa oraz chodniki. Z obszary nr 1 wyłączony jest Rynek Starego Miasta, który stanowi obszar nr 2.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 graniczy we wschodniej części od północy i południa z innymi obszarami wskazanymi jako wymagające rewitalizacji. Są to obszary nr 2, 3, 4, 7, 8 i 9. Od wschodu i południowego-wschodu omawiany obszar graniczy ze średniowiecznym układem rozplanowania starego miasta o pierzejowej zabudowie kamienicowej z XIX i I poł. XX wieku pełniącej funkcje mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Tereny te mają niski poziom estetyki, są nieuporządkowane a budynki, ulice i chodniki wymagają remontu. Podobnie zagospodarowane są tereny otaczające od północy i południa omawiany obszar na zachód od Dobrzynki. Tereny te charakteryzują się jednak innym, dziewiętnastowiecznym układem rozplanowania. W tej części omawiany obszar sąsiaduje ponadto od północy z terenami magazynowo-przemysłowymi a w części południowo-zachodniej z osiedlami domów jednorodzinnych uzupełnionych pojedynczymi kamienicami i blokami z lat pięćdziesiątych. W zachodniej części obszar nr 1 sąsiaduje natomiast z terenami wielorodzinnej zabudowy blokowej o średnim stopniu estetyki i uporządkowania terenu.

NOMI

Obszar nr 2: Plac Starego Rynku

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – rynki i place**
Pierwotna funkcja:	**publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**publiczny rynek**
Powierzchnia:	**0,6 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar 2, obejmujący plac Starego Rynku znajduje się w najstarszej, ukształtowanej w średniowieczu części Pabianic. Stanowi on enklawę wewnątrz wschodniej części obszaru 1. Od północy ogranicza go ulica Zamkowa od południa i zachodu tereny mieszkaniowe a od wschodu teren kościoła św. Mateusza i Anny.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 posiada dobre połączenie komunikacyjne. Od północy ograniczony jest drogą krajową nr 71 o przebiegu wschód-zachód, będącą główną osią komunikacyjną Pabianic. Za jej pośrednictwem obszar uzyskuje połączenie z pozostałymi omawianymi obszarami, a także z resztą miasta. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 2 należy w całości do gminy, co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

W obrębie obszaru 2 znajduje się pabianicki Stary Rynek. Posiada on zabytkowy układ rozplanowania i uznawany jest za element tożsamości miasta. Nie jest jednak wpisany do rejestru WKZ ani nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar posiada jednolitą funkcję publicznego rynku. SUiKZP przewiduje dla niego funkcję komunikacyjną, prawdopodobnie parkingi. Natomiast MPZP planuje na tym terenie połączenie funkcji kulturalnych, handlowych i komunikacyjnych.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji I obszaru problemowego „Trakt Kapituły Krakowskiej ze Starym Rynkiem" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Według tego dokumentu powinien on pełnić funkcje publicznego rynku. W programie zostały zidentyfikowane głównie problemy strefy materialnej, takie jak degradacja techniczna, estetyczna i społeczna obiektów, brak środków na ich modernizację, także ze względu na ich dużą liczbę oraz niewykorzystany potencjał turystyczny. W sferze społecznej natomiast można zauważyć niską świadomość mieszkańców o walorach zabytkowych i turystycznych miasta oraz brak zainteresowania nimi. Dla Starego Rynku planowane jest m.in. przywrócenie funkcji miejskiego Forum oraz odnowa i uporządkowanie przestrzeni publicznej. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

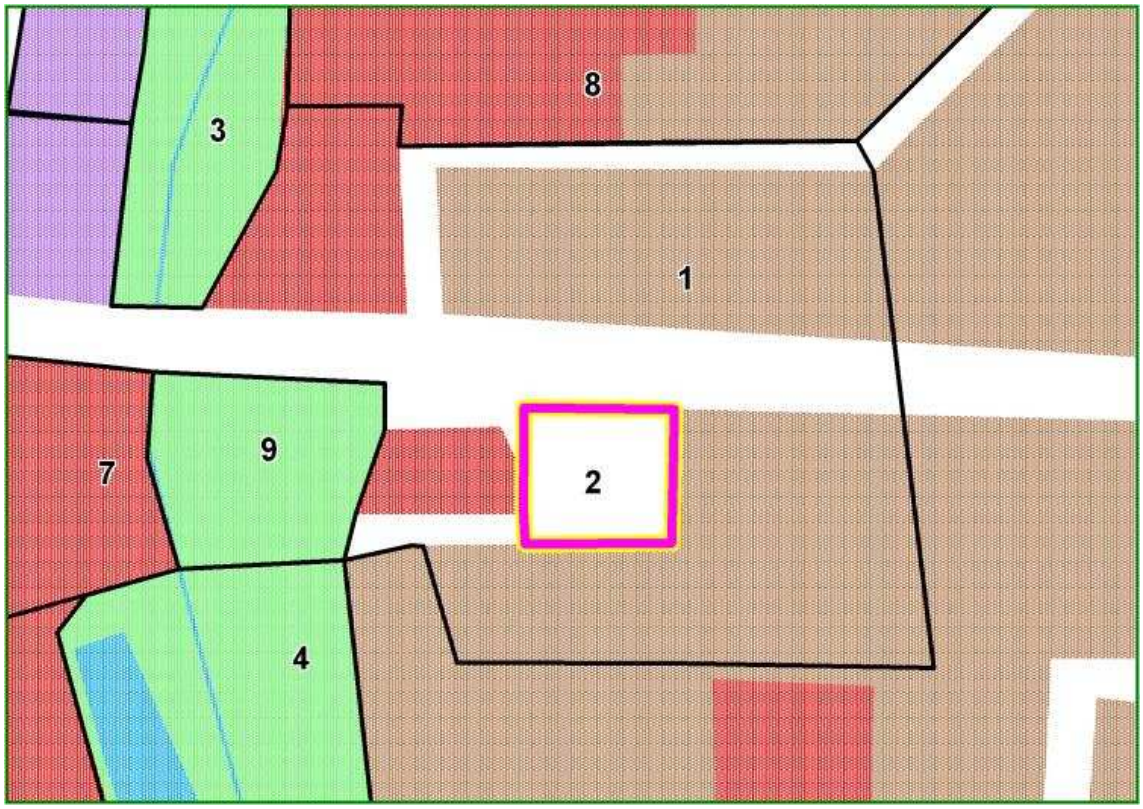
Obszar nr 2 obejmuje tylko płytę rynku. Nawierzchnia płyty jest bardzo zniszczona. Tworzą ją płyty chodnikowe. Brak jest jakiejkolwiek infrastruktury usługowej. Na rynku stoi szpecący perspektywę pomnik s okresu komunizmu. Całość jest zaniedbana i nieestetyczna. Obszar ten jest wyłączony praktycznie z dziennej ścieżki mieszkańców.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 2 otacza teren Starego Miasta należący do obszaru nr 1.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 3: Park im. J. Słowackiego

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**2,58 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 położony jest na granicy Starego i Nowego Miasta, na północ od ulicy Zamkowej. Park im. Słowackiego rozciąga się południkowo wzdłuż wschodniego brzegu rzeki Dobrzybki.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 3 posiada dobre połączenie komunikacyjne. Od południa ograniczony jest drogą krajową nr 71 o przebiegu wschód-zachód, będącą główną osią komunikacyjną Pabianic. Za jej pośrednictwem teren uzyskuje połączenie z pozostałymi omawianymi obszarami, a także resztą miasta. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 3 należy w całości do gminy co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Znajdujący się w obrębie obszaru 3 park im. Słowackiego ma charakter zabytkowy. Znajduje się on w historycznej części Pabianic i uznawany jest za element tożsamości miasta. Nie jest jednak wpisany do rejestru WKZ, ani nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Ani SUiKZP, ani MPZP nie przewidują zmian funkcji tego terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w IV obszarze problemowym „tereny zielone" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada zachowanie funkcji publicznego terenu zielonego. Zostały w nim zidentyfikowane takie problemy jak brak spójnego systemu zieleni miejskiej, niewystarczająca ilość małej architektury czy brak środków na remonty i inwestycje, a także brak miejsc do spędzania aktywnego wypoczynku oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i rekreacyjnego miasta. Do rozwiązania ich mogą przyczynić się proponowane dla parku działania, takie jak budowa nowych alejek parkowych, odbudowa fontanny, budowa ogrodzenia, placu zabaw i systemu monitoringu, modernizacja sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej oraz nowe nasadzenia. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

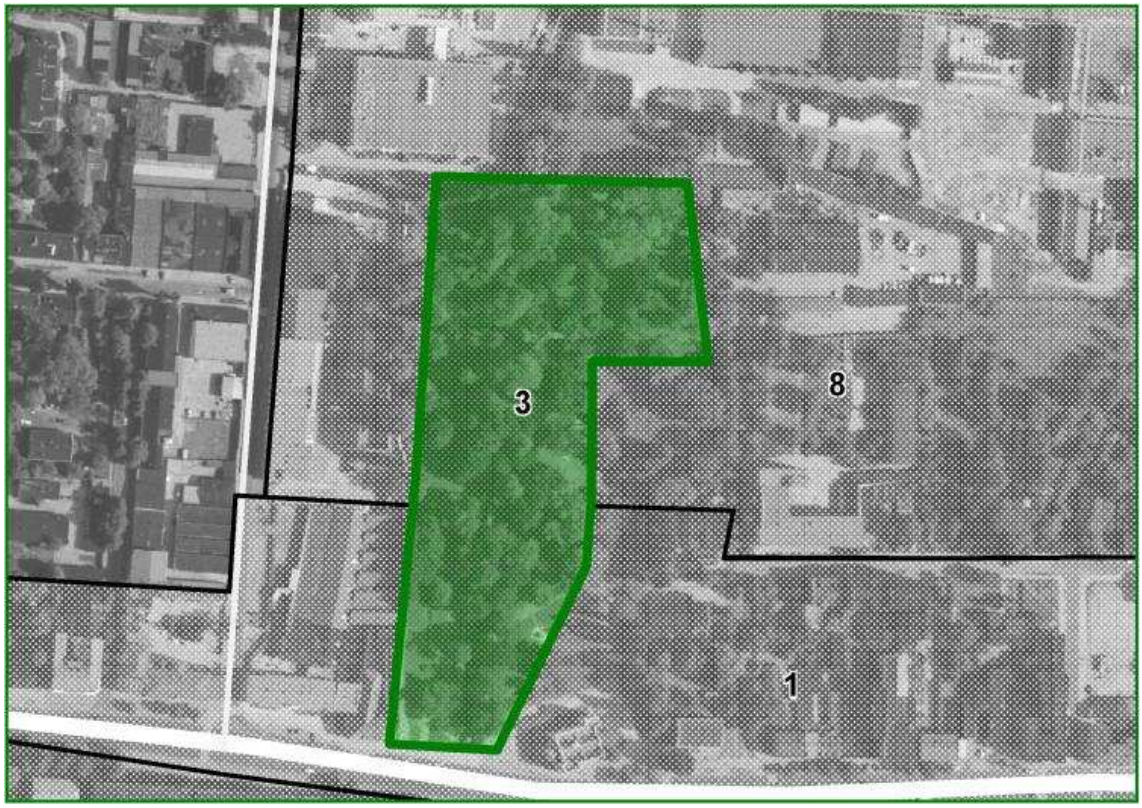
Stan zagospodarowania obszaru

Na obszarze parku znajduje się zabytkowy drzewostan a fontanna, pobliska rzeka i plac zabaw dla dzieci czynią omawiany obszar atrakcyjnym miejscem wypoczynku. Obszar ten jest włączony w dzienną i tygodniową ścieżkę mieszkańców Pabianic Teren parku ma średni stopień uporządkowania i estetyki. Odnowienia wymagają alejki orza trawniki. Planuje się uporządkowanie drzewostanu.

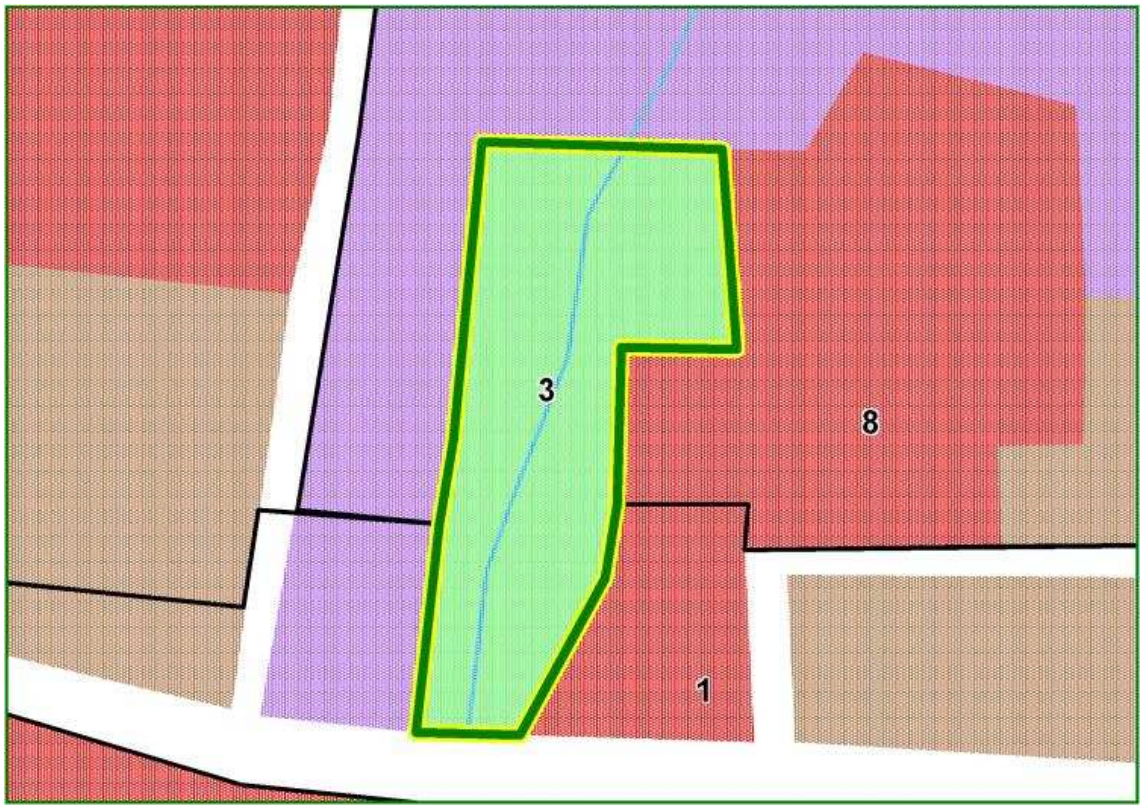
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 3 sąsiaduje od północnego-zachodu północnego-wschodu z przemysłowymi i przemysłowo-usługowymi terenami obszaru nr 8 a od południowego-zachodu i południowego-wschodu z poprzemysłowymi i usługowymi terenami obszaru nr 1. Tereny poprzemysłowe są obecnie nieużytkami natomiast tereny usługowe obejmują Dwór Kapituły Krakowskiej i jej najbliższe otoczenie. Od południa obszar ograniczona ulica Zamkowa.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 4: Bulwary nad rzeką Dobrzynką

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**9,73 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 4 położony jest po południowej stronie ulicy Zamkowej wzdłuż rzeki Dobrzynki. Obszar ten rozciąga się wąskim pasem o przebiegu południkowym po obydwu stronach rzeki. Omawiany obszar oddziela dziewiętnastowieczne tereny poprzemysłowe od średniowiecznego układu urbanistycznego starego miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Teren 4 ma średni poziom dostępności komunikacyjnej. Jego wąski południowy kraniec ma dostęp do drogi powiatowej. Daje to dobre połączenie jedynie z południową częścią miasta, natomiast dojazd do jej północnej części oraz pozostałych omawianych obszarów możliwy jest dopiero po dojeździe do drogi krajowej 71. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 4 należy w całości do gminy, co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Tereny zielone znajdujące się w obrębie obszaru 4 nie mają większej wartości kulturowej, uznawane są jednakże za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Ani SUiKZP, ani MPZP nie przewidują zmian funkcji tego terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w IV obszarze problemowym „tereny zielone" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada zachowanie funkcji publicznego terenu zielonego. Zostały w nim zidentyfikowane takie problemy jak brak spójnego systemu zieleni miejskiej, niewystarczająca ilość małej architektury czy brak środków na remonty i inwestycje, a także brak miejsc do spędzania aktywnego wypoczynku oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i rekreacyjnego miasta. Do rozwiązania ich mogą przyczynić się proponowane dla parku działania, takie jak modernizacja alejek spacerowych, oświetlenia i małej architektury, budowa ścieżek rowerowych i systemu monitoringu oraz nowe nasadzenia. Głównym zadaniem natomiast jest regulacja rzeki Dobrzynki. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

Na obszarze nr 4 znajdują się trawniki i drzewa rosnące w stosunkowo dużych odległościach od siebie. Wzdłuż południkowej, dłuższej osi obszaru przepływa skanalizowana rzeka Dobrzynka. Brzegi rzeki są porośnięte trawą ale są nieuporządkowane i mało estetyczne. Alejki mają przebieg południkowy i są pokryte asfaltem. Nawierzchnia alejek jest zniszczona. Trawniki i drzewostan wymagają pielęgnacji. Obszar jest rzadko odwiedzany przez mieszkańców z powodu małej atrakcyjności wypoczynkowej.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 4 sąsiaduje od północy z obszarami 7 i 9 wskazanymi jako wymagające rewitalizacji. Na wschód od omawianego obszaru rozciąga się teren średniowiecznego układu urbanistycznego starego miasta o funkcjach mieszkaniowo-usługowych. Zabudowę tego terenu stanowią dwu- i trzykondygnacyjne kamienice czynszowe z XIX zaniedbane i wymagające remontów. Od zachodu z obszarem nr 4 sąsiadują dziewiętnastowieczne tereny poprzemysłowe. Pełnią one częściowo funkcje przemysłowe albo usługowe a częściowo znajdują się w fazie ugoru poprzemysłowego.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 5: Skwer „Zielona Górka”

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**1,59 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w zachodniej części Pabianic, na skrzyżowaniu dróg wojewódzkich nr 71 i 14. Skwer ten usytuowany jest przy orientacyjnej zachodniej granicy Nowego Miasta i rozdziela pierzejową zabudową ulicy Zamkowej od wielorodzinnych osiedli blokowych ulicy Łaskiej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Teren 5 posiada dobre połączenie komunikacyjne. Znajduje się on w miejscu połączenia dróg krajowych nr 71 i 14, które to skrzyżowanie ogranicza obszar od północy. Z pozostałych stron otaczają go natomiast drogi lokalne. Sytuacja ta daje doskonałe połączenie obszaru z resztą miasta, wiąże się jednakże z uciążliwością ruchu samochodowego, co w przypadku terenów zielonych jest bardzo niekorzystne. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 5 należy w całości do gminy co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Tereny zielone znajdujące się w obrębie obszaru 5 nie mają większej wartości kulturowej, uznawane są jednakże za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Ani SUiKZP, ani MPZP nie przewidują zmian funkcji tego terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w IV obszarze problemowym „tereny zielone” w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada zachowanie funkcji publicznego terenu zielonego. Zostały w nim zidentyfikowane takie problemy jak brak spójnego systemu zieleni miejskiej, niewystarczająca ilość małej architektury czy brak środków na remonty i inwestycje, a także brak miejsc do spędzania aktywnego wypoczynku oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i rekreacyjnego miasta. Do rozwiązania ich mogą przyczynić się proponowane dla parku działania, takie jak przebudowa alejek spacerowych, fontanny i placu zabaw, instalacja systemu monitoringu oraz nowe nasadzenia. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

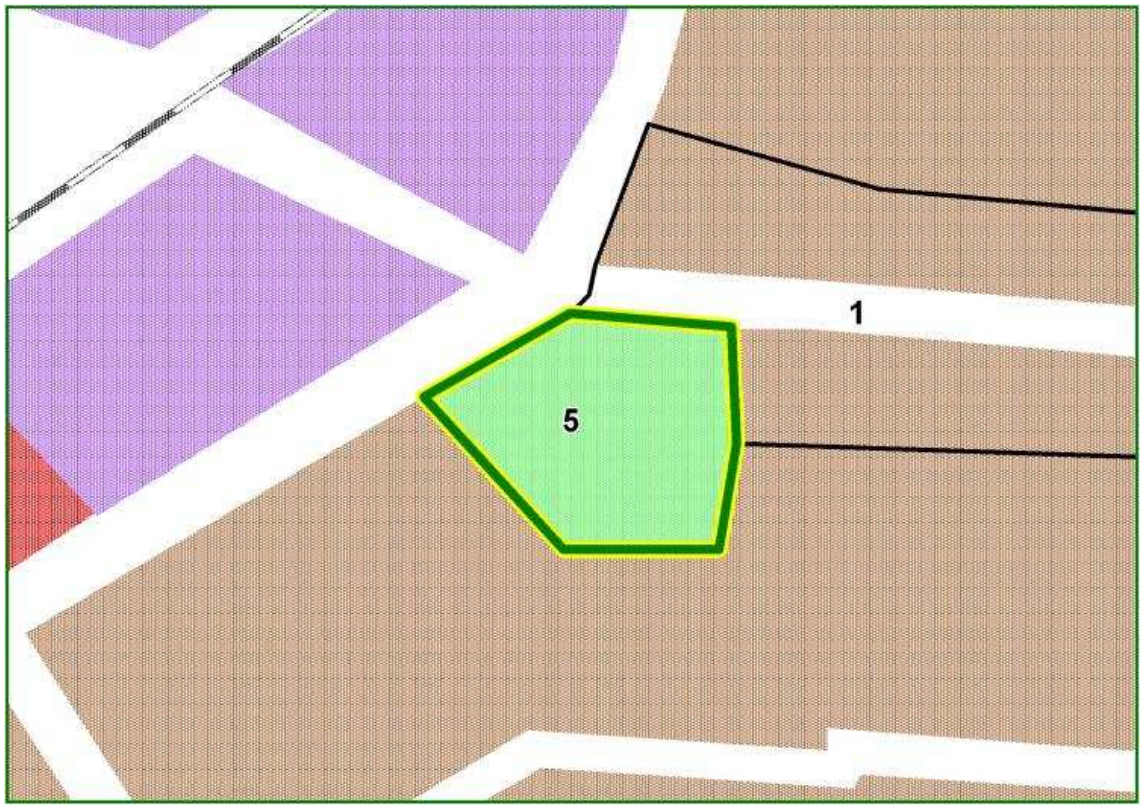
Obszar nr 5 obejmuje stosunkowo niewielką powierzchnię zieleni miejskiej złożonej z parków i drzew. Na omawianym terenie znajduje się również plac zabaw dla dzieci. Alejki pokryte są kostką albo piaskiem i wymagają odnowienia. Trawniki i pozostała zieleń są zaniedbane i wymagają pielęgnacji. Obszar jest zaśmiecony i nieuporządkowany co psuje walory rekreacyjne i estetykę obszaru. Omawiany obszar jest elementem dziennej ścieżki raczej mieszkańców okolicznych osiedli niż mieszkańców całego miasta.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od Obszar nr 5 sąsiaduje od północy i północnego-wschodu z obszarem nr 1. Od północnego-zachodu, za ulicą Łaską zlokalizowane są dwudziestowieczne tereny przemysłowe. Na południe od omawianego obszaru rozciąga się zachodnia część urbanistycznego układu nowego miasta zabudowana głównie domami jednorodzinnymi różnego wieki oraz pojedynczymi kamienicami. Teren ten ma średni stopień uporządkowania. Ulice wymagają remontów a zieleń miejska pielęgnacji. Po południowo-zachodniej stronie obszaru nr 6 rozciągają się osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej o średnim stopniu estetyki i uporządkowania.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 6: Park Wolności

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna - tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**27,64 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się w południowo-zachodniej części Pabianic, przy drodze wylotowej na Łask. Jest to duży, publiczny park otoczony terenami z zabudową jednorodzinną.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 posiada dobre połączenie komunikacyjne. Od północnego-zachodu ograniczony jest drogą krajową nr 14, która daje połączenie z pozostałą częścią Pabianic. Ponadto z pozostałych stron obszar otoczony jest drogami lokalnymi. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 6 należy w całości do gminy co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Tereny zielone znajdujące się w obrębie obszaru 6 nie mają większej wartości kulturowej, uznawane są jednakże za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Ani SUiKZP, ani MPZP nie przewidują zmian funkcji tego terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w IV obszarze problemowym „tereny zielone" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada zachowanie funkcji publicznego terenu zielonego. Zostały w nim zidentyfikowane takie problemy jak brak spójnego systemu zieleni miejskiej, niewystarczająca ilość małej architektury czy brak środków na remonty i inwestycje, a także brak miejsc do spędzania aktywnego wypoczynku oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i rekreacyjnego miasta. Do rozwiązania ich mogą przyczynić się proponowane dla parku działania, takie jak modernizacja alejek parkowych, oświetlenia, szaletów, amfiteatru i małej architektury, budowa placu zabaw i systemu monitoringu oraz nowe nasadzenia. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

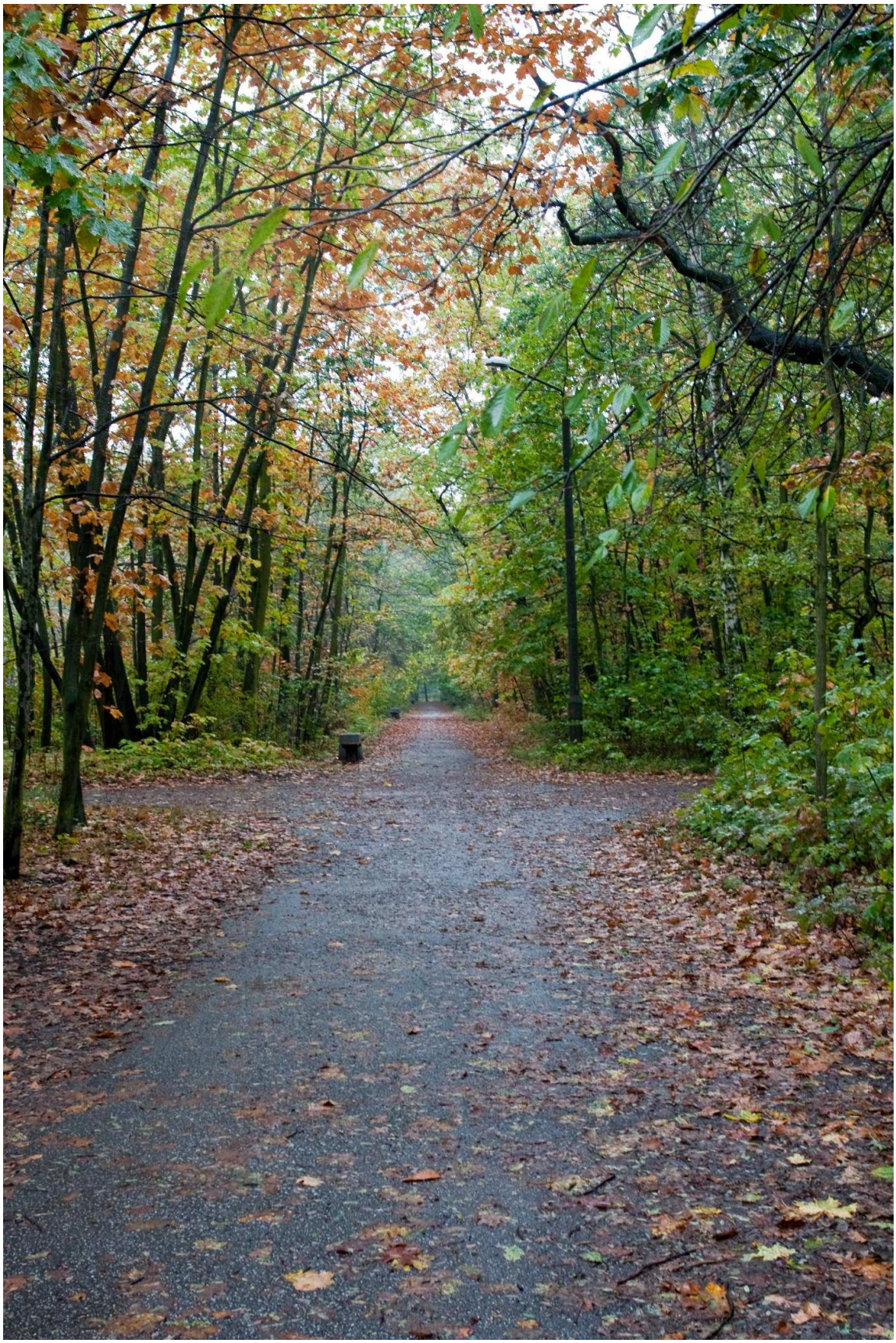
Na obszarze nr 6 występuje bardzo gęste zadrzewienie i pokrycie krzewami. Pomiędzy terenami zadrzewionymi znajdują się większe powierzchnie trawiaste. Taki sposób zagospodarowania sprawia wrażenie chaotyczności i przypomina bardziej las niż park miejski. Alejki pokryte są asfaltem i wymagają odnowienia. Z racji swojego położenia obszar nr 6 jest odwiedzany przez mieszkańców raczej w cyklu tygodniowym niż dziennym.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Południowa granica obszaru nr 6 pokrywa się z granicą administracyjną Pabianic a granica północno-zachodnia wyznaczona jest przez ulicę Łaską. Od południowego-wschodu, wschodu i na północny-zachód od ulicy Łaskiej omawiany obszar sąsiaduje z osiedlami domów jednorodzinnych. Otaczające omawiany obszar tereny zainwestowania miejskiego charakteryzują się wysokim stopniem uporządkowania i estetyki. Remntów wymagają jedynie nawierzchnie ulic.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 7: Teren poprzemysłowy – południe

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**usługowa, handlowa, nieużytek**
Powierzchnia:	**6,9 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 7 znajduje się w centralnej części Pabianic, w obrębie Nowego Miasta, na zachodnim brzegu Dobrzynki. Obejmuje on najstarsze, dziewiętnastowieczne tereny przemysłowe miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 7 posiada bardzo dobre położenie komunikacyjne. Jego północna granica przylega do drogi krajowej nr 71, zachodnia zaś do drogi wojewódzkiej nr 485. Pozostała część obsługiwana jest przez drogi lokalne. Do bardzo dobrej dostępności komunikacyjnej przyczynia się również centralne położenie obszaru w przestrzeni miasta. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 7 należy do wielu właścicieli prywatnych, co może znacznie utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar charakteryzuje się zabytkowym układem rozplanowania. Najważniejszym zabytkiem jest dawna tkalnia bawełny, trzypiętrowy budynek z cegły będąca częścią zespołu fabrycznego firmy Krusche-Ender. Tuż obok umiejscowiony jest kościół ewangelicko-augsburski św. św. Piotra i Pawła. Murowany budynek w kształcie rotundy powstał na początku XIX w., zaś pod koniec XIX w. dobudowana została plebania. Dzięki tym charakterystycznym zabytkom obszar 7 uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Pod względem funkcji teren 7 został podzielony na 2 części. Część północna, przylegająca do ul. Zamkowej pełni funkcje usługowe i handlowe. Zaś część południowa jest pofabrycznym nieużytkiem. W planach jest jednakże zagospodarowanie tego terenu. SUiKZP przewiduje dla omawianego obszaru funkcję usługową, zaś MPZP – handlową.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w II obszarze problemowym „tereny poprzemysłowe i promocja przedsiębiorczości" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada objęcie funkcją handlową całego omawianego obszaru. Zostało w nim zidentyfikowane wiele problemów społecznych, takich jak wysokie bezrobocie, odpływ młodych ludzi, mała aktywność mieszkańców, brak inicjatyw i zachęt dla inwestorów, a także trudności w sferze materialnej, jak np. słabe uzbrojenie i niedoinwestowanie terenu czy wysokie koszty rozpoczęcia działalności. ZLPR przewiduje aktywizację tego terenu poprzez zagospodarowanie i uporządkowanie obszaru, rozbudowę infrastruktury i stworzenie korzystnych warunków dla nowych inwestycji. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

Na obszarze nr 7 znajdują się dziewiętnastowieczne zabudowania pofabryczne i usługowe oraz nieliczne pofabryczne budynki z II poł. XX wieku. W północnej części obszaru, przy ulicy Zamkowej znajduje się odrestaurowany budynek dawnych zakładów „Pamotex" Pełni on obecnie funkcje handlowe. Budynki i tereny położone na południe od budynku „Pamotexu" pełnią funkcje magazynowe i komunikacyjne (parking). Treny i budynki położone we wschodniej i południowej części omawianego obszaru są obecnie nieużytkowane i znajdują się w fazie ugoru poprzemysłowego. Większość budynków jest zrujnowana.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 7 graniczy od północy z obszarem nr 1 a od wschodu i południowego-wschodu z obszarami nr 9 i 4. Od południa omawiany obszar sąsiaduje z terenami poprzemysłowymi nieużytkowanymi albo pełniącymi funkcje usługowe. Od zachodu rozciąga się teren pierzejowej zabudowy kamienicowej o funkcjach mieszkaniowo-usługowych.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

AGD
RTV

Obszar nr 8: Teren poprzemysłowy – północ

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa, mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**przemysłowa, mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**27,06 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar położony jest w środkowej części Pabianic, na północ o północny-zachód od Starego Miasta, na wschód od Dobrzynki. Obejmuje głównie tereny przemysłowe ukształtowane na przełomie XIX i XX w. oraz rozbudowywane w II poł. XX w.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 8 posiada dobre położenie komunikacyjne. Od północy graniczy on z drogą krajową nr 14 a od południa przebiega w bliskim sąsiedztwie droga krajowa nr 71. Od zachodu i wschodu obszar ograniczony jest drogami powiatowymi. Wraz z położeniem w centrum Pabianic daje to doskonałe połączenie z resztą miasta. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 8 należy do wielu właścicieli prywatnych, co może znacznie utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Tereny poprzemysłowe znajdujące się w obrębie obszaru 8 nie mają większej wartości kulturowej, uznawane są jednakże za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar dzieli się na 2 części. Większa, północna, przylegająca do ul. Partyzanckiej, pełni funkcję przemysłową. Południowa zaś obejmuje głównie tereny o funkcjach mieszkaniowo-usługowych, w niewielkim procencie także handlowych. SUiKZP dzieli obszar 8 na 3 części. Północny fragment ma nadal pełnić funkcję przemysłową, a jeden z południowych funkcje usługowe. Dla pozostałej części, obejmującej budynki mieszkalne, przewiduje się funkcję mieszkaniowo-usługową. Podobnie sytuacja przedstawia się w przypadku MPZP. Dla północnej części planowane są funkcje przemysłowe, zaś dla południowej - mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w II obszarze problemowym „tereny poprzemysłowe i promocja przedsiębiorczości" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada objęcie funkcją mieszkaniowo-usługową całego omawianego obszaru. Zostało w nim zidentyfikowane wiele problemów społecznych, takich jak wysokie bezrobocie, odpływ młodych ludzi, mała aktywność mieszkańców, brak inicjatyw i zachęt dla inwestorów, a także słabe uzbrojenie terenu i wysokie koszty rozpoczęcia działalności. ZLPR przewiduje zagospodarowanie i uporządkowanie obszaru, rozbudowę infrastruktury. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

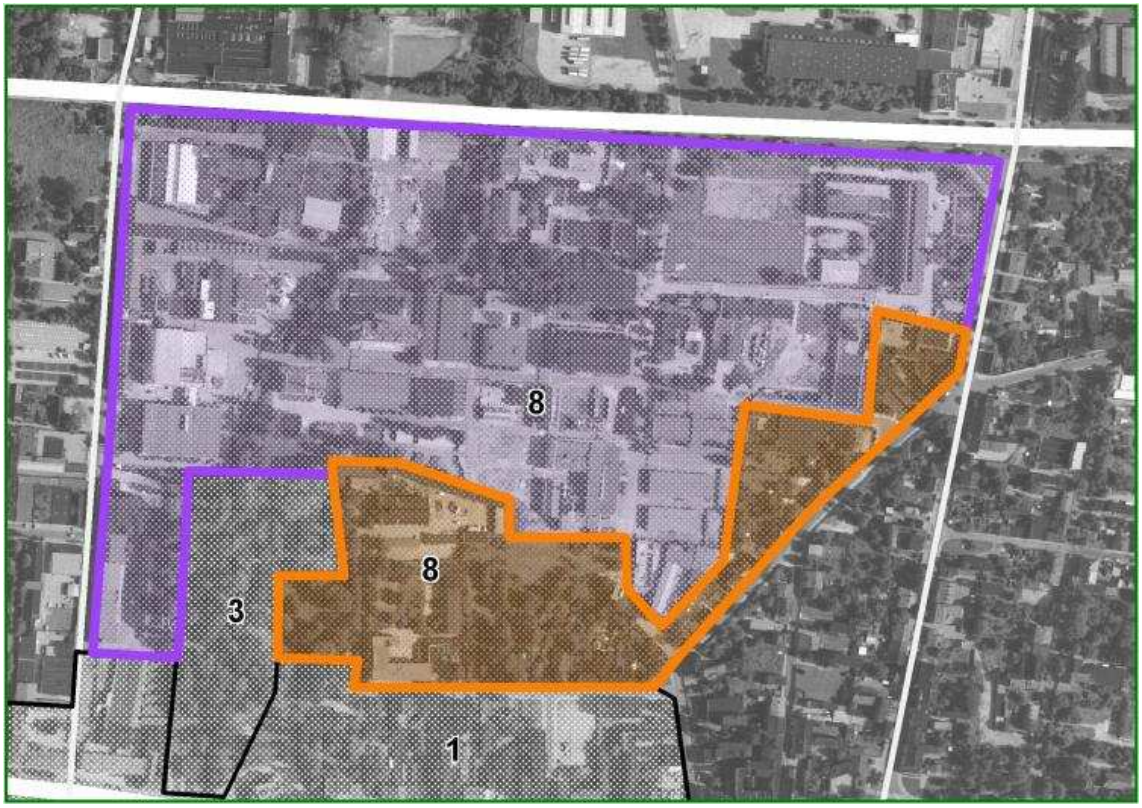
Stan zagospodarowania obszaru

Południowa część obszaru nr 8 pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe. Zabudowę stanowią wielorodzinne kamienice czynszowe z XIX i I poł. XX w. Budynki i ulice są bardzo zaniedbane i wymagają remontu a cały teren mieszkaniowo-usługowy ma niski poziom estetyki. Środkowa i północna część omawianego obszaru pełni funkcje przemysłowe i przemysłowo-usługowe. Budynki fabryczne pochodzą zarówno z II poł. XIX w. jak i z wieku XX. Treny i budynki przemysłowe są nieuporządkowane i zaniedbane. Budynki wymagają remontu a cały teren ma niski poziom estetyki.

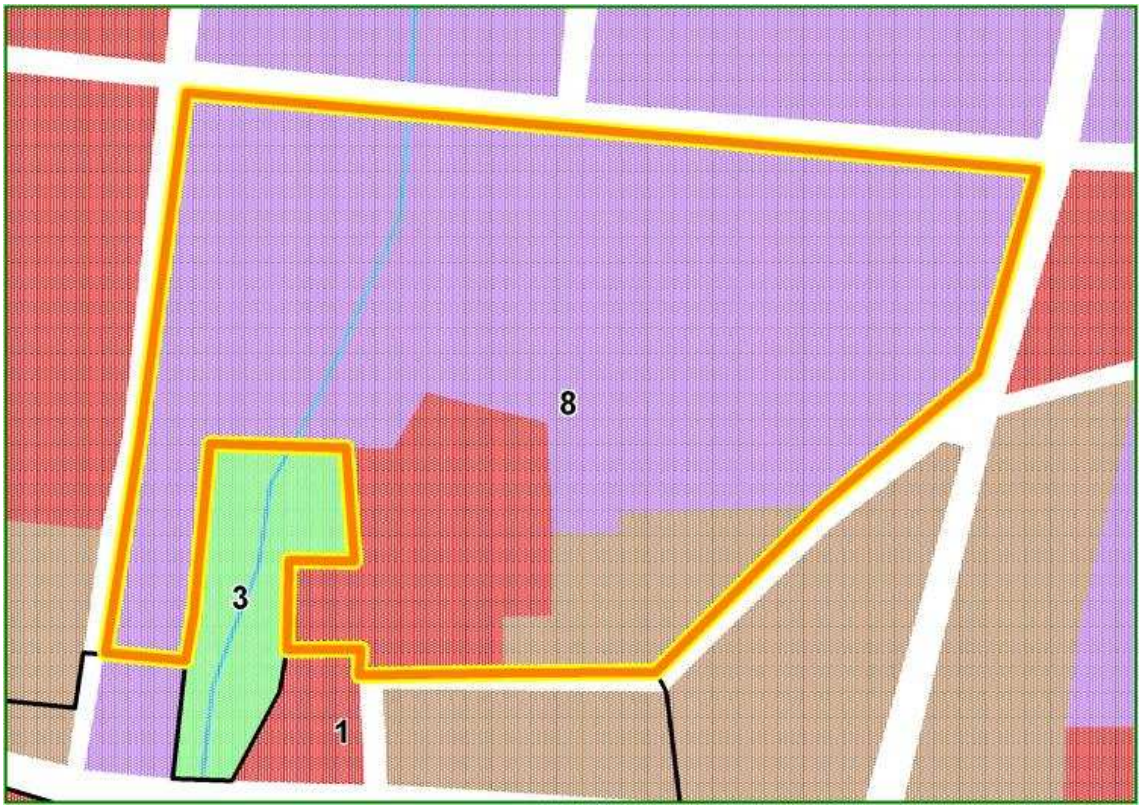
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 8 graniczy od południa z obszarami nr 1 i 3. Od zachodu obszar ograniczony jest doliną Dobrzynki oraz położonymi na zachód od niej terenami mieszkaniowo-usługowymi. Tereny mieszkaniowo-usługowe otaczają również omawiany obszar od wschodu i południowego-wschodu. Od północy obszar nr 8 sąsiaduje z dwudziestowiecznymi terenami przemysłowymi. Tereny mieszkaniowo-usługowe zabudowane są czynszowymi kamienicami z XIX i XX wieku. Budynki i ulice są zaniedbane i wymagają remontów.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



EL 1439R

Obszar nr 9: skwer pomiędzy parkiem im. Słowackiego a bulwarem

Miasto:	**Pabianice**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna - tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**1,19 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar położony jest na zachodnim skraju Starego Miasta, przy Trakcie Królewskim pomiędzy kościołem św. Mateusza i Anny a wschodnim brzegiem Dobrzynki.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 9 posiada dobre połączenie komunikacyjne. Od północy graniczy z drogą krajową nr 71, przebiegającą przez centrum Pabianic z zachodu na wschód. Z pozostałych stron otaczają go natomiast drogi lokalne. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną oraz kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 9 należy do więcej niż 3 właścicieli: gminy, skarbu państwa oraz prywatnych, co może znacznie utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Tereny zielone znajdujące się w obrębie obszaru 9 nie mają większej wartości kulturowej, uznawane są jednakże za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznego terenu zielonego. Jednolitość funkcji zakłóca wybudowane w południowo-zachodniej części centrum handlowe. SUiKZP przewiduje dla tego terenu funkcje zieleni urządzonej. Natomiast MPZP poza tą funkcją przewiduje także handel.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w IV obszarze problemowym „tereny zielone" w Zintegrowanym Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Pabianice na lata 2007-2015. Dokument ten zakłada zachowanie funkcji publicznego terenu zielonego. Zostały w nim zidentyfikowane takie problemy jak brak spójnego systemu zieleni miejskiej, niewystarczająca ilość małej architektury czy brak środków na remonty i inwestycje, a także brak miejsc do spędzania aktywnego wypoczynku oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i rekreacyjnego miasta. Do rozwiązania ich może przyczynić się opracowanie koncepcji zagospodarowania terenów zielonych i rekreacyjnych, a także analiza zapotrzebowań i aktualnego wyposażenia społeczeństwa w tereny sportu, wypoczynku i rekreacji. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jeszcze przeprowadzone.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 9 obejmuje niewielki trawiasty skwer oraz położony na jego południowo-zachodnim skraju budynek usługowy. Obszar jest uporządkowany i czysty. Jego estetykę oraz okoliczny krajobraz psuje bezstylowy pawilon usługowy.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północy i północnego-wschodu obszar nr 8 sąsiaduje z terenem nr 1, od zachodu z terenem nr 7 a od południa z terenem nr 4. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy omawianego obszaru rozciąga się średniowieczny układ urbanistyczny starego miasta. Teren ten pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe i zabudowany jest przez dziewiętnastowieczne, dwu- i trzykondygnacyjne kamienice czynszowe. Budynki te są w bardzo złym stanie technicznym i wymagają remontu. Część z nich nadaje się do wyburzenia. Mieszkania są często pozbawione kanalizacji lub wodociągów. Ulice są w bardzo złym stanie.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

AGD
RTV
MULTIMEDIA
PARTNER AGD-RTV

PIOTRKÓW TRYBUNALSKI

Piotrków Trybunalski

Rok uzyskania praw miejskich:	**XIII / XIV w.**
Powierzchnia:	**6700 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**78 149**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**5,62 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**2,34 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto na prawach powiatu i siedziba powiatu grodzkiego, położone w centralnej Polsce na zachodzie Równiny Piotrkowskiej, 49 km na południe od Łodzi. Drugie pod względem wielkości miasto w województwie łódzkim, ważny węzeł komunikacyjny. Przez Piotrków Trybunalski przebiega autostrada A1 oraz drogi krajowe nr 8, 12, 91 oraz droga wojewódzka 716, linia kolejowa nr 1 (Warszawa-Katowice) i nr 24 przez Bełchatów do stacji Biały Ług. Ponadto miasto posiada rozbudowany system obwodnic oraz lotnisko sportowe z utwardzonym pasem startowym zdolne do przyjmowania samolotów kategorii dyspozycyjnej czy taksówek powietrznych. Atrakcją dla turystów pieszych i rowerowych jest malowniczy Szlak Rzeki Pilicy o długości 121 km, prowadzący od Piotrkowa Trybunalskiego, wokół Zbiornika Sulejowskiego i wzdłuż rzeki Pilicy. Szlak łączy Sulejowski Park Krajobrazowy i Przedborski Park Krajobrazowy.

Rys historyczny

Najwcześniejsze ślady osadnictwa na terenie Piotrkowa Trybunalskiego datowane są na VII wiek, natomiast pierwsze pisemne wzmianki określające Piotrków jako miasto sądów książęcych pochodzą z 1217 i 1222 roku. Rozwój osadnictwa uwarunkowany był obronnym położeniem na terenie otoczonym bagnami, w widłach Strawy i Strawki. Gospodarcza pozycja Piotrkowa była początkowo wynikiem położenia na skrzyżowaniu najważniejszych średniowiecznych szlaków handlowych Polski m.in. na Ruś i Węgry. Prawa miejskie osada otrzymała na przełomie XIII i XIV wieku. W XIV w. Piotrków Trybunalski rozbudowano i otoczono murem z dwoma bramami i fosą. Na wschód od murów miejskich, niedaleko Wielkiej Wsi wybudowano zamek książęcy. Zamek ten przebudowano na początku XVI w. za panowania Zygmunta I w stylu gotycko-renesansowym. Zamek miał kształt trzykondygnacyjnej wieży mieszkalnej na planie kwadratu.

W 1404 roku Władysław Jagiełło potwierdził wszystkie przywileje i nadał miastu prawo magdeburskie. Zakończyło to średniowieczny okres rozwoju założeń układu miasta. W XV i XVI wieku, za panowania Jagiellonów w Piotrkowie często przebywał dwór królewski dostojnicy kościelni i magnaci co wpłynęło na wzrost roli politycznej oraz rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta. Pod murami miejskimi powstawały przedmieścia. Jednym z nich była sąsiadująca z zamkiem Wielka Wieś, która stała się przedmieściem pałaców i dworów magnackich. W wyniku reformy sądownictwa w 1578 r. utworzono w Piotrkowie najwyższy sąd szlachecki – Trybunał Koronny. Trybunały odbywały się co roku do 1793 r.

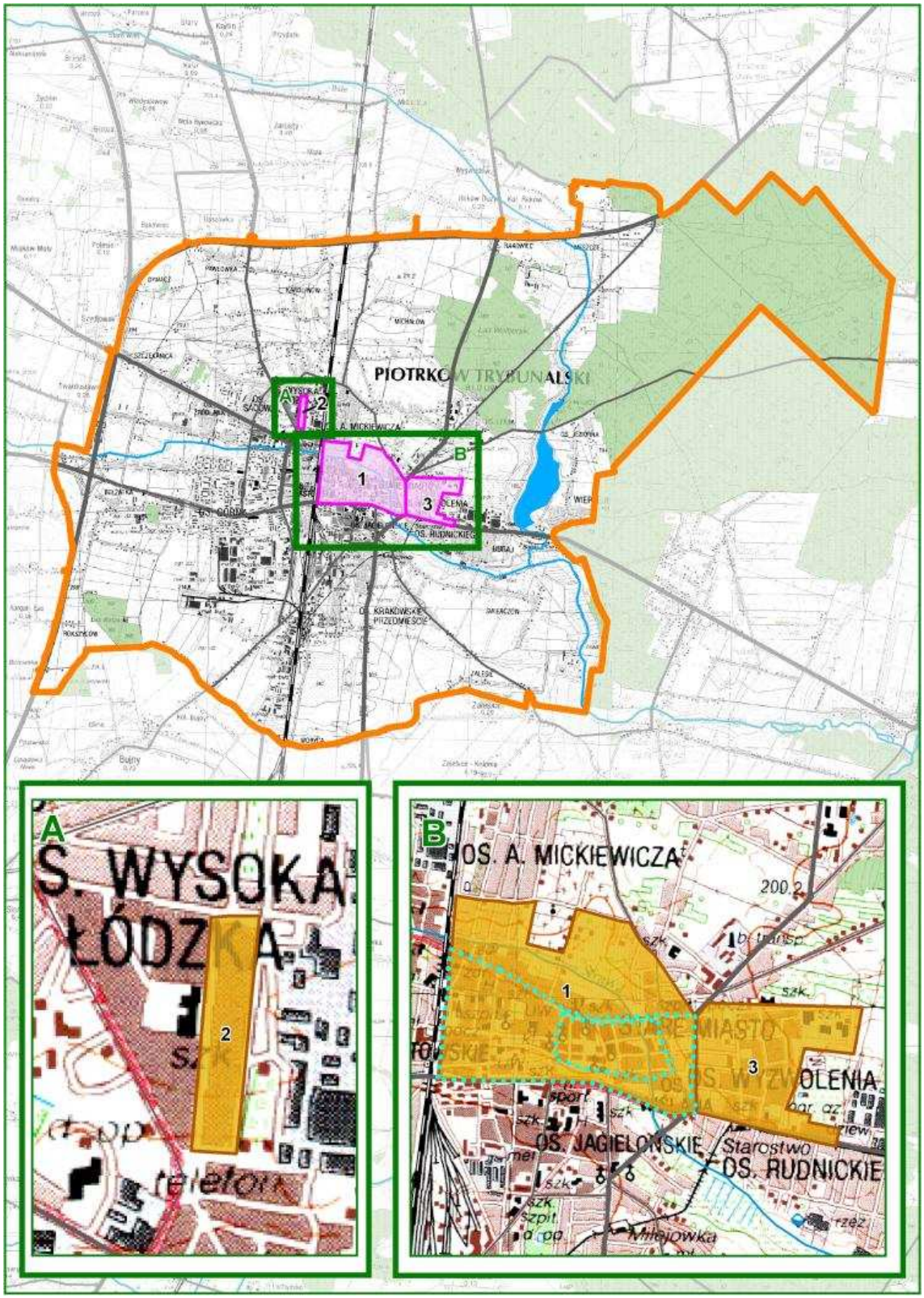
W XVII i XVIII wieku nie było znaczących zmian w rozwoju miasta z powodu m.in. licznych działań wojennych. W XVII w. do miasta przybyli zakonnicy licznych zakonów. Zakładali oni klasztory i prowadzili szkoły. W II poł. XVII w. do miasta przybyli Żydzi, którzy stworzyli odrębną dzielnicę z synagogą, kirkutem i rynkiem. Na początku XVIII wieku w wyniku wojen ze Szwecją nastąpił upadek miasta. W okresie rozbiorów miasto znalazło się początkowo w zaborze pruskim a od 1916 w zaborze rosyjskim. Istotny wpływ na późniejszy rozwój miało przeprowadzenie przez miasto w 1846 roku linii kolei tzw. warszawsko-wiedeńskiej i utworzenie w 1867 roku guberni piotrkowskiej. W okresie tym nastąpił również rozwój przemysłu, w tym hut szkła i zwiększenie liczby ludności.

W okresie od 1945 do 1975 roku Piotrków był miastem powiatowym w województwie łódzkim, następnie do 1999 roku siedzibą władz wojewódzkich a obecnie miastem powiatowym. Od lat 70-tych XX w. nastąpił przestrzenny rozwój miasta.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Obecne granice administracyjne Piotrkowa Trybunalskiego mają zarys kwadratu z silnie wyciągniętym w kierunku wschodnim północno-wschodnim narożnikiem. Północna i zachodnia granica miasta przebiega wzdłuż dróg krajowych odpowiednio 8 i 1. Granica zachodnia w części południowej przebiega wzdłuż górnej krawędzi doliny Strawy i jej północnego dopływu Wierzejki. Rzeka Strawa ma w obrębie granic miasta przebieg w zasadzie równoleżnikowy przecinając Piotrków wzdłuż jego osi wschód-zachód. Dopiero w pobliżu zachodniej granicy miasta Strawa zmienia swój bieg na południkowy.

Najbardziej zurbanizowany obszar miasta, o największej pionowej i poziomej intensywności zabudowy znajduje się niemal dokładnie w centrum opisanego wyżej terytorium miasta. Obszar ten stanowi śródmieście Piotrkowa Trybunalskiego i pokrywa się z jego historycznym rdzeniem składającym się z dwóch różnych części.


PIOTRKÓW TRYBUNALSKI
A
B
1
2
3
S. WYSOKA
ŁÓDZKA
OS. A. MICKIEWICZA
OLENIA
OS. JAGIELOŃSKIE
Starostwo
OS. RUDNICKIE
Miejowka

Część wschodnią historycznego śródmieścia ukształtowała się w trzech okresach historycznych. Najstarszy jest układ urbanistyczny rozwinięty wokół kwadratowego dawnego Rynku, dzisiejszego Rynku Trybunalskiego. Rozplanowanie lokacyjne siatki ulic tego układu nawiązuje wyraźnie do wcześniejszego układu przedkolacyjnego. Rozwój tej części miasta zakończył się wraz z otoczeniem miasta murami w XIV wieku. Na wschód od linii dawnych murów miejskich znajduje się zamek z XVI oraz dawna dzielnica żydowska, która rozwijała się na wschód od zamku w XVII wieku. Cały ten zespół nazywany jest obecnie Starym Miastem. W tym kształcie Piotrków trwał aż do początków XIX wieku. Ze Starego Miasta wychodzą promieniście dawne drogi wylotowe z miasta w kierunku południowym, południowo-zachodnim, zachodnim, północno-zachodnim, północno-wschodnim i wschodnim. Na obszarze Starego Miasta znajduje się większość zabytków Piotrkowa Trybunalskiego w postaci układów przestrzennych, kościołów i zespołów klasztornych, zamku, synagogi oraz zabytkowych kamienic różnego wieku.

Południowo-zachodnia część historycznego śródmieścia ukształtowała się w XIX i I poł XX wieku, głównie po wybudowaniu linii kolei warszawsko-wiedeńskiej. Rozpoczął się wtedy rozwój przestrzenny miasta w kierunku zachodnim czyli w kierunku linii kolejowej. Część dziewiętnastowiecznego Piotrkowa otacza również wąskim pasem Stare Miasto od północy. Omawiana część śródmieścia charakteryzuje się, oprócz pierzejowej zabudowy kamienicowej, licznymi przestrzeniami publicznymi w postaci placów, skwerów i parków. W XIX i I poł. XX wieku powstały również tereny przemysłowe na wschód od Starego Miasta oraz na północ od śródmieścia, wzdłuż linii kolejowej.

Obszar śródmiejski otoczony jest przez tereny mieszkaniowe o zabudowie różnego wieku i rodzaju. Na wschód od śródmieścia, pomiędzy kamienicową zabudową śródmiejską a starymi terenami przemysłowymi znajduje się osiedle o mieszanej zabudowie wielo- i jednorodzinnej z przewagą bloków budowanych w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku. Sporadycznie na tym terenie występują również kamienice z przełomu XIX i XX wieku. Przedłużeniem śródmieścia na zachód od linii kolejowej jest teren o mieszanej zabudowie wielorodzinnej, kamienicowej i jednorodzinnej. Dalej na zachód rozpościera się szeroka strefa osiedli mieszkaniowych o wielorodzinnej zabudowie blokowej. Strefa ta zaczęła się rozwijać od początku lat siedemdziesiątych XX wieku.

Obszar zabudowy wielorodzinnej otoczony jest od zachodu, północy, wschodu i południowego-wschodu strefą zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa ta ma w większości charakter zagrodowy i skupiona jest wzdłuż dróg wylotowych z miasta. Regularne osiedla domów jednorodzinnych występują jedynie na północ i południe od historycznego śródmieścia, równolegle do linii kolejowej a także na południowy wschód od Starego Miasta. Na południe od śródmieścia oraz strefy wielorodzinnych osiedli blokowych, wzdłuż linii kolejowej rozciągają się nowe tereny przemysłowe i magazynowo-składowe.

Tereny zurbanizowane otoczone są szerokim pierścieniem terenów otwartych. W północno-zachodniej części tego pierścienia występują kompleksy leśne. Lasy rozciągają się również wzdłuż zachodniej granicy Piotrkowa Trybunalskiego. W pobliżu zachodniej granicy miasta, na rzece Wierzejce blisko jej ujścia do Strawy zlokalizowano zbiornik rekreacyjny „Bugaj" Pomiędzy tym zbiornikiem a zachodnią granicą miasta znajduje się kolejne nowe osiedle domów jednorodzinnych.

W pobliżu drogi krajowej nr 8, wzdłuż północnej granicy miasta znajdują się wielkie centra logistyczne. Jedna z nich – Logistic City znajduje się w granicach administracyjnych Piotrkowa, druga natomiast, należąca do firmy Ikea jest zlokalizowana tuż za północną granicą miasta, w gminie Moszczenica. Obydwie bazy mają jednak duży wpływ na rozwój gospodarczy i rynek pracy Piotrkowa Trybunalskiego. Lokalizacji centrów logistycznych sprzyja skrzyżowanie ważnych szlaków komunikacyjnych. Poprowadzenie ruchu ciężarowego obwodnicami poprawia szybkość transportu, odciąża centrum miasta, poprawia warunki życia mieszkańców oraz ułatwia działania rewitalizacyjne.

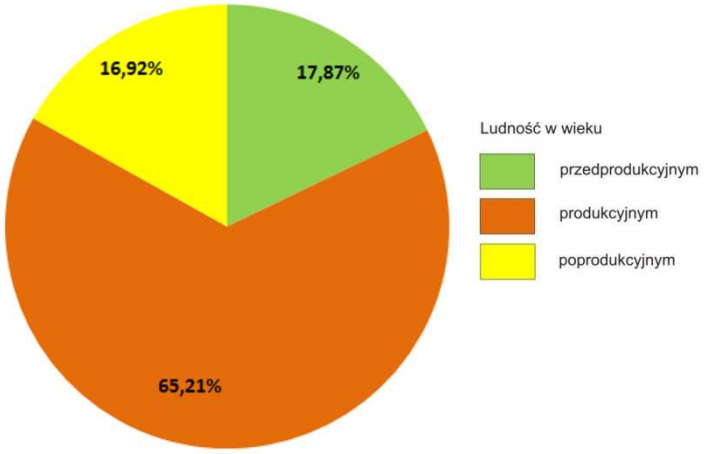
Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

Piotrków Trybunalski jest drugim co do wielkości zaludnienia miastem województwa łódzkiego i jednym z jego trzech powiatów grodzkich. Charakteryzuje się bardzo korzystnym położeniem geograficznym i jest – jak na polskie warunki – znakomicie skomunikowany transportowo. Wydawać by się mogło, że takie walory pozwolą temu miastu zająć wysoką lokatę w rankingu rozwoju społeczno-ekonomicznego miast województwa łódzkiego, jednak dopiero trzynasta lokata wydaje się być rozczarowująca, tym bardziej wyżej we wspomnianym rankingu znalazły się miasta nie będące nawet siedzibami powiatu. Słabymi punktami Piotrkowa okazały się infrastruktura kultury, infrastruktura techniczna oraz niski poziom przedsiębiorczości.

W mieście utrzymuje się ujemny przyrost naturalny i ujemne saldo migracji. Ludność w wieku przedprodukcyjnym w niewielkim stopniu przeważa nad ludnością w wieku produkcyjnym, a prognoza demograficzna GUS zwiastuje dalsze intensywne wyludnianie się miasta.

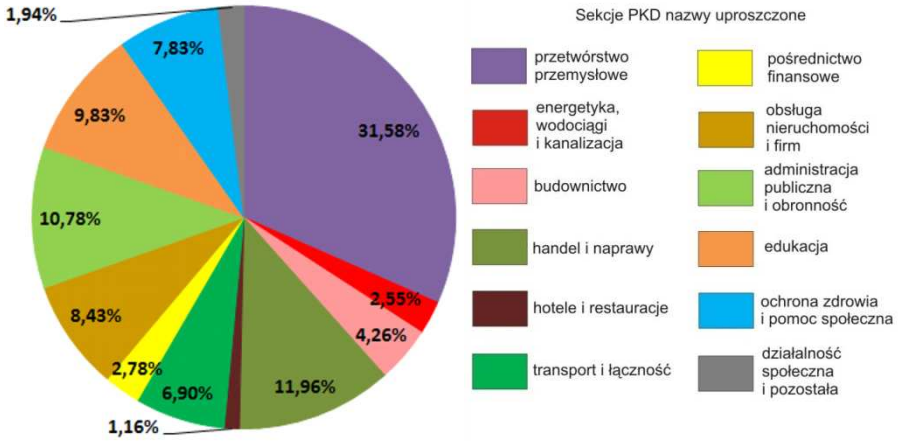
Struktura zatrudnienia ludności wykazuje duże zróżnicowanie. Prócz dominującego sektora przetwórstwa przemysłowego ważną rolę odgrywają: handel hurtowy i detaliczny, administracja publiczna, edukacja, obsługa nieruchomości, wynajem i usługi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

W Piotrkowie Trybunalskim znajduje się podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, której kompleksy mieszczą się na zachód od kolejowej na północ i południe od terenów o funkcjach mieszkaniowych.



Piotrków Trybunalski – Struktura wieku mieszkańców

Dotychczas zainwestowało tam trzech inwestorów. Największe przedsiębiorstwa w Piotrkowie to: Pioma (przemysł elektromaszynowy), Emerson Polska (poligrafia), Erbedim (branża budowlana), Sulimar (branża spożywcza), Roka (wielobranżowa), MZGK (gospodarka komunalna), Metzeler Automotive Profile Syst (przemysł motoryzacyjny), Peuk (branża budowlana), Inwemer (wielobranżowa). Piotrków charakteryzuje się wysokim poziomem zatrudnienia i stosunkowo niskim bezrobociem, jednak miasto nie jest wolne problemów ekonomicznych, które wiążą się z upadkiem tradycyjnych gałęzi przemysłu.



Piotrków Trybunalski – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

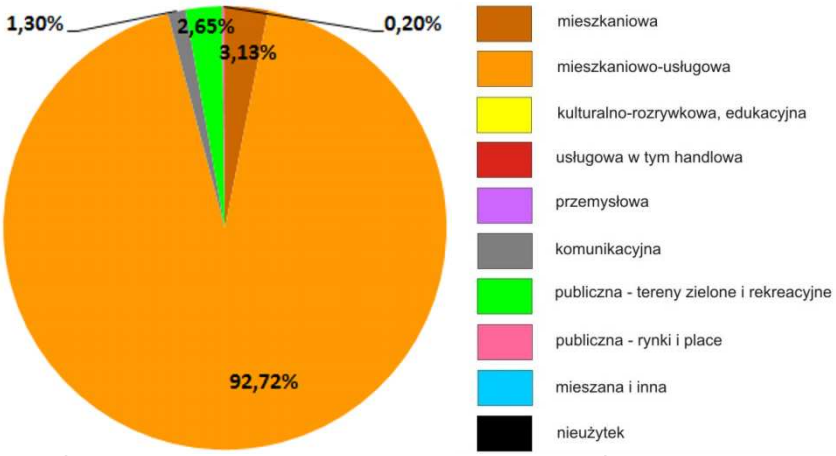
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Piotrkowie Trybunalskim wskazano trzy obszary wymagające rewitalizacji. Obszary te są tożsame z obszarami wskazanymi w Lokalnym Programie Rewitalizacji Piotrkowa Trybunalskiego na lata 2007-2013 z dn. 24. 06. 2009 r. Obszary przeznaczone do rewitalizacji wyznaczono przede wszystkim na podstawie trzech kryteriów: wysokiego poziomu ubóstwa i wykluczenia, wysokiego poziomu przestępczości i wykroczeń oraz porównywalnie niskiego poziomu wartości zasobów mieszkaniowych. Dodatkowo pod uwagę wzięto dwa kryteria: dużą liczbę obiektów o wartościach kulturowych, przede wszystkim objętych ochroną konserwatorską, o złym stanie technicznym i wysokim potencjale turystycznym oraz możliwość wzrostu aktywności gospodarczej.

Typologicznie wszystkie obszary wskazane do rewitalizacji reprezentują zdegradowane obszary mieszkaniowe. Stopień degradacji substancji mieszkaniowej oraz poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczna jest najgorszy w obrębie obszaru 1 Centrum-Stare Miasto. Na pozostałych obszarach remontu wymagają budynki i nawierzchnie ulic wyposażenie w infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i gazową jest natomiast dobre. Oprócz stanu technicznego substancji mieszkaniowej największym problemem zdegradowanych obszarów mieszkaniowych Piotrkowa Trybunalskiego są patologie społeczne związane z wysokim poziomem bezrobocia mieszkańców.

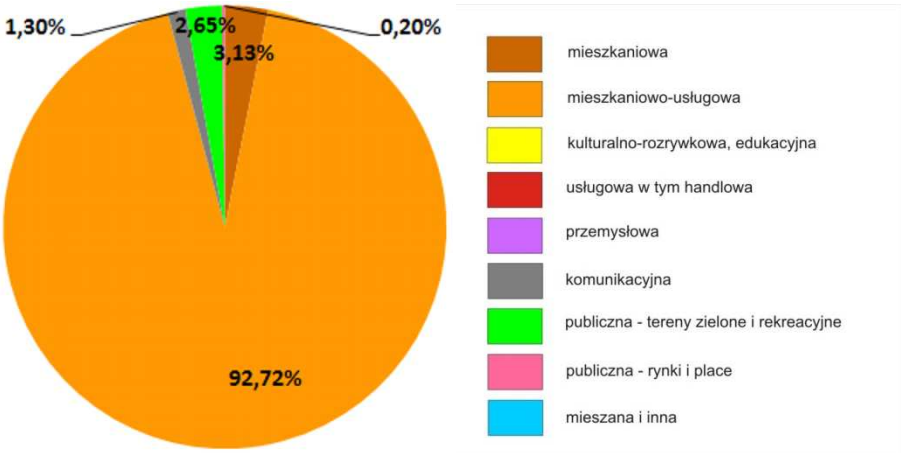
Największym obszarem wskazanym do rewitalizacji jest obszar 1 Centrum-Stare Miasto, obejmujący jak nazwa wskazuje historyczne śródmieście Piotrkowa Trybunalskiego. Z obszarem 1 sąsiaduje od wschodu obszar 3 Osiedle Wyzwolenia. Jest to obszar wyznaczony ze względu na problemy społeczne i stan techniczny wielu budynków i ulic. Na północny-zachód od śródmieścia, na zachód od linii kolejowej położony jest obszar 2. Jest to dawne osiedle mieszkaniowe huty szkła okiennego „kara". Większość mieszkańców osiedla to byli

pracownicy tej huty i ich rodziny. Upadek zakładów oraz wiek mieszkańców przyczynił się do wysokiego poziomu bezrobocia na tym obszarze oraz wysokiego poziomu patologii społecznych.



Piotrków Trybunalski – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Obecna struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji a zwłaszcza dominacja funkcji mieszkaniowo-usługowej wynika z braku zróżnicowania typologicznego tych obszarów. Funkcje inne niż mieszkaniowo-usługowe są skutkiem zróżnicowania funkcjonalnego obszaru 1. W obrębie tego obszaru występują przestrzenie publiczne w postaci skwerów zlokalizowanych głównie w jego południowej części oraz Rynku Trybunalskiego. W zachodniej części obszaru Centrum-Stare Miasto położony jest rozległy plac sąsiadujący z dworcem kolejowym. Plac ten pełni funkcje komunikacyjną dworca PKS. W omawianej strukturze funkcjonalnej widoczne są też tereny o funkcjach typowo mieszkaniowych. Należą one w całości do obszaru 2 czyli osiedla domów poprzemysłowych położonego na zachód od linii kolejowej.



Piotrków Trybunalski – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Planowane działania rewitalizacyjne nie przewidują zmian w strukturze funkcjonalnej wskazanych obszarów. W przypadku obszaru 2 (osiedle poprzemysłowe) funkcje planowane w programie rewitalizacji są całkowicie zgodne z funkcjami przewidzianymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Piotrkowa Trybunalskiego. W przypadku pozostałych dwóch obszarów występują pewne różnice między programem rewitalizacji a SUiKZP. Różnice te zostaną omówione niżej przy charakterystyce poszczególnych obszarów.

Celem Lokalnego Programu Rewitalizacji Piotrkowa Trybunalskiego jest „kompleksowa odnowa przestrzenna, gospodarcza i społeczna wyznaczonych do rewitalizacji obszarów". Osiągnięcie zamierzonego celu planuje się poprzez z jednej strony remonty budynków i rozwój infrastruktury a z drugiej strony poprzez rozwój gospodarczy co ma na celu zmniejszenie poziomu bezrobocia, wykluczenia i patologii społecznych. Działania te mają służyć poprawie warunków życia mieszkańców i promocji Piotrkowa jako miejsca atrakcyjnego turystycznie i gospodarczo.

Rdzeniem programu rewitalizacji jest koncepcja Traktu Wielu Kultur. Koncepcja ta obejmuje co prawda działania w obszarze nr 1 (Centrum – Stare Miasto), ale jej celem jest rozwój turystyki. Działalność turystyczna jest natomiast w założeniach autorów programu tym rodzajem działalności gospodarczej. Który ma największy wewnętrzny potencjał rozwojowy i może stanowić główny impuls do rozwoju gospodarczego całego miasta oraz poprawy jego sytuacji społecznej. Koncepcja Traktu Wielu Kultur obejmuje oprócz remontów kamienic i dróg. poprawę stanu infrastruktury technicznej, znakowanie szlaków turystycznych, poprawę informacji turystycznej, rozwój działalności handlowej i gastronomicznej w centrum Piotrkowa Trybunalskiego oraz wiele programów kulturalnych i edukacyjnych.

Obszar nr 1: Centrum – Stare Miasto

Miasto:	**Piotrków Trybunalski**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, tereny publiczne (rynek oraz tereny zielone i rekreacyjne)**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, tereny publiczne (rynek oraz tereny zielone i rekreacyjne),**
Powierzchnia:	**109,3 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 położony jest w środkowej części Piotrkowa. Obejmuje on historycznie ukształtowany średniowieczny i dziewiętnastowieczny układ urbanistyczny oraz zamek i obszar dawnej dzielnicy żydowskiej. Obszar nr 1 otoczony jest przez tereny mieszkaniowe różnego wieku i o zróżnicowanej zabudowie

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne, szczególnie od południowej i zachodniej strony gdzie ograniczony jest drogami krajowymi nr 12 i 91. Z terenem sąsiadują również cztery drogi powiatowe i jedna droga lokalna. Taki układ dróg zapewnia dobre połączenie obszaru z innymi rejonami miasta oraz dobrą dostępność z poza Piotrkowa Trybunalskiego. Jednak lokalizacja dróg krajowych w centrum miasta utrudnia działania rewitalizacyjne i obniża standard życia mieszkańców.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 1 należy do wielu właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar ma bardzo wysoką wartość kulturową. Znajduje się w nim zdecydowana większość zabytków Piotrkowa (57), a ponadto część Starego Miasta posiada chroniony zabytkowy układ urbanistyczny. Największą liczbę zabytkowych budynków (36) stanowią domy i kamienice powstałe między XV a XIX w. Bardzo dużo jest również obiektów religijnych: kościołów i klasztorów (m.in. pijarów, bernardynów, cystersów, dominikanek), są także 2 synagogi i cerkiew. Jednym z najciekawszych obiektów jest barokowy kościół oo. Jezuitów pw. św. Franciszka Ksawerego pochodzący z XVIII w.

Jednym z najstarszych budynków jest zamek zbudowany za czasów Zygmunta Starego. Charakterystyczne dla Piotrkowa są także zachowane fragmenty murów miejskich z XIV w. Jednym z najpiękniejszych zabytków jest zbudowany na początku XX w. budynek sądu okręgowego.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

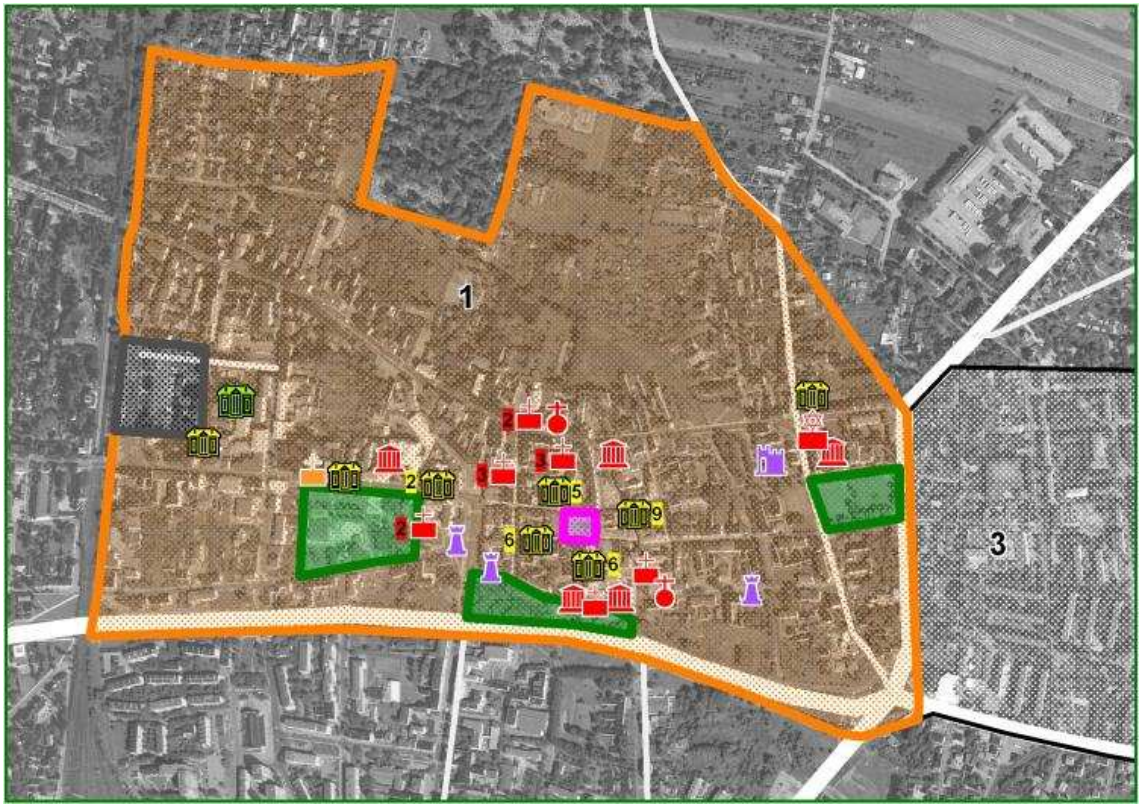
Pod względem funkcjonalnym obszar 1 został podzielony na 6 podobszarów. Największa część, obejmująca 94% terenu, pełni funkcję mieszkaniowo-usługową. Przy zachodniej granicy znajduje się dworzec autobusowy zajmujący powierzchnię 1,9% i pełniący funkcję komunikacyjną. Rynek Trybunalski, położony w centralnym punkcie Starego Miasta i obejmujący zaledwie 0,3% powierzchni terenu 1, pełni funkcję publicznego rynku. Ponadto w południowej części obszaru znajdują się 3 publiczne tereny zielone, zajmujące razem powierzchnię 3,8%. Są to Park Śródmiejski im. Jana Pawła II oraz zieleńce na Placu Niepodległości i Placu Pofranciszkańskim.

Część omawianego obszaru objęta jest MPZP. Przewiduje on na tych terenach funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, kulturalne, handlowe i komunikacyjne. Dla pozostałego terenu były wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące celów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, kulturalnych, handlowych, komunikacyjnych oraz infrastruktury technicznej. Również SUiKZP przewiduje dla tego terenu mieszane funkcje: w części środkowej mieszkaniowo-usługowe i usługowe, w północnej – mieszkaniowe, a ponadto rozsianą po całym terenie zieleń urządzoną.

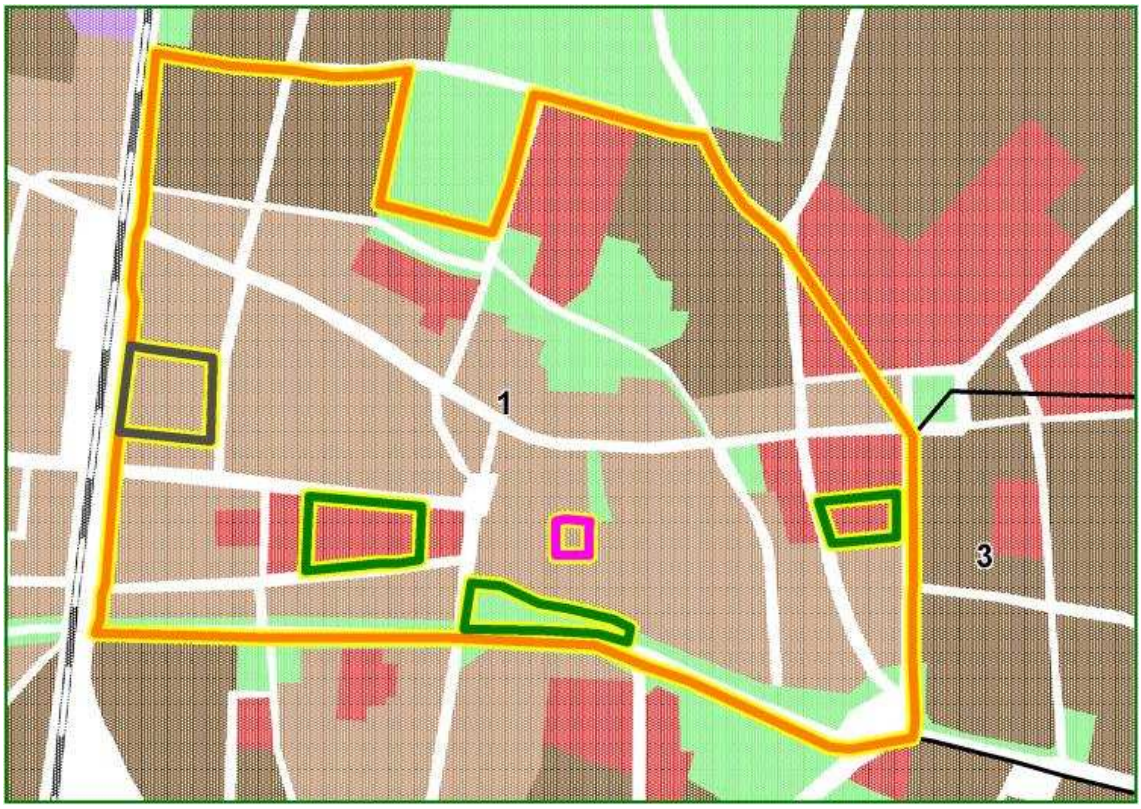
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013. Dotyka go szereg problemów, zarówno społecznych, jak i technicznych. Do pierwszej grupy należą bezrobocie, patologie społeczne i wysoka przestępczość a do drugiej

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



zaś zły stan techniczny budynków, brak kanalizacji deszczowej, zły stan nawierzchni ulic i placów, brak małej architektury i zieleni. Wszystko to wpływa na niekorzystny wizerunek tego terenu jako obszaru ubóstwa, a także niską aktywność gospodarczą i mały ruch turystyczny. Mimo tych problemów ma on duży potencjał rozwojowy, którego wykorzystanie wpłynie korzystnie na całe miasto.

Aktualnie w trakcie realizacji są już pierwsze prace rewitalizacyjne, w tym: wymiana nawierzchni Rynku Trybunalskiego i ulic przyległych, wyniesienie zarysów ratusza, budowa kanalizacji deszczowej, przebudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, modernizacja systemu zasilania energetycznego, w tym oświetlenia ulicznego, zakup elementów małej architektury i nasadzenia zieleni miejskiej. W ramach projektu „Trakt Wielu Kultur" przeprowadzono remont elewacji Wieży Ciśnień, modernizację Wielkiej Synagogi, rozbudowę i modernizację ulic: Słowackiego, Dąbrowskiego, Pijarskiej, Łaziennej, Mokrej, Konarskiego, Krakowskie Przedmieście, Zamkowej i Placu Czarneckiego oraz rozbudowę systemu monitoringu wizyjnego. Przebudowana zostanie ponadto ulica Jerozolimska. Natomiast z działań sfery społecznej planowane jest także utworzenie Ośrodka Działań Artystycznych i Ośrodka Edukacji Artystycznej oraz budowa sali sportowej przy ZSP nr 4. Prowadzone są również liczne działania w Ośrodku Interwencji Kryzysowej.

Stan zagospodarowania terenu

W obrębie obszaru nr 1 można wyróżnić cztery główne strefy różniące się rodzajem, wiekiem i stanem zagospodarowania. W południowo-zachodniej części obszaru nr 1 znajduje się stare Miasto. Jego zachodnia część z Rynkiem Trybunalskim została ukształtowana w okresie średniowiecza. Cechuje ją średniowieczny układ urbanistyczny oraz pierzejową, Kamienicowa zabudowa o wysokich walorach zabytkowych. Na terenie tym zlokalizowane są również liczne zabytkowe kościoły i zespoły klasztorne. W tej części Starego Miasta przeprowadzono już wiele działań rewitalizacyjnych w postaci remontów kamienic i ulic oraz odnowiono płytę rynku. Teren ten jest czysty, uporządkowany i posiada wysokie walory estetyczne. Mała jest jednak liczba obiektów handlowych i gastronomicznych, które silniej włączyłyby ten teren w dzienną ścieżkę mieszkańców Piotrkowa.

Wschodnia część Starego Miasta charakteryzuje się również pierzejową zabudową Kamienicowa jednak są to budynki pochodzące głównie z XIX wieku. Inny jest również układ urbanistyczny tej części starówki. Na omawianym terenie dopiero podjęto działania rewitalizacyjne odnawiając starą synagogę oraz remontując ulice. Teren jest słabo uporządkowany a liczne jego części są zaniedbane i nieestetyczne. Brakuje atrakcji włączających wschodnią część Starego Miasta w dzienną ścieżkę mieszkańców.

Drugą strefą obszaru nr 1 jest położony w jego południowo-zachodniej części teren ukształtowany w XIX wieku. Teren ten charakteryzuje się dziewiętnastowieczną, pierzejową zabudową Kamienicowa oraz obecnością reprezentacyjnych budynków użyteczności publicznej, Ulice i chodniki na omawianym terenie wymagają remontów. Odrestaurowana jest niewielka liczba budynków a teren ma średni poziom estetyki. Najbardziej nieuporządkowaną i najmniej estetyczną częścią omawianej strefy jest otoczenie Dworca kolejowego. Omawiana strefa obszaru nr 1 jest jednak często odwiedzana w ciągu dnia przez mieszkańców Piotrkowa.

W północno-zachodniej części obszaru nr 1 znajduje się trzecia strefa będąca osiedlem domów jednorodzinnych. Jest to teren uporządkowany i czysty pełniący jednak jedynie funkcje mieszkaniowe. Czwartą strefą obszaru nr 1 są tereny otwarte położone w północno-wschodniej części omawianego obszaru. W kierunku wschodnim tereny otwarte przechodzą w tereny mieszkaniowe o zabudowie jednorodzinnej.

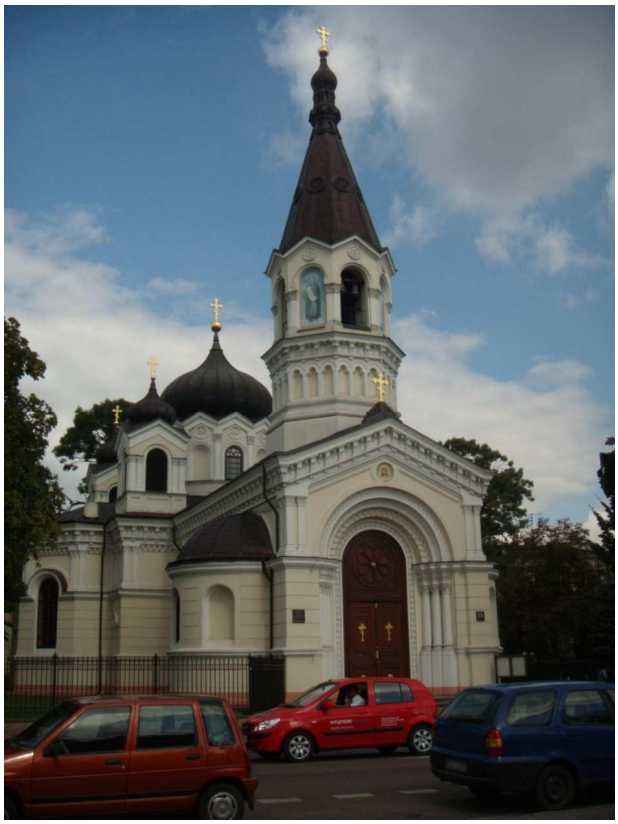
Zabudowane strefy obszaru nr 1 otoczone są przez przestrzenie publiczne w postaci parków. Te tereny zielone mają średni stopień uporządkowania i estetyki. Trawniki i drzewostany wymagają pielęgnacji a nawierzchnia alejek odnowienia. Wyjątkiem jest odnowiony teren zielony położony na południowy-zachód od Starego Miasta.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 ograniczony jest od zachodu linią kolejową. Na zachód od tej linii rozpościera się strefa jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej uzupełnianej przez pojedyncze kamienice i bloki. Tereny wielorodzinnej zabudowy blokowej z pojedynczymi kamienicami sąsiadują z obszarem nr 1 od południa. Na wschodzie omawiany obszar graniczy z obszarem nr 3. Najbardziej urozmaicone zagospodarowanie terenu charakteryzuje północną granicę omawianego obszaru. Na północy obszar nr 1 graniczy z osiedlami domów jednorodzinnych, historycznymi cmentarzami oraz terenami otwartymi.

TYSKIE
TYSKIE

markizy
bramy garażowe



PIOTRKÓW TRYBUNALSKI

Obszar nr 2: Dawne osiedle poprzemysłowe

Miasto:	**Piotrków Trybunalski**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**4,92 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 zlokalizowany jest w północnej części strefy wielorodzinnej zabudowy blokowej, na zachód od linii kolejowej. Obszar ten położony jest około 1,5 km na północny-zachód od Rynku Trybunalskiego w pobliżu poprzemysłowych terenów po dawnych hutach szkła :Hortensja" i „Kara".

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 ma średnie położenie komunikacyjne ze śródmieściem Piotrkowa Trybunalskiego. Przez obszar ten przebiegają jedynie 3 drogi lokalne, Położenie komunikacyjne poprawia droga powiatowa przebiegająca na południowy-zachód i zachód od omawianego obszaru..

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 2 należy do wielu właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 2 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje terenu w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową, a jej zmiana nie jest planowana. Nie jest objęty MPZP, ale zostały dla niego wydane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące infrastruktury technicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013. Teren ten charakteryzuje się problemami społecznymi i gospodarczymi związanymi z upadłością hut szkła, w których w dużej mierze pracowali mieszkańcy osiedla. W ramach rewitalizacji prowadzone są następujące działania: budowa kompleksu sportowego przy Gimnazjum nr 1, w Ośrodku Interwencji Kryzysowej zajęcia wyrównawcze dla uczniów, terapeutyczno-wspomagające dla niepełnosprawnych, programy edukacyjno-korekcyjne, poradnictwo i terapia dla rodzin.

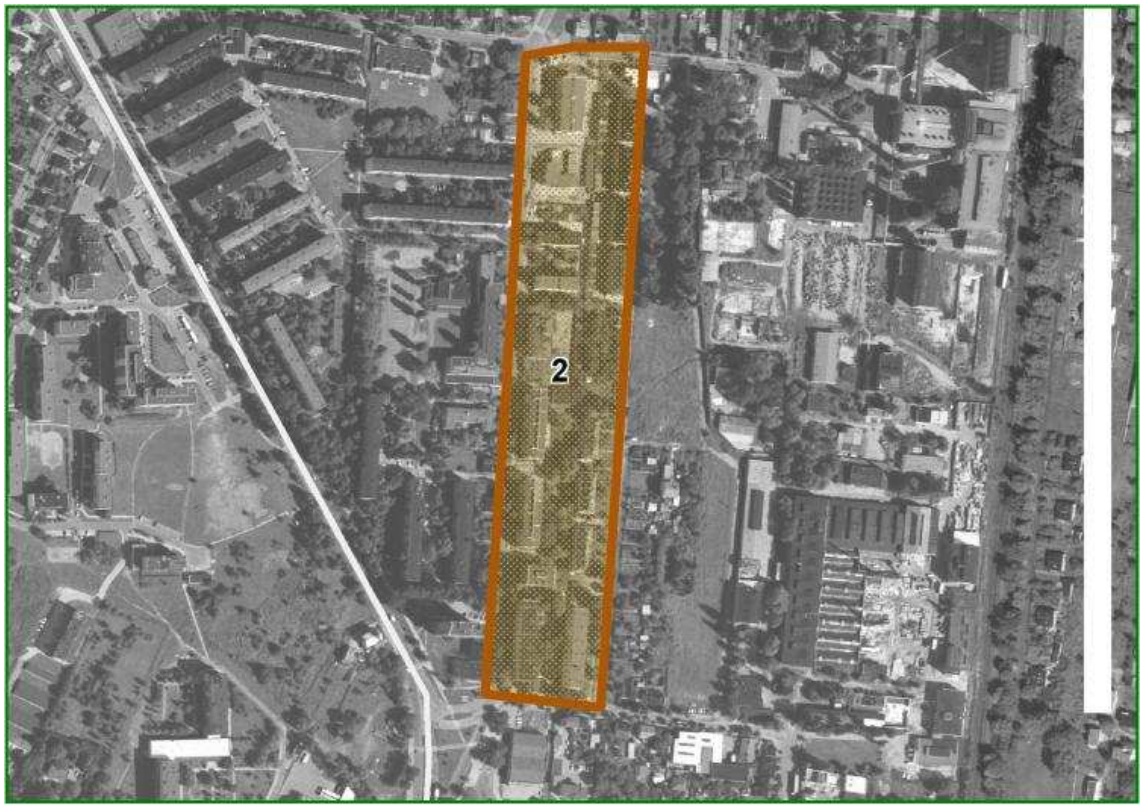
Stan zagospodarowania terenu

Opisywany obszar pełni jedynie funkcje mieszkaniowe. Znajduje się na nim kilka bloków z lat pięćdziesiątych i siedemdziesiątych. Zabudowę mieszkaniową uzupełniają pojedyncze domy jednorodzinne. Na omawianym obszarze brakuje obiektów handlowych i gastronomicznych. Obszar charakteryzuje się średnim stopniem uporządkowania i estetyki. Walorem tego obszaru są duże powierzchnie zielone między blokami i place zabaw dla dzieci. Zieleń w postaci trawników, krzewów i drzew wymaga jednak uporządkowania i odnowienia. Ścieżki i chodniki powinny być odnowione a domy wyremontowane. Najbardziej zaniedbane są okolice śmietników i garaży.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od wschodu omawiany obszar sąsiaduje z opuszczonymi i zrujnowanymi terenami poprzemysłowymi po dawnych hutach szkła. Od zachodu i południa obszar nr 2 otoczony jest osiedlami wielorodzinnej zabudowy blokowej uzupełnionej na południu przez zabudowę jednorodzinną. Wyposażenie w usługi, poziom uporządkowania i estetyki tych terenów są podobne jak omawianego obszaru. Od północy omawiany obszar sąsiaduje z osiedlem domów jednorodzinnych o dobrym poziomie estetyki ale o słabym wyposażeniu w usługi. Nawierzchnie ulic i chodniki wymagają remontów.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 3: Osiedle Wyzwolenia

Miasto:	**Piotrków Trybunalski**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**42,86 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 zlokalizowany jest w środkowo-wschodniej części miasta pomiędzy historycznym śródmieściem a terenami otwartymi. Omawiany obszar jest na wschód od obszaru nr 1 a od zachodu graniczy ze wschodnią częścią Starego Miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 3 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Otoczony jest dwiema drogami wojewódzkimi: od południa drogą nr 12, a od zachodu nr 91. Przechodzi przez niego także jedna droga lokalna i planuje się powstanie kolejnej drogi tej klasy.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 3 należy do wielu właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to utrudniać przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 3 nie ma większej wartości kulturowej.

Funkcje terenu w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcje mieszkaniowe. W planach jest urozmaicenie tego terenu obiektami o funkcjach mieszkaniowo-usługowych i handlowych. W SUiKZP przewiduje się dla niego głównie funkcje mieszkaniowe i usługowe, urozmaicone niewielkimi terenami zielonymi. Obszar nie posiada MPZP, ale zostały wydane dla niego decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące infrastruktury technicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar znajduje się w obrębie terenów przeznaczonych do rewitalizacji w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013. To osiedle blokowe charakteryzuje się m.in. nie najlepszym stanem technicznym lokali, niską efektywnością energetyczną, niskim poziomem aktywności gospodarczej i wysokim poziomem problemów społecznych. W ramach projektu rewitalizacji podjęte zostały następujące działania: wdrażanie programów edukacyjno-korekcyjnych dla sprawców przemocy, rozwój poradnictwa i terapii rodzin przeżywających trudności z wychowaniem dzieci i młodzieży o szczególnych potrzebach wychowawczych, zajęcia wyrównawcze dla uczniów gimnazjów, zajęcia terapeutyczno-wspomagające dla niepełnosprawnych uczniów szkół podstawowych.

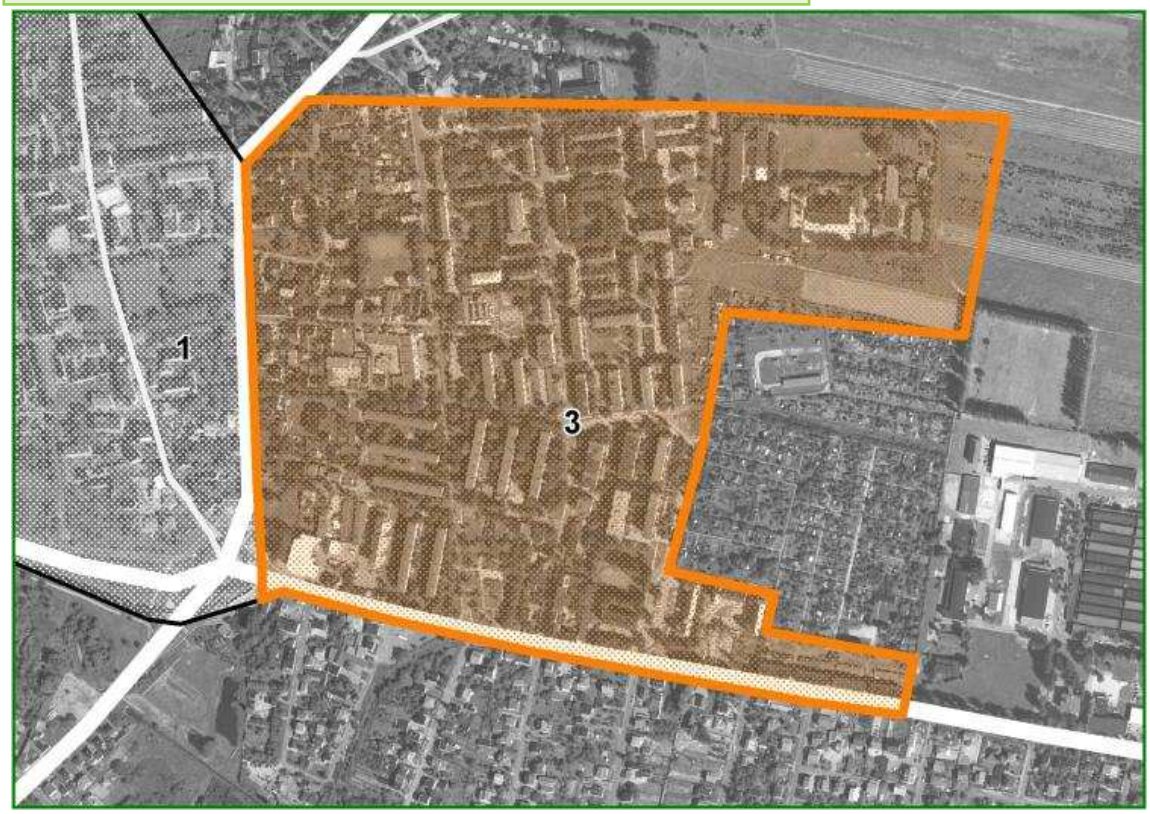
Stan zagospodarowania terenu

Obszar nr 3 charakteryzuje się dużą intensywnością poziomą zabudowy. W części zachodniej układ urbanistyczny jest chaotyczny o niskim poziomie ładu przestrzennego. Zabudowa tej części jest mieszana blokowo-kamienicową uzupełnioną domami jednorodzinnymi. Punkty usługowa zlokalizowane są na parterach kamienic, w pawilonach handlowych i w obiektach małej architektury. Obiekty te szpecą jednak krajobraz. Stopień uporządkowania i estetyki tej części obszaru nr 3 jest niski. W zachodniej części obszaru dominuje zabudowa blokowa. Poziom uporządkowania i estetyki tej części jest średni. Brakuje tutaj obiektów usługowych. Na całym obszarze nr 3 nawierzchnie ulic i chodniki wymagają remontów a tereny zielone uporządkowania.

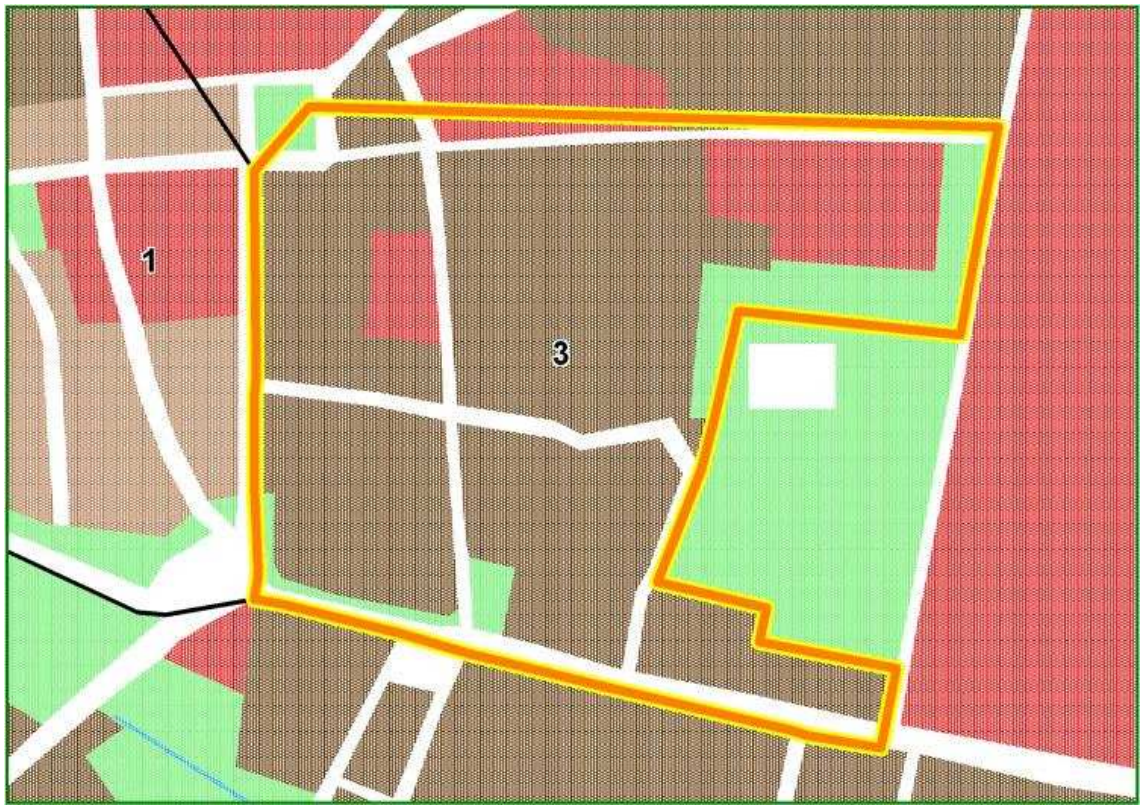
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar graniczy od zachodu z obszarem nr 1, od północy z terenami otwartymi a od południa z uporządkowanym osiedlem domów jednorodzinnych. Na wschód od omawianego obszaru znajdują się ogrody działkowe i zrewitalizowane tereny poprzemysłowe tzw. Małej Manufaktury Piotrkowskiej.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



SŁUŻBA DROGOWA

2,5t
PRASA

KARMA
DLA

NAPRAWY

RADOMSKO

Radomsko

Rok uzyskania praw miejskich:	**1266**
Powierzchnia:	**5100 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**48 752**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**7,94 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**2,02 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe położone w południowej części województwa łódzkiego, w zachodniej części Wzgórz Radomszczańskich nad rzeką Radomką. W południowej części Radomsko graniczy z dużym obszarem leśnym. Miasto oddalone jest około 10 km od granicy województwa łódzkiego z województwem śląskim, 85 km na południe od Łodzi i 40 km ma północ od Częstochowy. Przez Radomsko przebiegają najważniejsze szlaki komunikacyjne: drogi krajowe nr 1 (Katowice – Łódź - Gdańsk), 42 (Wrocław – Skarżysko Kamienna) i 91 (Katowice – Warszawa) oraz droga wojewódzka 784. Droga krajowa nr 1 wykorzystuje zachodnią obwodnicę Radomska. Przez miasto przebiega również linia kolejowa nr 1 relacji Katowice-Warszawa.

Rys historyczny

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie współczesnego Radomska pochodzą z XI w. Ówczesny gród położony był przy drogach handlowych: ze Śląska na Ruś oraz przy szlaku solnym z Bochni do Wielkopolski i na Mazowsze. W XII istniał już gród obronny wraz z podgrodziem, które dało początek przyszłemu miastu. Pierwsza pisemna wzmianka o Radomsku pochodzi z 1243 r. zaś prawa miejskie osada otrzymała w 1266 r. Radomsko było wtedy miastem obronnym pełniącym funkcje ośrodka handlowo-rzemieślniczego. W 1288 r. do miasta sprowadzono Franciszkanów.

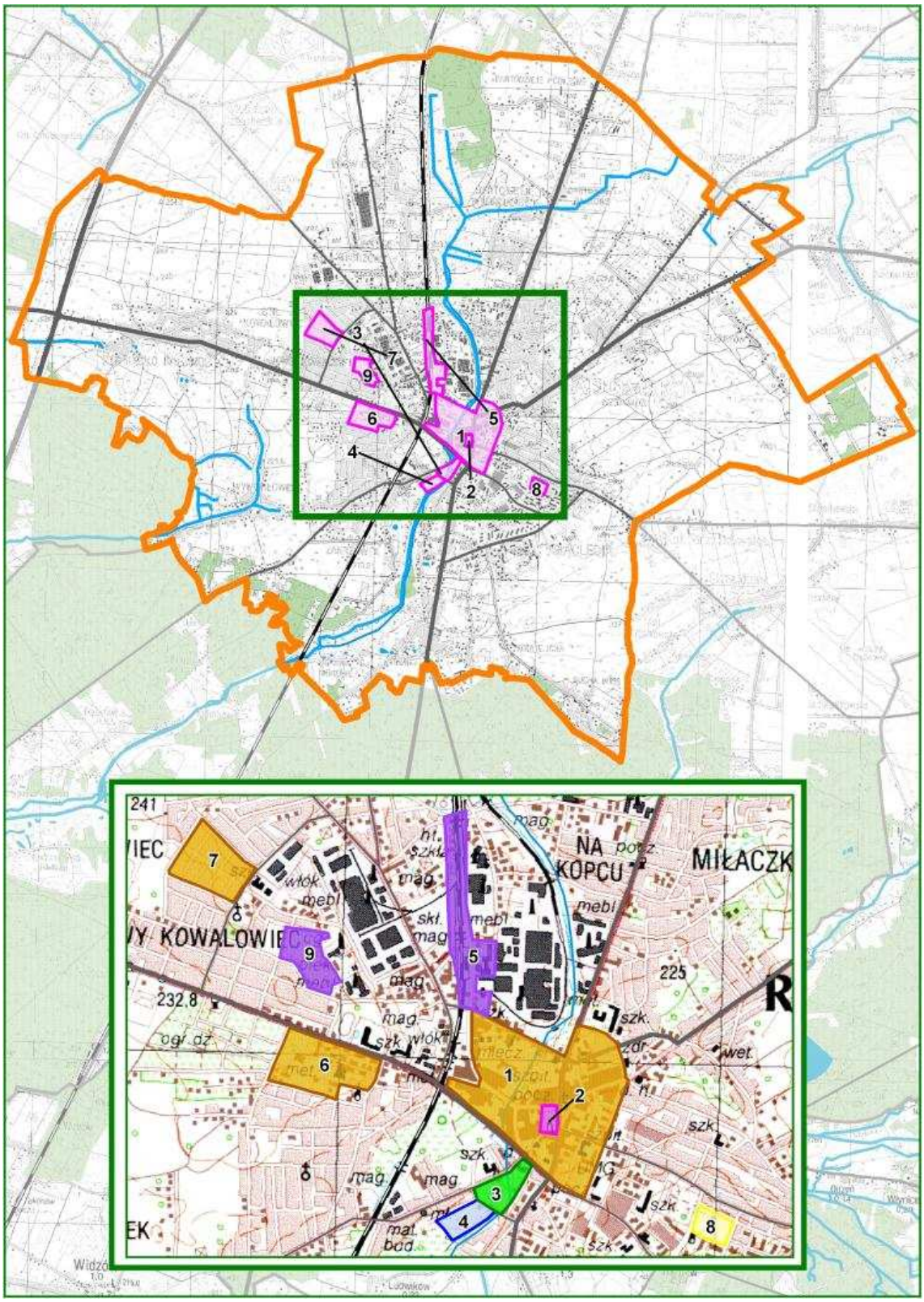
W XIV w. w Radomsku odbywały się zjazdy, decydujące o wyborze dynastii panującej w Polsce. Dalszy rozwój miasta nastąpił podczas panowania Jagiellonów, a czynnikami sprzyjającymi były przebiegające tędy szlaki handlowe oraz skrzyżowanie dróg znad Pilicy i Warty oraz zainteresowanie królowej Bony – właścicielki miasta. W okresie XVII – XVIII w. nastąpiła stagnacja rozwoju miasta spowodowana wojnami, epidemiami i słabością władz. Do 1807 r. Radomsko znajdowało się w zaborze pruskim, zaś do 1815 r. w granicach Księstwa Warszawskiego.

W 1828 r. został zatwierdzony plan regulacji miasta określający jego zabudowę. Po uruchomieniu w 1848 r. kolei warszawsko-wiedeńskiej, która przechodziła przez Radomsko, zaczął rozwijać się przemysł. Rozwój gospodarczy nastąpił pod koniec XIX w., wówczas miasto stało się lokalnym ośrodkiem przemysłu meblarskiego. Na początku XX w. dzięki powstaniu licznych zakładów metalurgicznych i meblarskich Radomsko stało się jednym z najbardziej uprzemysłowionych miast w guberni piotrkowskiej. W okresie I wojny światowej miasto znajdowało się pod okupacją austriacką, zaś w okresie międzywojennym nabrało charakteru przemysłowego z 59 zakładami w 1927 r. Okres II wojny światowej zahamował rozwój miasta we wszystkich sferach. W latach pięćdziesiątych XX wieku rozpoczął się w mieście okres socjalistycznego uprzemysłowienia. Rozbudowano wtedy istniejące i zbudowano nowe zakłady przemysłowe. Rozwój przemysłu wpłynął na wzrost liczby mieszkańców miasta.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Najbardziej zurbanizowany obszar Radomska ma kształt elipsy, której dłuższa oś ma przebieg północ-południe i pokrywa się w przybliżeniu z południkowym biegiem rzeki Radomki oraz przebiegiem linii kolejowej. Od tego stosunkowo zwartego przestrzennie obszaru zurbanizowanego, wzdłuż dróg wylotowych z miasta rozchodzą się promieniście wąskie pasma mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej o charakterze zagrodowym. Tak określony obszar zurbanizowany Radomska, o malejącej na zewnątrz pionowej i poziomej intensywności zabudowy otoczony jest pierścieniem terenów otwartych, użytkowanych rolniczo. Na południe od granic miasta znajdują się duże kompleksy leśne.

Najstarszy fragment miasta, tworzący dzisiejsze śródmieście, położony jest w centrum powyższej elipsy, na wschodnim brzegu Radomki. W śródmieściu czytelny jest przedlokacyjny, wczesnośredniowieczny układ urbanistyczny. Centrum tego układu jest trapezowaty rynek zlokalizowany w miejscu dawnego targu na skrzyżowaniu średniowiecznych szlaków handlowych. Północną pierzeję wyznaczał szlak Śląsk – Ruś a pierzeję zachodnią szlak solny. Z rynku i ze starego miasta wybiegały promieniście drogi wylotowe w kierunku Wrocławia, Kalisza. Lublina, Krakowa Sieradza. Częstochowy, Piotrkowa Trybunalskiego i Przedborza. Ich historyczny przebieg jest widoczny do dzisiaj w układzie urbanistycznym starego miasta.


1
2
3
4
5
6
7
8
9
NA KOPCU
MIŁACZK
KOWALOWIE
232,8
225
241

Rozwój terytorialny Radomska polegał na tworzeniu przedmieść i następnie na ich przyłączaniu. W XIII wieku ukształtowało się przedmieście Bugaj sąsiadujące od północnego-wschodu ze starym miastem. Rozwój osadnictwa na terenie Radomska przebiegał do XIX w. właśnie w tym kierunku. Obszar ten razem z historycznym śródmieściem charakteryzuje się najstarszą w Radomsku, pierzejowo-kamienicową zabudową.

Na północny-zachód od historycznego śródmieścia, wzdłuż linii kolejowej znajdują się tereny przemysłowe. Najstarsze tereny przemysłowe, pochodzące z okresu dziewiętnastowiecznej industrializacji zlokalizowane są po wschodniej stronie linii kolejowej. Tereny z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych XX wieku rozciągają się na zachód od linii kolejowej i rzeki Radomki, w kierunku północnym.

Na południowy-wschód od śródmieścia, w szerokim sektorze między drogami krajowymi 42 i 91 znajduje się obszar o wielorodzinnej zabudowie blokowej. W kierunku wschodnim i południowo-wschodnim zabudowa wielorodzinna przechodzi w zabudowę jednorodzinną, głównie zagrodową. Na zachód od strefy zabudowy blokowej znajduje się szerokie dno południowego odcinka Radomki zajęte przez łąki.

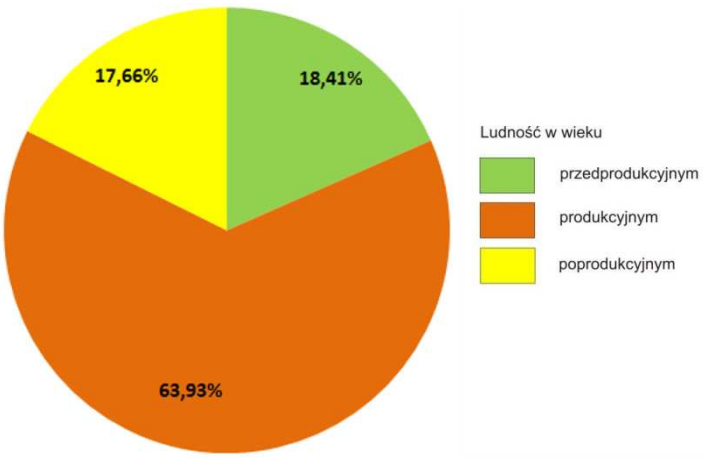
Na zachód od doliny Radomki, w południowo-zachodniej i zachodniej części miasta znajdują się osiedla domów jednorodzinnych. Jedynie w środku zabudowy jednorodzinnej znajduje się niewielkie osiedle blokowej zabudowy wielorodzinnej.

Powyższy opis wskazuje, że dolina Radomki dzieli miasto na dwie części różniące się wyraźnie charakterem zabudowy mieszkaniowej. Część wschodnia charakteryzuje się zabudową wielorodzinną różnego wieku a część wschodnia głównie zabudową jednorodzinną. Promienisty układ urbanistyczny najstarszej części miasta wpłynął w okresach późniejszych na ukształtowanie się sektorów pomiędzy drogami wylotowymi z miasta charakteryzujących się odmiennym rodzajem, wiekiem i funkcją zabudowy. Ulice łączące poszczególne sektory przekształcają pierwotny promienisty układ urbanistyczny Radomska w układ promienisto-koncentryczny.

Współczesny układ drogowo-uliczny Radomska zdeterminowany jest przez historyczny układ dróg wylotowych z miasta. Fakt ten oraz brak obwodnicy powoduję , że drogi krajowe i wojewódzkie o przebiegu N-S i E-W przechodzą przez śródmieście i najgęściej zabudowane tereny Radomska. Powoduje to problemy komunikacyjne w mieście i utrudnia działania rewitalizacyjne. Sytuację poprawia nieco przebiegająca przy zachodniej granicy miasta droga krajowa nr 1. Przejmuje ona część długodystansowego ruchu samochodowego w kierunku N-S.

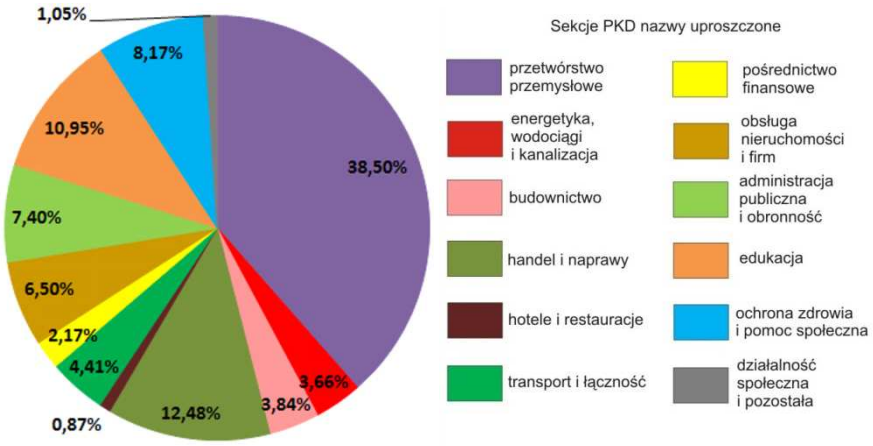
Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

Pod względem rozwoju społeczno-ekonomicznego Radomsko zajmuje odległe, dwudzieste czwarte miejsce, na domiar złego jest to pozycja gorsza niż zanotowana w 1999 r., co oznacza społeczno-gospodarczy regres miasta. Na niską pozycję Radomska wpłynęły przede wszystkim: zła sytuacja demograficzna, słaba infrastruktura edukacyjna i kulturalna, niski poziom infrastruktury technicznej oraz słaby potencjał gospodarczy. Radomsko charakteryzuje się ujemnym przyrostem naturalnym i ujemnym saldem migracyjnym. Przewaga liczebności ludności w wieku przedprodukcyjnym nad liczebnością ludności w wieku poprodukcyjnym jest niewielka i najprawdopodobniej za kilka lat proporcje ulegną odwróceniu.



Radomsko – Struktura wieku mieszkańców

Dość korzystnie w Radomsku kształtuje się wskaźnik zatrudnienia, który jest dość wysoki, niestety znacznie gorzej wygląda wskaźnik bezrobocia, który również notuje wysokie wartości. Bezrobociem dotknięte jest nie tylko Radomsko, ale cały powiat radomszczański – jest to efekt zwolnień w podupadającym przemyśle meblowym i elektromaszynowym. Szansą Radomska jest rozwijający się przemysł AGD, który ulokował się w podstrefie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, znajdującej się przy drodze krajowej nr 1 w pobliżu planowanego węzła autostradowego.



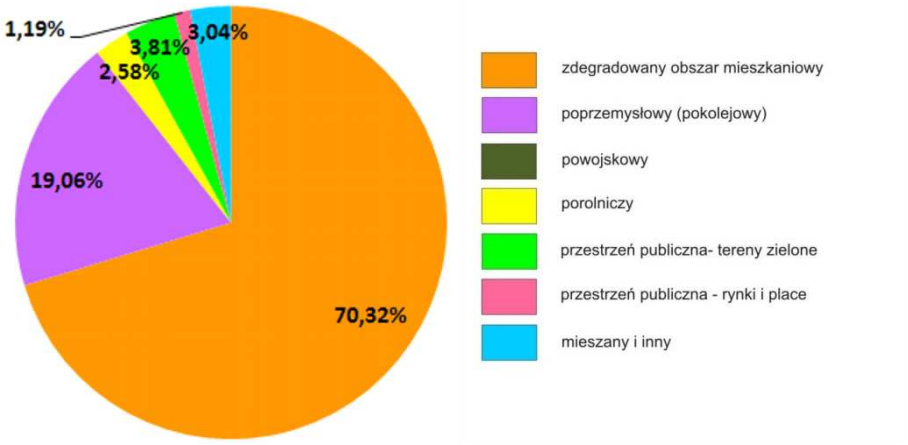
Radomsko – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

W strukturze zatrudnienia zdecydowanie dominuje przetwórstwo przemysłowe oraz handel. Udział „nowoczesnych" sekcji gospodarczych jest niewielki. Zdecydowanie większość podmiotów to mikroprzedsiębiorstwa, choć jest też grupa firm o średniej wielkości. Największymi podmiotami gospodarczymi w Radomsku są: Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska (branża spożywcza), Fabryka Osi Napędowych (motoryzacja), Metalurgia SA (przemysł metalurgiczny), Barda (rolnictwo), Wtórmex (przemysł metalurgiczny i elektromaszynowy), PRDM (budownictwo drogowe), Amontex (budownictwo), TED (handel), Konstalex (budownictwo).

Głównym wyzwaniem stojącym przed Radomskiem jest zdyskontowanie korzystnego położenia geograficznego oraz poprawa bazy edukacyjnej i infrastruktury technicznej.

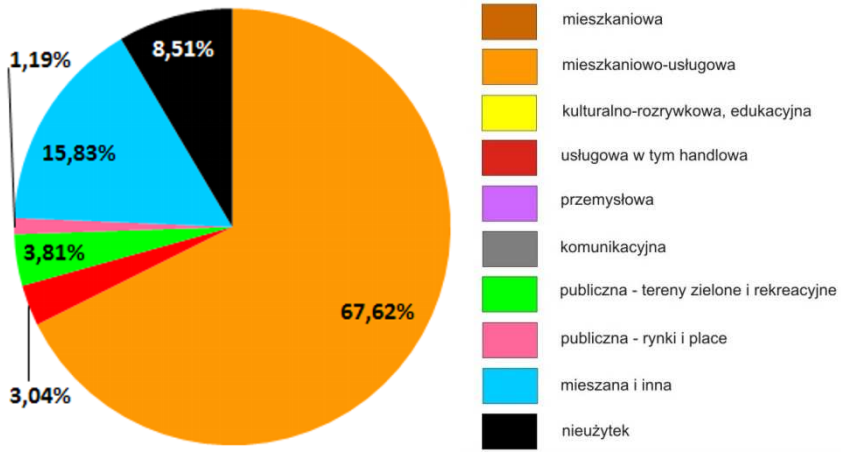
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Radomsku wskazano dziewięć obszarów wymagających rewitalizacji, które są położone w różnych rejonach miasta i charakteryzują się różnymi funkcjami oraz różnym wiekiem i rodzajem zabudowy. Największym powierzchniowo obszarem (ok. ha) jest obszar 1 – Centrum czyli historyczne śródmieście Radomska. Obszar ten reprezentuje typ zdegradowanych terenów mieszkaniowych. W centrum tego obszaru znajduje się obszar nr 2 -Rynek, potraktowany oddzielnie niż całe historyczne śródmieście. Od południa sąsiadują ze śródmieściem obszary nr 3 i 4 czyli odpowiednio Park Świętojański z Domem Kultury i targowisko Miejskie. Na północ od śródmieścia wąskim pasem wzdłuż linii kolejowej rozciąga się wąskim pasmem obszar nr 5 czyli tereny kolejowe i miejskie. Nazwa obszaru odzwierciedla jego stosunki własnościowe. Obszar ten reprezentuje typ obszarów pokolejowych i poprzemysłowych. Na południowy-wschód od śródmieścia, w pobliżu granicy miasta zlokalizowany jest porolni czy obszar nr 8. Ostatnie trzy obszary znajdują się ba zachód i północny-zachód od obszaru nr 1. Najbliżej śródmieścia jest położony obszar nr 6 czyli reprezentujące typ zdegradowanych terenów mieszkaniowych osiedle Batorego. Najdalej na północny-zachód od śródmieścia w strefie osiedli domów jednorodzinnych zlokalizowany jest zdegradowany obszar mieszkaniowy nr 7 – Stary Kowalowiec. Pomiędzy tym obszarem a obszarem nr 6 zlokalizowany jest poprzemysłowy obszar nr 9 będący zdegradowanym terenem po wydobyciu surowców budowlanych.



Radomsko – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

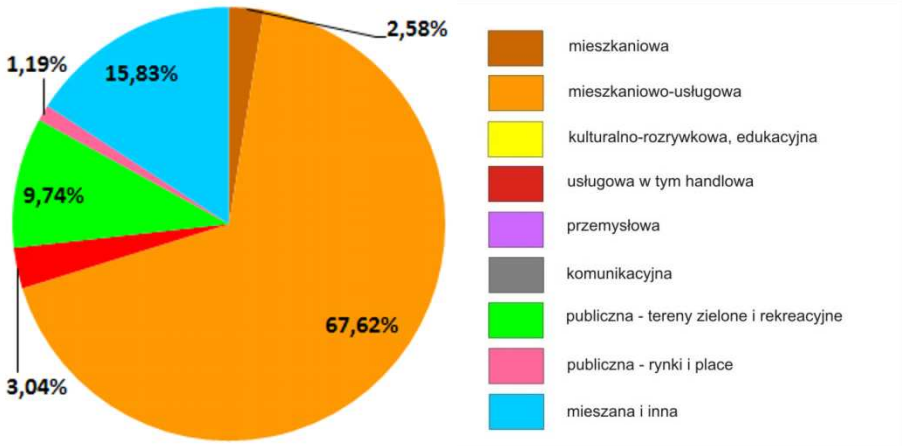
Z powyższego opisu wynika, struktura obszarów wskazanych do rewitalizacji jest mocno zróżnicowana pod względem typologicznym chociaż dominuje w niej typ zdegradowanych terenów mieszkaniowych. Jeżeli chodzi o zajmujące drugie miejsce w strukturze typologicznej tereny poprzemysłowe należy zwrócić uwagę, że nie reprezentują one typowych miejskich terenów tego typu. Są to albo tereny magazynowe albo tereny nie zrekultywowanych i niezagospodarowanych wyrobisk po wydobyciu kruszywa budowlanego. Niewielki powierzchnie, w stosunku do innych miast, zajmują tereny zielone i mieszane. Rzadkością jest natomiast obecność w strukturze terenów porolniczych.



Radomsko – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Porównanie struktury typologicznej i funkcjonalnej obszarów wskazanych do rewitalizacji wskazuje, że dominacja funkcji mieszkaniowo-usługowej jest skutkiem dominacji w strukturze typologicznej zdegradowanych terenów mieszkaniowych. Rezultatem struktury typologicznej są również niewielkie udziały w strukturze funkcjonalnej przestrzeni publicznych w postaci rynków i terenów zielonych. Zaskoczeniem jest natomiast brak funkcji przemysłowych, duży udział powierzchni o funkcjach mieszanych i innych oraz stosunkowo wysoki udział nieużytków.

Drugi co do wielkości udział powierzchni zajętych przez funkcje mieszane i inne wynika z dużej różnorodności funkcji pełnionych przez obszar 5 czyli terenów kolejowych i miejskich. Mozaika funkcjonalna tego obszaru uniemożliwia wydzielenie większych, zwartych przestrzennie terenów o wyspecjalizowanych funkcjach. Do funkcji innych zaliczono natomiast ogrody działkowe zlokalizowane w obrębie obszaru mieszkaniowo-usługowego nr 6. Duży udział nieużytków miejskich w strukturze funkcjonalnej wynika z braku użytkowania całości obszarów nr 8 i 9.. Widoczna w strukturze funkcjonalnej funkcja handlowa odpowiada roli jaką pełni targowisko miejskie (obszar nr 4).



Radomsko – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji.

Radomsko nie posiada Lokalnego Programu Rewitalizacji. Nie analizowano również przestrzeni miasta pod kątem potrzeb rewitalizacyjnych zarówno w aspekcie społecznym jak i technicznym i funkcjonalnym. Obszary wymagające rewitalizacji zostały wskazane na podstawie SUiKZ Radomska. Według ankiet ewentualna rewitalizacja nie zmieni zdecydowanie struktury funkcjonalnej wskazanych obszarów. Zwiększeniu ulegnie jedynie udział publicznych przestrzeni zielonych kosztem nieużytków obszaru nr 9 oraz powstaną tereny o funkcjach mieszkaniowych na obszarze nr 8. Funkcje pozostałych obszarów zostaną utrzymane.

Obszar nr 1: Centrum

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowo-usługowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**49,42 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar leży w środkowej części Radomska. Obszar obejmuje najstarszą część miasta o średniowiecznym, przedlokacyjnym układzie rozplanowania.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Przechodzą przez niego 2 drogi krajowe: nr 42 (ul. Brzeźnicka, Krakowska, Plac 3 Maja, Narutowicza, Mickiewicza) i 91 (ul. Krakowska, Plac 3 Maja, Narutowicza) oraz 3 powiatowe (ul. Piastowska, Wyszyńskiego, Kościuszki). Ponadto znajduje się tam 6 dróg lokalnych. Daje to obszarowi doskonałe połączenie z resztą miasta, a także z regionem. Nie jest planowane budowa żadnych dodatkowych dróg tak duża gęstość dróg krajowych i powiatowych będących głównymi elementami układu drogowo-ulicznego Radomska obniża jednak standard warunków zamieszkania i stanowi utrudnienie w działaniach rewitalizacyjnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli: gminy, skarbu państwa i prywatnych. Może to utrudniać przeprowadzenie procesów rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar położony jest w najstarszej części Radomska i posiada zabytkowy układ rozplanowania. Ze względu na swą wartość historyczną uznawany jest za element tożsamości miasta. Znajduje się na nim 6 obiektów zabytkowych. W jego północnej części, u zbiegu ulic Narutowicza i Kościuszki położony jest zespół klasztorny oo. franciszkanów. Wybudowany w 1328 r. kościół pw. Podwyższenia Krzyża Świętego został ufundowany przez Władysława Łokietka i reprezentuje style od gotyku po późny barok. W 1991 nadano mu rangę sanktuarium Matki Bożej Bolesnej. Klasztor wraz z dzwonnicą zostały wzniesione znacznie później, bo dopiero w połowie XVIII w. Po drugiej stronie ul. Narutowicza znajduje się wybudowana pod koniec XIX w. willa, mieszcząca obecnie Miejską Biblioteką Publiczną.

Drugi zespół budynków zabytkowych znajduje się w pobliżu pl. 3 Maja. Jest to wybudowany w połowie XIX w. w stylu romantycznym ratusz. Tuż obok znajduje się neobarokowy kościół św. Lamberta. Powstał on na naturalnym wzniesieniu tuż obok rynku w latach 1869-1875, na miejscu dawnej świątyni.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniowo-usługową i taka też jest jego funkcja planowana. SUiKZP dzieli ten obszar na mniejsze fragmenty. W jego południowo-wschodniej części dominują tereny mieszkaniowo-usługowe, w zachodniej – mieszkaniowe. W północnej natomiast pojawiają się tereny zieleni urządzonej i usługowe.

Dla części tego obszaru zostały uchwalone MPZP, gdzie przewidywana jest funkcja mieszkaniowo-usługowa. Dla pozostałej części były wydawane decyzje o WZiZT dotyczące inwestycji celu publicznego, gdzie przewidywane było użytkowanie terenów dla celów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, kulturalnych, handlowych, komunikacyjnych i infrastruktury technicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. W ramach działań rewitalizacyjnych została odnowiona elewacja dawnego ratusza oraz niektórych budynków, a także rozbudowana i wyremontowana willa, w której obecnie mieści się Miejska Biblioteka Publiczna. Ponadto planowane są uzupełnienia w istniejącej zabudowie, co zwiększy ilość powierzchni handlowej i da nowe miejsca pracy.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Stan zagospodarowania obszaru

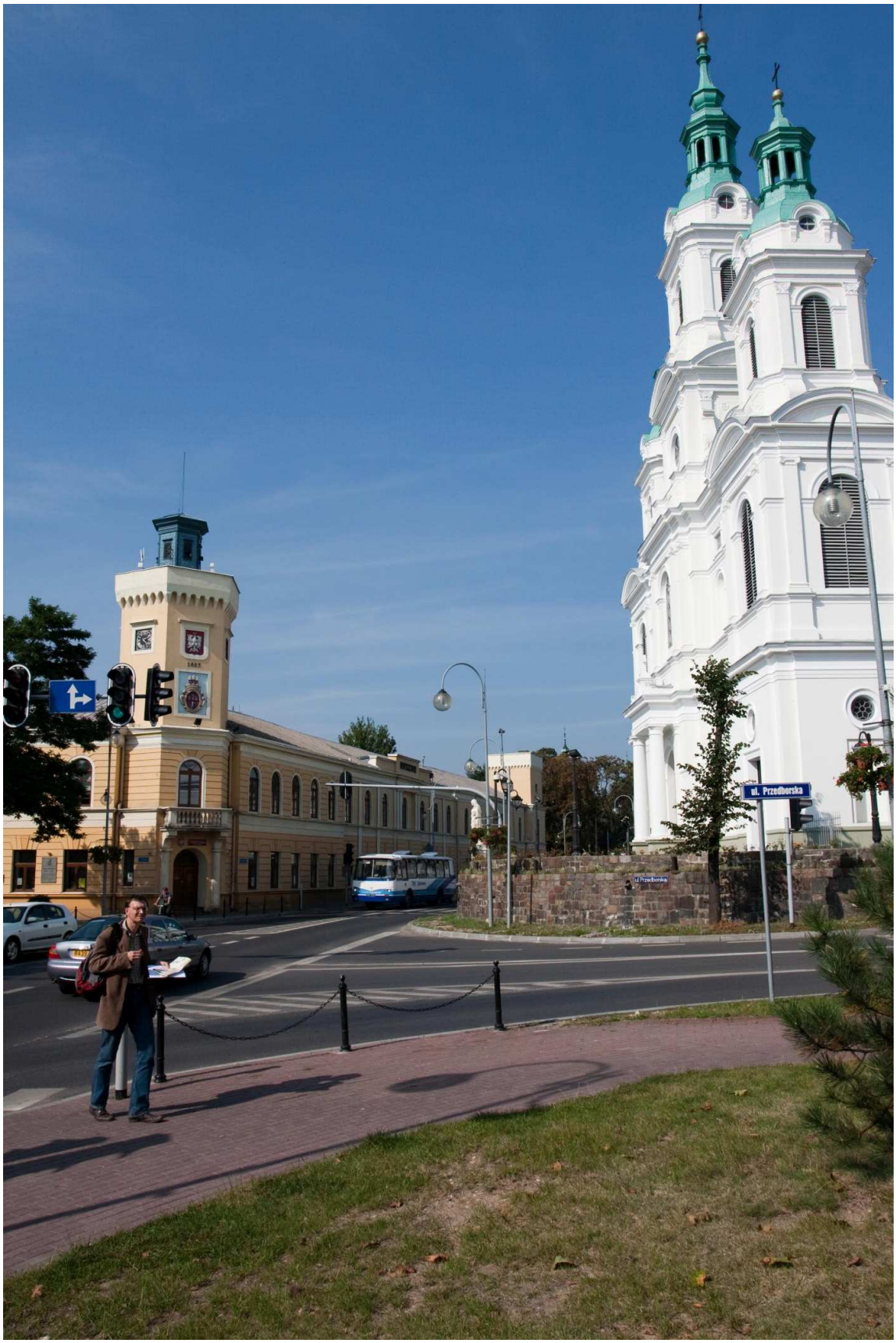
Jak wspomniano obszar nr 1 charakteryzuje się średniowiecznym, przedlokacyjnym układem urbanistycznym. Pod względem zabudowy obserwuje się duży chaos przestrzenny ponieważ sąsiadują ze sobą budynki zróżnicowane co do wieku i stylu architektonicznego, intensywności poziomej i pionowej oraz stanu technicznego, estetyki i funkcji. W zasadzie nie istnieją wyraźne strefy zróżnicowane pod względem zabudowy.

Na omawianym obszarze dominuje pierzejowa, dwu-, trzykondygnacyjna, sporadycznie wyższa, zabudowa kamienicowa z XIX i I poł. XX w. Zabudowa te uzupełniana jest plombami z II poł. XX w., które liczbą kondygnacji nawiązują do zabudowy starszej. Budynki są na ogół w średnim albo złym stanie technicznym i wymagają remontu. Odrestaurowane kamienice zlokalizowane są jedynie wokół Rynku. Na omawianym obszarze częste są tereny nieużytków miejskich po wyburzonych kamienicach. W zewnętrznych częściach obszaru, pomiędzy kamienicami znajdują się pojedyncze domy jednorodzinne, zabytkowe domy tkaczy z XIX w. w złym stanie technicznym albo bloki z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX w. Dominującą funkcją na obszarze 1 jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, jednak nasycenie centrum obiektami handlowymi, a zwłaszcza gastronomicznymi nie jest zbyt duże.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 sąsiaduje od północy i północnego-zachodu z najstarszymi terenami poprzemysłowymi z XIX w. Tereny te są obecnie nieużytkami i znajdują się często w fazie ugoru poprzemysłowego. Pozostałe otoczenie omawianego obszaru stanowią tereny mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe. Rodzaj i wiek zabudowy tych terenów jest zróżnicowany. Na północnym-wschodzie występuje wielorodzinna zabudowa kamienicowa, podobna co do stylu i stanu technicznego do zabudowy obszaru nr 1. Na wschód i południe rozciągają się osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej o średnim poziomie uporządkowania, z ubogim wyposażeniem usługowym. Od południowego-zachodu i zachodu obszar nr 1 sąsiaduje z osiedlami domów jednorodzinnych i terenami zielonymi.

eurobank
LEGO
RESTAURACJA & COCKTAIL BAR
Cori


ul. Przedborska

AGD

SZKOLNE I BIUROWE
ATEGO
ERA L207

POL-SKONE

Obszar nr 2: Rynek

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – rynek**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – rynek**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna – rynek**
Powierzchnia:	**1,23 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszarem nr 2 jest rynek, którego trapezowaty kształt i położenie pochodzą z okresu przedkolacyjnego. Omawiany obszar leży w centrum ukształtowanego w średniowieczu śródmieścia Radomska i jest niejako enklawą w obszarze nr 1.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma dobre położenie komunikacyjne. Od wschodu graniczy z placem 3 Maja, którym przebiegają 2 drogi krajowe nr 42 i 91. Ponadto ma połączenie z drogą powiatową (ul. Wyszyńskiego). Przez obszar przechodzą także 2 drogi lokalne. Daje to dobre połączenie z resztą miasta oraz z regionem. Z racji zabytkowego charakteru oraz braku miejsca żadne dodatkowe drogi nie są planowane.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli: gminy, skarbu państwa i prywatnych. Może to utrudniać procesy rewitalizacyjne.

Kulturowa wartość obszaru

Dla obszaru 2 charakterystyczny jest zabytkowy układ rozplanowania. Pomimo prób regulacji miasto zachowało swój układ przedlokacyjny, czyli czworoboczny rynek z kościołem w narożu. Nie znajdują się tu żadne obiekty zabytkowe, jednak teren ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar 2 pełni funkcję publicznego rynku i nie jest planowana jej zmiana.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

Stan zagospodarowania obszaru

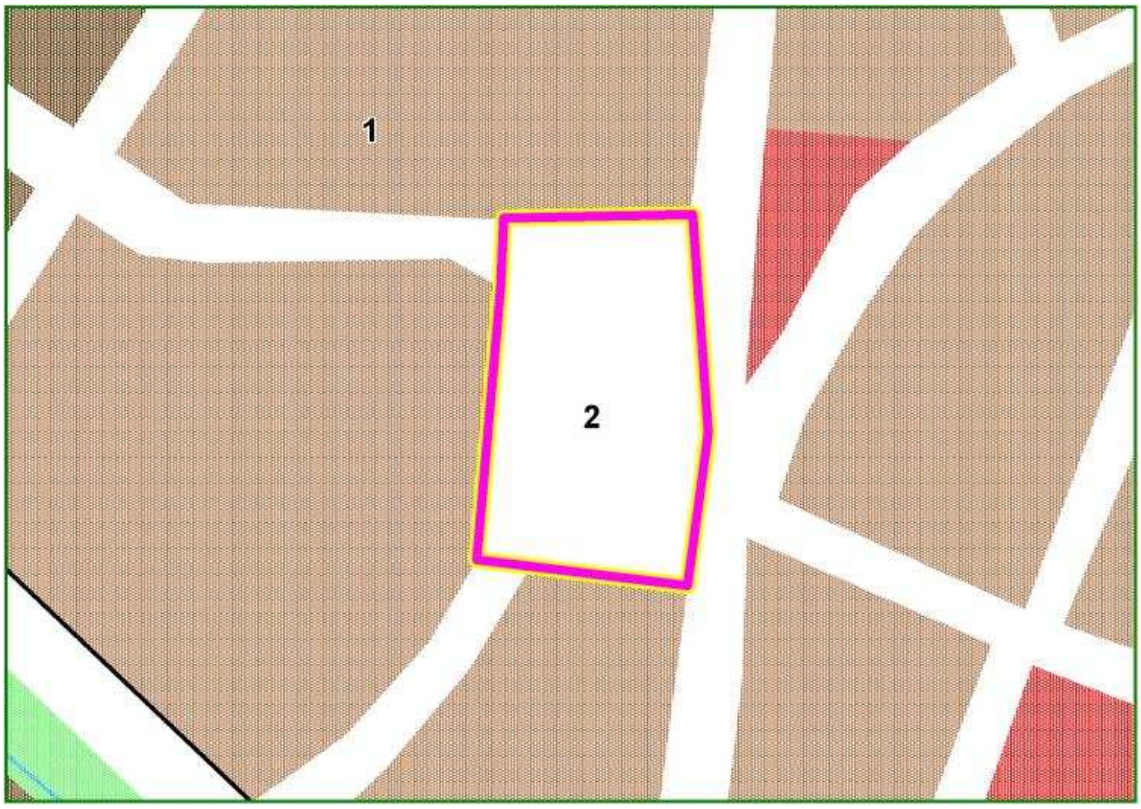
Obszar nr 2 jest obecnie w zasadzie rodzajem skweru albo małego parku. Na obszarze tym znajdują się liczne drzewa, trawniki, klomby i fontanna. Obszar jest również wyposażony w ławki i kosze na śmieci oraz latarnie oświetlające go wieczorami i nocą. Nawierzchnia alejek pokryta jest kostką granitową i bazaltową. Obszar jest czysty i uporządkowany, jednak trawniki wymagają pielęgnacji. Chodniki i ulice otaczające skwer na rynku również powinny być odnowione. Omawiany obszar pełni ważną rolę jako obszar wypoczynku i z racji położenia oraz wysokiego poziomu estetyki jest elementem dziennej ścieżki mieszańców Radomska.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

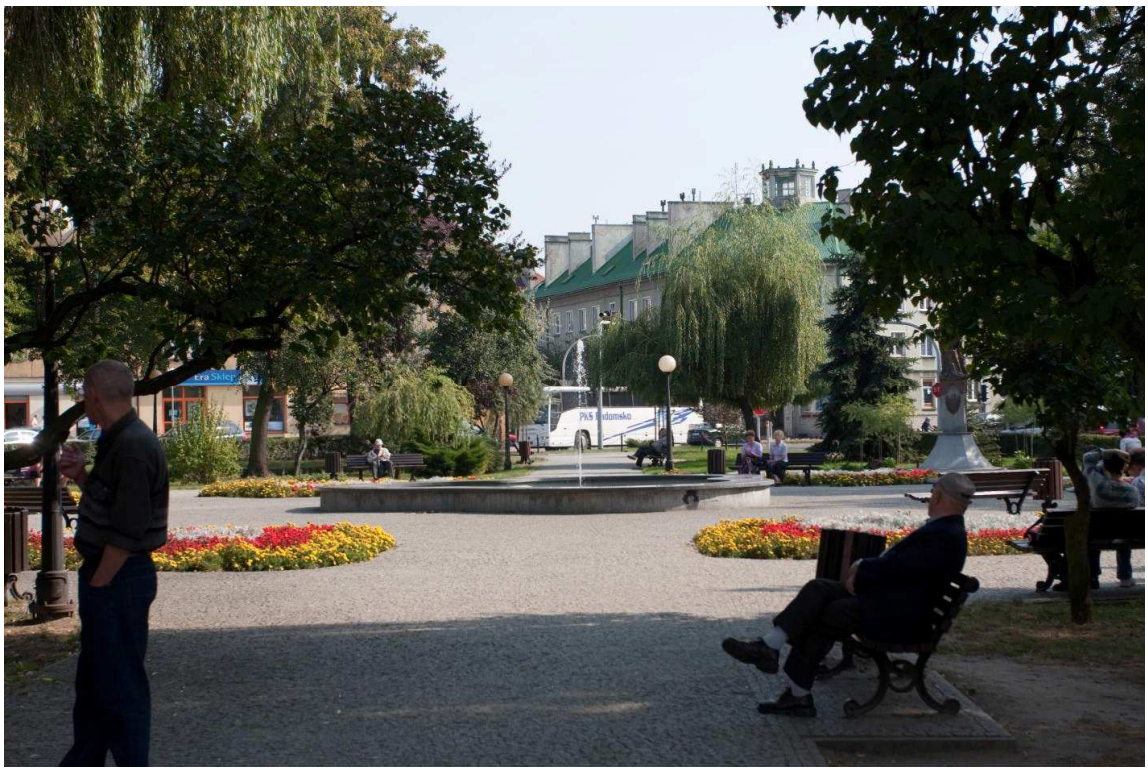
Obszar nr 2 jest otoczony terenami mieszkaniowo-usługowymi obszaru nr 1. Ta część obszaru nr 1 ma pierzejową zabudowę kamienicową różnego wieku. W pierzejach rynku widoczne są liczne kamienice będące plombami z II poł. XX wieku w dziewiętnastowiecznej zabudowie. Omawiana część obszaru nr 1 charakteryzuje się ponadto dużą liczbą odrestaurowanych budynków. Wydaje się, że z racji położenia i reprezentacyjnych funkcji brakuje w tej części miasta obiektów handlowych i gastronomicznych.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



ERA 89 JX



Obszar nr 3: Dom Kultury, Park Świętojański

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczny teren zielony, kulturalno-rozrywkowa**
Obecna funkcja:	**publiczny teren zielony, kulturalno-rozrywkowa**
Powierzchnia:	**3,92 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 jest położony na południe od historycznego centrum Radomska w dolinie rzeki Radomki. Teren, na którym zlokalizowany jest obszar nr 3 ma małą pionową i poziomą intensywność zabudowy i charakteryzuje się znaczną otwartością oraz natężeniem funkcji usługowych. Teren ten jest położony pomiędzy osiedlami wielorodzinnej, blokowej zabudowy mieszkaniowej w południowo-wschodniej części miasta a osiedlami domów jednorodzinnych w części południowo-zachodniej i zachodniej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma dobre położenie komunikacyjne. Od północnego-wschodu graniczy z drogą krajową nr 42, od południowego-zachodu zaś z drogą powiatową. Połączenie z resztą miasta wspomaga także 1 droga lokalna. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, brak jednak szczegółowych danych na temat jej specyfiki.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar w całości należy do gminy, co znacznie ułatwia przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Teren 3 nie posiada większej wartości kulturowej, jednak uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar 3 pełni funkcję publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych i nie jest planowana jej zmiana. W SUiKZP większość obszaru również ma pełnić funkcję zieleni urządzonej, północna część jednakże, obejmująca budynek Miejskiego Domu Kultury, ma być usługowa. Obszar nie posiada MPZP, dlatego wydawane były tu decyzje o WZiZT. Były to inwestycje celu publicznego dotyczące funkcji kulturalnych.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie są planowane, a do tej pory wykonany został jedynie remont Miejskiego Domu Kultury.

Stan zagospodarowania obszaru

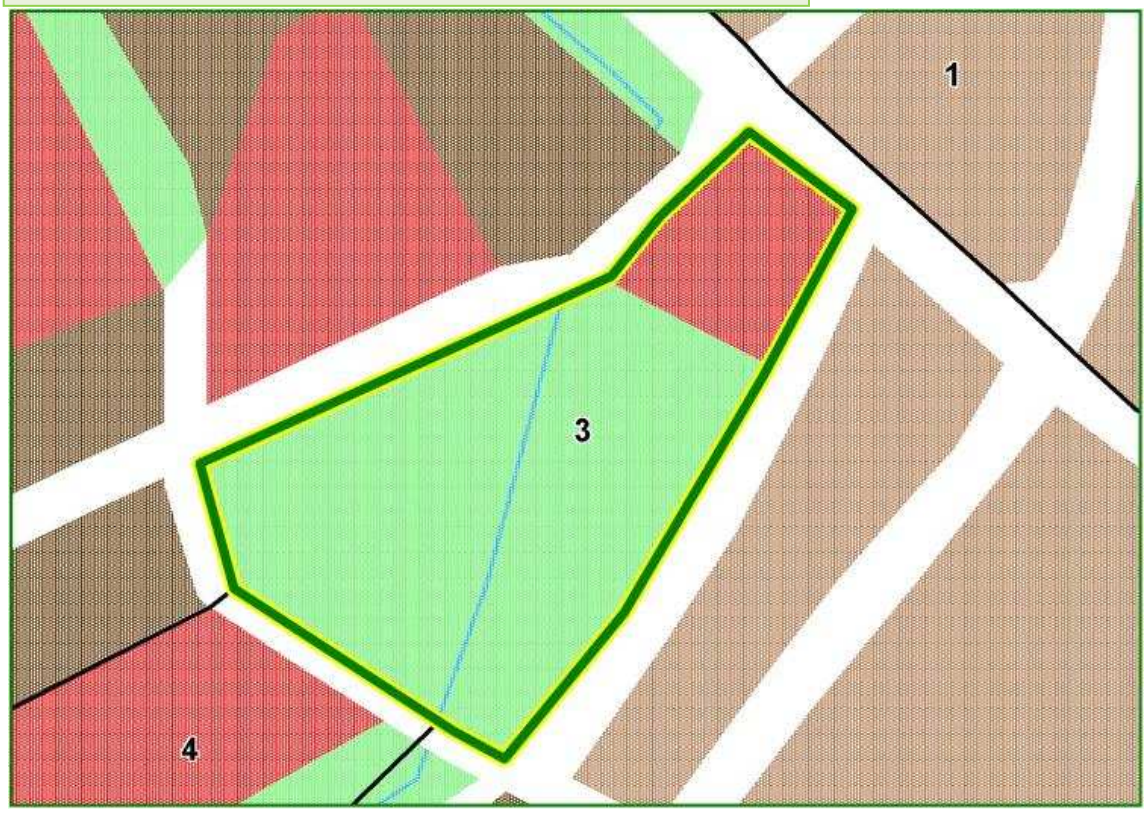
Obszar nr 3 przypomina wydłużony trapez, którego wysokość przebiega w kierunku NE – SW. W północno-wschodniej części tego trapezu znajduje się zaniedbany dom kultury. Dom ten jest otoczony od południowego-zachodu i południa niewielkim parkiem. Od północnego-zachodu obszar nr 3 jest ograniczony ulicą Marszałka J. Piłsudskiego. W parku znajduje się liczny drzewostan, a sam park jest wyposażony w ławki i oświetlenie. Alejki w parku są piaszczyste i wymagają odnowienia i pielęgnacji. Pielęgnacji wymaga również roślinność parkowa, zwłaszcza trawniki i krzewy. Cały obszar ma średni poziom uporządkowania i estetyki. Wydaje się, że park jest miejscem odpoczynku mieszkańców okolicznych terenów mieszkaniowych. Dla pozostałych mieszkańców Radomska nie jest natomiast elementem ścieżki dziennej pomimo dogodnego położenia komunikacyjnego. Prawdopodobnie przyczynia się do tego brak dodatkowego wyposażenia okolicy w obiekty gastronomiczne.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 3 graniczy od południowego-zachodu z obszarem targowiska miejskiego (obszar nr 4). W pozostałych kierunkach najbliższym otoczeniem omawianego obszaru są na wpół otwarte, słabo zagospodarowane tereny pełniące głównie funkcje usługowe (edukacja i handel) oraz magazynowe. Dalsze otoczenie omawianego obszaru stanowią obszary mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe wielo- i jednorodzinne.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



bp
car wash

Obszar nr 4: Targowica

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**inny (targowisko miejskie)**
Pierwotna funkcja:	**handlowa**
Obecna funkcja:	**handlowa**
Powierzchnia:	**3,13 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 4 położony jest południe od historycznego centrum miasta w dolinie rzeki Radomki na jej zachodnim brzegu. Obszar ten jest niejako południowo-zachodnim przedłużeniem obszaru nr 3 i podobnie jak on zlokalizowany jest pomiędzy terenami o wielorodzinnej, blokowej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar połączony jest z pozostałą częścią miasta jedynie 1 drogą powiatowa i 1 drogą lokalną. Ze względu na funkcje obszaru i jego położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Radomska taką dostępność komunikacyjną należy określić jako średnią. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, brak jednak szczegółowych danych na temat jej specyfiki.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar w całości należy do gminy, co znacznie ułatwia proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 4 nie posiada większej wartości kulturowej, uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję handlową i nie przewiduje się jej zmiany. W SUiKZP poza funkcją usługową, którą pełni północno-zachodnia część obszaru, pojawia się również zieleń urządzona, wzdłuż rzeki Radomki.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

Stan zagospodarowania obszaru

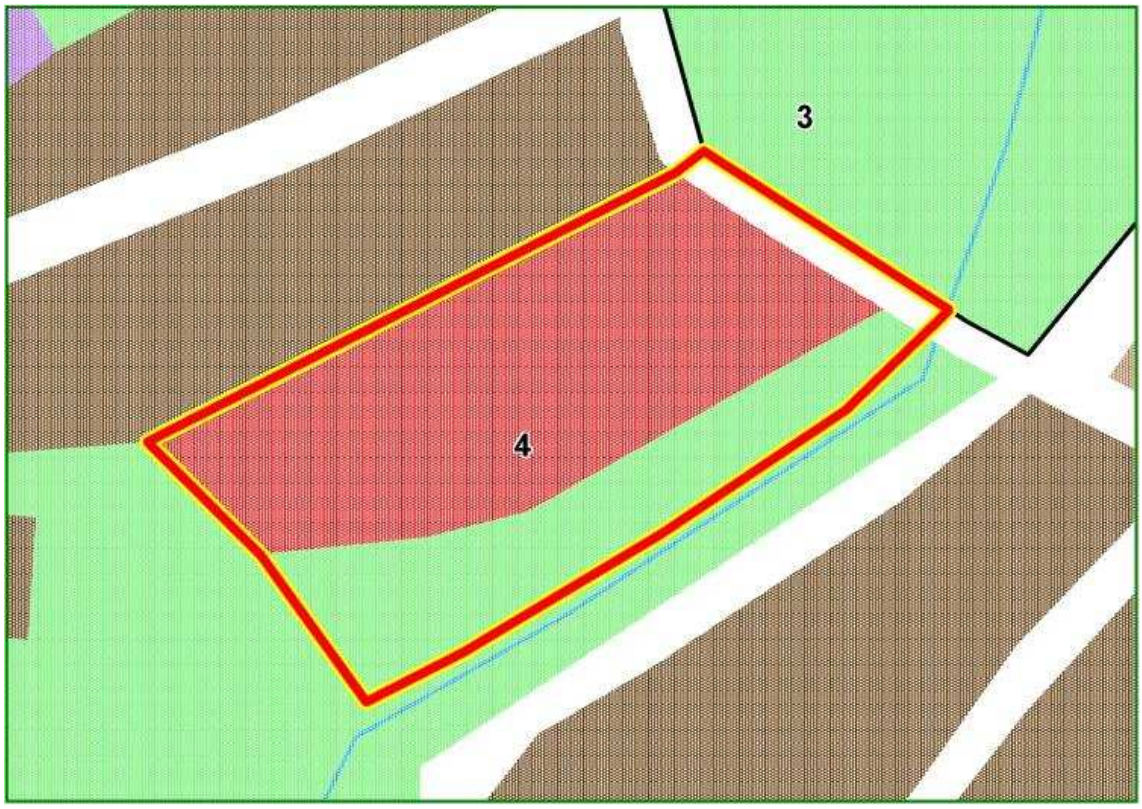
Obszar nr 4 pełni rolę targowiska miejskiego. Jest to romboidalny plac otoczony siatką, o utwardzonej nawierzchni i wyposażony w prowizoryczną, naziemną sieć energetyczną, a także lampy oświetlające teren po zmroku. Obszar nie posiada hal targowych. Handel odbywa się w nielicznych wiatach zlokalizowanych w północno-wschodniej części targowiska oraz na straganach rozkładanych na czas handlu. Wzdłuż północno-zachodniej granicy omawianego obszaru zlokalizowany jest parking. Powierzchnia parkingu jest jednak za mała w stosunku do liczby samochodów. Całość terenu jest ma niski poziom estetyki. Z tego powodu oraz z powodu natężenia ruchu samochodowego targowisko obniża poziom komfortu zamieszkania na otaczających terenach mieszkaniowych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-wschodu omawiany obszar sąsiaduje z obszarem nr 3. Z tego powodu charakterystyka otoczenia obu obszarów jest identyczna.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



SPOŁECZNA WYŻSZA SZKOŁA
PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I ZARZĄDZANIA
Studiuj w Radomsku !!!
Zarządzanie
CEGIELNIA
ŁĘG

CEGIELNIA

Obszar nr 5: Tereny kolejowe i miejskie

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy i magazynowo-usługowy**
Pierwotna funkcja:	**komunikacyjna, handlowa, mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**komunikacyjna, handlowa, mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**13,52 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 5 przypomina wydłużony prostokąt o dłuższej osi zorientowanej w kierunku N-S. Obszar ten jest położony na północny-zachód od historycznego śródmieścia Radomska, wzdłuż linii kolejowej, po obydwu jej stronach. Omawiany obszar znajduje się pomiędzy najstarszymi terenami poprzemysłowymi a nowymi terenami przemysłowo-składowymi oraz mieszkaniowymi zlokalizowanymi na północ od centrum miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma średnie położenie komunikacyjne. Od wąskiej, południowej strony graniczy z drogą powiatową. Obszar ten ma ponadto dostęp do 4 dróg lokalnych. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, brak jednak szczegółowych danych na temat jej specyfiki.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do 2 właścicieli: gminy oraz PKP, co nie powinno utrudniać procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 5 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni mieszane funkcje, do których należą mieszkaniowo-usługowa, handlowa i komunikacyjna. Nie jest planowana ich zmiana. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku SUiKZP. Środkowa część terenu, wzdłuż torów kolejowych, pełni funkcję komunikacyjną, dalej zaś usługową, natomiast niewielki fragment przy południowej granicy służy celom mieszkaniowym. Dla obszaru tego nie obowiązuje MPZP, a wydawane decyzje o WZiZT nie dotyczyły inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

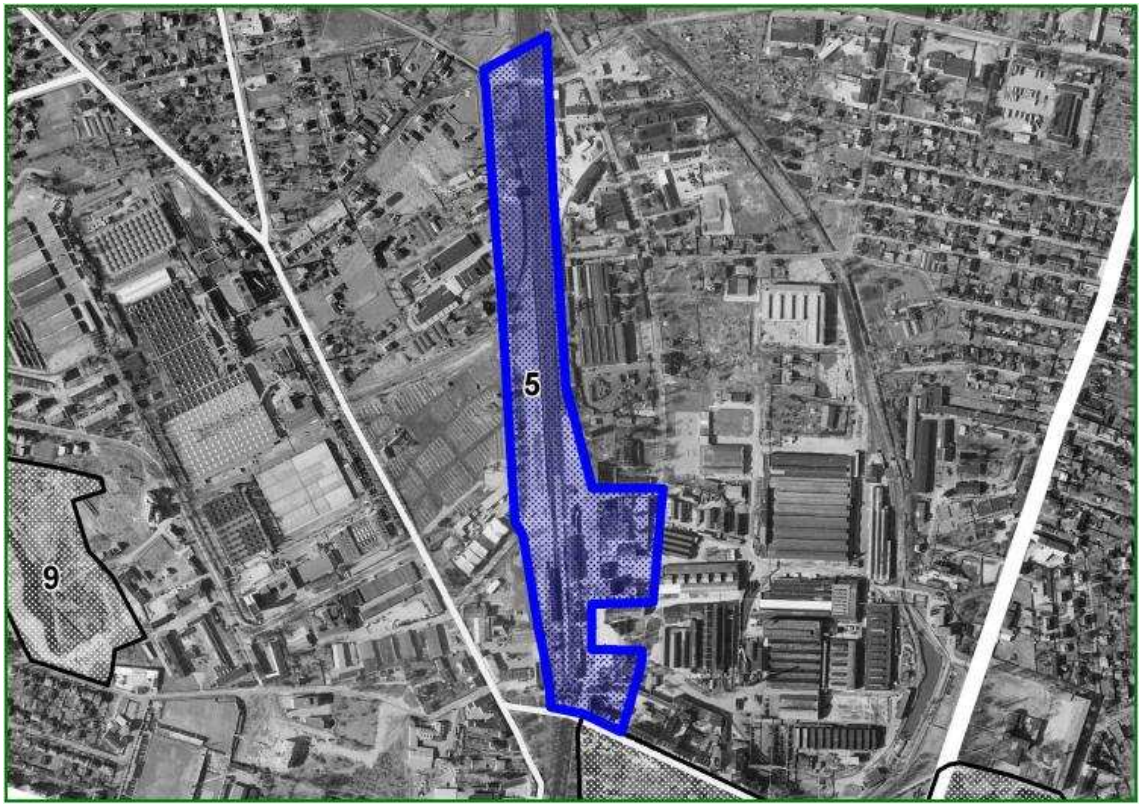
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 5 ma mieszaną zabudowę mieszkaniowo-magazynową i przemysłową. Zabudowa mieszkaniowa jest silnie rozproszona. Stanowią ją domy jednorodzinne różnego wieku, pojedyncze kamienice czynszowe z XIX wieku oraz dziewiętnastowieczne, wielorodzinne domy kolejarskie. Budynki mieszkalne są w złym stanie technicznym. Średnim i złym stanem technicznym charakteryzują się również budynki magazynowe i przemysłowe. Jezdnie i chodniki wymagają gruntownego remontu. Duża część ciągów jezdnych i pieszych oraz placów manewrowych nie posiada nawierzchni utwardzonej. Nieliczne elementy zieleni miejskiej są zaniedbane i często sprawiają wrażenie chwastów lub przypadkowych samosiejek. Cały omawiany obszar jest nieuporządkowany i nieestetyczny. Obecnie obszar pełni funkcje przemysłowo-magazynowe i handlowe oraz uzupełniające funkcje mieszkaniowe.

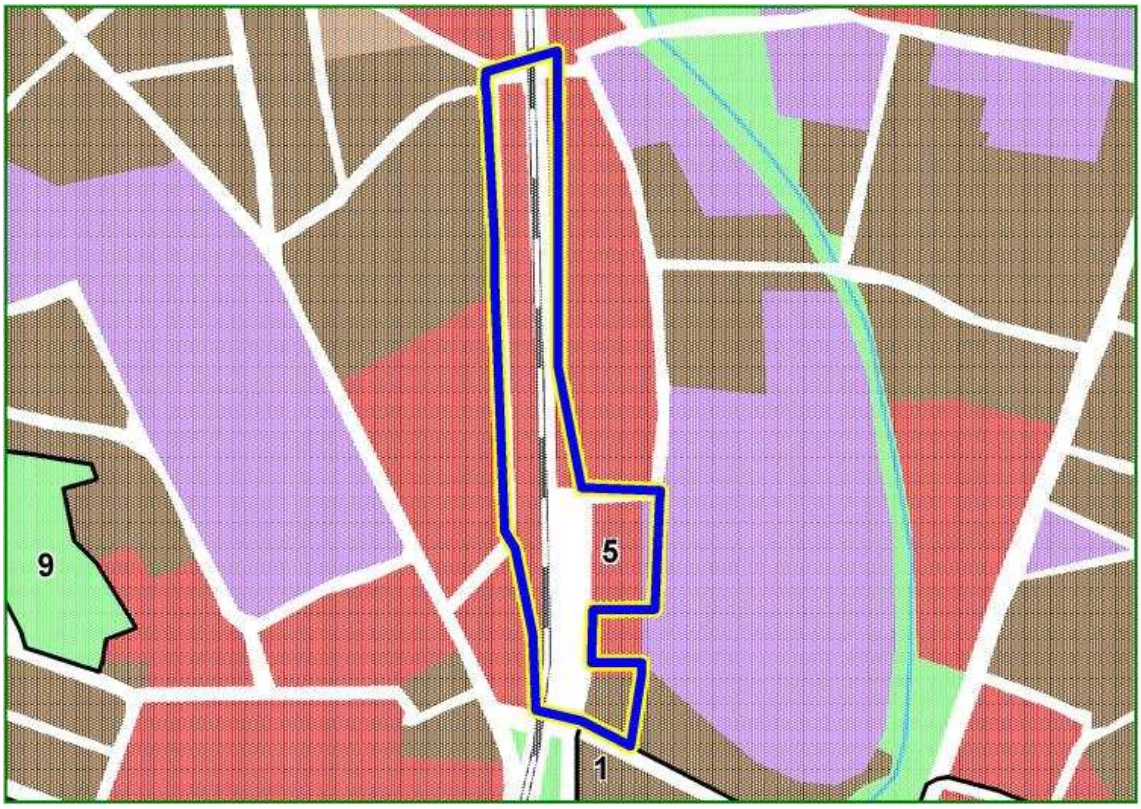
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 5 sąsiaduje wąskim pasem od południa z obszarem nr 1. Od zachodu graniczy z najstarszymi w mieście terenami poprzemysłowymi. Tereny te są obecnie nieużytkami, a stan ich uporządkowania i zagospodarowania pogarsza się. Od południowego-zachodu omawiany obszar sąsiaduje z nowymi terenami przemysłowo-magazynowymi i usługowymi. Tereny te są uporządkowane i znajduje się tam wiele przedsiębiorstw ważnych dla rozwoju gospodarczego miasta. Od strony północno-zachodniej i północnej z obszarem nr 5 sąsiadują osiedla domów jednorodzinnych o małej poziomej intensywności poziomej zabudowy oraz tereny usługowe - magazynowo-handlowe.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



WRS
БЛИНК

Obszar nr 6: Osiedle Batorego

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, inna (ogródki działkowe)**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, inna (ogródki działkowe)**
Powierzchnia:	**13,03 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 6 jest położony w południowo-zachodniej części Radomska na skraju terenów zurbanizowanych. Obszar znajduje się na zachód od historycznego śródmieścia i na północny-zachód od osiedli domów jednorodzinnych. Obszar ma wydłużony kształt z południowego-wschodu na północny-zachód, a jego północną granicę stanowi droga krajowa nr 42.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma dość dobre położenie komunikacyjne. Od północy graniczy z drogą krajową nr 42, ponadto przez teren przechodzą 4 drogi lokalne. Daje to dobre połączenie z resztą miasta, a także z regionem. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, brak jednak szczegółowych danych na temat jej specyfiki.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli: gminy, spółdzielni mieszkaniowej oraz prywatnych. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 6 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Ze względu na funkcje obszar został podzielony na dwie części. W północno-zachodnim fragmencie znajdują się ogródki działkowe, zaś pozostała część obszaru pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe. W przyszłości nie jest planowana zmiana tych funkcji.

W SUiKZP na tym obszarze planowane są 3 rodzaje funkcji. Na terenie ogródków działkowych przewiduje się zieleń urządzoną, w części południowo-wschodniej będą funkcje usługowe, na pozostałym obszarze zaś mieszkaniowe. Na terenie 6 nie obowiązuje MPZP, były tam więc wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego, a dotyczyły one funkcji mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, kulturowych, handlowych i infrastruktury technicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

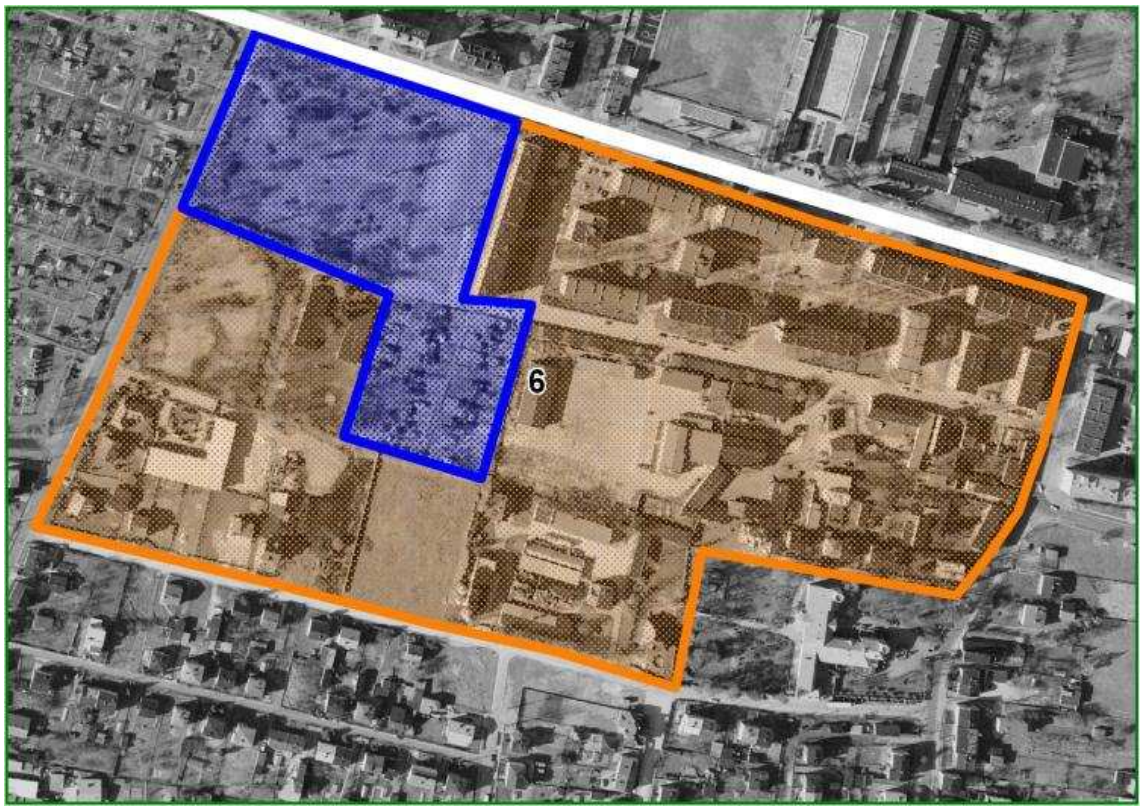
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 6 ma w przybliżeniu zarys nieregularnego prostokąta, którego dłuższy bok ma kierunek NW-SE. Na obszarze tym można wyróżnić dwa tereny zróżnicowane funkcjonalnie. Teren zlokalizowany w północnym narożniku wspomnianego prostokąta pełni funkcję ogrodów działkowych. Pozostały teren pełni funkcje mieszkaniowe i usługowe. Na terenie tym zlokalizowana jest wielorodzinna zabudowa blokowa z lat siedemdziesiątych XX wieku. W centrum terenu mieszkaniowego znajduje się szkoła z dużym boiskiem. Bloki na terenie mieszkaniowym otoczone są bujną zielenią. W przestrzeniach międzyblokowych znajdują się place zabaw. Stan zieleni otaczającej bloki oraz chodników osiedlowych jest dobry, chociaż trawniki powinny być bardziej uporządkowane. Teren jest uporządkowany i ma wysoki poziom estetyki. Na omawianym obszarze obiektów handlowych.

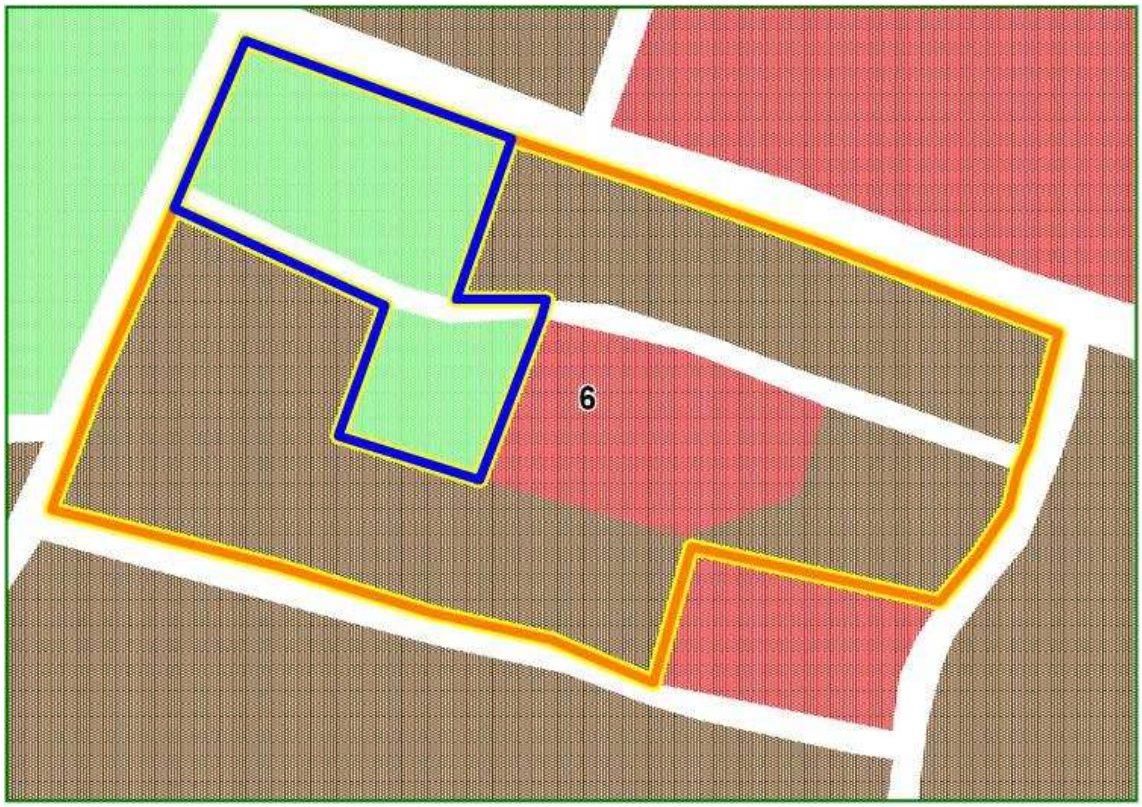
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Z omawianym terenem od zachodu sąsiadują ogrody działkowe, od południowego-wschodu mieszana zabudowa kamienic czynszowych i domów jednorodzinnych o złym stanie technicznym, a od południa osiedla domów jednorodzinnych. Zabudowa tych osiedli jest różnowiekowa a poziom ich estetyki i uporządkowania należy określić jako dobry. Na północny-zachód od omawianego obszaru, na północ od ulicy Brzeźnickiej rozciąga się nowe osiedle mieszkaniowe wielorodzinnej zabudowy blokowej. Na północ od obszaru nr 6, również na północ od ulicy Brzeźnickiej zlokalizowane są obiekty Klubu Sportowego RKS Radomsko.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 7: Stary Kowalowiec

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**9,98 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 7 znajduje się na północny-zachód od średniowiecznego śródmieścia, w zachodniej części miasta, na skraju terenów zurbanizowanych. Obszar ten zlokalizowany jest w strefie zabudowy jednorodzinnej pomiędzy nowymi terenami przemysłowo-usługowymi a osiedlem nowej wielorodzinnej zabudowy blokowej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma słabą dostępność komunikacyjną. Od południowego-wschodu graniczy z drogą powiatową. Przez teren przechodzą ponadto drogi lokalne. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli: gminy oraz prywatnych. Może to utrudnić przeprowadzenie działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 7 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniowo-usługową i nie jest planowana zmiana tej funkcji. SUiKZP przewiduje dla tego terenu funkcję mieszkaniową. Na obszarze nie obowiązuje MPZP, dlatego były tu wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego, a dotyczyły one funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i infrastruktury technicznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

Stan zagospodarowania obszaru

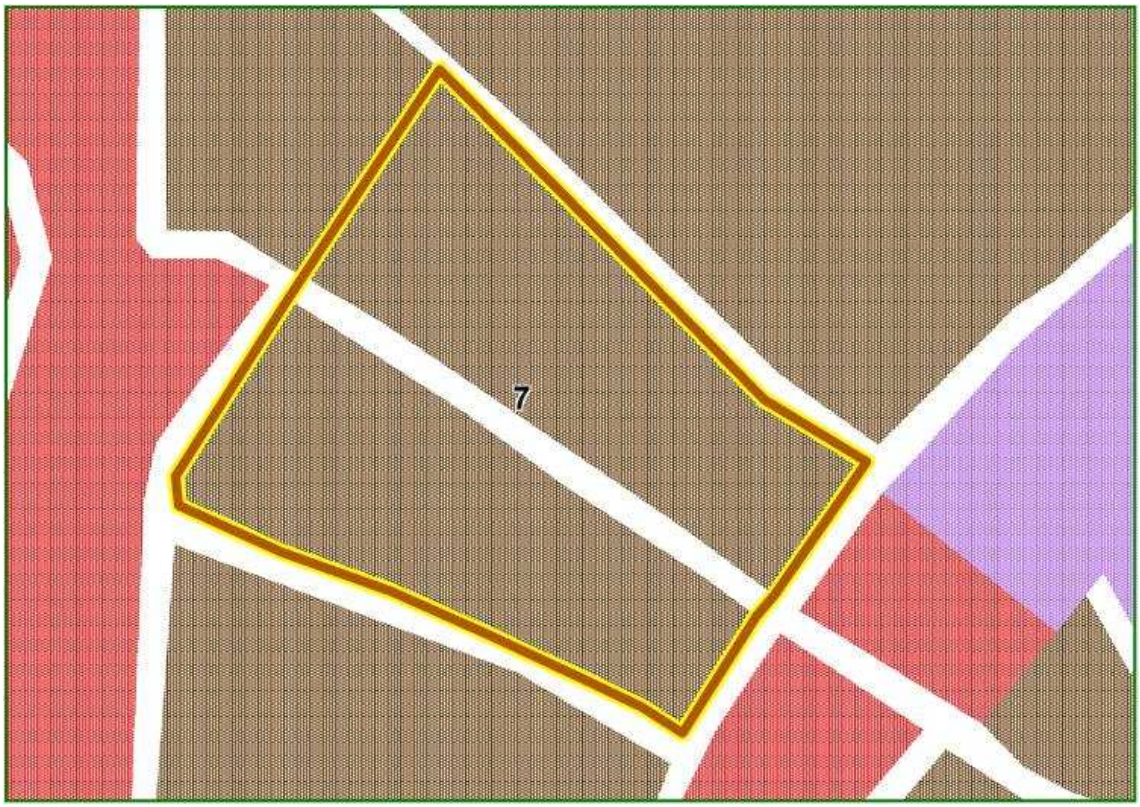
Omawiany obszar ma kształt trapezu, którego wysokość ma kierunek NW-SE. W obrębie tego trapezu znajduje się osiedle domów jednorodzinnych pochodzących najczęściej z I poł. XX wieku. Domy pogrupowane są w dziesięciu kwartałach rozdzielonych ulicami. Estetykę domów i otaczających ogrodów należy określić jako dobrą i średnią. Podobnie można określić estetykę i stopień uporządkowania całego osiedla. Remontów wymagają przede wszystkim nawierzchnie ulic, a chodniki i trawniki pielęgnacji.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-zachodu i południa z omawianym obszarem sąsiadują osiedla domów jednorodzinnych, których układ urbanistycznych, zabudowa oraz poziom jej estetyki i uporządkowania są takie jak na obszarze nr 7. Na południowy-wschód od omawianego obszaru rozciągają się nowe tereny przemysłowo-magazynowe i usługowe oraz osiedle mieszanej zabudowy wielo- i jednorodzinnej. Na zachód od obszaru nr 7 rozciągają się natomiast tereny otwarte.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



ul. Wróblewskiego

Obszar nr 8: Osiedle Piastowskie

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**porolniczy**
Pierwotna funkcja:	**inna (rolnicza)**
Obecna funkcja:	**nieużytek**
Powierzchnia:	**2,66 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany teren znajduje się na południowy wschód od śródmieścia, w zewnętrznej części strefy wielorodzinnej zabudowy blokowej, w pobliżu granicy administracyjnej Radomska. Opisywany obszar ma kształt prostokąta o dłuższym boku przebiegającym w kierunku NW-SE. Wzdłuż północno-wschodniego boku tego prostokąta przebiega droga wylotowa z miasta w kierunku południowo-wschodnim.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Najbliższa droga powiatowa przebiega niedaleko na północny-wschód od omawianego obszaru. Kilkaset metrów na północ przebiega droga krajowa nr 42. Obszar ten jest poza tym położony przy trzech drogach lokalnych. Położenie obszaru w sieci drogowo-ulicznej Radomska oraz w strukturze przestrzennej miasta zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną zarówno ze śródmieściem jak i z obszarami pozamiejskimi położonymi na wschód od Radomska. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, brak jednak szczegółowych danych na temat jej specyfiki.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do 2-3 właścicieli prywatnych. Nie powinno to utrudniać przeprowadzenia procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 8 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar jest aktualnie nieużytkiem, jednakże przewiduje się dla niego funkcję mieszkaniową. Również w SUiKZP i MPZP planowana jest tu funkcja mieszkaniowa.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

Stan zagospodarowania obszaru

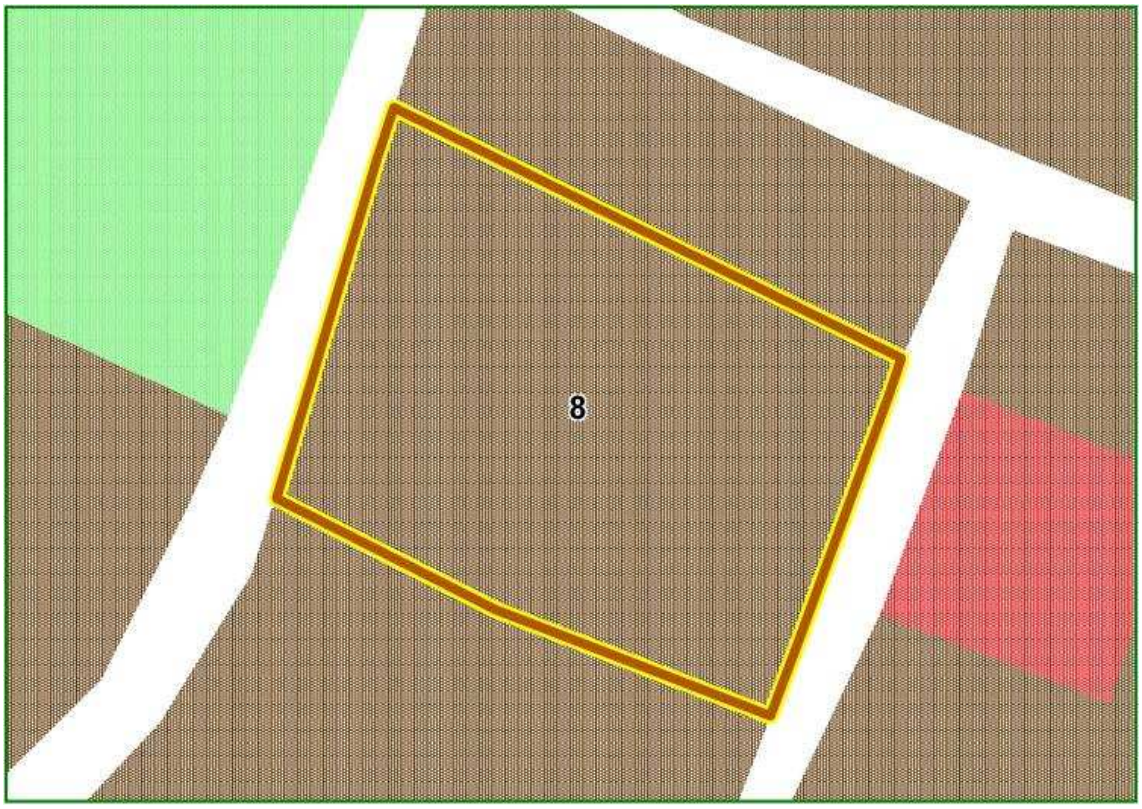
Opisywany obszar jest obszarem porolniczym obecnie będącym nieużytkiem miejskim. Ulice otaczające bezpośrednio omawiany obszar są nieutwardzone, brakuje również chodników.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-zachodu i zachodu omawiany obszar graniczy z cmentarzem, a od południowego-zachodu, południa i południowego-wschodu z osiedlami wielorodzinnej zabudowy blokowej. Tereny osiedli mają średni stan estetyki i uporządkowania. Budynki wymagają odnowienia, a zieleń międzyblokowa pielęgnacji. W złym stanie są chodniki i ulice. Od północy i północnego-wschodu omawiany teren sąsiaduje z terenami mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej przechodzącej w wielorodzinną zabudowę blokową. Stan uporządkowania oraz stan ciągów komunikacyjnych jest podobny jak na osiedlach zabudowy blokowej.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 9: Teren po „gliniankach”

Miasto:	**Radomsko**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**nieużytek**
Powierzchnia:	**6,11 ha**

Położnie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 9 jest położony w północno-zachodniej części Radomska w sektorze jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanym na północny zachód od śródmieścia i na południowy wschód od linii kolejowej. Omawiany obszar znajduje się w środkowej części tego sektora.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Wokół obszaru nr 9 przebiega siedem dróg lokalnych. Najbliższa droga powiatowa przebiega kilkadziesiąt metrów na południe od tego obszaru. Jeszcze dalej w kierunku południowym przebiega droga krajowa nr 45, która jest wylotową drogą z miasta w kierunku północno-zachodnim. Ze względu na jakość dróg lokalnych oraz na położenie w przestrzeni Radomska, taki układ drogowo-uliczny zapewnia omawianemu obszarowi średnią dostępność komunikacyjną zarówno z centrum miasta jak i z obszarami pozamiejskimi w kierunku zachodnim i północnym..

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy w całości do gminy, co powinno ułatwić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 9 nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar aktualnie jest nieużytkiem, w przyszłości planowana jest dla niego funkcja terenów zielonych i rekreacyjnych. Tą samą funkcję przewiduje również SUiKZP oraz MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar nie jest objęty lokalnym programem rewitalizacji. Żadne konkretne działania nie zostały jeszcze podjęte ani nie są planowane.

Stan zagospodarowania obszaru

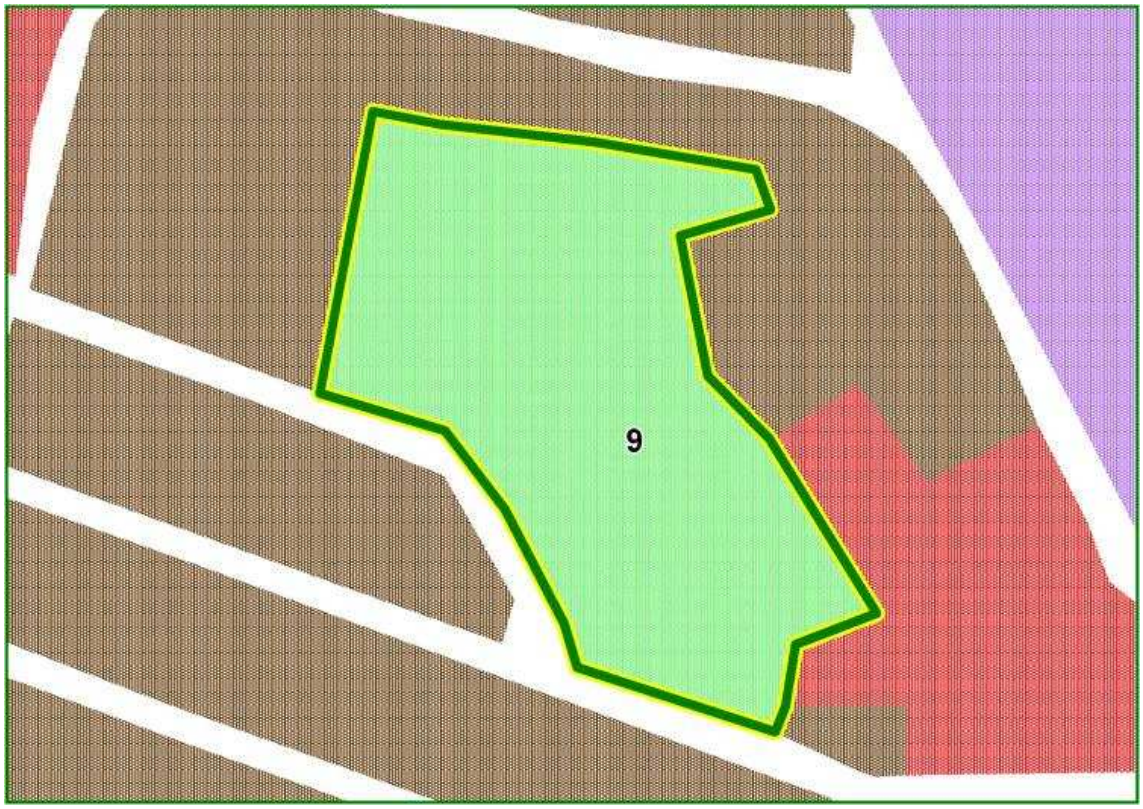
Obszar nr 9 ma podłużny, wrzecionowaty kształt z dłuższą osią o przebiegu NW-SE. Jest to obszar dawnej eksploatacji kruszywa budowlanego i gliny. Obecnie brak jest na omawianym obszarze wyrobisk. Zostały one zasypane, a cały teren jest częściowo splantowany. Widoczne są jednak wyraźne nierówności terenu i wysypiska gruzu. Obszar jest obecnie nieużytkiem miejskim porośniętym chwastami. Ulice otaczające omawiany obszar są pokryte asfaltem.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 9 jest otoczony terenami mieszkaniowymi. Są to w większości tereny o zabudowie jednorodzinnej. Jedynie w bezpośrednim sąsiedztwie od północnego-zachodu i północnego-wschodu omawiany obszar sąsiaduje z powstającymi osiedlami niewielkich budynków wielorodzinnych o podwyższonym standardzie. Podobne budownictwo występuje w dalszym otoczeniu omawianego obszaru od strony północnej. Na północny-wschód od obszaru nr 9, za pasem osiedla budynków wielorodzinnych rozciągają się tereny przemysłowo-magazynowe i usługowe. Osiedla domów jednorodzinnych mają średni poziom estetyki i uporządkowania. Osiedla wielorodzinne jeszcze powstają, a ich przestrzenie międzyblokowe są w większości niezagospodarowane i nieuporządkowane. Na terenach osiedli brakuje instytucji usługowych w tym obiektów handlowych.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



SIERADZ

Sieradz

Rok uzyskania praw miejskich:	**1247**
Powierzchnia:	**5100 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**43 612**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**7,99 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**3,17 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe położone w zachodniej części województwa łódzkiego, w Kotlinie Sieradzkiej, nad rzeką Wartą. Sieradz jest oddalony o 62 km na zachód od Łodzi i 15 km na zachód od Zduńskiej Woli. Wraz ze Zduńską Wolą i Łaskiem, Sieradz tworzy pabianicko-sieradzkie pasmo zurbanizowane. Przez miasto prowadzą drogi krajowe nr 12, 14 i 83, drogi wojewódzkie nr 479 i 480, przebiega linia kolejowa Łódź Kaliska – Kalisz z 1902 r., stanowiąca część linii nr 14 Łódź Kaliska – Frost (Niemcy). Obecnie Sieradz posiada trzy działające stacje kolejowe i jest ważnym węzłem komunikacyjnym.

Region sieradzki jest bardzo interesujący pod względem przyrodniczym i turystycznym. Duże odcinki rzeki oraz doliny Warty podlegają ochronie. Na południe od Sieradza znajduje się Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki, przy wschodniej granicy miasta rezerwat Półboru a na północ od Sieradza rezerwat ornitologiczny Jeziorsko. Innymi formami ochrony przyrody w dolinie Warty są: Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu oraz OSOP „Jeziorsko". Dolina Warty oraz Zbiornik Jeziorsko oddalony ok. 15 km na północ od Sieradza to atrakcyjne tereny rekreacyjne z dobrą bazą turystyczną i sportową. W Sieradzu znajduje się 15 pomników przyrody oraz 10 punktów widokowych. Miasto może się ponadto pochwalić siedmioma trasami ścieżek rowerowych oraz czterema szlakami turystycznymi o łącznej długości 238 km.

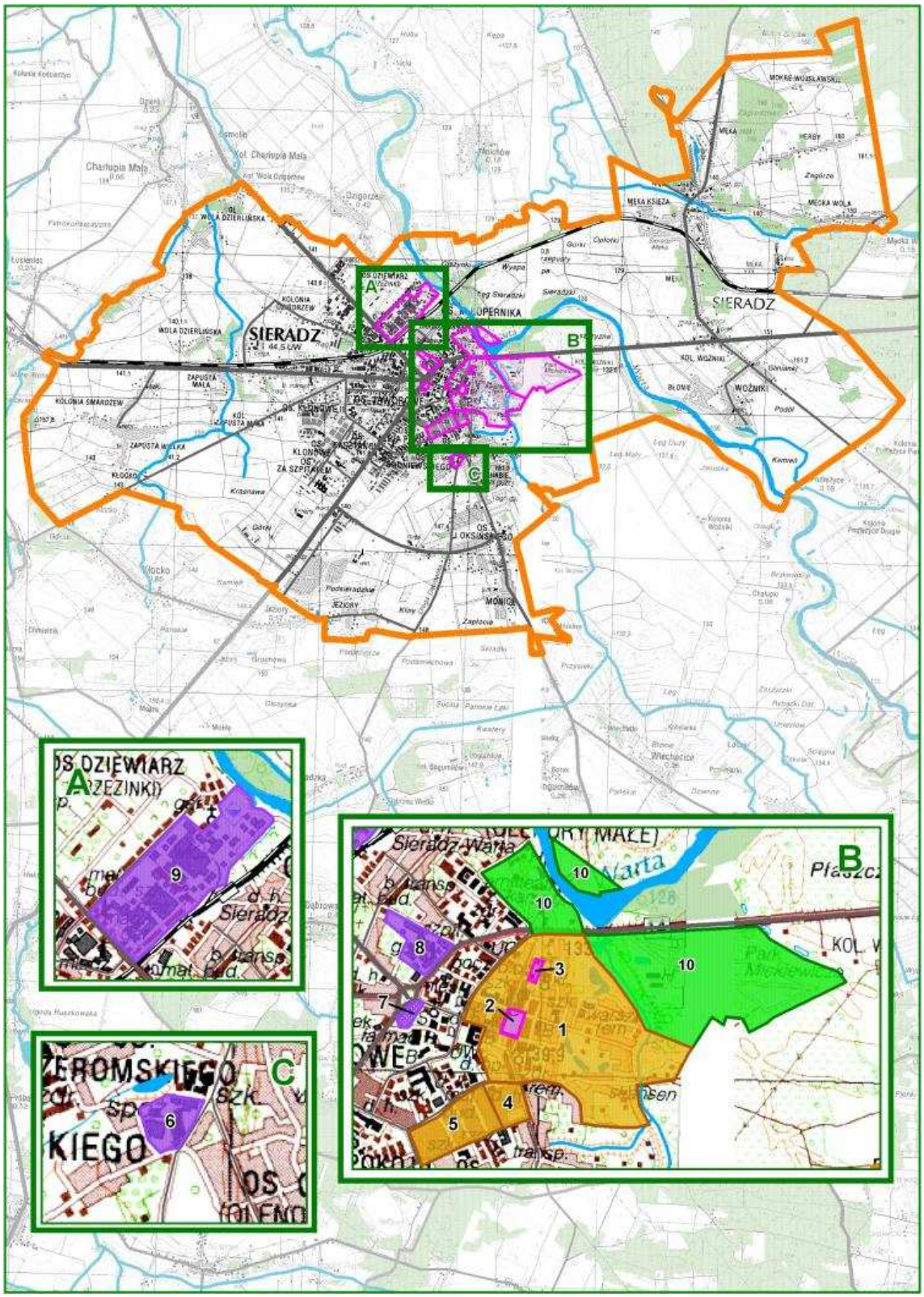
Rys historyczny

Sieradz jest jednym z najstarszych miast w Polsce. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z VI-VII w., zaś w XI w. na zachodnim skraju doliny Warty powstał gród kasztelański i podgrodzie. Pierwsza pisemna wzmianka o Sieradzu pojawiła się w 1136 r. i potwierdza jego miejski charakter. W owym czasie Sieradz wraz z Łęczycą stanowił zwarte i rozległe przestrzennie terytorium łęczycko-sieradzkie. Znaczenie gospodarcze i polityczne Sieradza wynikało z jego położenia komunikacyjnego. Na zachód od grodu przebiegał główny trakt handlowy między Wielkopolską i Małopolską a miasto obok Kalisza i Łęczycy było jednym z trzech głównych węzłów komunikacyjnych w Polsce środkowej. W XII w. Sieradz zaliczany był do silnych centrów i stolic na równi z Krakowem, Gnieznem i Wrocławiem, a w 1247 r. otrzymuje prawa miejskie. W XII – XV w. miasto było stolicą księstwa, miejscem walnych zjazdów oraz rozwijało się pod względem urbanistycznym. W XIV w. na miejscu grodu powstaje zamek, a miasto zostaje otoczone murami obronnymi, wałami i fosą. Od XV w. powstają i rozbudowują się przedmieścia. Największy rozkwit pod względem gospodarczym i kulturalnym przypada na początek XVI w. Wówczas Sieradz był ważnym ośrodkiem handlu. Koniec świetności miasta przypada na koniec XVI w.

Od początku XIX w. następował powtórny rozwój gospodarczy i społeczny Sieradza. Zabudowa miasta została uporządkowana wg planu geometrycznego, powstała wielka manufaktura sukiennicza z pierwszą maszyną parową na ziemiach polskich oraz tzw. trakt kalisko-fabryczny łączący Kalisz, Sieradz i Łódź. Połączenie kolejowe z Łodzią i Kaliszem zostało uruchomione w 1902 r. a w 1915 r. wybudowano pierwszą elektrownię. Po I wojnie światowej miasto zachowało charakter rolniczo-przemysłowy. Od połowy XX w. w Sieradzu powstawały zakłady odzieżowe, zbożowo-młynarskie, spirytusowe, mechaniczne oraz dziewiarskie, Rozwój przemysłu spowodował rozwój ludnościowy miasta co było przyczyną budowy nowych osiedli mieszkaniowych. W wyniku zmian administracyjnych z 1975 r. Sieradz jako stolica województwa zaczął się dynamicznie rozwijać. Obecnie jako stolica powiatu sieradzkiego miasto pełni rolę centrum administracyjno-gospodarczego w zachodniej części województwa.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

. Współczesne granice administracyjne Sieradza tworzą w przybliżeniu zarys elipsy o dłuższej osi rozciągniętej równoleżnikowo, prostopadle do doliny Warty. Najbardziej zurbanizowany obszar Sieradza tworzy w przybliżeniu zarys koła położonego na przecięciu osi wspomnianej wyżej elipsy, na zachodnich brzegach Żegliny i Warty. Tak zakreślone granice administracyjne miasta i usytuowanie głównych obszarów zurbanizowanych powoduje, że od wschodu i zachodu tereny zurbanizowane otoczone są niewspółmiernie szerokimi półpierścieniami terenów otwartych. Tereny zurbanizowane w Sieradzu można podzielić na pięć stref, wyraźnie rozpoznawalnych w terenie i różniących się rodzajem i wiekiem zabudowy, jej funkcją oraz układami urbanistycznymi.


SIERADZ
A
B
C
9
10
8
7
6
5
4
3
2
1

Pierwszą z tych stref jest stare miasto położone na zachodnim brzegu Żegliny u jej ujścia do Warty. Na wschodnim brzegu rzeki znajduje się jedynie wzgórze zamkowe z ruinami zamku z XIV wieku. Od XI do poł. XIIV wieku znajdował się tutaj gród książęcy. Między zachodnim brzegiem Żegliny a zwartą zabudową starego miasta znajduje się obszar dawnego podgrodzia. Na obecne zagospodarowanie tego obszaru składają się łąki i nieużytki miejskie oraz niska zabudowa jednorodzinna. Sporadycznie, zwłaszcza w zachodniej części omawianego obszaru, występują pojedyncze kamienice z przełomu XIX i XX wieku.

Na zachód od tego obszaru o rozciąga się właściwe stare miasto, lokowane na miejscu dawnej osady targowej. Układ urbanistyczny starego miasta jest typowym średniowiecznym układem szachownicowym dostosowanym do istniejącego wcześniej rozplanowania osady targowej. Rozplanowanie tej osady widoczne jest w krzywoliniowym przebieg ulic oraz w nieregularnym kształcie bloków urbanistycznych. Centrum układu średniowiecznego stanowi rynek zlokalizowany na miejscu dawnego placu targowego na skrzyżowaniu średniowiecznych szlaków handlowych. O przedlokacyjnej genezie rynku świadczy jego prostokątny kształt o dłuższej osi w kierunku NE – SW. Obszar starego miasta charakteryzuje się zwartą, pierzejową zabudową kamienicową, różnego wieku. Budynki mają na ogół dwie albo trzy kondygnacje.

Na południe od starego miasta, wzdłuż zachodniej krawędzi doliny Żegliny rozciąga się druga strefa zurbanizowana Sieradza. W części północnej, bliżej starego miasta, omawiana strefa ma niską, pierzejową zabudowę kamienicową z przełomu XIX i XX wieku, uzupełnioną zabudową jednorodzinną. Ku południowi zabudowa ta przechodzi w osiedla domów jednorodzinnych ciągnące się wąskim pasmem do południowej granicy miasta wzdłuż drogi wojewódzkiej 480.

Trzecia strefa zurbanizowana Sieradza rozciąga się na zachód i północ od starego miasta, wzdłuż zachodniej krawędzi doliny Warty. Zabudowa tej strefy charakteryzuje się średnim stopniem intensywności poziomej. Jest to głównie pierzejową zabudowa kamienicową z przełomu XIX i XX wieku oraz zabudowa jednorodzinna różnego wieku uzupełniona pojedynczymi blokami wielorodzinnymi.

Na zachód i południowy-zachód od strefy trzeciej i starego miasta rozciąga się czwarta strefa zurbanizowana. Strefa ta ma zarys trójkąta, którego północną krawędź wyznacza droga krajowa nr 12 a krawędź południowo-wschodnią tereny otwarte rozciągające się pomiędzy omawianą strefą a osiedlami jednorodzinnymi strefy drugiej. Wierzchołek tego trójkąta sąsiaduje ze starym miastem zaburzając jego średniowieczny układ urbanistyczny. W wierzchołku tym zlokalizowane są wszystkie urzędy administracji publicznej. Omawiana strefa ma więc układ sektorowy rozwijający się wzdłuż wspomnianej drogi krajowej nr 12 w kierunku na Kalisz oraz drogi krajowej nr 14 w kierunku na Widawę i Wrocław. Strefa ta charakteryzuje się blokową zabudową wielorodzinną, powstałą głównie po 1975 roku czyli w okresie kiedy Sieradz pełnił rolę miasta wojewódzkiego. Jedynie na wschód od drogi krajowej nr 14 blokowa zabudowa wielorodzinna przechodzi w zabudowę jednorodzinną.

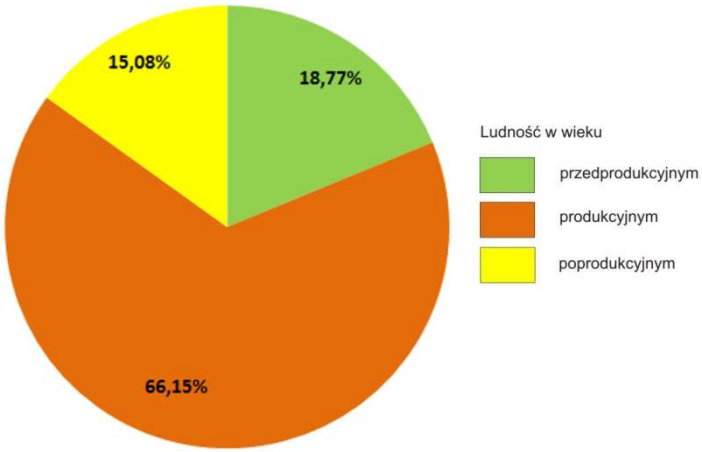
Na północny-zachód od starego miasta i na północ od nowych osiedli zabudowy blokowej, wzdłuż linii kolejowej i drogi krajowej nr 12 zlokalizowane są tereny przemysłowe rozwijające się od początków XX wieku. Najważniejszymi okresami rozwoju tych terenów są jednak lata pięćdziesiąte i siedemdziesiąte XX wieku czyli okresy socjalistycznego uprzemysłowienia i rozwoju Sieradza jako miasta wojewódzkiego. Pozostałe tereny przemysłowe o niewielkich stosunkowo powierzchniach zlokalizowane są na północ i południe od starego miasta w sąsiedztwie mieszkaniowych terenów drugiej, trzeciej i czwartej strefy zurbanizowanej Sieradza.

Na zewnątrz od powyższych stref zurbanizowanych zabudowa przechodzi w izolowane osiedla domów jednorodzinnych lub w zabudowę jednorodzinną typu zagrodowego. Zabudowa ta rozwija się wąskimi pasmami wzdłuż dróg wylotowych z miasta, pomiędzy którymi rozciągają się tereny otwarte, Jedynie na północ od linii kolejowej rozwijają się tereny przemysłowe a zabudowa mieszkaniowa występuje sporadycznie. Nowe strefy gospodarcze zlokalizowano również na otwartych terenach wzdłuż dróg krajowych nr 12 i 14 na zachód i południowy zachód od głównych terenów mieszkaniowych oraz przy wschodniej granicy Sieradza. Na wchód od linii rzek Żeglina – Warta rozciągają się tereny rolnicze. W dnie podmokłej doliny Warty na północ od ujścia Żegliny oraz w widłach obydwu rzek zlokalizowano duży kompleks sportowo-rekreacyjny.

Powyższy opis struktury funkcjonalno-przestrzennej Sieradza wskazuje, że kierunki rozwoju Sieradza w II poł. XX wieku odepchnęły miasto od rzeki i zmieniły jego układ przestrzenny. Na zachód od starego miasta powstało rondo z którego promieniście rozchodzą się drogi krajowe i wojewódzkie będące jednocześnie głównymi osiami układu drogowo-ulicznego Sieradza. Spowodowało to powstanie promienistego układu przestrzennego, który przekształca się w układ promienisto-koncentryczny wskutek budowy obwodnic i dróg łączących główne osie komunikacyjne. Pomimo wybudowania wspomnianego ronda nie wyprowadzono dróg krajowych i wojewódzkich z centrum Sieradza. Drogi te przechodzą przez południowy skraj starego miasta co spowalnia ruch samochodów, obniża komfort życia mieszkańców i utrudnia działania rewitalizacyjne.

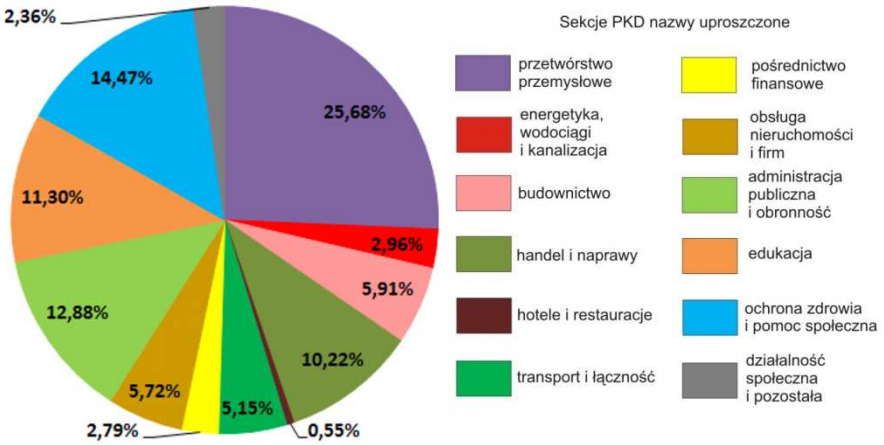
Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

W waloryzacji ośrodków miejskich województwa łódzkiego Sieradz zajął dość odległe, dwudzieste pierwsze miejsce, będąc zarazem jednym z tych miast, których potencjał społeczno-ekonomiczny najszybciej się obniża. Szczególnie zła w Sieradzu jest sytuacja demograficzna, stan infrastruktury technicznej oraz potencjał gospodarczy. Pomimo niewielkiego dodatniego przyrostu naturalnego wysokie ujemne saldo migracji jest odpowiedzialne za ujemny przyrost rzeczywisty w mieście. Dodatni przyrost naturalny tłumaczy stosunkowo duży udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, która wciąż przeważa liczebnie nad ludnością w wieku poprodukcyjnym.



Sieradz – Struktura wieku mieszkańców

W strukturze zatrudnienia największy udział ma sekcja przetwórstwa przemysłowego, jednak w porównaniu do innych ośrodków miejskich, nie jest to udział szczególnie wysoki. Duża liczba osób pracuje w Sieradzu w ochronie zdrowia i pomocy społecznej, administracji publicznej oraz edukacji. Największe firmy Sieradza to: Feber (branża motoryzacyjna) oraz Arsen (handel materiałami budowlanymi). W Sieradzu znajduje się także niewielka podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, położona przy drodze krajowej nr 12 przy skrzyżowaniu z ul. Szlachecką. W sieradzkiej podstrefie obecnie działają dwie firmy.



Sieradz – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Stojące przed miastem wyzwania to poprawa infrastruktury technicznej i kulturalnej oraz przyciągnięcie do Sieradza dużych inwestorów.

Struktura terenów wymagających rewitalizacji

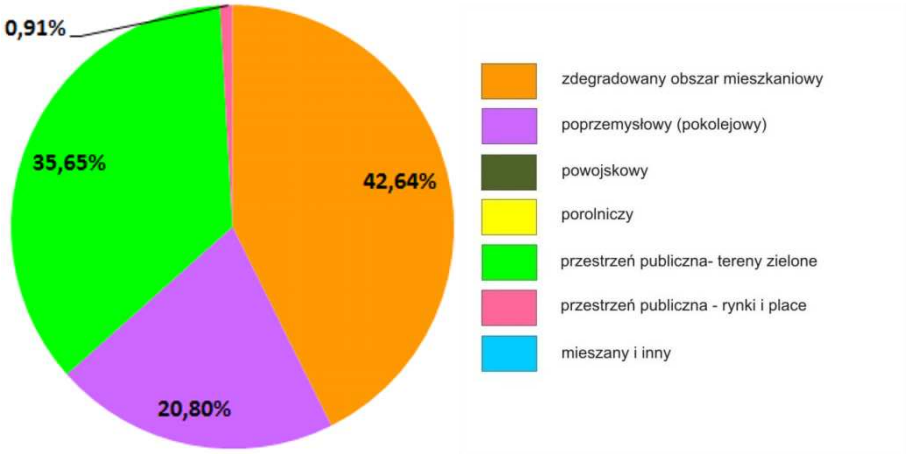
W Sieradzu wskazano 10 obszarów wymagających rewitalizacji o powierzchni całkowitej 161,9 ha. Obszary nr 1- 9 są ujęte w „Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Sieradza na lata 2009-2013". Obszar nr 10 został natomiast ujęty we wcześniejszej wersji Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2007-2013. Pomimo nie uwzględnienia w obecnej wersji LPR, obszar nr 10 został wskazany dla potrzeb niniejszego opracowania ze względu na ważną rolę dla mieszkańców miasta w dziedzinie rekreacji. Opisany w LPR obszar nr I czyli stare miasto i jego otoczenie, dla potrzeb niniejszego opracowania został podzielony na obszary nr 1, 2, 3 i 4. Obszary wskazane do rewitalizacji skoncentrowane są w zasadzie wokół centrum i średniowiecznego śródmieścia. Jedynie dwa z tych obszarów zlokalizowane są w innych rejonach Sieradza.

Struktura typologiczna obszarów wskazanych w Sieradzu do rewitalizacji charakteryzuję się słabym zróżnicowaniem w porównaniu z innymi inwentaryzowanymi miastami. Największe udziały ma typ zdegradowanych obszarów mieszkaniowych, ale nie jest to udział dominujący. Duży udział obszarów tego typu wynika z bardzo dużej powierzchni obszaru nr 1, który obejmuje stare miasto wraz z północnym fragmentem opisanej wyżej drugiej strefy zurbanizowanej.. Na obszar ten przypada prawie 1/3 ogólnej powierzchni wskazanej do rewitalizacji. Od południowego zachodu sąsiadują z obszarem nr 1 obszary nr 4 i 5, które również reprezentują typ zdegradowanych obszarów mieszkaniowych.

Obszar nr 1 sąsiaduje od wschodu i północnego-wschodu z obszarem nr 10. Większa część tego obszaru jest położona w dnie doliny Żegliny, na wschodnim brzegu rzeki. Jego północna część leży natomiast na zachodnim brzegu Żegliny u jej ujścia do Warty. Jest to obszar należący do zielonych terenów publicznych a jego bardzo duża powierzchnia wpływa na wysoki udział tego typu w strukturze typologicznej.

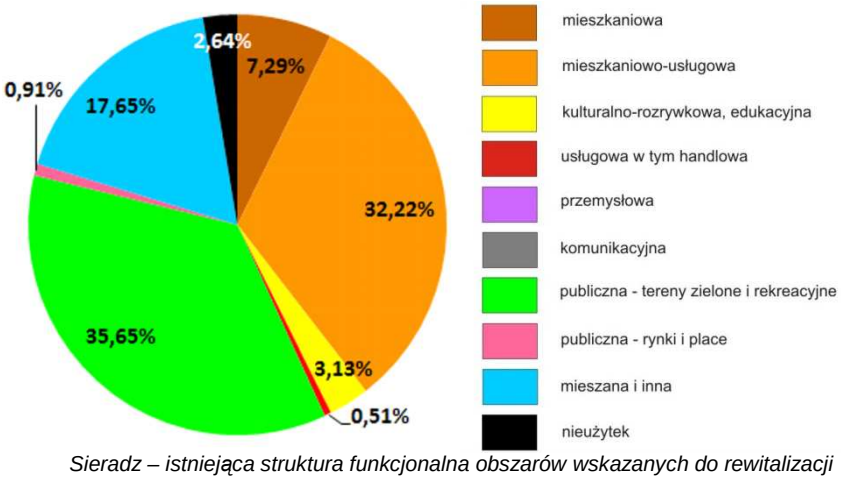
Jako odrębne obszary wymagające rewitalizacji wskazano rynek i tzw. plac teatralny, położone wewnątrz obszaru nr 1. Są to jedyne obszary reprezentujące typ rynków i placów publicznych a ich niewielka powierzchnia skutkuje marginesowym udziałem tego typu w strukturze typologicznej.

Na północny zachód od obszaru nr 1, w opisanej powyżej trzeciej strefie zurbanizowanej Sieradza zlokalizowane są poprzemysłowe obszary nr 7 i 8. Stosunkowo daleko na południe od obszaru nr 1, w południowo-zachodniej części drugiej strefy urbanizacji zlokalizowany jest kolejny poprzemysłowy obszar nr 6. Ten sam typ funkcjonalny ma również obszar nr 9. Obszar ten zlokalizowany jest w strefie obszarów przemysłowych na północny zachód od starego miasta i jest od niego oddzielony opisaną powyżej trzecią strefą urbanizacji Sieradza.



Sieradz – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

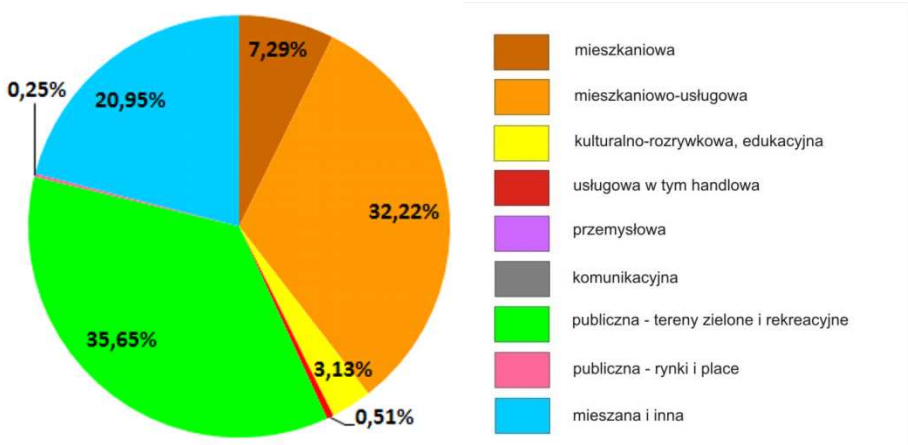
Obecna struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji jest bardziej zróżnicowana niż ich struktura typologiczna. Wynika to z istnienia terenów o wyraźnych funkcjach mieszkaniowych i kulturalnych w obrębie typu zdegradowanych obszarów mieszkaniowych. W porównaniu ze strukturą typologiczną brak w strukturze funkcjonalnej obszarów przemysłowych. Wynika to z konwersji funkcjonalnej dawnych obszarów przemysłowych. Niewielki stosunkowo odsetek tych obszarów jest obecnie nieużytkami miejskimi albo pełni wyłącznie funkcje handlowe. Większość terenów przemysłowych ma obecnie funkcje mieszane. Oprócz małych i średnich zakładów przemysłowych zlokalizowano tam sklepy, hurtownie, magazyny i zakłady naprawy różnego sprzętu. Odsetek powierzchni przestrzeni publicznych typu rynków i terenów zielonych odpowiada udziałowi tego typu obszarów w strukturze typologicznej.



Sieradz – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

W wyniku działań rewitalizacyjnych przewidzianych w zarówno w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Sieradza na lata 2009 – 2013 w strukturze funkcjonalnej obszarów wskazanych do rewitalizacji nie zajdą większe zmiany. Zwiększeniu ulegnie jedynie udział powierzchni funkcji mieszanych kosztem nieużytków i częściowo przestrzeni publicznej rynków i placów. Wynika to z planowanego zagospodarowania nieużytków

poprzemysłowych oraz uzupełnienia funkcji rynku o funkcję komunikacyjną. Funkcje obszarów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, publicznych przestrzeni zielonych oraz dotychczas zagospodarowanych terenów poprzemysłowych pozostaną takie same. Zmianie może ulec jedynie rodzaj konkretnej aktywności usługowej czyli struktura działowa usług na terenach poprzemysłowych.



Sieradz - planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Jak wspomniano Sieradz posiada Lokalny Program Rewitalizacji dla miasta Sieradza na lata 2009-2013 uchwalony w 2009 roku. Program ten zastępuje dotychczas obowiązujący Lokalny Program Rewitalizacji z 2007 roku. Program wcześniejszy obejmował większą liczbę obszarów wymagających rewitalizacji. W obecnym LPR zrezygnowano z rewitalizacji zdegradowanych obszarów mieszkaniowych i poprzemysłowych położonych z dala od centrum miasta oraz z publicznych przestrzeni zielonych. W nowym programie pozostawiono jedynie obszary skupione w centrum Sieradza albo w jego najbliższym otoczeniu. W porównaniu do poprzednio obowiązującego programu w nowym programie wskazano dodatkowo zdegradowany obszar mieszkaniowy nr 4. Jak wspomniano wyżej, na potrzeby niniejszego opracowania dołączono również zieloną przestrzeń publiczną obszaru nr 10.

Działania przewidziane w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla miasta Sieradza na lata 2009-2013 obejmują głównie remonty kamienic, bloków mieszkalnych i ulic oraz porządkowanie przestrzeni osiedli mieszkaniowych. Działania te mają poprawić warunki życia mieszkańców oraz uczynić ze starego miasta teren atrakcyjny turystycznie. Drugi rodzaj działań ma na celu niedopuszczenie do degradacji terenów poprzemysłowych i włączenie ich w strukturę funkcjonalną miasta i ścieżkę życia mieszkańców. W omawianym programie największy nacisk położono na kształtowanie tożsamości Sieradza oraz jego promocję poprzez ożywienie starego miasta. Ma ono być centrum kulturalnym i handlowym dla mieszkańców miasta i turystów.

Obszar nr 1: Centrum

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**57,23 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 znajduje się we wschodniej części zurbanizowanych terenów Sieradza, u ujścia Żegliny do Warty. Obejmuje on historyczne śródmieście z terenami grodu, podgrodzia i średniowiecznego miasta lokowanego. Do omawianego obszaru włączono również północny fragment opisanej wyżej drugiej strefy zurbanizowanej na zachodnim brzegu Żegliny z zabudową jednorodzinną i otwartymi terenami łąk nadrzecznych.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar nr 1 graniczy od północy z z ul. Sienkiewicza, która prowadzi dwie drogi krajowe nr 12 i 14. Przez teren przebiega również 6 dróg powiatowych oraz 19 dróg lokalnych. Takie sieć drogowo-uliczna zapewnia bardzo dobrą dostępność komunikacyjną obszaru ze wszystkich rejonów Sieradza oraz z obszarów pozamiejskich. Komunikację ta jest jednak utrudniona przez niskie parametry jezdne dróg lokalnych i ich słaby stan techniczny. Nie jest planowana rozbudowa sieci komunikacyjnej

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 1 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i Internet.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar jest w posiadaniu więcej niż 3 właścicieli, a są to: gmina, skarb państwa, właściciele prywatni oraz związki wyznaniowe. Może to utrudniać przeprowadzenie procesów rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 1, ze względu na położenie w historycznym centrum Sieradza, posiada bardzo wysoką wartość kulturową i uznawany jest za element tożsamości miasta. Znajduje się na nim 18 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Większość z nich, bo aż 10, to powstałe pomiędzy XVIII a XX w. kamienice. Najstarsza z nich, zwana kamienicą pojagiellońską, została wybudowana w XVI w. i obecnie mieści muzeum. Na południe od Rynku, przy ul. Kolegiackiej, znajduje się najstarszy sieradzki kościół farny pw. Wszystkich Świętych, wybudowany w stylu gotyckim pod koniec XIV w. Natomiast po północnej stronie Rynku, przy ul. Dominikańskiej, znajduje się XIII-wieczny zespół klasztorny dominikanów, obejmujący dawny klasztor oraz przyklasztorny kościół pw. św. Stanisława. Z innych zabytków Sieradza warto wymienić Dom Kata, Teatr Miejski czy dawny zajazd.

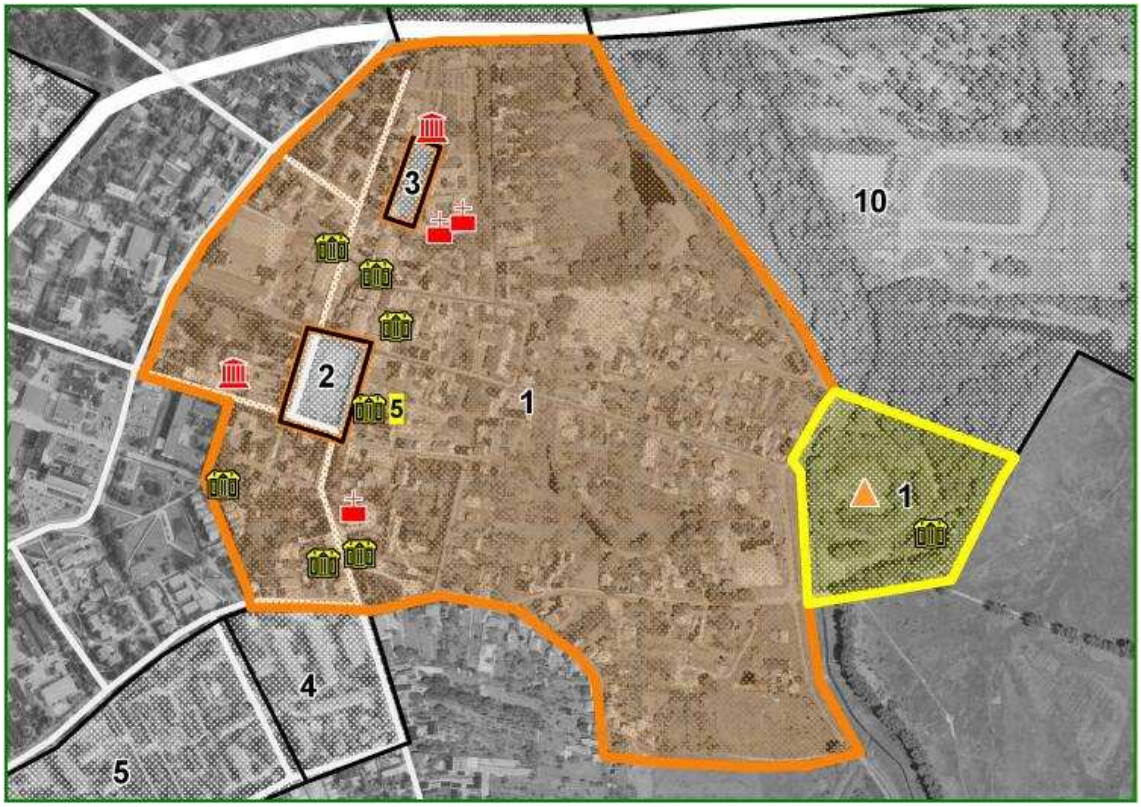
We wschodniej części omawianego terenu znajduje się wydzielony obszar zwany Wzgórzem Zamkowym. Na wzgórzu znajduje się XIII-wieczne grodzisko wraz z osadą i śladami rotundy romańskiej. U stóp wzgórza na początku lat 80-tych powstał i jest nadal rozbudowywany Sieradzki Park Etnograficzny, mieszczący obecnie 9 budynków, przeniesionych z różnych miejscowości. Pierwszym z nich był XIX-wieczny dom tkacza ze Zgierza, wpisany do rejestru zabytków.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

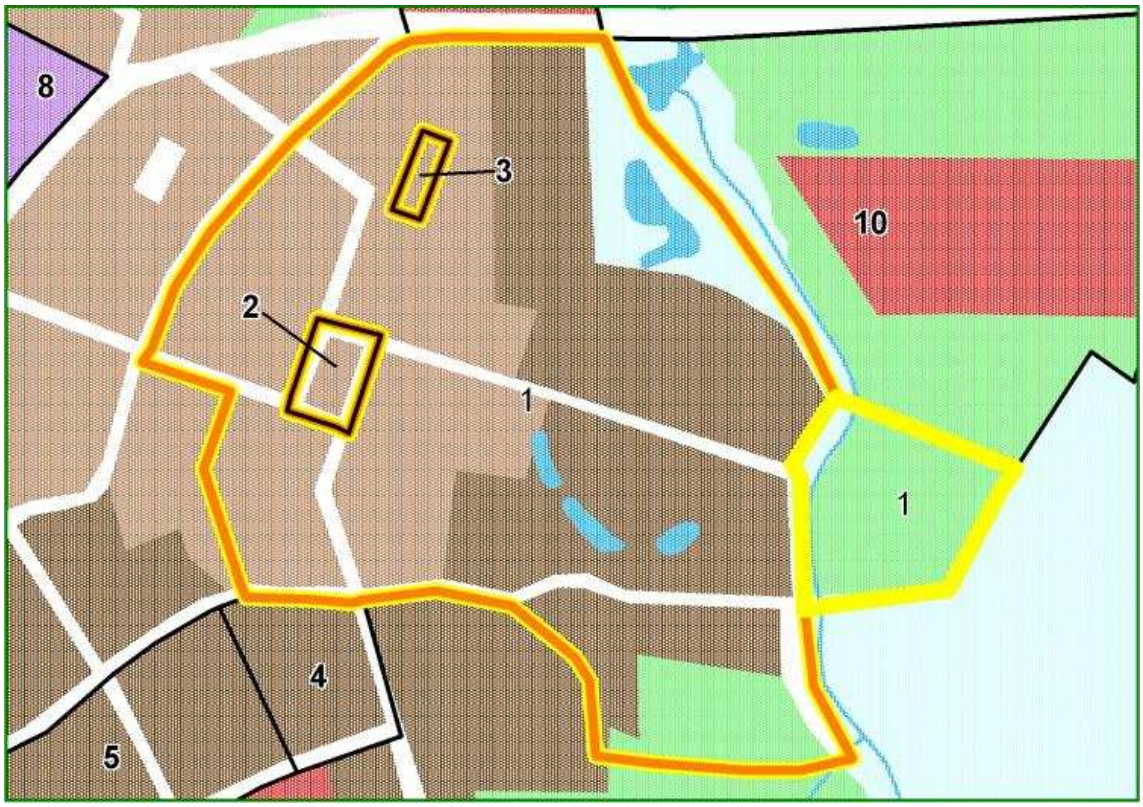
Omawiany obszar ze względu na pełnione funkcje został podzielony na 2 podobszary. Mniejszy z nich, mieszczący się na wschodzie i obejmujący Wzgórze Zamkowe, pełni funkcję kulturalno-rozrywkową i edukacyjną. Natomiast pozostała część pełni głównie funkcje mieszkaniowo-usługowe. Takie same funkcje są planowane w przyszłości.

W SUiKZP dla zachodniej części obszaru przewidziano funkcje mieszkaniowo-usługowe, dla środkowej zaś mieszkaniowe. Ponadto północno-wschodni fragment należy do doliny rzecznej, zaś dwa południowo-wschodnie mają służyć za zieleń urządzoną. Dla obszaru 1 ponadto uchwalony został MPZP, w którym to dla obszaru planowane są funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, kulturalne i handlowe. Ponadto wydawane tu były decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego, a dotyczyły one funkcji kulturalnej.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji na lata 2009-2013. Został on wytypowany ze względu na zły stan techniczny budynków i dróg, problemy społeczne (m.in. alkoholizm, przestępczość) oraz niewykorzystanie potencjału turystycznego i gospodarczego. W ramach programu przewidziana jest realizacja dwóch projektów. Pierwszy z nich – „Od elekcji królów Polski do epoki internetu – sieradzka starówka historycznym i kulturowym dziedzictwem regionu" - przewiduje wykonanie następujących działań:

1) rewitalizację obiektów w obrębie „Traktu Królewskiego" – m.in. renowację kościoła pw. Wszystkich Świętych i zespołu klasztornego, termomodernizację Teatru Miejskiego, utworzenie Centrum Informacji Kulturalnej, przebudowę Muzeum Okręgowego,
2) renowację części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz przygotowanie do użytkowania socjalnego budynku mieszkalnego, będących własnością publiczną,
3) utworzenie parku kulturowego w obrębie Wzgórza Zamkowego – przeprowadzenie badań archeologicznych, odtworzenie zarysów dawnego grodu oraz fosy, modernizację skansenu,
4) zagospodarowanie przestrzeni publicznej – nawiązanie poprzez zagospodarowanie terenu do historycznych bram wjazdowych i fragmentów murów, odtworzenie naturalnego koryta rzeki Żegliny wraz z zagospodarowaniem rekreacyjnym oraz budową ciągów pieszo-rowerowych, przebudowę i rozbudowę dróg powiatowych i gminnych wraz z budową i przebudową sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, przebudowę nowej nawierzchni i wykonanie obiektów budowlanych związanych z jej wyposażeniem oraz zagospodarowanie zielenią i elementami małej architektury,
5) budowę i uzupełnienie systemu monitoringu,
6) promocję kulturalno-turystyczną,
7) działania prospołeczne skierowane do mieszkańców rewitalizowanego obszaru.

Drugi projekt nosi nazwę „Renowacja kamienic prywatnych" i w jego ramach planuje się podjęcie działań modernizacyjnych kamienic mieszkalnych wraz z oficynami oraz ich renowację i modernizację wraz ze zmianą sposobu użytkowania w celu tworzenia nowych miejsc pracy, urządzenie wewnętrznych dziedzińców i podwórek.

Działania te wpłyną na poprawę estetyki omawianego obszaru i uporządkowanie tkanki miejskiej. Spowoduje to wzrost zainteresowania turystów i inwestorów, przyczyniając się do rozwoju społeczno-gospodarczego tego terenu. Projekty są już w trakcie realizacji.

Stan zagospodarowania obszaru

Zagospodarowanie obszaru nr 1 jest zróżnicowane zarówno co do intensywności poziomej jaki i rodzaju zabudowy oraz funkcji terenu. Na wschód od Żegliny znajduje się wzgórze zamkowe z ruinami zamku. Naprzeciw wzgórza na zachodnim brzegu Żegliny rozciągają się w dnie doliny otwarte tereny łąk i tereny Sieradzkiego Parku Etnograficznego, a dalej na zachód, tereny mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej, często zagrodowej oraz magazyny bazy transportowej. Cały ten obszar jest słabo uporządkowany i ma niski poziom estetyki. Budynki są często w złym stanie technicznym, a ulice i chodniki wymagają remontu. Ciągi piesze, zwłaszcza we wschodniej części mają charakter wydeptanych ścieżek.

Na zachód od strefy zabudowy jednorodzinnej rozciąga się średniowieczny układ urbanistyczny starego miasta. Jest to teren pierzejowej dwu-, trzykondygnacyjnej zabudowy kamienicowej z XIX w. i początków XX wieku. Nieliczne budynki są starsze np. gotycki dom Muzeum Miasta. Niektóre ulice starego miasta są wyremontowane, a budynki odrestaurowane np. gotycki kościół farny oraz podominikański zespół klasztorny. Jednak większość budynków znajduje się średnim i złym stanie technicznym, a ulice i chodniki wymagają remontu. Skąpa zieleń miejska wymaga odnowienia i pielęgnacji.

Na terenie starego miasta zlokalizowana jest niewielka liczba obiektów usługowych, w tym gastronomicznych oraz handlowych. Wśród tych ostatnich brakuje obiektów bardziej luksusowej konsumpcji, co może wynikać z sytuacji materialnej mieszkańców. W śródmieściu brakuje również instytucji tworzących typowo miejskie atrakcje. W dzień powszedni we wczesnych godzinach popołudniowych można zauważyć niewielką liczbę przechodniów, co świadczy o tym, że obszar starego miasta nie znajduje się na ścieżce dziennej mieszkańców Sieradza.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 sąsiaduje od południa z terenami otwartymi i terenami jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej rozciągającymi się w dolinie Żegliny. Tereny mają niski poziom zagospodarowania i estetyki. Na południowy-zachód i zachód od starego miasta rozciągają się tereny mieszkaniowe o wielorodzinnej zabudowie blokowej. Tereny te mają średni i dobry stan uporządkowania. Zieleń miejska jest dobrze utrzymana, jezdnie i chodniki są w dobrym stanie.

Od północnego zachodu omawiany obszar sąsiaduje z trzecią strefą zurbanizowaną Sieradza. Strefa ta charakteryzuje się mieszaną zabudową mieszkaniową wielo- i jednorodzinną. Przy czym zabudowę wielorodzinną stanowią kamienice z przełomu XIX i XX wieku. Stan techniczny, uporządkowanie i estetyka tej części miasta są słabe. Ulice, kamienice i chodniki wymagają remontów.

Na północ i północny-wschód od obszaru nr 1 rozciągają się tereny otwarte i tereny zieleni urządzonej zlokalizowane w dolinie Warty i międzyrzeczu Warty i Żegliny. Tereny te stanowią obszar nr 10 wskazany do rewitalizacji.

OPTYK
LiS

STUDIO RÓSA
ODZIEŻ NA WAGĘ

BRAMY

STOP

Obszar nr 2: Rynek Starego Miasta

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**publiczny rynek**
Pierwotna funkcja:	**publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**publiczny rynek**
Powierzchnia:	**1,07 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Rynek Starego Miasta znajduje się w centrum średniowiecznego układu urbanistycznego Sieradza pomiędzy podominikańskim zespołem klasztornym na północy a kościołem farnym na południu.. Rynek ten stanowi enklawę wewnątrz obszaru nr 1 i znajduje się w środkowo-zachodniej części tego obszaru.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar ma dobrą dostępność komunikacyjną. Ma dostęp do 3 dróg powiatowych (oraz 8 lokalnych. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 2 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i Internet.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy wyłącznie do jednego właściciela, którym jest gmina. Powinno to znacznie ułatwić proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Rynek Starego Miasta posiada zabytkowy układ rozplanowania i uznawany jest za element tożsamości miasta. Układ przestrzenny Starego Miasta zachował się od czasów średniowiecza. W przeszłości centralne miejsce na rynku zajmował ratusz, który upamiętniony jest przez jego ceglany zarys wyłożony w bruku.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznego rynku lub placu. W przyszłości planowane jest rozszerzenie funkcji tego obszaru o miejsca parkingowe. W SUiKZP obszar ten pełni funkcję mieszkaniowo-usługową, w MPZP pełni natomiast funkcję publicznego rynku.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji na lata 2009-2013. Został tu zauważony niewykorzystany potencjał turystyczny i gospodarczy Rynku. W ramach programu zrealizowany zostanie projekt „Od elekcji królów Polski do epoki Internetu – sieradzka starówka historycznym i kulturowym dziedzictwem regionu". Planowana jest przebudowa nawierzchni Rynku oraz budowa obiektów, urządzeń i elementów małej architektury stanowiących wyposażenie placu. Odrestaurowanie terenu wpłynie na napływ inwestorów i turystów, a Rynek stanowić będzie centralny punkt życia kulturalnego.

Stan zagospodarowania obszaru

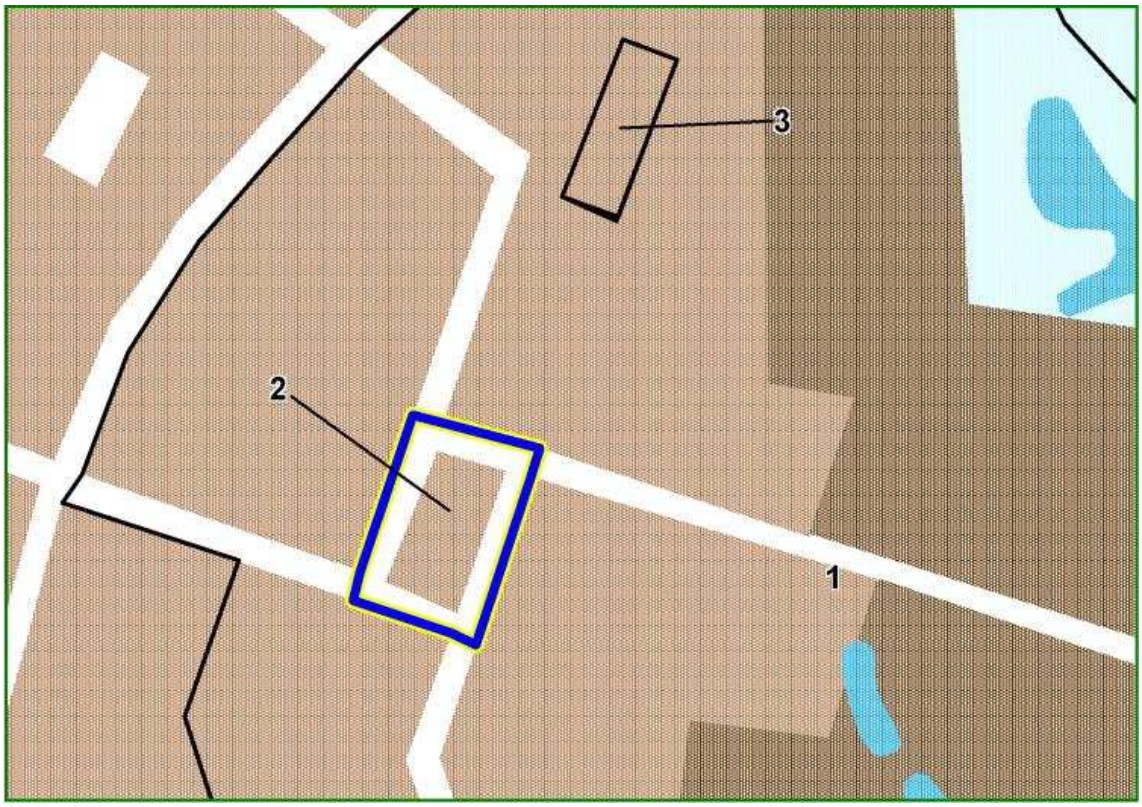
Obszar nr 2 obejmuje płytę Rynku oraz ograniczające ją ulice i chodniki. Płyta rynku ma zarys prostokąta o dłuższym boku zorientowanym w kierunku NE-SW. Ulice i chodniki są wyremontowane i czyste. Płyta rynku jest uporządkowana i estetyczna chociaż wymaga remontu. Na płycie Rynku zlokalizowane są trawniki i krzewy oraz drzewa. Drzewa rosną również na chodnikach wokół Rynku. Brakuje jednak wyposażenia gastronomicznego i sprzyjającego wypoczynkowi. Rynek pełni obecnie częściowo funkcje przestrzeni publicznej a częściowo parkingu. Należy zauważyć, że jest to część miasta nie będąca częścią dziennej ścieżki większości mieszkańców Sieradza.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Rynek otoczony jest przez tereny mieszkaniowo-usługowe obszaru nr 1. W tej części średniowiecznego układu urbanistycznego znajduje się duża liczba odrestaurowanych kamienic m.in. kamienice tworzące pierzeje wokół rynku. Najbliższe otoczenie Rynku reprezentuje wysoki poziom estetyki i uporządkowania, brakuje jednak większej liczby obiektów usługowych zwłaszcza gastronomicznych i kulturotwórczych, które przyciągałyby turystów i mieszkańców miasta włączając omawiany obszar w ich ścieżkę dzienną.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



BOGMAR

Obszar nr 3: Plac Teatralny

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**publiczny plac**
Pierwotna funkcja:	**publiczny plac**
Obecna funkcja:	**publiczny plac**
Powierzchnia:	**0,4 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 zlokalizowany jest w północnej części średniowiecznego układu urbanistycznego Sieradza, w jego najstarszej części obok klasztornego zespołu podominikańskiego z XIII wieku. Omawiany obszar stanowi enklawę w północno-zachodniej części obszaru nr 1.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Przez obszar nr 3 przebiega tylko jedna droga lokalna a na zachód od niego droga powiatowa. Kilkadziesiąt metrów na północ od omawianego obszaru przebiega ulica prowadząca drogi krajowe 12 i 14. Łączy się ona ze wspomnianą wyżej drogą powiatowa. Takie położenie w układzie drogowo-ulicznym Sieradza zapewnia obszarowi nr 3 średnią dostępność komunikacyjną z pozostałymi obszarami miasta i obszarami pozamiejskimi. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 3 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i Internet.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy wyłącznie do jednego właściciela, którym jest gmina. Powinno to znacznie ułatwić proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Plac Teatralny znajduje się w obrębie średniowiecznego układu urbanistycznego, posiada więc zabytkowy układ rozplanowania. Został niedawno odnowiony i stanowi piękne tło dla budynku Teatru Miejskiego oraz zespołu klasztornego.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznego rynku lub placu i planowane jest zachowanie tej funkcji w przyszłości. W SUiKZP dla tego terenu przewidywana jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, zaś w MPZP – plac wraz z ciągami pieszymi.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obszar objęty jest Lokalnym Programem Rewitalizacji na lata 2009-2013. W jego ramach realizowany jest projekt „Od elekcji królów Polski do epoki Internetu – sieradzka starówka historycznym i kulturowym dziedzictwem regionu". Teren placu został już odnowiony i zrewitalizowany.

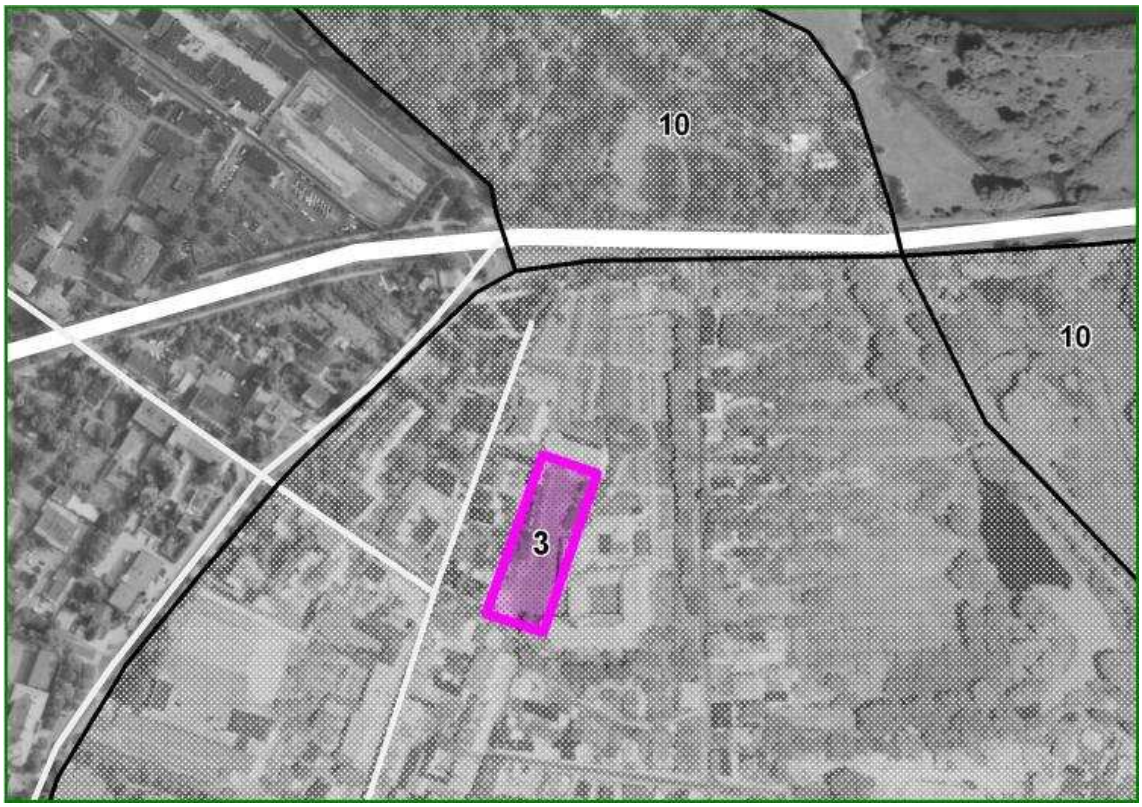
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 3 ma kształt wydłużonego prostokąta, którego dłuższy bok ma orientację NE-SW i obejmuje tylko płytę Placu Teatralnego. Płyta jest odnowiona a teren uporządkowany i o wysokim stopniu estetyki. Obecnie oprócz funkcji przestrzeni publicznej obszar nr 3 pełni częściowo funkcję parkingu.

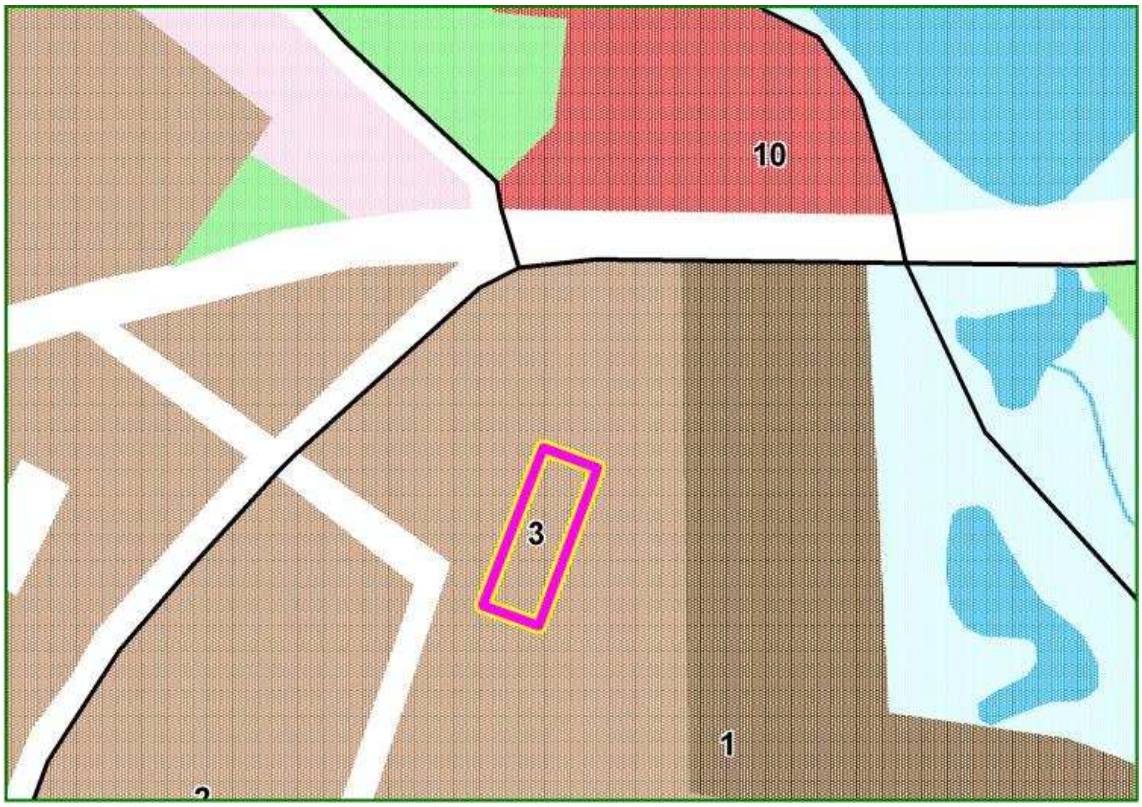
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północy perspektywę placu zamyka klasycystyczna bryła teatru miejskiego, od którego plac wziął swoją nazwę. Teatr wymaga remontu, ale jest obecnie użytkowany jako scena impresaryjna oraz scena zamiejscowa Teatru im. S. Jaracza w Łodzi. Od wschodu Plac Teatralny jest ograniczony zabudowaniami trzynastowiecznego zespołu klasztornego Dominikanów. Budynki klasztorne i kościół są odrestaurowane i pełnią obecnie swoje pierwotne funkcje z tym, że o.o. Dominikanów zastąpił zakon żeński. W zamurowanych obecnie krużgankach klasztornego wirydarza odsłonięto niedawno fragmenty trzynastowiecznych fresków. Od zachodu plac teatralny sąsiaduje z niewielkim, uporządkowanym skwerem, a od południa z mieszkaniowo-usługową zabudową starego miasta. Zabudowa ta oraz ulice i chodniki tej części starego miasta wymagają jednak remontów i reprezentują średni poziom uporządkowania i estetyki.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



TR MIEJSKI

Obszar nr 4: Osiedle Polna – 1

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**3,33 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 4 znajduje się w środku Sieradza, w czwartej strefie zurbanizowanej o wielorodzinnej zabudowie blokowej, Omawiany obszar zlokalizowany jest przy południowo-wschodniej granicy tej strefy i jednocześnie przy południowej granicy średniowiecznego układu urbanistycznego starego miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar nr 4 otoczony jest przez cztery drogi powiatowe, a przez jego środek przebiega droga lokalna. Drogi te łączą się z drogami krajowymi, dają dobrą dostępność komunikacyjną z pozostałą częścią miasta. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 4 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i Internet.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa, właściciele prywatni oraz spółdzielnia mieszkaniowa. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesów rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową i planowane jest jej zachowanie zarówno przez ankietowanych, jak i w SUiKZP. Dla tego terenu nie obowiązuje MPZP, dlatego były tu wydawane decyzje o WZiZT, żadna z nich jednak nie dotyczyła inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym obszarze obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. Zostały tu zauważone problemy społeczne, takie jak przestępczość i alkoholizm, a także techniczna degradacja budynków i dróg. W ramach programu realizowany jest projekt „Rewaloryzacja przestrzeni na osiedlu mieszkaniowym Polna-Północ". Planowana jest m.in. modernizacja chodników i dróg, rewaloryzacja terenów zielonych, wykonanie małej architektury oraz infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, modernizacja i uzupełnienie infrastruktury technicznej i działania prospołeczne skierowane do mieszkańców. Do tej pory żadne działania nie zostały jeszcze zrealizowane.

Stan zagospodarowania obszaru

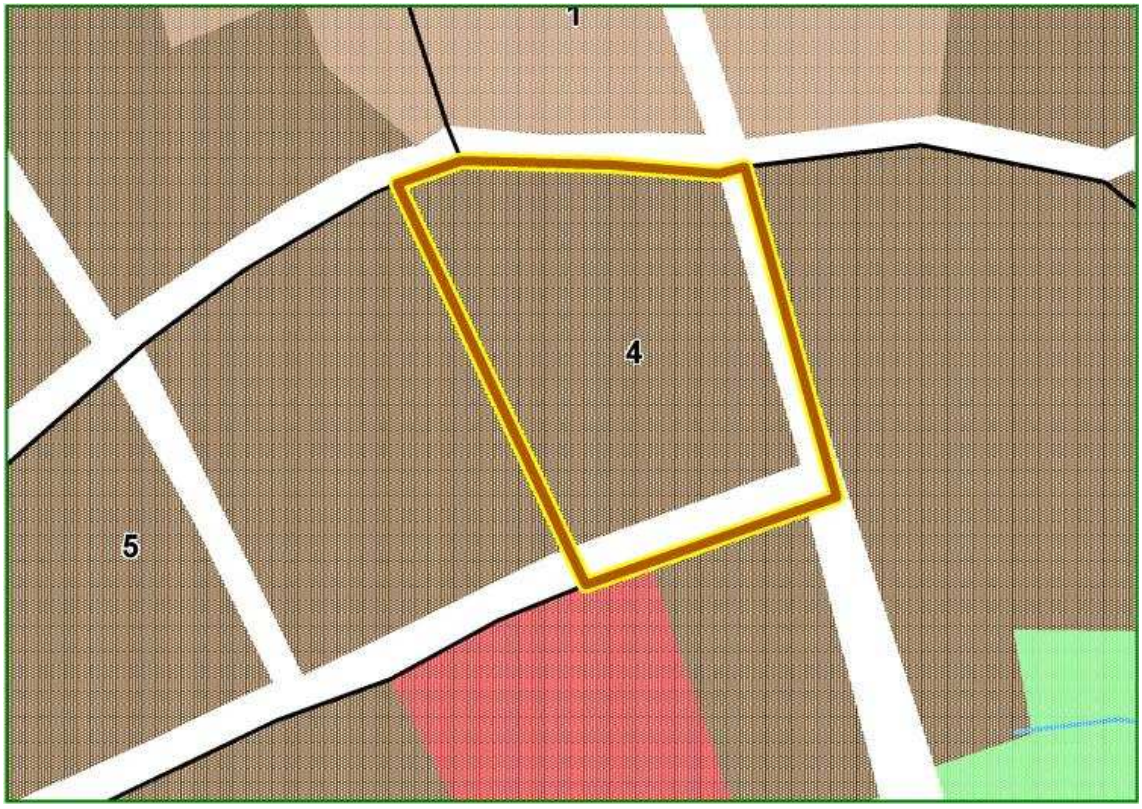
Obszar nr 4 ma kształt trapezu o podstawach zorientowanych w kierunku NW-SE. Jest to część terenu mieszkaniowego o zabudowie blokowej z połowy lat siedemdziesiątych XX wieku. Przestrzenie międzyblokowe zagospodarowane są w postaci zieleni urządzonej (trawniki, drzewa, krzewy) oraz placów zabaw. Cały obszar ma średni poziom uporządkowania i estetyki. Domy, ulice i chodniki wymagają remontów, a trawniki pielęgnacji. Tereny mieszkaniowe mają średnie wyposażenie w obiekty usługowe. Na dobrym poziomie rozwinięta jest jedynie sieć sklepów spożywczych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar sąsiaduje od północy z obszarem nr 1, a od zachodu z obszarem nr 5. Na wschód i południe od obszaru 4 znajduje się rozproszona zabudowa jednorodzinna o małej intensywności poziomej i charakterze zagrodowym. Dalej w kierunku wschodnim i południowym znajdują się tereny otwarte z mało intensywną zabudową jednorodzinną.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



6
KRAKOWSKIE
PRZEDMIEŚCIE
EPD 73EN

FAKRO
domus

Obszar nr 5: Osiedle Polna – 2

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**8,48 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 5 znajduje się, podobnie jak obszar nr 4 , w południowej części strefy o wielorodzinnej zabudowie blokowej i jest kontynuacją obszaru 4 w kierunku południowo-zachodnim od starego miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 5 otoczony jest prze cztery drogi powiatowa a jedna droga powiatowa odchodzi od niego w kierunku północnym. Przez omawiany obszar przebiegają ponadto trzy drogi lokalne. Drogi te, łączące się z drogami krajowymi. Taki układ drogowo-uliczny i położenie w przestrzeni Sieradza daje obszarowi nr 5 dobre połączenie z resztą miasta oraz z regionem. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 5 jest wyposażony we wszystkie media i internet.

Struktura własnościowa

Obszar należy do wielu właścicieli, a są nimi gmina, skarb państwa, właściciele prywatni, a także spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową i planowane jest jej zachowanie zarówno przez ankietowanych, jak i w SUiKZP. Dla tego terenu nie obowiązuje MPZP. Były tu wydawane decyzje o WZiZT, żadna z nich jednak nie dotyczyła inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym obszarze obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. Zostały tu zauważone problemy społeczne, takie jak przestępczość i alkoholizm, a także techniczna degradacja budynków i dróg. W ramach programu realizowany jest projekt „Rewaloryzacja przestrzeni na osiedlu mieszkaniowym Polna-Północ". Planowana jest m.in. modernizacja chodników i dróg, rewaloryzacja terenów zielonych, wykonanie małej architektury oraz infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, modernizacja i uzupełnienie infrastruktury technicznej i działania prospołeczne skierowane do mieszkańców. Do tej pory żadne działania nie zostały jeszcze zrealizowane.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 5 ma w przybliżeniu kształt prostokąta o dłuższym boku zorientowanym w kierunku NE-SW. Wielorodzinna zabudowa blokowa tego obszaru ma zróżnicowany wiek i rodzaj. W północno-zachodniej części omawianego obszaru znajduje się powojskowe osiedle o trzykondygnacyjnych ceglanych budynkach z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych XX w. Trzecia kondygnacja budynków z lat pięćdziesiątych ma charakter mansardy mieszkalnej. W kierunku południowo-zachodnim zabudowę stanowią cztero- i pięciokondygnacyjne bloki z lat siedemdziesiątych. W części południowo-zachodniej dominują natomiast dziesięciokondygnacyjne wieżowce z lat siedemdziesiątych XX wieku. Wśród zabudowy blokowej sporadycznie występują domy jednorodzinne.

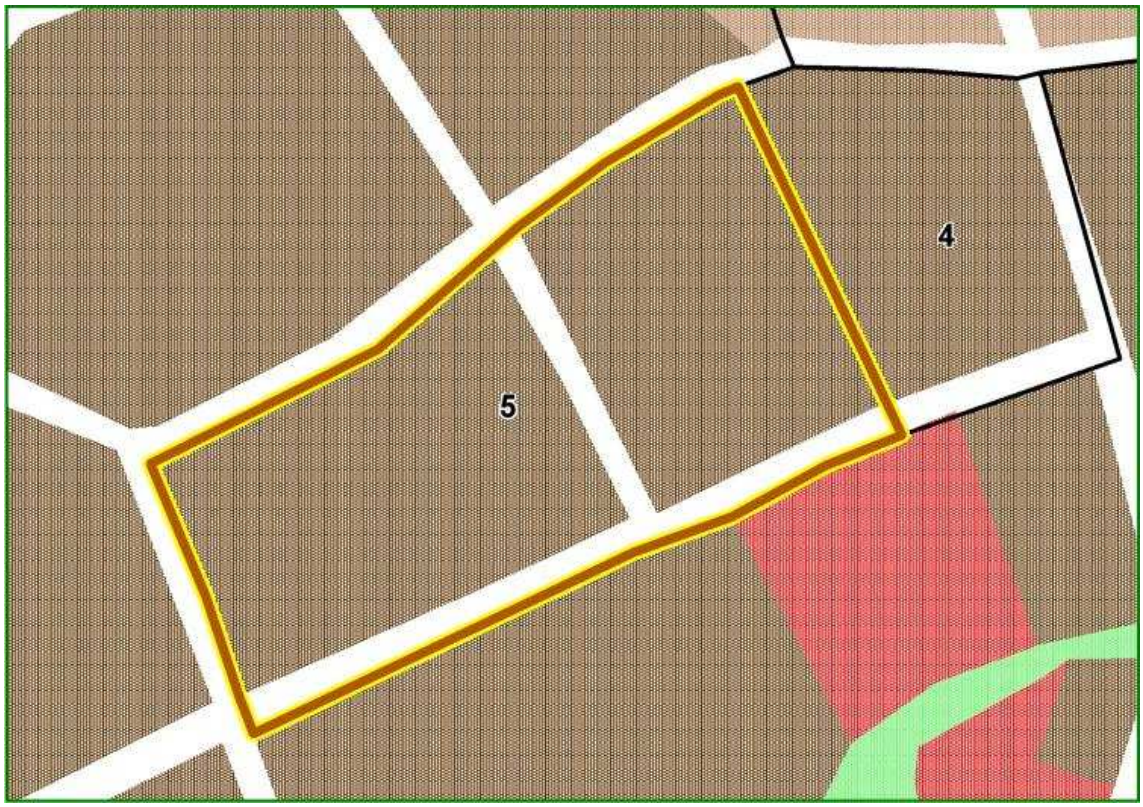
Obszar jest dość dobrze wyposażony w usługi podstawowe zlokalizowane w pawilonach handlowo-usługowych. Elementami zagospodarowania przestrzeni międzyblokowych są drzewa, krzewy, trawniki, ławki i place zabaw dla dzieci. Najlepszy stan techniczny i estetykę reprezentują bloki z lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych, a najgorszy wieżowce z lat siedemdziesiątych. Ogólny stan uporządkowania i estetyki omawianego obszaru można określić jako średni. Remontów wymagają ulice i chodniki a trawniki pielęgnacji.

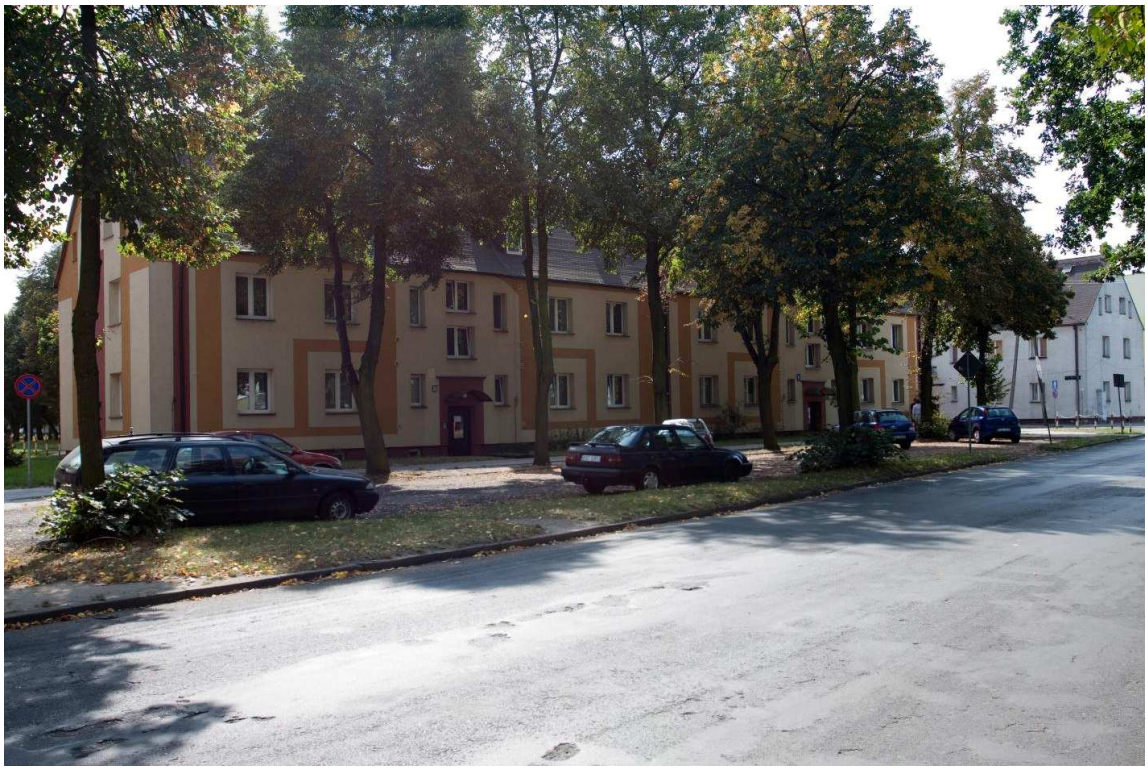
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od wschodu omawiany obszar sąsiaduje z obszarem nr 4, a od północy i południowego-zachodu z terenami wielorodzinnej zabudowy blokowej z lat siedemdziesiątych. Stan zagospodarowania tych terenów i obszaru nr 5 jest podobny. Od południa i południowego-wschodu z obszarem nr 5 sąsiaduje pas mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej o wysokim poziomie estetyki i uporządkowania.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





mięso
wędliny
mięso
wędliny
LOMBARD
GROSZ

Obszar nr 6: Winiarnia

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**przemysłowa, handlowa**
Powierzchnia:	**2,34 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 6 położony jest na południe od Starego Miasta i strefy wielorodzinnej zabudowy blokowej w drugiej strefie zurbanizowanej Sieradza. Otoczeniem tego obszaru są tereny otwarte i rozproszona zabudowa jednorodzinna.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 ma średnie położenie komunikacyjne. Ze śródmieściem łączy go jedna droga powiatowa, która w niewielkiej odległości łączy się z kolejną drogą wojewódzką Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 6 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy w całości do jednego, prywatnego właściciela, co powinno ułatwić proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada większej wartości kulturowej, uznawany jest jednak za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni mieszane funkcje – handlowe i przemysłowe – i nie jest planowana ich zmiana. W SUiKZP planowane są dla tego terenu funkcje produkcyjno-usługowe. Nie obowiązuje tu MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym obszarze obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. W jego ramach przewidziane jest przystosowanie obiektów poprzemysłowych dawnej winiarni do pełnienia funkcji związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej z uwzględnieniem działań rewitalizacyjnych w obiektach atrakcyjnych kulturowo. Przyczyni się to do powstania nowych podmiotów gospodarczych, ochrony obiektów historycznych i może być impulsem do rozwoju gospodarki lokalnej.

Stan zagospodarowania obszaru

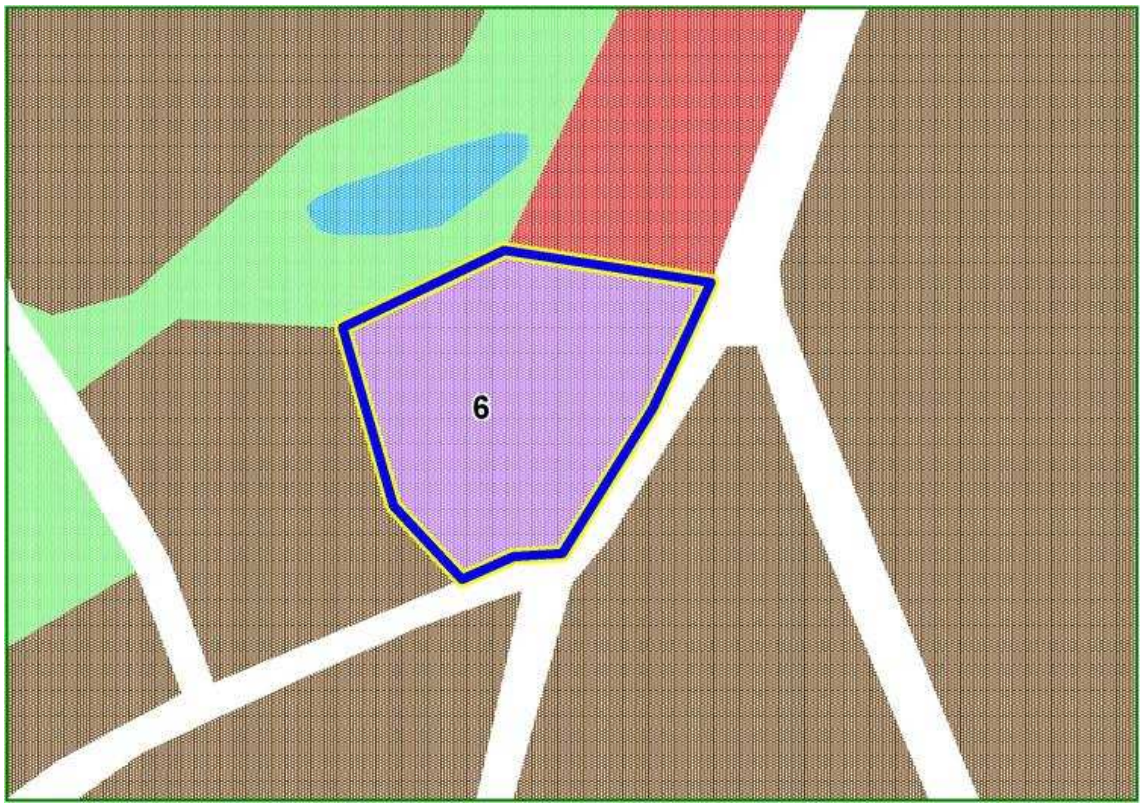
Obszar nr 6 ma kształt nieregularnego sześcioboku. Obszar ten obejmuje tereny dawnej wytwórni win. Obszar jest słabo uporządkowany i ma niski poziom estetyki. Na obszarze tym nie przeprowadzono żadnych inwestycji. W dawnych budynkach produkcyjnych i biurowych prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa albo są one nieużytkowane.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 6 otoczony jest przez osiedla domów jednorodzinnych. Od północy zabudowa jednorodzinna ma charakter zagrodowy. Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru nr 6 od strony północnej stanowi łąka i niewielki staw zlokalizowane w dnie potoku będącego lewym dopływem Żegliny.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 7: Herbapol

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**usługowa, przemysłowa**
Powierzchnia:	**0,83 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 7 znajduje się w środkowej części zurbanizowanych terenów Sieradza po południowo-wschodniej stronie ronda będącego głównym węzłem drogowym miasta. Północno-zachodnia granica omawianego terenu sąsiaduje bezpośrednio z drogą krajową nr 14. Obszar zlokalizowany jest na wschodniej granicy strefy wielorodzinnej zabudowy blokowej na zachód od starego miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar nr 7 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Położony jest tuż obok najważniejszego skrzyżowania w mieście, łączącego 3 drogi krajowe. Sam obszar ma natomiast bezpośrednie połączenie z drogą krajową nr 14 oraz drogą powiatową. Taka sytuacja ułatwia dojazd z każdej części Sieradza oraz z terenów pozamiejskich. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 7 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy w całości do jednego, prywatnego właściciela, co powinno ułatwić proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcje przemysłowe i usługowe i nie jest planowana ich zmiana. W SUiKZP obszar pełni funkcję mieszkaniowo-usługową, zaś w MPZP usługową. Były tu także wydawane decyzje o WZiZT, nie dotyczyły one jednakże inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym obszarze obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. W jego ramach planuje się nadanie nowej funkcji społeczno-gospodarczej zdegradowanej przestrzeni poprzemysłowej, w tym adaptację budynków i uporządkowanie terenów otaczających. Ożywienie tego terenu powinno korzystnie wpłynąć na rozwój miasta. Dobre wyposażenie infrastrukturalne oraz programy wsparcia instytucjonalnego mogą przyczynić się do powstania wielu nowych miejsc pracy.

Stan zagospodarowania obszaru

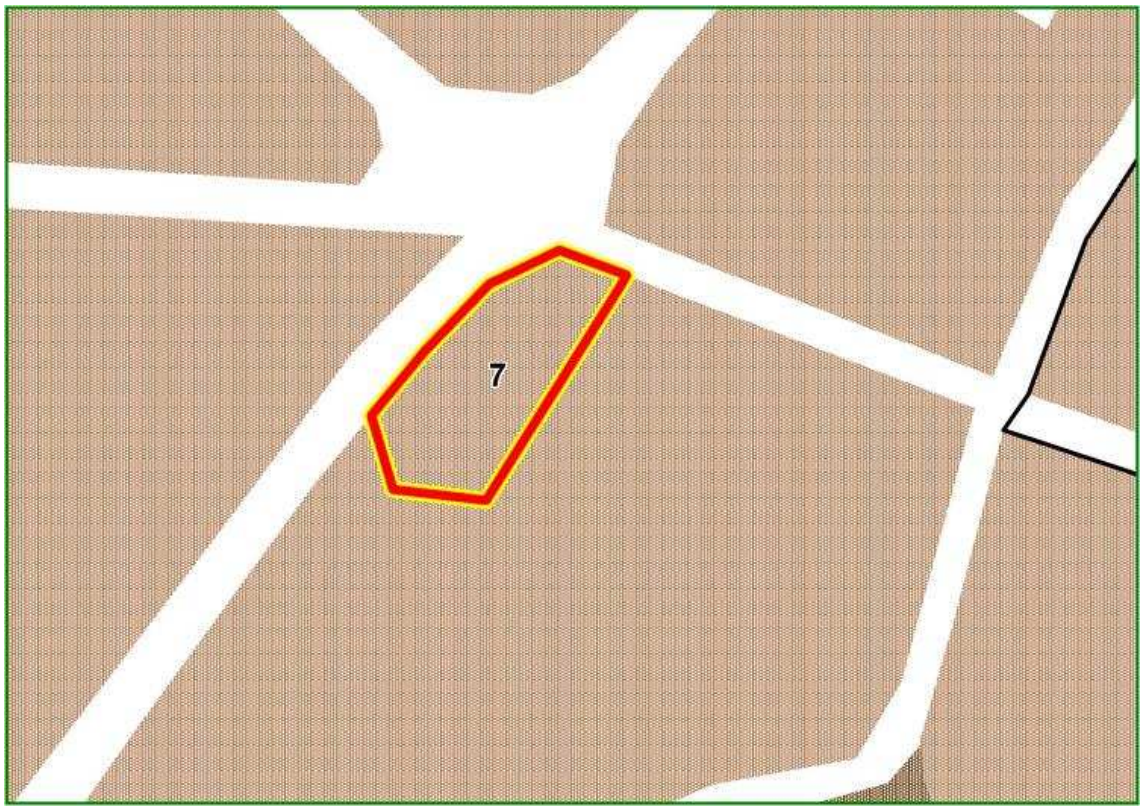
Omawiany obszar ma wrzecionowaty kształt, którego dłuższa oś ma kierunek NE-SW, równoległy do przebiegu sąsiadującej z obszarem drogi krajowej nr 14. Część dawnych zabudowań pofabrycznych została rozebrana, a na ich miejscu powstają nowe budynki. Teren jest nieuporządkowany i ma niski poziom estetyki co wynika z trwających inwestycji. Estetyczny wygląd mają odremontowane albo nowo powstałe obiekty.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Z obszarem nr 7 sąsiaduje od południowego-wschodu teren o funkcjach administracyjnych. Na terenie tym wokół Placu Wojewódzkiego skoncentrowane są najważniejsze urzędy i instytucje administracyjne Sieradza i powiatu sieradzkiego. W pozostałych kierunkach rozpościera się wielorodzinna, blokowa zabudowa mieszkaniowa z drugiej połowy lat siedemdziesiątych i z lat osiemdziesiątych XX w. Osiedla te mają średni stan uporządkowania i estetyki, domy często wymagają remontu, podobnie jak ulice i chodniki, a zieleń miejska powinna być odnowiona.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Biedronka

Obszar nr 8: Polmos

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowy**
Obecna funkcja:	**nieużytek**
Powierzchnia:	**4,28 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 8 znajduje się północnej części zurbanizowanych terenów Sieradza, na północny-zachód od Starego Miasta, pomiędzy nim a linią kolejową i terenami przemysłowymi ukształtowanymi w II poł. XX wieku. Omawiany obszar jest zlokalizowany w pobliżu południowo-zachodniej granicy opisanej wyżej trzeciej strefy zurbanizowanej Sieradza. W najbliższym sąsiedztwie obszaru, od strony południowo-zachodniej, znajduje się rondo będące głównym węzłem drogowo-ulicznym miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 8 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Znajduje się w centrum miasta, przy ul. Sienkiewicza, którą przebiegają drogi krajowe nr 12 i 14. Ponadto ma dostęp także do dwóch dróg powiatowych

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 8 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i Internet.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy w całości do jednego, prywatnego właściciela, co powinno ułatwić proces rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie ma większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar jest aktualnie nieużytkiem, w przyszłości ma natomiast pełnić funkcje handlowe i przemysłowe. Podobnie w SUiKZP teren ten ma pełnić funkcje produkcyjno-usługowe. Nie obowiązuje tu MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Na omawianym obszarze obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. W jego ramach planuje się nadanie nowej funkcji społeczno-gospodarczej zdegradowanej przestrzeni poprzemysłowej, w tym adaptację budynków i uporządkowanie terenów otaczających. Ożywienie tego terenu powinno korzystnie wpłynąć na rozwój miasta. Dobre wyposażenie infrastrukturalne oraz programy wsparcia instytucjonalnego mogą przyczynić się do powstania wielu nowych miejsc pracy.

Stan zagospodarowania obszaru

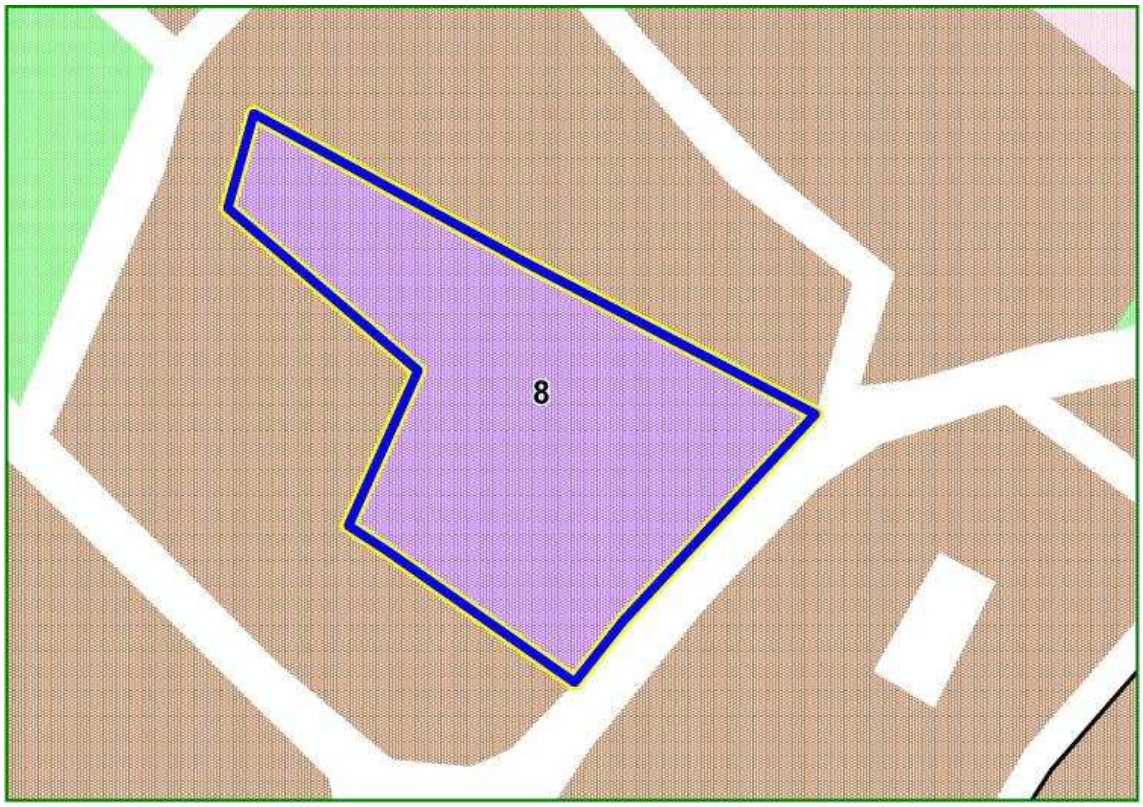
Obszar nr 8 obejmuje tereny i budynki poprzemysłowe po zakładach przemysłu spirytusowego Polmos. Tereny te są uporządkowane a budynki zadbane. Omawiany obszar jest obecnie nieużytkiem miejskim.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 8 otoczony jest przez tereny mieszkaniowo-usługowe należące do trzeciej strefy zurbanizowanej Sieradza. Jedynie część północno-zachodnia granicy omawianego obszaru sąsiaduje z ogrodami działkowymi. Od południowego-wschodu z obszarem sąsiadują tereny o mieszanej zabudowie blokowo-kamienicowej uzupełnionej domami jednorodzinnymi. Ku północy zabudowa zmienia się na jednorodzinną, częściowo zagrodową. Taki rodzaj zabudowy otacza obszar nr 8 od północnego-wschodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu, Dalej w kierunku północno-wschodnim znajduje się osiedle mieszkaniowe o zabudowie blokowej, a w kierunku północno-zachodnim cmentarz.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



NA TERENIE ZAKŁADU
PALENIE
SUROWO WZBRONIONE
STOP

Obszar nr 9: Sira

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**przemysłowo-usługowa**
Powierzchnia:	**26,23 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 9 znajduje się w na północy Sieradza, w północno-wschodnim krańcu piątej strefy zurbanizowanej Sieradza, czyli terenów przemysłowych. ukształtowanych w II poł. XX wieku na północny zachód od linii kolejowej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Omawiany obszar od południowego-zachodu graniczy z drogą krajową nr 83 a od północnego-zachodu z drogą powiatową. Ponadto od południowego-wschodu przebiega linia kolejowa, z którą obszar nr 8 jest połączony bocznicą. Taka sieć infrastruktury komunikacyjnej i położenie w strukturze przestrzennej Sieradza zapewnia obszarowi nr 9 bardzo dobrą dostępność komunikacyjną zarówno z całym miastem jak i województwem. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 9 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną, ciepłowniczą, telekomunikacyjną i gazową.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, a są nimi gmina, skarb państwa, właściciele prywatni, spółdzielnia mieszkaniowa oraz związek wyznaniowy. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni aktualnie mieszane funkcje, do których należą handlowa, przemysłowa i usługowa i nie jest planowana ich zmiana. W SUiKZP obszar natomiast ma pełnić funkcję produkcyjno-usługową. Dla tego terenu nie obowiązuje MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla omawianego obszaru obowiązuje Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2009-2013. W jego ramach planuje się przystosować obszar dla potrzeb małego i średniego biznesu poprzez modernizację i rozbudowę dróg dojazdowych i chodników, wykonanie prac niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej, w tym rozbudowę infrastruktury oraz wymianę elementów sieci i przyłączy, budowę parkingów oraz działania podnoszące jakość przestrzeni ogólnodostępnych. W wyniku wykonanych prac zwiększy się poziom wyposażenia infrastrukturalnego oraz dostępności komunikacyjnej dla obecnych i nowych przedsiębiorców.

Stan zagospodarowania obszaru

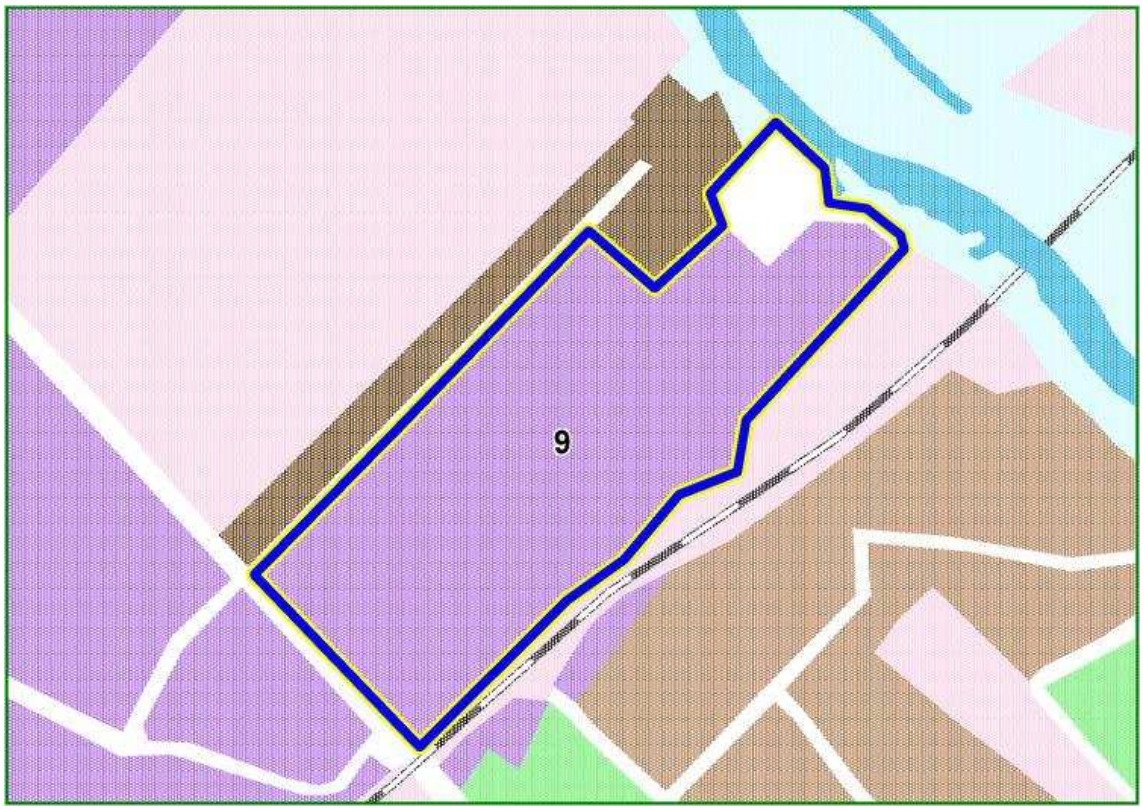
Obszar nr 9 ma kształt prostokąta o dłuższym boku zorientowanym w kierunki NE-SW. Obszar jest terenem przemysłowym po dawnych zakładach dziewiarskich „Sira". Obecnie na tych terenach zlokalizowane są zakłady produkcyjne i usługowe, głównie handlowe (hurtownie) i naprawcze. Część budynków wykorzystywana jest ponadto przez administrację publiczną (MOPS) oraz instytucje edukacyjne (Centrum Kształcenia Ustawicznego, Akademia Humanistyczno-Ekonomiczna). Budynki są zadbane i w dobrym stanie technicznym. Teren jest uporządkowany i ma dobry poziom estetyki.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od strony północno-wschodniej omawiany obszar graniczy z łąkami zlokalizowanymi w dolinie Warty. Na północny-zachód od obszaru nr 9 rozciągają się mieszkaniowo-usługowe tereny osiedla „Dziewiarz" o wielorodzinnej zabudowie blokowej, a dalej na północny-zachód tereny otwarte. Od południowego-wschodu omawiany obszar sąsiaduje z linią kolejową, a dalej rozciągają się mieszkaniowo-usługowe tereny trzeciej strefy zurbanizowanej Sieradza. W sąsiedztwie obszaru nr 9 charakteryzują się one mieszoną zabudową jedno- i wielorodzinną, głównie blokową. Na południowy-zachód od obszaru nr 9 kontynuują się tereny przemysłowe.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



BESTMONT

Obszar nr 10: MOSiR

Miasto:	**Sieradz**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczne tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczne tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**57,71 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 10 składa się z trzech części. Część północna zlokalizowana jest na północ od średniowiecznego śródmieścia Sieradza, na zachodniej wysoczyźnie Warty. Część północno-wschodnia jest położona w dolinie Warty po obydwu stronach rzeki. Największa powierzchniowo, południowa część obszaru nr 10 znajduje się natomiast na wschód od historycznego śródmieścia w międzyrzeczu Warty i Żegliny. Obydwie części łączą się wąskim przesmykiem u ujścia Żegliny do Warty.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Przez środek obszaru nr 10 przechodzi ul. Sienkiewicza, którą przebiegają drogi krajowe nr 12 i 14. Ponadto obszar ma połączenie z drogą powiatową oraz 4 drogami lokalnymi. Taki układ drogowo-uliczny, pomimo położenia poza obszarem zurbanizowanym i na zachód od rzek, zapewnia obszarowi nr 10 bardzo dobrą dostępność komunikacyjną z każdej części Sieradza. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 10 jest bardzo dobrze wyposażony w infrastrukturę techniczną. Posiada sieć energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni, co może utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie ma charakteru zabytkowego, znajduje się tu jednak jeden obiekt wpisany do rejestru zabytków. Jest to XIX-wieczny dwór modrzewiowy przeniesiony po 1970 r. do Sieradza z pobliskiej miejscowości Wrząca. Ze względu na swój charakter obszar parku stanowi element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych i nie jest planowana jej zmiana. W SUiKZP poza funkcją terenów zieleni urządzonej obszar pełni funkcje usługowe. Nie obowiązuje tu MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został wyodrębniony w Lokalnym Programie Rewitalizacji na lata 2007-2013, nie został jednak uwzględniony w jego aktualizacji na lata 2009-2013. Władze miasta zdają więc sobie sprawę z konieczności rewitalizacji tego obszaru, ale z powodu braku środków finansowych jego realizacja została odłożona. W ramach programu planowane było utworzenie zbiornika wodnego na Żeglinie pomiędzy mostem a Wzgórzem Zamkowym, co wiąże się z oczyszczeniem terenu pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi wraz z modernizacją wałów, pogłębieniem terenu i utworzeniem zbiornika dla uprawiania sportów wodnych i rekreacji, utworzeniem tarasów widokowych i parkingów oraz modernizacją tras spacerowych, utworzeniem bazy sprzętu pływającego na terenie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Ponadto planowane było wybudowanie stanicy będącej częścią szlaku kajakowego na Warcie. W parkach natomiast przewidziane było wykonanie nowych nasadzeń, modernizacja alejek parkowych i małej architektury, budowa szaletów i placów zabaw dla dzieci, oczyszczenie zbiornika wodnego oraz zainstalowanie monitoringu. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały przeprowadzone.

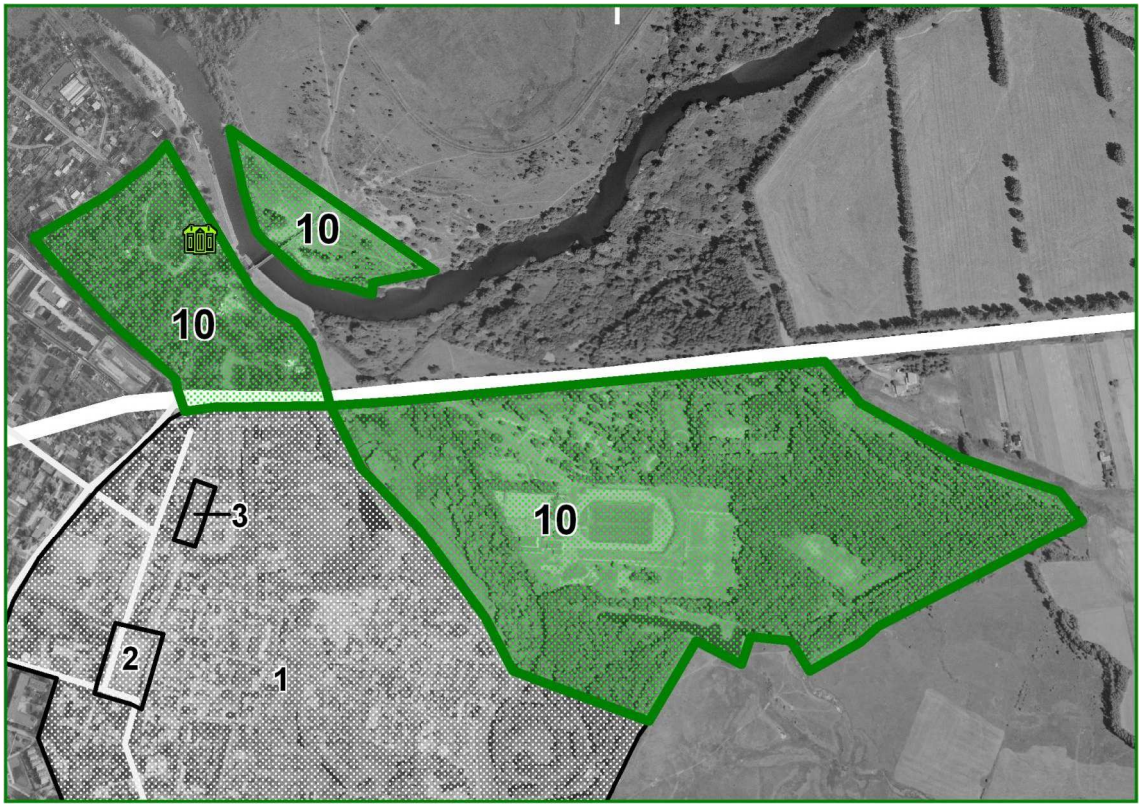
Stan zagospodarowania obszaru

Każda z opisanych wyżej trzech części obszaru nr 10 pełni odmienne funkcje i jest odmiennie zagospodarowana. Część południowa to Park Mickiewicza posiadająca ciekawy drzewostan i infrastrukturę rekreacyjną i sportową. Część północna obejmuje Park Staromiejski z zabytkowym dworkiem i amfiteatrem, zaś część północno-wschodnia to łąki znajdujące się w dolinie Warty. Część północna i południowa są uporządkowane i mają wysokie walory estetyczne i rekreacyjne. Część północna ma najbardziej dziki charakter.

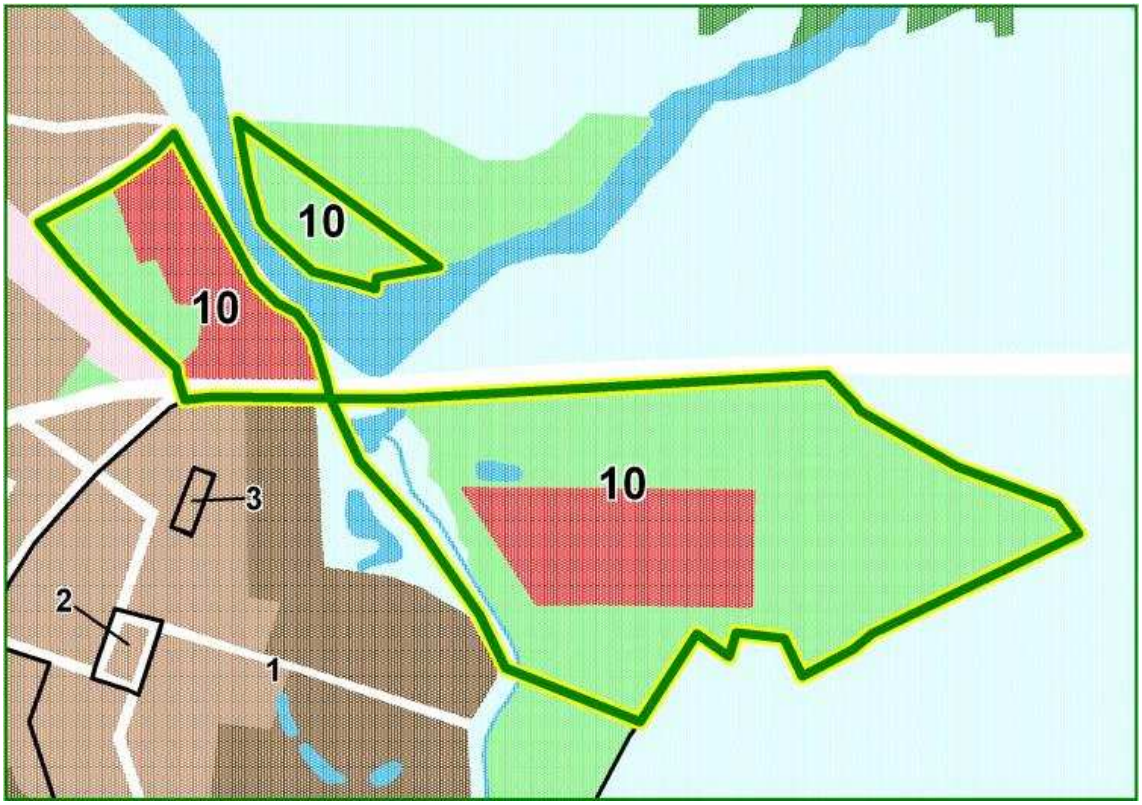
Stan zagospodarowania terenów otaczających

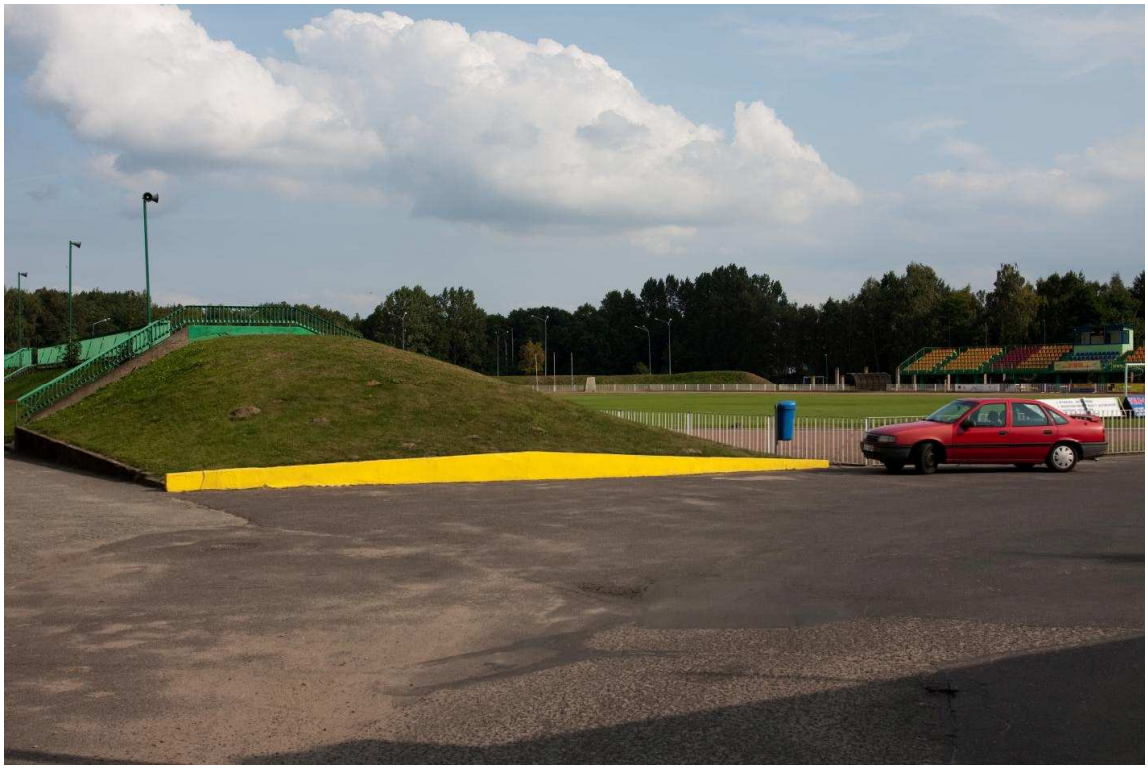
Obszar ten otoczony jest głównie przez łąki dolin Warty i Żegliny. Jedynie od zachodu obszar graniczy z terenami mieszkaniowo-usługowymi obszaru nr 1 oraz trzeciej strefy zurbanizowanej Sieradza.

OBSZAR 10: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 10: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET





SKIERNIEWICE

Skierniewice

Rok uzyskania praw miejskich:	**1457**
Powierzchnia:	**3300 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**49 016**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**3,66 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**2,16 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

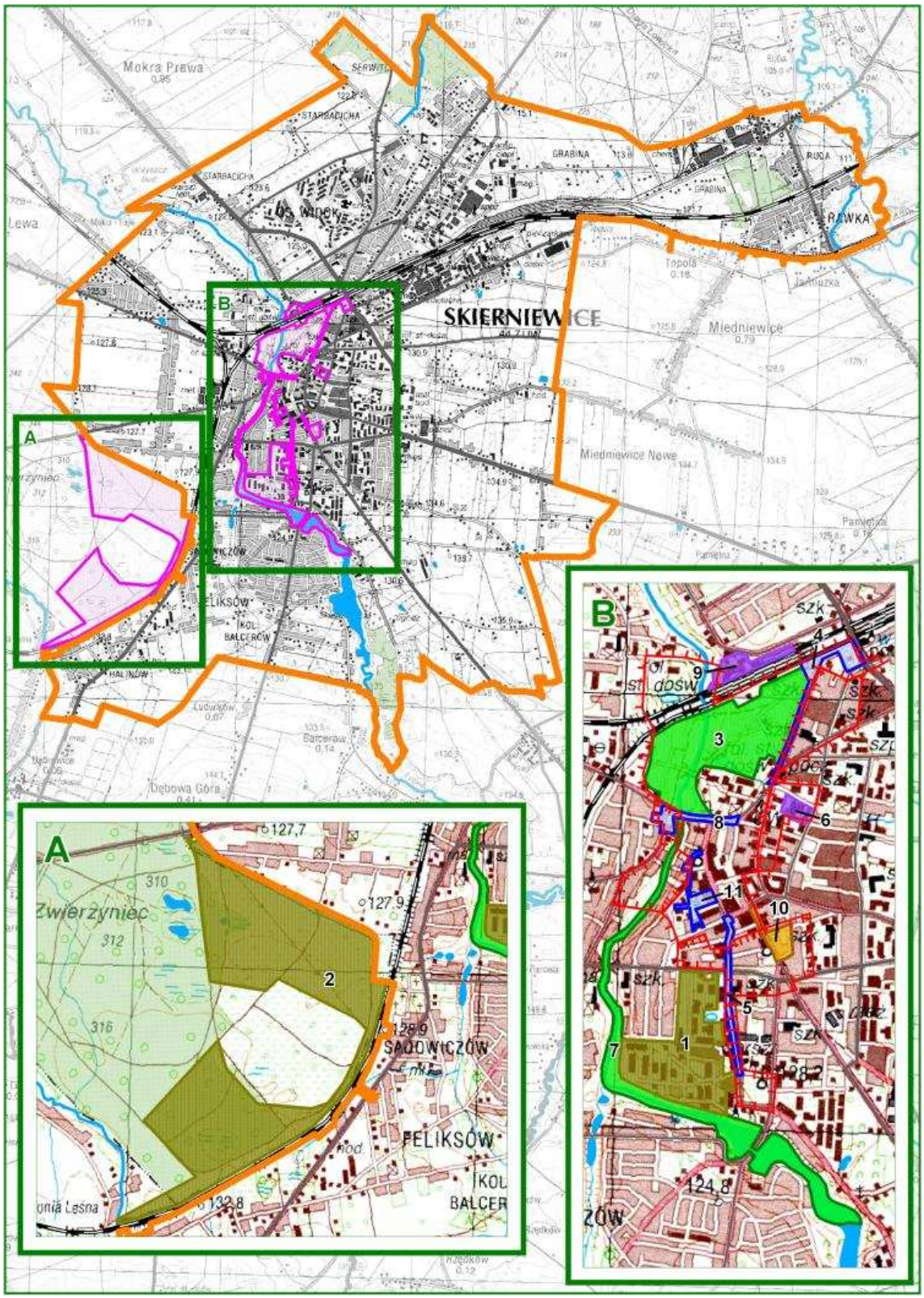
Miasto powiatowe w północno-wschodnie części województwa łódzkiego, ok. 6 km od jego granicy. Skierniewice położone są na trasie Łódź-Warszawa i oddalone o 63 km od Łodzi i 77 km od Warszawy. Miasto otoczone jest terenami zielonymi: od północy Puszczą Bolimowską, od zachodu Lasem Zwierzynieckim, od południowego-wschodu lasem w Strobowie i Pamiętnej zaś wschodnia granica styka się z rzeką Rawką. W Skierniewicach łączą się trasy kolejowe z Warszawy, Łodzi, Koluszek, Kutna i Łowicza.

Rys historyczny

Już w XII wieku na obecnym terenie istniała wieś należąca do dóbr arcybiskupów gnieźnieńskich. Pierwsza pisemna wzmianka pochodzi z 1359 roku. Na rozwój miasta miało wpływ położenie na drodze handlowej Toruń – Lwów oraz liczne przywileje nadane przez arcybiskupów gnieźnieńskich. Owy trakt był osią organizmy miejskiego rozwijającego się w układzie południkowym a Skierniewice były sporą osadą wiejską z okazałym dworem.

W 1457 roku do Skierniewic przyłączono położoną na południe wieś Dęba wraz z ziemiami i ogrodami i nadano prawa miejskie. Jednak wieś nigdy nie zrosła się przestrzennie z miastem. Miasto rozrastało się w kierunku południkowym wzdłuż osi „Damba - Rynek" oraz równoległego trakty handlowego Rawa Mazowiecka - Łowicz. W XVI wieku duże znaczenie odgrywało rolnictwo. Głównymi działami gospodarki było wówczas rzemiosło i handel, które w XVII wieku zaczęło upadać, co spowodowało zwiększenie znaczenia rolnictwa. Od XVI- XVII w. miasto rozwijało się w granicach układu lokacyjnego.

W połowie lat osiemdziesiątych XVII wieku powstała w Skierniewicach manufaktury sukiennicza funkcjonująca do 1794 r. W I poł. XIX w. w zachodniej części miasta wytyczono osadę sukienniczą. Pod koniec XIX wieku nastąpił prężny rozwój przemysłu i infrastruktury miejskiej Skierniewic. Dzięki uruchomieniu Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej w 1845 r. i połączeniu z Warszawą oraz budowie dworca kolejowego w 1875 r. Skierniewice stały się węzłem kolejowym przyciągającym znaczną liczbę osiedlających się kolejarzy. Wzdłuż linii kolejowej powstawały nowe tereny zabudowane. Istotny wpływ na rozwój gospodarki miasta miały koszary wojskowe rozbudowane do połowy XX w. Po I wojnie światowej w Skierniewicach powstawały kolejne niewielkie zakłady produkcyjne, powstały wydziały Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego oraz obszar miasta powiększono dzięki włączeniu wsi Skierniewka Lewa, Skierniewka Prawa i Skierniewka Poduchowa oraz osiedla Szwaby. Podstawą utrzymania się mieszkańców był przemysł i rzemiosło, praca na węźle kolejowym, a w mniejszym stopniu handel i rolnictwo. Wówczas został opracowany plan regulacji miasta i wytyczono nowe ulice. Po II wojnie światowej nastąpił znaczny rozwój miasta, które dwukrotnie powiększyło swój obszar. Miasto stało się ważnym ośrodkiem rozwojowym rolnictwa dzięki powstaniu Instytutu Sadownictwa i Instytutu Warzywnictwa. Jednocześnie rozwijał się przemysł. Od 1975 roku gdy Skierniewice stały się miastem wojewódzkim nastąpił szybki rozwój budownictwa mieszkaniowego. Powstały wówczas duże osiedla mieszkaniowe, uruchomiono komunikację miejską oraz ciepłownię.


Mokra Prawa
STARBACICHA
GRABINA
RUDA
RAWKA
Lewa
SKIERNIEWICE
Miedniewice
Miedniewice Nowe
Topola
Jarmużka
Pamiętna
Dębowa Góra
Balcerów
A
B
Zwierzyniec
SADOWICZÓW
FELIKSÓW
KOL BALCER
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Najbardziej zurbanizowane tereny Skierniewic tworzą odwróconą literę L, której dłuższa oś ma przebieg południkowy. Taki układ przestrzenny miasta jest uwarunkowany historycznie. We wczesnym średniowieczu, w okresie przedlokacyjnym na południkowy kierunek rozwoju osady wpływ miał przebieg szlaku handlowego Toruń – Lwów. Od lokacji miasta do XIX wieku Skierniewice rozwijały się nadal w kierunku południowym przy czym do poprzedniej osi rozwojowej wzdłuż traktu handlowego doszła jeszcze południkowa oś komunikacyjna łącząca pałac arcybiskupi z rynkiem i położonymi na południu terenami dawnej wsi Dęba.
Do XIX wieku barierą w rozwoju miasta w kierunku zachodnim było wójtostwo a w kierunku północnym pałac i ogrody arcybiskupie. Teren wójtostwa został zajęty dopiero w I poł. XIX wieku przez osiedle sukiennicze. Dalszy rozwój miasta w tym kierunku blokowany był jednak przez południkowy odcinek Skierniewki. W XIX dotychczasowy południowy kierunek rozwoju Skierniewic został zablokowany przez budowę koszar carskich. Miasto rozwijało się wobec tego w kierunku wschodnim i południowo-wschodnim. Uruchomienie kolei warszawsko-wiedeńskiej było impulsem rozwoju miasta w kierunku północnym czyli w kierunku linii kolejowej. W późniejszych czasach ukształtowała się druga, równoleżnikowa oś rozwoju miasta w kierunku wschodnim wzdłuż linii kolejowej.

Zasadniczą część śródmieścia dzisiejszych Skierniewic stanowi stare miasto z centralnie usytuowanym rynkiem na skrzyżowaniu dawnych szlaków handlowych. W układzie rozplanowania starego miasta widoczny są cechy układu przedkolacyjnego. Zabudowa tej części miasta ma w większości charakter pierzejowej, dwu-, trzykondygnacyjnej zabudowy kamienicowej. Budynki otaczające rynek pochodzą w większości z okresu średniowiecza a w pozostałej części starego miasta z XIX wieku.

Obszar starego miasta otoczony jest od południa, wschodu i zachodu przez tereny ukształtowane przestrzennie i architektonicznie w XIX wieku obszary te mają w większości trzy-, czterokondygnacyjną zabudowę kamienicową. Zabudowa ta nie wszędzie tworzy jednak zwarte pierzeje. Częste są puste niezabudowane parcele albo pojedyncze drewniane domy. Od północy sąsiaduje ze starym miastem teren pałacu i ogrodu arcybiskupiego pełniący obecnie funkcję parku oraz siedziby Instytutu Warzywnictwa. Również na północ i północny-zachód od starego miasta rozciąga się w kierunku linii kolejowej obszar Skierniewic ukształtowany na przełomie XIX i XX wieku. Obszar ten charakteryzuje się pierzejową zabudową kamienicową z XIX i XX wieku oraz sporadycznie rozmieszczonymi blokami wielorodzinnymi.

Na wschód od historycznego śródmieścia i pasa zabudowy dziewiętnastowiecznej znajduje się osiedle wielorodzinnej zabudowy blokowej z lat pięćdziesiątych XX wieku przechodzące dalej w kierunku wschodnim w osiedle domów jednorodzinnych. Osiedla domów jednorodzinnych rozciągają się również na zachód od śródmieścia Skierniewic, po obydwu stronach południkowego odcinka Skierniewki. Trzeci obszar osiedli domów jednorodzinnych w Skierniewicach zlokalizowany jest na południe od równoleżnikowego odcinak rzeki Skierniewki i utworzonego na niej zalewu. Osiedle to nosi nazwę Zadębie i jest zlokalizowane na miejscu dawnej wsi Dęba.

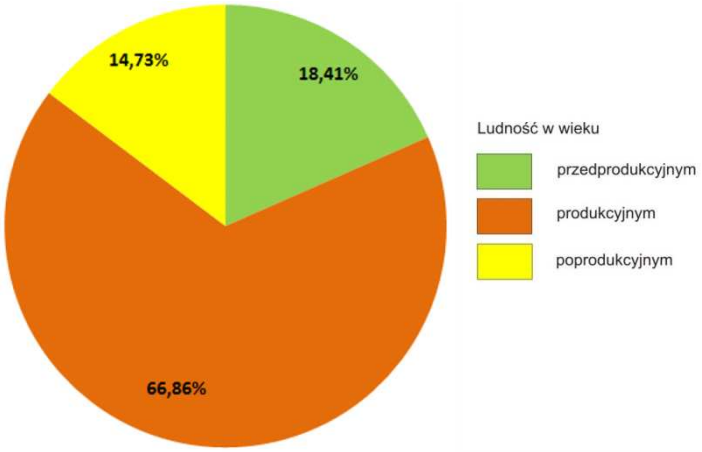
Historyczny obszar rozwoju przestrzennego Skierniewic ograniczony jest od północy przebiegiem linii kolejowej. Wzdłuż tej linii, po obydwu jej stronach, na północny-wschód od śródmieścia rozciąga się pas terenów magazynowych i przemysłowych. Na północ od linii kolejowej i terenów magazynowo-przemysłowych znajduje się obszar mieszkaniowy o wielorodzinnej zabudowie blokowej. Jest to najmłodsza pod względem urbanistycznym i architektonicznym część Skierniewic.

Zurbanizowane tereny miasta są otoczone od wschodu, zachodu i północnego zachodu przez tereny otwarte o jednorodzinnej zabudowie zagrodowej zlokalizowanej wzdłuż ulic wylotowych z miasta. Tereny otwarte położone na wschód od śródmieścia oraz na północny zachód od linii kolejowej należą odpowiednio do Instytutów Sadownictwa oraz Warzywnictwa i Kwiaciarstwa. Na zachód od dzisiejszej granicy administracyjnej Skierniewic znajdują się zalesione tereny po dawnym wojskowym. Urząd miasta ma nadzieję włączyć te tereny w granice administracyjne Skierniewic i utworzyć tam obszar rekreacyjno-uzdrowiskowy oparty na zasobach wód geotermalnych.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

Skierniewice są jednym z trzech powiatów grodzkich województwa łódzkiego. Pod względem rozwoju społeczno-gospodarczego zajęły bardzo dobrą, piątą, lokatę w rankingu miast. Lokata pewnie była by wyższa, gdyby nie słabości miasta w takich kategoriach jak: kultura i potencjał gospodarczy. W Skierniewicach od lat utrzymuje się niski poziom bezrobocia (w 2006 roku był on w Skierniewicach najniższy ze wszystkich miast województwa łódzkiego), co jest zasługą położenia mniej więcej w połowie kolejowego szlaku komunikacyjnego między Łodzią a Warszawą.

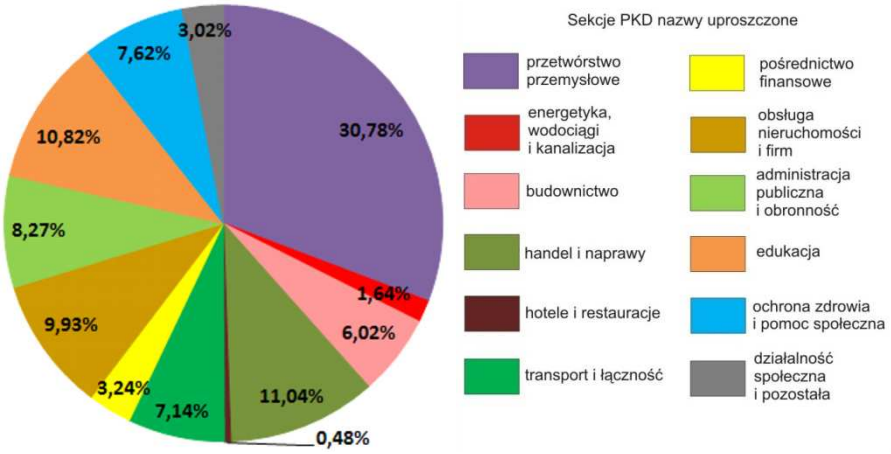
Skierniewice maja dodatni przyrost naturalny i niewielkie ujemne saldo migracji. Przyrost rzeczywisty jest w niewielkim stopniu ujemny, jednak struktura wieku mieszkańców jest korzystna, bowiem liczebność ludności w wieku przedprodukcyjnym przeważa dość znacznie nad liczebnością ludności w wieku poprodukcyjnym.



Skierniewice – Struktura wieku mieszkańców

W strukturze podmiotów gospodarczych stosunkowo niewielki udział jest mikroprzedsiębiorstwa, podobnie jak przy rekordowo niskiej stopie bezrobocia – zaskakuje niski poziom przedsiębiorczości skierniewiczan. Wyjaśnienie tkwi we wspomnianym wcześniej szlaku komunikacyjnym, dzięki któremu mieszkańcy miasta chętnie podejmują pracę w Warszawie lub Łodzi.

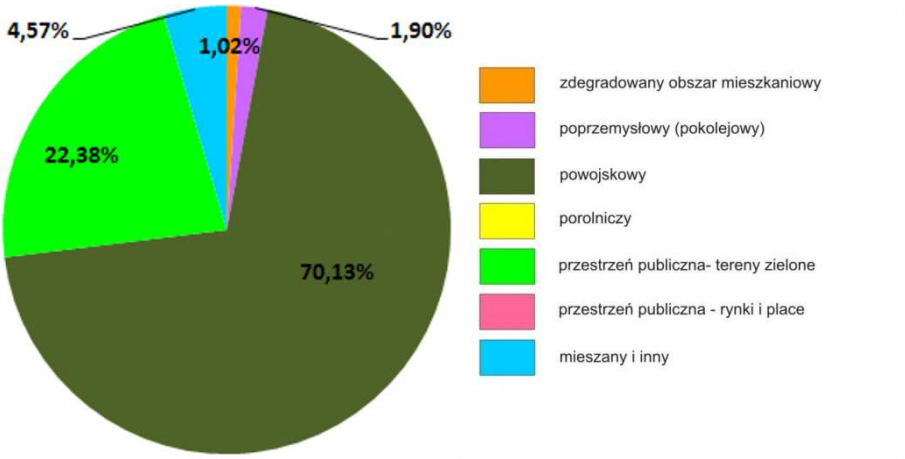
Mieszkańcy Skierniewic najczęściej zatrudnieni są w przetwórstwie przemysłowym, handlu hurtowym i detalicznym, edukacji oraz obsłudze nieruchomości i usługach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Największe podmioty gospodarcze miasta to: Veka (produkcja okien i profili), Autobar Packaging Poland (opakowania), Mirbud (branża budowlana), Ferrroxcube Polska (elektronika), VOG Polska (handel), ZPC Chojecki (branża spożywcza). Jak widać profil działalności firm jest bardzo zróżnicowany, podobnie jak struktura pochodzenia kapitału. Skierniewice sprawnie dyskontują korzystne położenie geograficzne i potrafią przełożyć to na rozwój społeczno-ekonomiczny miasta.



Skierniewice – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

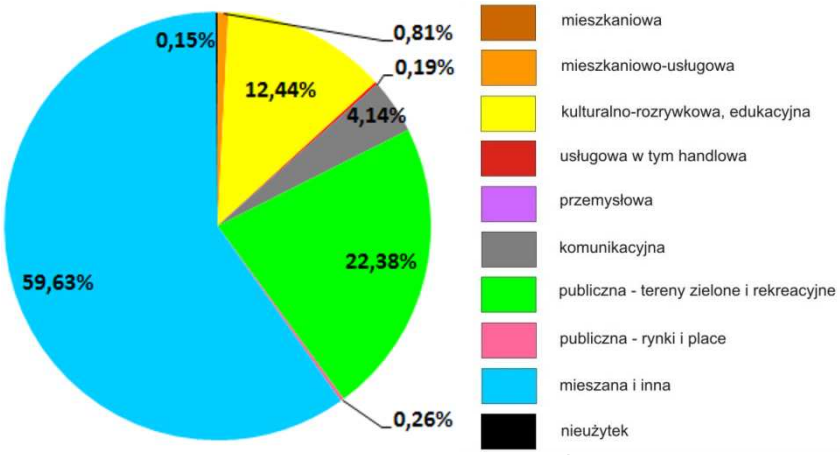
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Skierniewicach wskazano 11 obszarów do rewitalizacji, z czego jeden leży poza granicami miasta. Obszar ten (nr 2) to teren po poligonie wojskowych położony przy południowo-zachodniej granicy miasta. Został uwzględniony w opracowaniu gdyż władze Skierniewic planują włączenie tego obszaru w granice miasta, jednak jego powierzchnia nie była uwzględniona w udziale terenów przeznaczonych do rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta. Pozostałe obszary położone są w centrum Skierniewic są elementami większego obszaru wyznaczonego Aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Skierniewic na lata 2009-2015. Obszary te nie stanowią zwartej przestrzennie całości. Niektóre sąsiadują ze sobą inne zaś stanowią niezależne obszary. Koncepcja Aktualizacji LPR zakłada, że realizacja wszystkich działań ożywi centrum i uczyni z niego funkcjonalną całość. Większość obszarów wyznaczonych do rewitalizacji obejmuje jedynie pas jezdni, chodnik i pas zieleni. Budynki wzdłuż drogi nie są uwzględniane gdyż w większości należą do prywatnych właścicieli a nie do miasta. Trudniej więc prowadzić działania rewitalizacyjne.



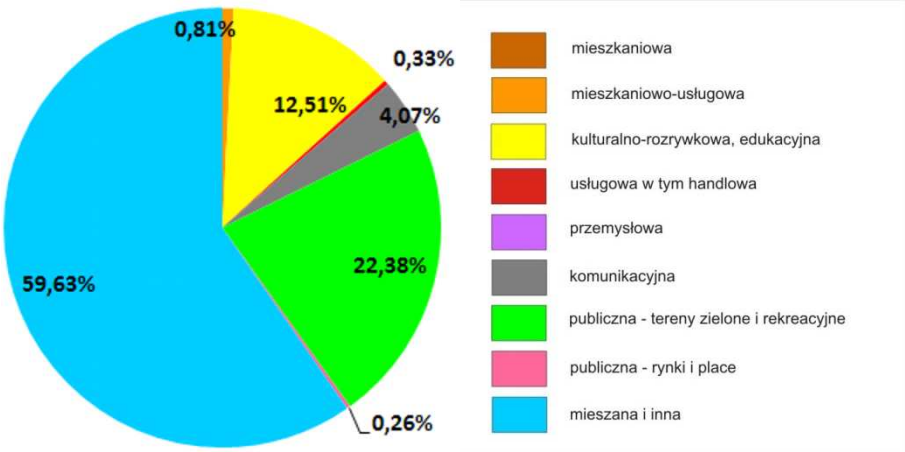
Skierniewice - struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

Obszar 1 i obszar 2 reprezentują typ terenu powojskowego, są to odpowiednio koszary carskie i poligon wojskowy. Tereny te zajmują największą powierzchnię ze wszystkich obszarów wyznaczonych do rewitalizacji. Publiczną przestrzeń zieloną na terenie miasta stanowi obszar 3 obejmujący Parka Miejski oraz obszar 7 ciągnący się południkowo wzdłuż rzeki Łupi od Parku Miejskiego częściowo obejmując Zalew Zadębie. Najmniejszy obszar zajmuje obszar zakwalifikowany jako zdegradowany obszar mieszkaniowy objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Obszary 6 i 9 należą do obszarów poprzemysłowych i pokolejowych. Pierwszy z nich to teren po byłym browarze natomiast drugi to zabytkowa parowozownia wpisana do rejestru zabytków. Do mieszanego i innego typu terenu należą obszary 5, 8 i 11. Są to tereny komunikacyjne i usługowe.



Skierniewice - istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Obecna struktura funkcjonalna charakteryzuje się dominacją funkcji innych i mieszanych. Dotyczy to obszaru 2 który jest w części zalesiony, pełni tym samym funkcje rekreacyjne. Poza tym z uwagi na występowanie użytków rolnych i pastwisk obszar ten pełni również funkcje rolnicze. Ponadto nieużytki zajmują niewielką część tego obszaru. Jest to największy teren wyznaczony do rewitalizacji dlatego pełnione przez niego funkcje dominują w strukturze funkcjonalnej wszystkich obszarów. Obecnie funkcje publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych pełnią dwa obszary nr 3 i nr 7. Natomiast funkcje kulturalne i edukacyjne pełnią trzy obszary: nr 1 teren po koszarach carskich pełni funkcje edukacyjne, nr 6 i 9 oraz modrzewiowy dworek z obszaru 11 to tereny o funkcjach kulturalnych.



Skierniewice - planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Obszary 4 i 5 obejmują jedynie pas jezdni wraz z chodnikiem dlatego pełnią one funkcje komunikacyjne. Na trzech obszarach spośród wszystkich wyznaczonych do rewitalizacji można wyróżnić kilka funkcji. Są to obszary 8, 10 i 11. Obszar 8 pełni funkcje usługowe i komunikacyjne, zaś niewielka część jest nieużytkiem, natomiast obszar 10 pełni funkcje mieszkaniowo-usługowe i komunikacyjne. Obszar 11 jest najbardziej zróżnicowany pod względem pełnionych funkcji. Występują tutaj funkcje komunikacyjne, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, przestrzeń publiczna – rynek oraz wcześniej wspomniane funkcje kulturalne.

Planowana struktura funkcjonalna obszarów ulega niewielkiej zmianie. Zwiększa się powierzchnia obszarów o funkcjach kulturalnych oraz usługowych. Nieużytek z obszaru 8 ma pełnić funkcje usługową, natomiast obecny parking przy placu Św. Floriana ma zostać przekształcony w skansen Miasto Tkaczy o funkcjach kulturalnych.

Obszar nr 1: Teren po Koszarach Carskich

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**edukacja, szkolnictwo, usługi - Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa**
Pierwotna funkcja:	**koszary wojskowe**
Obecna funkcja:	**edukacyjna**
Powierzchnia:	**23,22 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Teren 1 jest elementem historycznych struktur przestrzennych kompleksu zabytkowych koszar carskich. Położony jest w dolinie Skierniewki na jej prawym brzegu. Obszar stanowi ważną, dobrze zachowaną historyczną strukturę urbanistyczną miasta. Jest południową granicą historycznej tkanki Skierniewic.

Dostępność komunikacyjna obszaru

W północnej części obszaru 1, w kierunku wschód – zachód przebiega droga wojewódzka – ulica 1 Maja. Od północy i wschodu omawiany obszar obsługuje droga powiatowa – ul. Batorego . Taki układ komunikacyjny zapewnia obszarowi 1 dobrą dostępność komunikacyjną z każdego rejonu miasta oraz przyległych do Skierniewic miejscowości.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Główną formową własności jest własność miasta. Co nie ogranicza prowadzenie przez miasto planowanych działań rewitalizacyjnych. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

Wartością zabytkową obszaru nr 1 jest jego geneza. Jest to najstarszy teren powojskowy w mieście wkomponowany w historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny. Cały obszar uznawany jest za element tożsamości Skierniewic. Na obszarze 1 zlokalizowane są obiekty: zabytkowych koszar carskich i izba chorych. Cały omawiany obszar stanowi zabytkowy zespół koszar pochodzących z 1885 -1890 roku.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar zdegradowanych koszar powojskowych podlega ochronie konserwatorskiej i jest przeznaczony przekształceniu w bardzo szczytny cel jakim jest edukacja techniczna. Obecnie funkcjonuje już Wyższa Szkoła Zawodowa w części obiektów, które nadal są remontowane. Dzięki pozyskanym funduszom odnowione zostaną pozostałe budynki a cały obszar koszar zostanie poddany rewaloryzacji. Stwarza to możliwość powstania atrakcyjnego „miasteczka studenckiego" dla młodzieży z miasta i okolic.

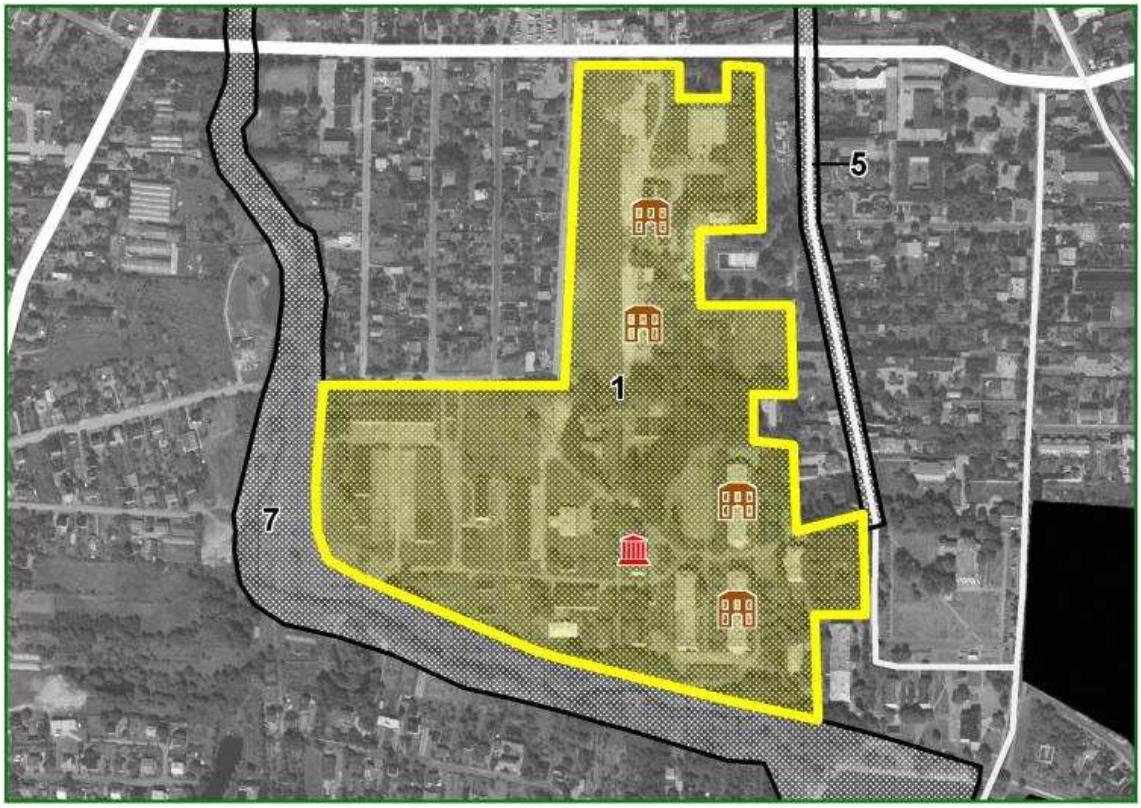
Omawiany obszar nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacją planistyczną są decyzje o warunkach zabudowy dla części terenu.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Projekt rewitalizacji koszar współfinansowany jest przez UE z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013 pod nazwą „Ożywienie społeczno - gospodarcze w północno - wschodniej części województwa łódzkiego poprzez rewitalizację terenów powojskowych w Skierniewicach".

Termin rzeczowej realizacji projektu: lata 2009 – 2012. Jest to jedyny projekt w Polsce, którego rewitalizacja terenów powojskowych ma na celu stworzenie bazy edukacyjno – laboratoryjnej dla Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej. Warto zaznaczyć, że obiekty poddawane rewitalizacji wpisane są do rejestru zabytków decyzjami z dnia 3 lutego 1992 roku, co powoduje konieczność konsultacji i nadzoru podejmowanych działań z konserwatorem zabytków.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 1 posiada zabytkową zabudowę koszarową. W części wschodniej prowadzona jest już działalność uczelni. Dalsza część obszaru jest zaniedbana ale i jej rewitalizacja zostanie przeprowadzona w najbliższym czasie.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od południa obszar graniczy z obszarem nr 7, również przewidzianym do rewitalizacji. Od wschodu natomiast graniczy z obszarem nr 5, który po przeprowadzonej rewaloryzacji ulicy Batorego stanie się osią widokową dla omawianego obszaru.

Obszar nr 2: Teren po poligonie wojskowym

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**obszar przeznaczony na cele balneologiczne**
Pierwotna funkcja:	**poligon wojskowy**
Obecna funkcja:	**rekreacyjna, częściowo nieużytek**
Powierzchnia:	**106,03 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w południowo – zachodniej części miasta. Od zachodu graniczy z bardzo atrakcyjnym kompleksem leśnym – zw. „Zwierzyńcem Królewskim". Południowo wschodnia część obszaru opasają tory kolejowe Szlaku Kolei Warszawsko – Wiedeńskiej. Północną częścią obszar graniczy z osiedlem jednorodzinnym o zabudowie rozproszonej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 obsługiwany jest przede wszystkim przez drogę powiatową – ul. Zwierzyniecką oraz drogę lokalną Sieć dróg uzupełniają drogi dojazdowe. Planowana jest obsługa docelowa obszaru przez jeszcze jedną drogę lokalną. Obszar posiada dość dobra dostępność komunikacyjną.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest niedoposażony w infrastrukturę techniczną. Dostępność energetyczną posiada tylko północna część obszaru i doprowadzona jest instalacja gazowa.

Struktura własnościowa

Obszar 2 należy do miasta co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar położony jest poza zabytkowym centrum miasta i poza zabytkową strukturą przestrzenną co znacznie ułatwia przeprowadzenie procesów inwestycyjnych.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 2 przyjął obecnie funkcję rekreacyjną, w części jest nieużytkiem zielonym. Docelowo ma przyjąć funkcję rekreacyjną, wypoczynkowa i uzdrowiskową. Omawiany teren nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego ani Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dzięki przewidywanym działaniom rewitalizacyjnym powstanie obszar czynny dla miasta. Zostaną wykorzystane wody geotermalne do celów turystycznych i balneologicznych. Dzięki miejscom pracy oraz firmom, które powstaną na tym terenie, miasto uzyska możliwość dalszego prężnego rozwoju, rozszerzania swojej oferty dla osób chcących tutaj zamieszkać. Przyczyni sie to do ogromnych przemian społecznych, przestrzennych i ekonomicznych miasta i regionu wpływając jednocześnie na rozwój społeczno-gospodarczy, powstanie więzi społecznych i poprawę jakości życia mieszkańców.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 2 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem miejskim, ale obecnie stanowi teren niezagospodarowany.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nie graniczy z żadnym terenem przewidzianym do rewitalizacji. Od zachodu otoczony jest pięknym kompleksem leśnym, dobrze zachowanym i uporządkowanym, Od północy sąsiaduje z zadbanym osiedlem. Część południowo wschodnia ograniczona jest zmodernizowaną linią kolejową.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 3: Park miejski

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**park miejski - zabytkowy**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Obecna funkcja:	**park - rekreacja - turystyka - wypoczynek**
Powierzchnia:	**21,1 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Park pałacowy położony jest po obu stronach rzeki Skierniewki (Łupi). W północnej części graniczy z zabytkową parowozownią. W części wschodniej natomiast sąsiaduje z kompleksem zabytkowego dworca kolejowego. W jego południowej części ulokowany jest pałac prymasowski. W obrębie parku znajduje się dobrze zachowana zabytkowa brama parkowa.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar ma bardzo dobre położenie komunikacyjne w przestrzeni miasta. Wzdłuż jego południowo-wschodniej krawędzi przebiegają 3 drogi powiatowe – ul. H.Sienkiewicza, Konstytucji 3 Maja i J.Piłsudskiego.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę: wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową telekomunikacyjną i ciepłowniczą.

Struktura własnościowa

Obszar 3 należy w większej części do miasta co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewaloryzacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Jest to obiekt o bardzo bogatej, prawie 500-letniej historii, ściśle związanej z historią Pałacu Biskupów Łowickich. Zespół parkowy był rozbudowywany w latach 1761-1780 przez prymasa Antoniego Ostrowskiego, a później, w latach 1830--1845, gruntownie przerobiony na park krajobrazowy. W 1845 roku rozszerzono teren parku za tory kolejowe, powstała tam „Villa Aleksandria" (obecnie teren Instytutu Sadownictwa i Kwiaciarstwa). W 1919 roku Osada Pałacowa i park przejęte zostały przez Szkołę Główną Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie, a prace porządkowe i rekonstrukcyjne w parku prowadzono z ramienia tej uczelni. W 1969 roku obszar został wpisany do rejestru zabytków. Teren objęto również strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 3 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zieleni parkowej. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewaloryzacyjnych. Omawiany teren objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie park jest obszarem o dobrze zachowanej strukturze. Jednak wymaga podjęcia działań rewaloryzacyjnych odnowy muszli koncertowej i wyposażenia w elementy małej architektury. Po części prowadzono prace naprawcze uatrakcyjniające obszar np. wymieniono mostki na rzece, porządkowano część ciągów spacerowych. Obecnie podjęto działania w celu przeprowadzenia prac projektowych w zakresie rewaloryzacji parku.

Park ma szansę uzyskania dotacji na przeprowadzenie prac rewaloryzacyjnych, ponieważ został umieszczony na liście preferencyjnej zabytkowych parków.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 3 jest atrakcyjnym terenem miejskiej zieleni urządzonej, ale wymaga podjęcia działań rewaloryzacyjnych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Z trzech stron obszar graniczy z terenami przewidzianymi do rewaloryzacji. Od północy graniczy z obszarem parowozowni wymagającym przeprowadzenia prac rewaloryzacyjnych. Wschodni i południowy fragment parku graniczy z traktami kolejowymi przewidzianymi do rewitalizacji. Należy stwierdzić, że teren parku otoczony jest bardzo atrakcyjnymi obszarami, które również mają być poddane procesom rewaloryzacyjnym.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 4: Trakt dworcowy

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**obszar ciągu ulicznego**
Pierwotna funkcja:	**komunikacyjna**
Obecna funkcja:	**komunikacyjna – kulturowa – handlowa**
Powierzchnia:	**6,8 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest na prawym brzegu zabytkowego parku. Ciąg ten łączy osadę pałacową z zespołem dworca kolejowego Kolei Warszawsko – Wiedeńskiej. Jest przestrzenią komunikacyjną, która w okresie obchodów Święta Kwiatów, Owoców i Warzyw przyjmuje funkcje reprezentatywne miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 posiada dobre połączenie z pozostałym układem komunikacyjnym miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 4 nie należy w całości do miasta, co ogranicza przeprowadzenie planowanych działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar jest historycznym ciągiem komunikacyjnym miasta, objętym strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej. W północnej części obszaru zlokalizowany jest zrewaloryzowany zabytkowy dworzec Kolei Warszawsko –Wiedeńskiej, który stanowi wizytówkę miasta i został wytypowany jako obiekt reprezentatywny. Plac kolejowy stanowi ważny wgląd widokowy na omawiany dworzec. W ciągu ulicy Sienkiewicza na prawym jej brzegu występuje wiele obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej zlokalizowanych w ciągłej pierzei, m.in. dawny teatr. Omawiany ciąg ul. Sienkiewicza stanowi panoramę widokową na zabytkowy park miejski. W ciągu drogi występuje zabytkowy drzewostan podlegający ochronie konserwatorskiej.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 4 ma jednolitą funkcję publicznych terenów komunikacyjnych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno w SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W obrębie omawianego obszaru dokonano kompleksowej rewaloryzacji przestrzeni wokół zabytkowego dworca kolejowego. Zrewaloryzowano też przestrzeń w o obrębie bramy pałacowej. Natomiast uporządkowania wymaga skwer, na którym ulokowany jest czołg z okresu II wojny światowej, będący wyróżnikiem w przestrzeni miasta. Przemyślanych procesów przekształceniowych wymagają obszary w obrębie dworca PKS, ponieważ powinien on zachować możliwość ekspozycji wartościowego założenia kolejowego.

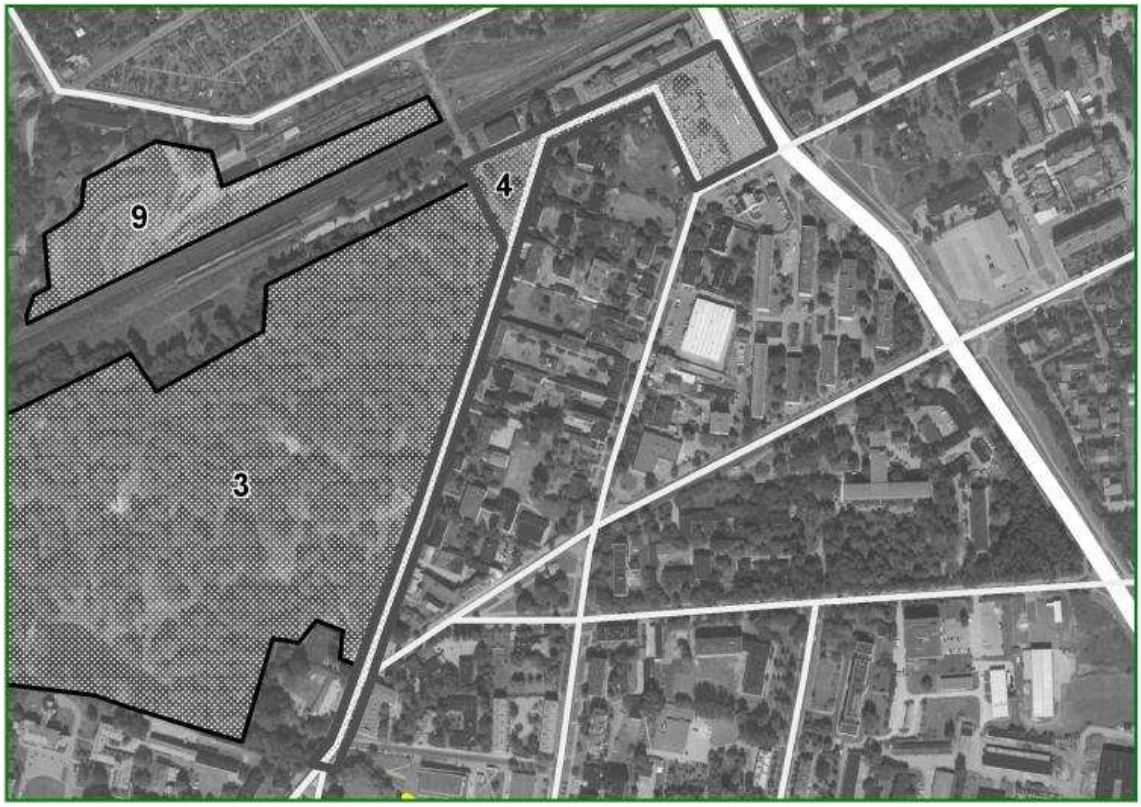
Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 4 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem stanowiącym trakt pieszo-jezdny. Obecnie dużym problemem jest nierozwiązany system parkowania, związany z brakiem miejsc parkingowych wokół dworca kolejowego przy tak dużej liczbie dojeżdżających do Warszawy i Łodzi.

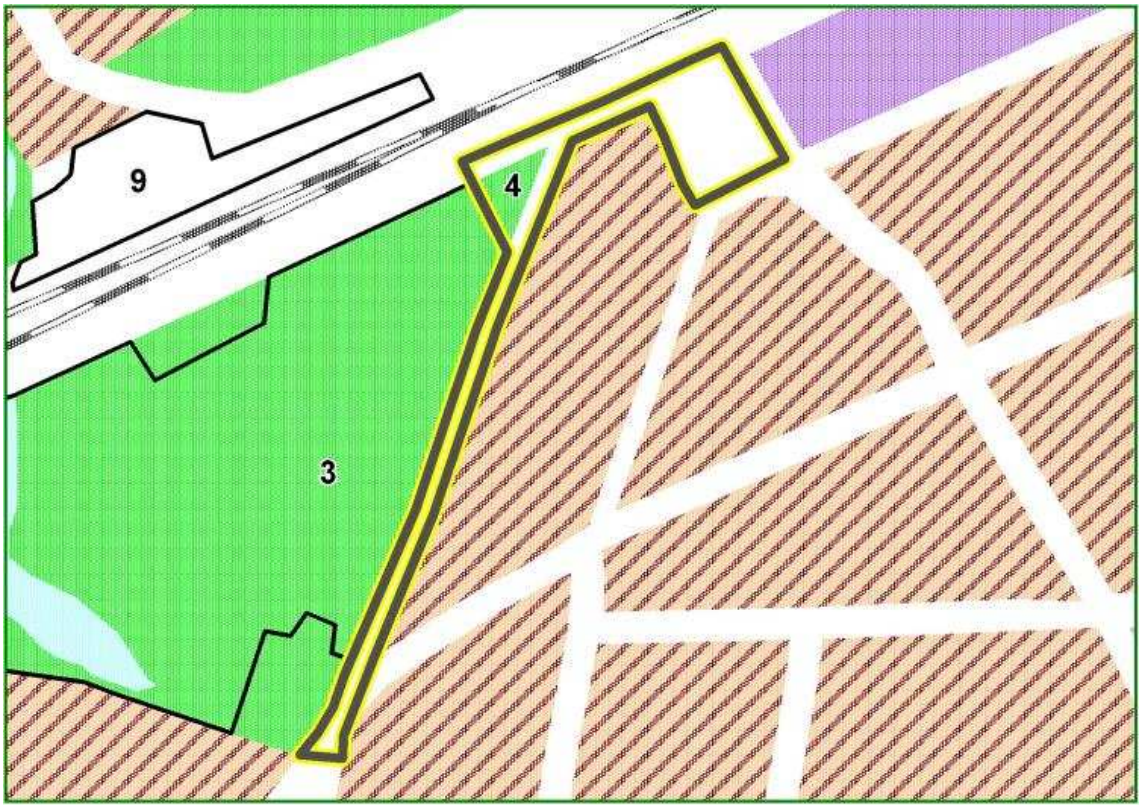
Stan zagospodarowania terenów otaczających

W obrębie omawianego obszaru problemem są zdegradowane zabytkowe obiekty mieszkalne zlokalizowane przy ul. Sienkiewicza, które wymagają natychmiastowego podjęcia działań remontowych. Obszar sąsiaduje z terenami parku i parowozowni, przewidzianymi do rewitalizacji.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 5: Ulica Batorego

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**obszar ciągu ulicznego**
Pierwotna funkcja:	**komunikacyjna**
Obecna funkcja:	**komunikacyjna – kulturowa – handlowa**
Powierzchnia:	**1,64 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w południowej części miasta. Stanowi drogę dojazdową do placu Dąbrowskiego, rewitalizowanych koszar oraz zbiornika wodnego „Zadębie". Jest głównym ciągiem komunikacyjnym do nowo powstałej uczelni wyższej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar posiada dobre połączenie z pozostałym układem drogowym miasta. Między innymi drogą krajową - ul. 1 Maja. Omawiana droga jest drogą powiatową.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 4 należy w całości do miasta co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar jest historycznym ciągiem komunikacyjnym miasta, objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej. Droga ta jest traktem łączącym historyczny rynek z dawną dzielnicą wojsk carskich, gdzie występowały kasyna, cerkiew, wille i domy oficerów. Struktura zabytkowa została zachowana i jest widoczna w krajobrazie miasta. A omawiana ulica stanowi przestrzeń eksponującą omawiane walory.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 5 ma jednolitą funkcję publicznych terenów komunikacyjnych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno w SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

W obrębie omawianego obszaru działania rewaloryzacyjne przeprowadzono jedynie w sąsiedztwie zabytkowego rynku a omawiana ulica stanowi jedną z dróg wychodzących z jego narożnika. Planuje się dalsze prace rewaloryzacyjne i porządkowe.

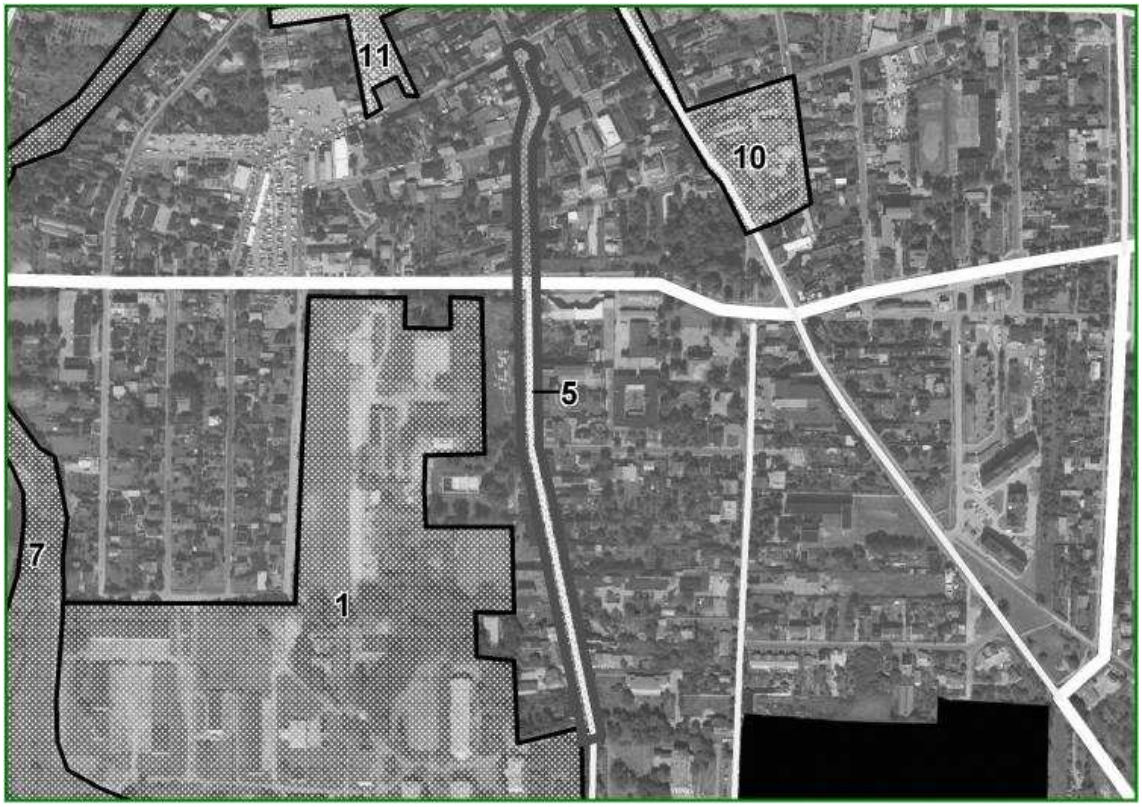
Stan zagospodarowania obszaru

Teren stanowi uporządkowany układ drogowy, którego nawierzchnia wymaga odnowy zarówno w wyróżnionej części chodnikowej jak i ulicznej.

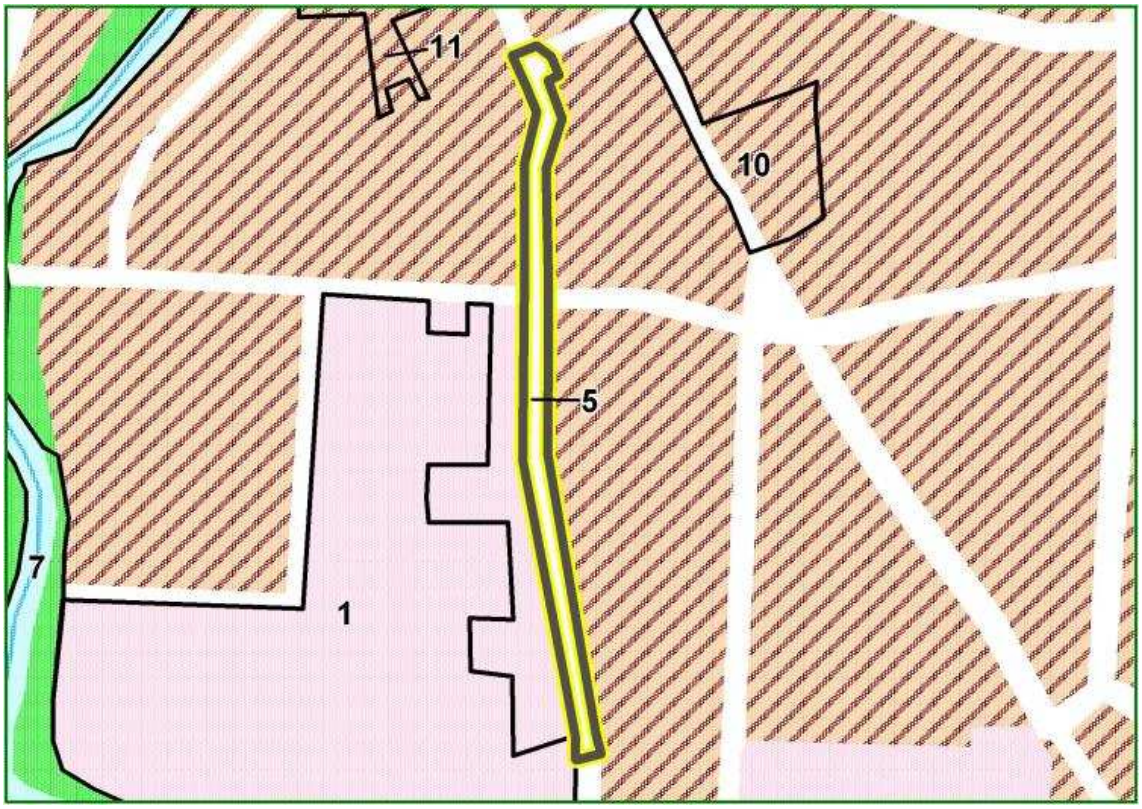
Stan zagospodarowania terenów otaczających

W pierzejach znajdują się zabytkowe kamienice wymagające rewaloryzacji. W zachodniej części występują tereny wymagające przekształceń, m. in. obszar po byłym kąpielisku miejskim oraz po rozebranych budynkach zespołu koszar. Południowo-zachodnia część graniczy z obszarem zespołu koszar przekształcanych na Wyższą Szkołę Techniczną.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 6: Teren po byłym Browarze

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**centrum kultury**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa**
Obecna funkcja:	**kulturalna, handlowa - „Młodzieżowe Centrum Kultury”**
Powierzchnia:	**0,94 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w centralnej części miasta. W sąsiedztwie Instytutu sadownictwa i kwiaciarstwa, oraz Kino- teatru „Polonez”. Ponadto teren ten stanowi przestrzeń łączącą dwa bardzo charakterystyczne dla miasta Instytuty Warzywnictwa oraz Sadownictwa i Kwiaciarstwa. Położenie to powoduje, że w czasie Święta Kwiatów Owoców i Warzyw skupia się tu główna część obchodów.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 ma dobre położenie komunikacyjne. Od wschodu graniczy z drogą powiatową ul. W. Reymonta. Teren wyposażony jest w parking.

w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 6 należy w całości do miasta co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Położenie obszaru w historycznym układzie przestrzennym Skierniewic zaznacza obecność starego drzewostanu w północnej części obszaru. Obszar ten jest objęty strefą częściowej ochrony konserwatorskiej.

Historia browaru sięga 1862 roku, kiedy to Franciszek Brauliński nabył browar, który wkrótce był już znany na całym Mazowszu. Po śmierci właściciela obiekt przeszedł w ręce jego wnuka Władysława Strakacza, który zarządzał nim przez 42 lata. Skierniewicki Browar Parowy Władysława Strakacza jakością piwa skutecznie konkurował z browarem w Warszawie, Toruniu, Łowiczu, Kutnie, Grodzisku Mazowieckim, Pruszkowie i Lublinie. Po wybuchu II Wojny Światowej Strakacz utracił swój browar. Odzyskał go po wyzwoleniu, w 1945 roku i uruchomił go ponownie. Z uwagi na rosnące trudności z uzyskaniem przydziału na podstawowe surowce, zakład w doskonałej kondycji przekazany został Centralnemu Przemysłowi Fermentacyjnemu w Warszawie. Był to początek końca firmy.

Obecnie działa tu Bractwo Piwne.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 6 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obiekt browaru została przekształcony na siedzibę Młodzieżowego Centrum Kultury i Miejskiej Biblioteki Publicznej. Przewidywana jest również rewitalizacja terenu przyległego do tego budynku. Przekształcona przestrzeń jest charakterystycznym miejscem kulturowym mieszkańców. Odbywają się tu różnorodne zajęcia dla młodzieży i dzieci w godzinach pozaszkolnych. Dalsze przekształcenie terenu przyczyni się do poprawy wizerunku miasta w regionie.

Stan zagospodarowania obszaru

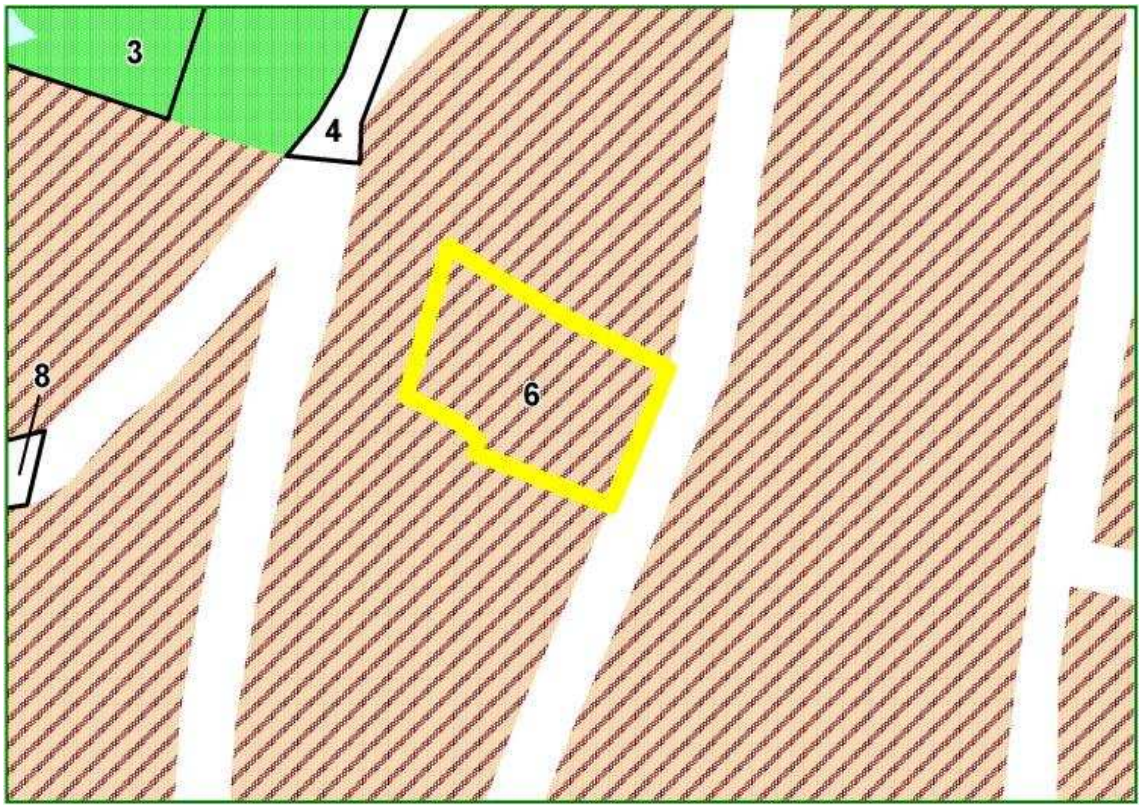
Obszar 6 jest atrakcyjnym, dobrze utrzymanym terenem miejskiej przestrzeni publicznej. W sąsiedztwie obiektu browaru występuje jednak niezagospodarowana przestrzeń wymagająca przekształceń. Sam obiekt wymaga podjęcia prac rewaloryzacyjnych w zachodniej jego części.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar graniczy z dobrze utrzymanymi obiektami charakterystycznym dla miasta głównym budynkiem Instytutu, zmodernizowanym i rozbudowanym kino – teatrem, dobrze utrzymaną dzielnicą domów pracowników Instytutu.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



RESTAURACJA
Alhambra
BOAZERIA
BIBLIOTEKA
CZYTELNIA MUZYCZNA

BIBLIOTEKA
CZYTELNIA MUZYCZNA

Obszar nr 7: Rzeka Łupia wraz z terenem nadbrzeżnym od zalewu do Parku Miejskiego

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**rzeka z przestrzenią zieleni**
Pierwotna funkcja:	**rzeka z przestrzenią zieleni**
Obecna funkcja:	**rzeka z przestrzenią zieleni**
Powierzchnia:	**8,92 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w dolinie rzeki Łupi od zabytkowego parku miejskiego po najwcześniej powstałą część zbiornika wodnego „Zadębie".

Dostępność komunikacyjna obszaru

Teren 7 jest obsługiwany przez drogę wojewódzką, 3 drogi powiatowe i 6 lokalnych. Ma zatem zapewnioną dobrą dostępność komunikacyjna do każdej części obszaru.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w sieć, energetyczną i gazową w części przyległej do ulic.

Struktura własnościowa

Obszar 7 należy do dwóch właścicieli – skarbu Państwa i miasta, co znacznie nie ogranicza planowanych działań realizacyjnych z zakresu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Dolina rzeki jest ściśle związana z przestrzenią historyczną miasta. Północna część omawianego obszaru objęta jest strefa częściowej ochrony konserwatorskiej. W przeszłości Łupia - Skierniewka była miejscem, gdzie można było spotkać relaksujących się miejscowych notabli. Zdjęcia z początku XX wieku pokazują, że w sąsiedztwie kościoła św. Jakuba i parku miejskiego był duży staw z przystanią, a po wodzie pływało mnóstwo łodzi. Po drugiej wojnie światowej o Łupi - Skierniewce jednak zapomniano.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 7 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar jest częściowo objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Propozycja rewitalizacji omawianej przestrzeni przewiduje rozszerzenie oferty turystycznej poprzez wprowadzenie do oferty turystyczno-sportowej miasta możliwości korzystania z sieci żeglugi rzecznej co znacznie wpłynie na polepszenie wizerunku miasta w regionie.

Dotychczas udostępniona do uprawiania sportów wodnych jest część zbiornika „Zadębie", który został zmodernizowany podczas prowadzonych prac związanych z budową nowej części zalewu. Bardzo ciekawą przestrzenią w obrębie obszaru jest zrewaloryzowany ciąg spacerowy ul. Rzecznej z przejściem przez mostek na omawianej rzece.

Stan zagospodarowania obszaru

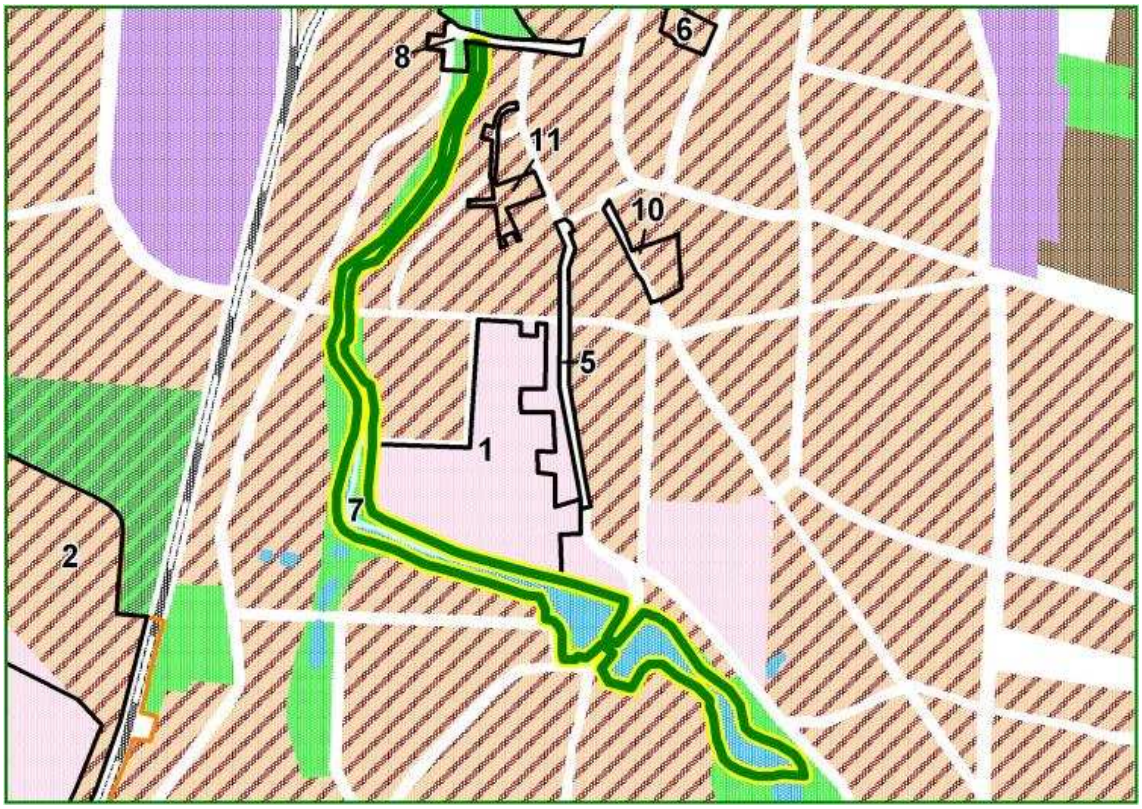
Obszar 7 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem miejskiej zieleni urządzonej, ale na znacznym odcinku rzeki wymaga przeprowadzenia prac w zakresie rewaloryzacji. Bardzo dużym pojawiającym się problemem są ostatnio podjęte procesy inwestycyjne w dolinie rzeki pod kontem powstających apartamentowców .

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północy omawiany obszar graniczy z terenem 8 – przedłużeniem traktu dworcowego przewidzianym do rewitalizacji 1 oraz sąsiaduje z parkiem, w którym przewidziano przeprowadzenie działań rewaloryzacyjnych. Wschodnią część teren otacza natomiast rewitalizowany zespół koszar.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 8: Przedłużenie traktu dworcowego od ul. Prymasowskiej do ul. Piłsudskiego wraz z terenem 2, zabytkowych budynków przy ul. Piłsudskiego w tym tzw. "Willi Kozłowskich"

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**obszar ciągu ulicznego**
Pierwotna funkcja:	**komunikacyjna, przestrzeń publiczna**
Obecna funkcja:	**komunikacyjna – kulturowa- usługowa – handlowa**
Powierzchnia:	**1,34 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w centralnej części miasta. Stanowi ulicę wraz z pasem drogowym obejmującym chodnik oraz pas zieleni, usługi (Pałac Ślubów), oraz nieużytkowany dawny żłobek. W obrębie obszaru 8 wyodrębniono obszar komunikacyjny będący dwiema drogami powiatowymi i obszar usług publicznych – pałac Ślubów oraz nieużytkowany były obiekt żłobka.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar posiada dobre połączenie z pozostałym układem drogowym miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 8 należy do dwóch właścicieli, którymi są skarb Państwa i miasto, co nie ogranicza planowanych działań rewaloryzacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar jest historycznym ciągiem komunikacyjnym miasta, objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej.

Znaczącym obiektem w obrębie obszaru jest trzykondygnacyjna willa rodziny Kozłowskich, wybudowana w 1893 r. obecnie siedziba Urzędu Stanu Cywilnego. Niestety okres II wojny światowej smutno wpisał się w historię willi. To tu właśnie była siedziba niemieckiej policji kryminalnej. Tu ważyły się losy niejednego ludzkiego życia.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 8 jest funkcja komunikacyjna, która obejmuje 75,3 % jego powierzchni. W zachodniej części znajduje się teren zajmujący 15,29 % jego powierzchni o funkcjach usług publicznych. Natomiast na wchodzie nieużytkowany teren zajmuje 15,29 % omawianego obszaru .
W SUiKZP w planach rewitalizacyjnych dla obszaru nieużytku proponuje się funkcję usługowo - handlową . natomiast dla pozostałe obszary posiadają obecne funkcje. Omawiany obszar jest objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie trwają prace rewaloryzacyjne bardzo zaniedbanego budynku eklektycznej willi, należącej do cenniejszych budowli w mieście, obok dworca kolejowego, pałacu prymasowskiego i ratusza. W ubiegłym roku miasto rozpoczęło starania o dofinansowanie remontu przez ministerstwo kultury i nieomal się to udało, ale wiosną tego roku ze względu na kryzys willa spadła z ministerialnej listy. Mimo to zadecydowano o rozpoczęciu remontu.

Stan zagospodarowania obszaru

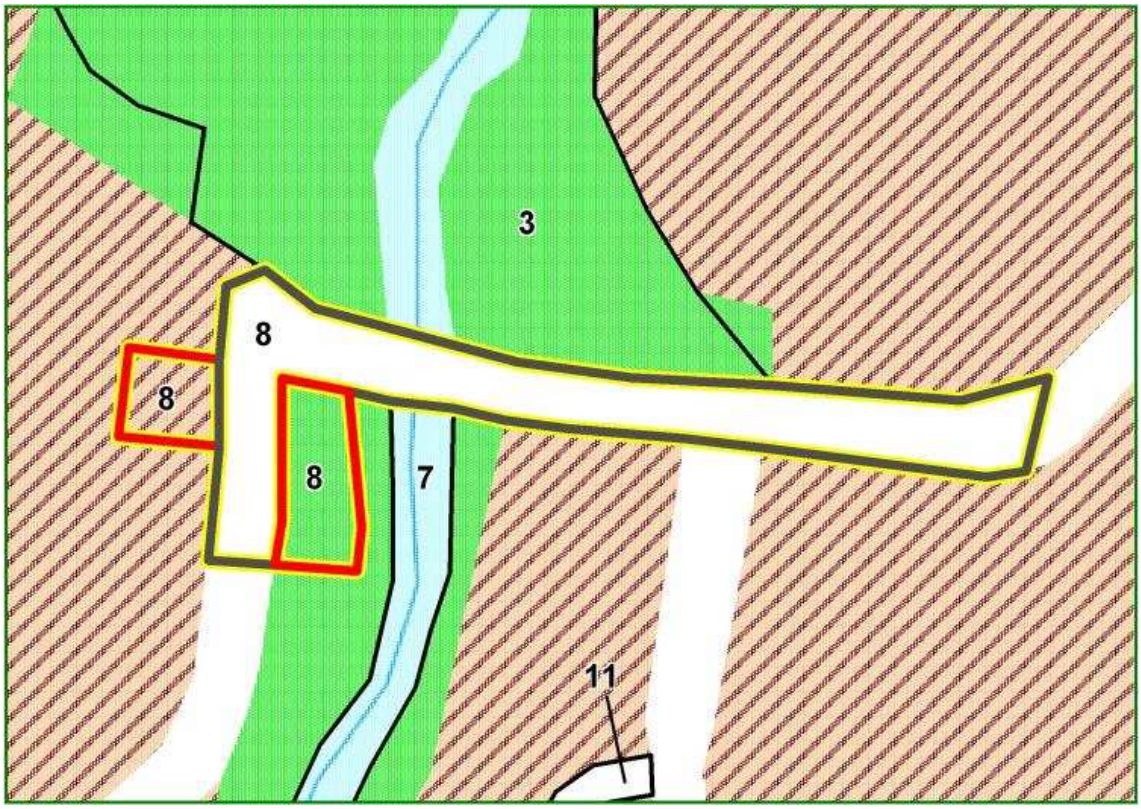
Teren stanowi uporządkowany układ drogowy. Obiekt willi Kozłowskich jest obecnie rewaloryzowany. Natomiast obiekt po byłym żłobku i przestrzeń wokół niego jest nieużytkowany i wymaga podjęcia pilnych prac rewaloryzacyjnych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar graniczy z terenem nr 3 – zabytkowym parkiem wymagającym rewaloryzacji ora znajduje się w pobliżu obszaru nr 7 – doliną rzeczną również planowaną do przeprowadzenia procesów rewitalizacyjnych.

OBSZAR 8: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 8: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 9: Zabytkowa parowozownia

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**muzeum kolejnictwa**
Pierwotna funkcja:	**parowozownia**
Obecna funkcja:	**kulturalna, edukacyjna, muzealna**
Powierzchnia:	**3,48 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest na malowniczej skarpie rzeki Łupi w sąsiedztwie parku pałacowego. Szczególnym atutem obszaru jest jego powiązanie z zabytkowym dworcem, oryginalną nastawnią, budynkiem mieszkalnym i wieżą wodną, pochodzącymi z czasów Drogi Żelaznej Warszawsko - Wiedeńskiej (1844 - 1846). Obszar położony jest w centralnej części miasta w obrębie zabytkowej przestrzeni zespołu kolejowego Kolei warszawsko – Wiedeńskiej. Teren jest dobrze eksponowany z wiaduktu drogi krajowej Al. R. Rataja oraz Szlaku Kolei Warszawsko – Wiedeńskiej. Od południa i zachodu jest on otoczony zabytkowym parkiem miejskim. Od strony północnej graniczy z osiedlem domów jednorodzinnych. Natomiast wschodnia część to przestrzeń kolei.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar posiada dobre połączenie z pozostałym układem drogowym miasta głównie poprzez drogę powiatową.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną i energetyczną.

Struktura własnościowa

Obszar 9 należy do jednego właściciela, którym jest jednostka muzealna.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar stanowi zabytkowy zespół, który wpisano do rejestru zabytków.

Parowozownia powstała w Skierniewicach w 1845 roku, ponieważ znajdowała się tutaj wówczas stacja odstępowa i węzłowa Drogi Żelaznej Warszawsko – Wiedeńskiej. Podstawowy i czytelny do dziś układ przestrzenny powstał w wyniku przebudowy na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XIX wieku. Wybudowano wtedy pompownię, przebudowano łaźnię i ukończono rozbudowę hali wachlarzowej.

Obecnie na terenie kompleksu parowozowni można spotkać większość urządzeń stosowanych w czasach kolei parowych, w tym dobrze zachowaną halę wachlarzową oraz obrotnicę, umożliwiającą wstawianie pojazdów kolejowych pod dach. Jest to jedna z najstarszych na kontynencie parowozowni, które do dziś nie utraciły swoich pierwotnych funkcji.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Na omawianym terenie działa Polskie Stowarzyszenie Miłośników Kolei - organizacją społeczną o zasięgu ogólnopolskim, która utworzyła muzeum starej kolei. Stowarzyszenie zgromadziło i zabezpieczyło kilkadziesiąt pojazdów i urządzeń, w tym kilka unikatowych w skali Europy i Świata.

Obszar nie posiada miejscowego planu i nie objęto go Lokalnym Programem rewitalizacji. Studium uwarunkowań i kierunków przewiduje utrzymanie istniejącej funkcji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Polskie Stowarzyszenie Miłośników Kolei prowadzi remonty i naprawy oraz rewitalizuje zabytki ruchome znajdujące się na terenie zabytkowej parowozowni. Są to głównie zabytkowe parowozy, lokomotywy, wagony oraz ich osprzęt.

Stan zagospodarowania obszaru

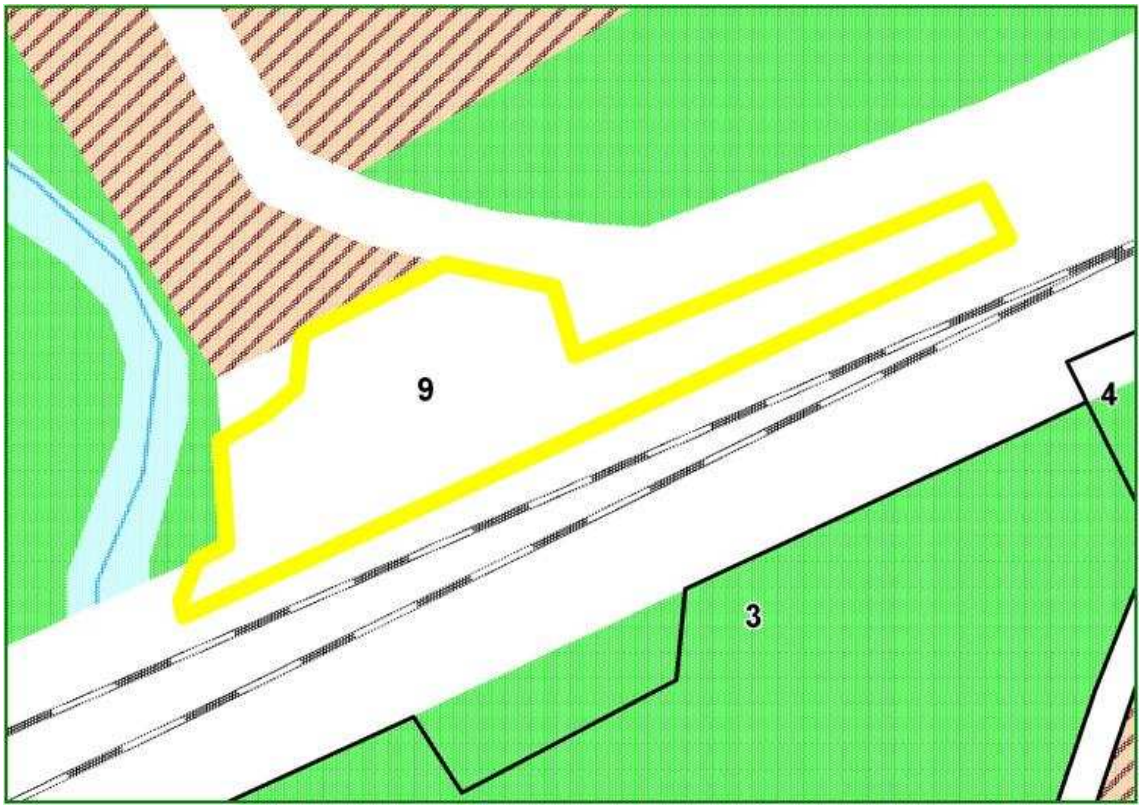
W obrębie zabytkowego zespołu pilnych działań naprawczych wymagają zabytki nieruchome podlegające ochronie konserwatorskiej.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar sąsiaduje z terenem nr 3 – zabytkowym parkiem wymagającym rewaloryzacji. Problemem dla zachowania struktury przestrzennej są działania inwestycyjne – powstające w jego sąsiedztwie bloki mieszkalne, które powstają ponieważ obszar nie posiada planu miejscowego.

OBSZAR 9: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 9: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 10: Ulica Batorego

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy, komunikacja**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszana (mieszkaniowo – usługowa, komunikacyjna – droga wojewódzka 713)**
Powierzchnia:	**10,50 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w centralnej części miasta. Stanowi ulicę wraz z pasem drogowym obejmującym chodnik oraz teren mieszkaniowy w dużej mierze zdegradowany. W obrębie obszaru 10 wyodrębniono obszar komunikacyjny będący drogą powiatową i obszar mieszkaniowo – usługowy.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar posiada dobre połączenie z pozostałym układem drogowym miasta.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obiekty zlokalizowane w obrębie obszaru 10 należą do prywatnych właścicieli, co jest czynnikiem ograniczającym planowane przez miasto procesy rewitalizacyjne.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar jest historycznym ciągiem komunikacyjnym miasta, objętym strefą częściowej ochrony konserwatorskiej. Zatem wszystkie prace na omawianym obszarze podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.
Domy zlokalizowane w pierzei ul. Rawskiej posiadają wartość zabytkową.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 10 jest funkcja mieszkaniowo - handlowa, która obejmuje 51,9 % jego powierzchni. Natomiast części komunikacyjna zajmuje teren stanowiący 48,1 % jego powierzchni.
W SUiKZP utrzymuje się obecne funkcje. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie przeprowadzono remonty budynków przy ul. Rawskiej. Pilnych działań naprawczych wymagają jednak obiekty w obrębie całego kwartału wskazanego do rewitalizacji.

Stan zagospodarowania obszaru

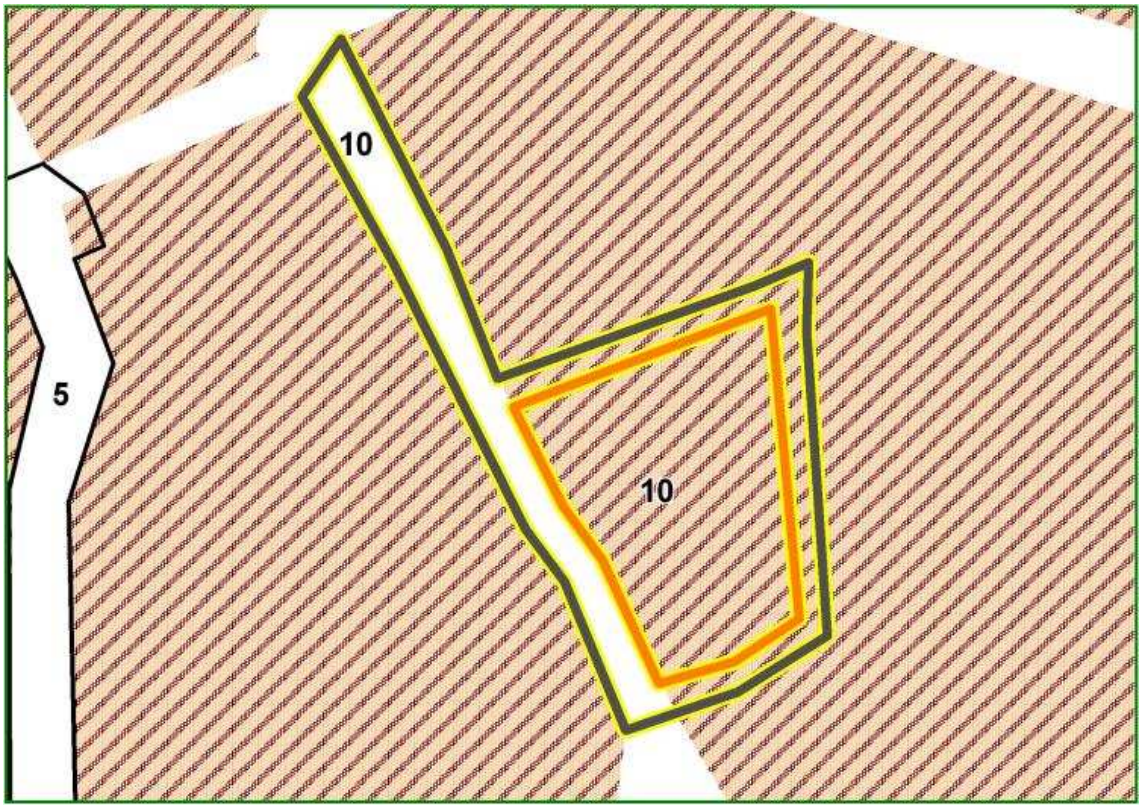
Na omawianym terenie najbardziej zdegradowane struktury występują w obrębie ul. Ogrodowej i Długiej. Zlokalizowane tam obiekty znajdują się w bardzo złym stanie technicznym.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar przestrzeni komunikacyjne otoczony jest zabytkowa strukturą przestrzenną. Są to kamienice zlokalizowane w pierzejach ulicy. Obiekty te wpisano do rejestru zabytków oraz poddano ochronie na mocy ustaleń planu miejscowego. Bardzo interesującym obiektem, który niestety jest w bardzo złym stanie technicznym jest piętrowy budynek drewniany u zbiegu ulic Długiej i Rawskiej.

OBSZAR 10: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 10: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



SZKOŁA OCHRONY
OBUWIE
OBUWIE
jeans
ES 11751

24
22

KOMPUTERY

Obszar nr 11: Zabytkowy teren na zapleczu Urzędu Miasta Skierniewice - pl. Św. Floriana, ul. Wodna, ul. Św. Floriana

Miasto:	**Skierniewice**
Typ funkcjonalny:	**mieszany**
Pierwotna funkcja:	**kulturalna, mieszkaniowo – usługowa, publiczna, komunikacyjna**
Obecna funkcja:	**kulturalna, mieszkaniowo – usługowa, publiczna, komunikacyjna**
Powierzchnia:	**1,13 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w centralnej części miasta. Stanowi dawną osadę tkacką, ulicę wraz z placem oraz obszar kwartału ratusza do którego przylegają kamienice zachodniej pierzei rynku.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar posiada dobre połączenie z pozostałym układem drogowym miasta poprzez 8 dróg lokalnych.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obiekty zlokalizowane w obrębie obszaru 11 należą do miasta i prywatnych właścicieli, co jest czynnikiem ograniczającym planowane przez miasto procesy rewitalizacyjne.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar stanowi historyczne kwartały zabudowy i ciągi komunikacyjne miasta, objęte strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej. Zatem wszystkie prace na omawianym obszarze podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków. Zachodnią pierzeję rynku stanowią ratusz oraz zabytkowe kamienice.
Reprezentatywnym obiektem w granicach obszaru jest Ratusz miejski wzniesiony w 1847 r. w stylu neorenesansowym. Ważnym obiektem jest również modrzewiowy dworek przy ul. św. Floriana, który w latach 1879-1889 był domem Konstancji Gładkowskiej. Dziś obiekt pełni funkcję Izby Historii Skierniewic. Ciekawy obiekt stanowią też jatki miejskie, które obecnie adaptowano na potrzeby Urzędu Miasta. Wartym uwagi jest również zachowana zabytkowa struktura placu św. Floriana, gdzie zachowała się figura świętego Floriana.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Dominującą funkcją obszaru 11 jest funkcja publiczna stanowiąca rynek Floriana, która obejmuje 40.7 % jego powierzchni. Natomiast proporcje pozostałych funkcji kształtują się w następujących proporcjach: komunikacyjna 37,2 %, mieszkaniowo – usługowa 15 % a kulturalna 7,1%.
W SUiKZP utrzymuje się obecne funkcje. Omawiany obszar jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego i Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Obecnie prowadzone są prace w obrębie kwartału ratusza. Przeprowadzono remont adaptacyjny dawnych jatek miejskich. Koncepcja przebudowy ratusza zakłada zupełna przebudowę obiektu w części wewnątrz kwartału. Planowane jest również przekształcenie znacznego obszaru sąsiadującego z ratuszem na zapleczu zabytkowych kamienic. Problemem w przeprowadzeniu planowanej rewaloryzacji są względy własnościowe.

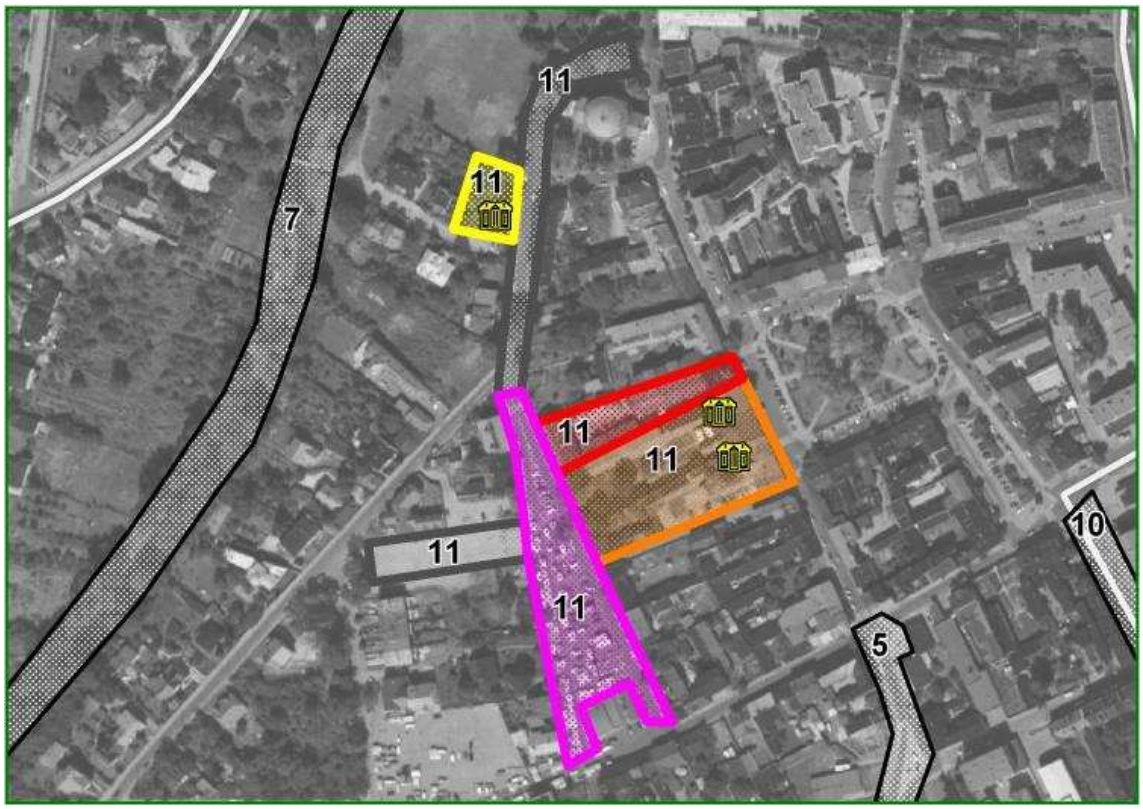
Stan zagospodarowania obszaru

Pilnych działań rewaloryzacyjnych wymaga teren po dawnej osadzie tkackiej, którego istnienie obecnie akcentuje jedynie zabytkowa brama przy placu Floriana. Sam plac Floriana pozostaje niezmienioną strukturą historyczną, wymagającą wymiany nawierzchni i zagospodarowania.

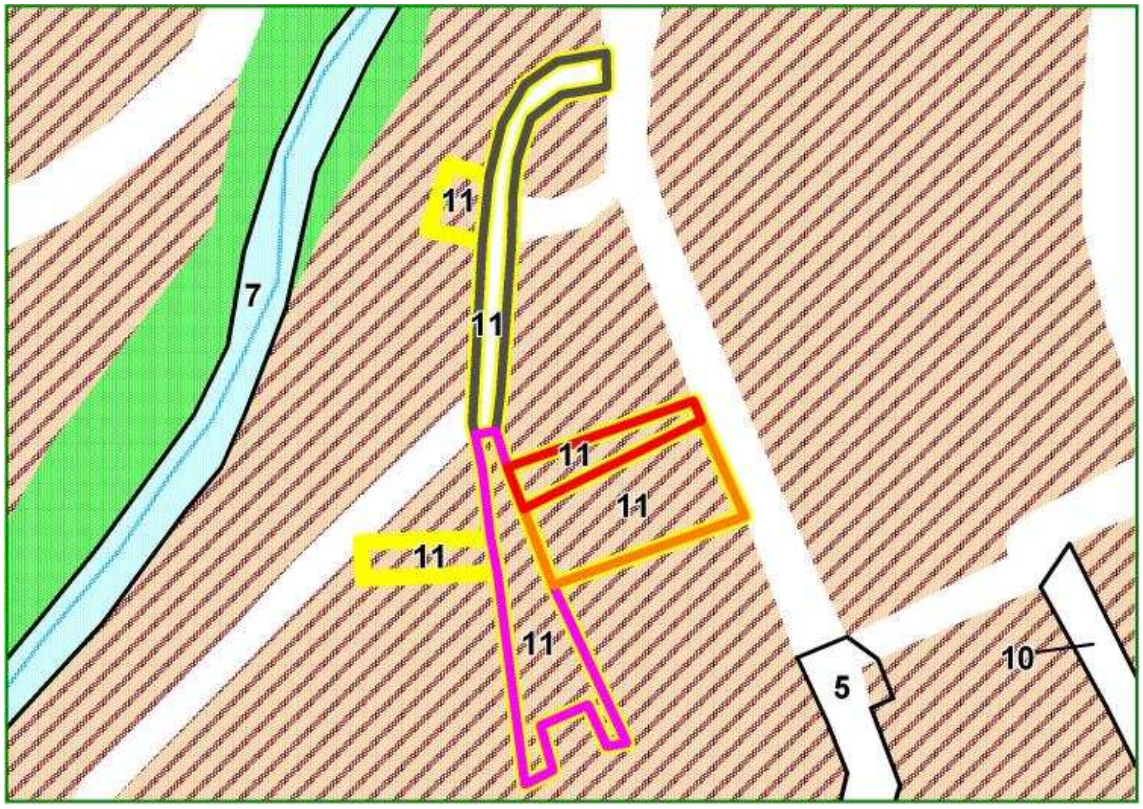
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiane obszary znajdują się w ważnej dla miasta historycznej strukturze. Sąsiadują z kościołem św. Jakuba oraz zrewaloryzowaną przestrzenią zabytkowego rynku. Przewidziane działania są dopełnieniem rozpoczętego procesu przekształceń w obrębie zabytkowego rynku, po wykonaniu których będzie można mówić o rewitalizacji obszar.

OBSZAR 11: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 11: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



TOMASZÓW MAZOWIECKI

Tomaszów Mazowiecki

Rok uzyskania praw miejskich:	**1830**
Powierzchnia:	**4200 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**65 935**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**9,11 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**3,92 %**

Położenie miasta

Miasto powiatowe położone 55 km od Łodzi i 110 km od Warszawy, na terenie Równiny Piotrkowskiej, na skraju Puszczy Spalskiej. Przez miasto przepływają cztery rzeki. Najważniejszą z nich jest Pilica o przebiegu południkowym, której lewym dopływem jest Wolbórka. Do jej zlewiska należą płynące równoleżnikowo rzeki Czarna i Piasecznica. W odległości ok. 10 km na południe od miasta znajduje się Zalew Sulejowski na Pilicy. Tomaszów Mazowiecki położony jest w obrębie dwóch regionów historyczno-kulturowych Mazowsza i Małopolski i otoczony jest rozległymi Lasami Spalskimi. Przez miasto przebiegają ważne szlaki komunikacyjne: drogi krajowe nr 8 i nr 48, droga wojewódzka nr 713 oraz linie kolejowe Koluszki – Skarżysko Kamienna, Radom. Tomaszów i jego okolice są bardzo atrakcyjne pod względem przyrodniczy i turystycznym. W mieście znajduje się Skansen Rzeki Pilicy, rezerwat krajobrazowy „Niebieskie Źródła" i Groty Nagórzyckie, ok. 7 ok. na południe – Ośrodek Hodowli Żubrów w Smardzewicach a na południe i wschód rozciągają się parki krajobrazowe; Sulejowski i Spalski z licznymi rezerwatami. Miejscem wypoczynku i rekreacji jest również Zbiornik Sulejowskiego.

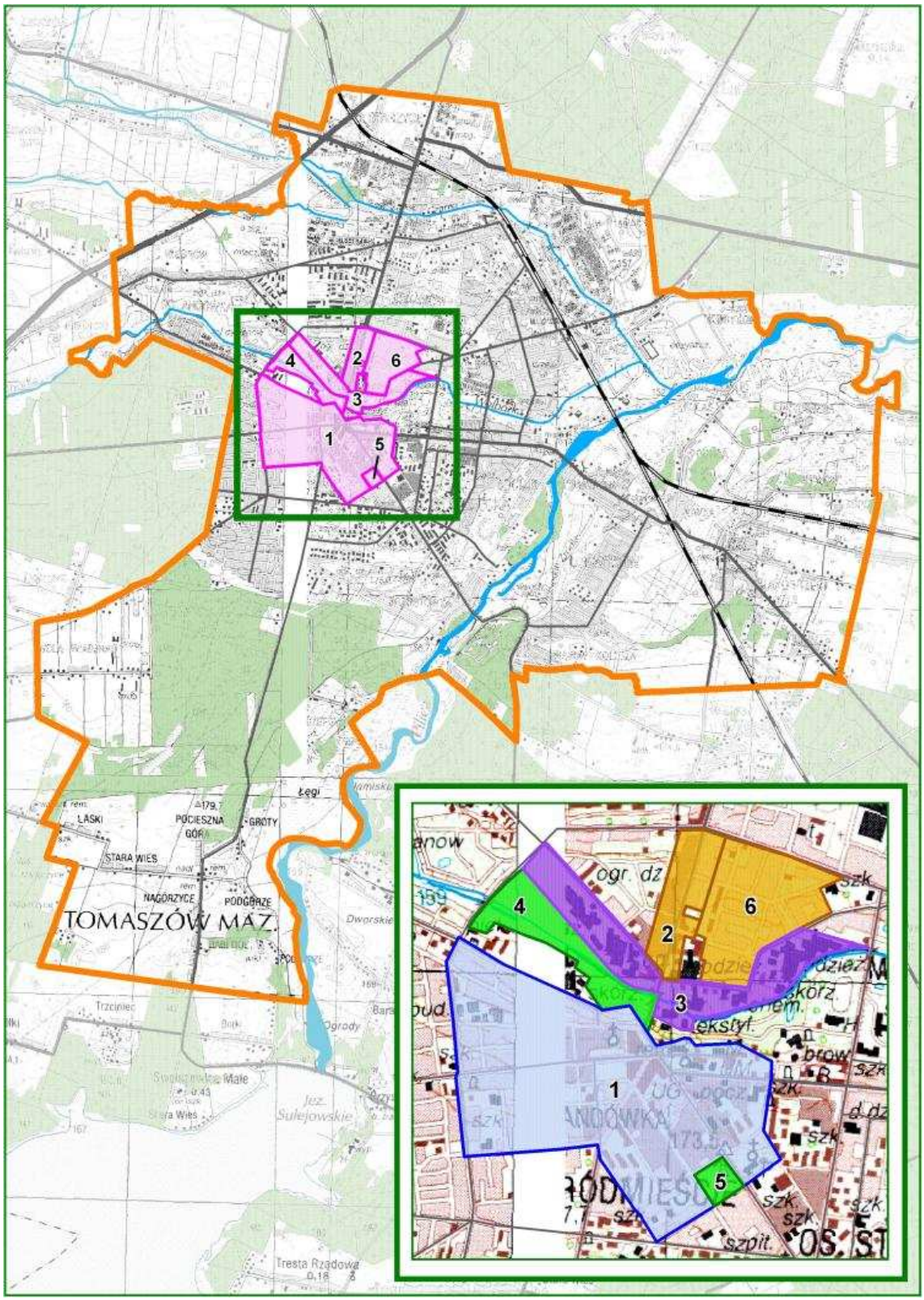
Rys historyczny

Pierwsze osady wiejskie na terenach Tomaszowa Mazowieckiego powstały w późnym średniowieczu, jednak za początek współczesnego miasta uznaje się rok 1788, gdy nad rzeką Wolbórką powstała niewielka osada, z czasem przekształcona w ośrodek metalurgiczny. Intensywny rozwój miasta oparty na przemyśle włókienniczym rozpoczął się w 1822 roku. Osiedle tkaczy w 1829 r. otrzymało prawa osady targowej. W 1830 r. Tomaszów otrzymał prawa miejskie i stał się jednym z głównych ośrodków włókienniczych łódzkiego okręgu przemysłowego. Pod koniec XIX wieku Tomaszów stał się jednym z największych ośrodków produkcji tkanin wełnianych na ziemiach polskich, m.in. dzięki kolei warszawsko-wiedeńskiej. Jednocześnie, pomimo upadku hutnictwa, znaczenie zachował przemysł metalowy. Rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta związany był głównie z osobą właściciela miasta Antoniego hrabiego Ostrowskiego. W I poł. XIX w. za jego przyczyną powstał czytelny do dzisiaj klasycystyczny układ urbanistyczny zasadniczego centrum. W wyniku wybudowania dworca kolejowego w 1885 r. nastąpił rozwój miasta w kierunku wschodnim. Na przełomie XIX i XX wieku rozbudowano nowe dzielnice. Tomaszów stał się jednym z 10 największych ośrodków przemysłowych Królestwa Polskiego, poprawiły się warunków życia i ożywiło się życie kulturalne. Od końca II wojny światowej do 1989 roku podstawą ekonomiczną miasta był przemysł włókienniczo-odzieżowy i spożywczy. Po 1989 roku w wyniku szoku transformacyjnego nastąpił upadek przemysłu co spowodowało wysoki poziom bezrobocia.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Tomaszów Mazowiecki położony jest u ujścia do Pilicy rzek Czarnej i Wolbórki. Część miasta położona na wschód od Pilicy obejmuje głównie tereny otwarte z rozproszonymi osiedlami domów jednorodzinnych. Część z tych osiedli posiada jeszcze czytelne ślady wiejskiego rozplanowania. W południowej części miasta, znajdują się tereny otwarte i leśne należące do otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego. Dno doliny Pilicy zajęte jest przez łąki, stawy i tereny rekreacyjne. Zasadniczy obszar zurbanizowany Tomaszowa Mazowieckiego rozpościera się na wysoczyźnie na zachód od Pilicy.

Tereny zurbanizowane położone są przede wszystkim pomiędzy równoleżnikową doliną Czarnej na północy a północną granicą otuliny Sulejowskiego Parku Krajobrazowego na południu. Przez środek tego terenu przepływa równoleżnikowo rzeka Wolbórka. Obszar położony na południe od Wolbórki charakteryzuję się większą niż obszar północny intensywnością poziomą zabudowy. Cały powyższy obszar zurbanizowany ma promienisty układ rozplanowania. Układ ten, częściowo zmieniony, jest wynikiem klasycystycznego założenia z I poł. XIX w. zmodyfikowanego przez sieć hydrograficzną i ukształtowanie powierzchni terenu. Pierwotny układ urbanistyczny został częściowo zmieniony w trakcie późniejszego rozwoju miasta.


4
2
6
3
1
5
LASKI
POCIESZNA GÓRA
GROTY
STARA WIEŚ
NAGÓRZYCE
PODGÓRZE
TOMASZÓW MAZ.
Łęgi
Trzciniec
Ogrody
Jez. Sulejowskie
Tresta Rządowa
ogr. dz
szk
tekstyl.
szpit.

Głównymi osiami promienistego układu rozplanowania miasta są 3 ulice tworzące kąt 120°, łączące się na południe od rzeki Wolbórki. Układ ten jest uzupełniony przez oś rzeki Wolbórki oraz pięć dodatkowych ulic położonych po obydwu stronach rzeki. Promienisty układ ulic dzieli miasto na sektory charakteryzujące się nieco odmiennymi funkcjami oraz rodzajem i wiekiem zabudowy.

Zurbanizowane tereny położone na południe od Wolbórki wzdłuż głównych osi układu promienistego, w promieniu około 2 km od jego centrum stanowią najstarszą i najintensywniej zabudowaną część miasta i są jego zasadniczym śródmieściem. Na tym obszarze mieszczą się główne zasoby wielorodzinnej, kamienicowej zabudowy mieszkaniowej, najważniejsze gmachy użyteczności publicznej, obiekty usługowe oraz przestrzenie publiczne w postaci parków i placów. W tej części miasta zlokalizowane są również najważniejsze obiekty zabytkowe.

W południowo-wschodniej części zasadniczego śródmieścia znajduje się duży park im. J. S. Rodego, który w dziewiętnastowiecznych planach rozwoju miasta miał być rynkiem dzielnicy południowej. W północno-zachodniej części omawianego śródmieścia znajduje się główny rynek klasycystycznego miasta – obecny plac Kościuszki. Na północny zachód od placu znajduje się trójkątny rynek, który zarówno w XIX w. jak i dzisiaj pełni funkcje targowiska miejskiego.

Zasadnicze śródmieście miasta ograniczone jest od północy sektorem, którego oś wyznacza rzeka Wolbórka. Na południowym brzegu rzeki, w dnie jej doliny położony jest Park Miejski, który w kierunku wschodnim przechodzi swobodnie w dawny park pałacowy. Na północnym brzegu Wolbórki zlokalizowane są najstarsze tereny przemysłowe miasta. Ich część wschodnia utrzymała swoją funkcję pierwotną. Część zachodnia natomiast pełni funkcje usługowe albo jest nieużytkiem miejskim. Na zachód od terenów przemysłowych znajdują się tereny otwarte, ogrody działkowe i łąki.

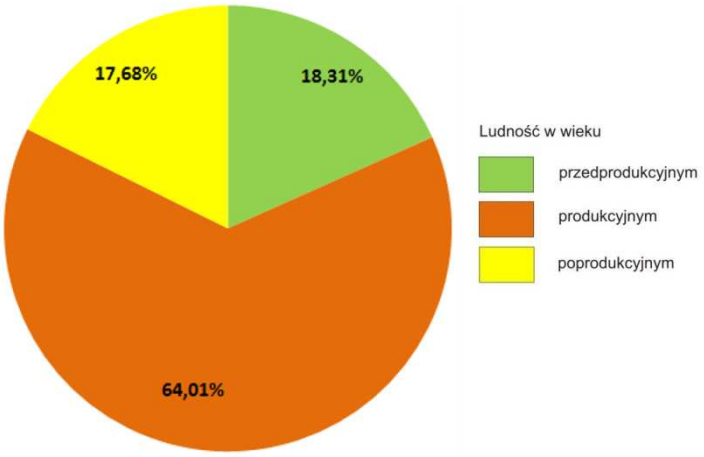
Na północ od Wolbórki rozciąga się północna – trzecia dzielnica klasycystycznego założenia urbanistycznego. Obszar ten charakteryzuje się zarówno mieszkaniową zabudową wielorodzinną jak i jednorodzinną różnego wieku. Omawiany obszar przechodzi płynnie w kierunku północno-wschodnim w obszar zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa ta powstawała w różnym czasie, a początek rozwoju miasta w tym kierunku datuje się od 1885 roku czyli od czasu powstania dworca kolejowego. W centralnej części tego obszaru znajdują się duże powierzchniowo obszary zieleni urządzonej w postaci cmentarza i parków oraz tereny przemysłowe z I poł. XX wieku.

Obszar zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ukształtowany w XIX wieku i w okresie dwudziestolecia międzywojennego został po 1945 roku otoczony pierścieniem nowej zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Na zewnątrz od obszarów o funkcjach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych znajdują się nowe tereny przemysłowe i magazynowo-składowe. Jeden z tych terenów położony jest w południowej części miasta na północ od granicy lasów. Większość nowych terenów przemysłowych położona jest na północnych peryferiach Tomaszowa Mazowieckiego, na północ od rzeki Czarnej. Na terenach tych zlokalizowane są najważniejsze przedsiębiorstwa przemysłowe miasta.

Promienisty układ urbanizacyjny determinuje przebieg układu drogowo-ulicznego miasta. Główne i pomocnicze osie układu są jednocześnie głównymi osiami jego układu komunikacyjnego.

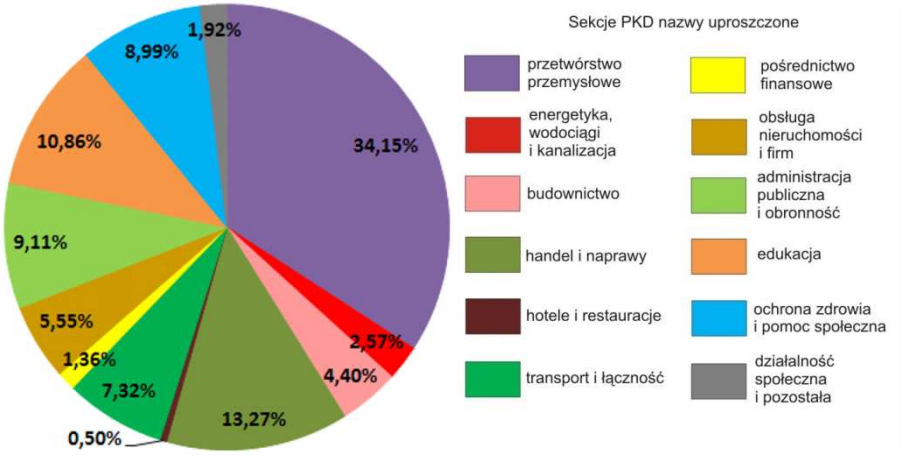
Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta

Pod względem rozwoju społeczno-ekonomicznego Tomaszów Mazowiecki znajduje się na 18 miejscu w województwie, wśród miast o średnim względnym poziomie rozwoju. Ten poziom rozwoju wynika głównie z bardzo niskiego poziomu przedsiębiorczości mierzonego liczbą podmiotów systemie REGON na 1000 mieszkańców, wysokim stopniem specjalizacji gospodarki i przemysłu w małoinnowacyjnych i małokonkurencyjnych działach oraz z sytuacji demograficznej.



Tomaszów Mazowiecki – Struktura wieku mieszkańców

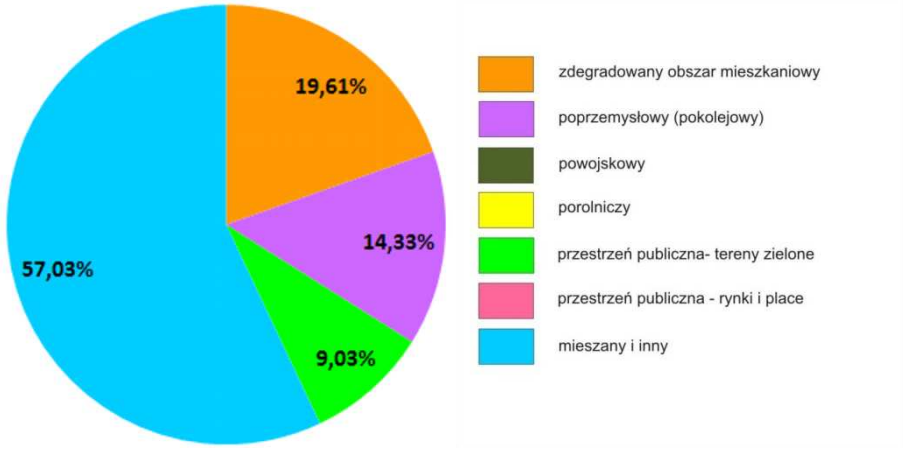
W strukturze zatrudnienia dominuje sekcja D – przetwórstwo przemysłowe. Sekcja ta obejmuje 636 zakładów różnej wielkości. Największe znaczenie dla zatrudnienia w przemyśle ma 21 średnich i dużych przedsiębiorstw reprezentujących głównie działy produkcji włókienniczej, odzieżowej, artykułów spożywczych i materiałów budowlanych oraz wyrobów z tworzyw sztucznych i gumy. Największymi zakładami przemysłowymi w mieście są przedsiębiorstwa produkcji płytek ceramicznych „Paradyż", Zakłady przemysłu włókienniczego Tomtex", producenci artykułów spożywczych, drobiarskich „Poldrob", "Chipita Poland" i „Pepsi Co. Poland oraz produkujące tapicerkę samochodową zakłady „Polytec Interior" i producent tworzyw sztucznych i wyrobów gumowych „Mesgo Polska". Istotnym czynnikiem rozwoju gospodarczego miasta jest podstrefa ŁSSE. Tereny tej strefy położone są w północno-zachodniej części miasta i sąsiadują z drogą krajową 8 Warszawa – Katowice, Wrocław. Tereny podstrefy Tomaszowskiej zajmują ponad 40 ha i są w połowie zainwestowane.



Tomaszów Mazowiecki – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

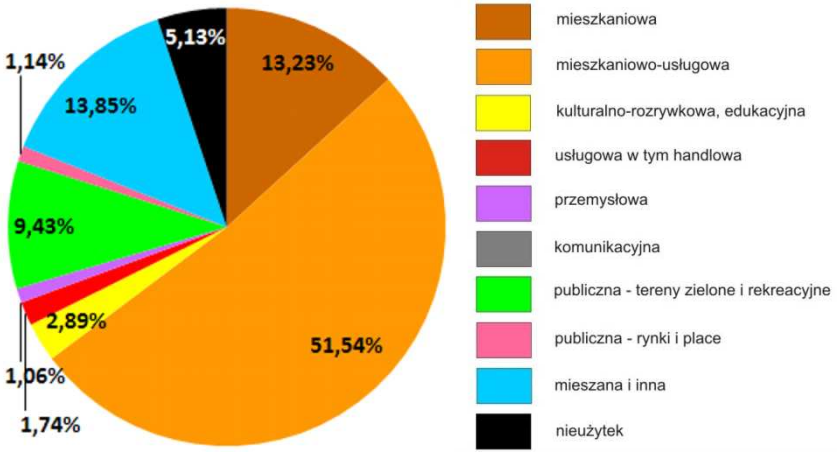
Struktura terenów wymagających rewitalizacji

W Tomaszowie Mazowieckim wskazano 6 obszarów wymagających rewitalizacji. należą do nich przede wszystkim elementy historycznego układu urbanistycznego miasta. Największą powierzchnię zajmuje obszar 1 obejmujący dwie historyczne dzielnice położone wzdłuż ulic Św. Antoniego i Piłsudskiego. Obszar ten reprezentuje typ mieszany ponieważ oprócz zdegradowanych terenów mieszkaniowych zlokalizowane są na nim przestrzenie publiczne. W jego południowo-wschodniej części wyodrębniono jako obszar 5 publiczną przestrzeń zieloną parku dr med. J. S. Rodego. Obszar 2, należący do typu zdegradowanych terenów mieszkaniowych, obejmuje trzecią dzielnicę historyczną zlokalizowaną wzdłuż ulicy Warszawskiej. Sąsiaduje on od wschodu z nowszą dzielnicą wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, również reprezentującą typ zdegradowanych terenów mieszkaniowych. Pozostałe dwa tereny położone są w sektorze wzdłuż rzeki Wolbórki. Obszarem 3 jest najstarszy w mieście teren poprzemysłowy a obszarem 4 Park Miejski reprezentujący typ publicznych przestrzeni zielonych.



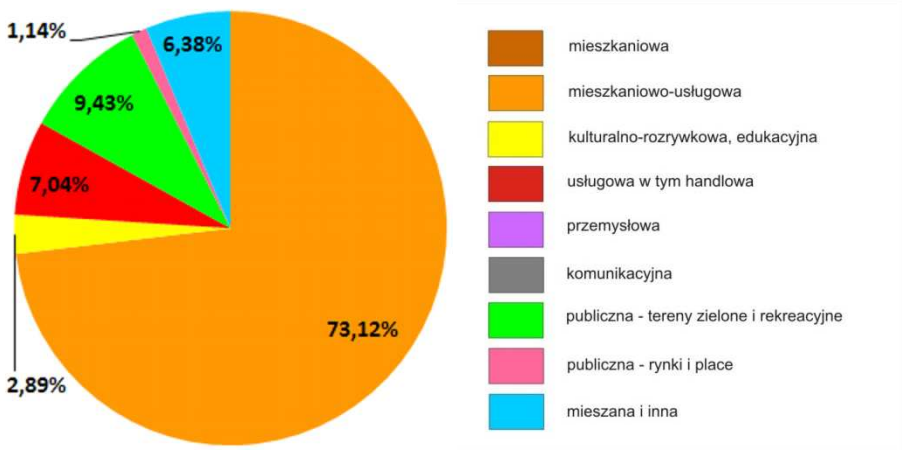
Tomaszów Mazowiecki – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

W strukturze typologicznej obszarów wymagających rewitalizacji dominuje więc typ mieszany ale należy pamiętać, że jego zasadniczą część stanowią zdegradowane tereny mieszkaniowe. Dominacja funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych uwidacznia się obecnej strukturze funkcjonalnej obszarów wymagających rewitalizacji. Powierzchnia terenów o funkcjach mieszkaniowych i usługowych jest mniejsza niż powierzchnia obszarów o typie mieszanym i zdegradowanych terenów mieszkaniowych. Jest to skutkiem wydzielenia z tych obszarów terenów o wyraźnych funkcjach usługowych i przestrzeni publicznych. Podobnie w strukturze funkcjonalnej tereny przemysłowe zajmują obszar mniejszy niż obszary o typie terenów poprzemysłowych. Duża część tych terenów pełni bowiem obecnie funkcje usługowe i usługowo-przemysłowe albo jest nieużytkiem miejskim.



Tomaszów Mazowiecki – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Proponowane kierunki rewitalizacji poszczególnych obszarów zmierzają do zwiększenia dominacji funkcji mieszkaniowo-usługowej i likwidacji obszarów o funkcjach czysto mieszkaniowych oraz przemysłowych i nieużytków miejskich. Funkcje te zostaną zastąpione właśnie przez funkcje mieszkaniowo-usługowe. Funkcja mieszkaniowo-usługowe zastąpią też część funkcji mieszanych, głównie przemysłowo-usługowych z dodatkiem funkcji mieszkaniowej. Drugim ważnym kierunkiem zmian funkcjonalnych będzie zastępowanie funkcji przemysłowej przez funkcje usługowe. Skutkiem tego będzie wzrost udziału terenów usługowych w ogólnej powierzchni obszarów wskazanych do rewitalizacji.



Tomaszów Mazowiecki – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Tomaszów Mazowiecki nie posiada lokalnego programu rewitalizacji. Prezydent Miasta powołał jednak koordynatora ds. rewitalizacji. Do jego kompetencji należy wskazanie terenów wymagających rewitalizacji oraz przygotowanie koncepcji rewitalizacji obszarów 1, 4 i 5. Ogólna koncepcja zakłada remonty i renowację ulic i placów oraz istniejącej substancji mieszkaniowej należącej do gminy. Ożywieniu społecznemu poszczególnych obszarów ma służyć rozwój usług gastronomicznych, handlowych i kulturalnych szczególni w obrębie i w pobliżu przestrzeni publicznych. Przestrzenie publiczne w postaci parków wymagają uporządkowania i działań upiększających.

Najważniejszym projektem rewitalizacyjnym jest budowa kompleksu Focus Park na poprzemysłowych nieużytkach w zachodniej części obszaru nr 3 połączona z rewitalizacją Parku Miejskiego oraz północnej części obszaru 1. W północnej części obszaru planuje się m.in. zrewitalizowanie targowiska miejskiego, poszerzenie ulicy ograniczającej od południa Park Miejski oraz zbudowanie dużego parkingu. Umożliwi to połączenie planowanego Focus Parku, Bulwarów nad Wolbórką i północnej części centrum miasta w funkcjonalną całość. Taki kompleks powinien zapobiec wysysaniu przez Focus Park z klientów i usług z centrum.

Procesy rewitalizacji napotykają na trzy problemy: braki finansowe, stosunki własnościowe oraz sytuacja społeczno-ekonomicznego miasta. Duża liczba prywatnych właścicieli nieruchomości utrudnia gminie prowadzenie kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Prywatni właściciele niechętnie ponoszą koszty, odnosząc się z rezerwą do zamierzeń władz miasta w aspekcie rewitalizacji. Zbyt duża liczba prywatnych właścicieli utrudnia również rewitalizację terenów poprzemysłowych. Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta utrudnia natomiast procesy rewitalizacji społecznej. Przyczynia się do tego dość wysoki wskaźnik bezrobocia i mała atrakcyjność miejsc pracy. Skutkiem jest nadmierna emigracja i brak kapitału społecznego.

Obszar nr 1: Centrum

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**mieszany (zdegradowany obszar mieszkaniowo-usługowy, tereny usługowe i przestrzenie publiczne)**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa (w tym kulturalna i edukacyjna), przestrzeń publiczna**
Powierzchnia:	**93,78 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar leży na prawym brzegu rzeki Wolbórki i stanowi zasadnicze śródmieście Tomaszowa Mazowieckiego. Jego rdzeniem są dwie dzielnice klasycystycznego założenia urbanistycznego, zachodnia i południowa. Osiami tych dzielnic są odpowiednio: ul. Piłsudskiego i ul. Św. Antoniego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 jest połączony z pozostałą częścią miasta 3 drogami wojewódzkimi, 6 powiatowymi i 20 lokalnymi. Drogi wojewódzkie i powiatowe są elementami głównego układu komunikacyjnego miasta i w większości przebiegają przez środek obszaru 1. Planuje się wybudowanie jeszcze 4 dróg lokalnych. Drogi wojewódzkie to ulica Warszawska łącząca obszar 1 z północną częścią miasta i będąca jednocześnie osią północnej dzielnicy historycznej, ulice Mościckiego - Mireckiego łączące obszar ze wschodnią częścią miasta oraz ulica łącząca powyższe drogi w centrum obszaru 1. Drogami powiatowymi są osie południowe i zachodniej historycznych dzielnic czyli ulice Św. Antoniego i Piłsudskiego a także ulica Joselewicza łącząca obszar 1 z południową częścią miasta poprzez ulicę Jana Pawła II. Ponadto drogi powiatowe ograniczają omawiany obszar od południa i zachodu.
Powyższa sieć dróg tworzy bardzo dobre połączenie komunikacyjne obszaru 1 z południową i zachodnią częścią miasta oraz z położonymi na tych kierunkach obszarami otaczającymi jest poziom skomunikowania obszaru 1 ze wschodnią częścią miasta. Najgorzej przedstawia się stan skomunikowania omawianego obszaru z częścią północną Tomaszowa. W tym kierunku przebiega tylko droga wojewódzka (ul. Warszawska) przechodząca przez środek obszaru 1 oraz droga powiatowa ograniczająca omawiany obszar od północy.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli. Nieruchomości mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe należą głównie do właścicieli prywatnych co utrudnia procesy renowacji i rewitalizacji. Niewiele nieruchomości należy do miasta. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

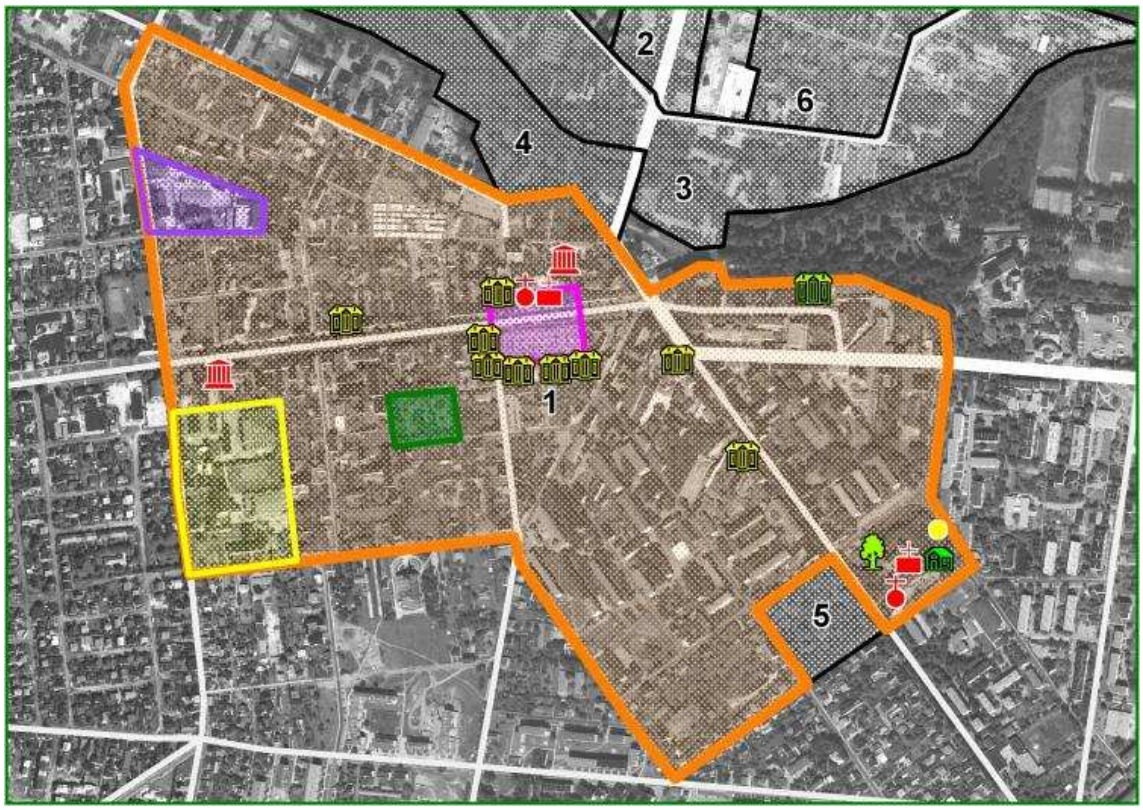
W obrębie obszaru 1 wartość zabytkową ma klasycystyczny układ urbanistyczny a cały teren uznawany jest za element tożsamości miasta. Nie jest to on jednak wpisany do rejestru zabytków ani objęty strefą konserwatorską. Obiekty zabytkowe zlokalizowane na opisywanym obszarze tworzą dwa wyraźne skupienia wokół placu Kościuszki południowo-wschodniej części obszaru przy ulicy św, Antoniego. W pierwszym z tych skupień znajduje się 5 domów mieszkalnych z I poł. XIX w., jeden z początku XX wielu oraz zespół parafii protestanckiej składający się z kościoła i domu parafialnego. Drugie skupienie obiektów zabytkowych stanowi zespół parafii ewangelicko-augsburskiej z przełomu XIX i XX wieku. Zespół ten składa się z kościoła, domu parafialnego, budynku gospodarczego, parku i ogrodzenia.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

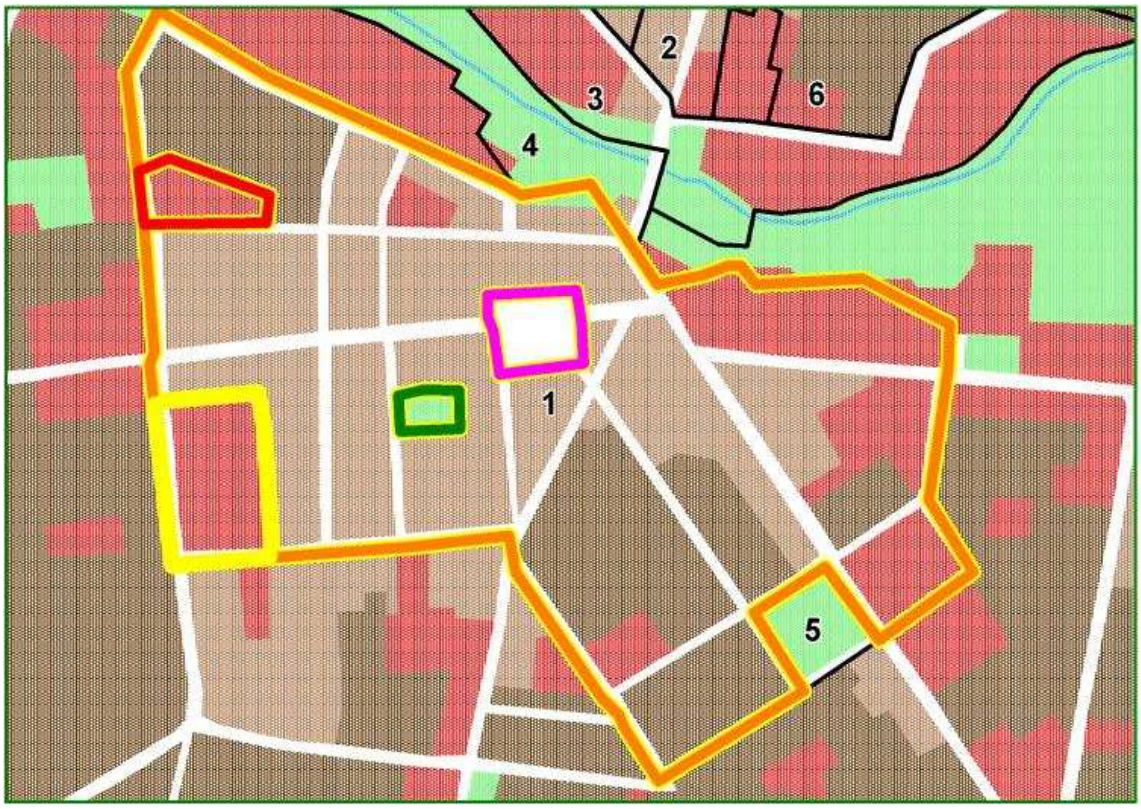
Dominującą funkcją obszaru 1 jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, która obejmuje 90,37% jego powierzchni. W południowo-zachodniej części obszaru znajduje się teren zajmujący 5,08% jego powierzchni o funkcjach kulturalnych i edukacyjnych w postaci zespołu szkół, boiska i basenu. W jego północnej części zlokalizowany jest kościół Adwentystów Dnia Siódmego. W północno-zachodniej części omawianego obszaru znajduje się teren przemysłowy zajmujący 1,87% powierzchni ogólnej obszaru. Ponadto na obszarze 1 występują treny o funkcjach publicznych w postaci parku (0,69% powierzchni ogólnej) oraz placu Kościuszki (1,87% powierzchni ogólnej).

W SUiKZP zachowano większość istniejących funkcji. Na większości obszaru przewidziano funkcję mieszkaniowo-usługową z dominacją funkcji mieszkaniowej w południowej i północno-zachodniej części obszaru. Zachowano również lokalizację funkcji terenów publicznych oraz usługowo-edukacyjną..Jedynie teren

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



przemysłowy przewidziany jest jako teren usługowo-handlowy.

Obszar 1 nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Funkcje planowane po rewitalizacji i podane w ankietach są w zasadzie zgodne z funkcjami przewidzianymi przez SUiKZP. Nie przewidziano jedynie funkcji typowo mieszkaniowej pozostawiając dla większości obszaru funkcję mieszkaniowo-usługową. Na omawianym obszarze wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ale nie podano jakiego rodzaju użytkowania dotyczyły te decyzje.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Projekt zakłada remont budynków należących do gminy oraz ulic i przestrzeni publicznych. Stymulowanie działalności handlowej i gastronomicznej powinno wpłynąć na ożywienie obszaru śródmieścia. Najtrudniejsze będą działania odwracające niekorzystne tendencje społeczne. Wymagają one m.in. rozwoju gospodarczego miasta.

Na omawianym terenie nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Większość obszaru 1 stanowi pierzejowa zabudowa dziewiętnasto- i dwudziestowieczna. W południowo-wschodniej części, na zachód od ulicy Św. Antoniego znajduje się osiedle o różnym rodzaju i wieku zabudowy mieszkaniowej. Znajdują się tu zarówno domy jednorodzinne, jedno- i dwupiętrowe kamienice jak i bloki z lat 60-tych i 50-tych XX w.

Obszar zabudowy pierzejowej wydają się być w dobrym i średnim stanie. Budynki w większości są otynkowane i estetyczne. Czyste są ulice i tereny publiczne chociaż ich nawierzchnia wymaga remontu. Stan osiedla na południowym wschodzie jest bardziej zróżnicowany. W najlepszym stanie są domy jednorodzinne i ich bezpośrednie otoczenie. Tereny zabudowy blokowej są częściowo odnowione chociaż ich część jest mało estetyczna. Najbardziej zaniedbane są fragmenty o niskiej zabudowie kamienicowej. Ulice wymagają remontu i są brudne. Na omawianym terenie widoczny jest chaos przestrzenny potęgowany przez zabudowę handlowo-usługową chaotycznie zlokalizowanej i o niskiej estetyce.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Otoczeniem Obszaru 1 od strony północnej są inne tereny (3 i 4) wymagające rewitalizacji. Od strony zachodniej i południowo-zachodniej otoczeniem są osiedla domów jednorodzinnych a od strony południowej i wschodniej osiedla o mieszkaniowej wielorodzinnej zabudowie blokowej i częściowo jednorodzinnej. Stan tej zabudowy jest zróżnicowany. Domy jednorodzinne są na ogół bardziej zadbane niż osiedla wielorodzinne.

Obszar nr 2: Ulica Warszawska

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszana (mieszkaniowo – usługowa, komunikacyjna – droga wojewódzka 713)**
Powierzchnia:	**10,50 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar jest położony na lewym brzegu rzeki Wolbórki wzdłuż północnej osi klasycystycznego układu urbanistycznego. Jego charakterystyczną cechą jest znaczna przewaga rozciągłości południkowej nad równoleżnikową. Od południa ograniczony jest starymi terenami przemysłowymi i poprzemysłowymi, wschodu dzielnicą mieszkaniową o rodowodzie dziewiętnastowiecznym a od północy i zachodu z terenami mieszkaniowymi o zabudowie powojennej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną. Jego dłuższa oś położona jest wzdłuż drogi wojewódzkiej 713 w kierunku Łodzi. Droga ta umożliwia dobrą komunikację obszaru z północnymi i południowymi rejonami miasta oraz dostępność do drogi krajowej nr 8 Warszawa – Śląsk. Od północy i południa obszar ograniczony jest dwoma drogami powiatowymi, które zapewniają dobre połączenie obszaru ze wschodnimi i zachodnimi rejonami miasta. Obszar przecinają ponadto dwie drogi gminne o kierunku wschód-zachód. Planuje się dodatkowo budowę jednej drogi lokalnej.

Przewaga połączeń drogowych o kierunku wschód-zachód nad kierunkiem północ-południe wynika z dużej rozciągłości południkowej obszaru. Taki kształt umożliwia łatwą dostępność komunikacyjną wszystkich rejonów omawianego obszaru.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Nieruchomości mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe należą głównie do właścicieli prywatnych co utrudnia procesy renowacji i rewitalizacji. Niewiele nieruchomości należy do miasta. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

W obrębie obszaru 2 wartość zabytkową ma klasycystyczny układ urbanistyczny a cały teren uznawany jest za element tożsamości miasta. Nie jest to on jednak wpisany do rejestru zabytków ani objęty strefą konserwatorską. Żaden obiekt położony w obrębie omawianego obszaru nie jest wpisany do rejestru zabytków.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

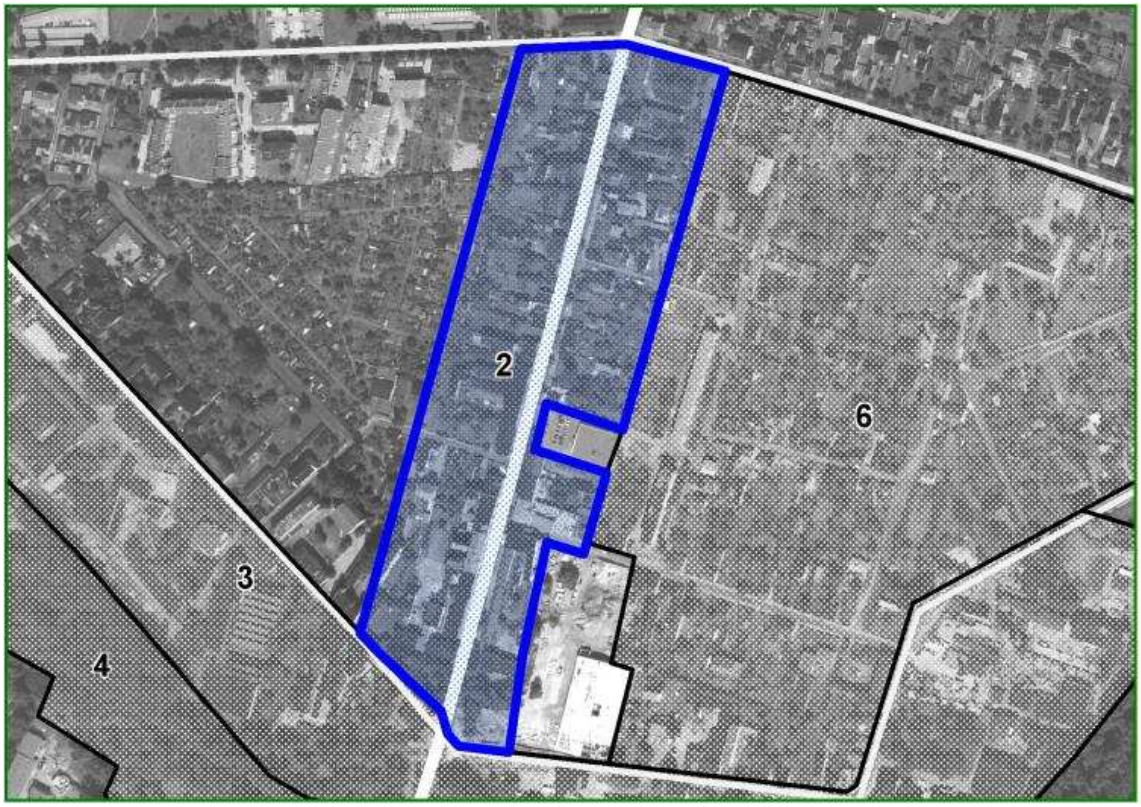
Obecna funkcja obszaru została określona jako mieszana. Dominującym rodzajem funkcji na omawianym obszarze jest funkcja mieszkaniowa. Oprócz niej na omawianym obszarze zlokalizowanych jest kilka dużych obiektów usługowych, w tym hipermarkety i banki. Obiekty usługowe skupione są głównie w południowo-wschodniej części obszaru 2 ,Omawiany obszar posiada też funkcje komunikacyjne wynikające z ważnej roli drogi wojewódzkiej 713 oraz z lokalizacji parkingów. W SUiKZP zachowano istniejące funkcje mieszkaniowo-usługowe.

W SUiKZP zachowano istniejące funkcje mieszkaniowo-usługowe.

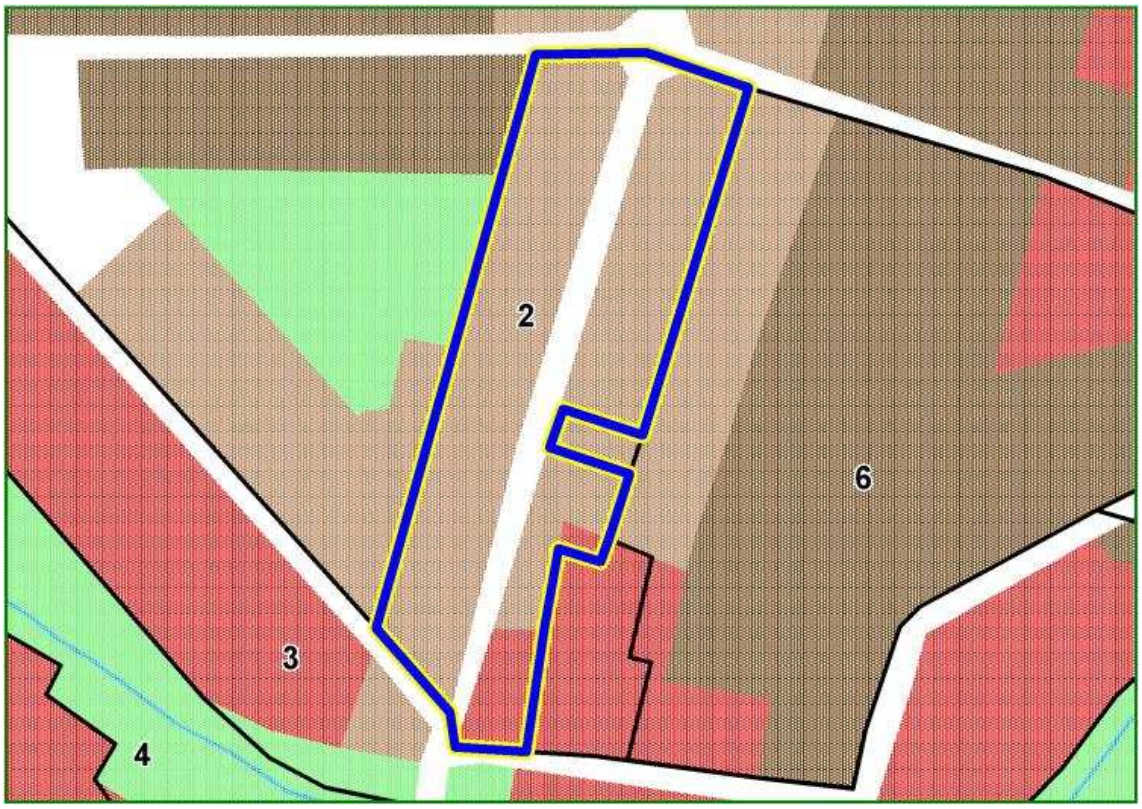
Obszar 1 nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego. Funkcje planowane po rewitalizacji i podane w ankietach są w zasadzie zgodne z funkcjami przewidzianymi przez SUiKZP oraz obecnymi funkcjami obszaru. Dla obszaru przewidziano funkcję mieszkaniowo-usługową określając szczegółowo funkcje kulturalne, handlowe i komunikacyjne. Nie sprecyzowano jednak rodzajowo i lokalizacyjnie funkcji kulturalnej oraz handlowej. Na omawianym obszarze nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Projekt obejmuje remonty budynków należących do gminy oraz ulic. Planuje się wyznaczyć nowe tereny pod inwestycje mieszkaniowe i usługowe działalność w zakresie handlu, usług dla ludności, edukacji i kultury powinna zaspokajać potrzeby podstawowe okolicznych mieszkańców. Najtrudniej będzie rozwiązać problemy społeczne. Brakuje w mieście terenów pod mieszkania socjalne. Bez rozwoju gospodarczego miasta trudno jest zlikwidować problemy społeczne wynikające z bezrobocia i zaktywizować zawodowo mieszkańców Na omawianym obszarze nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Na obszarze 2 dominuje dziewiętnastowieczna i wczesno dwudziestowieczna pierzejowa wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa uzupełniona zabudową jednorodzinną. Stan zagospodarowania i uporządkowania obszaru pogarsza się z południa na północ. Wiele budynków jest nie remontowanych. Widoczne są częściowe wyburzenia frontowych pierzei zdegradowanej substancji mieszkaniowej. Odsłaniają one oficyny kamienic i mało estetyczne podwórka.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar graniczy od południa i wschodu z innymi obszarami wymagającymi rewitalizacji (odpowiednio obszary 3 i 6). Od północy obszar 2 graniczy z osiedlem mieszkaniowym o mieszanej zabudowie wielo- i jednorodzinnej różnego wieku. Na osiedlu tym zlokalizowane są również ogrody działkowe. Obszar osiedla charakteryzuje się średnim stopniem uporządkowania przestrzennego i średnim poziomem estetyki. Od zachodu obszar 2 graniczy z osiedlem wielorodzinnej zabudowy blokowej o dobrym poziomie estetyki i porządku przestrzennego. Bloki i ich otoczenie są w większości są zadbane. W najbliższym sąsiedztwie obszaru 2 znajduje się duży ogród działkowy.

Obszar nr 3: Teren poprzemysłowy w centrum

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowy**
Obecna funkcja:	**usługowa, nieużytek poprzemysłowy, mieszana (przemysłowo – mieszkaniowa)**
Powierzchnia:	**23,57 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Teren 3 jest elementem historycznego układu urbanistycznego miasta. Położony jest wzdłuż dna doliny Wolbórki na jej lewym brzegu. Najstarszy w mieście obszar przemysłowy jest położony pomiędzy historycznymi dzielnicami: północną na północy a zachodnią i południowo-wschodnią na południu. Od południa omawiany obszar ograniczony jest również błoniami i parkiem miejskim.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Przez środek obszaru 3 przebiega w kierunku północ-południe droga wojewódzka – ulica Warszawska. Od północy i zachodu omawiany obszar ograniczony jest trzema drogami powiatowymi. Znacznej rozciągłości równoleżnikowej obszaru taki układ komunikacyjny zapewnia obszarowi 3 dobrą dostępność komunikacyjną z każdego rejonu miasta. Omawiany obszar ma też dobrą dostępność komunikacyjną do drogi krajowej nr 8.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Główną formową własności jest własność prywatna. Utrudnia to prowadzenie przez miasto planowanych działań rewitalizacyjnych. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

Wartością zabytkową obszaru nr 3 jest jego geneza. Jest to najstarszy obszar przemysłowy w mieście wkomponowany w historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny Tomaszowa Mazowieckiego. Cały obszar uznawany jest za element tożsamości miasta. Nie jest to on jednak wpisany do rejestru zabytków ani objęty strefą konserwatorską. Na obszarze 3 zlokalizowany jest jeden obiekt zabytkowy. Jest to dawna fabryka sukna Landsberga pochodząca z końca XIX wieku.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

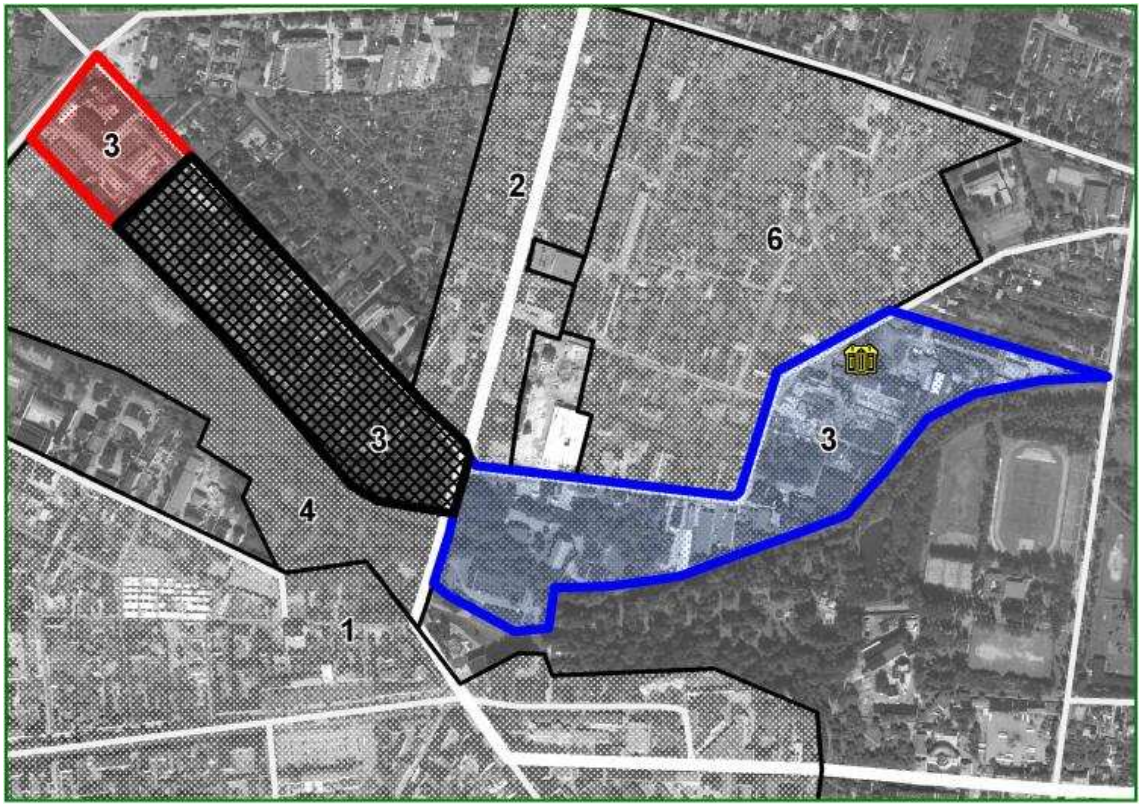
Pod względem funkcjonalnym obszar 3 podzielony jest na trzy części. Zachodnia część, obejmująca 12,13% powierzchni całkowitej pełni funkcje handlowo-usługowe. Zlokalizowane są tutaj hurtownie i zakłady naprawcze. Część środkowa, zajmująca 35,77% powierzchni obszaru 3 jest obecnie nieużytkiem poprzemysłowym. W tej części zlokalizowany jest wspomniany wyżej zabytkowy obiekt pofabryczny. Część wschodnia jest największa. Zajmuje ona 52,10% powierzchni obszaru 3 i pełni funkcje przemysłowo-usługowe uzupełnione funkcją mieszkaniową.

W SUiKZP znacznie zmieniono strukturę funkcjonalną obszaru 3. Na większości obszaru przewidziano funkcję usługową. Jedynie w części centralnej omawianego obszaru przewidziano funkcję publicznych terenów zielonych, które będą kontynuacją błoń i parki miejskiego.

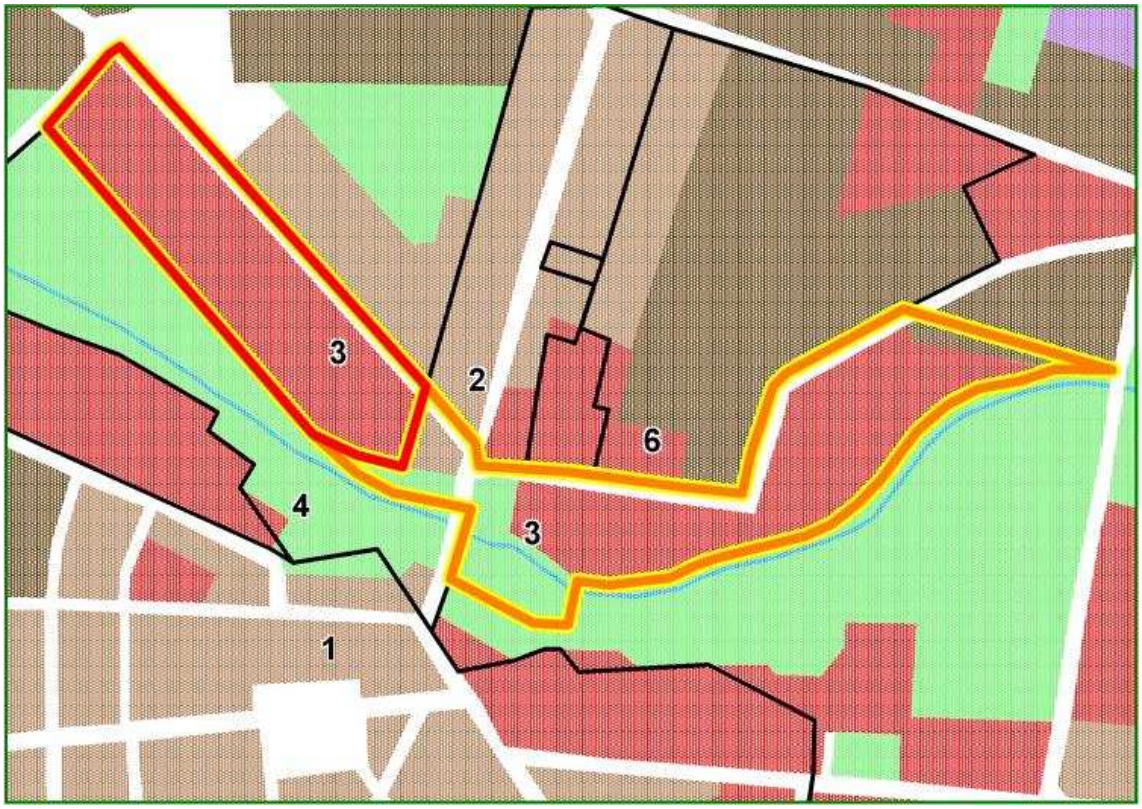
Obszar 3 nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz Lokalnym Programem Rewitalizacji. Funkcje planowane po rewitalizacji i podane w ankietach nie są całkowicie zgodne z funkcjami przewidzianymi przez SUiKZP. Funkcje usługową przewidziano jedynie w zachodniej i środkowej części omawianego obszaru. Będą to głównie funkcje handlowo-rozrywkowe i kulturalne oparte na mającym powstać na tych terenach Focus Parku. Natomiast w części wschodniej przewidziano funkcje mieszkaniowo-usługową z dominacją funkcji usługowej.

Na omawianym obszarze wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ale nie podano jakiego rodzaju użytkowania dotyczyły te decyzje.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Informacje na temat ewentualnego programu rewitalizacji tego obszaru i ewentualnych prac rewitalizacyjnych przeprowadzonych na tym obszarze.

Projekt zakłada powstanie Focus Parku na obecnych nieużytkach poprzemysłowych i renowację zabytkowego budynku pofabrycznego. Powstający obszar handlowo-rozrywkowy i kulturalny połączony będzie funkcjonalnie z Błoniami nad Wolbórką oraz targowiskiem miejskim położonym na obszarze nr 1. Połączeniu funkcjonalnemu będą sprzyjać ciągi spacerowe na terenie zrewitalizowanych Błoń oraz parkingi otaczające od północy i południa cały opisany kompleks terenowy. Planuje się zróżnicowanie oferty handlowej między Focus Parkiem i targowiskiem miejskim. Działania takie powinny zapobiegać utracie klientów przez centrum miasta i sprzyjać ożywieniu społecznemu większości terenów przewidzianych do rewitalizacji,

Część zachodnia obszaru 3 nie jest przewidziana do rewitalizacji w perspektywie krótkookresowej zorganizowane działania rewitalizacyjne uniemożliwiane są przez dużą liczbę właścicieli prywatnych, którzy prowadzą działalność gospodarczą w opisywanej części obszaru 3. Zakłada się, że po uruchomieniu Focus Parku zmiany renty gruntowej oraz charakter usług wymuszą na prywatnych właścicielach korzystniejsze nastawienie do zmian.

W części zachodnie planuje się rozwój osiedli mieszkaniowych o wysokim standardzie oraz usług zaspokajających potrzeby mieszkańców.

Na omawianym terenie nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 3 posiada różnowiekową zabudowę przemysłową i magazynową. W części zachodniej, w której prowadzona jest działalność hurtowa i naprawcza dominuje chaos przestrzenny i niska estetyka zabudowy. Część środkowa jest bardzo zaniedbana ale możliwości jej rewitalizacji są najbardziej realne. Część wschodnia gdzie zlokalizowane są małe i średnie przedsiębiorstwa głównie produkcyjne charakteryzuje się chaosem przestrzennym i brakiem estetyki.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od południa i północnego wschodu obszar trzeci graniczy z innymi obszarami przewidzianymi do rewitalizacji tzn. z obszarami 1, 4, 2 i 6. Od północnego-zachodu natomiast graniczy z wąskim obszarem XIX wiecznej mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy rezydencjonalnej. Teren ten jest zaniedbany a budynki są nieremontowane. Jest to również obszar problemów społecznych.

Obszar nr 4: Bulwary

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – teren zielony**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Powierzchnia:	**12,62 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w dnie doliny Wolbórki na obydwu jej brzegach, na przedłużeniu dawnego parku dworskiego czyli dzisiejszego Parku Miejskiego. Tym samym obszar ten jest częścią historycznego układu funkcjonalno-przestrzennego miasta. Od południa obszar 4 graniczy z zachodnią dzielnicą klasycystycznego układu urbanistycznego a od północy z nieużytkami poprzemysłowymi.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 nie ma dobrego położenia komunikacyjnego z pozostałą częścią miasta. Od zachodu ograniczony jest jedną drogą powiatową a od wschodu drogą wojewódzką. Nie istnieją jednak żadne parkingi ani drogi dojazdowe, które ułatwiły by dostęp do Bulwarów. Od południa obszar graniczy z terenami mieszkaniowo-usługowymi i przemysłowymi, przez które przebiega jeszcze jedna droga powiatowa, jednak zwarta zabudowa oraz częściowa niedostępność terenów blokuje dostęp do Bulwarów od strony miasta. Najłatwiejszy dostęp do omawianego obszaru jest od strony południowo-wschodniej z rejonu skrzyżowania drogi wojewódzkiej i południowej drogi powiatowej.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 4 należy w całości do gminy co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Położenie obszaru w historycznym układzie przestrzennym Tomaszowa oraz obecność starego drzewostanu stanowi o istotnej wartości kulturowej i przyrodniczej obszaru. Jest on uznawany za wyznacznik tożsamości kulturowej miasta. Obszar ten nie jest jednak objęty strefą konserwatorską ani wpisany do rejestru zabytków WKZ. Na omawianym obszarze nie jest ponadto zlokalizowany żaden obiekt zabytkowy.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 4 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego ani Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Projekt przewiduje inwentaryzację i uporządkowanie zasobów przyrodniczych, rekultywację trawników, uporządkowanie i oczyszczenie koryta Wolbórki, zerwanie asfaltu ze ścieżek i pokrycie ich drobnym żwirem. Planuje się również stworzenie placów zabaw dla dzieci, ścieżek rowerowych i miejsc do jazdy na deskorolkach. Jako atrakcję Bulwarów i łącznik między nimi a planowanym centrum rozrywkowo-handlowym Focus Park planuje się przerzucenie prze Wolbórkę ozdobnej kładki.

Na omawianym terenie nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 4 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem miejskiej zieleni urządzonej, ale jest bardzo zaniedbany. Oprócz śmieci, zniszczonych ławek i latarń niekorzystnego wrażenia dopełniają chwasty porastające trawniki. W części zachodniej, zwłaszcza na północnym brzegu Wolbórki obszar 4 bardziej przypomina ugór lub łąkę niż miejskie bulwary nadrzeczne.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północy i południowego-wschodu omawiany obszar graniczy z 1 i 3 terenami przewidzianymi do rewitalizacji. Od południa z obszarem sąsiaduje teren usługowo-mieszkaniowy z uzupełniającą funkcją przemysłową w części zachodniej. Są to obszary częściowo zdegradowane z problemami społecznymi.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 5: Park im. dr med. Jana Serafina Rodego

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – teren zielony**
Pierwotna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Obecna funkcja:	**przestrzeń publiczna – park**
Powierzchnia:	**2,23 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar ma kształt regularnego czworokąta i jest położony na południowym krańcu historycznej dzielnicy rozplanowanej wzdłuż ulicy Św. Antoniego. Tym samym obszar 5 jest częścią klasycystycznego układu przestrzennego miasta. Pierwotnie miał być rynkiem dzielnicy południowo-wschodniej.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar ma dobre położenie komunikacyjne w przestrzeni miasta. Wzdłuż jego północno-zachodniej krawędzi przebiega droga powiatowa – ul. Św. Antoniego zapewniające dogodne połączenie z centrum miasta. Wzdłuż pozostałych boków przebiegają drogi lokalne.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową oraz telekomunikacyjną i ciepłowniczą.

Struktura własnościowa

Obszar 5 należy w całości do gminy co znacznie ułatwia planowanie i realizację działań rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Park został założony w pierwszej ćwierci XX w. Ten fakt oraz położenie obszaru w historycznym układzie przestrzennym Tomaszowa stanowią o jego wartości kulturowej. Jest on uznawany za wyznacznik tożsamości kulturowej miasta i wpisany do rejestru zabytków. Obszar ten nie jest jednak objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obszar 5 ma jednolitą funkcję publicznych terenów zielonych. Taka sama funkcja przewidziana jest zarówno SUiKZP jak i w projektach rewitalizacyjnych. Omawiany obszar nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego ani Lokalnym Programem Rewitalizacji.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Projekt przewiduje inwentaryzację i uporządkowanie zasobów przyrodniczych, rekultywację trawników i ścieżek. Planuje się również stworzenie placów zabaw dla dzieci, ścieżek rowerowych.

Na omawianym terenie nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 5 jest potencjalnie atrakcyjnym terenem miejskiej zieleni urządzonej, ale jest zaniedbany i wymaga rewitalizacji.

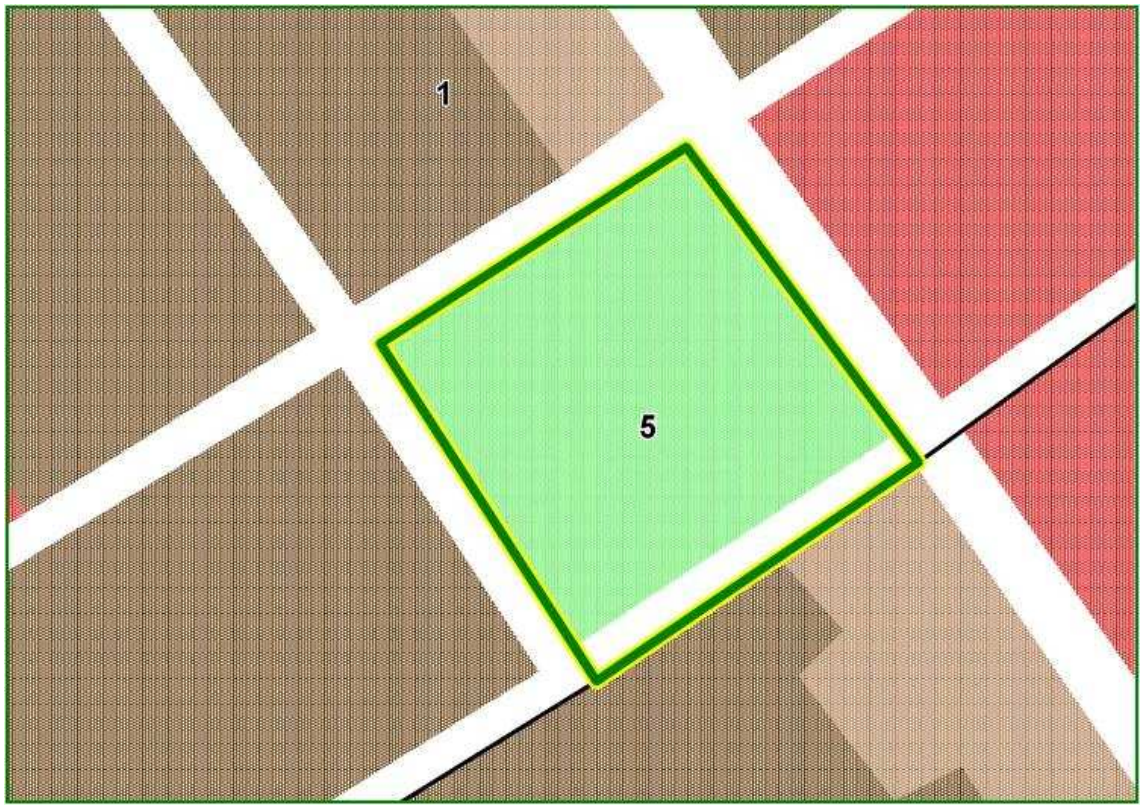
Stan zagospodarowania terenów otaczających

Z trzech stron – od północnego-wschodu, północnego-zachodu i południowego-zachodu obszar 5 graniczy z obszarem 1 uznanym za wymagający rewitalizacji. W tej części obszar 1 jest zabudowany domami jednorodzinnymi oraz wielorodzinną zabudową blokową z lat 50-tych i 60-tych XX wieku. Sporadyczne występują kamienice z przełomu XIX i XX wieku. Różnorodna zabudowa sprawia wrażenie chaosu przestrzennego. Budynki wymagają remontu a teren uporządkowania. Korzystne wrażenie sprawia duża ilość zieleni.

Od strony południowo-zachodniej obszar 5 graniczy z osiedlem domów jednorodzinnych różnego wieku. Teren ten jest uporządkowany, brakuje jednak wyposażenia usługowego.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 6: Konstytucji - Grota

Miasto:	**Tomaszów Mazowiecki**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**21,75 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar położony jest w środkowej części dzisiejszego Tomaszowa Mazowieckiego na północ od centrum Od zachodu obszar graniczy z północną dzielnicą historycznego układu przestrzennego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar ma dość dobre położenie komunikacyjne. Od północy, południa i południowego-wschodu ograniczony jest drogami powiatowymi. Zapewniają one połączenie obszaru z dworcem kolejowym, wschodnimi rejonami miasta oraz z centrum. Pośrednio obszar jest dobrze skomunikowany z północnymi rejonami miasta oraz z drogą krajową nr 8. Wewnątrz obszaru oraz wzdłuż jego granicy zachodniej istnieje 5 dróg lokalnych ułatwiających komunikację wewnątrz obszaru.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest wyposażony w pełną infrastrukturę wodno-kanalizacyjną, energetyczną, gazową, sieć CO oraz telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar ma wielu właścicieli (ponad 3). Nieruchomości mieszkaniowe usługowe należą głównie do właścicieli prywatnych. Niewiele nieruchomości i terenów należy do miasta. Sytuacja własnościowa dróg została omówiona powyżej.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie ma większej wartości kulturowej

Funkcje obszaru – stan istniejący i planowany

Obecnie obszar pełni w zasadzie funkcje mieszkaniowe, Jedynie w jego południowej i północno-wschodniej części znajdują się rejony koncentracji usług. W części północno-wschodniej są to głównie urzędy a w części południowej obiekty handlowe.

W SUiKZP dla całego obszaru przewidziano funkcje mieszkaniowo-usługowe. Zachowano jednocześnie usługowy charakter rejonów północno-wschodniego i południowego. Obszar 6 nie jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz Lokalnym Programem Rewitalizacji. Funkcje planowane po rewitalizacji i podane w ankietach są w zasadzie zgodne z funkcjami przewidzianymi przez SUiKZP.

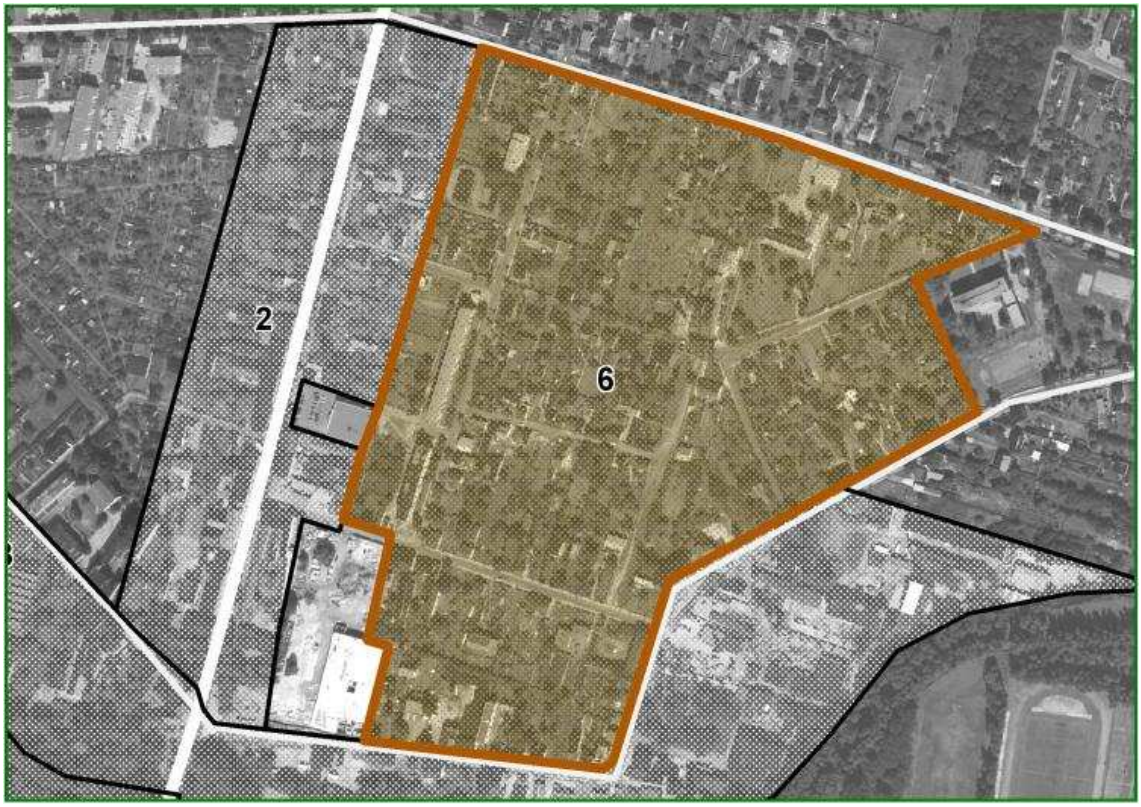
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

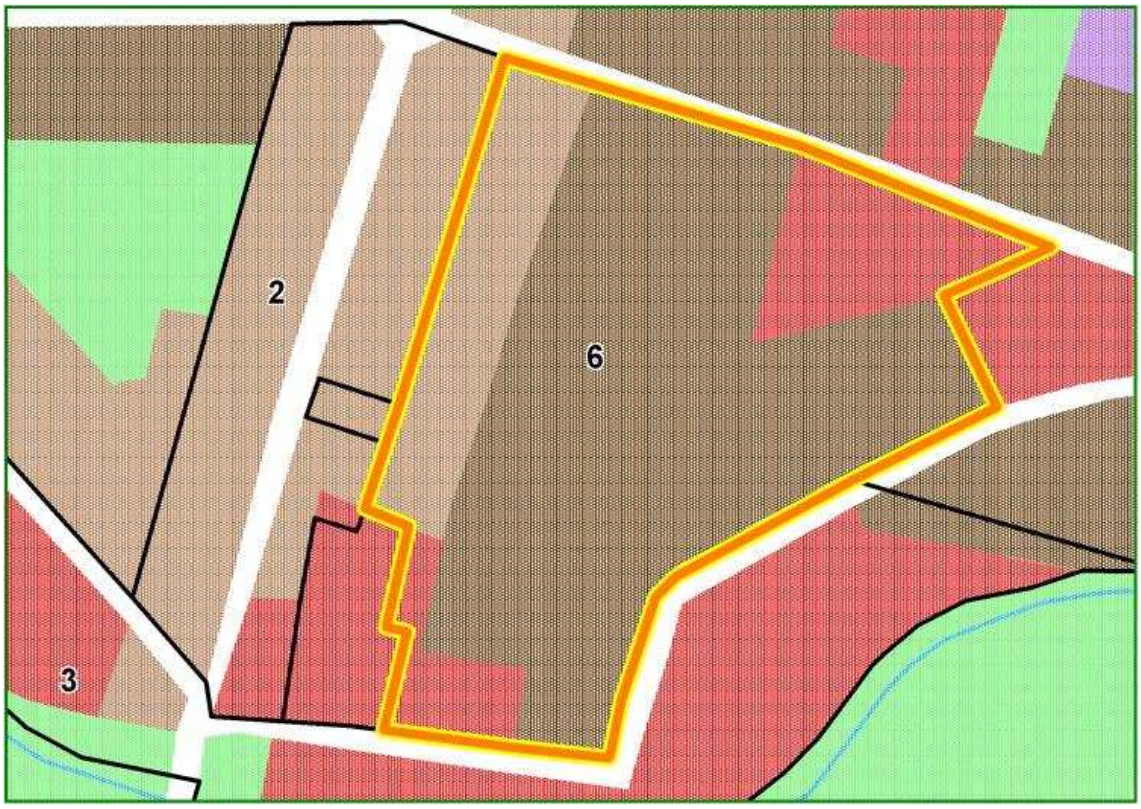
Program przewiduje remonty ulic i dbanie o czystość terenu. Remonty domów zależą od inicjatywy ich właścicieli prywatnych. Przewiduje się ponadto doposażenie obszaru w usługi. Ich brak obniża komfort życia mieszkańców. Według relacji osoby odpowiedzialnej za program rewitalizacji na obszarze 6 nie zaobserwowano poważniejszych problemów społecznych.

Na omawianym obszarze nie przeprowadzono jeszcze żadnych działań rewitalizacyjnych.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar w całości zabudowany jest domami jednorodzinnymi różnego wieku. Sporadycznie, zwłaszcza wzdłuż ul. Konstytucji 3 Maja występuje niska, jedno- dwupiętrowa wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa z przełomu XIX i XX wieku..Nie tworzy ona jednak wyraźnych pierzei. Obszar z niewielkimi wyjątkami jest zadbany i sprawia wrażenie uporządkowanego przestrzennie.


2
6


2
6
3

ZDUŃSKA WOLA

Zduńska Wola

Rok uzyskania praw miejskich:	**1825**
Powierzchnia:	**2500 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**44 105**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**6,64 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**10,23 %**

Położenie geograficzne

Miasto powiatowe położone ok. 50 km na zachód od Łodzi, na równinnym obszarze Wysoczyzny Łaskiej, nad rzeką Pichną prawym dopływem Warty. Przez miasto przebiegają drogi krajowe nr 12 i nr 14. W Zduńskiej Woli krzyżują się dwie ważne magistrale kolejowe: Warszawa - Łódź - Wrocław oraz Śląsk – Gdynia (porty) a miasto posiada 3 stacje kolejowe i jest ważnym węzłem kolejowym. Zarówno samo miasto jak i jego okolice są interesujące pod względem przyrodniczym. Dość znaczącą powierzchnię miasta zajmują tereny zielone m.in. lasy, parki miejskie, zadrzewienia, skwery, zieleńce i zieleń uliczna. W Parku Miejskim w centrum miasta znajdują się liczne pomniki przyrody. Największym zwartym kompleksem leśnym jest Las Paprocki, zaś w jego sąsiedztwie znajduje się największy w mieście sztuczny zbiornik wodny „Kępina". W okolicy miasta ok. 10 km na południe położony jest Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki, a na północ od Zduńskiej Woli znajdują się natomiast dwa rezerwaty „Jabłecznik" i „Wojsławice".

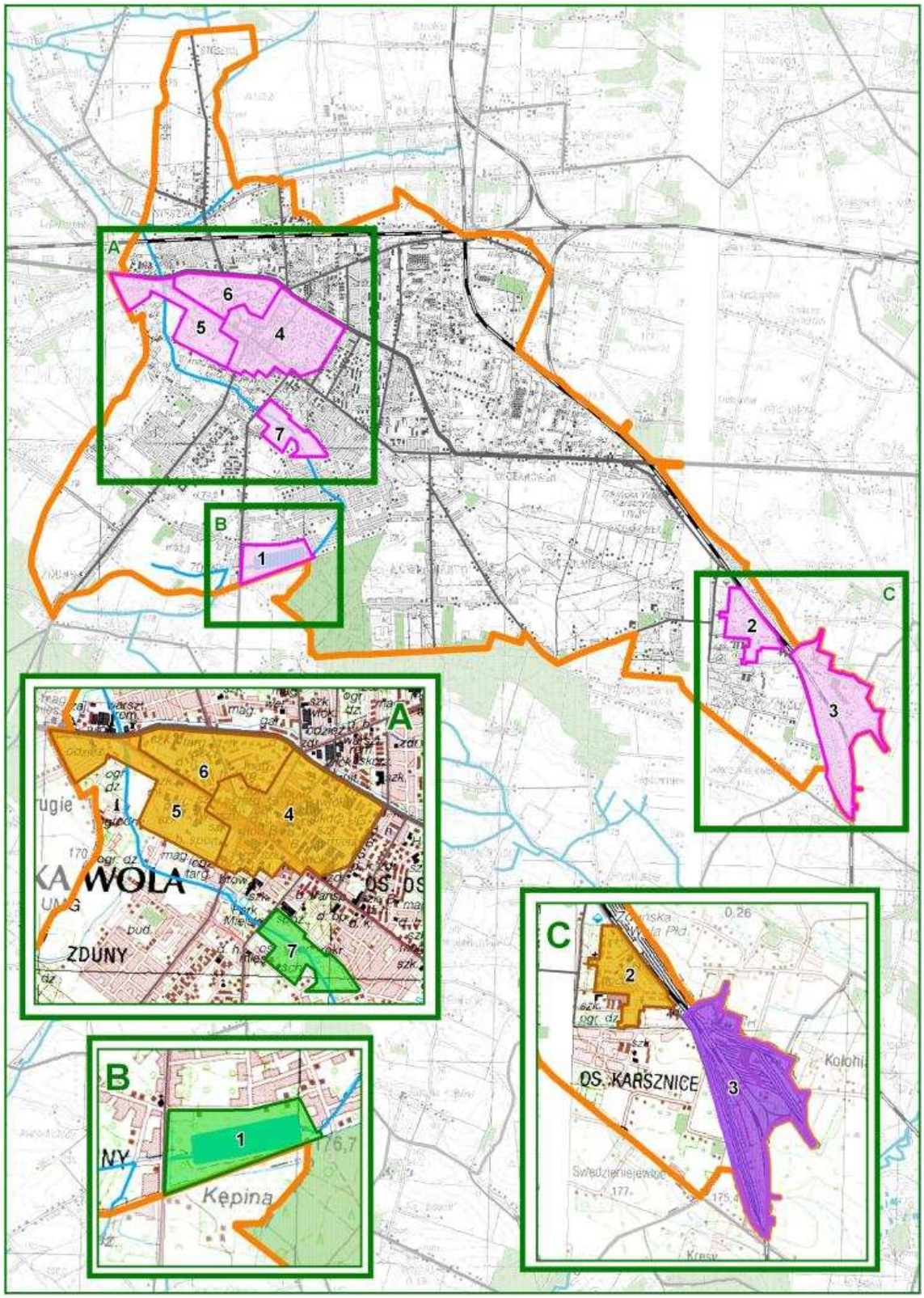
Rys historyczny

Pierwsze pisemne wzmianki o Zduńskiej Woli pochodzą z 1403 roku, a o wsi Zduny wchodzącej w skład miasta wzmiankowano już w 1394 r. Od 1773 roku osada, z uwagi na położenie na szlaku handlowym kalisko-piotrkowskim, pełniła funkcje miasta oraz lokalnego centrum gospodarczego. W roku tym nadano na krótko prawa miejskie części wsi Zduńska Wola zwanej Czekaj. Nadanie to jednak nie powiodło się i na przełomie XVIII i XIX wieku Zduńska Wola ponownie stała się wsią. Osada nie straciła jednak swojego miejskiego charakteru. Od 1816 roku dzięki inicjatywie właścicieli miasta – Złotnickich - zaczęto sprowadzać tkaczy ze Śląska i Niemiec i rozwijać produkcję sukna i płótna. W 1817 roku powstała pierwsza manufaktura płóciennicza. Rozwój sukiennictwa spowodował rozwój gospodarczy i ludnościowy Zduńskiej Woli i ponowne nadanie praw miejskich osadzie rękodzielniczej w 1825 roku. Prawa miejskie nie objęły tzw. Jurydyki czyli posiadłości właściciela Zduńskiej Woli. Jurydyka obejmowała dwór oraz tereny położone bezpośrednio na wschód i południe od niego. Teren Jurydyki włączony został w obręb miasta w 1899 roku. Do 1909 roku zanotowano 8-krotny wzrost liczby ludności. Wzrost zaludnienia miasta spowodował zasiedlanie, a następnie przyłączanie okolicznych wsi.

Konsekwencje powstania listopadowego tzn. ustanowienie granicy celnej między Królestwem Polskim a Cesarstwem Rosyjskim spowodowało upadek sukiennictwa. Powtórne ożywienie gospodarcze przyniosło po 1970 roku powstanie fabryk włókienniczych opartych na krosnach mechanicznych. Na przełomie XIX i XX wieku zaczęło rozwijać się młynarstwo, a zdynamizowanie rozwoju gospodarczego przyniosło połączenie Zduńskiej Woli linią kolejową z Kaliszem i Łodzią w 1903 roku. Spowolnienie rozwoju gospodarczego miasta było skutkiem I wojny światowej. Kolejnym impulsem rozwoju Zduńskiej Woli było powstanie w okresie dwudziestolecia międzywojennego linii kolejowej Śląsk – Gdynia. W celu obsługi tej linii w 1930 roku na obszarze wsi Karsznice powstała osada kolejarska. Po II wojnie światowej nastąpił szybki rozwój gospodarczy miasta, któremu towarzyszyła ekspansja przestrzenna.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Dzisiejsze granice administracyjne Zduńskiej Woli tworzą wrzecionowaty kształt, którego dłuższa oś ma kierunek NW – SE. Północna i północno-wschodnia granica miasta pokrywa się z przebiegiem linii kolejowej Łódź – Kalisz. W obrębie dzisiejszych granic administracyjnych Zduńskiej Woli można wyróżnić dwa odrębne ośrodki osadnicze. Pierwszym z nich jest zasadnicze miasto położone w zachodniej części dzisiejszej Zduńskiej Woli. Drugim, mniejszym ośrodkiem jest położone przy wschodniej granicy administracyjnej Zduńskiej Woli dawne osiedle kolejarskie Karsznice ze stacją towarową i węzłem kolejowym. Obydwa ośrodki są rozdzielone szerokim pasem terenów otwartych użytkowanych rolniczo.


A
6
5
4
7
B
1
C
2
3
WOLA
ZDUNY
DS. KARSZNICE
Kępina

Obszar zasadniczej części miasta rozciąga się na południowy-zachód od wspomnianej linii kolejowej Łódź – Kalisz i sięga na południowy-zachód od rzeki Pichny. Zasadnicza część Zduńskiej Woli posiada złożony układ urbanistyczny kształtowany od XIX wieku w zmieniających się warunkach społeczno-ekonomicznych i charakteryzujący się zróżnicowaną zabudową. Układ ten rozwinął się wzdłuż osi NW – SE wyznaczonej obecnie przez ciąg głównych ulic Zduńskiej Woli Łaska – Sieradzka. Kierunek ten był początkowo warunkowany biegiem Pichny i głównego traktu komunikacyjnego a od początku XX wieku również przebiegiem linii kolejowej. Linie rzeki Pichny, głównej ulicy miasta, drogi krajowej12 i 14 oraz kolei są zasadniczymi elementami układu urbanistycznego dzieląc go na równoległe pasma różniące się wiekiem, rodzajem i funkcją zabudowy.

W centrum układu urbanistycznego zasadniczej części miasta znajduje się obszar ukształtowany w XIX wieku wokół rynku – dzisiejszego Placu Wolności. Sam rynek i przylegające do niego bloki urbanistyczne powstały na skutek regulacji miasta w 1825 roku. Dalszy rozwój dziewiętnastowiecznego miasta przebiegał głównie w kierunku południowo-wschodnim, szerokim pasem wzdłuż głównej osi układu urbanistycznego. Obszar ukształtowany w XIX wieku ma zarys kwadratu, zorientowanego tak jak główna oś układu urbanistycznego Zduńskiej Woli z mniej więcej prostokątnymi blokami urbanistycznymi. Asymetrycznie względem tego kwadratu, w pobliżu jego północno-zachodniej granicy zlokalizowany jest rynek. Centrum miasta charakteryzuje dziewiętnastowieczna i dwudziestowieczna, kamienicowa zabudowa pierzejowa. W pobliżu granic dziewiętnastowiecznego centrum, od zachodu, północy i południa zabudowa ta uzupełniona jest domami jednorodzinnymi oraz blokową zabudową wielorodzinną. Od północy obszar centrum miasta ograniczony jest drogą krajową nr 12 i 14.

Na południowy-zachód od dziwiętnastowiecznego centrum, mniej więcej do rzeki Pichny rozciąga się najstarszy obszar Zduńskiej Woli. Są to tereny dawnej osady Czekaj, która już w XVIII wieku otrzymała na krótko prawa miejskie oraz teren Jurydyki, czyli pałacu i posiadłości dawnych właścicieli miasta. Zabudowa tej części Zduńskiej Woli nie odbiega zasadniczo od zabudowy opisanego wyżej centrum. W porównaniu do centrum mniejsza jest jednak intensywność pozioma zabudowy. Na opisywanym terenie znajduje się również otoczony dużym parkiem pałac Złotnickich pełniący obecnie funkcję Urzędu Miasta. Tereny zielone i rekreacyjne w tej części miasta uzupełnia rozległy obszar MOSiR-u położony na wschód od dawnej jurydyki i na południe od centrum.

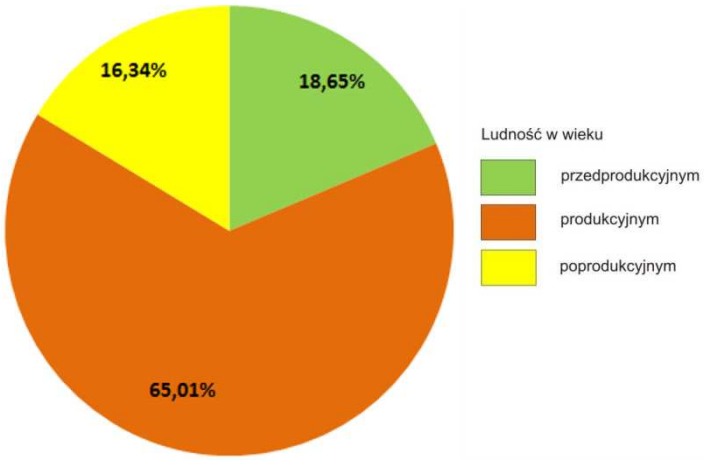
Na północny-zachód i południowy-wschód od centrum, rozciągają się osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej pochodzące głównie z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku. Ich granicą od północnego wschodu jest droga krajowa nr 12 i 14, a od południowego-zachodu główna oś układu urbanistycznego Zduńskiej Woli. Osiedla bloków ograniczone są od południowego-wschodu osiedlami mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej. Pas zabudowy jednorodzinnej rozciąga się od zachodniej granicy miasta w kierunku południowo-wschodnim do osiedla Karsznice. Osiedla domów jednorodzinnych rozciągają się również na południowy-zachód od rzeki Pichny, Jurydyki Złotnickich i zielonych terenów MOSiR-u.

Pas terenu pomiędzy drogą krajową 12 i 14 a linią kolejową można podzielić na dwie części. Część północno-zachodnia charakteryzuje się mieszkaniową zabudową jednorodzinną przemieszaną z terenami przemysłowymi. Na terenie tym zlokalizowane jest również osiedle wielorodzinnej zabudowy blokowej. Znajduje się ono na przedłużeniu w kierunku północnym układu urbanistycznego dziewiętnastowiecznego centrum. Część południowo-wschodnia opisywanego pasa pełni funkcję terenów przemysłowych rozwijających się od XIX wieku aż do czasów współczesnych.

Zduńska Wola posiada bardzo niewielkie powierzchnie terenów otwartych. Brakuje ich po północnej i wschodniej części miasta. Tereny tego typu występują jedynie w południowo-zachodniej części miasta na zewnątrz od terenów zurbanizowanych oraz jak już wspomniano pomiędzy zasadniczym miastem a osiedlem Karsznice. Na południowej granicy miasta występują ponadto lasy.

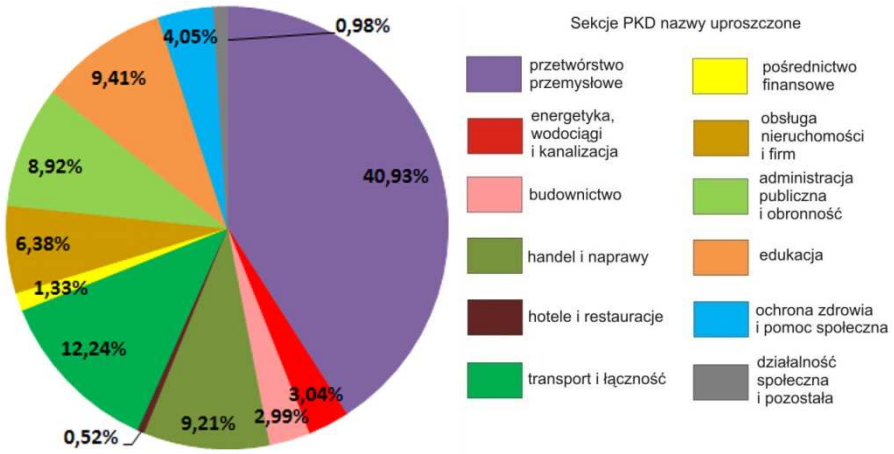
Najważniejsze elementy układu drogowo-ulicznego Zduńskiej Woli ukształtowały się już w XIX wieku. Osią tego układu, podobnie jak układu urbanistycznego jest ciąg ulic Łaska – Sieradzka. Większość pozostałych ulic jest równoległa albo prostopadła do tej osi. Ten układ złamany jest jedynie wzdłuż wylotowych ulic z miasta w kierunku południowym oraz w pasie pomiędzy linią kolejową a drogą krajową 12 i 14. W pasie tym dominującym kierunkiem ulic jest kierunek N – S i E – W. Zduńska Wola nie posiada obwodnicy, ale ruch samochodowy na kierunku E – W odbywa się drogą krajową nr 12 i 14 pomiędzy terenami przemysłowymi a obszarami o największej intensywności zabudowy mieszkaniowej. Jednakże ruch w kierunku N – S kierowany jest przez centrum miasta co utrudnia warunki życia mieszkańców i działania rewitalizacyjne.

Sytuacja społeczno-ekonomiczna miasta



Zduńska Wola – Struktura wieku mieszkańców

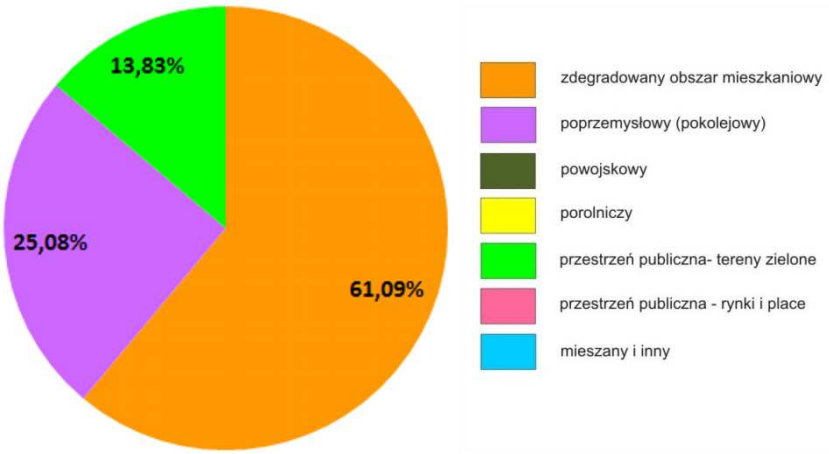
Pod względem rozwoju społeczno-ekonomicznego Zduńska Wola zajęła osiemnaste, miejsce wśród miast województwa. Ponadto w porównaniu z rokiem 1999 pozycja Zduńskiej Woli uległa pogorszeniu. Szczególnymi słabościami Zduńskiej Woli są widoczne w dziedzinach: edukacja, przedsiębiorczość, struktura gospodarcza. Przyrost naturalny w Zduńskiej Woli jest dodatni, jednak dość duże ujemne saldo migracji powoduje, że przyrost rzeczywisty w mieście również jest ujemny. Pomimo spadku liczby ludności w Zduńskiej Woli utrzymuje się korzystna struktura wieku mieszkańców, w której liczebność ludności w wieku przedprodukcyjnym przeważa nad liczebnością ludności w wieku poprodukcyjnym.



Zduńska Wola – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Zduńska Wola jest jednym z miast, które posiada najwyższy odsetek pracujących w przetwórstwie przemysłowym (40,93%). Pozostałe istotne sekcje to: transport, gospodarka magazynowa i łączność, edukacja oraz handel hurtowy i detaliczny.

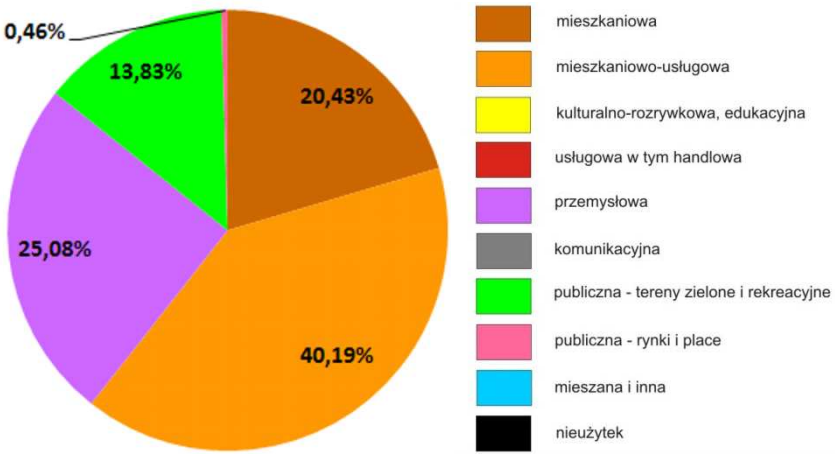
W przemyśle zdecydowanie dominują mikroprzedsiębiorstwa i małe firmy. Przedsiębiorstw dużych jest niewiele i stanowią niewielki odsetek z całości. Największe podmioty gospodarcze mające siedzibę w Zduńskiej Woli to: Icopal (materiały budowlane), Ferax Iril (branża odzieżowa), Borg Automotive (części i akcesoria samochodowe), Ferax Polonia-Italia (branża odzieżowa), Elektrociepłownia Zduńska Wola (energetyka). Zduńska Wola posiada przemysłowe tradycje i dogodne położenie geograficzne. Szansą miasta jest zdyskontowanie tych zalet, w tym względnie niewielkiej odległości od stolicy województwa.



Zduńska Wola - struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

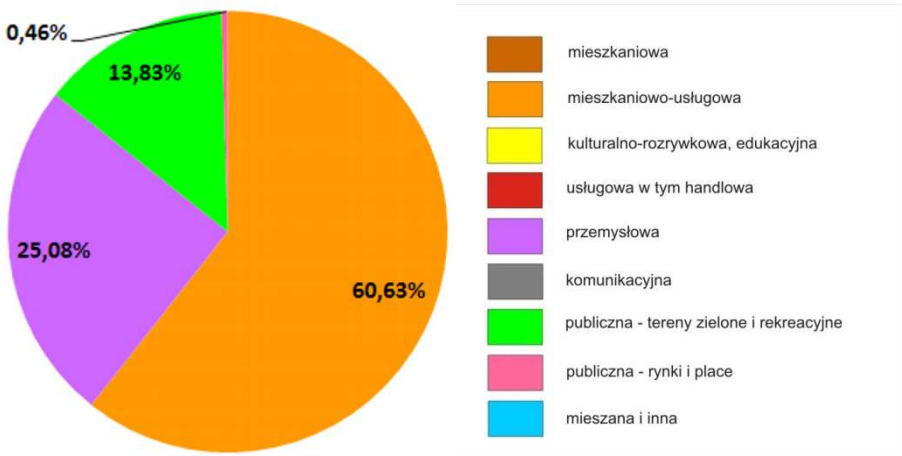
Wymienione powyżej obszary należą do trzech typów terenu. Największą powierzchnię zajmują zdegradowane obszary mieszkaniowe są to obszary 2,4,5 i 6, następnie obszary pokolejowe– obszar 3 i najmniej zielone tereny przestrzeni publicznej – obszar 1 i 7 będące terenami sportowo-rekreacyjnymi.

W obecnej strukturze funkcjonalnej obszarów wyznaczonych do rewitalizacji dominuje funkcja mieszkaniowa (obszar 2 i 6) i mieszkaniowo-usługowa (obszar 4 i 5). Są to przede wszystkim osiedla z zabudową wielorodzinną w centrum miasta oraz obszar bloków dla pracowników kolei w południowo-wschodniej części miasta. Plac Wolności na obszarze 4 pełni funkcje przestrzeni publicznej i jest to jedyny tego typu obszar wśród wszystkich terenów wyznaczonych do rewitalizacji. Funkcje przemysłowe pełni obecnie obszar 3 na terenie osiedla Karsznice, na terenie którego zlokalizowany jest skansen lokomotyw. Natomiast funkcje zielonych i rekreacyjnych terenów publicznych pełnią dwa obszary. Obszar 1 to Zbiornik Kępina wraz z zielonym terenem otaczającym na południu miasta oraz obszar 7 - teren MOSiR-u w centrum miasta.



Zduńska Wola - istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Planowana struktura funkcjonalna obszarów rewitalizowanych nie ulegnie większym zmianom. Jedyna istotna zmiana dotyczyć będzie obszarów nr 2 i 6, w których poprzez wprowadzenie obiektów usługowych i handlowym funkcja mieszkaniowa zostanie przekształcona w funkcje mieszkaniowo – usługową. Ta istotna zmiana będzie miała wpływ na ludność obszaru 2. Obecnie mieszkańcy Karsznic aby korzystać z podstawowych usług muszą jeździć do centrum miasta.



Zduńska Wola - planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Głównym celem Programu Rewitalizacji na terenach priorytetowych jest ożywienie społeczno-gospodarcze dzielnicy Karsznice, ochrona układu urbanistycznego miasta, rozwój turystyki wypoczynkowej oraz kultury, rozwój usług publicznych oraz poprawa warunków życia mieszkańców miasta.

Obszar nr 1: Zbiornik „Kępina”

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**18,38 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 znajduje się w południowo-zachodniej części Zduńskiej Woli, na trenach otwartych na południe od pasa zabudowy jednorodzinnej. Południowa granica omawianego obszaru pokrywa się z granicą miasta.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 1 ma słabe położenie komunikacyjne. Od zachodu graniczy z jedną drogą powiatową. Z obszarem graniczy również kilka dróg lokalnych będących uliczkami osiedlowymi Taki układ drogowo uliczny powoduje, że najlepszą dostępność do obszaru nr 1 ma centrum Zduńskiej Woli natomiast dojazd z innych części miasta jest utrudniony. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 1 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 1 należy do więcej niż 3 właścicieli, a są nimi gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 1 nie ma większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych i nie jest planowana jej zmiana. Podobnie w SUiKZP przewidywana jest funkcja zieleni urządzonej. Obszar nie posiada MPZP.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013”, w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 1, którego fragment znalazł w projekcie „zagospodarowanie stref rekreacyjno-wypoczynkowych w okolicy zbiornika Kępina oraz na terenach MOSIR”. Głównym zadaniem miało być stworzenie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej wokół zbiornika. Planowano także opracowanie stałego kalendarza imprez kulturalno-turystyczno-sportowo-rekreacyjnych oraz imprezy wizerunkowej dla miasta. Ostatnim z przewidzianych zadań miało być pozyskanie inwestora do partnerstwa publiczno-prywatnego, co pozwoliłoby np. na budowę infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej wokół zbiornika. Żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jednak wykonane.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 1 obejmuje zbiornik wodny „Kępina” położony na przepływającej przez miasto rzece Pichna oraz tereny zielone w postaci łąk i zagajników. Na omawianym obszarze brak jest obiektów usługowych, oraz elementów infrastruktury rekreacyjnej i sportowej. Nie istnieją parkingi. Nie wytyczono ścieżek, istnieją tylko wydeptane ciągi piesze.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar otoczony jest od północy i wschodu przez osiedla domów jednorodzinnych, Od zachodu, za wąskim pasem zabudowy jednorodzinnej rozciągają się tereny otwarte. Jak wspomniano wyżej południowa granica obszaru pokrywa się z granicą administracyjną Zduńskiej Woli. Od południowego-wschodu znajduje się natomiast podmiejski Las Paprocki.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 2: Karsznice – zabudowa miejska

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**21,28 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar położony jest na południowo-wschodnim skraju Zduńskiej Woli, w kolejowej dzielnicy Karsznice.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 jest ograniczony od północnego-wschodu drogą powiatową. Druga droga powiatowa przebiega kilkaset metrów na zachód od omawianego obszaru. Drogi te zapewniają łatwy dostęp do ulicy będącej główną osią komunikacyjną i urbanistyczną Zduńskiej Woli oraz do drogi krajowej nr 12 i 14. Przez omawiany obszar przebiegają też cztery drogi lokalne. Takie położenie zapewnia dobrą komunikację z centrum Zduńskiej Woli oraz z obszarami pozamiejskimi, zwłaszcza w kierunku E –W. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 2 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Omawiany obszar należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz właściciele prywatni. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 2 nie ma większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową, a w przyszłości planowane jest rozszerzenie jej o usługową. W SUiKZP większą jego część mają zajmować tereny mieszkaniowe, jedynie na placu Zwycięstwa przewiduje się publiczny teren zielony. Ponadto były tu wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące budowy kanalizacji sanitarnej, telewizji kablowej oraz Sali gimnastycznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013", w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 2, który znalazł się w projekcie „zagospodarowanie obszarów poprzemysłowych, głównie osiedla Karsznice". Zidentyfikowane zostały głównie problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, ubóstwo, przestępczość czy niskie wykształcenie, którym planowano przeciwdziałać przede wszystkim poprzez promocję przedsiębiorczości, rozwinięcie usług publicznych (kultury, sportu, rekreacji) czy poprawę bezpieczeństwa poprzez system monitoringu. Natomiast problemy techniczne to głównie degradacja infrastruktury i budynków oraz nieharmonijne i nieekonomiczne zagospodarowanie przestrzeni. Częściowo planowano rozwiązać te problemy poprzez utworzenie filii Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej czy realizację wspomnianych wyżej zadań w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego. Do tej pory żadne działania rewitalizacyjne nie zostały zrealizowane.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 2 obejmuje centralną część osiedla kolejarskiego, którego zabudowę stanowią głównie wielorodzinne trzykondygnacyjne bloki ceglane powstałe w latach pięćdziesiątych XX w. Na omawianym obszarze znajduje się niewielka sieć obiektów usługowych zlokalizowanych w oddzielnych pawilonach. Obszar 2 ma średni stopień uporządkowania i estetyki. Bloki, ulice i chodniki wymagają remontu, a zieleń międzyblokowa odnowienia i pielęgnacji.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-wschodu omawiany obszar sąsiaduje z linią kolejową i terenami kolejowymi. Od zachodu i południa otaczają go natomiast ogrody działkowe. Za nimi znajdują się pozostałe tereny mieszkaniowe osiedla kolejarskiego w postaci domów jednorodzinnych z okresu przedwojennego.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 3: Karsznice – zabudowa pokolejowa

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**pokolejowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa, komunikacyjna**
Obecna funkcja:	**przemysłowa**
Powierzchnia:	**64,13 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 znajduje się na południowo-wschodnim krańcu Zduńskiej Woli, na południowy-wschód od obszaru nr 2, w kolejowej dzielnicy Karsznice.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 3 ma dostęp do dwóch dróg powiatowych oraz kilku lokalnych. Umożliwia to jednak dostęp do drogi krajowej nr 12 i 14 oraz do głównej ulicy Zduńskiej Woli. Taki układ drogowo-uliczny zapewnia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru z centrum miasta oraz z terenami pozamiejskimi zwłaszcza w kierunku równoleżnikowym. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Teren 3 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną i telekomunikacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 3 należy do 2-3 właścicieli, którymi są skarb państwa oraz powiat. Nie powinno to przeszkodzić w przeprowadzeniu procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie posiada zbyt dużej wartości kulturowej. W jego północnej części, na terenach pokolejowych znajduje się skansen taboru i urządzeń kolejowych. Powstał on w 1993 r. ze społecznej inicjatywy emerytowanych pracowników kolei i prezentuje obecnie 14 lokomotyw, urządzenia kolejowe oraz dokumenty i pamiątki. Niestety skansen znajduje się obecnie w kłopotach finansowych i planowane jest przekazanie go miastu. Z uwagi na związki Zduńskiej Woli z koleją obszar ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar 3 pełni obecnie funkcję przemysłową i nie jest planowana jej zmiana. W SUiKZP po wschodniej stronie terenu, wzdłuż ul. Karsznickiej, przewiduje się funkcje produkcyjno-usługowe. W części północnej wyznaczone mają zostać tereny mieszkaniowe, zaś pozostała część obszaru, obejmująca tereny kolejowe, ma nadal pełnić funkcję komunikacyjną. Ponadto we wschodniej części obszaru obowiązuje MPZP, który, podobnie jak SUiKZP, przewiduje na tym terenie funkcje przemysłowo-usługowe.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013", w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 3, który znalazł się w projekcie „zagospodarowanie obszarów poprzemysłowych, głównie osiedla Karsznice". Zwrócono uwagę na kilka problemów dotykających tego terenu, jak degradacja infrastruktury technicznej i budynków, brak ładu przestrzennego czy nieekonomiczne wykorzystanie przestrzeni o dużym potencjale gospodarczym. Zaplanowano utworzenie tu podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wykorzystującej tereny i obiekty poprzemysłowe PKP oraz uruchomienie Parku Kulturowego historii kolei w Polsce. Park ten ma być oparty na skansenie lokomotyw oraz obiektach poprzemysłowych PKP. Do tej pory wykonane zostały działania w zakresie budowy infrastruktury technicznej, głównie uzbrojenia, pod przyszłe tereny przemysłowe, magazynowe i usługowe. Ponadto były tu wydawane decyzje o WZiZT.

Stan zagospodarowania obszaru

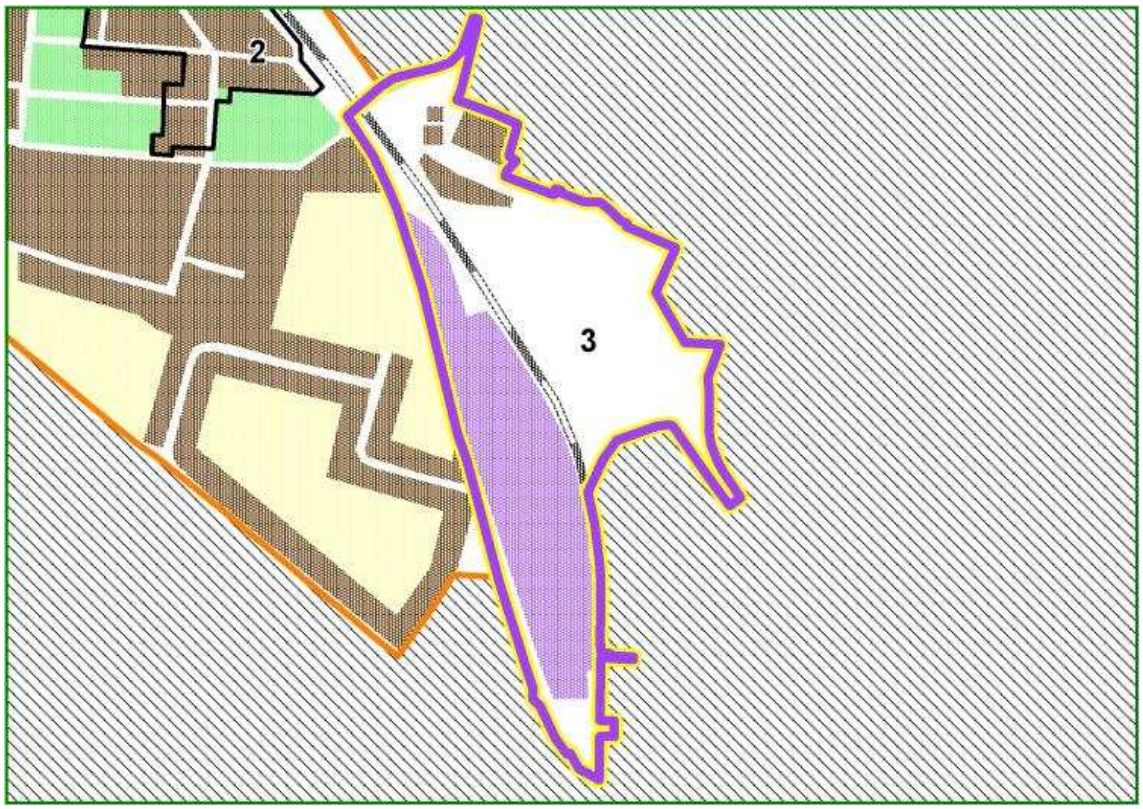
Obszar nr 3 obejmuje tereny i zabudowania kolejowe, w tym parowozownię. Część terenów jest obecnie nieużytkowana, są one zaniedbane i w złym stanie technicznym. Cały obszar jest nieuporządkowany, zaniedbany i charakteryzuje się bardzo niskim poziomem ładu przestrzennego.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Na północnym zachodzie obszar nr 3 styka się z terenami mieszkaniowymi osiedla Karsznice. Najbliższym otoczeniem obszaru są jednak otwarte tereny użytkowane rolniczo. Od zachodu występują również osiedla jednorodzinnej zabudowy zagrodowej tworzącej ulicówki.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 4: Centrum

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, publiczna – rynki i place**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, publiczna – rynki i place**
Powierzchnia:	**66,52 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 4 znajduje się w centralnej części głównego obszaru zurbanizowanego Zduńskiej Woli i obejmuje jej historyczne, dziewiętnastowieczne centrum. W granicach omawianego obszaru znalazł się Plac Wolności czyli dawny Rynek wraz z przyległymi blokami urbanistycznymi oraz najstarsze rejony Zduńskiej Woli czyli tereny dawnej osady Czekaj i Jurydyki Złotnickich.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Od północy graniczy z drogą krajową nr 12 i 14. Ponadto przez obszar przebiega aż 7 dróg powiatowych oraz wiele dróg lokalnych. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 4 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i gazową.

Struktura własnościowa

Obszar 4 należy do więcej niż 3 właścicieli, a są nimi gmina, skarb państwa, powiat, właściciele prywatni oraz parafia ewangelicko-augsburska. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar jest najstarszą częścią miasta położoną głównie na wschód od prostokątnego rynku. Miasto nie posiada zbyt wielu obiektów zabytkowych, przy czym większość z nich znajduje się właśnie na tym obszarze. Najstarszym i zarazem jednym z najbardziej charakterystycznych zabytków Zduńskiej Woli jest klasycystyczny dworek Złotnickich - założycieli miasta. Został zbudowany w połowie XIX w. i obecnie mieści Urząd Miejski. Tuż obok dworku znajduje się kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP, wybudowany pod koniec XIX w. Przy ul. Kościelnej znajduje się zespół kościoła ewangelicko-augsburskiego. Zawiera on zbudowane w II poł. XIX w. kościół, dom służby kościelnej oraz pastorówkę (mieszczącą obecnie szkołę muzyczną). Ponadto na obszarze znajduje się jeszcze XIX-wieczny dom mieszkalny. Ze względu na historyczną wartość obszaru uznawany jest on za element tożsamości miasta.

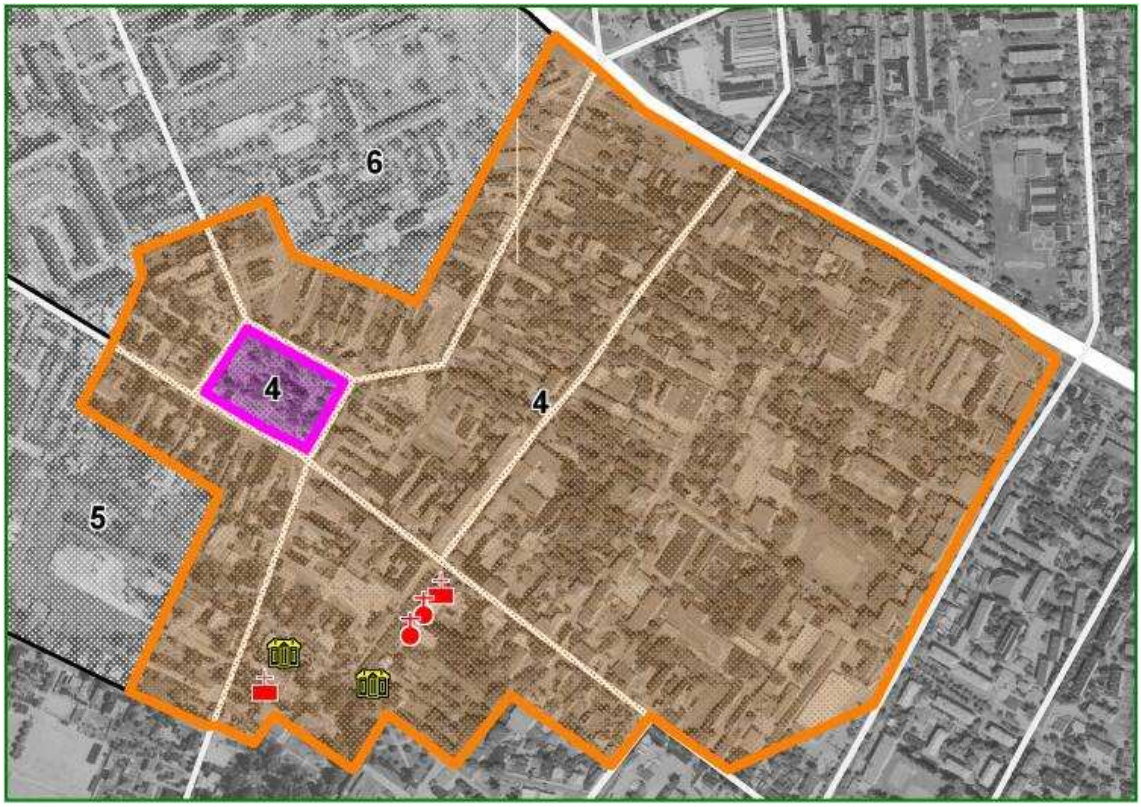
Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar 4 ze względu na pełnione funkcje został podzielony na 2 części. Jedną z nich stanowi Plac Wolności o funkcji publicznego rynku lub placu, pozostała zaś część to tereny mieszkaniowo-usługowe. Nie jest planowana zmiana tych funkcji. W SUiZP proponowane funkcje nie różnią się znacznie od obecnych. Główną część mają stanowić tereny mieszkaniowo-usługowe. We fragmencie północno-wschodnim przewidziano funkcje mieszkaniowe, zaś na Placu Wolności, Placu Krakowskim oraz w okolicach Parku Śródmiejskiego zieleń urządzoną. Na części obszaru obowiązuje MPZP, który przewiduje funkcję mieszkaniowo-usługową. Ponadto były tu wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego, dotyczące funkcji komunikacyjnej oraz rozbudowy i przebudowy PSSE.

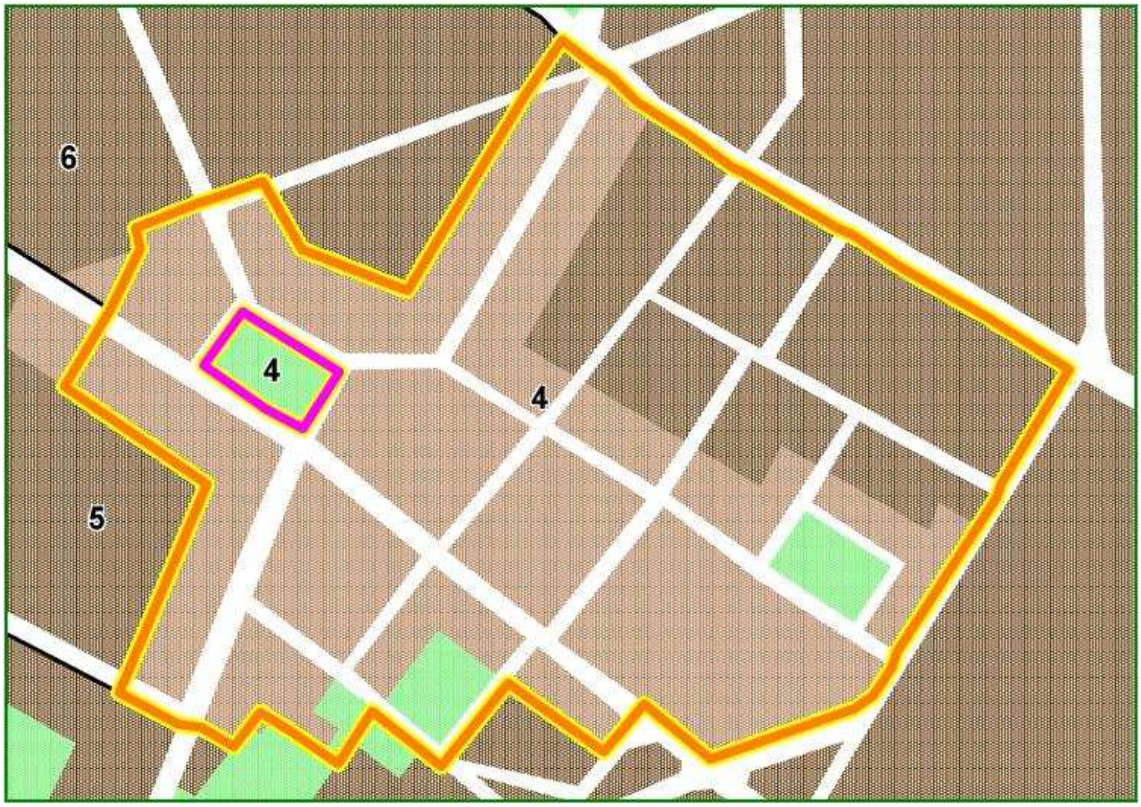
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013”, w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 4, którego fragment znalazł się w projekcie „renowacja obiektów wpisanych do ewidencji konserwatora zabytków, w szczególności w centrum miasta Zduńska Wola”. Zostały tu zidentyfikowane głównie problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, przestępczość, ubóstwo czy niski poziom wykształcenia i przedsiębiorczości, nie było jednak konkretnych planów na ich rozwiązanie. Wśród problemów technicznych zauważono degradację techniczną infrastruktury, budynków i dróg oraz nieharmonijne zagospodarowanie terenu. Dla ich rozwiązania proponowano odbudowę ratusza na Pl. Wolności, który miał pełnić funkcje kulturalno–turystyczne. Planowano ponadto remont i modernizację budynków wpisanych do ewidencji konserwatora zabytków oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także powstanie systemu monitoringu.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Ponadto w trakcie opracowywania jest Program Rewitalizacji Centrum Miasta Zduńska Wola, a wniosek aplikacyjny został już złożony do Indykatywnego Wykazu Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013. Proponowany do rewitalizacji obszar pokrywa się w dużej mierze z tym przedstawionym w ankietach, jednakże bez jego północno-wschodniej części. Wśród zaproponowanych działań znalazła się budowa Zduńskowolskiego Centrum Integracji w postaci ratusza, renowacja kamienic przy Pl. Wolności, budowa kanalizacji sanitarnej i ciepłowniczej, przebudowa oświetlenia, układu komunikacyjnego i parkingów, rozbudowa sieci monitoringu, adaptacja sali w OSP na świetlicę środowiskową oraz utworzenie Zduńskowolskiego Muzeum Sztuki w dawnym budynku Komendy Powiatowej Policji. Do tej pory w ramach działań rewitalizacyjnych wykonano jedynie przebudowę ciągu dróg powiatowych oraz przebudowę PSSE.

Stan zagospodarowania obszaru

Pod względem zagospodarowania obszar nr 4 można podzielić na dwie części. Część północno-wschodnia, zdecydowanie dominująca pod względem zajmowanej powierzchni ma pierzejową zabudowę kamienicową z XIX w. i pierwszej ćwierci XX w. Na obszarze tym występują nieliczne budynki z II poł. XX w. stanowiące plomby w zabudowie starszej. Tereny dziewiętnastowiecznego śródmieścia charakteryzuje brak uporządkowania, chaos przestrzenny i niski poziom estetyki. Kamienice, ulice i chodniki wymagają remontu. Płyta Rynku jest zaniedbana. Niektóre posesje są niezabudowane i stały się nieużytkami albo zlokalizowano na nich prowizoryczne, nietrwale związane z terenem obiekty usługowo-handlowe. Na terenie po wyburzonych kamienicach w północno-zachodniej pierzei Placu Wolności funkcjonuje od lat targowisko miejskie. Targowisko to nie posiada żadnej infrastruktury handlowej, a jego plac jest nieutwardzony. Zieleń miejska jest bardzo skąpa i zaniedbana.

Południowo-zachodnia część obszaru nr 4 jest bardziej zróżnicowana pod względem rodzajów zagospodarowania. Znajdują się tutaj najstarsze obszary miasta tzn. tereny osady Czekaj i Jurydyka Złotnickich. Oprócz dziewiętnastowiecznych dwukondygnacyjnych kamienic na omawianej części obszaru nr 4 znajdują się najstarsze zabytki miasta tj. kościoły katolicki i ewangelicko-augsburgski, zrekonstruowane domy tkaczy oraz pałac Złotnickich. Na południe od pałacu rozciąga się dawny park dworski, obecnie Park Miejski. Obszar nr 4 obejmuje jedynie północną część tego parku. Na zachód od Parku Miejskiego zlokalizowany jest niewielki teren przemysłowy Browaru Staropolskiego, który do dzisiaj pełni swoją pierwotną funkcję. Między browarem a dziewiętnastowieczną zabudową kamienicową części północno-wschodniej znajduje się niewielkie osiedle domów jednorodzinnych. Część południowo-zachodnia ma wyższy poziom estetyki i uporządkowania niż część północno-wschodnia. Domy są w większości odnowione. W lepszym stanie znajdują się ulice i place oraz zieleń miejska. W tej części miasta zlokalizowane są ponadto najważniejsze urzędy m.in. Urząd Miasta i Starostwo Powiatowe.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 4 otoczony jest przez tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Od północnego-zachodu i południowego-wschodu znajdują się osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej o średnim stanie zagospodarowania i uporządkowania terenu. Od zachodu, południa i wschodu z omawianym obszarem sąsiadują osiedla domów jednorodzinnych. Od północy i północnego-wschodu obszar nr 4 sąsiaduje odpowiednio z osiedlem wielorodzinnej zabudowy blokowej i z osiedlem domów jednorodzinnych.

WYROBY

P

ODZIEŻ DAMSKA

Obszar nr 5: Południowy-zachód

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**37,42 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 5 znajduje się w północo-zachodniej części Zduńskiej Woli. Rozciąga się on po południowej stronie głównej osi urbanistycznej miasta od granicy miasta na południowy-wschód do historycznego śródmieścia.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 5 ma dobre położenie komunikacyjne. Od północy graniczy z drogą krajową nr 12 i 14. Ponadto ma połączenie z dwoma drogami powiatowymi oraz lokalnymi. Brak jest danych na temat ewentualnej rozbudowy tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 5 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i gazową.

Struktura własnościowa

Obszar 5 należy do więcej niż 3 właścicieli, a są nimi gmina, skarb państwa, powiat, właściciele prywatni oraz parafia rzymskokatolicka. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar 5 nie posiada zbyt dużej wartości kulturowej, znajduje się na nim jednak jeden zabytek – powstała na początku XX w. szkoła. Pierwotnie mieściła gimnazjum męskie, obecnie zaś kształcą się tu uczniowie Państwowego Liceum Sztuk Plastycznych.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni głównie funkcję mieszkaniowo-usługową i nie jest przewidywana jej zmiana. W SUiKZP natomiast większa część terenu ma pełnić funkcje mieszkaniowe, niewielki zaś tylko fragment mieszkaniowo-usługowe. W zachodniej części obszaru, w dolinie rzeki Pichny, przewidywane są natomiast tereny zieleni urządzonej. Obszar ten ponadto objęty jest częściowo MPZP, gdzie ma pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe i kulturalne. Były tu także wydawane decyzje o WZiZP dla inwestycji celu publicznego dotyczące budowy kanalizacji oraz sieci światłowodów.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013", w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 5, którego fragment znalazł się w projekcie „ remonty budynków oraz infrastruktury technicznej i społecznej na terenie miasta Zduńska Wola, a w szczególności w dzielnicy zdegradowanej społecznie – obręb ulicy Sieradzkiej". Zostały tu zidentyfikowane głównie problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, przestępczość, patologie społeczne, niska przedsiębiorczość, a także brak zachęt dla inwestorów, z problemów technicznych natomiast degradacja infrastruktury i budynków oraz nieharmonijne zagospodarowanie terenu. Planowane było głównie rozwiązanie problemów tej drugiej grupy poprzez remont i modernizację infrastruktury technicznej, społecznej oraz budynków mieszkalnych, poprawę infrastruktury transportowej oraz budowę systemu monitoringu. Do tej pory żadne działania nie zostały jeszcze zrealizowane.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 5 ma mieszkaniową zabudowę jednorodzinną równego wieku. Na tym obszarze sporadycznie występują również pojedyncze, dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe. Obszar cechuje chaos przestrzenny i brak uporządkowania. Ulice, chodniki oraz większość domów wymagają remontu. Część ulic nie jest utwardzona. Zieleń miejska jest zniszczona albo zaniedbana. Brakuje obiektów usługowo-handlowych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północnego-wschodu obszar nr 5 sąsiaduje z obszarem nr 6, a od południowego-wschodu z obszarem nr 4. Na północnym-zachodzie znajdują się tereny przemysłowo-magazynowe, a na zachodzie i południu łąki związane z doliną Pichny. Łąki te są częściowo zabudowane domami jednorodzinnymi.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 6: Osiedle Zachód

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowa**
Powierzchnia:	**30,96 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 6 znajduje się w północno-zachodniej części Zduńskiej Woli, na południe od drogi krajowej nr 12 i 14 oraz linii kolejowej i na zachód od dziewiętnastowiecznego śródmieścia.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 6 ma dobre położenie komunikacyjne. Od północy graniczy z drogą krajową nr 12 i 14. Ponadto ma dostęp do 2 dróg powiatowych oraz lokalnych. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 6 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i gazową.

Struktura własnościowa

Obszar 6 należy do 2-3 właścicieli, którymi są gmina oraz właściciele prywatni. Nie powinno to utrudnić przeprowadzenia procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Obszar 6 pełni głównie funkcje mieszkaniowe, ale planowane jest rozszerzenie jej o funkcję usługową. Natomiast w SUiKZP planowana jest tu głównie funkcja mieszkaniowa, a jedynie w niewielkim procencie mieszkaniowo-usługowa. Obszar objęty jest ponadto MPZP, w którym planowane są funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe oraz handlowe. Były tu także wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące budowy sieci światłowodów i zmiany elewacji sali gimnastycznej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013", w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 6, którego fragment znalazł w projekcie „remonty budynków oraz infrastruktury technicznej i społecznej na terenie miasta Zduńska Wola, a w szczególności w dzielnicy zdegradowanej społecznie – obręb ulicy Sieradzkiej". Zostały tu zidentyfikowane głównie problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, przestępczość, patologie społeczne, niska przedsiębiorczość, a także brak zachęt dla inwestorów; z problemów technicznych natomiast degradacja infrastruktury i budynków oraz nieharmonijne zagospodarowanie terenu. Planowane było głównie rozwiązanie problemów tej drugiej grupy poprzez remont i modernizację infrastruktury technicznej, społecznej oraz budynków mieszkalnych, poprawę infrastruktury transportowej oraz budowę systemu monitoringu. Do tej pory żadne działania nie zostały jeszcze zrealizowane.

Stan zagospodarowania obszaru

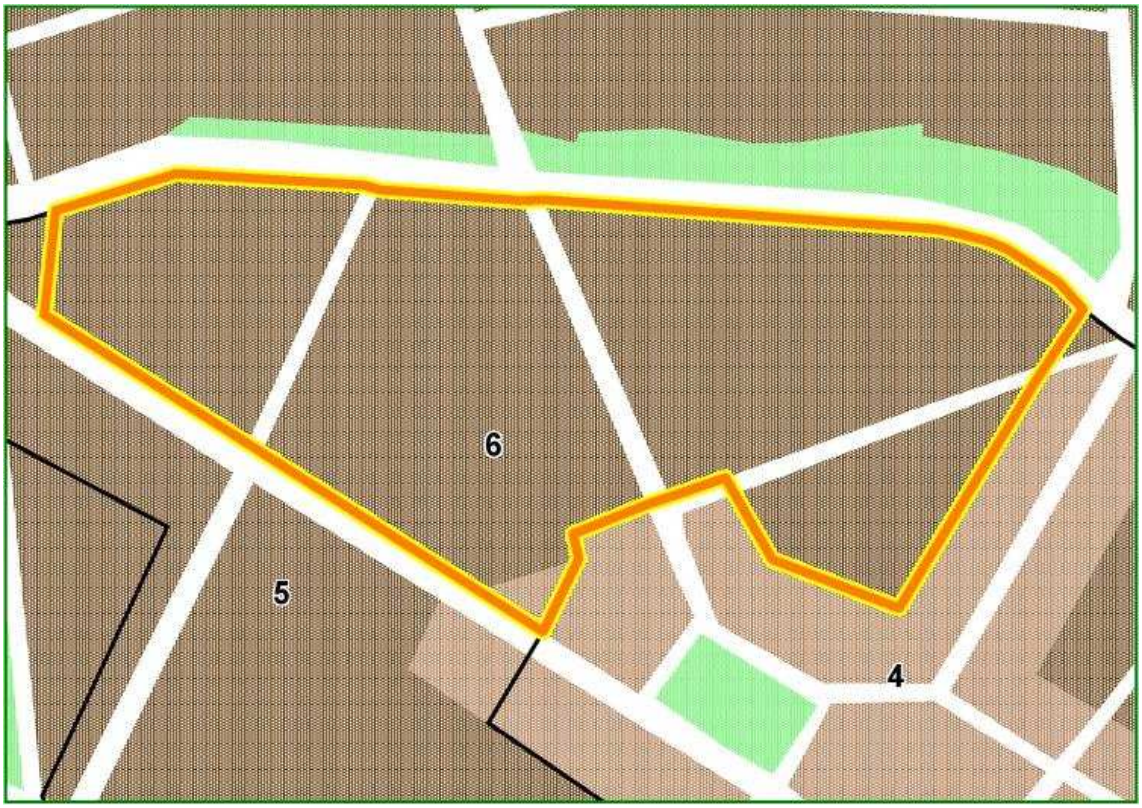
Obszar nr 6 jest obszarem mieszkaniowej zabudowy wielorodzinnej. Zabudowę stanowią pięciokondygnacyjne bloki z wielkiej płyty zbudowane w latach siedemdziesiątych XX wieku. W przestrzeniach międzyblokowych znajdują się place zabaw i dużo zieleni. Stosunkowo mało jest obiektów usługowo-handlowych. Obszar ma średni stan uporządkowania i estetyki. Bloki wymagają odnowienia. Ulice i chodniki są w średnim stanie. Zieleń jest zaniedbana i wymaga pielęgnacji.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Od północy omawiany obszar graniczy z osiedlem domów jednorodzinnych i wąskim pasem zieleni związanym z przepływającym ciekiem. Od wschodu i południowego-wschodu obszar nr 6 sąsiaduje z obszarem nr 4, a od południa i zachodu z obszarem nr 5.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 7: MOSIR

Miasto:	**Zduńska Wola**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna –tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczna – tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**16,98 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Omawiany obszar znajduje się nad Pichną w środkowo-zachodniej części Zduńskiej Woli. Zlokalizowany jest na południe od dziewiętnastowiecznego centrum i na południowy-wschód od terenu Jurydyki i Parku Miejskiego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 7 ma średnie położenie komunikacyjne. Posiada dostęp do tylko jednej drogi powiatowej oraz kilku lokalnych. Takie położenie ułatwia dojazd z okolicy śródmieścia. Dostępność z innych rejonów miasta jest utrudniona. Nie jest planowana rozbudowa tej sieci.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Obszar 7 posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę energetyczną, wodną, kanalizacyjną, telekomunikacyjną i gazową.

Struktura własnościowa

Obszar 7 należy do 2-3 właścicieli, którymi są skarb państwa, gmina oraz powiat. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany teren pełni funkcję publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych i nie jest planowana jej zmiana. W SUiKZP teren ten również pełni funkcję terenów zieleni urządzonej, z niewielkimi fragmentami zabudowy mieszkaniowej. Obszar nie jest objęty MPZP, a wydawane tu decyzje o WZiZP nie dotyczyły inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Dla Zduńskiej Woli został opracowany „Program Rewitalizacji Obszaru Miejskiego Zduńskiej Woli na lata 2006-2013", w najbliższej przyszłości nie jest jednak planowana jego realizacja. W opracowanym programie zauważona jednak została konieczność rewitalizacji terenu 7, który znalazł się w projekcie „zagospodarowanie stref rekreacyjno-wypoczynkowych w okolicy zbiornika Kępina oraz na terenach MOSIR". Zauważone zostały tu takie problemy jak degradacja techniczna infrastruktury i budynków, brak odpowiedniej oferty rekreacyjno-sportowo-turystyczno-kulturalne ora zachęt dla inwestorów. Najważniejszym z planowanych działań rewitalizacyjnych był remont, modernizacja, termomodernizacja i przebudowa obiektów MOSIR, obejmująca baseny, boiska sportowe, pole kempingowe, tereny rekreacyjne oraz zaplecze socjalne. Zamierzano również opracować stały kalendarz imprez kulturalno-turystyczno-sportowo-rekreacyjnych oraz imprezę wizerunkową dla miasta. Ponadto teren miał zostać objęty monitoringiem. Ostatnim z planowanych zadań miało być pozyskanie inwestora do partnerstwa publiczno-prywatnego, co pozwoliłoby np. na wybudowanie hali widowiskowo-sportowej. Żadne działania rewitalizacyjne nie zostały jednak wykonane.

Stan zagospodarowania obszaru

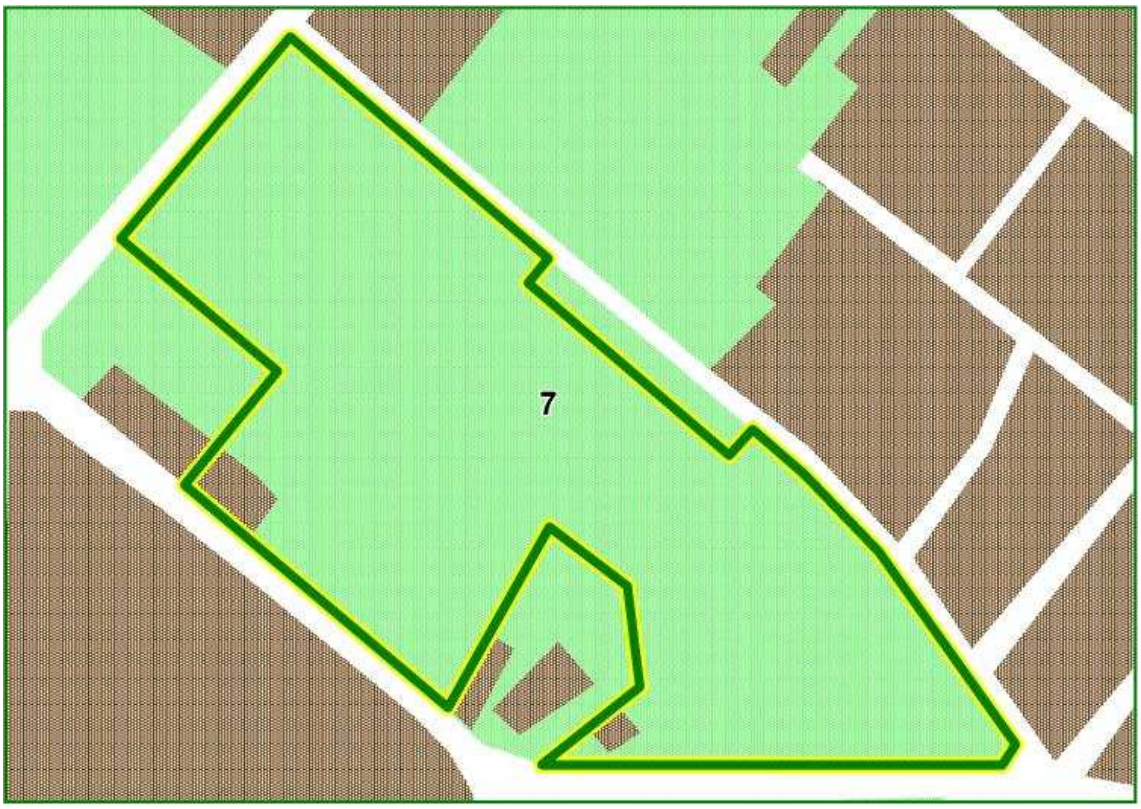
Obszar nr 7 jest publicznym terenem zielonym mającym wyposażenie rekreacyjne i sportowe w postaci boisk do piłki nożnej, siatkówki i koszykówki, basenów i kortów tenisowych. Na terenie znajduje się również obiekt noclegowy o średnim standardzie. Większość terenów rekreacyjnych, sportowych i zielonych jest uporządkowana, cechuje je ład przestrzenny i średni poziom estetyki.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 7 od zachodu sąsiaduje z parkiem miejskim, a od północy z cmentarzem. Na północny-wschód, wschód, południe i południowy-zachód od omawianego obszaru znajdują się osiedla domów jednorodzinnych.

OBSZAR 7: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 7: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



ZGIERZ

CYFRA
AUTORYZOWANY
CENTRUM
Łódź, Kino Silver Screen
Panasonic
CYFRA +
Panasonic
CYFRA +

Zgierz

Rok uzyskania praw miejskich:	**przed 1288**
Powierzchnia:	**4200 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**58 055**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**7,46 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**1,62 %**

Położenie miasta w przestrzeni geograficznej województwa łódzkiego

Miasto powiatowe wchodzące w skład aglomeracji łódzkiej, graniczące od południa z Łodzią, położone w dolinie rzeki Bzury, na krawędzi Wysoczyzny Łódzkiej. Teren otaczający miasto jest urozmaicony licznymi suchymi dolinami. Przy północnej-zachodniej granicy miasta znajduje się rezerwat „Grądy nad Lindą", zaś od południowego-wschodu Zgierz graniczy z Parkiem Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich.

Zgierz ma dogodne położenie komunikacyjne. Na północ od miasta przebiega autostrada A-2 z węzłami w Emilii, Piątku i Strykowie a przez miasto przebiegają drogi krajowa nr 1 i nr 71 W Zgierzu ponadto ma początek droga wojewódzka do Kutna nr 702. Dogodne jest również położenie względem szlaków kolejowych, które rozwidlają się na północ i na wschód. Na południe i na wschód znajdują się lotniska: Lublinek (20 km) i Warszawa-Okęcie (120 km). Ponadto Zgierz posiada połączenie tramwajowe z Łodzią oraz sąsiednimi gminami i należy do łódzkiego węzła telekomunikacyjnego.

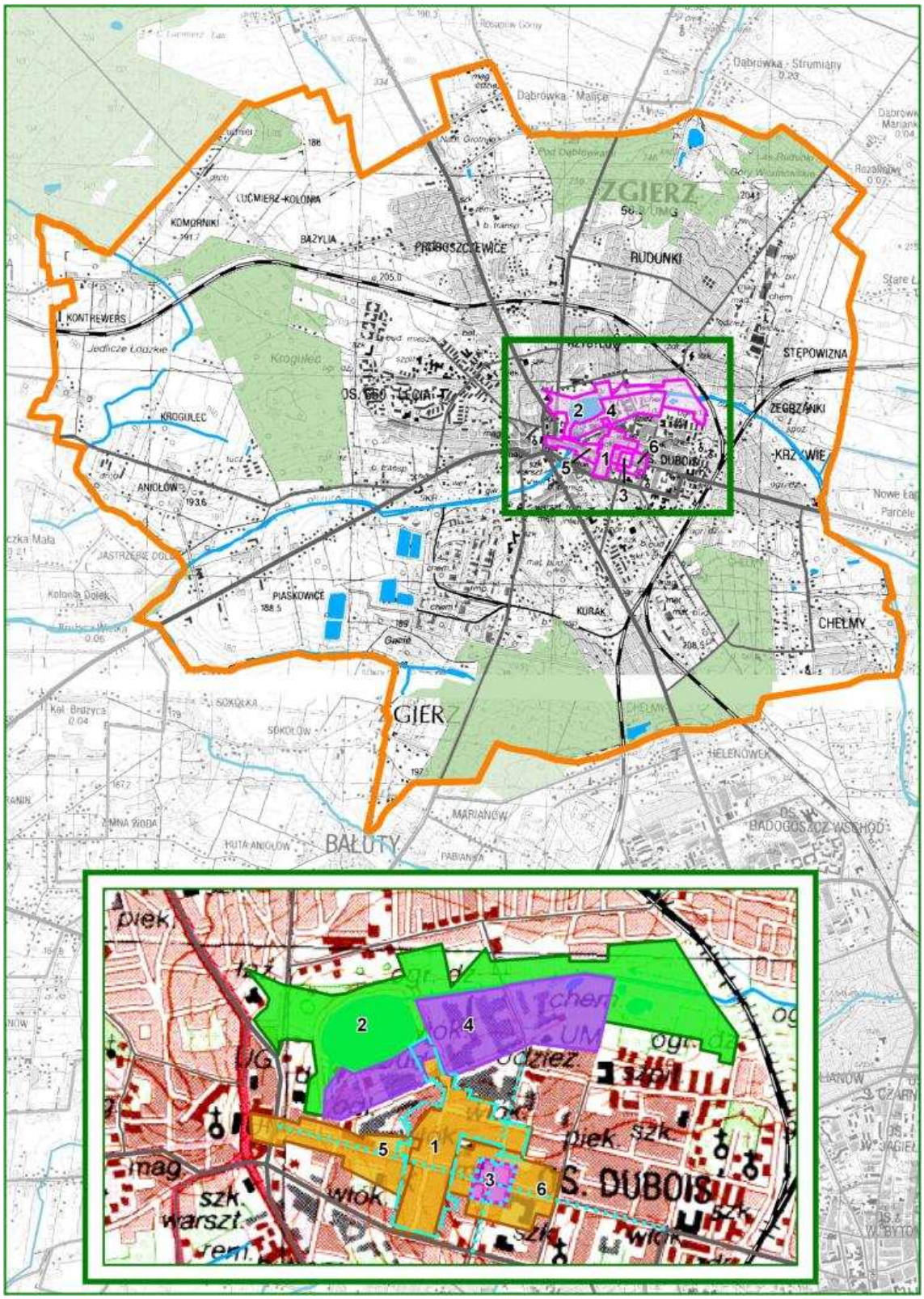
Na terenie miasta wydzielona jest podstrefa Zgierz Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Przez miasto i jego okolice przebiegają szlaki turystyczne: Agroturystyczny Szlak Rowerowy Gminy Zgierz wraz z łącznikiem, Szlak Okrężny Wokół Łodzi oraz Szlak pamięci ofiar hitlerowskiego ludobójstwa.

Rys historyczny

Zgierz jest jednym z najstarszych miast województwa łódzkiego. Początki osadnictwa na tym obszarze sięgają 8,5 rys. lat p.n.e. Osada, która później przekształciła się w miasto leżała na wzgórzu, na żyznych glebach na prawym brzegu rzeki. Pierwsza pisemna wzmianka o taj osadzie pochodzi z 23 marca 1231 roku, zaś o mieście z 18 czerwca 1318 roku. Był to dokument Władysława Łokietka, który określał Zgierz, wówczas zwany Zegrz, jako miasto książęce. Miasto rozwinęło się na skrzyżowaniu szlaków handlowych wschód – zachód i z Piotrkowa do Łęczycy. Prawa miejskie Zgierz otrzymał przed 1288 rokiem a potwierdzone one zostały przez króla Władysława Jagiełłę w 1420 roku.

Dzięki dogodnemu położeniu oraz licznym przywilejom od XVI wieku następował systematyczny rozwój miasta. Od początku XIX zaczęły powstawać w mieście pierwsze manufaktury. W latach 1820 – 1823 założono rządową osadę fabryczną – Nowe Miasto na terenach wsi Zegrzany, na lewym brzegu rzeki. Za sprawą „Umowy Zgierskiej" podpisanej w marcu 1821 roku nastąpiło ożywienie gospodarcze. Zgierz zaczął przekształcać się w ośrodek przemysłu włókienniczego. Rozwój przemysłu przyczynił się do szybkiego rozwoju przestrzennego i ludnościowego miasta. Napływający koloniści osiedlali się na terenie Nowego Miasta, które rozwijało się przestrzennie w kierunku wschodnim a Zgierz stał się miastem wielonarodowościowym. Regulacja i rozbudowa objęła również Stare Miasto. Szybki rozwój uczynił ze Zgierza stolicę polskiego sukiennictwa, a w 1829 roku przyznano miastu rangę stolicy województwa. Wprowadzenie granicy celnej między Królestwem Polskim a Cesarstwem Rosyjskim po upadku powstania listopadowego w 1831 roku spowodowało zahamowanie rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego Zgierza. Funkcje centralnego ośrodka włókienniczego okręgu przemysłowego przejęła Łódź.

Od początku XX wieku powstają połączenia komunikacyjne: w 1901 r. linia tramwajowa relacji Zgierz-Łódź, w 1903 r. linia kolejowa Warszawsko-Kaliska, a w 1922 r. kolejka wąskotorowa Zgierz-Ozorków zastąpiona w 1927 roku przez linię tramwajową. Od 1925 roku dzięki połączeniu Łódź – Zgierz – Kutno miasto stało się lokalnym węzłem kolejowym. W okresie międzywojennym Zgierz nadal systematycznie się rozwijał zaś po II wojnie światowej rozwój przemysłu był ściśle związany z gospodarczym rozwojem Łodzi. W 1988 roku w wyniku przyłączenia do Zgierza okolicznych wsi (Piaskowice, Aniołów, Krogulec, Kontrewers, Lućmierz i Proboszczewice) miasto znacznie powiększyło swoją powierzchnię.


ZGIERZ
RUDUNKI
PROBOSZCZEWICE
KOMORNIKI
LUCMIERZ-KOLONIA
BAZYLIA
KONTREWERS
KROGULEC
ANIOŁÓW
PIASKOWICE
KURAK
CHEŁMY
STĘPOWIZNA
ZEGRZANKI
KRZYWIE
BAŁUTY
S. DUBOIS
1
2
3
4
5
6

Struktura funkcjonalno-przestrzenna miasta

Zgierz sąsiaduje od południa z Łodzią a jego granice administracyjne mają w przybliżeniu kolisty kształt. Na południe od środka tego koła przepływa przez miasto równoleżnikowo rzeka Bzura. Zurbanizowane tereny Zgierza zajmują wschodnią część obszaru wyznaczonego granicami miasta. Zachodnia część obszaru miasta zajęta jest przez tereny otwarte. Na południe i północ od terenów zurbanizowanych rozciągają się kompleksy leśne. Stosunkowo duża powierzchnia lasów znajduje się również na otwartych terenach w zachodniej części miasta. Śródmieście Zgierza, o największej poziomej i pionowej intensywności zabudowy rozciąga się równoleżnikowo po południowej stronie doliny Bzury.

Zachodnią część śródmieścia Zgierza stanowi Stare Miasto, położone na północno-zachodnim, prawym brzegu Bzury. W tej części miasta zachował się wczesnośredniowieczny, przedkolacyjny układ urbanistyczny. Zabudowę Starego Miasta stanowią dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe oraz drewniane domy tkaczy.

Drugą częścią śródmieścia jest Nowe Miasto rozciągnięte wzdłuż południowej, lewej krawędzi doliny Bzury. Pomimo rozwoju społeczno-gospodarczego w XIX i XX wieku, fizjonomia Nowego Miasta nie zmieniła swojego małomiasteczkowego charakteru. Typowa dla tej fizjonomii jest dominacja drewnianych, parterowych domów tkaczy z I ćwierci XIX wieku. Oprócz nich, na zabudowę Nowego Miasta składają się również dziewiętnastowieczne kamienice. Ta część miasta została rozplanowana na terenach rządowej wsi Zegrzany. Jej centrum stanowił kwadratowy Nowy Rynek (dzisiejszy plac Kilińskiego) o wymiarach 100 x 100 m. Przez środek Nowego Rynku przebiegał trakt fabryczny w kierunku Strykowa, łączący rynki Starego i Nowego Miasta. Dzisiaj jest to ulica Długa, główna ulica Zgierza i jednocześnie droga krajowa nr 71. Układ urbanistyczny Nowego Miasta obejmuje oprócz ulicy Długiej trzy równoległe do niej ulice oraz kilka prostopadłych przecznic.

Między terenami mieszkaniowymi Nowego Miasta a doliną Bzury zlokalizowane są najstarsze w Zgierzu tereny przemysłowe pochodzące z początków XIX wieku. O takiej lokalizacji terenów przemysłowych zadecydowała bliskość rzeki. Na północ od terenów przemysłowych, w dolinie Bzury, po obydwu stronach rzeki zlokalizowano ogrody działkowe oraz park miejski. Zasadnicza część parku znajduje się na północ od Nowego Miasta. Jej centrum stanowi duży zalew utworzony na Bzurze.

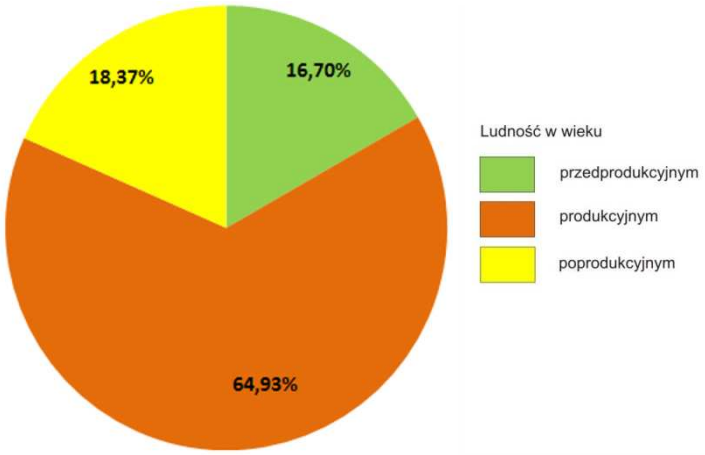
Kamienicowa zabudowa Nowego Miasta przechodzi w kierunku wschodnim w wielorodzinną zabudowę blokową z połowy XX wieku. Osiedla wielorodzinnej zabudowy blokowej rozciągają się również na południowy-wschód od śródmieścia, wzdłuż drogi krajowej nr 1 oraz na północny zachód od Starego Miasta. Na południe i południowy-wschód od śródmieścia, po obu stronach wielorodzinnych osiedli blokowych zlokalizowane są nowe tereny przemysłowe z II poł. XX wieku. Tereny tego typu znajdują się również w północno-wschodniej części Zgierza, blisko wschodniej granicy miasta.

Tereny śródmiejskiej zabudowy kamienicowej oraz tereny o zabudowie blokowej otoczone są przez tereny mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej. Ten typ zabudowy dominuje na północ, północny-zachód i zachód od śródmieścia. Osiedla położone na południu i południowy-wschód od śródmieścia dopiero się kształtują. Wzdłuż głównych dróg wylotowych w zachodniej części miasta dominuje jednorodzinna zabudowa zagrodowa..

Główny układ komunikacyjny Zgierza nawiązuję do historycznego układu komunikacyjnego. Drogo krajowe nr 1 i 71 przebiegają wzdłuż odpowiednio dawnego traktu Piotrków Trybunalski – Łęczyca oraz Warszawa – Kalisz. Ta ostatnia droga jest jednocześnie główną osią układu komunikacyjnego miasta. Tędy przebiegał wspomniany wyżej „Trakt fabryczny”. Zgierz nie pozsiada obwodnicy toteż przez miasto przebiega cały ruch samochodowy najważniejszej w Polsce trasy N – S. Duże natężenie ruchu samochodowego obserwuje się również na trasie E – W czyli drodze krajowej nr 71.

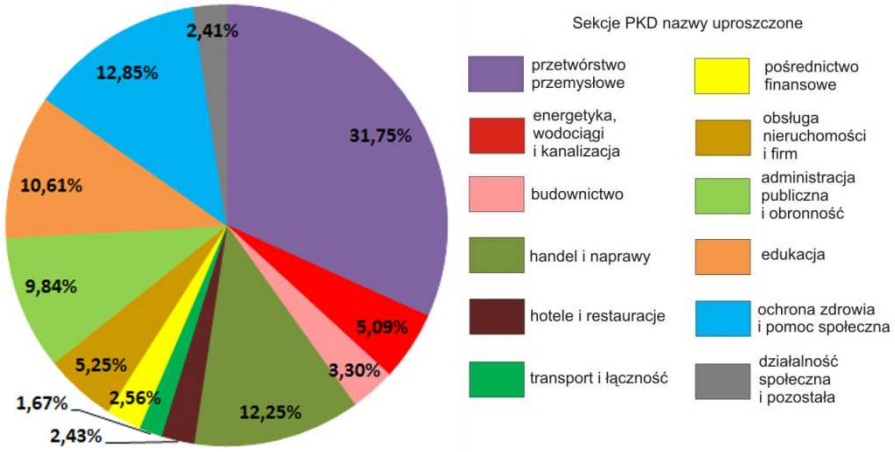
Sytuacja społeczno-ekonomiczna

W rankingu społeczno-ekonomicznym miast Zgierz zajął bardzo dobre, szóste, miejsce. Lokata była by jeszcze lepsza gdyby nie słaba oferta edukacyjna miasta. Co więcej, Zgierz należy do grupy miast, które od 1999 roku poprawiły swoją pozycję. Słabą stroną miasta jest również sytuacja demograficzna. Co prawda Zgierz notuje wysokie dodatnie saldo migracji (miasto jest atrakcyjne dla migrantów) jednak jeszcze wyższy ujemny przyrost naturalny czyni przyrost rzeczywisty również ujemnym. W mieście ludność w wieku poprodukcyjnym dominuje liczebnie nad ludnością w wieku przedprodukcyjnym.



Zgierz – Struktura wieku mieszkańców

Zgierz charakteryzuje się dość niskim wskaźnikiem zatrudnienia i wysokim wskaźnikiem bezrobocia przy przeciętnym poziomie przedsiębiorczości mieszkańców. Struktura zatrudnienia jest bardzo zróżnicowana i ciekawa na tle innych miast. Dominujący jest udział przetwórstwa przemysłowego, jednak jego udział jest mniejszy niż w innych miastach. Duży udział przypada na ochronę zdrowia i pomoc społeczną, handel hurtowy i detaliczny oraz edukację. Większy, niż w przypadku innych miast, jest również udział takich sekcji jak hotele i restauracje czy pośrednictwo finansowe.

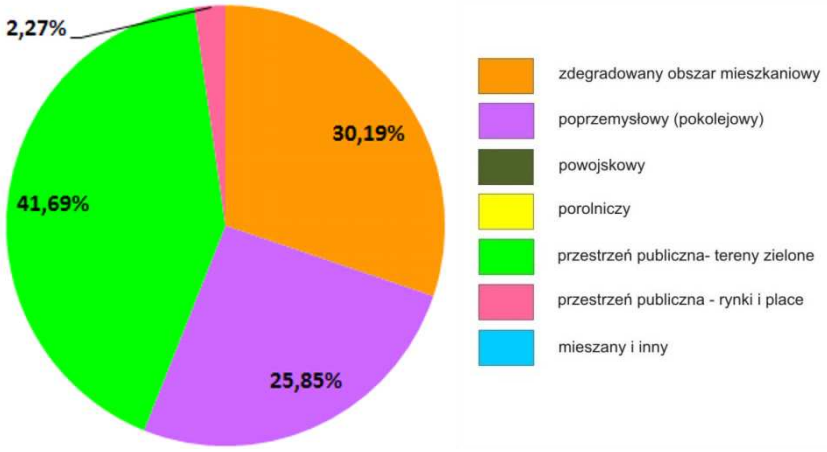


Zgierz – struktura gospodarcza wg liczby zatrudnionych w sekcjach PKD

Wśród największych firm województwa łódzkiego tylko jedna miała siedzibę w Zgierzu i był to Filter Service zajmujący się produkcją filtrów i włóknin filtrujących.

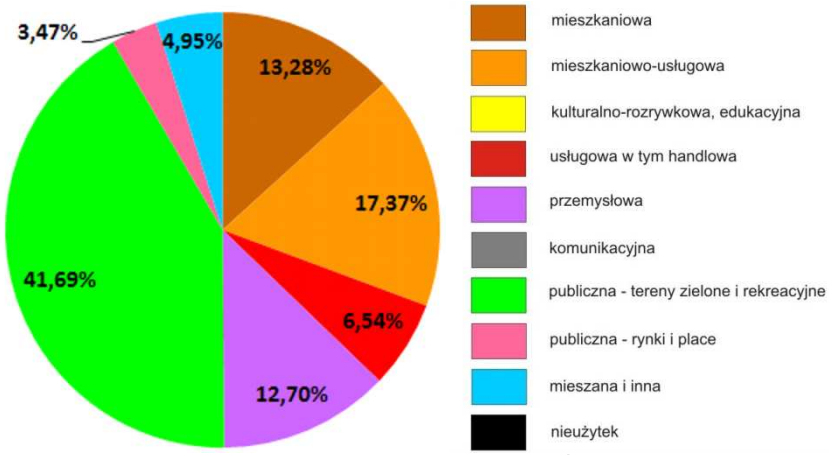
Struktura obszarów wymagających rewitalizacji

W Zgierzu wskazano 6 obszarów wyznaczonych do rewitalizacji, które wpisują się w granice obszarów wskazanych w „Lokalnym programie rewitalizacji centrum Zgierza" z dnia 28 października 2004 r. ale są od nich mniejsze. Obszary wskazane do rewitalizacji obejmują Nowe Miasto i przylegający do niego od zachodu fragment Starego Miasta oraz tereny otaczające - dolina rzeki Bzury. Obszary te skoncentrowane są w centrum miasta. Pod względem struktury typologicznej trzy obszary (nr 1, 5 i 6) reprezentują zdegradowaną obszary mieszkaniowe. Są to tereny wzdłuż głównej ulicy Zgierza obejmujące najlepiej zachowany zespół drewnianych domów tkaczy z początku XIX w. będących historyczny centrum Zgierza przemysłowego oraz obszar miasta średniowiecznego z XIII w. na zachodzie. W obszarze 6 został wyodrębniony Plac Kilińskiego jako przestrzeń publiczna (obszar 3). Krzyżują się tutaj osie dwóch zabytkowych układów urbanistycznych pn-pd i wsch-zach. Ponadto również układ urbanistyczny Placu jest wpisany do Rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na północ od tych terenów znajdują się obszary 2 i 4 obejmujący dolinę rzeki Bzury i zakłady przemysłowe. Obszary te reprezentują odpowiednio publiczne tereny zielone oraz tereny poprzemysłowe, które od historycznego centrum oddzielone są pasem zabudowy mieszkaniowo-przemysłowej. W strukturze typologicznej obszarów wskazanych do rewitalizacji dominują publiczne tereny zielone, zdegradowane obszary mieszkaniowe oraz tereny poprzemysłowe.



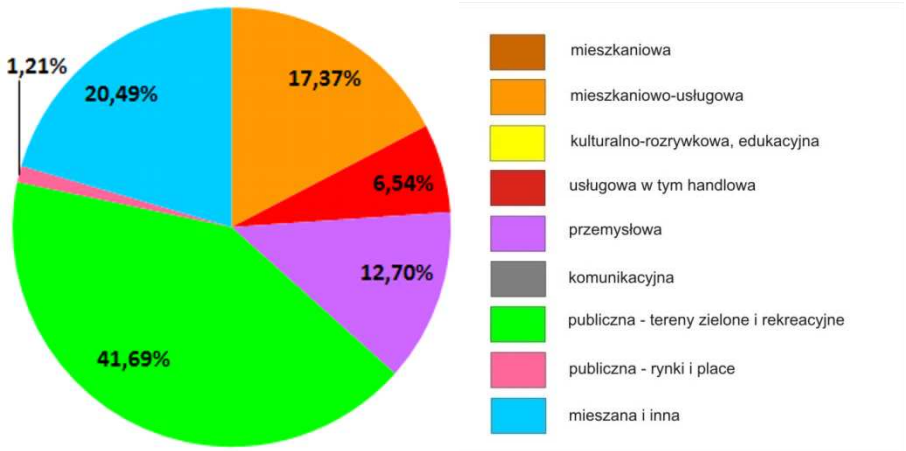
Zgierz – struktura powierzchni obszarów wymagających rewitalizacji wg ich typów

Obecna struktura funkcjonalna obszarów charakteryzuje się przewagą publicznych terenów zielonych I jest to obszar 2 bulwary nad rzeką Bzurą. Duży udział w obecnej strukturze funkcjonalnej odgrywają tereny mieszkaniowe (obszar 1) i mieszkaniowo-usługowe (obszar 5). Dwa obszary charakteryzują się funkcjami mieszanymi, ale możliwe jest wyodrębnienie poszczególnych funkcji na tym obszarze. Jest to obszar 4 gdzie na zachodzie wzdłuż drogi ulokowane są funkcje usługowe, środkowa część to funkcje przemysłowe zaś na wschodzie teren ogródków działkowych pełni funkcje inne. Niewielkie obszar pomiędzy ogrodami a zakładami przemysłowymi pełni funkcje mieszkaniowo-usługową. Inny obszar z mieszanymi funkcjami to obszar nr 5. Wzdłuż głównej osi obszaru zlokalizowane są funkcje mieszkaniowo-usługowe natomiast Plac Jana Pawła II pełni funkcje publiczne. Innym obszarem który również pełni funkcje przestrzeni publicznej jest Plac Kilińskiego (obszar 3).



Zgierz – istniejąca struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji ulegnie j zmianie w porównaniu z istniejącą funkcją obszarów. Nadal dominować będzie funkcja zielonych terenów publicznych na obszarze 2. Nie zmieni się również udział obszarów o funkcjach mieszkaniowo-usługowych (obszar 6 i część obszaru 4 i 5). Zwiększy się natomiast udział terenów o funkcjach mieszanych. Obszar 1 to Park Kulturowy Miasto Tkaczy z liczną drewnianą zabudową. W momencie odrestaurowania tych obiektów obszar zyskuje nową funkcję kulturalną ale pozostaje również funkcja mieszkaniowa dlatego obszar ten będzie posiadał funkcje mieszane. Natomiast obszar 3 Plac Kilińskiego stanowiący węzeł komunikacyjny Zgierza oprócz funkcji publicznej będzie również pełnił funkcje komunikacyjną. Zmniejszy się natomiast udział obszarów o funkcjach publicznych.



Zgierz – planowana struktura funkcjonalna obszarów wskazanych do rewitalizacji

Głównym celem „Lokalnego programu rewitalizacji centrum Zgierza" jest zachowanie dziedzictwa kulturowego Zgierza dzięki utworzeniu Parku Kulturowego Miasto Tkaczy oraz promocja historycznej dzielnicy i przywrócenie jej funkcji centralnych. Ponadto działania te wpłynęłyby na aktywizację społeczną mieszkańców, podwyższenie jakości ich życia oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Obszar nr 1: Park kulturowy „Miasto Tkaczy”

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**9,02 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 1 znajduje się we wschodniej części zurbanizowanych terenów Zgierza blisko ich środka wyznaczonego przez Rynek Starego Miasta. Omawiany obszar zlokalizowany jest w środkowej części Nowego Miasta. Układ przestrzenny tego obszaru wyznacza ulica równoległa do Ulicy Długiej, położona na północ od niej oraz prostopadła do nich przecznica zlokalizowana na zachód od placu Kilińskiego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Od południa z obszarem nr 1 graniczy z drogą krajową nr 71, natomiast jego środek przecina droga powiatowa (ul. Długa). Druga z dróg powiatowych przebiega przez ten teren z północy na południe. Ponadto znajdują się tu również dwie drogi lokalne. Daje to bardo dobre połączenie zarówno z resztą miasta, jak i regionem.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodną i kanalizacyjną.

Struktura własnościowa

Obszar 1 posiada więcej niż 3 właścicieli, a są to gmina, skarb państwa, właściciele prywatni, kościoły i związki wyznaniowe, w części obiektów natomiast brak jest ustalonego właściciela. Może to znacznie utrudniać przeprowadzenie procesów rewitalizacyjnych.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar posiada wysoką wartość kulturową. Obejmuje fragment Nowego Miasta, na którym znajdują się charakterystyczne, drewniane domy tkaczy, powstałe w I poł. XIX w. Trzy z nich zostały wpisane do rejestru zabytków, ponadto znajduje się tu także dom murowany oraz szkoła z tego samego okresu. Na obszarze znajdują się także fragmenty 2 z 3 wyznaczonych w mieście zabytkowych zespołów urbanistyczno-architektonicznych: ul. Długiej i 1 Maja. Ponadto w ramach programu „Rewitalizacji i rozwoju historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza” zostały tu przeniesione jeszcze trzy drewniane domy tkaczy: z ul. Dąbrowskiego 7 i 9 (teren 4) oraz Dubois 7.

Najwyższą wartość kulturową stanowi jednak utworzony na podstawie Uchwały Rady Miasta Zgierza z 30.12.2003 r. park kulturowy Miasto Tkaczy. Obejmuje on fragment Nowego Miasta, zwanego również Osadą Fabryczną, położonego wzdłuż ulic Narutowicza i Rembowskiego. Nowo założona osada charakteryzowała się regularnym układem i jednolitą, drewnianą zabudową. Z wybudowanych 156 domów do dziś zachowało się 65, z czego wiele na omawianym obszarze.

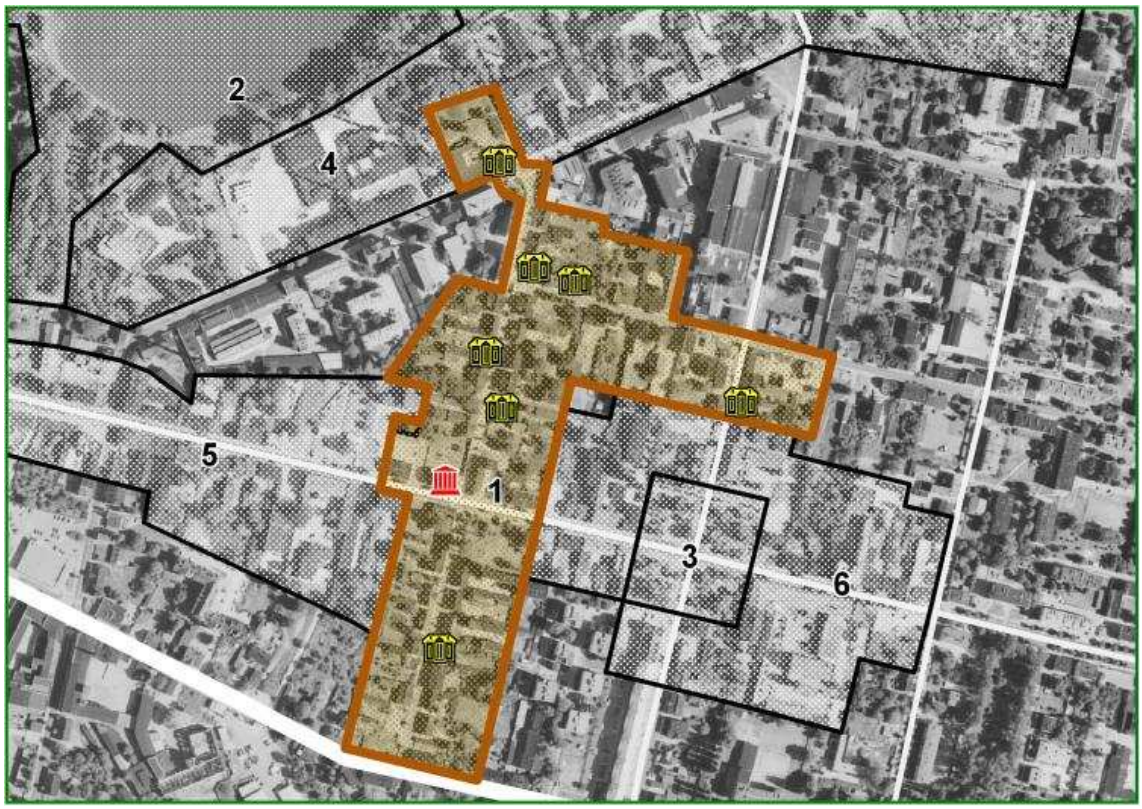
Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniową, planowana jest jednak jej zmiana na mieszkaniowo-usługową oraz kulturalną. Również w SUiKZP obszar ma pełnić mieszane funkcje, głównie mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, w północnej części także usługowe i produkcyjno-usługowe. Ponadto obszar objęty jest MPZP, gdzie ma pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe. Były tu również wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące tkanki mieszkaniowo-usługowej, 3 remontów zabytków oraz budowy linii kablowej.

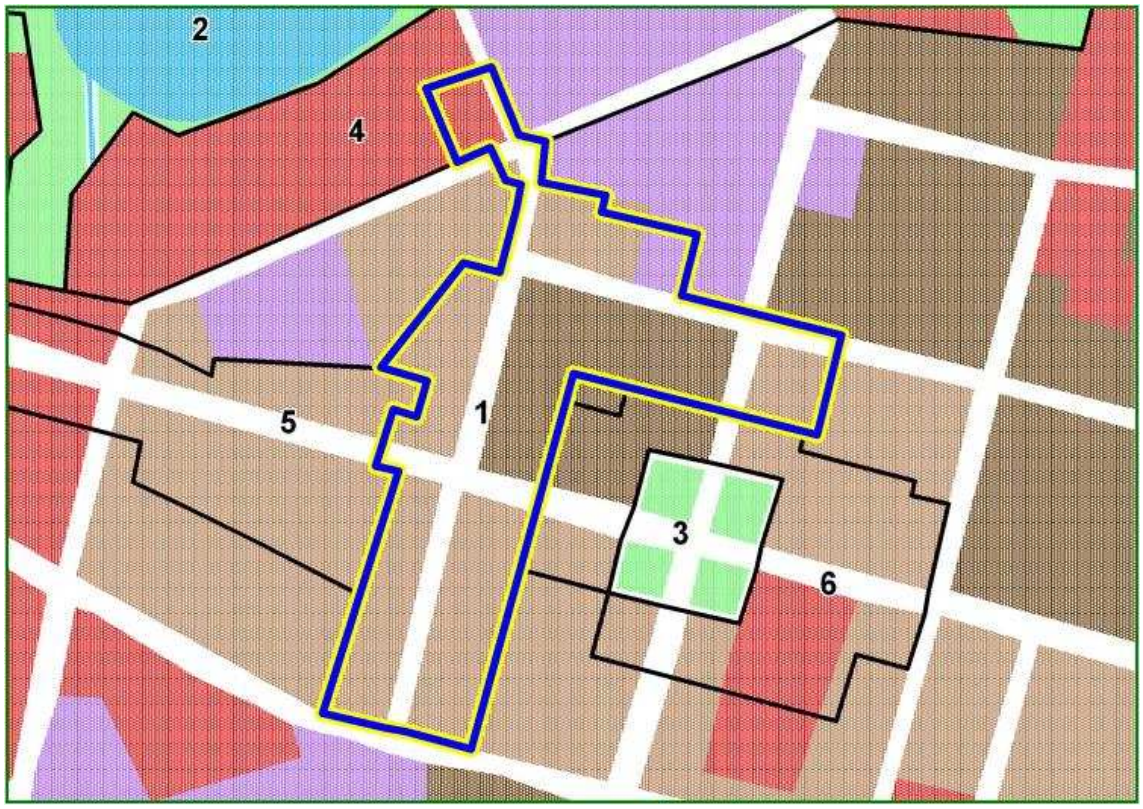
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji Centrum Zgierza i stanowi fragment zespołu A1 „Park Kulturowy Miasto Tkaczy”. Zostały tam zauważone problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, patologie społeczne, przestępczość czy pauperyzacja oraz techniczne, głównie degradacja tkanki miejskiej. Za najpilniejsze działania uznano ułożenie nowej nawierzchni ulic, wykonanie instalacji technicznych miejsc parkingowych, wymianę oświetlenia oraz remonty niektórych domów tkaczy na ul. Narutowicza i Rembowskiego.

OBSZAR 1: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 1: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Część z tych zadań została wykonana w ramach dwóch programów współfinansowanych z funduszy europejskich. Remont trzech domów tkaczy (ul. Narutowicza 10 i 29 oraz Rembowskiego 17) przeprowadzono w ramach programu „Rewitalizacja Strefy Śródmiejskiej miasta Zgierza (2004-2007)". Dwa z nich mają pełnić funkcję mieszkań komunalnych, trzeci zaś jest przeznaczony na Dom Praw Dziecka i Lokalne Muzeum Dziecięce. W tej chwili trwa natomiast program „Rewitalizacja i rozwój historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza" ze wsparcia udzielonego w ramach Mechanizmu Finansowego Europejskiego Obszaru Gospodarczego na rewitalizację zabytków. Projekt ten dotyczy translokacji 3 domów tkaczy z lokalizacji poza parkiem kulturowym i modernizacji kolejnego, wraz z odtworzeniem historycznych ulic Narutowicza i Rembowskiego. W odtworzonych budynkach powstanie Centrum Konserwacji Drewna, Dom Turysty, Hostel, oraz Instytucja ds. Zarządzania Parkiem Kulturowym. Projekt ma zakończyć się w 2011 r.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar nr 1 obejmuje Park Kulturowy Miasto Tkaczy zawierający wiele przykładów zabytkowej zabudowy drewnianej. Oprócz drewnianych domów tkaczy odrestaurowanych na miejscu albo przeniesionych z innych rejonów miasta zabudowa omawianego obszaru obejmuje dziewiętnastowieczne kamienice czynszowe oraz budynki z połowy XX w. Niektóre domy tkaczy są obłożone sidingiem albo otynkowane. Kamienice i nieodrestaurowane domy tkaczy pełnią funkcje mieszkaniowe natomiast odrestaurowane domy tkaczy nie mają na razie konkretnej funkcji albo funkcje kulturotwórcze. Na omawianym obszarze brakuje obiektów usługowych w tym handlowych zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców. Obszar ma niski i średni stopień uporządkowania i niski poziom estetyki. Ulice i chodniki są zniszczone i wymagają remontu. Budynki mieszkalne, niezależnie od wieku i stylu są w złym stanie technicznym i wymagają remontów. Niektóre kamienice nadają się do wyburzenia. W bardzo złym stanie jest zieleń miejska.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 1 graniczy od wschodu i zachodu, na wąskiej przestrzeni w pobliżu ul. Długiej z obszarami nr 5 i 6, a od północy z terenami przemysłowymi obszaru nr 4. Wąska południowa granica południkowej części obszaru nr 1 graniczy z terenami mieszkaniowo-usługowymi z II poł. XX w. Z pozostałych zaś stron omawiany obszar sąsiaduje z terenami mieszkaniowo-usługowymi Nowego Miasta.

Zabudowa Nowego miasta składa się z dawnych domów tkaczy, z dziewiętnastowiecznych i wczesno dwudziestowiecznych kamienic czynszowych oraz nielicznych budynków z połowy XX w. Zabudowa ma charakter pierzejowy, jednak jej intensywność pozioma nie jest zbyt duża. Obserwuje się liczne ubytki w pierzejach ulic spowodowane wyburzeniami. W wielu miejscach brakuje frontowych kamienic i widoczne są zabudowania podwórek. Większość domów, zwłaszcza dawne domy tkaczy, jest w złym stanie technicznym. Na całym obszarze Nowego Miasta widoczny jest brak uporządkowania i chaos przestrzenny wzmocniony prymitywnymi naprawami domów tkaczy i lokalizacją obiektów nietrwale związanych z terenem. Obiekty te pełnią funkcje obiektów handlowych i gastronomicznych. Ulice, chodniki i zieleń miejska znajdują się złym stanie. Na całym terenie mieszkaniowo-usługowym otaczającym obszar nr 1 brakuje obiektów zaspokajających podstawowe potrzeby mieszkańców.

Obszar nr 2: Dolina rzeki Bzury – Bulwary

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – tereny zielone**
Pierwotna funkcja:	**publiczne tereny zielone i rekreacyjne**
Obecna funkcja:	**publiczne tereny zielone i rekreacyjne**
Powierzchnia:	**28,32 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 2 znajduje się w środkowej części Zgierza, na północ od terenów Nowego Miasta i dziewiętnastowiecznych terenów przemysłowych. Obszar ten zlokalizowany jest wzdłuż równoleżnikowego odcinka Bzury, głównie na jej północnym brzegu.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 2 ma bardzo dobre położenie komunikacyjne. Przez jego zachodni kraniec przebiega droga krajowa nr 1 oraz droga wojewódzka nr 702. Obszar ma ponadto połączenie z drogą powiatową oraz jedną drogą lokalną. Dzięki temu obszar 2 jest doskonale skomunikowany zarówno z resztą miasta, jak i regionem.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar wyposażony jest w infrastrukturę wodną i energetyczną, planowana jest ponadto budowa kolektora deszczowego.

Struktura własnościowa

Obszar 2 należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa oraz użytkownicy wieczyści. Może to utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada większej wartości kulturowej.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję publicznych terenów zielonych i w przyszłości nie jest planowana jej zmiana. Znajdują się tu nadrzeczne tereny zieleni łęgowej. Podobnie w SUiKZP dla zdecydowanej części obszaru przewidywana jest funkcja zieleni urządzonej, a jedynie zachodni skrawek ma być usługowy. Obszar nie jest objęty MPZP ani nie były tu wydawane decyzje o WZiZT dotyczące inwestycji celu publicznego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji Centrum Zgierza i stanowi fragment zespołu C „Bzura". W ramach tego programu planowane są działania rewitalizacyjne w parku miejskim – rekonstrukcja zieleni oraz modernizacja oświetlenia i ciągów pieszych. W 1999 r. powstał Program Rewitalizacji Doliny Rzeki Bzury, który wskazuje na zaistniałe problemy w zagospodarowaniu oraz proponuje metody ich rozwiązania. Omawiany obszar znalazł się w wyznaczonym odcinku północnym, który planuje się zagospodarować jako zieleń parkową. Poza uporządkowaniem terenu i nowymi nasadzeniami, które mają nawiązywać do istniejącego Parku Miejskiego, planuje się budowę alejek spacerowych, ścieżek rowerowych oraz drobnych obiektów usługowych. Ponadto w ramach możliwości obiekty przemysłowe powinny zostać odsunięte od dna doliny, powiększając w ten sposób tereny zielone.

Stan zagospodarowania obszaru

Wschodnia część obszaru nr 2 ciągnie się wąskim pasem po obu brzegach Bzury. Na południe od Bzury znajduje się zadbany i uporządkowany teren Pałacu Ślubów, a dalej na zachód nieuporządkowane tereny parkowe. Na północ od rzeki rozciąga się park o średnim poziomie uporządkowania i estetyki. Odnowienia i pielęgnacji wymagają alejki, krzewy i trawniki. Brakuje ławek, oświetlenia i obiektów gastronomicznych oraz rekreacyjnych. Środkowa część omawianego obszaru zlokalizowana jest na lewym brzegu Bzury. Znajdują się tam ogrody działkowe. Zarówno we wschodniej jak i środkowej części nieuporządkowane i zaniedbane są brzegi rzeki. Zachodnia część obszaru nr 2 rozciąga się po obu brzegach Bzury. W środku tej części zlokalizowany jest staw. Na północ od stawu znajduje się park linowy, a na zachód i południowy-zachód tereny ekspozycji rzeźb monumentalnych. Ta część obszaru nr 2 jest najlepiej zagospodarowana i uporządkowana. Pielęgnacji i odnowienia wymagają trawniki i alejki.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 2 graniczy od południa z obszarem nr 4, a od południowego-wschodu z mieszkaniowymi terenami wielorodzinnej zabudowy blokowej. Na północ od omawianego obszaru rozciągają się osiedla domów jednorodzinnych.

OBSZAR 2: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 2: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Obszar nr 3: Plac Kilińskiego

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**przestrzeń publiczna – rynki i place**
Pierwotna funkcja:	**publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**publiczny rynek**
Powierzchnia:	**1,54 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 3 znajduje się w środkowo-wschodniej części zurbanizowanych terenów Zgierza we wschodniej części Nowego Miasta. Obejmuje on dawny rynek Nowego Miasta dzisiejszy plac Kilińskiego.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Plac Kilińskiego ma dobre położenie komunikacyjne. Na jego terenie krzyżują się dwie drogi powiatowe. Daje to dobre połączenie z pozostałymi obszarami miasta, zwłaszcza w obrębie śródmieścia. Ponadto znajduje się tu pętla tramwajowa linii łączącej Zgierz z Łodzią.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodną, kanalizacyjną oraz gazową.

Struktura własnościowa

Obszar 3 należy wyłącznie do gminy, co powinno znacznie ułatwić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar posiada zabytkowy układ urbanistyczno-architektoniczny. Plac Kilińskiego jest dawnym rynkiem Nowego Miasta powstałym w XIX w. a jego zabytkowy charakter zachował się do tej pory. Obszar ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni obecnie funkcję publicznego placu, w przyszłości planowane jest zwiększenie funkcji komunikacyjnej. W SUiKZP poza komunikacyjną obszar pełni również funkcję zieleni urządzonej. Teren ten nie jest objęty MPZP, były tu jednak wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego. Dotyczyły one prac modernizacyjnych w zakresie oświetlenia, sieci wodno-kanalizacyjnej, nawierzchni oraz pawilonów handlowych.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji Centrum Zgierza i stanowi fragment zespołu A1 „Park Kulturowy Miasto Tkaczy". Zostały tam zauważone problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, patologie społeczne, przestępczość czy pauperyzacja oraz techniczne, głównie degradacja tkanki miejskiej. W ramach tego projektu planowane jest wykonanie nowej nawierzchni i oświetlenia, odbudowa fontanny, korekta zieleni i zakup małej architektury. Działania te zostały częściowo zrealizowane z funduszy unijnych w ramach projektu „Rewitalizacja strefy śródmiejskiej miasta Zgierza" w latach 2004-2007. Na dalsze działania czeka wschodnia część placu.

Stan zagospodarowania obszaru

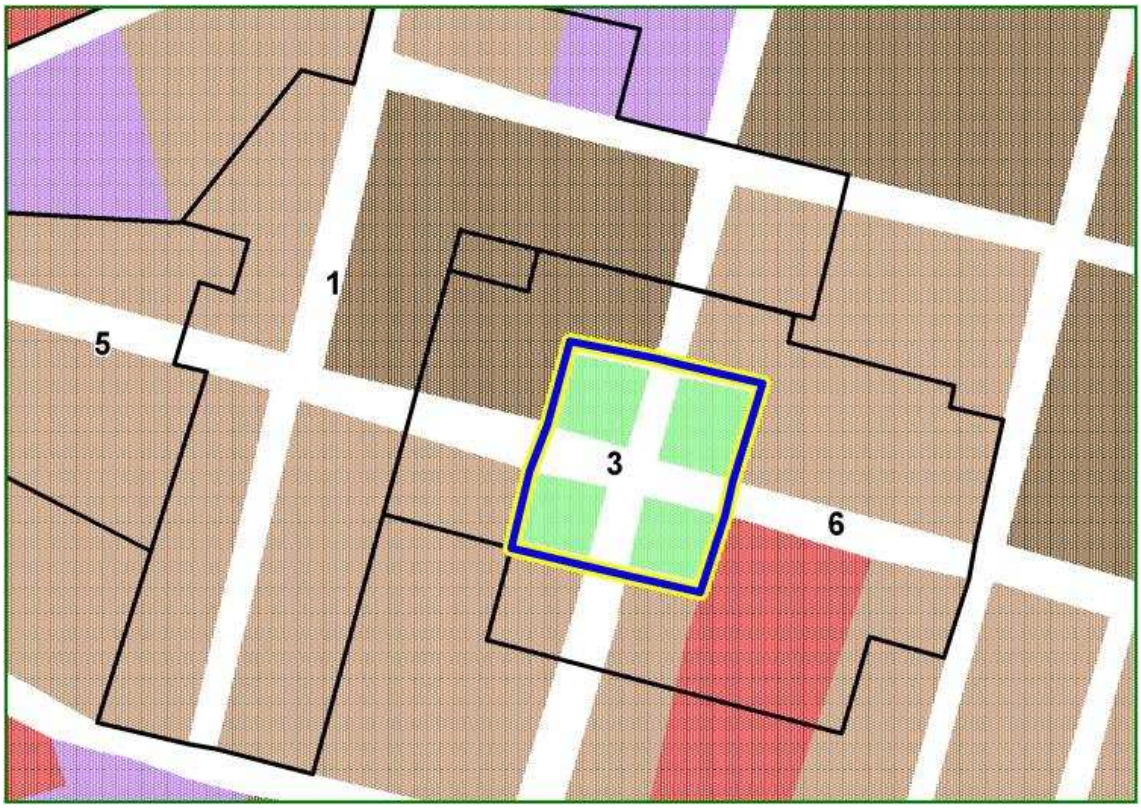
Obszar nr 3 ma kształt kwadratu 100 x 100 m. Przez plac przechodzą dwie krzyżujące się ulice dzielące go na cztery kwartały. Kwartały te zagospodarowane są jako skwery. Dwa zachodnie kwartały zostały już zrewitalizowane. Wymieniono ich nawierzchnię, zbudowano klomby i fontannę, a wokół kwartałów postawiono ławki. Teren ten charakteryzuje się wysokim poziomem estetyki i uporządkowania przestrzeni. Kwartały zachodnie będą rewitalizowane w przyszłości, Obecnie znajdują się tam przystanki tramwajowe. Teren tych dwóch kwartałów ma dużo niższy poziom estetyki i uporządkowania niż teren poprzedni. Ze względu na swoje położenie w przestrzeni miasta i funkcje obszar nr 3 jest elementem ścieżki dziennej mieszkańców Zgierza i miejscem ich chwilowego odpoczynku.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 3 otoczony jest przez mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe tereny obszaru nr 6. Północna pierzeja placu zabudowana jest nowymi budynkami mieszkaniowo-usługowymi stylizowanymi na dziewiętnastowieczne kamieniczki. Pierzeję tę od zachodu zamyka odrestaurowany drewniany dom tkaczy. Od zachodu, wschodu i południa pierzeje placu zabudowane są dziewiętnastowiecznymi kamienicami czynszowymi.

OBSZAR 3: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 3: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Obszar nr 4: Tereny poprzemysłowe

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**poprzemysłowy**
Pierwotna funkcja:	**przemysłowa, mieszkaniowo-usługowa, inna (ogrody działkowe)**
Obecna funkcja:	**przemysłowa, mieszkaniowo-usługowa, inna (ogrody działkowe)**
Powierzchnia:	**17,56 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 4 położony jest w środkowej części zurbanizowanych terenów Zgierza na północ od Nowego Miasta. Omawiany obszar obejmuje najstarsze, dziewiętnastowieczne tereny przemysłowe zlokalizowane w równoleżnikowym odcinku doliny Bzury.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar 4 ma słabe położenie komunikacyjne. Przecina go południkowo wyłącznie jedna droga powiatowa oraz dwie drogi lokalne. Taki układ drogowo-uliczny powoduje złe skomunikowanie tego obszaru z innymi częściami Zgierza.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodną i kanalizacyjną, ponadto planowana jest budowa kolektora deszczowego.

Struktura własnościowa

Obszar 4 należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, powiat, skarb państwa, właściciele prywatni oraz spółka cywilna. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Obszar nie posiada zbyt dużej wartości kulturowej. Jedynie na jego zachodnim krańcu znajdowały się dwa drewniane domy tkaczy pochodzące z I poł. XIX w. wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przeniesione na teren parku kulturowego Miasto Tkaczy (obszar 1) w ramach programu „Rewitalizacji i rozwoju historycznego kompleksu architektury drewnianej miasta Zgierza". Obszar ten uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Ze względu na pełnione funkcje omawiany obszar został podzielony na 4 części. Zachodni fragment, zajmujący 25,3% obszaru, pełni funkcje usługowe i handlowe. Największy fragment, bo zajmujący aż 49,1%, zajmuje środkową część obszaru i pełni funkcje przemysłowe. Tuż obok znajduje się niewielki (6,5%) teren mieszkaniowo-usługowy, zaś na wschodnim krańcu zajmujące 19,1% ogrody działkowe. Nie jest planowana zmiana tych funkcji.

Bardzo podobnie przedstawia się zagospodarowanie tego obszaru w SUiKZP. Ogrody działkowe mają pełnić funkcję zieleni urządzonej, tereny przemysłowe - produkcyjno-usługowej, zaś w pozostałych dwóch mają przeważać funkcje usługowe. Obszar nie jest objęty MPZP, były tu jednak wydawane decyzje o WZiZT dotyczące inwestycji celu publicznego dla takich inwestycji jak zmiana sposobu użytkowana na usługowo-handlowo-mieszkaniowy oraz budowa stacji bazowej telefonii komórkowej.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

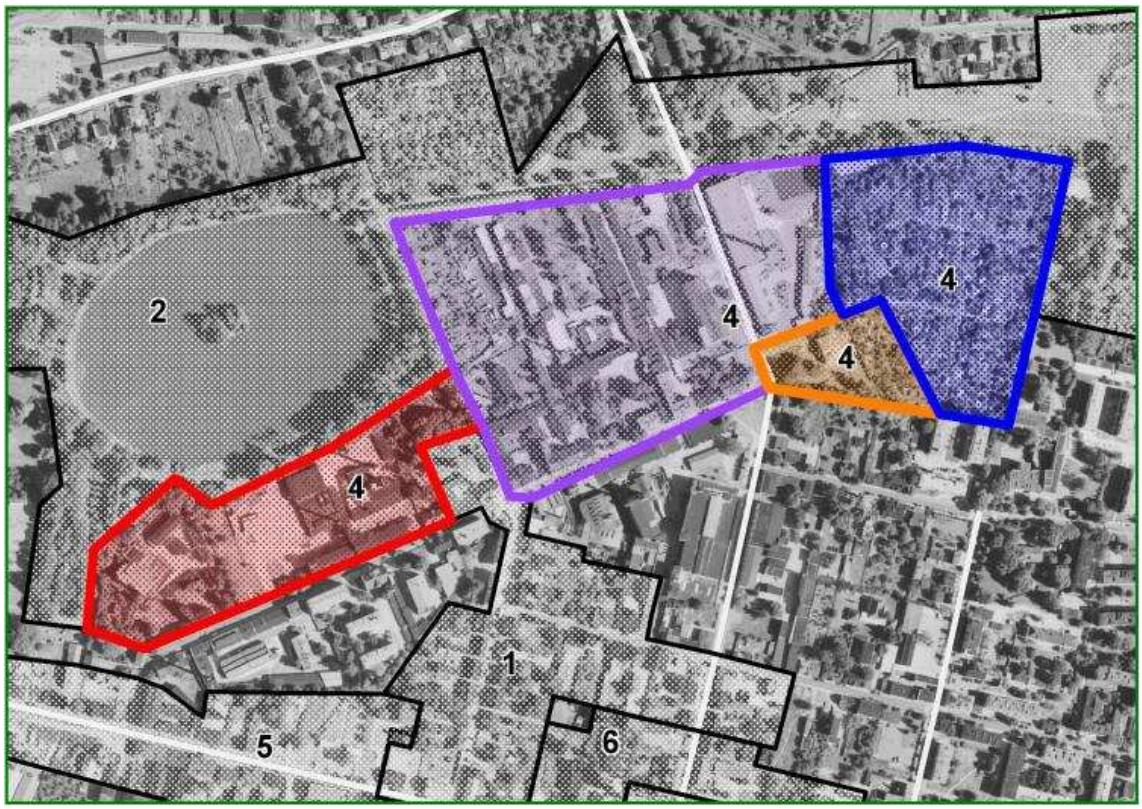
Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji Centrum Zgierza i stanowi fragment zespołu C „Bzura". Zauważony został problem zdegradowania i zaniedbania inwestycyjnego tego terenu, a także problemy społeczne na terenach mieszkaniowych. Jednakże żadne konkretne działania w celu rewitalizacji tego obszaru nie zostały zaproponowane.

Niewielki, wschodni fragment omawianego obszaru, obejmujący ogrody działkowe, znalazł się także w powstałym w 1999 r. Programie Rewitalizacji Doliny Rzeki Bzury. Planowana jest zmiana jego funkcji na zieleń parkową ogólnodostępną. Ponadto w ramach możliwości proponowane jest odsunięcie obszarów przemysłowych od dna doliny, celem powiększenia zasięgu parku.

Stan zagospodarowania obszaru

Obszar 4 składa się z czterech części różniących się sposobem zagospodarowania terenu i funkcjami. Część zachodnia tego obszaru pozbawiona jest obecnie większości zabudowy poprzemysłowej i pełni funkcje magazynowo-usługowe będąc siedzibą bazy transportowej. Teren ten jest uporządkowany, a budynki są w dobrym stanie.

OBSZAR 4: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 4: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET

Z terenem bazy transportowej sąsiadują od wschodu tereny poprzemysłowe. Zabudowa tych terenów pochodzi z XIX wieku. Jest ona w złym stanie technicznym, a wiele budynków jest zrujnowanych. Tereny te są częściowo wykorzystywane dla działalności przemysłowo-usługowej albo są nieużytkami. Na wschód od terenów poprzemysłowych znajduje się teren zabudowy przemysłowej z poł. XX w. Teren ten pełni nadal funkcje przemysłowe albo przemysłowo-usługowe. Budynki są w średnim stanie technicznym, a teren ma średni i zły poziom uporządkowania.

Na południe od terenów przemysłowych zlokalizowany jest niewielki powierzchniowo teren kamienicowej zabudowy mieszkaniowej z początku XX wieku uzupełnionej kilkoma blokami z II poł XX w. Stan tych budynków oraz poziom uporządkowania terenu należy określić jako średni, a w przypadku zabudowy kamienicowej jako słaby. Niski poziom ma też estetyka tego terenu. Wynika to m.in. z braku zieleni albo ze złego jej stanu. Omawiany obszar zamyka od wschodu teren ogrodów działkowych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Omawiany obszar sąsiaduje od północy z obszarem nr 2. Od południowego-zachodu z obszarem nr 4 graniczy z dziewiętnastowiecznymi terenami przemysłowymi i przemysłowo-mieszkaniowymi. Budynki na tym obszarze reprezentują wielorodzinną zabudowę kamienicowa oraz domy tkaczy. Budynki są w złym stanie technicznym, a ulice i chodniki wymagają remontu. Tereny te mają bardzo zły poziom uporządkowania i estetyki. W części południowo-wschodniej obszar nr 4 sąsiaduje z mieszkaniowymi terenami o mieszanej wielorodzinnej, blokowej i jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej. Poziom uporządkowania tych terenów oraz stan budynków można określić jako średni.

TKANINY
TKANINY

CENY
bota 9.00-14.00
Filiżanka
espresso 6 szt.
30 zł
FIRMA OCHRONY
I USŁUG DETEKTYWISTYCZNYCH
"AJAX-SECURITY"

Obszar nr 5: Ulica Długa – zachód

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, publiczny rynek**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa, publiczny rynek**
Powierzchnia:	**6 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 5 znajduje się w środkowej części zurbanizowanych terenów Zgierza, w obrębie Nowego Miasta. Obszar ten tworzy rozciągnięty równoleżnikowo pas terenu wzdłuż ulicy Długiej położony pomiędzy obszarem nr 1 na wschodzie a Rynkiem Starego Miasta, dzisiejszym placem Jana Pawła II na zachodzie. Omawiany obszar obejmuje oprócz płyty placu Jana Pawła II oraz ciągów pieszych i jezdnych ulicy Długiej również kwartały urbanistyczne przylegające bezpośrednio do ulicy.

Dostępność komunikacyjna obszaru

Obszar nr 5 ciągnie się wzdłuż ul. Długiej, która ma rangę drogi powiatowej. Na zachodnim krańcu obszaru znajduje się skrzyżowanie dróg krajowych nr 1 i 71 oraz drogi wojewódzkiej 702. Znajdują się tu ponadto 3 drogi lokalne. Daje to bardzo dobre połączenie obszaru zarówno z resztą miasta, jak i z regionem.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodną i kanalizacyjną, ponadto planowana jest budowa kolektora deszczowego.

Struktura własnościowa

Obszar 5 należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, skarb państwa, właściciele prywatni oraz kościoły i związki wyznaniowe. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Główna ulica omawianego obszaru – Długa – posiada zabytkowy układ urbanistyczno-architektoniczny. Ponadto wzdłuż niej zlokalizowane jest 5 zabytkowych, murowanych domów z połowy XIX w. Dzięki temu obszar uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Ze względu na pełnione funkcje omawiany obszar został podzielony na dwie części. Mniejsza z nich, zachodnia, obejmująca pl. Jana Pawła II, zajmuje powierzchnię 14% całego obszaru i pełni funkcję publicznego placu. Pozostała zaś część, wzdłuż ul. Długiej (86%) to tereny mieszkaniowo-usługowe. Nie jest planowana zmiana tych funkcji w przyszłości.

W SUiKZP planowane funkcje dla tego obszaru nieznacznie się różnią. Część wschodnia ma pełnić funkcje mieszkaniowo-usługowe, część środkowa – usługowe, zaś pl. Jana Pawła II – komunikacyjne. Obszar nie posiada MPZP, były tu jednak wydawane decyzje o WZiZT dotyczące inwestycji celu publicznego.

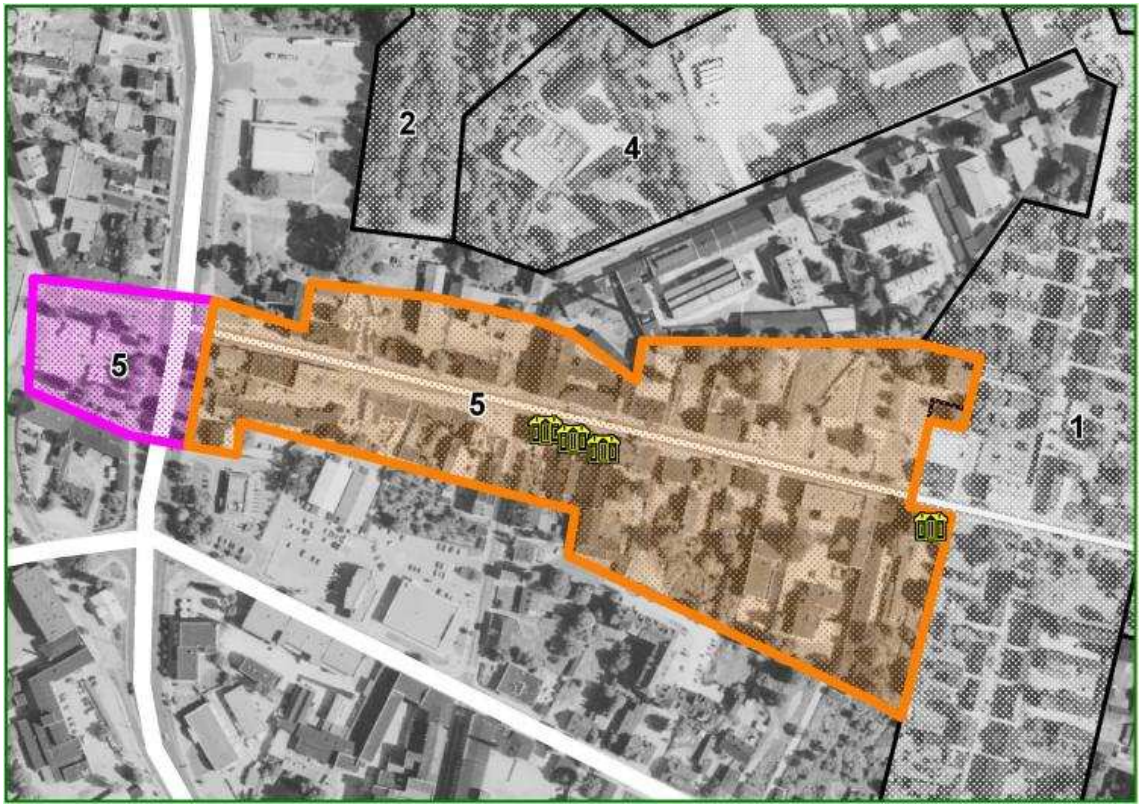
Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji centrum Zgierza i stanowi fragment zespołów A „Nowe Miasto", B „Stare Miasto" i C „Bzura". Zauważono tam szereg problemów społecznych, takich jak wysokie bezrobocie, patologie społeczne, przestępczość czy pauperyzacja, a także degradację techniczną zabudowy. W ramach programu planowana jest m.in. modernizacja i przebudowa Starego Rynku (wymiana oświetlenia, nawierzchni, małej architektury), modernizacja ul. Długiej (wymiana oświetlenia, ułożenia gazociągu i kanalizacji deszczowej, zmiana organizacji ruchu) oraz budowa budynku mieszkalnego na ul. Długiej 44/46.

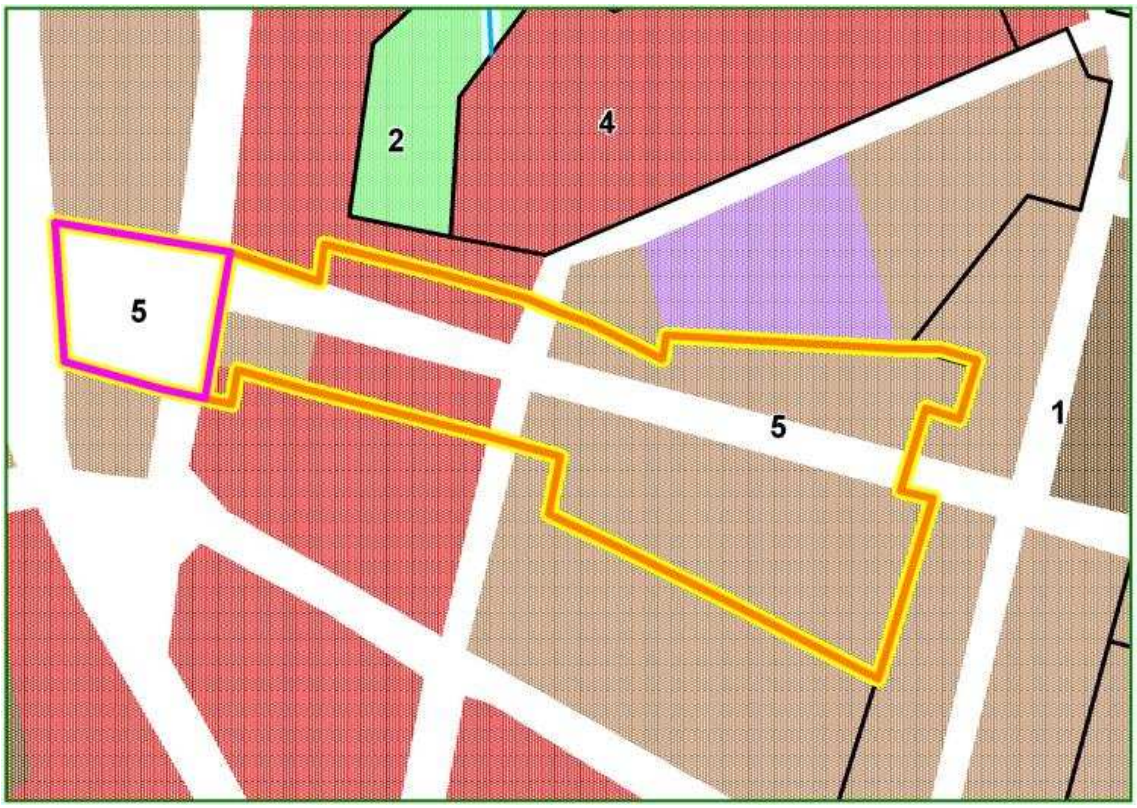
Dla tego obszaru został również w 1999 r. stworzony Program Rewaloryzacji Ulicy Długiej, który obejmuje fragment omawianego obszaru. W jego ramach planowane jest tworzenie nowych rozwiązań architektonicznych, uzupełnienie zabudowy w nawiązaniu do istniejącej struktury działek, zmiana funkcji części obiektów istniejących w kierunku zwiększenia wielkości programu usługowego, remont i modernizacja obiektów istniejących, właściwe kształtowanie powierzchni ulicy ze specjalnym uwzględnieniem ruchu pieszego.

Ponadto wykonana została rewitalizacja pl. Jana Pawła II w ramach projektu „Rewitalizacja strefy śródmiejskiej miasta Zgierza", współfinansowanego przez Unię Europejską.

OBSZAR 5: OBECNA FUNKCJA OBSZARU



OBSZAR 5: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



Stan zagospodarowania obszaru

Położony na zachodnim krańcu obszaru nr 5 plac Jana Pawła II pełni funkcje przestrzeni publicznej. Plac został poddany działaniom rewitalizacyjnym. Odnowiono nawierzchnię placu, utworzono klomby, zainstalowano latarnie stylizowane na dziewiętnastowieczne oraz stworzono ogródki kawiarniane. Opisywany fragment obszaru nr 5 charakteryzuje się wysokim poziomem estetyki i ładu przestrzennego. Z racji swojego położenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Zgierza oraz atrakcyjnego zagospodarowania plac Jana Pawła II jest ważnym elementem dziennej ścieżki mieszkańców miasta.

Na wschód od placu Jana Pawła II rozciąga się zasadnicza część obszaru nr 5. W pobliżu placu zabudowa tej części obszaru nr 5 składa się z trzy-, czterokondygnacyjnych dziewiętnastowiecznych kamienic, które w XIX w. pełniły funkcje reprezentacyjne. Dalej w kierunku wschodnim są one zastępowane przez kamienice czynszowe oraz domy tkaczy. Zabudowa w środkowej części obszaru nr 5 przypomina swoim wyglądem zabudowę małomiasteczkową. Liczne są niezagospodarowane posesje po wyburzonych kamienicach. W pobliżu wschodniej granicy obszaru nr 5 maleje liczba domów tkaczy a wzrasta liczba kamienic czynszowych oraz budynków z I poł. XX wieku.

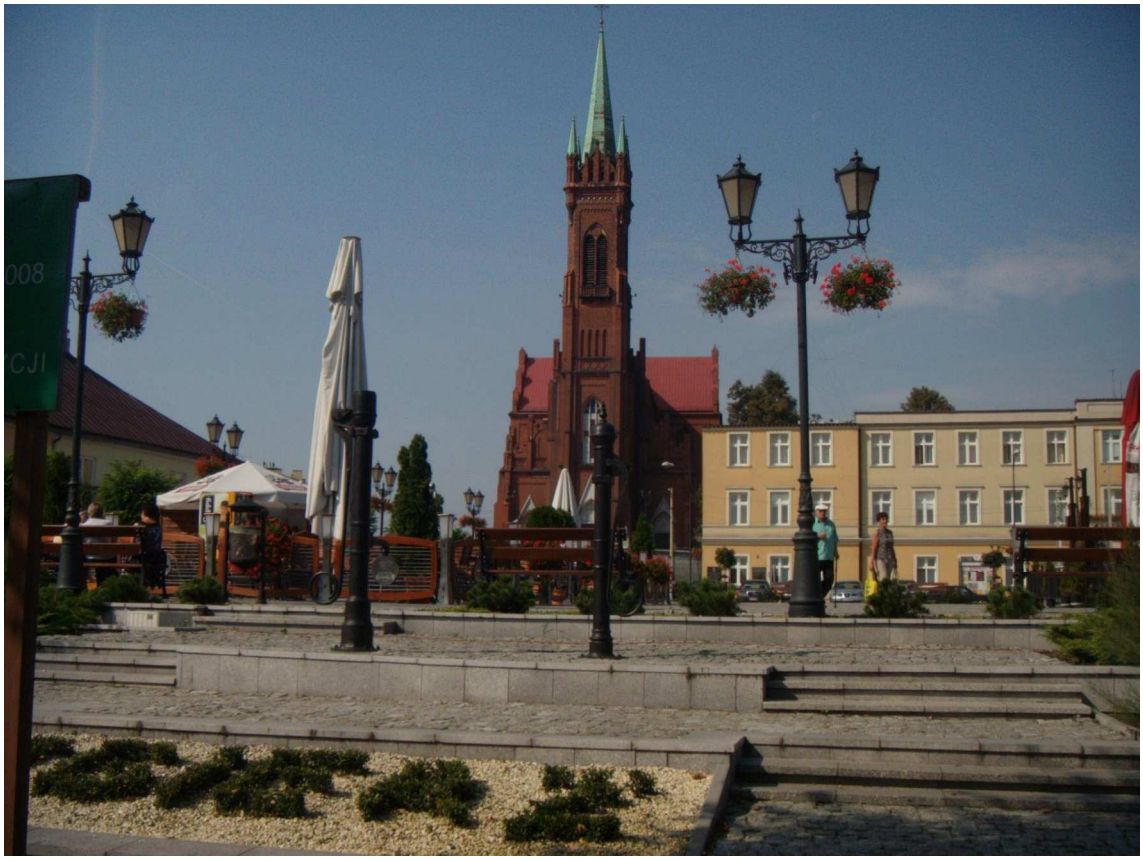
Zasadnicza część obszaru nr 5 charakteryzuje się chaosem przestrzennym wywołanym nieudolną renowacją i adaptacją domów tkaczy oraz licznymi niezagospodarowanymi posesjami pełniącymi funkcje parkingów, dzikich wysypisk śmieci albo zabudowanymi obiektami nietrwale związanymi z gruntem, które pełnią funkcje gastronomiczne albo handlowe. Ulica, chodniki i budynki są zaniedbane i wymagają remontu. Wiele budynków nadaje się jedynie do wyburzenia. Z racji położenia w strukturze funkcjonalno-przestrzennej Zgierza omawiany obszar jest elementem dziennej ścieżki mieszkańców, ale brakuje tutaj obiektów handlowych, gastronomicznych oraz kulturotwórczych.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Zachodni fragment obszaru nr 5 czyli plac Jana Pawła II otaczają tereny Starego Miasta. W zachodniej pierzei placu zlokalizowany jest neogotycki kościół św. Katarzyny oraz Ratusz Miejski. Zabudowa pozostałej części Starego Miasta składa się z dziewiętnastowiecznych dwu-, trzykondygnacyjnych kamienic albo drewnianych domów tkaczy albo dawnych domów wiejskich. Opisywany teren charakteryzuje się bardzo niskim poziomem estetyki i uporządkowania. Charakteryzuje go chaos przestrzenny. Ulice i budynki są w złym i bardzo złym stanie i wymagają remontu.

Zasadnicza część obszaru nr 5 w części zachodniej sąsiaduje od północy z uporządkowaną i zadbaną częścią parku zlokalizowanego w dolinie Bzury. W tej części parku znajduje się plenerowa galeria drewnianej rzeźby monumentalnej. Dalej w kierunku wschodnim omawiany obszar sąsiaduje od północy z terenami mieszkaniowymi Nowego Miasta oraz z najstarszymi terenami przemysłowymi. Zarówno tereny mieszkaniowe jak i poprzemysłowe charakteryzuje niski poziom estetyki i uporządkowania oraz chaos przestrzenny. Zabudowa terenów mieszkaniowych składa się z dwukondygnacyjnych kamienic czynszowych z XIX w. oraz domów tkaczy. Budynki, ulice oraz chodniki są zaniedbane i wymagają remontu. Tereny poprzemysłowe są częściowo użytkowane przez małe zakłady przemysłowe i usługowe (naprawy, handel hurtowy) albo są nieużytkami miejskimi. Budynki są zaniedbane i w złym stanie technicznym. Place nie mają utwardzonej nawierzchni i często są zaśmiecone.

Od południa zasadnicza część obszaru nr 5 sąsiaduje z terenami mieszkaniowymi i mieszkaniowo-usługowymi Nowego Miasta. Zabudowa tych terenów oraz stopień estetyki i uporządkowania terenu jest podobny jak na terenie obszaru nr 5. Od wschodu omawiany obszar sąsiaduje z obszarem nr 1.



design by CRAAF

CUKIERNIA

TŁUMIKI
ZGIERZ ZAWILCOWA 8
tel. 716-17-96
0-601-38-52-63
15
ANTYKWARIAT
ATRAKCYJNA
TANIA ODZIEŻ
ART.
POŚCIELOW
PAWBU
salon firmowy
greenline

POCZTA POLSKA

Obszar nr 6: Ulica Długa – wschód

Miasto:	**Zgierz**
Typ funkcjonalny:	**zdegradowany obszar mieszkaniowy**
Pierwotna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Obecna funkcja:	**mieszkaniowo-usługowa**
Powierzchnia:	**5,49 ha**

Położenie obszaru w przestrzeni miasta

Obszar nr 6 znajduje się w środkowo-wschodniej części zurbanizowanych terenów Zgierza, w obrębie Nowego Miasta. Obszar ma w przybliżeniu kształt prostokąta, którego dłuższą osią jest ulica Długa. W centrum obszaru znajduje się plac Kilińskiego. wokół Placu Kilińskiego. Omawiany obszar jest kontynuacją obszaru nr 6 na wschód od obszaru nr 1..

Dostępność komunikacyjna obszaru

Dostępność komunikacyjną obszaru nr 6 można ocenić jako średnią. Przez obszar przebiegają 3 drogi powiatowe. Zapewnia to dobrą dostępność obszaru z pozostałymi częściami miasta w kierunki wschód-zachód oraz z terenami położonymi na północ i południe od obszaru nr 6. Utrudniony dostęp mają jednak tereny Zgierza położone na północny-zachód i południowy-zachód od omawianego obszaru.

Wyposażenie w infrastrukturę techniczną

Omawiany obszar jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną: energetyczną, wodną i kanalizacyjną, ponadto planowana jest budowa kolektora deszczowego.

Struktura własnościowa

Obszar 6 należy do więcej niż 3 właścicieli, którymi są gmina, powiat, skarb państwa, właściciele prywatni oraz spółka handlowa. Może to znacznie utrudnić przeprowadzenie procesu rewitalizacji.

Kulturowa wartość obszaru

Omawiany obszar ma wysoką wartość kulturową. Znajduje się tu 5 zabytkowych drewnianych domów pochodzących z I poł. XIX w., a ponadto obie przechodzące przez teren ulice – Długa i 1 Maja – posiadają zabytkowy układ urbanistyczno-architektoniczny. Obszar uznawany jest za element tożsamości miasta.

Funkcje obszaru w dokumentach planistycznych gminy

Omawiany obszar pełni funkcję mieszkaniowo-usługową i nie jest planowana jej zmiana w przyszłości. W SUiKZP obszar ten ma pełnić natomiast 3 różne funkcje: część północno-zachodnia ma być mieszkaniowa, południowo-wschodnia usługowa, zaś pozostała – mieszkaniowo-usługowa. Na obszarze tym obowiązuje ponadto MPZP, gdzie przewidywane są funkcje mieszkaniowo-usługowe. Były tu również wydawane decyzje o WZiZT dla inwestycji celu publicznego dotyczące funkcji mieszkaniowo-usługowej, handlowej i komunikacyjnej oraz budowy Łódzkiego Tramwaju Regionalnego – odcinka zgierskiego.

Dokonane i planowane działania rewitalizacyjne

Omawiany obszar został objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji centrum Zgierza i stanowi fragment zespołu A „Nowe Miasto". Zostały tam zauważone problemy społeczne, takie jak wysokie bezrobocie, patologie społeczne, przestępczość czy pauperyzacja oraz techniczne, głównie degradacja tkanki miejskiej. W ramach programu planowana jest m.in. wymiana oświetlenia, sieci podziemnych, wykonanie przyłączy kablowych, wymiana nawierzchni i małej architektury czy zmiana organizacji ruchu.

Stan zagospodarowania obszaru

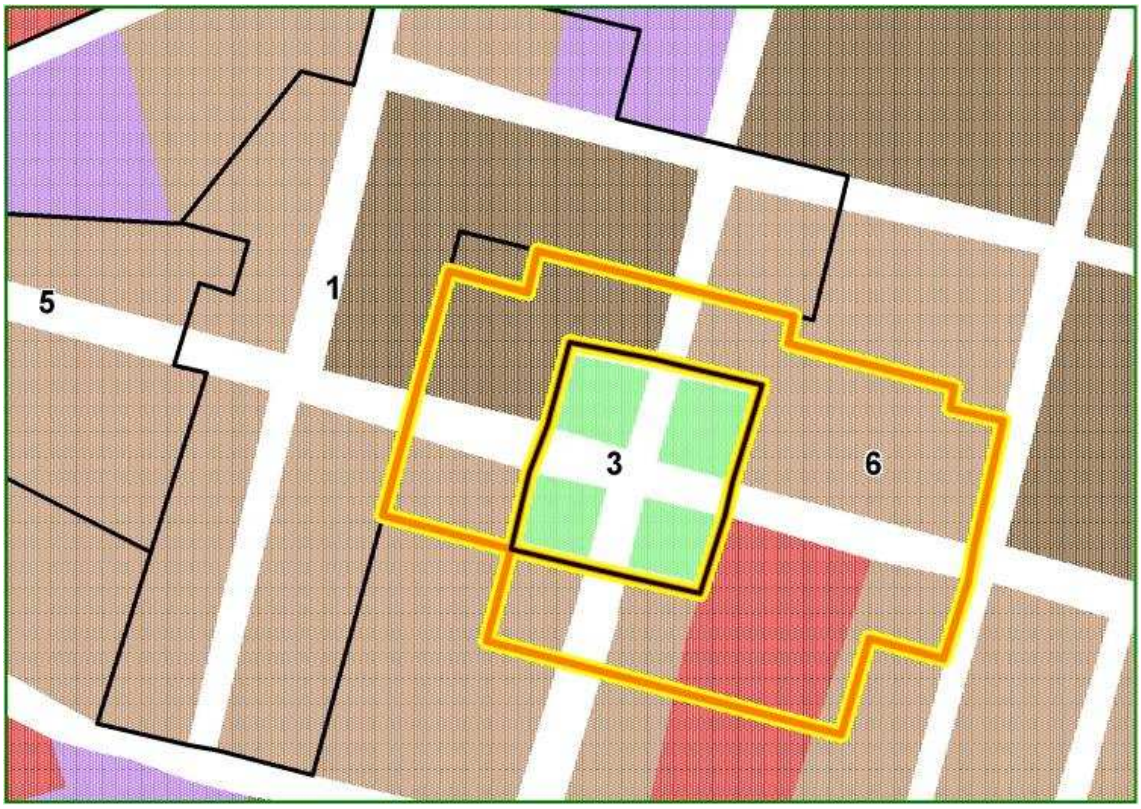
Obszar nr 6 w części zachodniej i jest zabudowany dziewiętnastowiecznymi i wczesno dwudziestowiecznymi kamienicami. W części północnej liczne są drewniane domy tkaczy. Kamienice znajdują się w średnim i złym stanie technicznym i są zaniedbane. Domy tkaczy są w bardzo złym stanie technicznym. Niektóre z nich są odrestaurowywane, aby przenieść je na teren Parku Kulturowego *Miasto Tkaczy*. Stan ulic i chodników oraz poziom estetyki i uporządkowania tej części obszaru nr 6 jest zbliżony do obszaru nr 5. We wschodniej części omawianego obszaru znajduje się kilka nowych budynków tworzących zabudowę pierzejową i stylizowanych na dziewiętnastowieczne kamieniczki.

Stan zagospodarowania terenów otaczających

Obszar nr 6 sąsiaduje od zachodu z obszarem nr 1. Od północy i południa graniczą z nim mieszkaniowo-usługowe tereny Nowego Miasta o zabudowie kamienicowej i jednorodzinnej. Od wschodu omawiany obszar sąsiaduje z terenami o mieszanej zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej, blokowej.

OBSZAR 6: OBECNA FUNKCJA OBSZARU

OBSZAR 6: PRZEWIDYWANA FUNKCJA OBSZARU WG ANKIET



RENOVATIO

ONLY
WIDZEW

R
T
S

Millennium
Millennium

ŁÓDŹ

Łódź

Rok uzyskania praw miejskich:	**1423**
Powierzchnia:	**29300 ha**
Liczba ludności 31.XII.2008:	**747152**
Wskaźnik bezrobocia 31.XII.2008:	**4,63 %**
Udział terenów wymagających rewitalizacji w ogólnej powierzchni miasta:	**7,24 %**

Problemy rewitalizacji w Łodzi

Do najbardziej charakterystycznych elementów Łodzi należy wyjątkowa nie tylko dla Polski, ale i Europy zabudowa industrialna: budowle przemysłowe i towarzyszące im obiekty rezydencjonalne. Typowe, ogromne, ciężkie, mury z czerwonej cegły, potężne wieże, monumentalne bramy i wysokie kominy nadały miastu swoisty koloryt. Należy podkreślić, że obszar Łodzi staje się powoli największym w skali kraju i znaczącym w Europie miejscem rewaloryzowanych i rewitalizowanych obszarów industrialnych. Dawną świetność, potęgę i monumentalizm XIX-wiecznych fabryk przywraca się w Manufakturze, którą obecnie uważna się za największą przeprowadzaną rewitalizację w Europie. Wśród obiektów poprzemysłowego imperium nowe funkcje otrzymał m.in. tzw. bielnik Kopischa. Występująca w jego sąsiedztwie secesyjna elektrownia podlega przekształceniom do funkcji kulturalnych, podobnie jak przyległa część imperium Scheiblera - obecnie „Łódź Art Center" Międzynarodowe Centrum Sztuki w Łodzi. Przekształceniu ulega obszar tzw. „Białej Fabryki". W obrębie Księżego Młyna przemianie podlega dominanta wielkiego kompleksu rezydencjalno–przemysłowego przędzalnia Scheiblera, w której powstają lofty. Na terenie dawnej „Jurydyki Scheiblera" odrestaurowano remizę strażacką i trwają przygotowania do rewitalizacji znacznej części obszaru. Przekształceniu uległa fabryka Markusa Silbersteina na „Centrum Piotrkowska". W odrestaurowanym Zespole pałacowym F.W. Schweikerta obecnie mieści się Instytut Europejski. W zespole willowym Herbsta trwają prace remontowe, jest to muzeum wnętrz fabrykanckich Rezydencja Księży Młyn. Fabryka Schweikerta została odrestaurowana i adoptowana na potrzeby Politechniki Łódzkiej. Odnowiony został dom Traugutta Grohmana, natomiast w pałacu Ludwika Grohmana obecnie prowadzone są działania w zakresie restauracji obiektu. Odnowiono również m.in. pałac Jakuba Hertza, K. A. Haertiga, Karola Poznańskiego, willę Alfreda Grohmana. Dużym przekształceniom uległa dawna fabryka Salomona Barcińskiego, w obrębie której powstają apartamenty mieszkalne. Obecnie prowadzone są również prace konserwatorskie przy charakterystycznym łódzkim obiekcie – „Beczkach Grohmana".

Specyficznym problemem Łodzi jest duża skala potrzeb związana z odnową silnie zdegradowanej struktury, zarówno jeśli chodzi o tkankę urbanistyczną jak i aspekty społeczne. Działania naprawcze w tej kwestii są ogromnie kapitałochłonne, a pozyskiwane środki nie wystarczają w stosunku do potrzeb. Na całość zagadnień związanych z degradacją zabytkowej tkanki Łodzi nakładają się pokusy inwestycyjne, których zakres i skala zdecydowanie odbiegają od wskazywanych wytycznych i wymagań konserwatorskich. Dotyczy to zarówno architektury budynków, ich skali i dominacji w stosunku do ważnych obiektów tożsamości Łodzi oraz wprowadzanych funkcji. Problem rewitalizacji pogłębia ponadto brak instrumentalizacji prawych w zakresie usprawniania procesów rewitalizacyjnych (brak ustawy o rewitalizacji). Ważnym czynnikiem minimalizacji omawianego problemu jest podejście do zagadnienia z perspektywy całościowych programów, z odejściem od działań w obrębie pojedynczego obiektu.

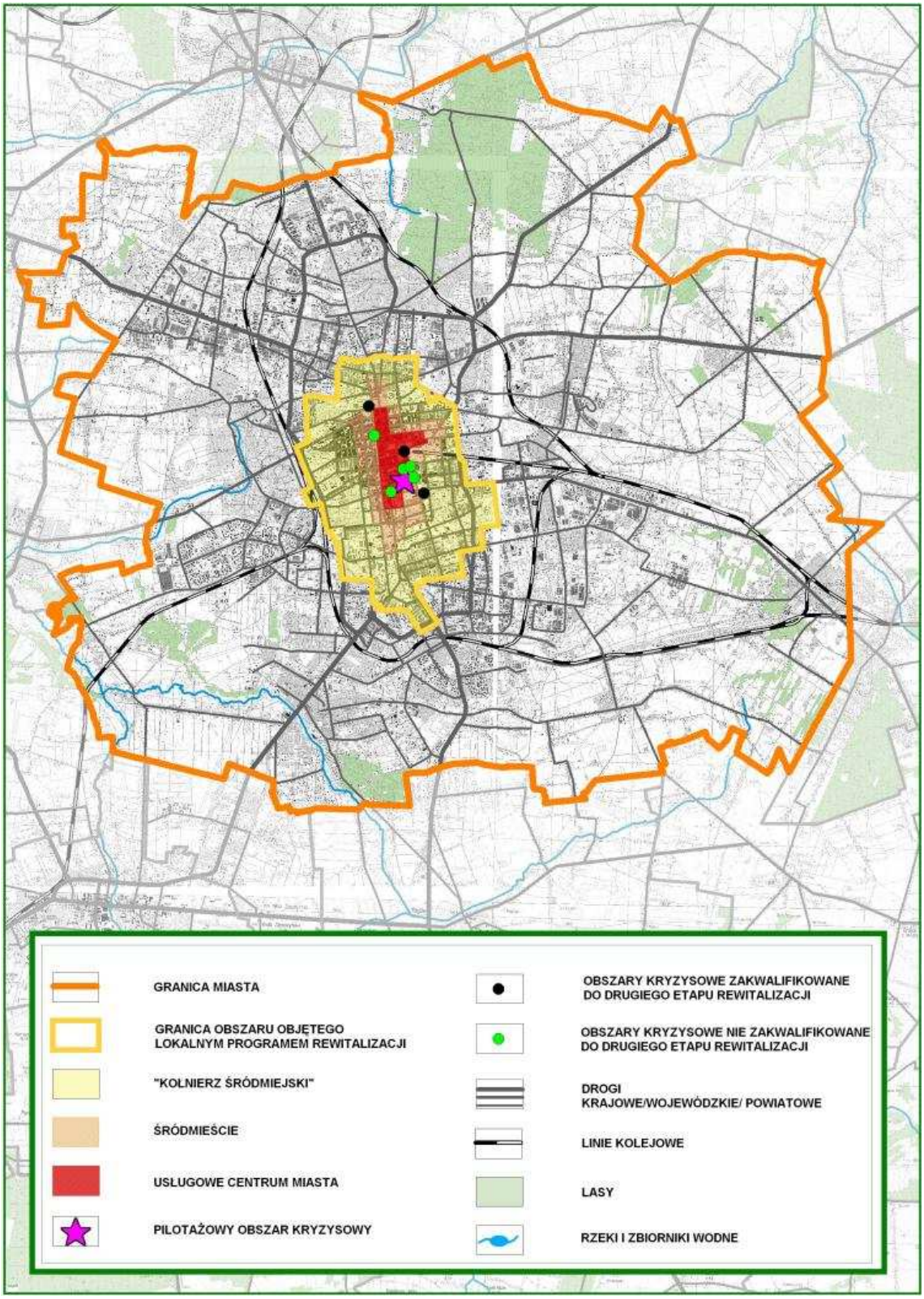
Ograniczanie degradacji zabytkowej tkanki Łodzi musi następować poprzez wykonanie całościowych programów rewitalizacji cennych obszarów z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich dotyczących skali, formy, ekspozycji, wglądów widokowych, powiązań widokowych, wprowadzenia odpowiednich funkcji oraz kształtowania właściwego sąsiedztwa z uwzględnieniem specyfiki miejsca.

Ważnym czynnikiem naprawczym obszaru jest potrzeba ożywienia gospodarczego i społecznego poprzez pozyskiwanie funduszy i preferowanie działalności gospodarczej nawiązującej do działalności kulturowej lub rzemieślniczej. W zrewtializowanych obszarach powstaną olbrzymie centra kultury. Pozwoli to zaistnieć Łodzi jako centrum kulturalne w oryginalnym otoczeniu zabytkowych obiektów postindustrialnych.

Zagospodarowanie unikatowej przestrzeni historycznej tkanki miasta poprzemysłowego powinno przebiegać w oparciu o dziania systemowe. Realizacja procesów naprawczych i inwestycyjnych może następować wyłącznie w oparciu o kompleksowe programy rewitalizacji, społecznych strategii rewitalizacji oraz strategii ożywienia i rozwoju reprezentatywnych obszarów.

Miasto musi opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów objętych programem naprawczym, ponieważ ich brak powoduje realizacje inwestycji wprowadzających chaos przestrzenny, a także postępującą marginalizację społeczną.

Dla osiągnięcia ładu w obrębie historycznych struktur powinny funkcjonować strefy ochrony konserwatorskiej, którym należy nadać formę ochrony prawnej, wpisując je do rejestru zabytków lub wprowadzając ochronę na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obrębie stref wszystkie działania inwestycyjne wymagają akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.


GRANICA MIASTA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO LOKALNYM PROGRAMEM REWITALIZACJI
"KOŁNIERZ ŚRÓDMIEJSKI"
ŚRÓDMIEŚCIE
USŁUGOWE CENTRUM MIASTA
PILOTAŻOWY OBSZAR KRYZYSOWY
OBSZARY KRYZYSOWE ZAKWALIFIKOWANE DO DRUGIEGO ETAPU REWITALIZACJI
OBSZARY KRYZYSOWE NIE ZAKWALIFIKOWANE DO DRUGIEGO ETAPU REWITALIZACJI
DROGI KRAJOWE/WOJEWÓDZKIE/ POWIATOWE
LINIE KOLEJOWE
LASY
RZEKI I ZBIORNIKI WODNE

Określanie ładu przestrzennego miasta powinno być kształtowane w harmonii z zabytkową przestrzenią. Należy uwzględnić zakaz wprowadzania nowych dominant. Zabudowa powstająca w wyniku nowych inwestycji nie może dominować wysokością i formą nad obiektami reprezentatywnymi. Czytelne w terenie muszą pozostać historyczne osie kompozycyjne, wglądy widokowe i powiązania widokowe. Ponadto należy dążyć do zachowania charakterystycznych elementów przemysłowej Łodzi, takich jak wieże kurzowe i kominy fabryczne, które są elementem kulturowego krajobrazu miasta.

Potrzeby Łodzi w zakresie rewitalizacji

Łódź posługuje się aktualnie „Uproszczonym Lokalnym Programem Rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013", uchwalonym 14 lipca 2004 r. (uchwała nr XXXIV/568/04), z późniejszymi zmianami. Z powodu znacznej powierzchni miasta i ogromnych potrzeb rewitalizacyjnych zdecydowano się na objęcie rewitalizacją jedynie najstarszej, centralnej części miasta, gdzie są one najpilniejsze. Dokument podzielony został na dwie główne części. W pierwszej zostały przeanalizowane przestrzenne i społeczne kryteria wyboru obszaru rewitalizacji. W drugiej natomiast przedstawiona jest diagnoza stanu istniejącego i planowane działania na wybranym obszarze pilotażowym zintegrowanego obszaru rewitalizacji.

Obszar przeznaczony do rewitalizacji jest fragmentem przestrzeni zawierającym najstarszą tkankę miejską sprzed 1914 r. i znajduje się w granicach kolei obwodowej. Ma on powierzchnię 2,1 tys. ha i dzieli się na trzy części. „Usługowe centrum miasta" zlokalizowane jest wzdłuż ul. Piotrkowskiej i Narutowicza i zajmuje powierzchnię 155 ha. Są to intensywnie zagospodarowane tereny będące skupiskiem funkcji usługowych i dyspozycyjnych. Dookoła niej znajduje się „śródmieście", o powierzchni 364 ha, również charakteryzujące się wysoką intensywnością zainwestowania i związane z usługowym centrum miasta. Pozostałą część obszaru określono jako „kołnierz śródmiejski".

Kolejnym etapem prac było wskazanie obszarów kryzysowych na podstawie przeprowadzonych analiz. Za kryteria wyboru obszarów problemowych uznano teren wskazany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi", a także własne analizy dotyczące potrzeb przestrzeni publicznej, aktywności inwestycyjnej, problematyki transportu, wartości kulturowych oraz problemów społecznych. Spośród wytypowanych obszarów został wybrany jeden o szczególnym skumulowaniu przyjętych kryteriów, jako obszar pilotażowy programu rewitalizacji.

Na podstawie przedstawionych w „Studium…" terenów przeznaczonych do rewitalizacji, rehabilitacji oraz głębokich przekształceń autorzy LPR dokonali syntezy i wyznaczyli tereny do rewitalizacji (z elementami intensywności użytkowania) oraz tereny do uporządkowania i intensyfikacji użytkowania z elementami rewitalizacji. Zajmują one prawie cały przeznaczony do rewitalizacji obszar, poza obrzeżami oraz fragmentem al. Piłsudskiego.

W aspekcie potrzeb przestrzeni publicznej wytypowane zostało 9 miejsc szczególnych konfliktów leżących w przestrzeni reprezentacyjnej miasta, głównie wzdłuż osi ulicy Piotrkowskiej oraz Piłsudskiego-Mickiewicza, oraz 7 miejsc znajdujących się poza nią. Przeprowadzone działania wpłyną głównie na: sanację i włączenie do miasta przestrzeni zielonych, wzrost prestiżu miasta (w pierwszym kontakcie z miastem), wzmocnienie procesów synergii w gospodarce lokalnej, wzrost poczucia tożsamości i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz poprawę estetyki i spójność struktury miasta.

Na podstawie analizy aktywności inwestycyjnej wyróżniono jeden biegun wzrostu o znaczeniu ogólnomiejskim obejmujący ciąg ul. Piotrkowskiej od ul. Jaracza do al. Mickiewicza oraz w rejonie ulicy Brzeźnej i Placu Katedralnego. Wskazano również 6 potencjalnych biegunów wzrostu (okolice dworców Fabrycznego i Kaliskiego, Politechniki, Uniwersytetów Łódzkiego i Medycznego, Manufaktury oraz Księżego Młyna) oraz obszary kryzysowe braku aktywności (Stare Polesie, Nowe i Stare Miasto z centrum Bałut, południowa część Nowej Dzielnicy, Ślązaki oraz okolice ul. Wróblewskiego). Na tej podstawie został wyodrębniony preferowany obszar do rewitalizacji obejmujący tereny na wschód od ul. Piotrkowskiej z odgałęzieniem w okolicach Manufaktury.

Analiza problematyki transportu wyłoniła 7 głównych obszarów problemowych obejmujących: ul. Kilińskiego, kwartały śródmiejskie na zachód od ul. Zachodniej, ul. Narutowicza-Zieloną, Trasę W-Z, ul. Zachodnią-Kościuszki, korytarz N-S południe, ul. Żeligowskiego. Wśród nich problem ul. Kilińskiego, Trasy W-Z i kwartałów śródmiejskich powinien być rozpatrzony w pierwszym rzędzie. Dwa pierwsze obszary natomiast zostały wskazane jako nie wymagające zasadniczych zmian układu ani znaczących inwestycji i uwzględnione przy wyborze obszaru pilotażowego.

Ostatnim z przestrzennych kryteriów wyboru obszaru kryzysowego był aspekt wartości kulturowych. Wyróżnione zostały cztery powiązane ze sobą bądź nakładające się obszary rewaloryzacji: Nowe Miasto i sąsiedztwo Manufaktury, Narutowicza-północ, Nawrot-Kilińskiego i Park Sienkiewicza oraz Księży Młyn.

Ponadto przy wyborze obszaru wymagającego rewitalizacji wzięto pod uwagę problemy społeczne, które w śródmieściu Łodzi są znacznie bardziej widoczne niż w pozostałych częściach miasta.

Wskazane w LPR obszary problemowe uwidaczniają ogromne potrzeby rewitalizycjne śródmieścia Łodzi, wynikające z szeregu czynników. Znaczący wpływ na obecną sytuację ma **historyczne ukształtowanie tkanki miejskiej**. Siatka wąskich ulic o zbyt małej gęstości oraz przepustowości powoduje problemy komunikacyjne. Nie najlepsze jest usytuowanie dworców kolejowych, z których Łódź Kaliska zlokalizowana jest daleko od centrum miasta, a Łódź Fabryczna, będąca dworcem czołowym, ma ograniczone możliwości

obsługi niektórych kierunków. Również stan budynków mieszkalnych jest nie najlepszy. Dokładne określenie stopnia degradacji terenu jest jednak niemożliwe ze względu na brak szczegółowej inwentaryzacji urbanistycznej śródmieścia. Na podstawie danych z Programu Rozwoju Województwa Łódzkiego i NSP można oszacować, iż ok. 75% budynków jest w złym stanie technicznym. Ponad połowa z nich została wybudowana przed 1944 r. i są to zwykle małe jedno- i dwuizbowe lokale o znacznym zagęszczeniu i braku podstawowych instalacji techniczno-sanitarnych. Nadal duży odsetek mieszkań nie posiada wodociągu, ustępu, bieżącej ciepłej wody, łazienki oraz centralnego ogrzewania. Dlatego tak pilną potrzebą jest jak najszybsze przeprowadzenie remontów bądź wyburzeń najbardziej zniszczonych budynków i zastąpienie ubytków w pierzejach nową zabudową.

Charakterystyczną cechą Łodzi jest występowanie **znacznej ilości terenów poprzemysłowych w centralnej części miasta**. W dawnych fabrykach dawno już zaprzestano produkcji, a nieużytkowane budynki szybko niszczeją. Brakuje inwestorów, którzy byliby chętni do zagospodarowania tych terenów przy zachowaniu ich walorów architektonicznych. Istnieje wiele dobrych przykładów przeprowadzonej rewitalizacji, jak np. Manufaktura czy lofty na Księżym Młynie. Często jednak przedsiębiorcy decydują się na wyburzenia budynków, niejednokrotnie nielegalne.

W ostatnich latach zauważone zostało także **zjawisko „umierania" ul. Piotrkowskiej**. Decydujący wpływ na to miało powstanie w jej pobliżu dwóch dużych centrów handlowych: Galerii Łódzkiej i Manufaktury. Część firm przeniosła tam swoje sklepy, inne zaś zamykały działalność lub lokalizowały ją w innych częściach miasta. Zaniedbanie techniczne i estetyczne, brak zachęt dla inwestorów oraz strategii i promocji tej ulicy spowodowały jej opustoszenie.

W śródmieściu Łodzi widoczne jest również **zaniedbanie jej struktury zabytkowej**. Wiele wartościowych architektonicznie budynków, także tych wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, niszczeje z powodu braku pieniędzy na remonty bądź nieuregulowanej sytuacji własnościowej. Częstym zjawiskiem jest rewitalizacja jedynie frontowych, najbardziej widocznych części budynków, nawet gdy stan techniczny pozostałych fragmentów nie jest najlepszy. Widoczne jest również zaniedbanie podwórek, zwykle ponurych i niebezpiecznych, niezachęcających do odwiedzenia znajdujących się w oficynach sklepów. Osobnym problemem są również niewłaściwie przeprowadzane remonty zabytkowych budynków. Inwestorzy często nie dbają o zachowanie architektonicznego założenia budynku, detali czy pierwotnego koloru elewacji.

Na wskazanym do rewitalizacji obszarze **problemy społeczne** są bardziej nasilone niż w innych częściach miasta. Łódź powiela schemat wielkich miast, w których obszary śródmiejskie charakteryzują się w największym stopniu zjawiskami patologii społecznej, w tym przestępczością oraz prostytucją. „Uproszczony lokalny program rewitalizacji..." wskazał na istnienie dwóch głównych aspektów problemu społecznego tj.:

- funkcjonowania stereotypów w świadomości społecznej i występowaniu miejsc niebezpiecznych w mieście,
- istnienia obszarów charakteryzujących się podwyższoną liczbą wykroczeń i przestępstw.

Przeprowadzone w 2003 roku przez pracowników UŁ badania wśród mieszkańców Łodzi dotyczące wskazania obszarów postrzeganych jako niebezpieczne wskazały następujące fragmenty miasta: Rynek Bałucki, dworce PKP: Łódź Fabryczna i Łódź Kaliska, ulice: Kilińskiego, Limanowskiego, Wschodnią. Jako nieco mniej niebezpieczne postrzegane są ulice: Pomorska, Wólczańska, Lipowa, Włókiennicza. Postrzeganie miejsc niebezpiecznych bardzo wyraźnie zmienia się w cyklu dobowym. 38% respondentów unika w/w obszarów w ciągu dnia, natomiast 78% deklarowało, że nie wybrałoby się tam w nocy.

To, co wpływa na taką percepcję tych obszarów jest związane przede wszystkim z:

- charakterem zabudowy, w której dominują czynszowe kamienice, przechodnie podwórka, wąskie ulice,
- statusem społecznym mieszkańców.

Ankietowani przyznają jednak, że ich uprzedzenia nie są oparte na własnych doznaniach, co dowodzi na stereotypowe postrzeganie wspomnianych terenów.

Statystki policyjne w rewirach obejmujących obszary śródmiejskie wykazują, że przestępstwa na tych obszarach stanowią ponad 10% wszystkich dokonywanych na obszarze miasta. Są to zarówno włamania do samochodów, uszkodzenia mienia, kradzieże samochodów i kieszonkowe, rozboje i włamania do obiektów handlowych. Zdarzają się również zabójstwa. Szczególnie na tle innych terenów śródmiejskich wyróżnia się kwartał ulic Piotrkowskiej, Tuwima, Kilińskiego i Piłsudskiego.

Obszar pilotażowy zintegrowanego obszaru rewitalizacji

Wybór obszaru pilotażowego podyktowany został następującymi czynnikami:

- położeniem w strukturze miasta – omawiany teren znajduje się w centralnym obszarze Łodzi, a ponadto znajduje się tu środek grawitacji dla rozmieszczenia instytucji wielkomiejskich Łodzi. Środek ten, wędrując historycznie wzdłuż ul. Piotrkowskiej, znalazł się obecnie w okolicach skrzyżowania z al. Piłsudskiego,
- genezą planistyczną – obszar ten wchodzi w skład wytyczonej „osady lniano-bawełnianej Łódka", powstałej w latach 1824-27 wzdłuż ul. Piotrkowskiej. Dokonane w tamtym czasie podziały rzutują na obecny wygląd siatki ulic oraz podział działek wewnątrz kwartałów. Ponadto korzenie historyczne posiadają również Park Sienkiewicza, dwa kościoły oraz szkoła,
- aktualną funkcją terenu pilotażowego – poza mieszkaniową główną funkcją omawianego obszaru jest usługowa. Znajdują się tu Urzędy Miasta i Wojewódzki, dwa kościoły, zbór baptystów, banki, szkoła,

– działalność inwestycyjna – realizowane inwestycje mają bardzo duże znaczenie dla rewitalizowanego obszaru, gdyż przesądzą o jego funkcjach w przyszłości. Planowane w momencie pisania LPR inwestycje, czyli budowa czterech kamienic przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego oraz zespołu biurowego firmy „Philips", zostały już zrealizowane. Pozytywny wpływ na działalność inwestycyjną może mieć również budowa zespołu rozrywkowo-hotelowo-biurowego po południowej stronie ulicy Piłsudskiego (m.in. Galeria Łódzka, kino Silver Screen, hotele Ibis i Campanile) oraz działalność kulturalna na ul. Piotrkowskiej.

Obszar pilotażowy obejmuje cztery kwartały w centrum Łodzi, znajdujące się pomiędzy ulicami Piotrkowską, Piłsudskiego, Kilińskiego i Tuwima, a także część działek zlokalizowanych po wschodniej stronie ulicy Kilińskiego oraz północnej stronie ulicy Tuwima. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 45 ha.

Wewnętrznymi ulicami terenu, dzielącymi go na cztery kwartały, są Sienkiewicza i Nawrot, ponadto dwa kwartały posiadają jeszcze dodatkowy podział (ul. Roosevelta oraz Pasaż Schillera i Plac Komuny Paryskiej). Ulice tego terenu prowadzą jedno- i dwukierunkowy ruch kołowy, ograniczony jedynie na ul. Piotrkowskiej i w Pasażu Schillera. Ponadto ulice Kilińskiego i Piłsudskiego prowadzą ruch tramwajowy. Problemem są powodujące przestoje w ruchu przekroczenie wydolności ul. Kilińskiego oraz bariera psychologiczna oraz fizyczna (dla niepełnosprawnych) ul. Piłsudskiego.

Na analizowanym obszarze występuje większy odsetek wolnych, niezabudowanych przestrzeni niż w pozostałej części centrum. Najbardziej widoczne z nich to Park Sienkiewicza oraz ogród na zapleczu kościoła Najświętszego Imienia Jezus, a także ubytki po wyburzeniach na ul. Piłsudskiego, Nawrot i Kilińskiego.

Istotnym problemem jest duża liczba posesji o niewyjaśnionej kwestii własnościowej, stanowiąca około połowy wszystkich działek, w tym Urzędu Miasta, Parku Sienkiewicza, Kościoła św. Krzyża i III LO. Ważnym więc zadaniem rewitalizacji jest podjęcie działań zmierzających do uzyskania możliwości dysponowania terenami bądź wpływania na działalność inwestycyjną innych właścicieli.

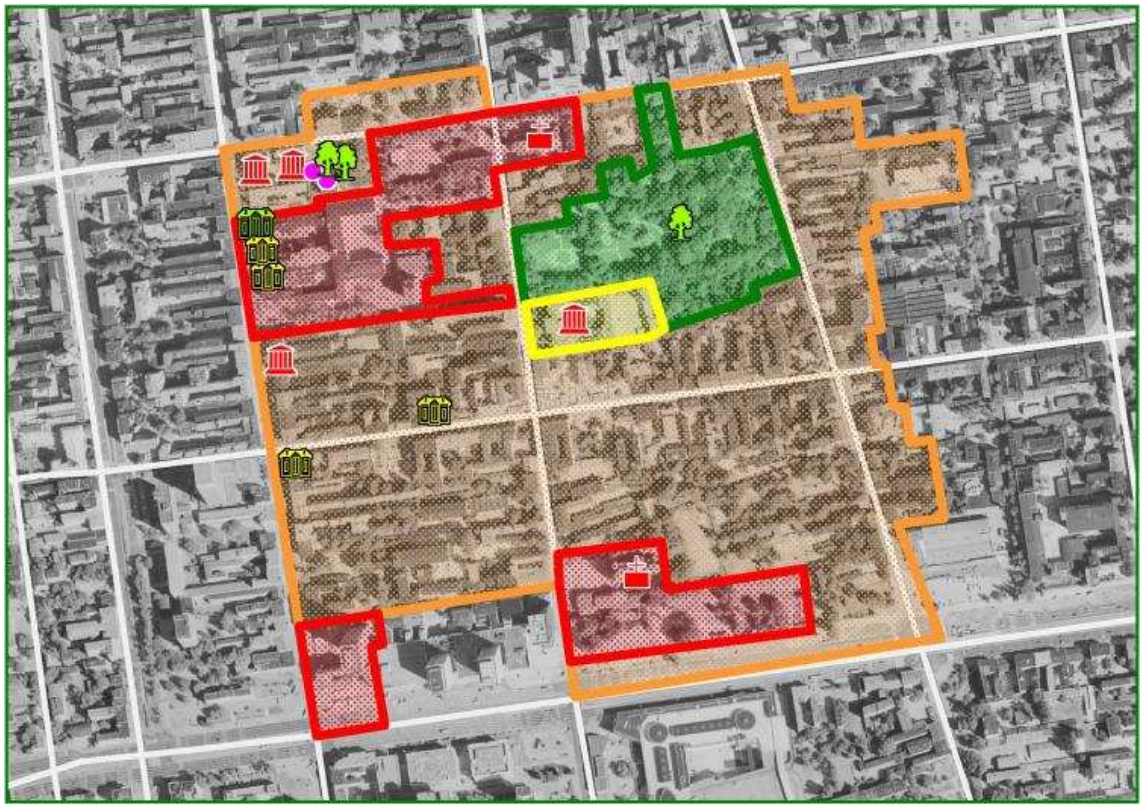
Na omawianym obszarze występuje głównie wielokondygnacyjna zabudowa mieszkaniowa z XIX i początku XX w. Jej standard jest bardzo różny – od reprezentacyjnych kamienic do „czynszówek" o skromnym standardzie. Według obowiązującego do końca 2003 r. planu miejscowego obszar ten znajdował się w granicach dwóch stref konserwatorskich: ochrony ścisłej (posesje pomiędzy ulicami Piotrkowską i Sienkiewicza) oraz ochrony ogólnych cech rozplanowania (gdzie znalazły się obiekty uwzględnione w rejestrze i ewidencji zabytków). Ponadto szereg obiektów, jak np. Pałac Heinzlów, „Esplanada" czy Dom Mistrzów Tkackich, posiada osobne wpisy do rejestru zabytków. Ważne, by w procesie rewitalizacji uwzględniono nie tylko te najbardziej znane i reprezentacyjne obiekty, ale także te interesujące budynki, miejsca czy przestrzenie, które nie są objęte żadną ochroną.

Na wysoki stopień degradacji terenu wpływa także istnienie wielu niezagospodarowanych pustek, zaniedbanych przestrzeni publicznych i półprywatnych, brak detalu urbanistycznego i zielonego oraz częste objawy dewastacji. Degradacja przestrzenna objawia się również w braku spójnej koncepcji kompozycyjnej obszaru i konsekwentnie konstruowanego systemu przestrzeni publicznych. Przykładami tego zjawiska mogą być Plac Komuny Paryskiej i Pasaż Schillera, które zatraciły swe reprezentacyjne funkcje przestrzeni publicznej głównie na rzecz miejsc parkingowych i nieuporządkowanej zieleni. Negatywnie na odbiór tego obszaru wpływa także zaniedbanie i niewykorzystanie obiektów dawnej fabryki Ramischa oraz techniczny rozkład i moralne i estetyczne zużycie zespołu zabudowy handlowo-administracyjnej wzdłuż al. Piłsudskiego.

Obszar pilotażowy pełni głównie funkcję mieszkaniowo-usługową. Największy, stricte usługowy teren obejmuje głównie obiekty użytkowane przez Urząd Miasta i Wojewódzki, Pasaż Schillera oraz Kościół Św. Krzyża. Kolejne usługowe tereny to Kościół Najświętszego Imienia Jezus wraz z otoczeniem oraz budynki znajdujące się u styku ulic Piotrkowskiej i Piłsudskiego. Znaczną powierzchnię zajmuje Park Sienkiewicza, pełniący funkcję publicznych terenów zielonych i rekreacyjnych. Od południa graniczy z nim teren kulturalno-rozrywkowy i edukacyjny, obejmujący budynek III LO i galerię sztuki.

W LPR zaproponowane zostały ogólne działania mające na celu zatrzymanie regresu śródmieścia Łodzi oraz wzmocnienie funkcji centralnych pełnionych przez ul. Piotrkowską, takie jak:

– zwiększenie intensywności użytkowania terenów sąsiadujących z centrum,
– uporządkowanie lub stworzenie przestrzeni publicznej,
– polepszenie stanu środowiska naturalnego,
– zwiększenie dostępności i polepszenie jakości obsługi transportowej,
– podwyższenie jakości życia poprzez podwyższenie standardu mieszkaniowego,
– podjęcie działań mających na celu rozwiązanie problemów społecznych,
– aktywizacja gospodarcza terenu,
– pozytywna zmiana image'u obszaru w świadomości społeczności.



OBECNE FUNKCJE NA OBSZARZE PRZEDSTAWIANYM

- MIESZKANIOWO-USŁUGOWE
- KULTURALNO-ROZRYWKOWE, EDUKACYJNE
- USŁUGOWE W TYM HANDLOWE
- PUBLICZNE - TERENY ZIELONE I REKREACYJNE

WALORY KULTUROWE

- KOŚCIÓŁ
- OBIEKTY REZYDENCJONALNE PAŁACE, DWORY, WILLE
- BUDYNKI UZYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ RATUSZ, BANK, SZKOŁA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA KAMIENICE, DOMY
- ZABYTKI TECHNIKI
- ZIELEŃ URZĄDZONA PARKI, SKWERY, ALEJE

Zaproponowane zostały także konkretne działania do przeprowadzenia na obszarze pilotażowym, w latach 2004-2006 oraz późniejszych. Zaliczono do nich:

a) zwiększenie dostępności terenu poprzez modernizację i ułatwienia ruchu dla transportu publicznego, szczególnie na ulicy Kilińskiego, podwyższenie stopnia penetracji pieszej i rowerowej, szczególnie we wschodnich kwartałach, wyznaczenie nowych miejsc parkingowych poza pasami ulicznymi oraz stworzenie ogólnej polityki parkingowej,
b) stworzenie atrakcyjnej oferty dla osób pragnących rozwinąć działalność niekolidującą z charakterem śródmiejskim oraz użytkowników-klientów centrum, głównie poprzez remonty i korekty substancji budowlanej i przestrzeni publicznej,
c) wzmocnienie grupy użytkowników oferty funkcjonalnej centrum poprzez intensyfikację mieszkalnictwa, a szczególnie zabudowanie wakujących działek,
d) wzmocnienie i lokalizację na obszarze opracowania funkcji metropolitalnych Łodzi, prawdopodobnie wzdłuż al. Piłsudskiego lub w okolicach przebudowywanego Dworca Fabrycznego, ewentualnie w dawnej Fabryce Ramischa,
e) sanację problemów społecznych dzielnicy, m.in. poprzez zwiększenie spektrum warstw społecznych mieszkańców, ofertę nowych miejsc pracy, programów pracy nad młodzieżą oraz ofertę budownictwa socjalnego.

Wymienione działania wpłynęłyby na zmianę funkcji pełnionych obecnie przez ten obszar. Zachodnie kwartały predysponowane są do pełnienia funkcji administracyjno-handlowych, stanowią również potencjalny łącznik śródmieścia i Księżego Młyna, co wiąże się z obsługą funkcji turystycznej. Ponadlokalne funkcje mogą być pełnione przez kwartały północne, sąsiadujące z okolicami Dworca Fabrycznego. Po zrealizowaniu założeń Nowego Centrum Łodzi ul. Tuwima stanie się jego zapleczem funkcjonalnym, a także łącznikiem z ul. Piotrkowską. Natomiast we wschodnich kwartałach dominować powinna funkcja mieszkaniowa. Konieczne jest zabudowanie nie zagospodarowanych parcel, wymiana substandardowej zabudowy oraz reorganizacja przestrzeni. Dopełnieniem funkcji rekreacyjnej Parku Sienkiewicza może stać się zadrzewiony ogród na zapleczu Kościoła Najświętszego Imienia Jezus.

Planowane działania w zakresie rewitalizacji na obszarze leżącym w granicach kolei obwodowej

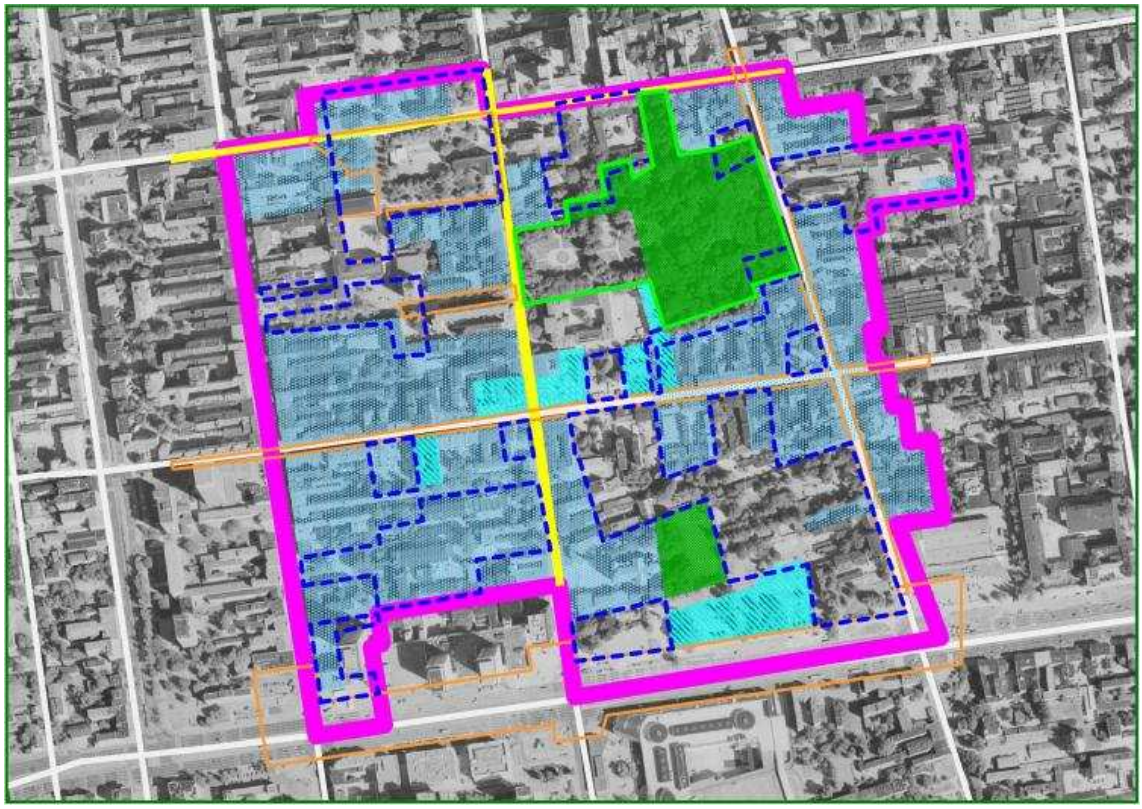
Poza pracami proponowanymi w obszarze pilotażowym, w LPR zostały wskazane również działania, jakie zostaną podjęcie w procesie rewitalizacji na całym rewitalizowanym obszarze. Obejmą one:

- porządkowanie „starej tkanki" urbanistycznej,
- zagospodarowanie wolnych przestrzeni w harmonii z otoczeniem,
- budowa i remonty budynków z wykorzystaniem na różne cele, m.in. usługowe, kulturowe, edukacyjne, gospodarcze, turystyczne, edukacyjne oraz związane z tworzeniem nowych miejsc pracy,
- renowacja budynków o wartości architektonicznej, zabytkowej i znaczeniu historycznym,
- przebudowa, wymiana, remont infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, grzewczej i gazowej w rewitalizowanych obiektach publicznych i usługowych,
- poprawa sytuacji społecznej m.in. zwalczanie bezrobocia, poprawa bezpieczeństwa, zapobieganie przestępczości, poprawa stanu zdrowotnego i bezpieczeństwa epidemiologicznego,
- polepszenie stanu środowiska naturalnego, zakładanie nowych terenów zielonych,
- poprawa funkcjonalności ruchu kołowego, pieszego i estetyki przestrzeni publicznych,
- budowa, przebudowa i remonty infrastruktury komunalnej i transportowej,
- zmiana funkcji terenów poprzemysłowych i powojskowych na przestrzenie publiczne.

W realizacji działań rewitalizacyjnych ma uczestniczyć szereg podmiotów, m.in. Urząd Miasta Łodzi i powiązane z nim podmioty gospodarcze, związki, porozumienia i stowarzyszenia jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe, organizacje pozarządowe, jednostki zaliczane do sektora finansów publicznych, szkoły wyższe i jednostki naukowe, prywatni właściciele oraz inne instytucje.

W październiku 2009 r. została uchwalona przez Radę Miejską w Łodzi uaktualniona lista projektów, które są realizowane bądź planowane do realizacji na obszarze LPR. Zawiera ona 57 pozycji wraz z krótkim opisem działania i szacowanymi kosztami, planowanymi do realizacji w latach 2006-2014. Większość z nich dotyczy różnego rodzaju remontów budynków mieszkalnych, których koszt zamyka się najczęściej w kwocie 1 mln zł. Jest również kilka projektów planowanych w zdecydowanie większej skali, o wartościach przekraczających 100 mln zł. Są to m.in.:

- najdroższy z projektów - rewitalizacja domów familijnych na Księżym Młynie o wartości 622 mln zł,
- budowa Specjalnej Strefy Sztuki na terenie Nowego Centrum Łodzi,
- rewitalizacja EC-1 i jej adaptacja na cele kulturalno-artystyczne,
- rewitalizacja zespołu dawnej Fabryki Bawełny Franciszka Ramischa,
- rozbudowa i modernizacja trasy tramwaju w relacji wschód-zachód,
- rewitalizacja śródmiejskiego obszaru Łodzi położonego w obrębie ulic Piotrkowska-Tuwima-Kilińskiego-Piłsudskiego, będącego obszarem pilotażowym LPR.



GRANICA TERENU REWALORYZOWANEGO

2004-2006 2006

OBSZAR Z PRZEWAGĄ DZIAŁAŃ PRZYWRACAJĄCYCH WARTOŚĆ ZABUDOWIE ISTNIEJĄCEJ (PODWYŻSZENIE STANDARDU, REMONTY, URZĄDZENIA PRZESTRZENI PRYWATNEJ)

PRZYBLIŻONY OBSZAR ZADANIA INWESTYCYJNEGO O CHARAKTERZE KUBATUROWYM

PRZYBLIZONY OBSZAR ZADANIA INWESTYCYJNEGO W ZAKRESIE MODERNIZACJI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

OBSZAR ZIELENI PUBLICZNEJ PODLEGAJĄCY ISTOTNEJ RESTRUKTURYZACJI PRZESTRZENNEJ I PROGRAMOWEJ

infosys

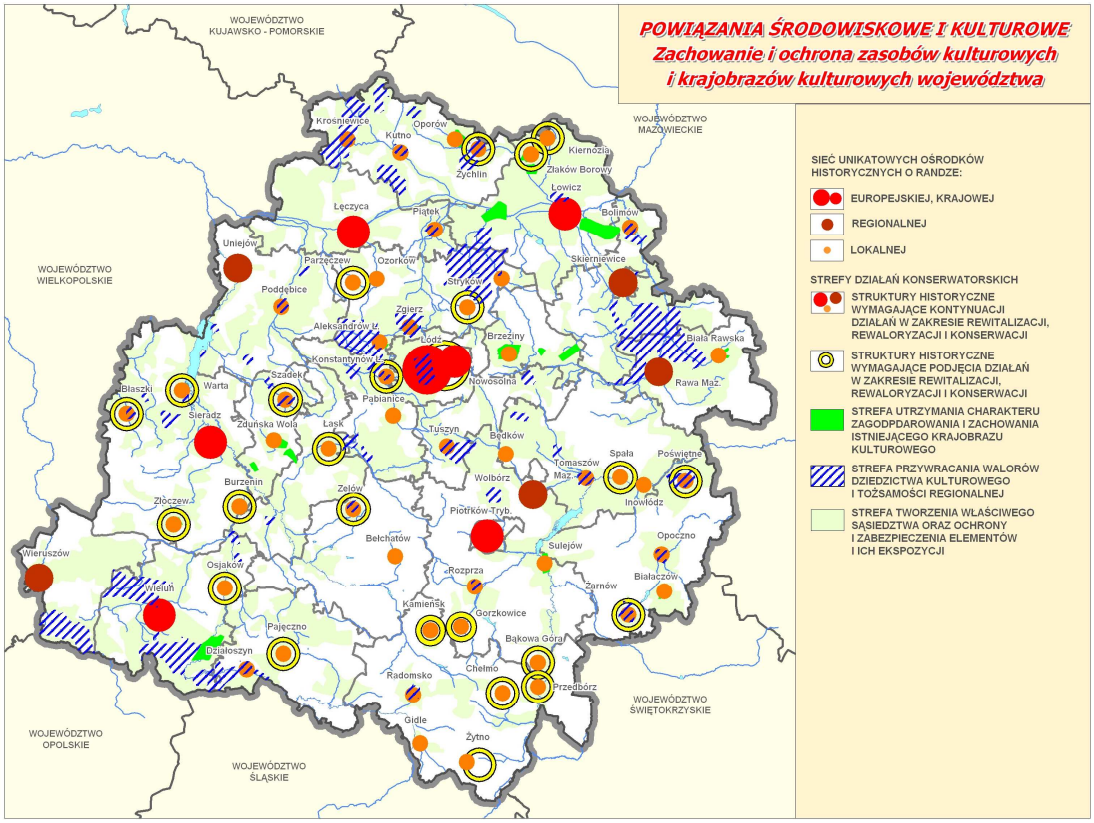
PROBLEMY REWITALIZACJI W PROJEKCIE AKTUALIZACJI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Problematyka rewitalizacji została zaakcentowana w celach kierunkach polityki rozwoju przestrzennego województwa do 2030 r. w następujących sferach działań: systemie osadniczym, powiązaniach środowiskowo- kulturowych oraz obszarach problemowych.

W sferze systemu osadniczego, która za cel główny przyjmuje „Równoważenie systemu osadniczego i poprawę spójności terytorialnej regionu" za jeden z istotnych kierunków działań przyjęto „Wzrost jakości i standardów życia mieszkańców województwa". Przewidziano w ramach jego realizacji rozwój budownictwa mieszkaniowego poprzez m.in. racjonalne wykorzystywanie przestrzeni dla potrzeb rozwoju mieszkalnictwa szczególnie w Łodzi oraz w powiatach o największych szacowanych bezwzględnych potrzebach mieszkaniowych (powyżej 15 tys. mieszkań do 2030 roku): zgierskim, tomaszowskim, piotrkowskim, bełchatowskim, radomszczańskim, sieradzkim, pabianickim i łódzkim wschodnim. Ponadto wzrost jakości zasobów mieszkaniowych i intensyfikację działań rewitalizacyjnych i rewaloryzacyjnych w ośrodkach miejskich (Łódź, Piotrków Trybunalski, Pabianice, Sieradz, Zgierz, Łowicz, Wieluń, Łęczyca, Wieruszów, Brzeziny, Sulejów).

Najszerzej kwestia rewitalizacji została rozwinięta w sferze powiązań środowiskowo- kulturowych. Główny cel tj. "Kształtowanie tożsamości regionalnej w oparciu o walory przyrodnicze, kulturowe i turystyczne regionu" powinien być realizowany poprzez m.in. zachowanie i ochronę materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego województwa." Wszystkie założone w nim działania tj. świadome kształtowanie tożsamości regionalnej i promocja wartości niematerialnych województwa, stworzenie sieci unikatowych ośrodków historycznych i poddanie ich działaniom rewitalizacyjnym i rewaloryzacyjnym, objęcie ochroną najcenniejszych obszarów i obiektów w formie pomników historii i parków kulturowych oraz objęcie ochroną obiektów uznanych za dobra kultury współczesnej o charakterze ponadlokalnym wpisują się w założenia rewitalizacji, zarówno w kontekście infrastrukturalnym jak i społecznym.

Kształtowanie tożsamości regionalnej i promocja walorów może wpłynąć pozytywnie na rozwiązywanie problemów społecznych i umacnianie więzi mieszkańców z regionem. Rewaloryzacja i zachowanie walorów istniejącego krajobrazu kulturowego oraz jego ochrona przyczynią się do poprawy stanu istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych. W „Aktualizacji Planu…" założono, że w sieć unikatowych ośrodków historycznych przewidzianych do rewitalizacji i rewaloryzacji tworzą ośrodki o randze europejskiej i krajowej (Łódź, Nowosolna, Łowicz, Łęczyca, Sieradz, Wieluń, Piotrków Trybunalski), ośrodki o randze regionalnej (Rawa Mazowiecka, Skierniewice, Uniejów, Wieruszów, Wolbórz) oraz 48 ośrodków o randze lokalnej.



Konieczność rewitalizacji została także zaakcentowana w sferze obszarów problemowych, wśród których by likwidować bądź minimalizować zagrożenia i obszary problemowe założono konieczność ograniczenia degradacji zabytkowej tkanki miejskiej Łodzi. Miałoby ono być realizowane poprzez:

- nadanie form ochrony prawnej, strefom ochrony konserwatorskiej w obrębie historycznego centrum, wpisując je do rejestru zabytków lub wprowadzając ochronę na mocy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów objętych programami naprawczymi,
- opracowanie i realizacja kompleksowych programów rewitalizacji obszarów, w granicach stref ochrony konserwatorskiej, z uwzględnieniem wytycznych konserwatorskich dotyczących skali, formy, ekspozycji, wglądów widokowych, powiązań widokowych, wprowadzenia odpowiednich funkcji oraz kształtowanie właściwego sąsiedztwa w harmonii z zabytkową przestrzenią, bez wprowadzania nowych dominant nad obiektami reprezentatywnymi z uwzględnieniem specyfiki miejsca. Ważne jest zachowanie charakterystycznych elementów przemysłowej Łodzi, takich jak wieże kurzowe i kominy fabryczne, które są elementem kulturowego krajobrazu miasta postindustrialnego,
- modernizacje obiektów i tworzenie przestrzeni publicznych w celu poprawy warunków życia mieszkańców.

Ankieta do identyfikacji obszarów wymagających rewitalizacji*)

1) Miasto .....

2) Nr i nazwa terenu *(nadana przez ankietera)* .....

3) Powierzchnia terenu w ha: .....

4) Typ terenu

❒ Zdegradowany obszar mieszkaniowy ❒ Poprzemysłowy (pokolejowy) ❒ Powojskowy
❒ Porolniczy ❒ Przestrzeń publiczna (np. rynek) ❒ Inny (jaki)

.....

.....

5) Czy istnieją drogi dojazdowe

❒ Tak ❒ Nie

Jeżeli tak, to liczba dróg i ich klasa .....

.....

6) Czy proponuje się nowe drogi dojazdowe

❒ Tak ❒ Nie

Jeżeli tak to ile i jakiej klasy: .....

.....

7) Czy obszar jest wyposażony w infrastrukturę?

❒ Tak ❒ Nie

Jeżeli tak to w jaką: .....

.....

.....

8) Ilu jest właścicieli terenu:

❒ 1 ❒ 2-3 ❒więcej niż 3

9) Forma własności terenu

❒ Właściciel prywatny ❒ Samorząd gminy ❒ Skarb państwa
❒ Inny, jaki? .....

10) Obecna funkcja obszaru (można zaznaczyć kilka odpowiedzi)

❒ Mieszkaniowa ❒ Mieszkaniowo-usługowa ❒ Kulturalna ❒ Handlowa
❒ Przemysłowa ❒Komunikacyjna ❒Inna, jaka? .....

*) Ankietę, odrębną dla każdego obszaru wymagającego rewitalizacji, wypełnia ankieter.

11) Czy teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego?

❒ Tak ❒ Nie

12) Jeżeli tak, to jaki rodzaj użytkowania przewidziano na tym terenie (można zaznaczyć kilka odpowiedzi).

❒ Mieszkaniowa ❒ Mieszkaniowo-usługowa ❒ Kulturalna ❒ Handlowa

❒ Przemysłowa ❒Komunikacyjna ❒Inna, jaka? .....

13) Czy dla obszaru wydawano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu?

❒ Tak ❒ Nie

14) Czy wydane decyzje dotyczyły inwestycji celu publicznego?

❒ Tak ❒ Nie

15) Jeżeli tak to ile i jaki rodzaj użytkowania

❒ Mieszkaniowa ❒ Mieszkaniowo-usługowa ❒ Kulturalna ❒ Handlowa

❒ Przemysłowa ❒Komunikacyjna ❒Inna, jaka? .....

16) Czy w obrębie obszaru przeprowadzano już jakieś działania w zakresie rewitalizacji.

❒ Nie ❒ Tak, jakie? .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

17) Czy obszar posiada program rewitalizacji

❒ Tak ❒ Nie

18) Jeżeli tak to jaki?

a) Nazwa: .....

b) Czy można udostępnić BPPWŁ w Łodzi? ❒ Tak ❒ Nie

c) Jeżeli tak to w jakiej formie (np. płyta CD, wydruk itp.) .....

19) Proponowany kierunek przekształceń obszaru (można zaznaczyć kilka odpowiedzi)

❒ Mieszkaniowa ❒ Mieszkaniowo-usługowa ❒ Kulturalna ❒ Handlowa

❒ Przemysłowa ❒Komunikacyjna ❒Inna, jaka? .....

20) Czy dla działań rewitalizacyjnych wyznaczono koordynatora?

❒ Tak, kogo? ..... ❒ Nie

21) Czy dla działań rewitalizacyjnych przeprowadzono konsultacje społeczne?

❒ Tak ❒ Nie

22) Czy na skutek rewitalizacji terenu przewiduje się powstanie nowych miejsc pracy.

❒ Tak ❒ Nie

23) Jeżeli tak to ile? .....

24) W jaki sposób rewitalizacja obszaru wpłynie na rozwój miejscowości?

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

25) Czy teren wymagający rewitalizacji ma charakter zabytkowy.

❒ Tak ❒ Nie

26) Czy teren jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej

❒ Tak ❒ Nie

27) Czy teren jest w pisany do rejestru WKZ

❒ Tak ❒ Nie

28) Czy teren jest objęty ewidencją zabytków

❒ Tak ❒ Nie

29) Czy w obrębie terenu znajdują się obiekty zabytkowe?

❒ Tak ❒ Nie

30) Jeżeli tak to jakie (liczba i rodzaj)? .....
.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

31) Czy obszar posiada zabytkowy układ rozplanowania?

❒ Tak ❒ Nie

32) Czy obszar jest elementem tożsamości miasta.

❒ Tak ❒ Nie

Biuro Planowania Przestrzennego
Województwa Łódzkiego w Łodzi
ul. Sienkiewicza 3, 90-113 Łódź
tel./fax 042 630 57 69 do 72
e-mail: sekretariat@bppwl.lodzkie.pl

http://bppwl.lodzkie.pl