

**Konkurs urbanistyczny „Rewitalizacja Uniejowa”**  
**na opracowanie „Studium programowo-przestrzennego Miasta Uniejowa oraz koncepcje urbanistyczno-architektoniczne wybranych fragmentów miasta” dla zadania „Rewitalizacja gminy Uniejów w celu zwiększenia jej atrakcyjności pod względem architektonicznym, społecznym i turystycznym” w ramach projektu „Dolina Warty – uzdrowiskowy wizerunek województwa łódzkiego”**

---

## **OPIS KONCEPCJI**

Miasto Uniejów na przestrzeni dziejów niejednokrotnie ulegało przemianom, które w równej mierze były efektem oddziaływania czynników i procesów zewnętrznych oraz zamierzonych działań odśrodkowych. W ślad za dziejowymi przemianami „wędrowała” i kształtowała się tkanka miejska, której poszczególne elementy stanowią dzisiejszą strukturę Uniejowa. I tak jak w przeszłości, tak i teraz miasto żyje i szuka swojego kształtu – formując na nowo swoje oblicze, odważnie odkrywa inne możliwości. Niniejsza koncepcja wpisuje się w te dynamiczne procesy i w swej istocie łączy nowe perspektywy oraz najlepsze tradycje historyczne miejsca.

Główną ideą projektu jest stworzenia „Miasta-Ogrodu” zachowującego małomiasteczkowy charakter historycznego Uniejowa.

Otoczający dawne miasto lokacyjne pierścień zieleni, tworzy wysokiej jakości przestrzeń rekreacji i wypoczynku przy jednoczesnym odizolowaniu od powstającej na przedmieściach zabudowy. Obecna zabudowa w większości wymaga głębokich działań rewaloryzacyjnych. Zwiększenie estetyki budynków, usunięcie substandardowej zabudowy wewnątrz kwartałów oraz ograniczenie ruchu pojazdów samochodowych na rzecz przyjaznej przestrzeni dla pieszych i rowerzystów to główne kierunki planowanych działań.

Dla możliwie najbardziej przejrzystego ujęcia sformułowanych rozwiązań, zostały one uszeregowane według poszczególnych obszarów oraz zadań konkursowych, a także według wskazanych elementów stanowiących ich rozwinięcie.

### **I OBSZAR KONKURSOWY – ZADANIE 1**

**Uporządkowanie struktury istniejących kwartałów w obszarze historycznego centrum miasta Uniejowa, wskazanie kierunków ich właściwego zagospodarowania, a także opracowanie zasad rozwoju przestrzennego nowo tworzonych założeń urbanistycznych.**

#### ***Podstawowe przesądzenia o charakterze programowo-przestrzennym, z uwzględnieniem problematyki turystycznej i uzdrowiskowej aktywizacji obszarów miejskich:***

- wzmocnienie funkcji uzdrowiskowej poprzez wprowadzenie wstęgowych układów zieleni parkowej płynnie prowadzonych po wschodniej stronie miasta wraz z całą gamą programową (m.in. place zabaw, otwarta siłownia, pole do gry w bule, pawilon tężni w piramidzie, otwarty ciąg punktowych tężni);
- rewaloryzacja istniejących oraz kształtowanie nowych terenów zielonych poprzez ograniczenie zabudowy na terenach obecnych pól i ogródków a także wykorzystanie terenów wolnych oraz terenów zajętych przez substandardową zabudowę gospodarczą;
- uczytelnienie miasta lokacyjnego/regulowanego poprzez otoczenie go pasmami zieleni rekreacyjnej (m.in. izolacja od istniejącej i proponowanej zabudowy wzdłuż ul. Polnej) oraz pasmem zieleni nadrzecznej;
- nadanie zieleni komponowanej mozaikowego charakteru (równoległe pasy obsadzone gatunkami roślin o odmiennych cechach), w celu nawiązania do charakterystycznego dla regionu wzoru parcelacji pól, w tym także tych które bezpośrednio sąsiadują z miastem;

- uporządkowanie wewnątrz istniejących kwartałów zabudowy – stworzenie strefy ogrodów bez możliwości zabudowy (wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy), eliminacja mało wartościowych obiektów budowlanych (gospodarczych) z ww. przestrzeni centralnych, a także usunięcie wybranych obiektów z pozostałych przestrzeni kwartałów;
- uzupełnienia/wymiana zabudowy ograniczone prawie wyłącznie do struktury istniejących kwartałów oraz ciągów przyulicznych (np. ciąg ul. Polnej), przy jednoczesnym braku wyznaczania nowych obszarów zabudowy;
- ograniczenie gabarytów proponowanej zabudowy do 3 kondygnacji (dominanta w bezpośrednim otoczeniu „blokowiska” o wysokości do 4 kondygnacji), wliczając w to poddasze użytkowe;
- przeniesienie istotnych funkcji publicznych na zewnątrz układu staromiejskiego – utworzenie dobrze dostępnego pasa usług wzdłuż ul. Polnej (m.in. straż pożarna, usługi ratownictwa, dworzec autobusowy), w rejonie pomiędzy ul. Ogrodową i Rzeczną;
- uspokojenie ruchu ulicznego w granicach całego obszaru, a zwłaszcza w strefie staromiejskiej poprzez zmianę organizacji układu komunikacyjnego – wyłączenie komunikacji kołowej (możliwe sezonowo) ze strefy centralnej (rejon rynku, parku, kolegiaty i skweru), wprowadzenie ograniczenia prędkości (w tym „strefa 30”), miejscowe zwężenia pasów ruchu (do 2,5-3 m), stosowanie dróg jednokierunkowych z kontrapasami rowerowymi, stosowanie skrzyżowań typu mini i małe rondo, ;
- rozproszenie miejsc postojowych wewnątrz układu miejskiego i nieco większa koncentracja na obszarach peryferyjnych;
- optymalizacja przestrzeni jezdni i chodników w celu zwiększenia komfortu wszystkich kategorii użytkowników – wydzielenie miejsc postojowych w formie zatok na ulicach jednokierunkowych, poszerzenie ciągów pieszych, ułatwienia dla osób niepełnosprawnych (likwidacja barier architektonicznych, stosowanie łagodnych spadków ciągów pieszych, stworzenie spójnego systemu informacji dla osób niewidzących i słabowidzących poprzez stosowanie nawierzchni jednoznacznie prowadzącej pieszego wzdłuż chodnika z zastosowaniem elementów ostrzegawczych w rejonie skrzyżowań i przejść dla pieszych), wyniesienie powierzchni przejść dla pieszych.

#### ***Układ przestrzeni publicznych i niepublicznych:***

- rozdzielenie strefy rekreacji publicznej (pasma zieleni parkowej) i strefy rekreacji prywatnej (ogrody wewnątrz kwartałów);
- przekształcenie i wzbogacenie oferty tradycyjnych przestrzeni publicznych (park i rynek) oraz wzmocnienie ich znaczenia w spacerowym pierścieniu miasta;
- rynek – wyłączenie z ruchu samochodowego północnej, zachodniej i południowej pierzei rynku, odblokowanie przestrzeni obecnie zajętych przez zielen w formie skwerów, klombów, otwarcie płyty rynku na miejsce lokalizacji modułowej sceny czy ekranu kina plenerowego ulokowanej na krawędzi przeciwległego parku, umożliwienie organizacji imprez masowych, lodowiska w obrębie rynku, relokacja istniejącego pomnika, zachowanie punktu wodnego, istotne poszerzenie chodników w celu umożliwienia lokowania ogródków gastronomicznych i ekspozycji towarów;
- park – wzbogacenie oferty parku m.in. placem zabaw oraz ciągiem niewielkich pawilonów usługowych (kwaciarnie, gastronomia, mały handel, toalety publiczne); możliwość przeprowadzenia sezonowych kiermaszy czy jarmarków stanowiących uzupełnienie dla imprez organizowanych na Rynku.

#### ***Rozwiązania zmierzające do „odwrócenia” miasta ku rzece, zamkowi i termom, z uwzględnieniem przebiegu głównych tras (bulwarów) wzdłuż rzeki Warty wskazanych w opracowaniu „Koncepcja bulwarów nadwarciańskich w Uniejowie”:***

- przyjęcie idei ciągu pieszego zawartej w koncepcji stworzenia bulwarów wraz z wykorzystaniem części terenów prywatnych ogrodów na cele zieleni publicznej i rekreacji;
- podkreślenie i wzmocnienie istniejących połączeń komunikacyjnych tkanki miejskiej z brzegiem rzeki – rewaloryzacja zejść/ ulic do rzeki poprzez uszlachetnienie nawierzchni oraz poszerzenie „wlotów” od strony bulwaru;
- przebudowa obszaru węzłowego „kładka-skwer-bulwary” – wprowadzenie płynnych i wygodnych połączeń, niwelacja różnic poziomów, likwidacja barier (schodów) uwzględniająca ruch osób niepełnosprawnych i rowerzystów;
- uwzględnienie oferty proponowanych rozwiązań funkcjonalnych na przebiegu bulwarów, z pewnymi modyfikacjami:
  - przeniesienie obiektów tężni w granice projektowanego pasma zieleni w wschodniej części miasta (lokalizacja tężni nad rzeką z racji znacznego ruchu powietrza istotnie niweluje jej funkcje),
  - przeniesienie przystani kajakowej w kierunku północnym i zlokalizowanie jej na wysokości kolegiaty i pozostałych obiektów kościelnych (umiejscowienie przystani na terenach wolnych od zabudowy jest bardziej komfortowe zarówno dla użytkowników rzeki, jak również dla mieszkańców – lokalizacja nie ingeruje w istniejący układ ogródków znajdujących się w miejscu zaproponowanym w pierwotnej koncepcji);
- ochrona otwartej ekspozycji na osi „kolegiata-zamek” – ograniczenie zabudowy w rejonie przystani kajakowej poprzez zachowanie bez zabudowy terenu przyległego do rzeki oraz lokowanie obiektów służących obsłudze przystani bezpośrednio w istniejącej skarpie a tym samym ich subtelnie ukrycie w pochyłości terenu.

***Rozwiązania ograniczające niekorzystny wpływ ekspozycji osiedla bloków zlokalizowanych w północnej części obszaru na miejską część sylwetki:***

- wypełnienie zabudową o pośredniej kubaturze przestrzeni pomiędzy kolegiatą oraz osiedlem bloków – teren w sąsiedztwie istniejącej plebanii (centrum kultury, centrum konferencyjne);
- wprowadzenie zabudowy o pośrednich gabarytach na narożniku ul. Kościelnica i ul. 22 lipca (mediateka); obiekt ten pozwala na wypełnienie tkanki zabudowy o gabarytach harmonizujących niską zabudowę historyczną z zabudową wielorodzinną osiedla przy jednoczesnym stworzeniu znakomitej ekspozycji z budynku na dolinę Warty i zamek.

**I OBSZAR KONKURSOWY – ZADANIE 2**

**Uszczegółowienie koncepcji rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych zagospodarowania traktu łączącego obszar historycznego centrum z zespołem termalnym oraz fragmentu pasa nadrzecznego.**

***Uszczegółowienie koncepcji zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem aktywizacji przestrzeni publicznych, w szczególności kształtowania bulwarów położonych liniowo (równolegle) wzdłuż rzeki Warty, z uwzględnieniem zagospodarowania ul. Tureckiej według koncepcji „Moc natury - zagospodarowanie przestrzeni publicznej”:***

- uwzględnienie koncepcji zagospodarowania skweru przy ul. Tureckiej w niezmienionym kształcie;
- wspomniana wcześniej przebudowa węzła „kładka-skwer-bulwary”;
- wzmocnienie publicznej funkcji skweru poprzez:
  - otwarcie istniejących oficyn przyległych do skweru od strony zachodniej oraz wykorzystanie ich na ogródki usługowe nastawione na obsługę znacznych przepływów pieszych pomiędzy prawo i lewobrzeżną częścią miasta (głównie gastronomia), po uprzedniej rewaloryzacji istniejących zabudowań gospodarczych i podniesieniu ich wartości estetycznych,

- ujednoczenie zastosowanych form, materiałów („opoka”, dachówka ceramiczna, drewno) i kolorystyki (stonowane, pastelowe barwy), ograniczenie reklamy wizualnej,
- uzupełnienie pozostałych dwóch boków trójkątnego skweru nową zabudową o podobnym charakterze usługowym.

***Opracowanie koncepcji architektonicznej kładki pieszej na rzece Warcie, łączącej teren miasta z obszarem zamkowo-parkowym i nowo utworzonym założeniem termalnym:***

- zwiększenie dostępności dla wszystkich użytkowników poprzez wspomnianą przebudowę węzła „kładka-skwer-bulwary” – likwidacja barier architektonicznych;
- nadanie lekkości i płynności kształtu, nawiązującego do płynnego przebiegu spacerowego pasma zieleni – wzmocnienie funkcji spacerowej w miejsce czysto komunikacyjnej przeprawy o najkrótszym możliwym przebiegu.

**I OBSZAR KONKURSOWY – ZADANIE 3**

**Koncepcja rozwiązań architektonicznych obejmujących zasady kształtowania zabudowy w pierzejach wskazanych ulic.**

***Autorskie rozwiązania w zakresie formy architektonicznej, kolorystyki, detalu, pożądanych materiałów itp. dla elewacji frontowych obiektów istniejących wymagających remontów, przebudowy lub nadbudowy oraz nowych realizowanych w centrum historycznego miasta, z uwzględnieniem tradycji, odwołaniem do krajobrazu kulturowego i tożsamości miejsca:***

- gruntowna rewaloryzacja pierzei w celu przywrócenia podstawowych zasad kompozycji fasad;
- usunięcie sztucznych i „obcych” rozwiązań, które nawarstwiły się na czołach budynków na przestrzeni lat;
- ograniczone stosowanie barw, relatywnie wąska gama – odcienie bieli i szarości, a także kolory piaskowe nawiązujące do tradycyjnych materiałów budowlanych, lokalne wprowadzanie czerwieni dla obramowania otworów okiennych i drzwiowych;
- stosowanie materiałów elewacyjnych, nawiązujących do tradycyjnych materiałów budowlanych – m.in. „opoka”;
- wprowadzenie większych witryn, obniżenie dolnej krawędzi otworów okiennych w celu umożliwienia właściwej adaptacji parterów na cele usługowe;
- nadbudowa części dachów w celu estetycznym (wyrównanie linii kalenic) oraz w celu praktycznym (nadanie poddaszom funkcji użytkowej);
- wymiana pokryć dachowych, ze wskazaniem na stosowanie wyłącznie szlachetnych materiałów – dachówka ceramiczna (dachy wyższe) i blacha cynkowa (dachy o mniejszym pochyleniu);
- niewielkie uzupełnienia pierzei nowymi budynkami o architekturze nawiązującej gabarytami i formą do wartościowej zabudowy historycznej miasteczka;
- stosowanie szlachetnej i historyzującej nawierzchni ulic oraz chodników,
- ograniczenie form reklamy wizualnej,
- ograniczenie form stosowanych ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej,
- opracowanie jednolitego systemu informacji przestrzennej.

**II OBSZAR KONKURSOWY – ZADANIE 4**

**Koncepcja rozwiązań urbanistycznych dla „Bramy Miasta”, obszaru pełniącego reprezentacyjne funkcje, będącego punktem węzłowym położonym na styku dwóch zasadniczych kierunków: wprowadzającego ruch w obszar historycznego centrum i prowadzącego do zespołu termalnego.**

***Podstawowe przesądzenia o charakterze programowo-przestrzennym, uwzględniające problematykę turystycznej i uzdrowiskowej aktywizacji obszarów miejskich, zlokalizowanych w punktach węzłowych:***

- preferowanie lokalizacji funkcji usługowych w rejonie ronda łączącego drogę krajową i wojewódzką;
- wprowadzenie zespołu zabudowy usługowej (pawilon handlowy) po południowej stronie ul. Łęczyckiej – optymalna lokalizacja dla obiektów terenochołtonnych, niepożądanych w strefie staromiejskiej oraz jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- lokalizacja nowej zabudowy po północnej stronie ul. Łęczyckiej – kompleks obiektów pensjonatowych, stanowiących wzmocnienie rozwijającej się funkcji turystycznej miasta; zespół bezpośrednio przyległy do terenów zieleni parkowej, z dobrą dostępnością komunikacyjną przy jednoczesnym ograniczeniu uciążliwości drogi krajowej poprzez zastosowanie zieleni izolacyjnej
- wykorzystanie eksponowanego obiektu starego obiektu spichlerza, poprzez adaptacje i rozbudowę na cele usługowe;
- uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Polnej.

#### **Układ przestrzeni publicznych i niepublicznych:**

- koncentracja przestrzeni publicznych w strefie przyległej do ronda – tereny o wysokiej dostępności;
- spojenie z pasmem publicznej zieleni spacerowej (I obszar konkursowy) poprzez ciąg pieszo-rowerowy obudowany zielenią parkową.

### **III OBSZAR KONKURSOWY – ZADANIE 5**

**Koncepcja rozwiązań urbanistycznych dla „Bramy Miasta”, obszaru pełniącego reprezentacyjne funkcje, stanowiącego przestrzeń kluczową dla kształtowania wizerunku wjazdu do miasta od strony autostrady.**

#### **Podstawowe przesądzenia o charakterze programowo-przestrzennym, uwzględniające problematykę turystycznej i uzdrowiskowej aktywizacji obszarów miejskich, zlokalizowanych w punktach węzłowych:**

- obszar skupiający funkcje mieszane (mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne) charakterystyczne dla rozwijających się terenów przedmieść;
- wyraźny podział funkcjonalny na część północno-zachodnią i południowo-wschodnią wzdłuż osi ul. Dąbskiej;
- uzupełnienie istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej (a w niewielkim stopniu także zabudowy produkcyjno-usługowej) w części północno-zachodniej;
- stworzenie pasa zieleni lokalnie znacznie poszerzonego na potrzeby proponowanego kompleksu kolistych stawów, nawiązującego do pasa nieużytków częściowo zajętych przez zbiorniki wodne („Doły”) znajdujących się w sąsiedztwie poza obszarem konkursowym; tereny rekreacyjne i sportowe izolują funkcje usługową i mieszkaniową, stanowiąc równocześnie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, stwarzając możliwość aktywnego wypoczynku i rekreacji,
- wykorzystanie terenów wolnych w celu lokalizacji funkcji o większej uciążliwości w części południowo-wschodniej – kompleks budynków usługowych zlokalizowany na nowej osi komunikacyjnej z układem kołowym w formie ronda rozprowadzającym ruch do poszczególnych obiektów;
- wzmocnienie zieleni izolacyjnej na całym obszarze, w celu separacji obszarów o odmiennych funkcjach zwłaszcza funkcji produkcyjno-usługowych i funkcji mieszkaniowych,

#### **Układ przestrzeni publicznych i niepublicznych:**

- dominacja przestrzeni niepublicznych, za wyjątkiem pasa zieleni parkowej od wykreowanego kompleksu stawów w kierunku do centrum Uniejowa, a także głównych osi komunikacyjnych.