

Załącznik Nr 27 do uchwały Nr XLII/273/2021
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 8 września 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁAŃCUTA

ZAŁĄCZNIK NR 27

do uchwały Nr XXXVI/247/01
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 31.10.2001

OBSZARY ZABUDOWANE, TERENY WYMAGAJACE PRZEKSZTAŁCEŃ I REHABILITACJI

Opracowanie:

Główny projektant studium
mgr inż. arch. Anna RAIŃCZUK

Opracowanie merytoryczne:

mgr inż. arch. Gabriela GOŁUCH
mgr inż. arch. Izabella ORŁOWSKA

OBSZARY ZABUDOWANE WYMAGAJĄCE REHABILITACJI I PRZEKSZTAŁCEŃ

I. OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

Są to obszary położone głównie w centrum miasta i wokół niego. Zajmują około 5% jego ogólnej powierzchni, to jest około 90 ha.

Na terenach tych występują elementy lub relikty historycznego układu przestrzennego o różnym stopniu zachowania; tereny te posiadają istotne wartości kulturowe i krajobrazowe wymagające zachowania i ochrony oraz stosownego wyeksponowania we współczesnej strukturze miasta.

OBSZARY W CENTRUM MIASTA

Są to obszary wartościowych form miejskich, objęte w znacznej części ochroną konserwatorską, o funkcji mieszkaniowo - usługowej, w ścisłej strefie centrum wskazane do doinwestowania i uzupełnienia nowoczesną substancją z poszanowaniem istniejących układów urbanistycznych oraz historycznej zabudowy.

W obszarach tych należy :

- 1) poprawić jakość życia mieszkańców,
- 2) promować ciągłość kulturową poprzez:
 - a) wykorzystanie starej zabudowy na potrzeby nowych funkcji – dostosowując ją do ich pełnienia w drodze modernizacji nie zagrażającej historycznym wartościom zabytkowej substancji,
 - b) kompleksową rewaloryzację zespołów zabudowy i przestrzeni publicznych na miarę współczesnych wymogów,
 - c) eksponowanie wartości kulturowych przestrzeni i zabudowy,
- 3) ożywiać strefę centrum poprzez wprowadzanie różnorodnych funkcji usługowych oraz umiejscowienie w zabudowie znaczącej ilości lokali mieszkaniowych (wszechstronne wykorzystanie w tym celu górnych kondygnacji, szczególnie poddaszy),
- 4) organizować i modernizować miejsca społecznych spotkań (parki, skwery, place, enklawy zieleni),
- 5) poprawiać mikroklimat centrum miasta poprzez zwiększenie udziału zieleni i ograniczenie komunikacji kołowej;
- 6) realizować nową zabudowę w nawiązaniu do historycznej tkanki, wprowadzając nową architekturę do kwartałów staromiejskich zgodnie z zasadami ochrony wartości zabytkowych.

OBSZARY POZA CENTRUM MIASTA

Są to obszary o różnorodnych funkcjach: mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usługowej, a także obecnie nieużytkowane.

Posiadają zachowany układ przestrzenny i bogatą tradycję miejsca.

Na obszarach tych należy:

- 1) wyeksponować cechy znamionujące indywidualność zachowanych zespołów urbanistycznych i architektonicznych,
- 2) przywrócić dawne znaczenie,
- 3) podjąć działania mające na celu poprawę ich stanu technicznego w sposób podkreślający ich wartość historyczną,
- 4) przystosowywać do pełnienia nowych funkcji, które ożywią te niezwykle atrakcyjne zespoły dla potrzeb turystyki, kultury, dydaktyki.

Działania związane z rehabilitacją mają także na celu upiększanie miasta, poprawę złego stanu technicznego wielu obiektów, a także kształtowanie i utrwalanie w świadomości przyjezdnych zadbanego i przyjaznego wizerunku Łańcuta.

Tradycja miejsca, przytłumiona przez urbanizację ostatnich dziesięcioleci wymaga odbudowania na bazie zachowanych układów przestrzennych i form zabudowy, jest również narzędziem walki z wszechobecną anonimowością.

Na terenie miasta Łańcuta wyznaczono 5 obszarów wskazanych do rehabilitacji.

OBSZAR NR 1

Zabytkowy obiekt prochowni.

Wymaga rehabilitacji ze względu na:

- 1) potrzebę włączenia go do organizmu miejskiego,
- 2) potrzebę nadania nowej funkcji będącej uzupełnieniem zaplecza kulturalno - oświatowego miasta (np. ośrodek harcerski).

OBSZAR NR 2

Obejmuje centrum i śródmieście.

Wymaga rehabilitacji ze względu na:

- 1) potrzebę ograniczenia komunikacji kołowej,
- 2) konieczność zorganizowania i zmodernizowania miejsc spotkań społecznych, w szczególności przestrzeni rynku,
- 3) potrzebę uzupełnienia zabudowy, głównie w pierzejach rynku, w sposób nawiązujący do historycznej tkanki, z uwzględnieniem współczesnych trendów i technologii,
- 4) konieczność poprawy wyglądu i estetyki elewacji budynków oraz ich stanu technicznego,

- 5) rewitalizację zabudowy (przystosowanie obiektów historycznych do pełnienia nowych funkcji),
- 6) potrzebę przemieszania funkcji usługowej, mieszkaniowej, wypoczynkowej w centrum miasta w celu zapobieżenia powstawaniu zjawiska „wymierania” miasta w określonych porach doby,
- 7) podkreślenie wyjątkowego charakteru dzielnicy willowej, poprzez poprawę stanu technicznego zabytkowej zabudowy, kontekstualne uzupełnienia nową zabudową z poszanowaniem tradycyjnych podziałów własnościowych, aktywizację dzielnicy w drodze udostępniania obiektów na cele turystyczne i kulturalne.

OBSZAR NR 3

Położony wzdłuż ulic: Wąskiej, 29 listopada, S. Batorego i B Głowackiego.
Wymaga:

- 1) uzupełnienia i modernizacji układu komunikacyjnego z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego,
- 2) podtrzymania tożsamości kulturowej obszaru,
- 3) wprowadzenia funkcji usług podstawowych,
- 4) zagospodarowania systemem ciągów pieszo-rowerowych i zielenią urządzoną w dolinie potoku Mikośka.

OBSZAR NR 4

Położony pomiędzy ulicami: Batalionów Chłopskich i 10 Pułku Strzelców Konnych.

Wymaga:

- 1) poprawy wyglądu i estetyki obiektów i otoczenia, głównie obszaru składów, hurtowni i usług, z uwzględnieniem prowadzenia wszelkich działań w uzgodnieniu z konserwatorem zabytków ze względu na zabytkowy charakter zespołu,
- 2) zagospodarowania na potrzeby nowych funkcji, np. szkolnictwa wyższego lub innej funkcji publicznej, ze względu na atrakcyjne położenie w pobliżu centrum miasta.

OBSZAR NR 5

Zespół „Magazynu Likierów i Rossolisów”.

Wymaga:

- 1) wprowadzenia nowej funkcji podnoszącej rangę zabytkowego zespołu np. muzeum gorzelnictwa,
- 2) kompleksowego uporządkowania i zagospodarowania terenu,
- 3) poprawy wyglądu elewacji budynków,
- 4) wyeksponowania krajobrazowych walorów miejsca i uczynienie z niego atrakcji turystycznej.

II. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ

Są to obszary stanowiące około 10% powierzchni miasta czyli około 190 ha.
Wymagają przekształceń ze względu na:

- 1) dysharmonię architektoniczną,
- 2) nieład przestrzenny,
- 3) konieczność poprawy wartości krajobrazowo – przestrzennych,
- 4) konieczność uporządkowania terenu,
- 5) potrzebę wprowadzenia działań wyrównawczych,
- 6) potrzebę uzupełnienia tkanki miejskiej,
- 7) znaczenie podniesienia rangi obszaru ze względu na wiodącą lub eksponowaną,
- 8) funkcję w strukturze miasta,
- 9) konieczność zmiany dotychczasowej funkcji lub przeznaczenia,
- 10) potrzebę rehabilitacji historycznej tkanki miejskiej,
- 11) potrzebę uzupełnienia lub modernizacji infrastruktury technicznej i drogowej.

Wyznaczono 9 obszarów wymagających przekształceń:

OBSZAR NR 1

Położony wzdłuż ulicy Podzwierzyniec.

Wymaga:

- 1) przekształcenia terenów mieszkaniowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, na usługowe, głównie ze względu na uciążliwość sąsiedztwa drogi o dużym natężeniu ruchu dla zabudowy mieszkaniowej, ale także ze względu na widoczne na tym terenie załączki wykształcenia się strefy usługowej,
- 2) poprawy wyglądu pierzei ulicznych,
- 3) stworzenia atrakcyjnego wizerunku miasta w oczach przyjezdnych,
- 4) zaakcentowania granicy miasta, stworzenia punktu charakterystycznego np. obiektu podkreślającego tożsamość miasta lub pasa zieleni symbolizującego granicę,
- 5) uzupełnienia ofertą usług o charakterze centrowym.

OBSZAR NR 2

Położony w rejonie ul. J.Kasprowicza.

Wymaga:

- 1) zmiany przeznaczenia terenu z przemysłowo-składowego na produkcyjno-usługowy,
- 2) poprawienia wyglądu dzielnicy, zarówno poszczególnych obiektów jak i uporządkowania terenu,
- 3) rewitalizacji istniejącej zabudowy.

OBSZAR NR 3

Położony przy ul. Polnej.

Wymaga przekształceń związanych z poprawą wyglądu i estetyki dzielnicy.

OBSZAR NR 4

Osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. kard. S. Wyszyńskiego. Wymaga:

- 1) przekształceń mających na celu poprawę jego wartości krajobrazowo-przestrzennych,
- 2) rewitalizacji w nawiązaniu do historycznych tradycji zabudowy miasta i podkreślenia indywidualnego charakteru,
- 3) wytworzenia przestrzeni międzyblokowych z zielenią urządzoną, placami zabaw, małą architekturą, co w znacznym stopniu wpłynie na poprawę jakości życia mieszkańców osiedla i uczyni ten obszar atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do mieszkania,
- 4) uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej usługami podstawowymi.

OBSZAR NR 5

Zabudowa przy ul. J.I.Kraszewskiego.

Wymaga:

- 1) uzupełnień i modernizacji układu komunikacji,
- 2) poprawy wartości krajobrazowo - przestrzennych, uporządkowanie przestrzeni.

OBSZAR NR 6

Położony wzdłuż ulic: J.Piłsudskiego i T.Kościuszki.

Wymaga:

- 1) przekształcenia, w szczególności terenów mieszkaniowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, na usługowe, głównie ze względu na uciążliwość sąsiedztwa drogi o dużym natężeniu ruchu dla zabudowy mieszkaniowej, ale także ze względu na widoczne na tym terenie załączki wykształcenia się strefy usługowej,
- 2) poprawy wyglądu pierzei ulicznych,
- 3) stworzenia atrakcyjnego wizerunku miasta w oczach przyjezdnych,
- 4) zaakcentowania granicy miasta, stworzenia punktu charakterystycznego np. obiektu podkreślającego tożsamość miasta lub pasa zieleni symbolizującego granicę,
- 5) alternatywnie pozostawienia zabudowy mieszkaniowej, izolowanej od uciążliwości sąsiedztwa drogi krajowej (pasy zieleni, ekrany akustyczne), posiadającej własny system komunikacji z ograniczonymi wjazdami do drogi krajowej.

OBSZAR NR 7

Osiedle Gen. St. Maczka.

Wymaga:

- 1) przekształceń mających na celu poprawę jego wartości krajobrazowo - przestrzennych, szczególnie ze względu na bezpośrednią bliskość historycznej zabudowy centrum miasta i potrzebę wytworzenia wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych,
- 2) rewitalizacji w nawiązaniu do historycznych tradycji zabudowy miasta i podkreśleniu indywidualnego charakteru,
- 3) wytworzenia przestrzeni międzyblokowych z zielenią urządzoną, placami zabaw, małą architekturą, co w znacznym stopniu poprawiłoby jakość życia mieszkańców osiedla, uczyniło go atrakcyjnym i przyjaznym miejscem do mieszkania,
- 4) uzupełnienia dominującej funkcji mieszkaniowej usługami podstawowymi.

OBSZAR NR 8

Obejmuje tereny położone przy wjeździe do centrum miasta: między ul. J. Piłsudskiego, a ul. Armii Krajowej oraz pomiędzy ul. Armii Krajowej i ul. T. Kościuszki.

Wymaga:

- 1) zmiany przeznaczenia terenu na usługowe o charakterze centrotwórczym,
- 2) uzupełnienia tkanki i wytworzenia atrakcyjnych pierzei,
- 3) zagospodarowania w sposób atrakcyjny architektonicznie i funkcjonalnie, ze względu na eksponowane położenie w przestrzeni miejskiej,
- 3) podniesienia rangi,
- 4) poprawy wartości krajobrazowo - przestrzennych.

OBSZAR NR 9

Teren starej cegielni.

Wymaga:

- 1) przekształcenia w obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej poprzez aktywizację oraz zaadaptowanie na potrzeby nowych funkcji,
- 2) uporządkowania terenu.