
<https://doi.org/10.18778/2299-8403.01.08>

Mariusz LAMPRECHT*

KILKA UWAG O ROZWOJU UNIEJOWA W ŚWIETLE NOWYCH FUNKCJI MIASTA

Uniejów jest miastem, które w ostatnich latach zmieniło swoją rangę w sieci osadniczej, awansując z pozycji miasteczka istotnego niemal wyłącznie dla najbliższego zaplecza, do roli ośrodka, który dzięki funkcji uzdrowiskowo-wypoczynkowej stał się zauważalny w regionie i kraju. Wydaje się, iż współcześnie, do najważniejszych wyzwań stojących przed władzami i mieszkańcami Uniejowa należy kontrola przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta oraz bezpośrednio związane z tym dążenie do utrzymania i poprawy warunków niezbędnych dla rozwoju nowych funkcji. Prezentowany tekst zawiera kilka refleksji na ten temat.

PODSTAWOWE CECHY ROZPLANOWANIA MIASTA

Uniejów to niewielkie, nadrzeczne miasto, położone na prawym brzegu Warty, na stosunkowo wysokiej, wyniesionej ok. 10 m ponad przeciwny brzeg, skarpie. Takie położenie pozwalało miastu już w odległej przeszłości czerpać korzyści wynikające z sąsiedztwa rzeki, a z drugiej strony zapewniało ochronę przed jej kaprysmi.

Na obszarze Uniejowa wyróżnić można kilka elementów morfologicznych składających się na jego współczesną strukturę (ryc. 1). Są to: centralnie położony i wyraźnie widoczny na planie obszar średniowiecznego miasta lokacyjnego wraz z rynkiem (oznaczony na rys. literą A), wydłużony obszar przedlokacyjnego (osady targowej) położony na południe od miasta lokacyjnego (B) oraz obszar wsi Kościelnica włączonej w granice miasta (C). W przestrzeni miasta wyraźnie

* Mariusz Lamprecht, dr, adiunkt, Katedra Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej, Wydział Nauk Geograficznych Uniwersytetu Łódzkiego, 90-142 Łódź, ul. Kopcińskiego 31.

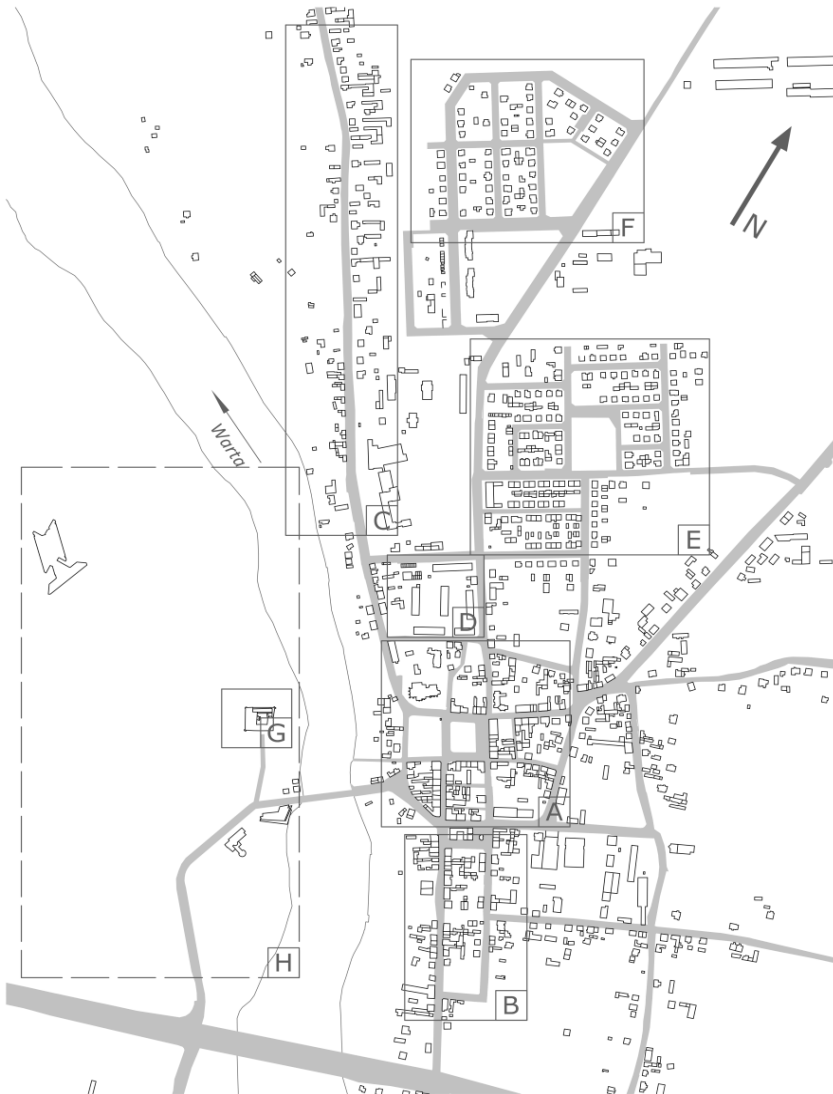
wyróżniają się także położone na północ od miasta lokacyjnego osiedle mieszkaniowe domów wielorodzinnych (D) oraz osiedla budownictwa jednorodzinnego (E, F). Integralną częścią Uniejowa jest także zespół zamkowo-parkowy położony na przeciwległym brzegu Warty (G) wraz z kształtującą się strefą uzdrowiskowo-rekreacyjną (H).

W mieście rozwinęła się regularna, niemal kratownicowa, siatka ulic pokrywająca nie tylko obszar miasta lokacyjnego, ale w dużej mierze pozostałą zurbanizowaną część Uniejowa, dzieląc miasto na bloki urbanistyczne o kształcie zbliżonym do prostokąta. Warunki przyrodnicze wpłynęły na kierunki rozwoju przestrzennego i wydłużony pasmowy układ miasta. O ile jednak centralna część miasta (lokacyjna i przedlokacyjna) jest stosunkowo zwarta, o tyle część północna ma charakter znacznie bardziej rozluźniony – bloki urbanistyczne o względnie gęstszej zabudowie (przeznaczone pod zabudowę jednorodziną) rozdzielone są terenami zagospodarowanymi w sposób ekstensywny (zabudowa zagrodowa, nieużytki, tereny otwarte). W rezultacie widoczna jest różnica w morfologii centralnej i północnej części Uniejowa. W centrum miasta mamy do czynienia z ciekawym, wartościowym układem urbanistycznym, cechującym się atrakcyjnym krajobrazem miejskim.

Istotną rolę w kształtowaniu planu miasta odgrywała i nadal odgrywa Warta. Uniejów należy do grupy miast nadrzecznych, jednobrzeżnych o układzie pasmowym (tj. równoległym do rzeki). W odróżnieniu od miast, które cechują się położeniem stycznym¹, w którym związki przestrzenne miasta i rzeki są mniejsze, Uniejów rozwija się w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki. Poszczególne elementy struktury urbanistycznej Uniejowa rozciągają się na osi o kierunku północny zachód – południowy wschód, tj. równoległe do brzegu Warty. Na znacznym odcinku miasta zagospodarowanie zbliża się do rzeki tak blisko, jak na to pozwalają uwarunkowania topograficzne. Dotyczy to przede wszystkim obszaru dawnej osady targowej, miasta lokacyjnego oraz włączonej później do terytorium miasta wsi Kościelnica.

Widoczne w planie miasta „skręcenie” rynku względem stron świata (rynek zorientowany jest na godz. 11.00) zdecydowało o równoległym układzie miasta względem rzeki – nie tylko części lokacyjnej, ale także i obszarów później włączonych w struktury miejskie. Powyższe cechy, a także spięcie przeciwległych brzegów mostem oraz kładką przeznaczoną dla ruchu pieszego, a także lokalizacja założenia zamkowo-parkowego na przeciwległym miastu brzegu rzeki, świadczą o istotnej roli rzeki w rozplanowaniu i funkcjonowaniu miasta i wzajemnych relacjach miasto-rzeka, co pozwala uznać Uniejów za miasto zwrócone „przodem do rzeki”.

¹ Miasta takie rozwijają się w pewnym oddaleniu od rzeki, wiążąc się z nią (z przeciwległym brzegiem) jedynie przeprawą.



Ryc. 1. Główne elementy morfologiczne Uniejowa

A – miasto lokacyjne, B – miasto przedlokacyjne (osada targowa), C – Kościelnica, D – osiedle bloków wielorodzinnych, E, F – osiedla budownictwa jednorodzinnego, G – zamek, H – nowo kształtująca się jednostka o funkcji rekreacyjno-uzdrowiskowej na kanwie założenia zamkowo-parkowego

Źródło: opracowanie własne

WALORY ŚREDNIOWIECZNEGO ZAŁOŻENIA MIASTA

Istotne znaczenie w rozwoju Uniejowa miał obszar średniowiecznej lokacji. Także współcześnie ten fragment miasta może odegrać istotną rolę w dalszym rozwoju Uniejowa. Obszar ten został już wielokrotnie i w różnym zakresie opisany, zarówno pod względem urbanistycznym, jak i architektonicznym (m.in. przez M. Kuleszę (1995², 2001³), E. Muszyńską (1977⁴), J. Salma (1995⁵), F. Tomaszewskiego (2003⁶), co pozwala w tym miejscu ograniczyć się do przypomnienia jedynie głównych cech tej części miasta.

Obszar średniowiecznego miasta lokacyjnego jest niewątpliwie najważniejszym elementem przestrzeni miejskiej Uniejowa. Jego wartościowe rozwiązania urbanistyczne podnoszą atrakcyjność całego miasta. W centrum założenia znajduje się rynek stanowiący główny element układu przestrzennego, odgrywający w jego planie rolę krystalizującą. Rynek jest przede wszystkim głównym elementem kompozycyjnym miasta. Wyprowadzona z niego siatka ulic narzuca rusztową i charakterystycznie ułożoną względem stron świata strukturę. Do ułożenia rynku względem stron świata nawiązuje nie tylko obszar miasta lokacyjnego, ale generalnie cały obszar zabudowany miasta.

Pary ulic wychodzące z każdego narożnika rynku tworzą zachowany do dziś układ szachownicowy ulic, stanowiący podstawowy układ komunikacyjny centralnej części Uniejowa. Są one świadectwem pierwotnego rozplanowania tej części miasta i po dzień dzisiejszy wyznaczają zręby jej układu przestrzennego. Wśród ulic Starego Miasta najważniejszą jest ul. Bł. Bogumiła, wyróżniająca się widokowym zamknięciem na dzwonnice towarzyszącą kolegiacie usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Typowe dla struktury miast średniowiecznych, a także dla Uniejowa, jest występowanie – obok ulic tworzących zasadniczy zarys układu szachownicowego – wąskich uliczek o charakterze gospodarczym (ulice: Cicha, Łączna, Awaryjna), nadających kameralny i półprywatny charakter tej części miasta.

Do cech typowych dla miasta średniowiecznego należy, zasygnalizowane już, ulokowanie kościoła w bezpośrednim sąsiedztwie rynku. Uniejowska kolegiata jest do dzisiejszego dnia najważniejszą budowlą w krajobrazie miasta. Widoczna

² M. Kulesza, *Rozwój przestrzenny miasta*, [w:] *Uniejów. Dzieje miasta*, red. J. Szymczak, Łódź–Uniejów 1995, s. 465–486.

³ M. Kulesza, *Morfogeneza miast na obszarze Polski Środkowej w okresie przedrozbiorowym. Dawne województwa łęczyckie i sieradzkie*, Wyd. UŁ, Łódź 2001.

⁴ E. Muszyńska, *Problem zagrożonych reliktyw urbanistycznych małych miast*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1977.

⁵ J. Salm, *Zabytki Uniejowa. Architektura i urbanistyka*, [w:] *Uniejów. Dzieje miasta*, red. J. Szymczak, Łódź–Uniejów 1995, s. 423–455.

⁶ F. Tomaszewski, *Czytanie krajobrazu. O przestrzeni architektonicznej Uniejowa*, „W Uniejowie”, 13, 2003, s. 12–14.

w jego panoramie stanowi główną dominantę układu przestrzennego Uniejowa. Mimo iż jej dominacja w sylwecie miasta została umniejszona obiektami powstałymi w późniejszych latach, nadal odgrywa ona istotną rolę, zamykając północno-zachodni narożnik rynku i kształtując najważniejsze wnętrze miasta.

Rynek będący sercem średniowiecznej części miasta jest najbardziej złożoną pod względem funkcjonalnym przestrzenią Uniejowa. Potencjał zlokalizowanych tam funkcji stanowi o jego atrakcyjności i w dużym stopniu warunkuje przyciąganie ludzi do przestrzeni miejskiej. To rynek oferuje zarówno mieszkańcom jak i przyjezdnym dostęp do obiektów handlowych, gastronomicznych, usługowych, a jakość jego przestrzeni istotnie wpływa na całe, indywidualne oblicze Uniejowa kształtując postrzeganie miasta. Pomimo pojawiania się w przestrzeni miasta, innych „biegunów” przyciągających ludność i inwestycje, stanowi on najbardziej czytelny i charakterystyczny punkt w jego przestrzeni miasta, odbierany jako „naturalne” centrum w środowisku miejskim.

Rynek uniejowski był w przeszłości i jest obecnie miejscem koncentracji życia mieszczań. Jego rangę podnosi przede wszystkim wartość historyczna, wysokie walory urbanistyczne, centralne położenie w strukturze miasta, dogodna lokalizacja względem rzeki, zamku, obiektów uzdrowiskowo-wypoczynkowych. Średniowieczne założenie Uniejowa oferuje to, co jest najpiękniejsze w mieście. Do jego walorów zaliczyć należy m. in. niewielkie, przyjazne człowiekowi rozmiary, drobną skalę zabudowy budynków wtopionych w przydomową zielen, czytelną przestrzeń zintegrowaną z krajobrazem, zabytkowy układ przestrzenny, zindywidualizowane, ciekawe wnętrza.

NOWE FUNKCJE A ROZWÓJ PRZESTRZENNY UNIEJOWA

Współcześnie, wielowiekowe podstawy funkcjonowania małych miast, których gospodarka ukierunkowana była głównie na obsługę rolniczego zaplecza, tracą na znaczeniu. W konsekwencji jednym z najważniejszych zadań, jakie stoi przed władzami miast, jest obranie takiej drogi rozwoju, która zapewni małemu miastu odpowiednią rangę w sieci osadniczej i możliwość pełnienia określonych funkcji endogenicznych (ukierunkowanych na własnych mieszkańców) oraz egzogenicznych (świadczonych wobec przybyszów z zewnątrz). W przeciwnym razie miasto – jak pokazuje historia – czeka okres stagnacji lub wręcz regresu.

Uniejów niewątpliwie należy do tych ośrodków, które odnalazły nową drogę rozwoju. Przez ostatnie dziesięciolecia był miasteczkiem istotnym właściwie wyłącznie dla najbliższego zaplecza. W stosunkowo niedługim czasie miasto urosło do rangi ośrodka zauważalnego w całym kraju. Stało się tak przede wszystkim dzięki rozwojowi wyspecjalizowanych funkcji egzogenicznych, na tyle atrakcyjnych, by przyciągnąć do miasta nie tylko mieszkańców regionu czy

kraju, ale także przybyszów z zagranicy. „Zaangażowanie” w rozwój miasta walorów przyrodniczych (klimat, krajobraz, wody geotermalne) pozwoliło władzom miasta doprowadzić do sytuacji, w której miasto spełniło ustawowe warunki prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego. W efekcie od 2011 r. Uniejów formalnie można zaliczyć do grupy uzdrowisk, co upoważnia władze Uniejowa do dołączenia do nazwy miasta członu „Zdrój”, zarezerwowanego dla miejscowości sanatoryjnych. Prowadzone inwestycje zmierzają w kierunku „otworzenia” miasta na świat i wprowadzenia do niego licznych turystów, kuracjuszy, letników, urlopowiczów... Skala ruchu turystycznego skutkować może poważnymi zmianami struktury i organizacji przestrzennej miasta⁷. Liczący obecnie ok. 3 tys. mieszkańców Uniejów znajdzie się w nowej sytuacji, niosącej ze sobą zarówno szanse, jak i zagrożenia dla rozwoju miasta. Choć zagadnienie to wymaga odrębnej analizy, na którą brak miejsca w prezentowanym tekście, wydaje się, że jednym z najważniejszych zadań, jakie stanie przed władzami miasta, będzie kontrola procesu urbanizacji i przemian struktury funkcjonalno-przestrzennej Uniejowa.

Dotychczasowa „stabilność” przestrzenna Uniejowa i rozwój ograniczony do jednego brzegu rzeki powodował, iż dyskusja o tego rodzaju zagrożeniach nie miała uzasadnienia. Wprawdzie postępujące zagospodarowywanie lewobrzeżnej części miasta – ekstensywne i ograniczone do określonego zestawu funkcji – nie prowadzi (jak dotąd) do wykształcenia pełnych struktur miejskich, to jednak dochodzi do sytuacji nowej zarówno w kontekście przestrzennym, jak i funkcjonalnym. Lewobrzeżna część miasta staje się nowym motorem rozwoju gospodarczego i przestrzennego Uniejowa.

Władze Uniejowa, programując dalszy rozwój miasta, a także starając się kontrolować ten proces, przystąpiły do sporządzenia (bądź aktualizacji) dokumentów definiujących politykę przestrzenną miasta. W opracowaniach tych kładzie się duży nacisk na rozwój nowych funkcji Uniejowa, nierzadko podając je za przyczynę zrewidowania dotychczasowych założeń dotyczących rozwoju miasta. Jest to uzasadnione, bowiem miasto od niedawna kształtuje się w nowej konfiguracji uwarunkowań rozwoju.

Wraz z rozwojem lewobrzeżnej części Uniejowa dochodzi jednocześnie do podziału miasta na linii rzeki na dwie części. Część lewobrzeżną, która jest intensywnie rozwijana w oparciu o walory przyrodnicze, można opisać jako dynamiczną i nowoczesną. Część prawobrzeżną, która posiada duży potencjał dziejowy i kulturowy, wykształcony w procesie wielowiekowej egzystencji miasta, można określić jako historyczną i kameralną.

⁷ Wg M. Wegnera (*Plan rozwoju lokalnego gminy Uniejów na lata 2007–2015*, Urząd Miasta i Gminy Uniejów 2009) Uniejów w 2012 r. będzie gotów przyjąć 150 tys. turystów; burmistrz miasta wypowiada się o liczbie wielokrotnie większej. (http://expressilustrowany.pl/uniejow-zostal-uzdrowiskiem,artykul.html?material_id=4e71123dfbaeddef3e000000).

W procesie dalszego rozwoju miasta ważne będzie zatem formułowanie i bieżąca kontrola programu funkcjonalnego właściwego dla każdej z części miasta, dbanie o proporcje w rozwoju lewobrzeżnej i prawobrzeżnej części Uniejowa i ich wzajemną współpracę na zasadzie komplementarności i synergii⁸, utrzymanie równowagi w rozwoju ośrodka jako całości, zapobieganie i neutralizacja pojawiających się zagrożeń.

Rozwój nowych funkcji Uniejowa wymaga nie tylko inwestowania w bazę rekreacyjną, usługową, gastronomiczną, noclegową, ale także troski o walory estetyczne przestrzeni. Rosnąca konkurencja pomiędzy polskimi uzdrowiskami zmusza do dbałości o atrakcyjną formę przestrzeni całego Uniejowa. Dotychczas podejmowane działania prowadzące do poprawy jakości najcenniejszych fragmentów przestrzeni Uniejowa, w tym rynku i zamku, powinny być kontynuowane i rozszerzane na cały obszar śródmiejski oraz tereny w istotnym stopniu kształtujące odbiór miasta przez odwiedzających (m. in. teren dawnych zakładów Beroni i młyna u zbiegu ulic Bł. Bogumiła i Łęczyckiej).

Do zadań o znaczeniu strategicznym należy niewątpliwie także kontrolowanie przemian sylwety miasta. Jednym z punktów programu pobytu w Uniejowie większości kuracjuszy i turystów będzie niewątpliwie zwiedzanie zamku, z którego roztacza się panorama miasta.

Istotne jest także kontrolowanie przeobrażeń obszaru miasta średniowiecznego. W krajobrazie tej części miasta istotne piętno odcisnęła lokalizacja różnorodnych architektonicznie budynków. Wnętrza staromiejskie Uniejowa są w znacznym stopniu zakłócone nawarstwieniami dwudziestowiecznej i późniejszej zabudowy. Nastąpiło tu przemieszanie historycznej zabudowy Uniejowa z obiektami obcymi architektonicznie i kubaturowo małemu miastu i jego skali. Niekorzystny wpływ ma zwłaszcza typowa zabudowa jednorodzinna z okresu Polski Ludowej, oparta w swym schemacie na formie prostopadłościanu. Negatywny obraz dopełniają współczesne budynki mieszkalne o charakterze rezydencjonalnym, umiejscawiane często w pobliżu środka działki, o nieregularnej bryle znacznych rozmiarów i wielopołaciowych dachach. Ważne jest, aby dalsza wymiana zabudowy w śródmieściu miasta, tj. zastępowanie nowymi obiektami wykruszającej się tradycyjnej zabudowy i obiektów szpecących krajobraz miasta, prowadziła do utrzymania i w miarę możliwości odtworzenia historycznych walorów obszaru lokacyjnego. W przeciwnym razie może dojść do sytuacji, w której jedynym śladem średniowiecznego założenia Uniejowa będzie jego rozplanowanie.

Ważne jest także zapewnienie dobrych warunków życia stałym mieszkańcom Uniejowa. Należy pamiętać, iż w miarę wzrostu popularności funkcji uzdrowskiej i napływu turystów pogarszać się mogą w niektórych aspektach warunki życia ludności miejscowej. Wzrost cen, na który już zwracają uwagę mieszkańcy

⁸ Zgodnie z którą współdziałanie różnych czynników – w tym przypadku części miasta – da efekt lepszy niż funkcjonowanie każdej niezależnie.

Uniejowa, trudności w dostępie do usług „w sezonie”, wzrost przestępczości to tylko niektóre przejawy tego zjawiska. Ważne jest zatem umożliwienie mieszkańcom partycypowania w korzyściach wynikających z rozwoju miasta. Niezbędna jest dbałość o poprawę warunków życia stałych mieszkańców dla uniknięcia sytuacji innych polskich uzdrowisk, gdzie dla obu grup ludności – stałej i tymczasowej – oferowane są odmienne warunki zamieszkania. Zazwyczaj ludność miejscowa zamieszkuje obiekty architektury historycznej i tradycyjnej wymagające modernizacji, lub uważane za mało atrakcyjne, a zabudowa służąca kuracjom kreowana jako przestrzeń specjalna, umiejscawiana jest w atrakcyjnych krajobrazowo lokalizacjach, w otoczeniu terenów zieleni urządzonej⁹.

PODSUMOWANIE

Niewątpliwie w ostatnich latach rola Uniejowa w sieci osadniczej wzrosła. Oferta, jaką ma do zaproponowania miasto, jest spójna i atrakcyjna. Programy historyczny i uzdrowiskowo-rekreacyjny wzajemnie się uzupełniają, co może prowadzić do dynamicznego rozwoju Uniejowa. Z jednej strony walory historyczno-kulturowe miasta istotnie wspierają rozwój funkcji uzdrowiskowej, z drugiej – bez rozwoju wspomnianej funkcji – miasto nie osiągnęłoby obecnego statusu.

Ważne jest, aby polityka i planowanie przestrzenne zapewniły właściwy rozwój obu filarów sukcesu gospodarczego miasta. Zwłaszcza obniżenie walorów przyrodniczych i urbanistycznych może negatywnie wpływać na dalszy rozwój Uniejowa. Istotne znaczenie mają także indywidualne decyzje mieszkańców miasta. Niewielka skala miasta powoduje, iż działania pojedynczych osób są wyraźnie widoczne, a ich nawarstwienie może w istotny sposób zmieniać uwarunkowania rozwoju Uniejowa.

Ważne wydaje się także przeciwdziałanie ewentualnemu przesunięciu społeczno-gospodarczego centrum Uniejowa z obszaru Starego Miasta do nowej, lewobrzeżnej struktury. Powstanie konkurencyjnego „nowego centrum” może spowodować obniżenie rangi historycznej części Uniejowa. Jednocześnie należy dążyć do utrzymania kameralnego charakteru najstarszej części miasta, który niewątpliwie jest jednym z największych atutów przestrzeni Uniejowa.

Być może współczesne przemiany Uniejowa pozwalają także na podjęcie dyskusji o przyszłej spójności tego miasta. Warta, która jest integralnym elementem Uniejowa, w wyniku dotychczas podjętych inwestycji jeszcze silniej jest wprowadzana w strukturę przestrzenną miasta. Warto zadbać, aby nurt ten był utrzymany i aby rzeka stała się nie barierą, lecz pomostem, przestrzenią otwartą w mieście, która łączy i wzbogaca jego układ funkcjonalno-przestrzenny, łącząc to co stare i nowe we współczesnej strukturze miasta.

⁹ E. Węclawowicz-Bilska, *Mieszkać w uzdrowisku*, „Czasopismo Techniczne”, t. 1-A, 2007.

Bibliografia

- Kulesza M., *Rozwój przestrzenny miasta*, [w:] *Uniejów. Dzieje miasta*, red. J. Szymczak, Łódź–Uniejów 1995.
- Kulesza M., *Morfogeneza miast na obszarze Polski Środkowej w okresie przedrozbiorowym. Dawne województwa łęczyckie i sieradzkie*, Wyd. UŁ, Łódź 2001.
- Muszyńska E., *Problem zagrożonych reliktyw urbanistycznych małych miast*, Instytut Urbanistyki i Planowania Przestrzennego Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1977.
- Salm J., *Zabytki Uniejowa. Architektura i urbanistyka*, [w:] *Uniejów. Dzieje miasta*, red. J. Szymczak, Łódź–Uniejów 1995.
- Tomaszewski F., *Czytanie krajobrazu. O przestrzeni architektonicznej Uniejowa*, „W Uniejowie”, 13, 2003.
- Wegner M., *Plan rozwoju lokalnego gminy Uniejów na lata 2007–2015*, Urząd Gminy i Miasta Uniejów 2009.
- Węclawowicz-Bilska E., *Mieszkać w uzdrowisku*, „Czasopismo Techniczne”, t. 1-A, 2007.
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Uniejów. Tekst ujednolicony*, Uniejów 2007–2009.

SOME REFLECTIONS ON THE DEVELOPMENT OF UNIEJÓW IN THE LIGHT OF NEW FUNCTIONS OF THE TOWN

Summary

The article discusses the basis for development of spa and recreational functions in Uniejów. The town has favourable natural (geothermal water, climate) and historical conditions (medieval town center). Currently, in connection with the above-mentioned assets, a new morphological unit intended for leisure activities is developing in the left-bank part of Uniejów. Maintaining the balance in the development of the emerging left-bank section and the right-bank (of medieval origin) section of Uniejów seems to be the right path to ensuring sustainable growth of the town. The spatial policy and spatial planning of Uniejów should be oriented to promoting the development of both parts of the town to obtain the synergy effect.