



Płock – Nowy Rynek

Raport

**z warsztatów Charrette „Nowy Rynek – Nowe Pomysły”
przeprowadzonych w dniach 4-6 września 2013r.**

Opracowanie:

Dr hab. inż. arch. Piotr Lorens

Współpraca redakcyjna:

Mgr Wojciech Nowik

Opracowanie grafik:

Mgr inż. arch. Izabela Burda

Gdańsk, wrzesień 2013r.

1. Wprowadzenie

Niniejszy raport stanowi podsumowanie warsztatów, które odbyły się w dniach 4-6 września 2013r. w sali Płockiego Ośrodka Kultury i Sztuki przy ul. Tumskiej 13 w Płocku. Ten trzydniowy cykl spotkań został zorganizowany wspólnie przez Urząd Miasta Płocka i Płocki Ośrodek Kultury i Sztuki. Warsztaty te – mające umożliwić wypracowanie nowych koncepcji dotyczących ukształtowania przestrzeni Nowego Rynku w Płocku – zgromadziły szerokie grono zainteresowanych.

W warsztatach udział wzięli zarówno zaproszeni reprezentanci kluczowych dla rewitalizacji Nowego Rynku instytucji jak i przedstawiciele społeczności lokalnej. W założeniu udział w spotkaniach możliwy był dla każdego zainteresowanego zagadnieniem mieszkańca, przedstawiciela organizacji społecznej czy też instytucji publicznej lub prywatnego biznesu. Ostatecznie w spotkaniach udział wzięli zarówno reprezentanci społeczności lokalnej jak i władz miejskich, a także reprezentanci kluczowych gestorów terenów w obszarze Nowego Rynku.

W trakcie spotkania wypracowano szereg zapisów dotyczących uszczegółowienia planu rewitalizacji dla Nowego Rynku. Ustalenia te zostały zawarte w niniejszym raporcie. Równolegle wypracowano założenia dotyczące ogólnej koncepcji urbanistycznej zagospodarowania terenu. Warto jednak dodać, iż w trakcie spotkań zarysowały się jasno trzy możliwe koncepcje kształtowania tej przestrzeni. Oznacza to, że warsztaty przyniosły plon w postaci zarówno **uzgodnionych decyzji dotyczących formy zagospodarowania poszczególnych przestrzeni i terenów**, jak i pozwoliły na jasne określenie **generalnych możliwych wariantów docelowego zagospodarowania całości przedmiotowej przestrzeni**. Tym samym wyniki te stanowią mogą podstawę do dalszych dyskusji nad przedmiotowym zagadnieniem, przy czym szereg decyzji (w tym np. dotyczących form zagospodarowania terenów czy wprowadzenia parkingów podziemnych) uznać można za wstępnie przyjęte przez społeczność lokalną.

2. Charakter warsztatów

2.1. Cel i forma warsztatów

Celem organizacji warsztatów „Charrette” stało się **podjęcie partnerskiej dyskusji pomiędzy wszystkimi zainteresowanymi procesem przekształceń stronami**, dotyczącej szczegółowych celów i zasad przekształceń przestrzeni Nowego Rynku. Przyjęto także szereg celów szczegółowych, wśród których wymienić należy:

- **Wypracowanie założeń dotyczących przekształceń przestrzeni Nowego Rynku**
- **Opracowanie szczegółowych zapisów do aktualizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji**
- **Podjęcie partnerskiego dialogu ze społecznością lokalną**

Przyjęto, iż zgodnie z formułą warsztatów Charrette, grupa która przyjęła zaproszenie do udziału w spotkaniach pracować będzie metodą partycypacyjną. Oznacza to bezpośrednie włączenie w proces wypracowywania poszczególnych decyzji zarówno szeroko rozumianej społeczności lokalnej jak i reprezentantów zainteresowanych stron i instytucji. Tym samym, wszystkie decyzje podejmowane były metodą konsensusu w trakcie prac warsztatowych. Równocześnie całość prac, podzielona na sześć sesji w trakcie trzech dni, została przygotowana w sposób umożliwiający optymalne wykorzystanie czasu uczestników spotkania.

W trakcie spotkań wykorzystano szereg technik prowadzenia spotkań warsztatowych, w tym m.in.:

- Prezentacje i dyskusje plenarne
- Ankiety skierowane do wszystkich uczestników warsztatów
- Prace w grupach roboczych – dyskusje i przygotowanie stanowisk
- Głosowania plenarne

Całość prac warsztatowych została przygotowana i przeprowadzona przez dr hab. Piotra Lorensa z Politechniki Gdańskiej.

2.2. Nowy Rynek jako jedna z kluczowych przestrzeni publicznych Płocka

Nowy Rynek historycznie stanowił przestrzeń zdominowaną przez funkcje handlowe, a kluczowym obiektem w jego przestrzeni był budynek zwany (z uwagi na charakterystyczny plan) „Podkową”. Jednocześnie z uwagi na położenie na skraju struktury przestrzennej miasta stanowił on swoistą bramę do Płocka (ryc. 1.)



Ryc. 1. Fragment planu Płocka z 1908r.

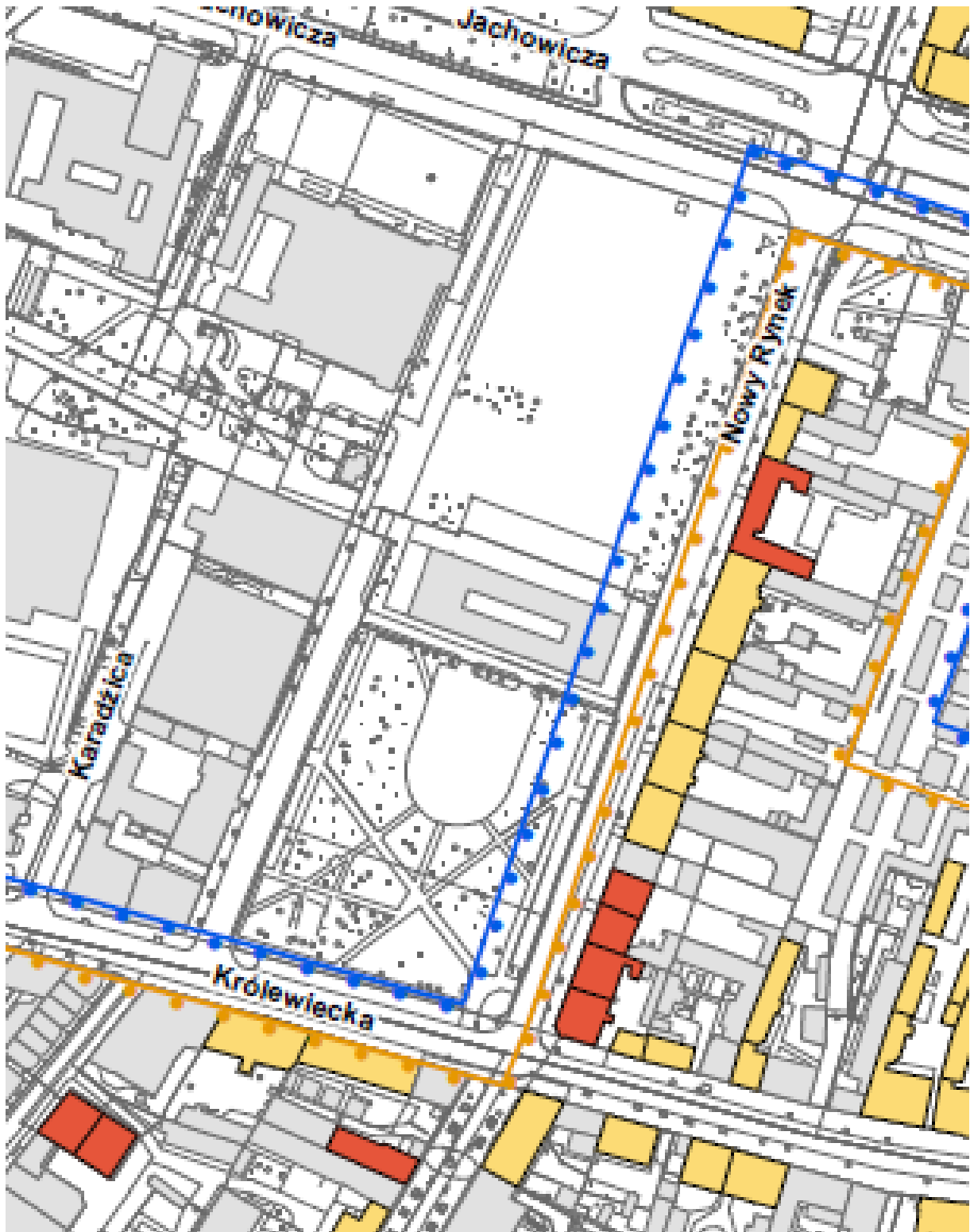
Przestrzeń ta ulegała w okresie ostatniego stulecia daleko idącym przekształceniom, w trakcie których m.in. zlikwidowano ów charakterystyczny obiekt służący jako hala targowa i zastąpiono go nowym – rozplanowanym na rzucie prostokąta i zwanym „Antypodkową”. Nowy obiekt podzielił przestrzeń Nowego Rynku na część północną i południową. Część północna została wkrótce potem wybrukowana i zaczęła służyć jako plac dla zebrań i manifestacji, a obecnie jest zdominowana przez funkcję parkingową. Na charakter tej przestrzeni olbrzymi wpływ ma obiekt teatru, zlokalizowanego w jego zachodniej pierzei.

Z kolei część południowa placu w dużej mierze została zazieleniona, co doprowadziło do ukształtowania jej jako terenu rekreacyjnego. Co interesujące, w przestrzeni tej pozostawiono charakterystyczny narys dawnej „Podkowy”, w którego granicach wyznaczono parking dla taksówek.

Plac ten otaczają zwarte pierzeje zabudowy o różnorodnym charakterze, w tym – obejmujące obiekty w złym stanie technicznym i wymagające daleko idących przekształceń. Wiele z nich ma jednak charakter wartościowy pod względem kulturowym. Pełnią one w przeważającej mierze funkcje mieszkaniowo – usługowe.



Ryc. 2,3. Obecny stan zagospodarowania przestrzeni (wrzesień 2013r.)



Ryc. 4. Wyrys ze SUIKZP - wartości kulturowe przestrzeni Nowego Rynku. Materiały UM Płocka.

2.3. Program warsztatów

W trakcie ustaleń z władzami miasta przed rozpoczęciem warsztatów przyjęto, iż prace grupy planującej zostaną podzielone na sześć sesji realizowanych w trakcie trzech kolejnych dni, przy czym problematyka każdej z nich obejmować będzie:

- Sesja wprowadzająca. Powitanie uczestników. Wprowadzenie do tematyki warsztatów. Wstępna sesja warsztatowa – przedstawienie się uczestników, wstępny podział na grupy robocze, wstępne określenie wizji ukształtowania Nowego Rynku oraz granic obszaru objętego warsztatami;
- Sesja wprowadzająca cd. Lokalizacja Nowego Rynku w strukturze miasta, (prezentacje wprowadzające): Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Płocka; Problemy społeczne w rejonie Nowego Rynku;
- Sesja 1. Warsztatowe określenie uwarunkowań przekształceń Nowego Rynku, analiza SWOT (analiza słabych i mocnych stron oraz szans i zagrożeń) dla Nowego Rynku. Określenie obecnej i przyszłej roli Nowego Rynku w przestrzeni miasta i w strukturze przestrzeni publicznych
- Sesja 2. Określenie wizji i problemów rozwoju Nowego Rynku w kategoriach społecznych, ekonomicznych, urbanistycznych, architektonicznych i in. Odniesienie wypracowanych założeń do przestrzeni rejonu Nowego Rynku. Określenie szczegółowych obszarów wymagających interwencji urbanistycznej (zarówno terenów inwestycyjnych, jak i przestrzeni publicznych)
- Sesja 3. Wstępne określenie wizji przekształceń poszczególnych partii obszaru. Określenie założeń dotyczących kierunków przekształceń i rozwoju poszczególnych obszarów – w tym zarówno terenów inwestycyjnych, jak i przestrzeni publicznych (forma i funkcja nowych realizacji, sposób ukształtowania i rodzaj aktywności w poszczególnych przestrzeniach publicznych);
- Sesja 4. Określenie problemów przekształceń poszczególnych obszarów – w tym zapisów analizy SWOT dla ważniejszych z nich. Określenie – na bazie wizji, listy problemów i analizy SWOT – celów przekształceń obszaru. Określenie szczegółowych projektów i przedsięwzięć do realizacji w obszarze Nowego Rynku i jego bezpośrednim otoczeniu (w kategoriach: społecznych, ekonomicznych, urbanistycznych, architektonicznych i in.).
- Sesja 5. Analiza wcześniej zgłoszonych projektów i przedsięwzięć do realizacji w obszarze Nowego Rynku pod kątem ich ważności i pilności. Określenie docelowego zestawu projektów i przedsięwzięć do realizacji. Szczegółowe opisanie najważniejszych i najpilniejszych do realizacji projektów i przedsięwzięć.
- Sesja 6. Zebranie wypracowanych elementów na wspólnym rysunku i weryfikacja ustaleń. Wypracowanie zasad realizacji całości programu – w tym w odniesieniu do systemu wdrażania i monitoringu. Określenie horyzontu czasowego realizacji

poszczególnych projektów i przedsięwzięć. Zarysowanie dalszych działań koniecznych do podjęcia.

Program ten został w całości zrealizowany, a wyniki tych prac w chronologicznym układzie zaprezentowano w niniejszym raporcie.



Ryc. 5. Prace grupy planującej na warsztatach

2.4. Oczekiwane efekty warsztatów

Efektem końcowym warsztatów stać się miało wypracowanie nowych pomysłów na ukształtowanie przestrzeni Nowego Rynku, w tym – możliwych do wykorzystania przy budowie spójnego programu jego przekształceń i rewitalizacji. Zakłada się, iż program ten miałby zostać sfinansowany ze środków Unii Europejskiej w kolejnej perspektywie budżetowej.

Równocześnie oczekiwano, iż dzięki zaangażowaniu w dyskusję nad problemami rozwoju obszaru zaktywizowana zostanie społeczność lokalna oraz nawiązany zostanie dialog pomiędzy społecznością lokalną, władzami miasta oraz ew. innymi stronami procesu rewitalizacji

2.5. Uczestnicy warsztatów

Łącznie w pracach warsztatowych udział wzięło około 120 osób, reprezentujących rozmaite instytucje i organizacje, a także – osoby prywatne – mieszkańcy dzielnicy. Zaznaczyć jednak trzeba, iż nie wszyscy brali udział we wszystkich sesjach warsztatowych. Zbiorcza lista uczestników spotkania (zgodnie z zapisami na listach obecności) przedstawia się następująco:

Balski Michał	Iwaniak Arkadiusz	Lewicki Grzegorz
Banasiak Joanna	Janiak Justyna	Łabuz Janusz
Bednarski Zbigniew	Janiszewska Danuta	Łakomska Elżbieta
Belicki Zdzisław	Janiszewska Ilona	Łakomski Mikołaj
Bińkowska Iwona	Jankowska Anna	Łakomski Mirosław
Borowski Dawid	Jasiński Wojciech	Majkowski Andrzej
Boszko Maciej	Kamińska Izabela	Malinowska Agnieszka
Brudnicki Adrian	Kamiński Krzysztof	Marcinkowski Roman
Buczkowski Krzysztof	Kamiński Mieczysław	Michalak Grzegorz
Busz Agnieszka	Kansy Małgorzata	Miecznik Tomasz
Bziuk Bożena	Kapuściński Dariusz	Mieszkowicz Paweł
Charzyńska Alicja	Kędryna Jacek	Muczyński Konrad
Charzyńska Lucyna	Kolimeczkow Jeremi	Musiał Bożena
Chudowska-Rączka Dorota	Konieczkowski Gabriel	Narkowicz Leszek
Chulczyńska Renata	Koziński Jacek	Niesłuchowski Piotr
Chyba Mirosław	Krajewska Anita	Nowakowski Andrzej
Czylewicz Stanisław	Krajewska Iwona	Nyckowska Barbara
Dusio Cezary	Krawczyk Józef	Olszewski Jacek
Dziwota Grzegorz	Krom Małgorzata	Ozimek Łukasz
Ejdys Waldemar	Królikowski Tomasz	Parzybut Wiesław
Falandysz Daniel	Kuczyńska Ilona	Piekarski Rafał
Fortas - Ambroziak Anna	Kuczyński Jarosław	Pierzgalska Karolina
Forysiak Bartosz	Kulas Tadeusz	Pięta Joanna
Grobelski Jarosław	Lewandowska Anna	Pięta Andrzej
Harazińska- Kokoszczyńska Beata	Lewandowska Ilona	Pięta Rafał
Hejke Małgorzata	Lewandowski Cezary	Pomianowska - Molak Aneta
	Lewandowski Stanisław	

Roman Cezary	Tomaszewska -
Roszkowski Sławomir	Bielkowska Joanna
Roszkowski Juliusz	Tomaszewski Dariusz
Różańska Agnieszka	Troch Jarosław
Ryter Edward	Udałow Barbara
Rytter Wojciech	Ulicki Zbigniew
Rzymkowski Ryszard	Waćkowski Jan
Sieberska Patrycja	Wasilewska Alicja
Siemienik Luiza	Wierzbicka Iwona
Sierandt Katarzyna	Wierzbicki Błażej
Siodłak Marta	Wilkosz Martyna
Skubiszewski Dariusz	Wiśniewski Artur
Sobański Kamil	Wiśniewski Jerzy
Stanowska Iwona	Wiśniewski Krzysztof
Stefański Paweł	Wochowski Andrzej
Strzałkowski Tomasz	Wojkowska Mirosława
Supeł Cezary	Wojnarowska-Nadrowska Jadwiga
Syska Grażyna	Woźniak Hubert
Szczerbakowski Jacek	Zarębski Andrzej
Szklarz - Tomkowska Maja	Zieleniewski Jacek
Sztybór Piotr	Zych Kamil
Szymański Roman	
Śledzianowski Paweł	
Śliwiński Radosław	
Śliwka Jolanta	
Śmietanowska Donata	

3. Sesja wstępna – uformowanie grup roboczych, wstępne określenie wizji rozwoju obszaru

Wprowadzeniem do prac warsztatowych stała się sesja wstępna – pozwalająca na poznanie się wzajemnie uczestników oraz przygotowanie do pracy w grupach. Po publicznym przedstawieniu się uczestników uformowane zostały grupy robocze – „podstoliki” grupujące osoby reprezentujące różne grupy „interesariuszy” przekształceń – a więc władz miejskich, administracji samorządowej, mieszkańców, sektora prywatnego, organizacji pozarządowych. W obrębie każdej z grup koniecznym stało się wybranie jej „kierownika” – prowadzącego dyskusje i notującego jej wyniki.

W grupach tych przeprowadzono wstępną dyskusję nad zapisami wizji rozwoju Nowego Rynku. Zbiorcze wyniki tych prac przedstawiają się następująco:

- Zwiększenie ilości bezpłatnych miejsc parkingowych
- Modernizacja toalet miejskich
- Skwer zieleni miejskiej z elementami małej architektury
- Rekreacja „pod dachem”
- Modernizacja komunikacji i dróg dojazdowych do parkingów
- Funkcja reprezentacyjna
- Budowa podkowy
- Miejsce interakcji społecznej mieszkańców Płocka z uwzględnieniem części Starego Miasta
- Podział Nowego Rynku na część A (zabudowa pod działalność całoroczną – obiekty do 18 metrów i oranżeria, obiekty kultury, miejsca spacerowe) oraz część B – bez zabudowy kubaturowej w części wschodniej lekkie konstrukcje, częściowo parking naziemny (pod częścią A i B – parking podziemny)
- Funkcja parkingowa – parking podziemny także dla autokarów z toaletami publicznymi, miejskimi
- Plac wielofunkcyjny – rekreacja, wypoczynek, kultura, kino samochodowe a nie galeria handlowa
- Plac musi posiadać rozwiązania przyjazne rowerzystom, dzieciom i seniorom
- Centralne ogrzewanie dla otaczających kamienic
- Nie dla parkingu TAXI (bagażówki)
- Uporządkowanie zasad plastyki i kolorystyki elewacji
- Uporządkowane funkcje parkingowe ze wskazaniem parkingu podziemnego
- Stworzenie funkcji Centrum Kulturalno - Oświatowo - Rozrywkowego
- Przedłużenie ulicy Tumskiej
- Powstanie funkcji zachęcającej do odwiedzin tego miejsca
- Dodatkowy program rewitalizacji budynków w tym rejonie
- Podniesienie bezpieczeństwa i standardów dla osób, które korzystają z miejsc na Nowym Rynku (wyeliminowanie ludzi pijących alkoholi, dewastujących te miejsca)
- Na bazie „Starej Podkowy” stworzenie obiektu wielofunkcyjnego łączącego funkcje gospodarcze i kulturalne
- Parkingi z węzłem komunikacyjnym w podziemiu
- Targ owocowo-warzywny dla lokalnych producentów
- Uporządkowanie terenów zielonych z przypisaniem im odpowiednich funkcji
- Realizacja toalet publicznych

- Uporządkowanie kwestii komunikacji
- Uporządkowanie reklam na terenie całej Starówki
- Przyciągnięcie odpowiednimi działaniami ludzi na Starówkę
- Nowy Rynek powinien być „widokówką miasta”
- Nowy Rynek to drugi biegun ulicy Tumskiej (I – Tummy)
- Konieczne uporządkowanie problemów komunikacji – postulowana realizacja podziemnego parkingu oraz ograniczenie ruchu kołowego
- Podstawowe funkcje: rekreacja – kultura – zieleń
- Uporządkowanie przestrzeni Nowego Rynku – usunąć Antypodkową
- W jakiejś formie rozważyć odtworzenie Podkowy
- Zintensyfikować ruch mieszkańców
- Funkcje handlowo-usługowe
- Poprawa sytuacji mieszkańców - poprawić infrastrukturę (cieplną)
- Poprawa komunikacji
- Jednolita struktura własności
- Próba przebudowy (podkowa plus plac)
- Parking podziemny lub alternatywa
- Poprzedzenie inwestycji badaniami historycznymi i archeologicznymi
- Ograniczenie zabudowy kubaturowej na Nowym Rynku. Nowy Rynek ma pełnić funkcję bramy do miasta, być wielofunkcyjną przestrzenią publiczną (kulturalną, rekreacyjną)
- Wprowadzenie zieleni jako funkcji dominującej
- Usunięcie samochodów z placu. Wprowadzenie podziemnego parkingu pod płytą placu. Przestrzeń dla ludzi - nie dla samochodów
- Połączenie dwóch części Nowego Rynku poprzez budynek antypodkowy . Otworzenie parteru budynku i uatrakcyjnienie funkcji.
- Włączenie – połączenie funkcji pasażu Vukka Karadzica z Nowym Rynkiem
- Stosowanie rozwiązań, które wpłyną na poprawę bezpieczeństwa (oświetlenie itd.)
- Zabezpieczenie w najbliższym budżecie środków na działania rewitalizacyjne na Nowym Rynku
- Plac zabaw dla dzieci z „klubem dla dzieci i młodzieży” (część od Królewskiej do Antypodkowy)
- Zespół zabudowań lekkich z funkcją gastronomiczną i rozrywkową (plac przed teatrem)
- Rynek zielony – plac przed teatrem
- Parking

4. Uwarunkowania rozwoju Nowego Rynku

Podstawą do właściwych prac warsztatowych stała się analiza uwarunkowań rozwoju obszaru. Dokonano jej w sposób warsztatowy, na bazie przedstawionych dokumentów strategicznych będących w posiadaniu władz miejskich.

4.1. Prezentacje wprowadzające

Wprowadzeniem do dyskusji w grupach stały się prezentacje przygotowane przez pracowników Urzędu Miasta i innych służb publicznych. Prezentacje te dotyczyły lokalizacji Nowego Rynku w strukturze miasta, w tym wynikających z zapisów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Płocka
- Analizy problemów społecznych w rejonie Nowego Rynku

4.2. Warsztatowe określenie uwarunkowań przekształceń Nowego Rynku

Na bazie powyższych prezentacji w sposób warsztatowy określono uwarunkowania rozwoju obszaru. Każda z grup miała za zadanie określenie najważniejszych zapisów wiążących się ze strukturą przestrzenną miasta, układem przestrzeni publicznych, układem komunikacyjnym, sytuacją społeczną i gospodarczą oraz istniejącymi i potencjalnymi konfliktami pomiędzy poszczególnymi grupami społecznymi / użytkownikami przestrzeni.

Zbiorcze wyniki tych prac przedstawiono poniżej. Pamiętać przy tym należy, iż na poniższych listach znalazły się wszystkie zapisy zgłoszone przez uczestników warsztatów, które nie były jednak później przedmiotem eksperckiej analizy, czego efektem może być występowanie pewnych sprzeczności pomiędzy poszczególnymi zapisami:

Uwarunkowania przekształceń wiążące się ze **strukturą przestrzenną miasta**:

- Centralny punkt Śródmieścia
- Stanowi granicę pomiędzy starą a nową zabudową
- Teren znaczący obszarowo
- Główny ciąg komunikacyjny – Al. Jachowicza
- Ścisłe centrum miasta
- Zwarta, gęsta, zdegradowana zabudowa mieszkaniowo – usługowo - handlowa
- „Brama do miasta” – punkt / przestrzeń wprowadzająca w przestrzeń ul. Tumskiej i Starego Miasta (pełniącego funkcje miejskie – handlowe – rekreacyjne – kulturalne – ekonomiczne)
- Centralne położenie w mieście
- Jedyna otwarta przestrzeń dla osiedli sąsiadujących
- Otoczony zdegradowanymi obiektami (budynki)
- O dużej intensywności zamieszkania – zabudowy
- Zapewnienie łączności z terenami zielonymi
- Utrzymanie łączności przestrzeni z główną arterią miasta ul. Jachowicza

- Zwornik dla rozczłonkowanej przestrzeni miasta i przyciągającej ludzi na ul. Tumską i Wzgórze Tumskie z ciekawą zielenią i małą architekturą miejską, poprawa estetyki przestrzennej ze szczególnym zwróceniem uwagi na elewacje budynków

Uwarunkowania przekształceń wiążące się z **układem przestrzeni publicznych**:

- Istotna rola w układzie przestrzeni publicznej miasta
- Punkt łączący ciągi piesze
- Parking – funkcja parkingowa dominująca
- Skwer – zdegradowany, bez wystarczającej ilości zieleni
- Ciąg komunikacji pieszej – przechodniej
- Pozostawienie istniejącej funkcji głównego placu – głównej przestrzeni publicznej z dobrą komunikacją dojazdową i połączeniem z ciągami pieszymi z innymi ważnymi punktami miasta
- Powiązanie ciągami pieszymi z innymi placami
- Podział placu przez Antypodkową
- Skwer nie spełniający swojej funkcji
- Element całego systemu przestrzeni publicznych
- Nieuporządkowany plac bez powiązań z pozostałymi punktami miasta
- Wejście na trakt Tumskiej, wejście na Starówkę, wybudować architektoniczny akcent dominujący ze spojrzeniem Plac Narutowicza – Nowy Rynek
- Powiązanie z pozostałymi przestrzeniami publicznymi
- Powiększenie przestrzeni publicznych i aktywizacja podwórek
- Zwiększenie przestrzeni dla celów komunikacji społecznej
- Zachowanie charakteru rekreacyjno – usługowego (mini zielone płuca miasta)
- Środek układu współrzędnych w wymiarze turystyczno – rekreacyjnym

Uwarunkowania przekształceń wiążące się z **układem komunikacyjnym**:

- Położenie przy głównej osi komunikacyjnej miasta
- Centralny parking miasta
- Przylega do głównego ciągu komunikacji samochodowej
- Koncentracja szlaków komunikacji pieszej
- Trzy ulice lokalne z intensywnym ruchem samochodowym
- Łatwy dostęp z każdego kierunku (różnymi środkami komunikacji)
- Sąsiedztwo głównej osi komunikacyjnej
- Łatwa dostępność komunikacji zbiorowej
- Użytkowanie jako parking
- Na styku arterii komunikacyjnych
- Otoczony ulicami / komunikacją – rozdzielenie przestrzeni komunikacyjnych
- Usprawnienie parkowania na placu, wprowadzenie ruchu zjazd- wyjazd na Al. Jachowicza
- Dostępność dla komunikacji zewnętrznej (kołowa, piesza, rowerowa)
- Zorganizowanie podziemnego parkingu
- Ograniczenie ruchu kołowego, zwiększenie przestrzeni dla ruchu pieszego i rowerowego oraz wytworzyć place dla pieszych
- Centralny podziemny parking dla spacerowo – wypoczynkowej strefy miasta. Bez Nowego Rynku nie istnieje ul. Tumska

Uwarunkowania przekształceń wiążące się z **sytuacją społeczną**:

- Bezrobocie
- Alkoholizm
- Wykluczenie społeczne
- Duży odsetek mieszkańców korzystających z pomocy społecznej
- Mały udział funkcji mieszkalnej i spadek liczby mieszkańców
- Pojawienie się inicjatyw społecznych (stowarzyszenia, fundacje itd.)
- Duża ilość imprez kulturalnych, instytucji kultury
- Działalność placówek edukacyjno – oświatowych
- Struktura demograficzna mieszkańców (osoby starsze)
- Rozwarstwienie społeczne. Klasa średnia wyjechała z centrum. Brak zadawalającej oferty mieszkaniowej. Niedostateczna oferta mieszkaniowa – brak lokali o podwyższonym standardzie (z windami, parkingami, zielenią)
- Teren społecznie zdegradowany, niesprzyjający osobom z zewnątrz
- Podniesie prestiż Nowego Rynku i spowoduje wzrost jego atrakcyjności
- Większy nacisk na kwestie bezpieczeństwa, ładu i porządku publicznego
- Problemy bezrobocia, ubóstwa, niezaradność
- 9% społeczeństwa objętego pomocą społeczną w Płocku
- Podziemny parking jest także gwarantem nie zamierania funkcji handlowych i usługowych, nie przewidujemy dalszego rozwoju gospodarczego Nowego Rynku

Uwarunkowania przekształceń wiążące się z **sytuacją gospodarczą**:

- Zmniejszająca się ilość podmiotów gospodarczych na tym obszarze
- Mała liczba mieszkańców
- Niski standard mieszkaniowy
- Duże zagęszczenie obiektów (funkcji) usługowej (głównie handlowej)
- Silna konkurencja ze strony galerii handlowych na innych osiedlach
- Zubożenie lokalnego społeczeństwa
- Brak infrastruktury turystycznej (mało atrakcyjny obszar)
- Funkcjonowanie małych i średnich przedsiębiorstw
- Potencjał lokali użytkowych
- Tworzenie warunków dla funkcjonowania ginących zawodów – modystka, szewc itd.
- Bezrobocie, brak środków osób fizycznych na inwestycje
- Zlokalizowanie galerii handlowych na Podolszycach spowodowało odpływ ludzi i usług z centrum
- Zanik funkcji handlowych
- Nie wprowadzać dużych jednostek handlowych
- Przekształcenie i rozwój usług podporządkowanych nowym funkcjom rekreacyjnym
- Przedstawienie dobrych propozycji inwestycyjnych obecnym przedsiębiorcom w Antypodkowie w kontekście jej ewentualnego wyburzenia
- Brak miejsc pracy
- Brak inwestorów
- Plac o funkcjach rekreacyjno - rozrywkowych dostosowanych przede wszystkim do pieszych, osób starszych i dzieci

Uwarunkowania przekształceń wiążące się z **istniejącymi i potencjalnymi konfliktami** pomiędzy poszczególnymi grupami społecznymi / użytkownikami przestrzeni:

- Konflikt pomiędzy właścicielami a użytkownikami, najemcami nieruchomości
- Konflikt pomiędzy polityką parkingową miasta a realiami obszaru
- Biznes chce bezpłatnego parkingu, mieszkańcy chcą zieleni i rekreacji
- Jednolita struktura własnościowa (prywatna)
- Konflikt lokatorów z właścicielami (gruntów i budynków)
- Parking – tereny zielone
- Osoby starsze – młodzież
- Komunikacja kołowa – ruch pieszy
- Wprowadzenie nowych funkcji – uaktywnienie Nowego Rynku może spowodować protesty okolicznych mieszkańców spowodowane hałasem, brakiem spokoju
- Parkowanie pojazdów – mieszkańcy
- Konflikt lokalny „element” kontra zwykli użytkownicy placu
- Stworzenie atrakcyjnej przestrzeni miejskiej zapewni rentowność istniejących funkcji gospodarczo-społecznych

5. Warsztatowe określenie zapisów Analizy SWOT dla Nowego Rynku

Kolejnym etapem prac stało się warsztatowe określenie zapisów Analizy SWOT dla obszaru. Analiza ta pozwala na szybkie określenie uwarunkowań rewitalizacji. Podobnie jak w trakcie poprzedniego etapu, każdy z uczestników otrzymał ankietę, w której określił – jego zdaniem - najważniejsze:

- Siły (silne strony – obecnie obserwowane, wewnętrzne)
- Słabości (słabe strony – obecnie obserwowane, wewnętrzne)
- Szanse (mogące wystąpić w przyszłości, zewnętrzne)
- Zagrożenia (mogące wystąpić w przyszłości, zewnętrzne)

Wyniki przeprowadzonej w grupach analizy zaprezentowano w postaci zbiorczej tabeli poniżej:

Siły	Słabości
- Położenie: dostępność komunikacji, na ciągu spacerowym do Tumów, w centrum starej części miasta - Funkcje: bezpośrednie i istniejące (teatr), bliskość funkcji kultury (kino, muzeum, galeria sztuki), parking, komunikacja publiczna - Rezerwy terenowe: na komunikację, na nowe funkcje - Centralne położenie w mieście - Dobre skomunikowanie - Zapotrzebowanie społeczne na nową przestrzeń publiczną - Centrum miasta leżące przy głównym kręgosłupie komunikacyjnym - Duża powierzchnia miasta - Miejsce funkcjonujące w tożsamości mieszkańców jako faktyczne centrum miasta - Lokalizacja przy głównym ciągu komunikacyjnym - Obecność drobnej przedsiębiorczości (około 300 małych firm) - Parking (duża ilość miejsc postojowych – zła forma zabudowy) - Obecność placówek oświatowych i instytucji kulturalnych - Funkcjonowanie organizacji pozarządowych - Przestrzeń mało zainwestowana i z potencjałem do zagospodarowania - Tradycje handlowo - usługowe w tym rejonie miasta - Bliskość osiedli z dużą gęstością zaludnienia - Powierzchnia - Determinacja mieszkańców do poprawy warunków zamieszkania	- Ruch uliczny na całości terenu - Brak poczucia bezpieczeństwa - Funkcje tylko parkingu - Niefunkcjonalna część południowa (skwer) - Mały udział własności komunalnej - Fatalna estetyka samego placu i otoczenia - Niefortunny podział placu na dwie części przez pawilon antypodkowa – negatywny lobbing właścicieli - Chaotycznie zorganizowana komunikacja w obszarze Nowego Rynku - Brak zagospodarowania terenu - Specyficzne środowisko mieszkańców (bezrobocie, alkoholizm, itd.) - Zdegradowana zabudowa w sąsiedztwie (brak remontów) - Brak użytkownika - Brak infrastruktury terenu otaczającego zniechęca do zamieszkania i inwestowania - Brak planu miejscowego - Budynek Antypodkowy dzielący przestrzeń - Rozwarstwienie własności - Słaby stopień rewitalizacji terenu - Zbyt mała ilość miejsc parkingowych - Wyludnianie się centrum w godzinach popołudniowych i wieczornych - Brak toalet miejskich o określonym standardzie - Brak zieleni - Złe zagospodarowanie - Brak prawidłowej funkcji - Degradacja obszaru - Finanse - Struktura społeczna - Tymczasowość użytkowników

Szanse	Zagrożenia
• Możliwość powiększenia oddziaływania istniejących funkcji (np. teatr) terenowo i jako wachlarz możliwości • Możliwość podwójnego wykorzystania jednej powierzchni (parking podziemny a nad nim...) • Wytworzenie przestrzeni o funkcjach unikalnych w mieście • Możliwość pozyskania funduszy unijnych • Wpięcie w system przestrzeni publicznych i ciągów pieszych • Wygenerowanie terenów zieleni miejskiej (wypoczynek, miejsce spotkań) z elementami małej architektury • Przywrócenie przestrzeni publicznej mieszkańcom oraz powrót mieszkańców z celami innymi niż handel i usługi • Z racji położenia i tożsamości łatwy sposób przyciągnięcia mieszkańców i ożywienia rynku • Schowanie samochodów • Budowa parkingu podziemnego • Możliwość lokalizacji unikalnych form usług (zanikające lub nowoczesne zawody) • Funkcjonowanie Nowego Rynku w systemie przestrzeni publicznych • Możliwość wykreowania miejsca o wyjątkowym wizerunku, miejsca o wysokim standardzie zabudowy, atrakcyjnym turystycznie • Pozytywny klimat społeczny do zmian wśród mieszkańców Śródmieścia • Zrozumienie przez władze miasta potrzeb Śródmieścia • Modernizacja placu Nowy Rynek oraz terenów i ciągów komunikacyjnych otaczających plac Nowy Rynek • Zgoda wszystkich mieszkańców Płocka, że ten obszar można zmienić • Wpisanie do planu LPR i pozyskanie funduszy unijnych • Nadanie prawidłowej funkcji • Odpowiednie zagospodarowanie • Determinacja społeczności lokalnej (dzielnica, miasto) • Otwarcie na nowe formy zatrudnienia	• Ograniczenie możliwości poprzez nietrafione inwestycje uniemożliwiające pozytywne przemiany • Utrzymanie czołowych elementów negatywnych (duże parkingi na powierzchni) • Stopniowa pauperyzacja rejonu poprzez brak działań i stopniowe przejście potencjalnych funkcji przez inne rejon • Brak porozumienia z właścicielami antypodkowy • Brak akceptacji lokalnego biznesu dla ograniczenia funkcji parkingowej • Małe szanse pozyskania funduszy unijnych dla przedsięwzięcia • Działalność wielu galerii handlowych • Brak ciągłości realizowania pomysłów • Brak środków finansowych • Efekt ul. Tumskiej – pustostany, brak użytkowników • Oddziaływanie nowych funkcji na Nowym Rynku na sąsiednie obszary i usługi • Złe rozwiązania komunikacyjne zniechęcające przyszłych użytkowników • Demografia • Postępująca degradacja substancji mieszkaniowej wokół • Dalsze zmniejszenie atrakcyjności handlu w centrum • Handel wyprowadzony na Poddzięce • Ścierające się konflikty interesów • Odcięcie od głównych ulic • Degradacja terenów przyległych • Budowa kolejnego centrum handlowego • Brak strategii rozwoju i rewitalizacji Starego Miasta • Polityka urzędnicza

6. Warsztatowe określenie obecnej i przyszłej roli Nowego Rynku w strukturze miasta

Wzorem poprzednich sesji, w kolejnym etapie prac uczestnicy spotkań określili **obecną oraz przyszłą rolę i znaczenie obszaru w strukturze miasta**. Zbiorcze wyniki tych dyskusji zaprezentowano poniżej:

Najważniejsze cechy charakteryzujące **obecną** rolę Nowego Rynku w strukturze miasta:

1. Parking – przestrzeń komunikacyjna , odhumanizowana
2. Niedoinwestowanie i brzydota wielu budynków zlokalizowanych w pierzejach
3. Degradacja społeczno – ekonomiczna
4. Centralny parking dla Starego Miasta, Śródmieścia
5. Rzemiosło, kultura, usługi, handel
6. Punkt sporu
7. Komunikacja
8. Sezonowe rozszerzenie handlu
9. Okolicznościowe imprezy kulturalne
10. Handel
11. Komunikacja piesza i samochodowa
12. Miejsce spotkań marginesu społecznego
13. Zdegradowana funkcja handlowo usługowa
14. Przechodnia przestrzeń między Tumską a osiedlami
15. Szczątkowe funkcje handlowe
16. Duży parking uzupełniający funkcję handlową
17. Dominacja małych przedsiębiorstw (około 300)
18. Zdegradowany teren zieleni i małej architektury
19. Sąsiedztwo teatru
20. Nieurządzona i niefunkcjonalna część zielona

Najważniejsze cechy charakteryzujące **przyszłą** rolę Nowego Rynku w strukturze miasta:

1. „Brama do miasta”
2. Wielofunkcyjna, centralna przestrzeń publiczna z zielenią jako funkcją dominującą, z funkcją parkingową wprowadzoną pod ziemię. Przestrzeń przyjazna i dostępna dla mieszkańców
3. Przestrzeń o charakterze wielofunkcyjnym, atrakcyjnym i przede wszystkim innowacyjnym, będąca bardziej interesującą alternatywą dla funkcji handlowej na Podolszycach
4. Podziemny parking
5. Miejsce spotkań i wypoczynku mieszkańców
6. Koło zamachowe rewitalizacji Tumskiej
7. Ośrodek integracji społecznej
8. Parkingi podziemne – zagęszczenie rozładujące problemy komunikacyjne
9. Rozwój ośrodka kultury z centrum w teatrze i bibliotece
10. Reprezentacyjne i rekreacyjne
11. Handlowa z zapleczem socjalnym (toalety)
12. Uporządkowany parking
13. Funkcja reprezentacyjna

14. Zaspokojenie potrzeb mieszkańców i turystów
15. Centralne i reprezentacyjne miejsce wypoczynku i rekreacji
16. Ośrodek żywej, alternatywnej kultury
17. Ożywienie gospodarcze poprzez rozwój handlu i usług adekwatne do ww. funkcji
18. Miejsce spotkań biznesowych – miejsce współpracy biznesu i kultury
19. Miejsce handlu i zanikających usług
20. Sprawny węzeł komunikacyjny – łączenie różnych form transportu, komunikacja zbiorowa i indywidualna
21. Wzmocnienie funkcji handlowo - usługowych

7. Plenarne określenie wizji rozwoju obszaru

Na bazie wyników wcześniejszych prac w dyskusji plenarnej określono drugą wersję zapisów **dotyczących wizji rozwoju Nowego Rynku**. Przyjęto przy tym, iż wizja to docelowy, idealny stan przestrzeni projektowanego obszaru.

Prace przebiegały zgodnie z zasadami tzw. „burzy mózgów”, co oznaczało, iż uczestnicy – pod kierunkiem prowadzącego – zgłaszali propozycje, które były notowane na przygotowanych planszach. Zasadą było NIE KOMENTOWANIE WYPOWIEDZI innych uczestników. Jednocześnie przyjęto zasadę, iż głosy uczestników dyskusji są notowane w sposób hasłowy, a celem tego jest wychwycenie w syntetyczny sposób najważniejszych ich elementów.

Zbiorcza lista zgłoszonych w trakcie tej sesji postulatów przedstawia się następująco:

- Przestrzeń wielofunkcyjna
- Węzeł transportowy
- Węzeł komunikacji społecznej
- Usługi, handel
- Gastronomia
- Mieszkania
- Zieleń, wypoczynek
- Parking podziemny
- Plac zabaw
- Park
- Zielona plaża na dachu parkingu podziemnego
- Mała scena dostępna dla wszystkich
- Rekreacja wielopokoleniowa
- Przestrzeń dla rozwoju zanikających zawodów
- Podkova – drobna przedsiębiorczość i kultura
- Punkt czerpania wody oligoceńskiej
- Dopełnienie architektoniczne
- Zieleń wysoka i niska
- Urządzenia rekreacyjne
- Designerskie urządzenia małej architektury
- Galeria plenerowa
- Uporządkowane i uzupełnione pierzeje i ich zaplecze
- Integracja piesza
- Wyłączenie ruchu kołowego
- Połączenie Tumskiej z Nowym Rynkiem
- Miejsce integracji społecznej w skali miasta
- Odzyskanie Nowego Rynku na własność publiczną
- Kino samochodowe
- Park fontann
- Zagospodarowana południowa pierzeja
- Aqua-park
- Integracja przestrzenna Rynku
- Wspólna promocja podmiotów gospodarczych

- Zasłonięcie „Antypodkowy”
- Uporządkowanie nośników reklamowych
- Innowacyjne rozwiązania przestrzenne
- Park miniatur
- Połączenie pierzei wschodniej z bazarem
- Toalety publiczne
- Wykorzystanie podwórek na cele ogólnomiejskie, społeczne i kulturowe
- Uzupełniona infrastruktura grzewcza
- Oś placu połączona z Tumską
- Remont kamienic
- Przestrzeń dostępna dla niepełnosprawnych
- Ciągi pieszo – jezdne
- Ciągi piesze, oddzielone od jezdni
- Bardzo preferencyjne czynsze w lokalach
- Monitoring i bezpieczeństwo
- Miejsca pracy
- Zmodyfikowana polityka parkingowa
- Powiązanie z ulicą Bielską
- Ciąg rowerowy
- Ułatwienia podatkowe dla inwestorów
- Ścieżka biegowa
- Hotel turystyczny
- *Hyde Park*
- Wielokrotne wykorzystanie tej samej przestrzeni

Lista ta ma charakter bardziej uporządkowany od tej wypracowanej w trakcie sesji wprowadzającej, nie mniej jednak zawiera jeszcze szereg elementów ze sobą sprzecznych. Jednakże posłużyła ona do wypracowania ostatecznych zapisów wizji, dotyczących poszczególnych zagadnień. Elementy te zawarto w kolejnych częściach raportu.

8. Grupowe określenie najważniejszych elementów wizji rozwoju Nowego Rynku

Na bazie powyższych zapisów poszczególne grupy robocze szczegółowo określiły zapisy wizji rozwoju dzielnicy – w odniesieniu do poszczególnych zagadnień.

Sformułowania te przedstawiają się następująco:

Zagadnienie: Architektura

1. Zlikwidowana „Antypodkowa”, przebudowane toalety
2. Realizacja parkingu podziemnego
3. Odtworzenie „Podkowy” jako nowego elementu decydującego o wizerunku miasta
4. Realizacja reprezentacyjnej przestrzeni publicznej
5. Realizacja przyjaznych terenów zielonych z małą architekturą i punktem czerpania wody oligoceńskiej
6. Galeria plenerowa
7. Zmodernizowana zabudowa pierzei

Zagadnienie: Urbanistyka i komunikacja

1. Rozwinięte układy komunikacji pieszej, rowerowej, samochodowej i zbiorowej (autobusy)
2. Powiązanie funkcjonalne i komunikacyjne Nowego Rynku z Pasażem i targowiskiem śródmiejskim
3. Połączenie funkcjonalne części północnej i południowej Nowego Rynku
4. Zrealizowany z dogodnym wjazdem parking podziemny
5. Park – z zielenią wysoką i niską, obejmujący wartościowe elementy zieleni istniejącej
6. Uzupełniona zabudowa pierzei otaczających Nowy Rynek
7. Przebudowana „Antypodkowa”

Zagadnienie: Społeczeństwo

1. Nowy Rynek przestrzenią społecznie wielofunkcyjną (parking podziemny, rekreacja, wypoczynek dla wszystkich grup wiekowych, tereny zielone bez barier)
2. Atrakcyjne dla wszystkich grup wiekowych rozwiązania w zakresie małej i „dużej” architektury
3. Dostępne i estetyczne toalety
4. Integracja społeczności obszaru (mieszkańców Nowego Rynku i reszty miasta)
5. Przestrzeń bezpieczna w dzień i w nocy

Zagadnienie: Gospodarka

1. Rozwinięte usługi, handel i gastronomia
2. Rozwinięta drobna przedsiębiorczość
3. Wykorzystanie podwórek na cele ogólnomiejskie
4. Ułatwienia podatkowe dla inwestorów
5. Preferencyjne czynsze dla inwestorów
6. Miejsca dla rzemieślników wykonujących unikatowe i zanikające zawody

Zagadnienie: Technika i infrastruktura

1. Zapewnienie dostępu do wszystkich mediów
2. Zakaz stosowania paliw stałych w ogrzewaniu
3. Uporządkowana infrastruktura podziemna (w tym – kanały przełazowe)
4. Dodatni bilans energetyczny nowej zabudowy
5. Zapewnione dostawy i odbiory mediów w zakresie dostosowanym do specyficznych funkcji obszaru
6. Dostosowanie dostaw energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia i iluminacji

Zagadnienie: Zarządzanie

1. Uporządkowana struktura własności, przejęcie części terenów przez miasto
2. Opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
3. Pozyskane fundusze zewnętrzne i zabezpieczone środki własne na cele realizacji zamierzeń
4. Przekazanie ewentualnych nowych obiektów w zarząd spółce publicznej
5. Utrzymanie całości placu we własności miasta

9. Warsztatowe określenie problemów przekształceń Nowego Rynku

Kolejny etap prac warsztatowych dotyczył określenia głównych problemów rozwoju obszaru. Zadanie to zostało zrealizowane w grupach roboczych. Na bazie tej dyskusji określono najważniejsze problemy rozwoju obszaru.

Zbiorcza lista wypracowanych w ten sposób zapisów obejmuje:

- Sprawy własnościowe
- Finansowanie
- Konieczność całkowitej przebudowy infrastruktury podziemnej i jej zakres
- Zapewnienie komunikacji kołowej
- Trafność doboru usług na tym terenie (miastotwórczość)
- Integracja mieszkańców Nowego Rynku z ludźmi z zewnątrz
- Brak zgody właścicieli antypodkowy i innych obiektów na realizację projektu
- Brak wystarczających środków finansowych
- Niejasna sytuacja co do pozyskania funduszy unijnych
- Rozparcelowanie placu
- Nieuregulowany stan prawny obiektów
- Brak dialogu między właścicielami nieruchomości i miastem
- Ułomność prawa lokalowego
- Różne poglądy co do koncepcji
- Brak porozumienia we władzach miasta
- Słabe zainteresowanie obywateli i mieszkańców Nowego Rynku
- Inwestycja na majątku prywatnym
- Trwałość projektu związana ze zmianą władzy
- Zmiana mentalności społecznej mieszkańców
- Zubożenie społeczeństwa (mało pieniędzy – brak chęci przebywania np. w kawiarniach)
- Lepsza oferta usługowa w innych częściach miasta
- Duży koszt inwestycji
- Sprawy własnościowe gruntów
- Konflikt interesariuszy
- Problemy logistyczne wynikające z przebudowy układu komunikacyjnego
- Problemy mieszkaniowe
- Akceptacja społeczna, równowaga wspólnych interesów
- Stanowisko ekologów
- Zabezpieczenie lokali zamiennych
- Zarządzanie i marketing lokalami

10. Identyfikacja głównych obszarów możliwych przekształceń

Kolejnym etapem prac stało się określenie głównych przestrzeni możliwych przekształceń w obrębie Nowego Rynku. Dokonano tego także podczas pracy w grupach. Każdy z zespołów otrzymał ankietę, w której określono najważniejsze – zdaniem członków zespołu – elementy przestrzeni obszaru. Jednocześnie kierowano się wskazówką, iż elementy te mogą obejmować zarówno przestrzenie zdegradowane jak i wymagające dopiero kompleksowego urządzenia. I tak, na liście zbiorczej tychże wstępnie znalazły się:

Zidentyfikowane główne tereny nowych inwestycji

1. **Pod Rynkiem – cz. Północna**
2. **Pod Rynkiem – cz. Południowa**
3. **Przy Teatrze**
4. **Narożnik**
5. **Przy Tumskiej**

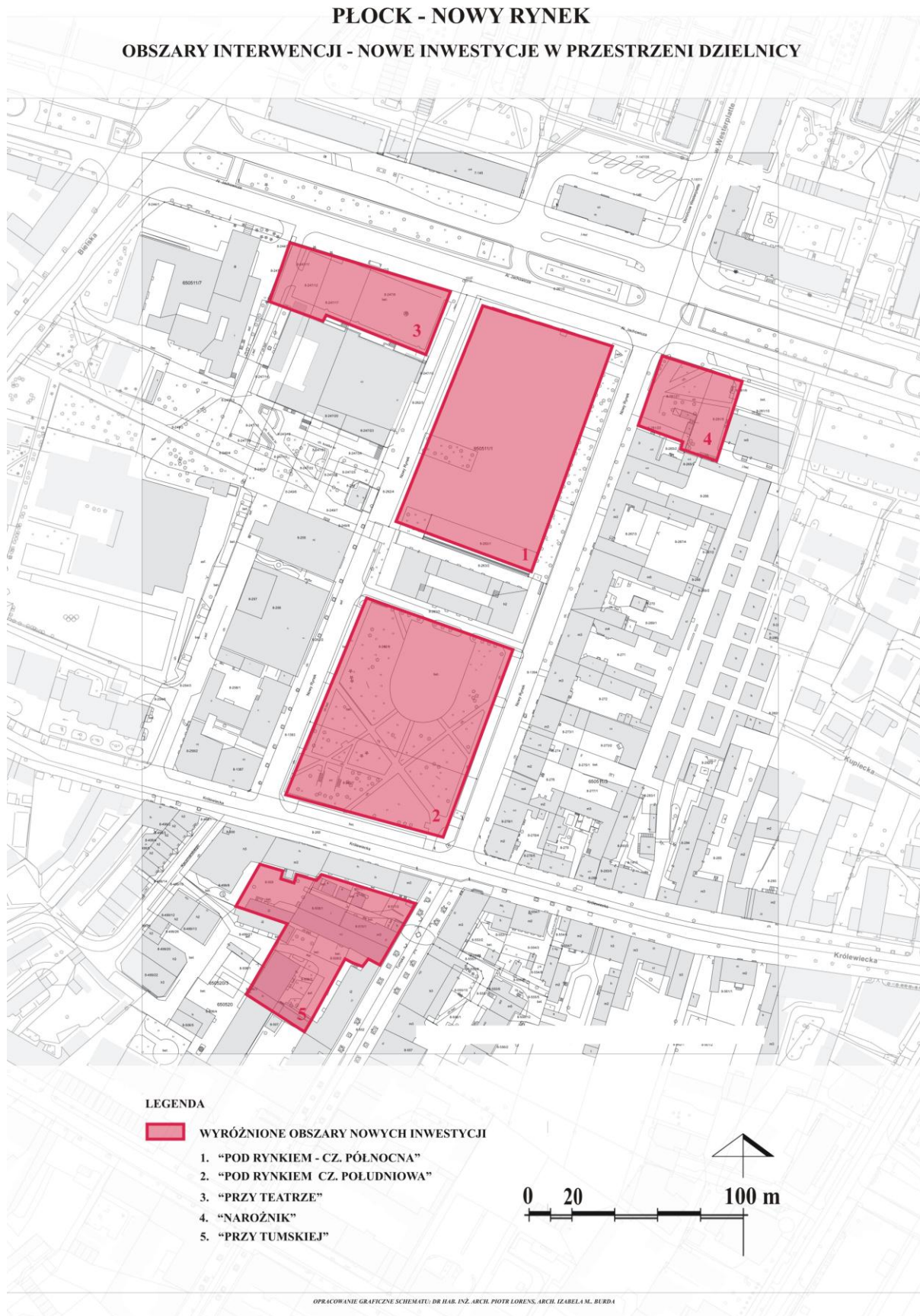
Zidentyfikowane główne obszary przestrzeni publicznej

- A. **Przed Teatrem – Plac Defilad**
- B. **Zieleniec**
- C. **Nowy Rynek – Zachód**
- D. **Nowy Rynek – Wschód**
- E. **Pasaż**
- F. **Królewiecka**
- G. **Jachowicza**

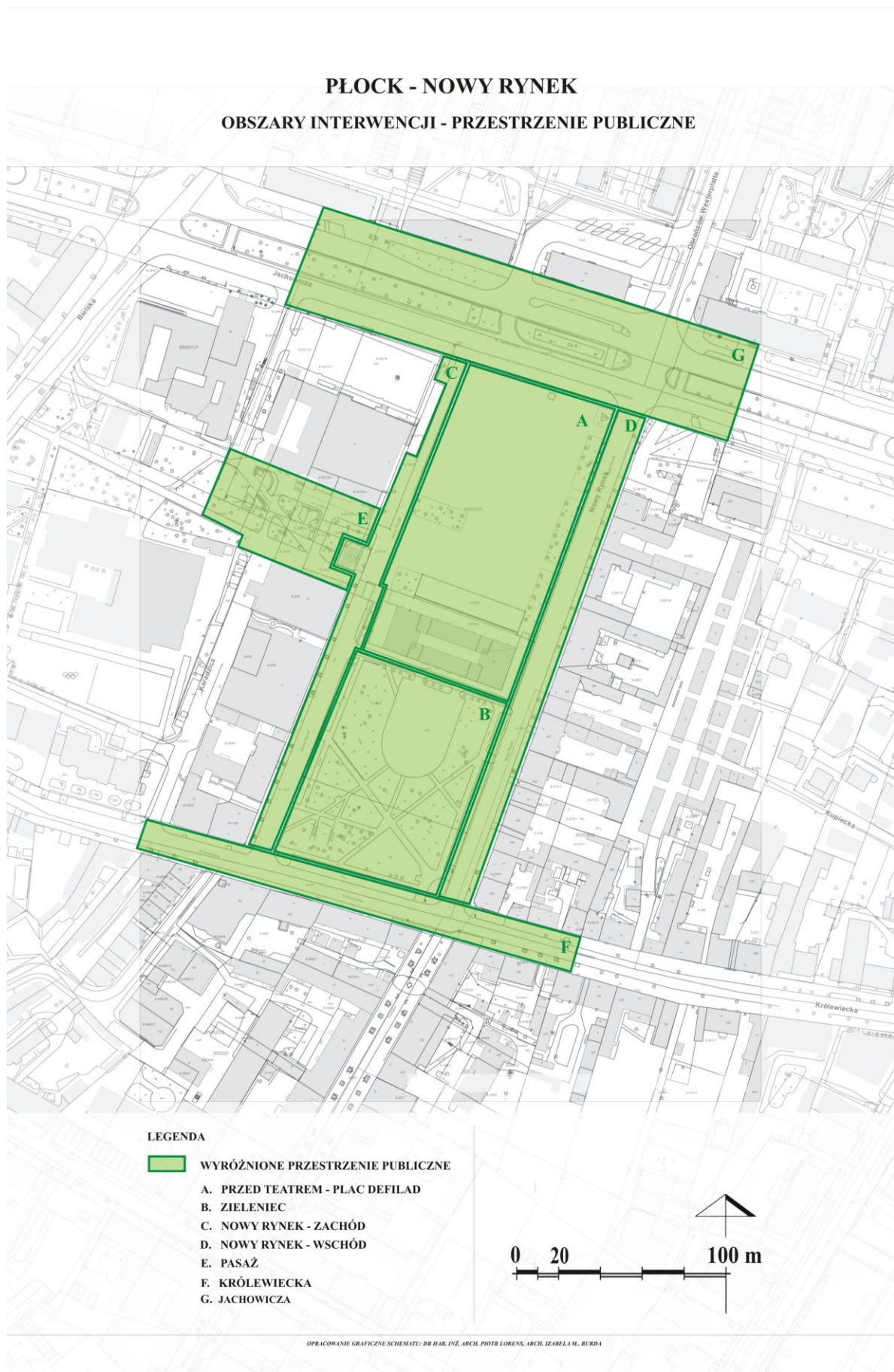
Zidentyfikowane główne zespoły zabudowy – do przekształceń i rewitalizacji

- I. **Antypodkowa**
- II. **Sajgonka**
- III. **Pierzeja Zachodnia**
- IV. **Przy Królewieckiej**
- V. **Pierzeja Północna**
- VI. **Pierzeja Wschodnia**

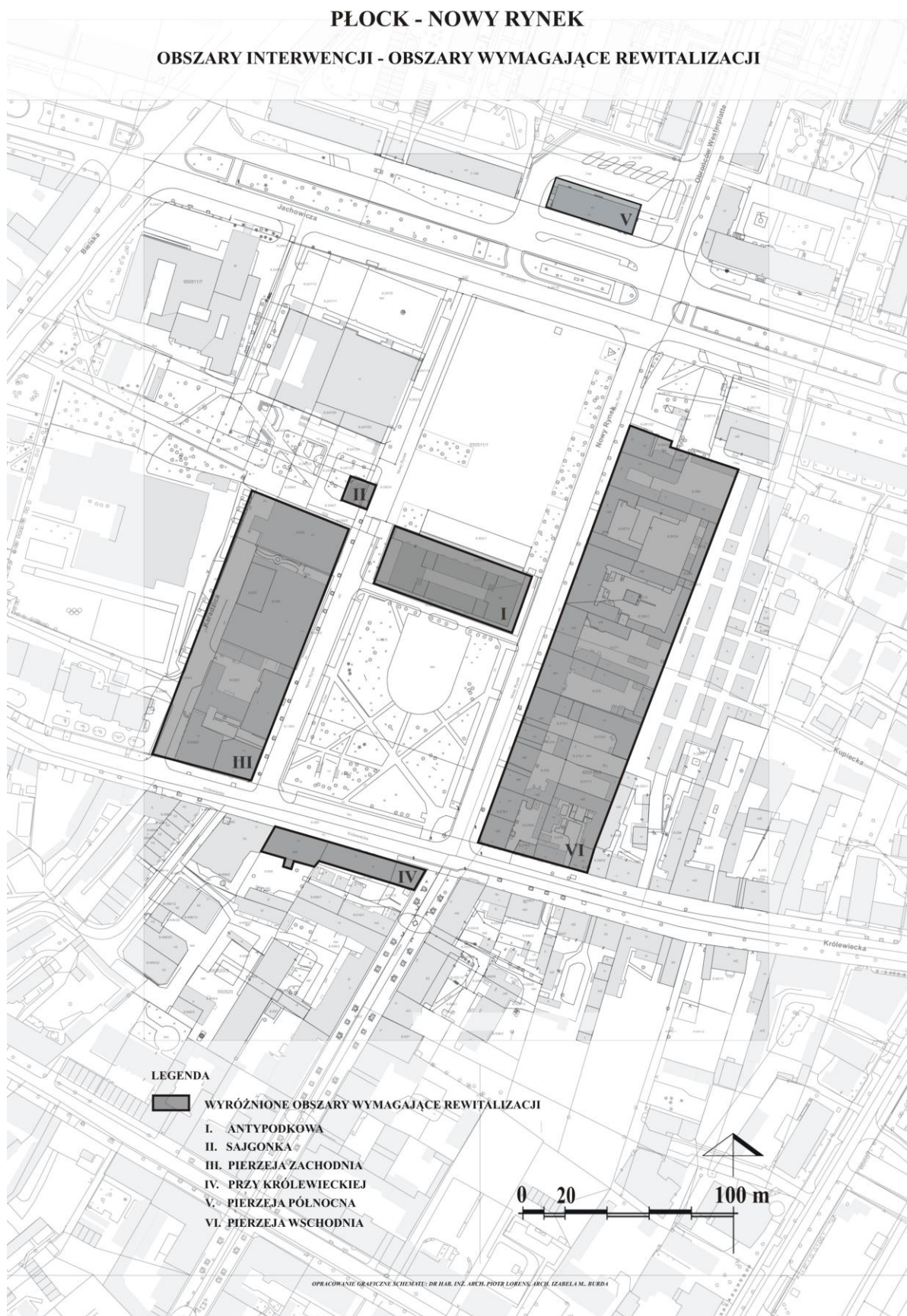
Ustalenia te przedstawiono na poniższych szkicach:



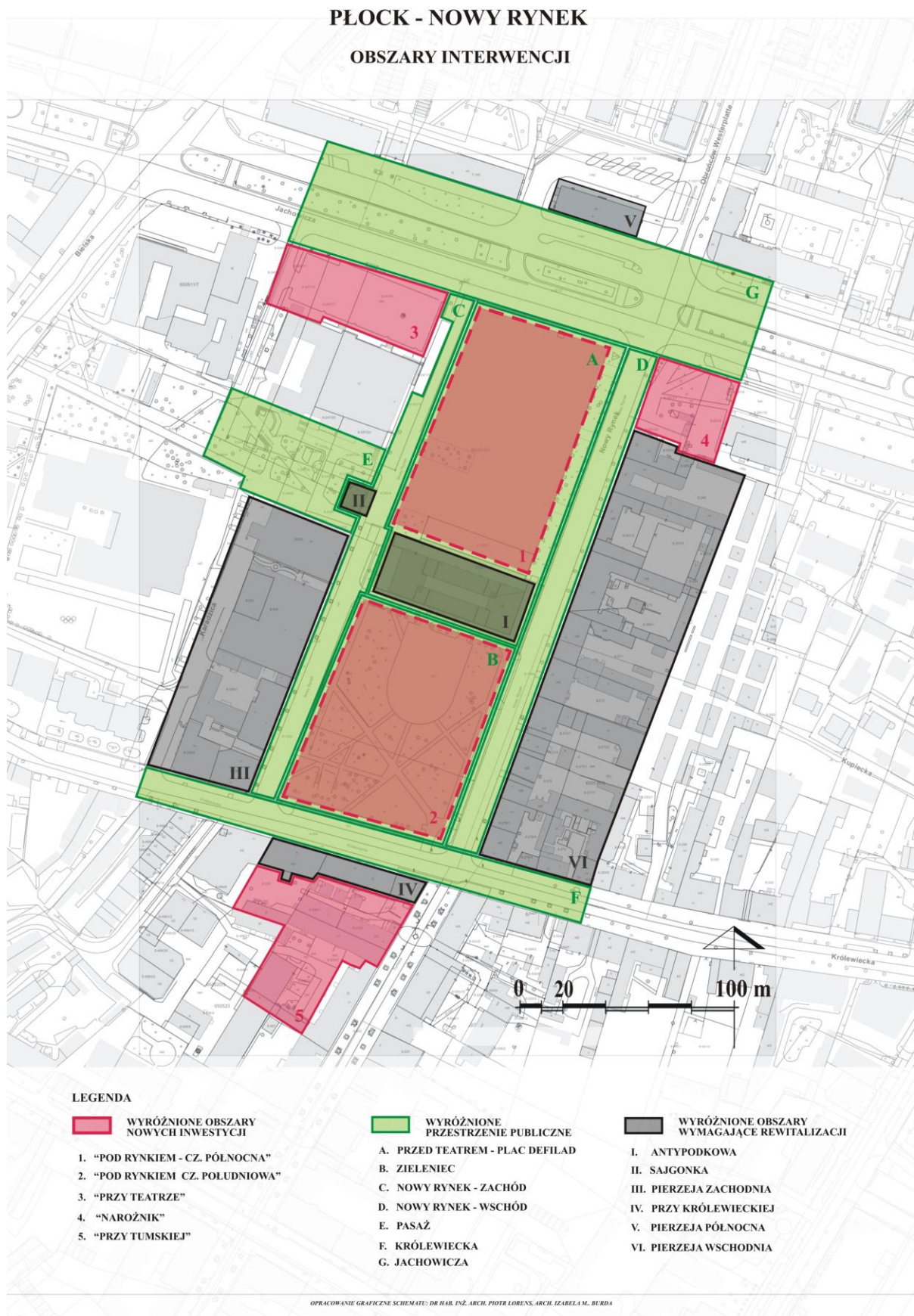
Ryc. 6. Zidentyfikowane główne tereny nowych inwestycji



Ryc. 7. Zidentyfikowane główne obszary przestrzeni publicznej



Ryc. 8. Zidentyfikowane główne zespoły zabudowy – do przekształceń i rewitalizacji



Ryc. 9. Zbiorne zestawienie terenów możliwych przekształceń

11. Określenie lokalizacji nowych funkcji miejskich w przestrzeni Nowego Rynku

W trakcie kolejnego etapu prac warsztatowych określono możliwość lokalizacji nowych funkcji miejskich w przestrzeni obszaru. Dokonano tego poprzez wypełnienie przygotowanej ankiety, przy czym posłużono się listą wypracowanych wcześniej obszarów możliwych przekształceń i inwestycji. Każdy z uczestników spotkania posługiwał się przy tym następującą skalą:

Zdecydowanie należy lokalizować daną funkcję: **2 pkt**

Raczej można lokalizować daną funkcję: **1 pkt**

Nie mam zdania: **0 pkt**

Raczej nie można lokalizować danej funkcji: **-1 pkt**

Zdecydowanie nie można lokalizować danej funkcji **-2 pkt**

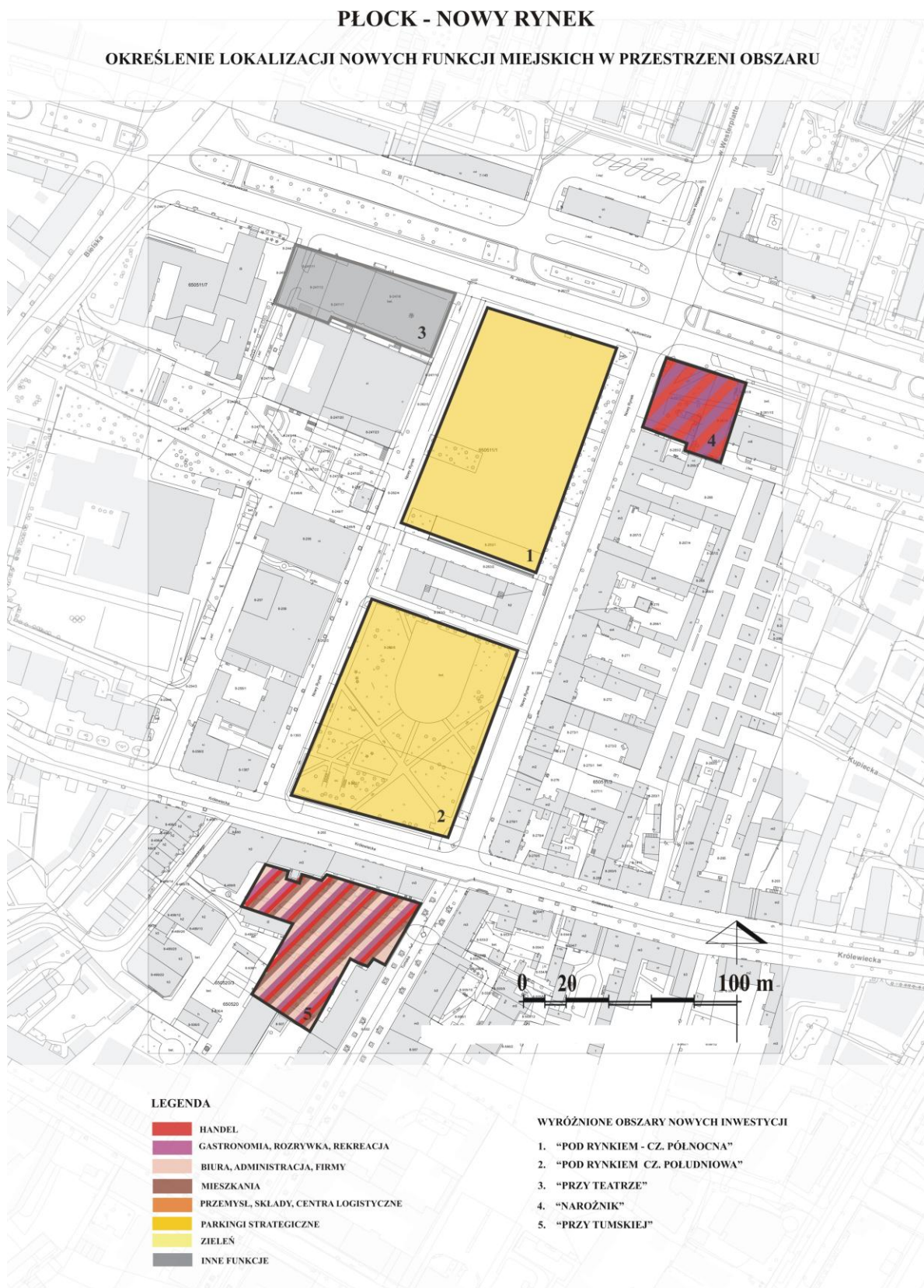
Zbiorcze wyniki ankiety przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyróżnione obszary	Handel		Gastronomia , Rozrywka, Rekreacja		Biura, Administracja, Firmy		Mieszkania		Przemysł, Składy, centra logistyczne		Parkingi strategiczne		Inne – jakie?
1. Pod Rynkiem – cz. Północna	2	0	2	2	2	0	2	0	2	0	2	6	usługi, serwis samochodowy, toaleta, park na powierzchni, zieleń
	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	
	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	
	-2	4	-2	3	-2	5	-2	6	-2	5	-2	0	
	suma	-7	suma	-1	suma	-9	suma	-12	suma	-9	suma	12	
2. Pod Rynkiem – cz. Południowa	2	1	2	3	2	1	2	0	2	0	2	4	eko myjnie samochodowe, toalety, park na powierzchni,
	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	
	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	1	-1	0	
	-2	3	-2	2	-2	4	-2	6	-2	5	-2	0	
	suma	-3	suma	3	suma	-5	suma	-12	suma	-11	suma	9	
3. Przy Teatrze	2	0	2	1	2	0	2	0	2	0	2	2	parking dla niepełnospraw
	1	2	1	2	1	0	1	0	1	0	1	0	

	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	nych, taxi, parking podziemny wielopoziomo wy
	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	
	-2	4	-2	3	-2	6	-2	6	-2	6	-2	4	
	suma	-6	suma	-2	suma	-12	suma	-12	suma	-12	suma	-4	
4. Narożnik	2	3	2	3	2	3	2	2	2	0	2	0	konkurs architektonicz ny, zieleń
	1	2	1	2	1	1	1	1	1	0	1	0	
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	
	-2	1	-2	1	-2	2	-2	3	-2	6	-2	6	
	suma	6	suma	6	suma	3	suma	-1	suma	-12	suma	-12	
5. Przy Tumskiej	2	6	2	6	2	4	2	4	2	0	2	0	
	1	0	1	0	1	1	1	1	1	0	1	0	
	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	0	-1	1	
	-2	0	-2	0	-2	0	-2	1	-2	6	-2	5	
	suma	12	suma	12	suma	9	suma	7	suma	-12	suma	-11	

Zbiorcze podsumowanie wyników ankiety przedstawiono także na poniższej rycinie.

Wyniki tego głosowania posłużyły także do sformułowania elementów koncepcji zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy, zawartej w dalszej części opracowania.



Ryc. 10. Nowe funkcje miejskie w przestrzeni Nowego Rynku

12. Określenie charakteru architektonicznego nowych inwestycji w przestrzeni

W trakcie kolejnego etapu prac warsztatowych określono charakter architektoniczny możliwych nowych inwestycji w przestrzeni dzielnicy. Dokonano tego poprzez wypełnienie przygotowanej ankiety, przy czym posłużono się listą wypracowanych wcześniej obszarów możliwych przekształceń i inwestycji. Każdy z uczestników spotkania posługiwał się przy tym następującą skalą: wskazany charakter: 1 pkt; niepożądany charakter: -1 pkt, nie mam zdania: 0 pkt

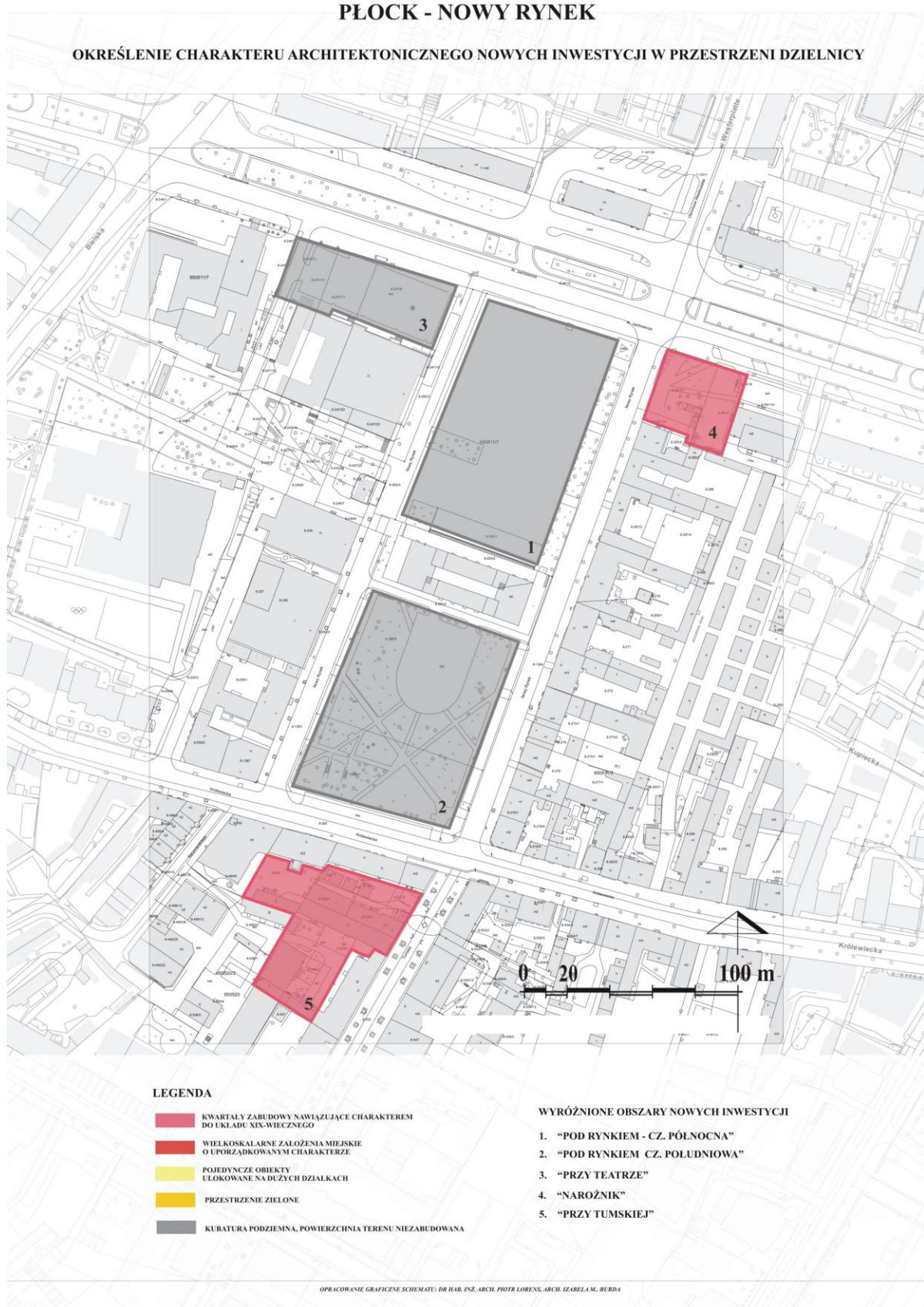
Przedstawiono przy tym możliwe sposoby ukształtowania przestrzennego poszczególnych terenów: Kwartály zabudowy nawiązujące charakterem do układu XIX-wiecznego; Wielkoscalkarne założenia miejskie o uporządkowanym charakterze – w tym nawiązujące do struktury kwartałowej; Pojedyncze obiekty ulokowane na dużych działkach

Zbiorcze wyniki ankiety przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyróżnione obszary	Kwartály zabudowy nawiązujące charakterem do układu XIX-wiecznego		Wielkoscalkarne założenia miejskie o uporządkowanym charakterze		Pojedyncze obiekty ulokowane na dużych działkach	
1. Pod Rynkiem – cz. Północna	1	1	1	2	1	2
	0	0	0	0	0	0
	-1	5	-1	4	-1	4
	suma	-4	suma	-2	suma	-2
2. Pod Rynkiem – cz. Południowa	1	1	1	2	1	2
	0	0	0	0	0	0
	-1	5	-1	4	-1	4
	suma	-4	suma	-2	suma	-2
3. Przy Teatrze	1	0	1	1	1	2
	0	0	0	0	0	0
	-1	6	-1	5	-1	4
	suma	-6	suma	-4	suma	-2
4. Narożnik	1	5	1	2	1	1
	0	0	0	0	0	0
	-1	1	-1	4	-1	5
	suma	4	suma	-2	suma	-4
5. Przy Tumskiej	1	5	1	0	1	1
	0	1	0	1	0	0
	-1	0	-1	5	-1	5
	suma	5	suma	-5	suma	-4

Zbiorcze podsumowanie wyników ankiety przedstawiono także na poniższej rycinie.

Wyniki tego głosowania posłużyły także do sformułowania elementów koncepcji zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy, zawartej w dalszej części opracowania.



Ryc. 11. Charakter architektoniczny nowych inwestycji w przestrzeni Nowego Rynku

13. Określenie charakteru architektonicznego przestrzeni publicznych obszaru

W trakcie kolejnego etapu prac warsztatowych określono charakter architektoniczny przestrzeni publicznych obszaru. Dokonano tego poprzez wypełnienie przygotowanej ankiety, przy czym posłużono się listą wypracowanych wcześniej obszarów przestrzeni publicznych. Każdy z uczestników spotkania posługiwał się przy tym następującą skalą:

- wskazany charakter: 1 pkt
- niepożądany charakter: -1 pkt
- nie mam zdania: 0 pkt

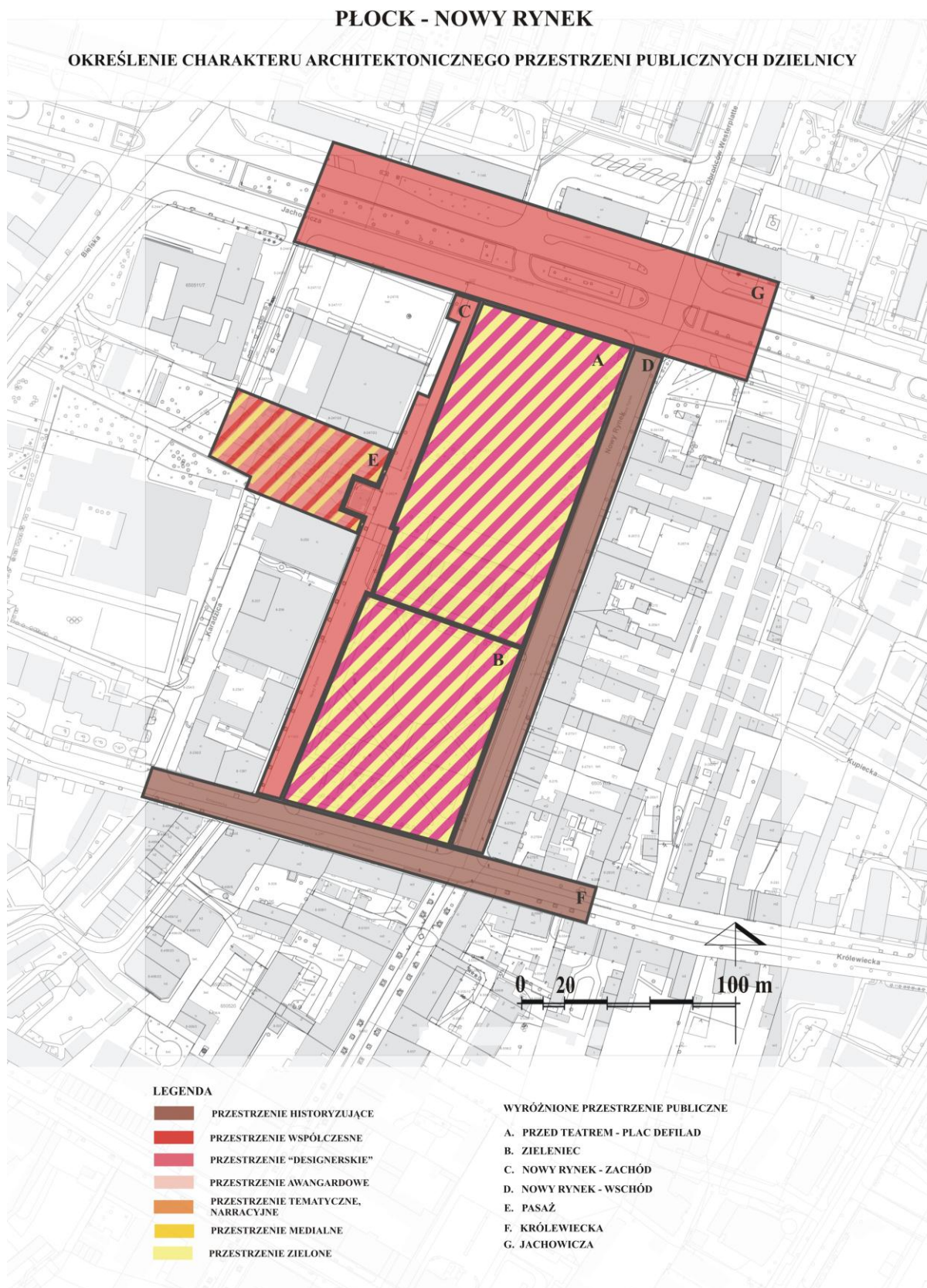
Przyjęto, iż przestrzenie te mogą mieć charakter: historyzujący, współczesny, „designerski”, awangardowy, tematyczny (narracyjny), medialny bądź zielony. Zbiorcze wyniki głosowania przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyróżnione przestrzenie	Historyzujące		Współczesne		„Designerskie”		Awangardowe		Tematyczne, narracyjne		Medialne		Zielone	
A. Przed Teatrem – Plac Defilad	1	0	1	3	1	5	1	2	1	3	1	2	1	4
	0	1	0	2	0	0	0	1	0	1	0	1	0	2
	-1	5	-1	1	-1	1	-1	3	-1	2	-1	3	-1	0
	suma	-5	suma	2	suma	4	suma	-1	suma	1	suma	-1	suma	4
B. Zieleniec	1	3	1	3	1	4	1	1	1	4	1	0	1	5
	0	1	0	2	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0
	-1	2	-1	1	-1	1	-1	3	-1	2	-1	5	-1	1
	suma	1	suma	2	suma	3	suma	-2	suma	2	suma	-5	suma	4
C. Nowy Rynek - Zachód	1	1	1	4	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1
	0	0	0	1	0	2	0	1	0	2	0	2	0	3
	-1	5	-1	1	-1	3	-1	4	-1	4	-1	3	-1	2
	suma	-4	suma	3	suma	-2	suma	-3	suma	-4	suma	-2	suma	-1
D. Nowy Rynek - Wschód	1	5	1	2	1	1	1	1	1	0	1	0	1	2
	0	0	0	2	0	3	0	1	0	2	0	0	0	2
	-1	1	-1	2	-1	2	-1	4	-1	4	-1	6	-1	2
	suma	4	suma	0	suma	-1	suma	-3	suma	-4	suma	-6	suma	0

E. Pasaż	1	1		1	5		1	5		1	2		1	3		1	1		1	6
	0	0		0	0		0	0		0	2		0	2		0	2		0	0
	-1	5		-1	1		-1	1		-1	2		-1	1		-1	3		-1	0
	suma	-4		suma	4		suma	4		suma	0		suma	2		suma	-2		suma	6
F. Królewiecka	1	5		1	1		1	1		1	1		1	0		1	1		1	2
	0	1		0	2		0	3		0	2		0	1		0	1		0	1
	-1	0		-1	3		-1	2		-1	3		-1	5		-1	4		-1	3
	suma	5		suma	-2		suma	-1		suma	-2		suma	-5		suma	-3		suma	-1
G. Jachowicza	1	1		1	4		1	3		1	2		1	1		1	2		1	2
	0	0		0	1		0	2		0	1		0	2		0	1		0	2
	-1	5		-1	1		-1	1		-1	3		-1	3		-1	3		-1	2
	suma	-4		suma	3		suma	2		suma	-1		suma	-2		suma	-1		suma	0

Zbiorcze podsumowanie wyników ankiety przedstawiono także na poniższej rycinie.

Wyniki tego głosowania posłużyły także do sformułowania elementów koncepcji zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy, zawartej w dalszej części opracowania



Ryc. 12. Charakter architektoniczny przestrzeni publicznych w obszarze Nowego Rynku

14. Określenie charakteru funkcjonalnego przestrzeni publicznych obszaru

W trakcie kolejnego etapu prac warsztatowych określono charakter funkcjonalny przestrzeni publicznych obszaru. Dokonano tego poprzez wypełnienie przygotowanej ankiety, przy czym posłużono się listą wypracowanych wcześniej obszarów przestrzeni publicznych dzielnicy. Każdy z uczestników spotkania posługiwał się przy tym następującą skalą:

wskazany charakter: 1 pkt

niepożądany charakter: -1 pkt

nie mam zdania: 0 pkt

Przyjęto przy tym, iż przestrzenie te mogą mieć charakter: wielofunkcyjny, o dominującej funkcji usługowej, o dominującej funkcji rekreacyjnej czy też mieć charakter głównie symboliczny i prestiżowy. Zbiorcze wyniki ankiety przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyróżnione przestrzenie		Przestrzeń wielofunkcyjna	Przestrzeń o dominującej funkcji usługowej	Przestrzeń o dominującej funkcji rekreacyjnej	Przestrzeń symboliczna i prestiżowa
A. Przed Teatrem – Plac Defilad	1	5	0	3	3
	0	0	1	1	1
	-1	1	5	2	2
	suma	4	-5	1	1
B. Zieleniec	1	2	3	6	0
	0	2	0	0	1
	-1	2	3	0	5
	suma	0	0	6	-5
C. Nowy Rynek - Zachód	1	6	6	0	0
	0	0	0	3	1
	-1	0	0	3	5
	suma	6	6	-3	-5
D. Nowy Rynek - Wschód	1	6	6	0	0
	0	0	0	2	1
	-1	0	0	4	5
	suma	6	6	-4	-5
E. Pasaż	1	3	1	6	3
	0	0	0	0	1
	-1	3	5	0	2
	suma	0	-4	6	1
F. Królewiecka	1	6	6	0	0
	0	0	0	2	0
	-1	0	0	4	6
	suma	6	6	-4	-6
G. Jachowicza	1	5	3	0	2
	0	0	2	1	0
	-1	1	1	5	4
	suma	4	2	-5	-2

Zbiorcze podsumowanie wyników ankiety przedstawiono także na poniższej rycinie.

Wyniki tego głosowania posłużyły także do sformułowania elementów koncepcji zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy, zawartej w dalszej części opracowania.

40

15. Określenie możliwych form aktywności w przestrzeniach publicznych dzielnicy

W kolejnym etapie prac określono możliwe formy aktywności w odniesieniu do poszczególnych partii przestrzeni publicznych obszaru. Dokonano tego na bazie wstępnej prezentacji zawierającej przykłady w/w aktywności. Każda z grup uczestników wypełniła w tym celu przygotowana ankietę. Zbiorcze jej wyniki przedstawiono w poniższej tabeli:

A. Przed Teatrem – Plac Defilad	• Aktywna rekreacja • Demonstracje i parady • Imprezy masowe (x 4) • Masowe zabawy • Posilanie się • Rekreacja • Sport (x 3) • Sztuka plenerowa • Święta i festiwale • Wypoczynek (x 2) • Wystawy
B. Zieleniec	• Aktywna rekreacja • Animacja • Handel • Posilanie się (x 4) • Rekreacja • Spacer • Sztuka plenerowa • Sztuka uliczna (x 2) • Wypoczynek (x 4) • Wystawy
C. Nowy Rynek - Zachód	• Animacje • Handel • Jazda na rowerze (x 2) • Komunikacja • Ogródki letnie • Posilanie się (x 2) • Spacer (x 2) • Sztuka alternatywna • Sztuka uliczna (x 2) • Wystawy • Wystawy plenerowe
D. Nowy Rynek - Wschód	• Animacje • Demonstracje i parady • Handel • Jarmarki • Jazda na rowerze (x 2) • Ogródki letnie

	• Posilanie się (x 3) • Spacer (x 3) • sport • usługi • Wystawy
E. Pasaż	• Animacja (x 2) • demonstracje i parady • rekreacja (x 2) • Spacer • sport • sztuka alternatywna • Sztuka uliczna • taniec • Wypoczynek (x 2) • Wystawy • wystawy plenerowe • wystawy uliczne • zabawy
F. Królewiecka	• Handel • Jazda na rowerze (x 3) • Komunikacja • Kultura • Posilanie się (x 3) • Spacery (x 3) • Taniec • Wystawy • Zabawa
G. Jachowicza	• Animacje uliczne • Demonstracje i parady (x 2) • Imprezy masowe • Jazda na rowerze (x 3) • Komunikacja • Logistyka transport • Posilanie się • Procesje • Spacer • Sport • usługi

16. Warsztatowe określenie charakteru działań w obszarach wymagających rewitalizacji

W trakcie kolejnego etapu prac warsztatowych określono charakter działań w obszarach wymagających rewitalizacji. Dokonano tego poprzez wypełnienie przygotowanej ankiety, przy czym posłużono się listą wypracowanych wcześniej obszarów wymagających takowych działań. Każdy z uczestników spotkania posługiwał się przy tym następującą skalą:

wskazany charakter: 1 pkt
niepożądany charakter: -1 pkt
nie mam zdania: 0 pkt

Przyjęto także, iż działania te mogą mieć charakter związany z: ożywieniem społecznym, ożywieniem ekonomicznym, uzupełnieniami i renowacją zabudowy lub polepszeniem stanu przestrzeni wspólnych.

Zbiorcze wyniki tego głosowania przedstawiono w tabeli poniżej:

Wyróżnione przestrzenie		Działania związane z ożywieniem społecznym	Działania związane z ożywieniem ekonomicznym	Działania związane z uzupełnieniami zabudowy	Działania związane z polepszeniem stanu przestrzeni wspólnych
I. Antypodkowa	1	3	5	5	3
	0	1	0	1	1
	-1	2	1	0	2
	suma	1	4	5	1
II. Sajgonka	1	0	1	4	2
	0	1	2	1	0
	-1	5	3	1	4
	suma	-5	-2	3	-2
III. Pierzeja Zachodnia	1	5	5	4	4
	0	0	0	0	1
	-1	1	1	2	1
	suma	4	4	2	3
IV. Przy Królewieckiej	1	6	5	4	5
	0	0	0	1	0
	-1	0	1	1	1
	suma	6	4	3	4
V. Pierzeja Północna	1	4	4	4	3
	0	1	1	0	2
	-1	1	1	2	1
	suma	3	3	2	2
VI. Pierzeja Wschodnia	1	6	6	4	5
	0	0	0	1	0
	-1	0	0	1	1
	suma	6	6	3	4

Zbiorcze podsumowanie wyników ankiety przedstawiono także na poniższej rycinie.

Wyniki tego głosowania posłużyły także do sformułowania elementów koncepcji zagospodarowania przestrzennego obszaru dzielnicy, zawartej w dalszej części opracowania.



Ryc. 14. Charakter działań w obszarach wymagających rewitalizacji

17. Wybór 6 najważniejszych przestrzeni do przekształceń

Kolejnym etapem prac stał się wybór sześciu najważniejszych obszarów – do objęcia przekształceniami w pierwszym etapie realizacji. Dokonano tego poprzez głosowanie za pomocą punktów samoprzylepnych. Każdy z uczestników głosował na 6 najważniejszych przestrzeni. Wyniki tego głosowania przedstawiono w tabeli poniżej:

Obszar	Suma punktów
Zidentyfikowane główne tereny nowych inwestycji	
1. Pod Rynkiem – cz. Północna	23
2. Pod Rynkiem – cz. Południowa	22
3. Przy Teatrze	4
4. Narożnik	3
5. Przy Tumskiej	4
Zidentyfikowane główne obszary przestrzeni publicznej	
A. Przed Teatrem – Plac Defilad	19
B. Zieleniec	30
C. Nowy Rynek – Zachód	2
D. Nowy Rynek – Wschód	0
E. Pasaż	6
F. Królewiecka	12
G. Jachowicza	3
Zidentyfikowane główne zespoły zabudowy – do przekształceń i rewitalizacji	
I. Antypodkowa	38
II. Sajgonka	16
III. Pierzeja Zachodnia	1
IV. Przy Królewieckiej	14
V. Pierzeja Północna	6
VI. Pierzeja Wschodnia	11

Na bazie powyższych ustaleń wybrano następujące obszary do opracowania szczegółowego:

- 1. Pod Rynkiem – cz. Północna
- 2. Pod Rynkiem – cz. Południowa
- A. Przed Teatrem – Plac Defilad
- B. Zieleniec
- I. Antypodkowa
- II. Sajgonka
- IV. Przy Królewieckiej

Zapisy dotyczące tych obszarów zawarto w kolejnych częściach opracowania.

18. Określenie problemów przekształceń wybranych przestrzeni

Dla wybranych w poprzednim etapie sześciu obszarów określono najważniejsze problemy przekształceń. Na tej liście znalazły się:

Obszar: przy Królewieckiej

1. Własność – doprowadzić do stanu: jeden dysponent, właściciel terenu (miasto)
2. Zdjąć status „zabytek” ze wszystkich obiektów tak potraktowanych w tym rejonie
3. Znalezienie formuły atrakcyjnej dla inwestorów

Obszar: pod Rynkiem – część południowa

1. Infrastruktura podziemna, techniczna
2. Rozwiązania komunikacyjne nowopowstałego parkingu
3. Umieszczenie zieleni wysokiej na parkingu
4. Wpięcie przyległych ciągów komunikacyjnych w powstający parking i przestrzeń rekreacyjno-użytkową
5. Utrzymanie nowej infrastruktury

Obszar: pod Rynkiem – część północna

1. Usytuowanie dróg wjazdowych na teren parkingu
2. Infrastruktura podziemna dla rejonu
3. Geologia terenu
4. Uzyskanie dotacji UE
5. Koszty budowy
6. Pozyskanie gotówki

Obszar: Zieleniec

1. Parking samochodów bagażowych
2. Niejednolita struktura własności
3. Topole – likwidacja, wymiana na inną zieleni
4. Akceptacja społeczna dla zmian (lub jej brak)
5. Fundusze (brak środków wewnętrznych / zewnętrznych)
6. WC – przebudowa

Obszar: Antypodkowa

1. Sprawa własności
2. Duża liczba właścicieli (dzierżawców)
3. Wysoce prawdopodobna możliwość braku akceptacji proponowanych zmian dotychczasowych „lokatorów”
4. Koszty przedsięwzięcia
5. Konieczność przerwania działalności gospodarczej na czas przebudowy (budowy nowego obiektu)
6. Czasowa utrata obecnych funkcji Nowego Rynku

Obszar: Przekształcenie istniejącej zabudowy - Sajgonka

1. Brak porozumienia z właścicielami terenu
2. Brak lokalu zastępczego w dobrej lokalizacji
3. Brak funduszy na wykupienie terenu przez miasto
4. Teren nie należy do miasta (własność prywatna)
5. Niezadowolenie społeczne wynikające z braku baru

Obszar: przestrzeń publiczna – przed Teatrem

1. Wyprowadzenie samochodów z placu pod ziemię
2. Znalezienie przestrzeni dla autokarów
3. Duża ingerencja w istniejącą przestrzeń utwardzoną, konieczność rekultywacji dużej powierzchni terenu
4. Długi okres oczekiwania na efekt końcowy (nasadzenia wymagają czasu, pieniędzy do osiągnięcia satysfakcjonującego rozmiaru)
5. Akceptacja ze strony społeczeństwa zmiany funkcji, zlikwidowania utwardzonego terenu

19. Warsztatowe określenie zapisów Analizy SWOT dla wybranych obszarów

Dla wybranych w poprzednim etapie sześciu obszarów określono także zapisy Analizy SWOT. Na liście wypracowanych zapisów znalazły się:

Obszar: przy Królewieckiej

Sily	Słabości
- Lokalizacja - Dobra dostępność dla zaopatrzenia - Tradycja handlowo – kupiecka miejsca	- Brak infrastruktury (m.in. CO) - Rozdrobniona struktura własności prywatnej - Brak kapitału u właścicieli - Postępująca pauperyzacja
Szanse	Zagrożenia
- Przygotowanie kompleksowego planu rewitalizacji - Zmiana wizerunku obszaru i wzrost jego atrakcyjności dla mieszkańców i inwestorów	- Brak kapitału - Opór właścicieli - Brak zainteresowania inwestorów

Obszar: pod Rynkiem – część północna

Sily	Słabości
- Powierzchnia - Położenie - Wartość terenu	- Koszty budowy - Brak planu miejscowego
Szanse	Zagrożenia
- Uzyskanie dotacji - Inwestycja przyczyni się do rozwoju funkcjonowania Tumskiej i Starego Miasta	- Koszty budowy - Geologia - Brak uzyskania dotacji

Obszar: Przy Rynku – część południowa

Sily	Słabości
- Lokalizacja - Akceptacja zmian przez społeczność lokalną - Zaplecze dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości	- Finansowanie - Lokalne lobby przeciwne projektowi
Szanse	Zagrożenia
- Pobudzenie i ożywienie gospodarcze - Realizacja inwestycji parkingowych	- Infrastruktura podziemna - Ewentualne wykopaliska - Zakłócenia funkcjonowania rejonu miasta podczas realizacji projektu

Obszar: Sajgonka

Sily	Słabości
• Lokalizacja • Prywatna własność terenu	• Estetyka, wygląd zewnętrzny
Szanse	Zagrożenia
• Rozwój gospodarczy Nowego Rynku • Zmiana estetyczna budynku – terenu (przebudowa)	• Brak chęci zmian ze strony właścicieli • Brak środków na spełnienie wymogów właścicieli

Obszar: Zieleniec

Sily	Słabości
• Dobra lokalizacja • Duży obszar przekształceń • Akceptacja społeczna dla zmian • Uwarunkowania historyczne	• Przypadkowe zagospodarowanie • Niekorzystna struktura własności
Szanse	Zagrożenia
• Nowe miejsca pracy oraz zachowanie istniejących • Ożywienie terenu • Dobry dostęp do układów komunikacyjnych	• Brak akceptacji dla zmian • Brak środków finansowych

Obszar: Antypodkowa

Sily	Słabości
• Centralne położenie • Bardzo dobra dostępność komunikacyjna • Duży parking • Rozpoznawalność i duża popularność	• Skomplikowany stan obecnej struktury własnościowej • Aktualna niska jakość architektury • Brak, poza handlem i usługami, innych funkcji • Postępujące procesy degradacyjne śródmieścia
Szanse	Zagrożenia
• Możliwość wygenerowania marki własnej Podkowa • Pobudzenie aktywności gospodarczej także w sąsiedztwie Nowego Rynku • Integracja mieszkańców (rozpoznawalne miejsce spotkań)	• Blokujące inwestycję protesty • Niepewne perspektywy finansowania • Możliwość złego skoordynowania innych prac (np. infrastruktura) • Długi czas realizacji

Obszar: przestrzeń publiczna przed Teatrem

Sily	Słabości
• Wielkość, okazałość • Lokalizacja • Bogata historia • Dostępność	• Parking naziemny degraduje przestrzeń • Teren o jednej funkcji • Nie jest przyjazny pieszym i rowerzystom
Szanse	Zagrożenia
• Łatwa możliwość przekształcenia • Przekształcenie przestrzeni wpłynie na ożywienie terenów sąsiednich i zachęci więcej osób do odwiedzania Starego Miasta	• Niezadowolenie społeczne jeśli zmiana funkcji nie będzie towarzyszyć wyznaczeniu nowego parkingu • Postępująca degradacja terenu • Izolacja Starego Miasta

20. Określenie celów przekształceń Nowego Rynku

Na bazie powyższych ustaleń w poszczególnych grupach sformułowano zapisy dotyczące celów przekształceń Nowego Rynku. Przyjęto przy tym, iż cel – to zapis wyznaczający kierunek działania. Zapisy dotyczące celów przekształceń służyć będą zdefiniowaniu szczegółowych działań do podjęcia.

Wśród wypracowanych zapisów dotyczących celu głównego przekształceń znalazły się:

- Przywrócenie do życia przestrzeni Nowego Rynku
- Ożywienie gospodarcze i społeczne
- Ożywienie gospodarcze, kulturalne i turystyczne tego obszaru miasta
- Zrewitalizowanie i pobudzenie gospodarcze wraz z utworzeniem lepszych rozwiązań komunikacyjnych dla tego obszaru
- Zatrzymanie postępującej degradacji śródmieścia poprzez wygenerowanie miejsca integrującego mieszkańców osiedla i miasta, stworzenie enklawy zieleni z istotnym udziałem handlu i usług
- Nadanie miejscu cech wartościowej, atrakcyjnej przestrzeni publicznej

Na tej bazie zaproponowano następujące sformułowanie celu głównego przekształceń:

Kompleksowa rewitalizacja przestrzeni Nowego Rynku.

W ramach prac zespołu planującego sformułowano także propozycje celów szczegółowych dla poszczególnych sfer. Zapisy te obejmują:

Architektura: Podniesienie standardu zabudowy w celu wykreowania nowej wizytówki miasta

Gospodarka: Ożywienie gospodarcze w rejonie Starego Miasta, Tumskiej i okolic; Podniesienie prestiżu lokalizacji w tym rejonie

Spółeczeństwo: Stworzenie możliwości rekreacji i wypoczynku dla różnych grup wiekowych

Zarządzanie: Pozyskanie funduszy, zarządzanie funduszami, przekazanie zrealizowanego projektu w zarządzanie kompetentnej instytucji

Infrastruktura i technika: zapewnienie dostępności mediów determinujących jakość zamieszkania, życia oraz działalności gospodarczej i kulturalnej

Urbanistyka: Wprowadzenie funkcji rekreacyjnej i integracyjnej w otoczeniu zieleni

21. Określenie projektów i przedsięwzięć do realizacji

Na bazie uprzednio wypracowanych rezultatów każda z grup roboczych sformułowała szereg szczegółowych projektów i przedsięwzięć, możliwych do ujęcia w uszczegółowieniu Lokalnego Programu Rewitalizacji dla obszaru. Zapisy te podzielono na grupy, odnoszące się do poszczególnych typów rewitalizacji:

Sformułowania te przedstawiają się następująco:

Sfera: Architektura

1. Budowa Podkowy
2. Likwidacja Antypodkowy – Spółdzielnia Rzemieślnicza „Wielobranżowa”
3. Budowa obiektu – symbolu miasta (znaku identyfikacyjnego)
4. Budowa parkingów podziemnych
5. Budowa punktu czerpania wody oligoceńskiej
6. Renowacja kamienic (elewacje i podwórza)

Sfera: Gospodarcza

1. Preferencyjne podatki dla inwestorów
2. Fundusze na renowację budynków zabytkowych
3. Preferencyjne czynsze dla użytkowników lokali
4. Pozyskanie funduszy UE na budowę parkingu podziemnego
5. Pozyskanie funduszy na przebudowę infrastruktury

Sfera: Społeczna

1. Likwidacja zjawisk patologicznych
2. Monitoring obszaru
3. Zapewnienie bezpieczeństwa
4. Alternatywny sposób na spędzanie wolnego czasu
5. Zmiana nastawienia społecznego do tego miejsca
6. Rozwój kulturalny

Sfera: Urbanistyka

1. Wyprowadzenie parkingu z powierzchni placu pod ziemię
2. Wytworzenie zielonej plaży
3. Kompleksowy projekt nowych nasadzeń z zachowaniem wartościowej istniejącej zieleni
4. Wytworzenie nowych ciągów pieszych, rowerowych, biegowych, rolkowych
5. Skomunikowanie palcu północnego i południowego z ciągami komunikacyjnymi miejskimi

Sfera: Infrastruktura i technika

1. Inwentaryzacja stanu obecnego
2. Budowa sieci C.O.

3. Budowa sieci gazowej (ewentualnie)
4. Uporządkowanie (rozdział) i dostosowanie kanalizacji do nowych potrzeb
5. Modernizacja sieci elektrycznej
6. Połączenie z zewnętrzną infrastrukturą drogową

Sfera: Zarządzanie

1. Pozyskanie funduszy
2. Wybór rzetelnego i kompetentnego wykonawcy
3. Dobra firma projektowa
4. Plan zabudowy przestrzennej
5. Zawiązanie partnerstwa na rzecz projektu
6. Powołanie zespołu prowadzącego projekt

22. Hierarchizacja projektów – wybór najważniejszych z nich

Sformułowane na poprzednim etapie prac propozycje projektów i przedsięwzięć do realizacji poddane zostały następnie publicznej ocenie co do ich ważności i pilności dla rewitalizacji dzielnicy. Ocena ta dokonana została metodą głosowania. Każdy z uczestników otrzymał po 3 samoprzylepne punkty w odniesieniu do kwestii ważności oraz – kolejne 3 – dla głosowania nad pilnością poszczególnych projektów. W rezultacie wybrano projekty i przedsięwzięcia do bardziej szczegółowego opracowania.

Szczegółowe wyniki głosowania przedstawiają się następująco:

Symbol i nazwa projektu	Razem
A1. Budowa Podkowy	14
A2. Likwidacja / przebudowa Antypodkowy	21
A3. Budowa obiektu – Symbolu miasta	7
A4. Budowa parkingów podziemnych	72
A5. Budowa punktu czerpania wody oligoceńskiej	0
A6. Renowacja kamienic i podwórek	28
G1. Preferencyjne podatki dla inwestorów	6
G2. Preferencyjny fundusz renowacji budynków dla Nowego Rynku	0
G3. Preferencyjne czynsze dla użytkowników lokali	1
S1. Likwidacja zjawisk patologicznych	9
S3. Zapewnienie bezpieczeństwa	8
S4. Alternatywny sposób spędzania czasu wolnego	12
S5. Zmiana nastawienia społeczeństwa do miejsca	0
S6. Rozwój kulturalny	1
U2. Zielona plaża	4
U3. Uporządkowanie istniejących i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni	31
U4. Nowe ciągi piesze, rowerowe, biegowe, rolkowe	10
U5. Kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego obszaru	32
I2. Kompleksowa przebudowa sieci podziemnych	32
Z4. Opracowanie planu miejscowego	46
Z5. Zawiązanie partnerstwa na rzecz projektu	14
Z6. Powołanie zespołu prowadzącego projekt	34

Na tej bazie wyłoniono grupę projektów do dalszego opracowania. Na liście tej znalazły się:

A2. Likwidacja / przebudowa Antypodkowy
A4. Budowa parkingów podziemnych
A6. Renowacja kamienic i podwórek
U3. Uporządkowanie istniejących i wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni
U5. Kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego obszaru
I2. Kompleksowa przebudowa sieci podziemnych
Z4. Opracowanie planu miejscowego
Z6. Powołanie zespołu prowadzącego projekt

23. Szczegółowe opisanie wybranych projektów i przedsięwzięć

Dla wybranych w głosowaniu projektów opracowano w trakcie kolejnej sesji warsztatowej elementy tzw. „fiszek projektowych”. Dokonano tego na bazie wzorcowej tabeli. Pozwoliło to na określenie dla każdego z projektów i przedsięwzięć takich elementów jak:

- Centralny cel projektu
- Znaczenie projektu dla rewitalizacji dzielnicy
- Zakładany zakres projektu
- Oczekiwane wyniki realizacji projektu
- Zakładany sposób finansowania realizacji projektu
- Zakładany sposób realizacji projektu

Projekt: U3 – Uporządkowanie istniejącej oraz wprowadzenie nowej zieleni

Centralny cel projektu:

- Stworzenie enklawy zieleni w centrum miasta
- Zacienienie miejsc rekreacji i komunikacji
- Zieleń – narzędzie do poprawy estetyki architektonicznej placu

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Zieleń jako magnes przyciągający mieszkańców i turystów wszystkich grup wiekowych
- Zwiększenie atrakcyjności miejsca
- Poprawa jakości powietrza, zwiększenie wilgotności i miłego zacienienia

Zakładany zakres projektu:

- Analiza stanu istniejącego
- Kompleksowy projekt zieleni dla placu ze szczególnym uwzględnieniem zachowania starodrzewia
- Stworzenie zielonej plaży
- Nasadzenie zieleni wysokiej, średniej i niskiej
- Profesjonalna pielęgnacja (arborystyczna) istniejących starych drzew

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Stworzenie miejsca przyjaznego wypoczynkowi o wyjątkowych rozwiązaniach architektury zieleni
- Wypełnienie ludźmi nowej przestrzeni miejskiej
- Podniesienie wartości komercyjnej otaczającej części miasta
- Rozwiązania służące przyszłym pokoleniom

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Budżet miasta
- Budżet województwa
- Budżet państwa
- Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

Urząd Miasta + Miejski Zarząd Dróg + organizacje pozarządowe

Projekt: Z6 Powołanie zespołu prowadzącego projekt

Centralny cel projektu:

- Powołanie kompetentnego, partnerskiego zespołu koordynującego całość działań w rejonie Nowego Rynku

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Zapewni sprawną realizację celów poszczególnych projektów
- Minimalizacja ryzyka konfliktów społecznych
- Sprawny przepływ informacji

Zakładany zakres projektu:

- Właściwy dobór członków zespołu
- Umocowanie zespołu – uchwała Rady Miasta
- Określenie zasad i kompetencji
- Określenie zasad kontroli prac zespołu

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Sprawna realizacja procesu rewitalizacji obszaru Nowego Rynku

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Budżet miasta

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Prezydent i Rada Miasta

Projekt: A2 – Likwidacja / przebudowa Antypodkowy

Centralny cel projektu:

- Podniesienie standardu przestrzeni publicznej centrum miasta

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Nowa, nowoczesna forma architektury w centrum miasta
- Ożywienie gospodarcze, społeczne poprzez rozszerzenie funkcji obiektów i przestrzeni publicznej
- Podniesienie standardu zabudowy w najbliższym sąsiedztwie

Zakładany zakres projektu:

LIKWIDACJA:

- Budowa obiektu w nowej lokalizacji, w obszarze rynku z uwzględnieniem historycznej lokalizacji
- Budowa obiektu w nowej formie architektonicznej

PRZEBUDOWA:

- Modernizacja obiektu w celu przystosowania do nowych funkcji
- Podniesienie standardu istniejącej zabudowy

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Utworzenie nowego symbolu miasta
- Zmiana i poprawa wizerunku centrum miasta
- Uporządkowanie struktury własności

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Partnerstwo publiczno – prywatne (gmina i spółdzielnia)
- Fundusze europejskie

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Partnerstwo publiczno - prywatne (konsorcjum, spółka celowa)

Projekt: U5 – Kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego

Centralny cel projektu:

- Przebudowa układu stanowiącego kręgosłup całego obszaru, wpływającego na dostępność, połączenie z obszarami sąsiednimi

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Warunek niezbędny do zintensyfikowania procesów rewitalizacji
- Aktywizacja Śródmieścia, odzyskanie znaczenia Śródmieścia w strukturze miasta
- Pozwala na wprowadzenie nowych inwestycji w przestrzeni Nowego Rynku

Zakładany zakres projektu:

- Opracowanie kompleksowego programu budowy z podziałem na etapy
- Sprawdzenie, pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania
- Sukcesywna realizacja kolejnych etapów

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Usprawnienie dostępu komunikacyjnego z możliwością pozostawienia samochodu
- Udostępnienie przestrzeni pieszym, rowerzystom, itd.
- Wykształcenie głównego punktu komunikacyjnego
- Odzyskanie znaczenia Śródmieścia w strukturze miasta

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Środki własne gminy
- Środki zewnętrzne, unijne

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Gmina w porozumieniu z właścicielami okolicznych nieruchomości
- Partnerstwo publiczno – prywatne

Projekt: I2 – Kompleksowa przebudowa sieci infrastruktury podziemnej

Centralny cel projektu:

- Wyposażenie obszaru w niezbędne media dla obiektów handlowo-usługowych oraz mieszkańców w kontekście celowego zagospodarowania
-

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Podniesienie standardu życia mieszkańców i obsługi użytkowników komercyjnych
 - Obniżenie emisji gazów i pyłów
-

Zakładany zakres projektu:

- Inwentaryzacja stanu istniejącego
 - Przebudowa i rozdzielenie kanalizacji sanitarnej i deszczowej
 - Doprowadzenie sieci gazowej
 - Doprowadzenie sieci ciepłowniczej
 - Przebudowa i wzmocnienie infrastruktury elektrycznej
 - Rozbudowa kanałów teletechnicznych
 - Przebudowa infrastruktury podziemnej w miejscu lokalizacji wjazdu do parkingu podziemnego
-

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Poprawa jakości życia mieszkańców
 - Wysoka wydajność i bezawaryjność działania sieci
 - Możliwość atrakcyjnego oświetlenia terenu
 - Zmniejszenie szkodliwych emisji (w tym – dwutlenku węgla)
-

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Środki budżetu miasta Płocka,
 - Fundusze właścicieli poszczególnych obiektów
 - Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska
 - Środki UE
-

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Budżet miasta Płocka
- Gestorzy sieci
- Lokalni inwestorzy

Projekt: Z4 – opracowanie MPZP

Centralny cel projektu:

- Ustalenie zasad zagospodarowania przestrzennego w formie prawa miejscowego
-

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Główna wytyczna dla przekształceń i realizacji kompleksowej rewitalizacji
 - Pewność i gwarancja stałości projektu (sposobu zagospodarowania)
-

Zakładany zakres projektu:

- Wyznaczenie granic opracowania
 - Zbadanie oczekiwań społecznych – ewentualnie konkurs architektoniczno – urbanistyczny
 - Przeprowadzenie wstępnych analiz (np. urbanistycznych, architektonicznych, geologicznych, ekologicznych, ekonomicznych, transportowych itd.)
 - Powołanie zespołu projektowego
 - Uzgodnienia, konsultacje, debata publiczna
 - Skonkretyzowanie zapisów MPZP
-

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Uchwalenie planu miejscowego i jego realizacja ze skonkretyzowaniem zakazów i nakazów co do przyszłych kwartałów, działek
-

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Budżet gminy, miasta z ewentualnym wsparciem z funduszy prywatnych (PPP)
-

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Urząd Miasta Płocka (prezydent – procedura – rada – uchwalenie)
- Konsultacje społeczne
- Dyskusja społeczna
- Współpraca z innymi organami i podmiotami publicznymi oraz gospodarczymi

Projekt: A6 – Renowacja kamienic i podwórek

Centralny cel projektu:

- Rozszerzenie przestrzeni publicznej
 - Podniesienie standardu i rozszerzenie oferty funkcjonalnej (podwórka)
-

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Rewaloryzacja techniczna budynków
 - Wprowadzenie nowych funkcji budynków
 - Zwiększenie intensywności wykorzystania miejsca
-

Zakładany zakres projektu:

- Uporządkowanie architektoniczne pierzei
 - Uporządkowanie i zagospodarowanie podwórek jako przestrzeni publicznej
 - Przebudowa i zapewnienie dostaw mediów
 - Renowacja i remonty budynków
-

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Uzyskanie nowej przestrzeni handlowo- usługowej
 - Podniesienie standardu i poprawa oferty mieszkaniowej
 - Zwiększenie i zróżnicowanie oferty Nowego Rynku
 - Podniesienie estetyki i atrakcyjności tej części miasta
-

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Środki prywatne
 - Środki gminy (np. ulgi podatkowe, preferencyjne kredyty itd.)
 - Środki zewnętrzne (np. Jessica)
-

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Właściciele
- Pomoc Ratusza

Projekt: A4 – Budowa parkingu podziemnego

Centralny cel projektu:

- Zapewnienie miejsc parkingowych dla poprawy funkcjonowania Starego Miasta i ulokowanie ich pod ziemią

Znaczenie projektu dla rewitalizacji obszaru:

- Warunek sprawnego funkcjonowania Starego Miasta
- Odciążenie ulic lokalnych od parkujących samochodów
- Ożywienie i uatrakcyjnienie rejonu
- Poprawa komunikacji w tym obszarze miasta

Zakładany zakres projektu:

- Wystąpienie do dostawców mediów o warunki techniczne
- Wystąpienie o warunki zabudowy
- Opracowanie koncepcji i dokumentacji projektowej oraz kosztorysów
- Pozyskanie środków na finansowanie inwestycji
- Uzyskanie pozwolenia na budowę
- Wybór generalnego wykonawcy
- Realizacja inwestycji
- Uzyskanie pozwoleń na użytkowanie

Oczekiwane wyniki realizacji projektu:

- Powiększenie ilości miejsc parkingowych w rejonie Starego Miasta
- Poprawienie komfortu funkcjonowania mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych działających w rejonie

Zakładany sposób finansowania realizacji projektu:

- Budżet Miasta
- Środki zewnętrzne z funduszy europejskich

Zakładany sposób realizacji projektu (jaki podmiot będzie go realizował):

- Spółka gminna

24. Analiza SWOT dla poszczególnych projektów i przedsięwzięć

Dla każdego z zaproponowanych projektów i przedsięwzięć wypracowano także zapisy analizy SWOT. Przedstawiają się one następująco:

Projekt: U3 – uporządkowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni

Sily	Słabości
• Masowe poparcie społeczne • Centralne położenie w mieście • Jedyny taki duży obszar do zagospodarowania zielenią w całym Śródmieściu	• Negatywne nastawienie części społeczeństwa do miejsc zielonych • Kolizje z infrastrukturą podziemną
Szanse	Zagrożenia
• Wypełnienie ludźmi nowej przestrzeni miejskiej • Podniesienie wartości komercyjnej otaczającej części miasta • Rozwiązanie służące przyszłym pokoleniom	• Realizacja projektu jako ostatniego etapu całości • Długi czas oczekiwania na efekty

Projekt: Z6 – powołanie zespołu prowadzącego projekt

Sily	Słabości
• Partnerski charakter • Połączenie czynnika społecznego z kompetencją, wiedzą i doświadczeniem fachowców	• Różnorodność partnerów, interesów • Nowy twór – brak wzorców
Szanse	Zagrożenia
• Chęć działania społeczeństwa	• Zmonopolizowanie zespołu przez jedną ze stron • Brak zgody Rady Miasta

Projekt: A2 – likwidacja, przebudowa Antypodkowy

Sily	Słabości
• Lokalizacja w centrum miasta • Obecny, niski stan zabudowy – motywacja do wspólnych działań inwestycyjnych • Akceptacja społeczna zmian • Utrwalona lokalizacja podstawowych i zanikających usług	• Zróżnicowana struktura własnościowa • Zróżnicowane stanowiska dotyczące wizji przebudowy obiektu • Ograniczona powierzchnia użytkowa obiektu
Szanse	Zagrożenia
• Możliwość pozyskania środków unijnych • Zawiązanie partnerstwa publiczno-prywatnego	• Brak środków finansowych • brak porozumienia między właścicielami gruntu i obiektu • minięcie się z aktualnymi potrzebami usługobiorców

Projekt: Kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego

Sily	Słabości
• położenie obszaru • dostępność obszaru • silna presja mieszkańców do wprowadzenia zmian	• problemy związane z własnością nieruchomości, gruntów – budynek Antypodkowy będący własnością prywatną i dzielący plac na dwie połowy
Szanse	Zagrożenia
• pobudzenie do rozwoju całej dzielnicy Śródmieścia • zmiana przyzwyczajeń sposobu spędzania wolnego czasu w Śródmieściu dzięki zaproponowaniu atrakcyjnej oferty rekreacyjno-kulturalnej alternatywnej do galerii handlowej	• konieczność pozyskania dużych środków finansowych • konieczność przebudowy infrastruktury podziemnej w pierwszej kolejności może blokować inwestycję

Projekt: I2 – kompleksowa przebudowa sieci infrastruktury podziemnej

Sily	Słabości
• centralne położenie w mieście • sieci infrastruktury są podstawą do przebudowy całego terenu	• brak rozdziału sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej • niejednolita struktura własnościowa projektowanego terenu
Szanse	Zagrożenia
• możliwość finansowania ze środków zewnętrznych • opracowanie MPZP • potraktowanie przez Gminę - Miasto Płock Nowego Rynku jako priorytetu do rewitalizacji	• brak akceptacji poszczególnych właścicieli na przebudowę (realizację projektu) • ograniczona dostępność środków z budżetu miasta Płocka

Projekt: Z4 – Opracowanie MPZP

Sily	Słabości
• akceptacja społeczna	• wielość podmiotów, które będą wpływały na kształt i możliwość uchwalenia MPZP
Szanse	Zagrożenia
• podniesienie atrakcyjności Nowego Rynku • uregulowanie i uporządkowanie przyszłego zagospodarowania	• brak realizacji z uwagi między innymi na brak funduszy • brak podjęcia działań zmierzających do zrealizowania przedsięwzięcia

Projekt: A6 – Renowacja kamienic i podwórek

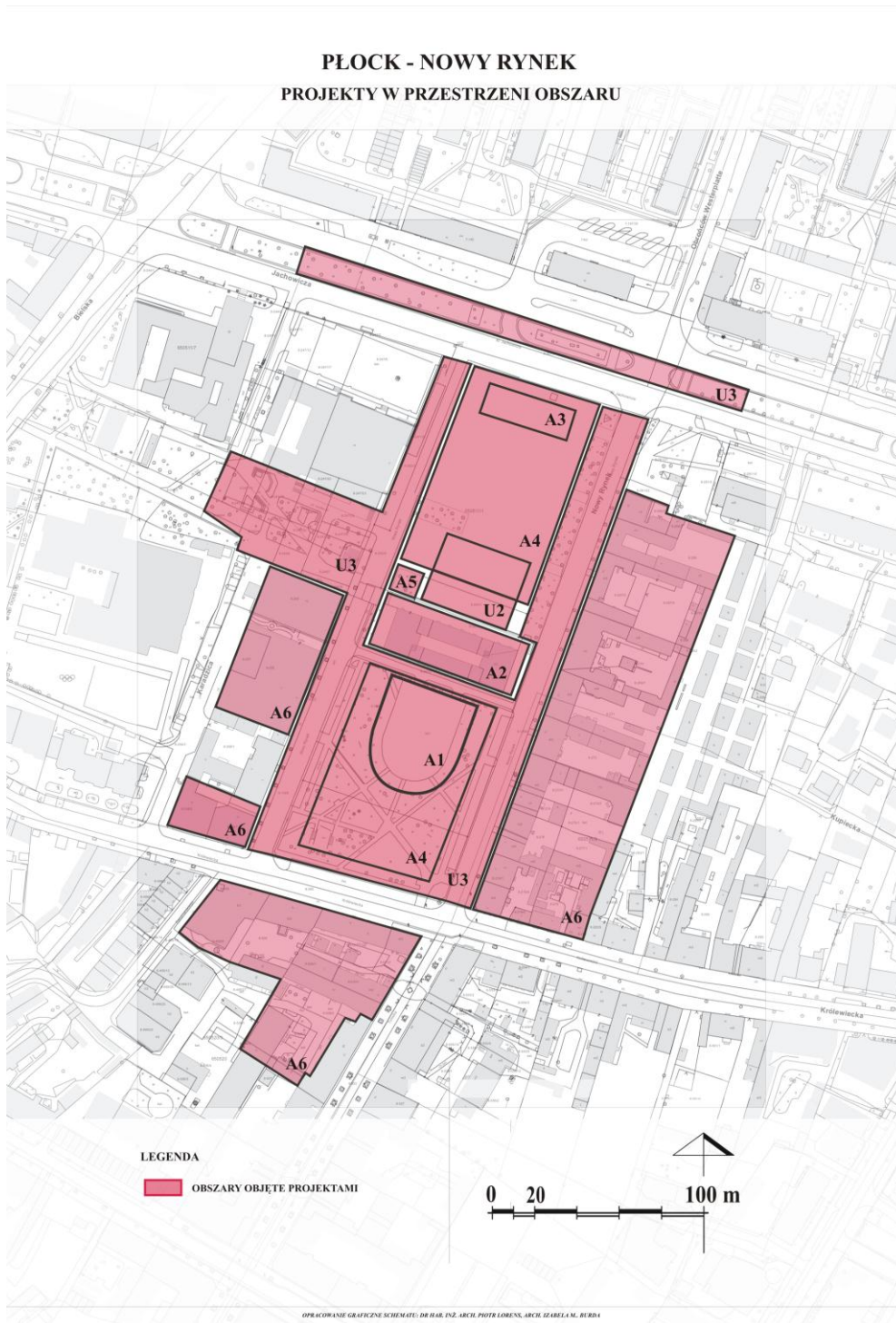
Sily	Słabości
• jest to element kompleksowej rewitalizacji całego obszaru Nowego Rynku	• decydująca rola słabego kapitału prywatnego • zły stan techniczny budynków i podwórek • słaba funkcjonalność mieszkaniowa • bardzo uboga infrastruktura • wysokie bariery formalne (kredyty itd.)
Szanse	Zagrożenia
• uatrakcyjnienie obszaru Nowego Rynku • przyciągnięcie nowych klientów i mieszkańców poprzez inwestycje w obszarze Nowego Rynku • możliwość uzyskania finansowania zewnętrznego (środki unijne)	• Zaniechanie lub brak działań porządkujących komunikację i infrastrukturę • Nieuwzględnienie Nowego Rynku (projektu) w planie zagospodarowania przestrzennego

Projekt: A4 – Budowa parkingu podziemnego

Sily	Słabości
• Podniesienie standardu funkcjonowania Nowego Rynku i Starego Miasta • Ożywienie ruchu • Ułatwienie dostępu mieszkańców Płocka do urzędów i instytucji, usług i handlu w Śródmieściu	• Duży koszt inwestycji
Szanse	Zagrożenia
• Duże poparcie społeczne dla realizacji inwestycji	• Zagęszczenie infrastruktury podziemnej • Utrudnienie organizacji ruchu w czasie budowy • Warunki gruntowe

25. Określenie lokalizacji projektów na obszarze objętym opracowaniem

Kolejnym etapem prac dotyczących poszczególnych projektów i przedsięwzięć stało się określenie zakresu przestrzennego tychże. W trakcie dyskusji plenarnej przeanalizowano zakres przestrzenny każdego z wybranych projektów. Wyniki przedstawiono na rycinie poniżej:

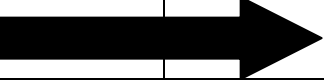


Ryc. 15. Zakres przestrzenny poszczególnych projektów i przedsięwzięć

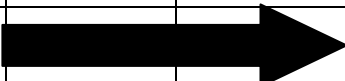
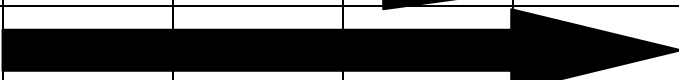
26. Określenie horyzontu czasowego realizacji poszczególnych projektów

Podsumowaniem prac nad poszczególnymi projektami stało się określenie horyzontu czasowego ich realizacji. Przyjęto przy tym perspektywę czasową 2014-2020. Wnioski z dyskusji zanotowano na przygotowanym wykresie Gant’a:

Projekt: A4 – Budowa parkingu podziemnego

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Wystąpienie do dostawców mediów o warunki techniczne							
2.	Wystąpienie o warunki zabudowy							
3.	Opracowanie koncepcji dokumentacji projektu i kosztorysu							
4.	Pozyskanie środków na finansowanie inwestycji							
5.	Uzyskanie pozwolenia na budowę							
6.	Wybór wykonawcy inwestycji							
7.	Realizacja inwestycji							
8.	Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie							

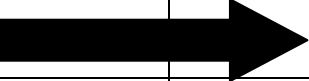
Projekt: U3 – uporządkowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Analiza stanu istniejącego i inwentaryzacja starodrzewia							
2.	Projekt zieleni plus zabezpieczenie środków							
3.	Zabezpieczenie istniejących drzew i pielęgnacja							
4.	Realizacja projektu							

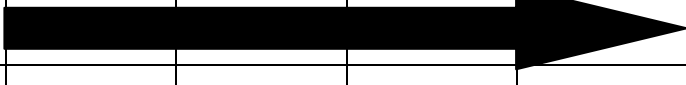
Projekt: Z6 – Powołanie zespołu prowadzącego projekt

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Określenie zasad i kompetencji							
2.	Dobór członków zespołu							
3.	Umocowanie zespołu							
4.	Kontrola prac zespołu							

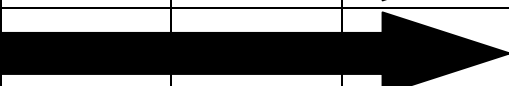
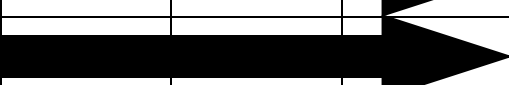
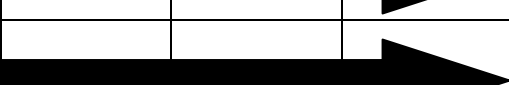
Projekt: A2 – Likwidacja / przebudowa Antypodków

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Konsultacja społeczna i porozumienie z właścicielami gruntów							
2.	Plan miejscowy							
3.	Wybór projektanta koncepcji (przetarg, konkurs z wyłonieniem projektanta)							
4.	Akceptacja koncepcji przez wszystkie strony porozumienia							
5.	Wystąpienie o środki unijne							
6.	Projekt budowy, uzyskanie pozwolenia na budowę							
7.	Przetarg na wykonawstwo							
8.	Budowa							

Projekt: U5 – Kompleksowa przebudowa układu komunikacyjnego

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Opracowanie kompleksowego programu budowy z podziałem na etapy							
2.	Opracowanie dokumentacji projektowej							
3.	Sprawdzenie możliwości pozyskania środków finansowych zewnętrznych							
4.	Partnerstwo publiczno-prywatne							
5.	Aplikowanie o środki finansowe zewnętrzne							
6.	Realizowanie kolejnych etapów inwestycji							

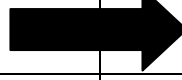
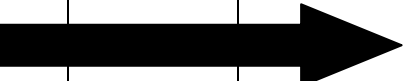
Projekt: I2 – Kompleksowa przebudowa sieci infrastruktury podziemnej

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Inwentaryzacja stanu istniejącego							
2.	Przebudowa i rozdzielenie istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej							
3.	Doprowadzenie sieci gazowej							
4.	Doprowadzenie sieci ciepłowniczej							
5.	Przebudowa i wzmocnienie sieci elektrycznej							
6.	Rozbudowa kanałów teletechnicznych							
7.	Przebudowa infrastruktury podziemnej w miejscu lokalizacji wjazdu do parkingu							

Projekt: Z4 – Opracowanie Miejscowego Planu Zagospodarowanie Przestrzennego

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Analiza zasadności i uchwała Rady Miasta							
2.	Konkurs na opracowanie zagadnienia							
3.	Opracowanie MPZP							

Projekt: A6 – Renowacja kamienic i podwórek

Nr	Działanie	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.	Uporządkowanie architektoniczne pierzei							
2.	Uporządkowanie i zagospodarowanie podwórek jako przestrzeni publicznych							
3.	Przebudowa i zapewnienie dostaw mediów							
4.	Renowacja i remonty budynków							

27. Ustalenie systemu monitorowania i realizacji całości programu

W trakcie dyskusji w podgrupach próbowano także odpowiedzieć na pytania:

- Kto powinien być odpowiedzialny za realizację całości przedsięwzięcia?
- Kto powinien być odpowiedzialny za monitoring całości przedsięwzięcia?

W trakcie sesji plenarnej przyjęto iż:

- realizacją całości projektu powinna zająć się **specjalna spółka publiczno – prywatna;**
- za monitoring realizacji całości odpowiedzialny powinien być **zespół o społecznym charakterze, powołany przez władze miejskie i gromadzący przedstawicieli wszystkich interesariuszy przedsięwzięcia.**

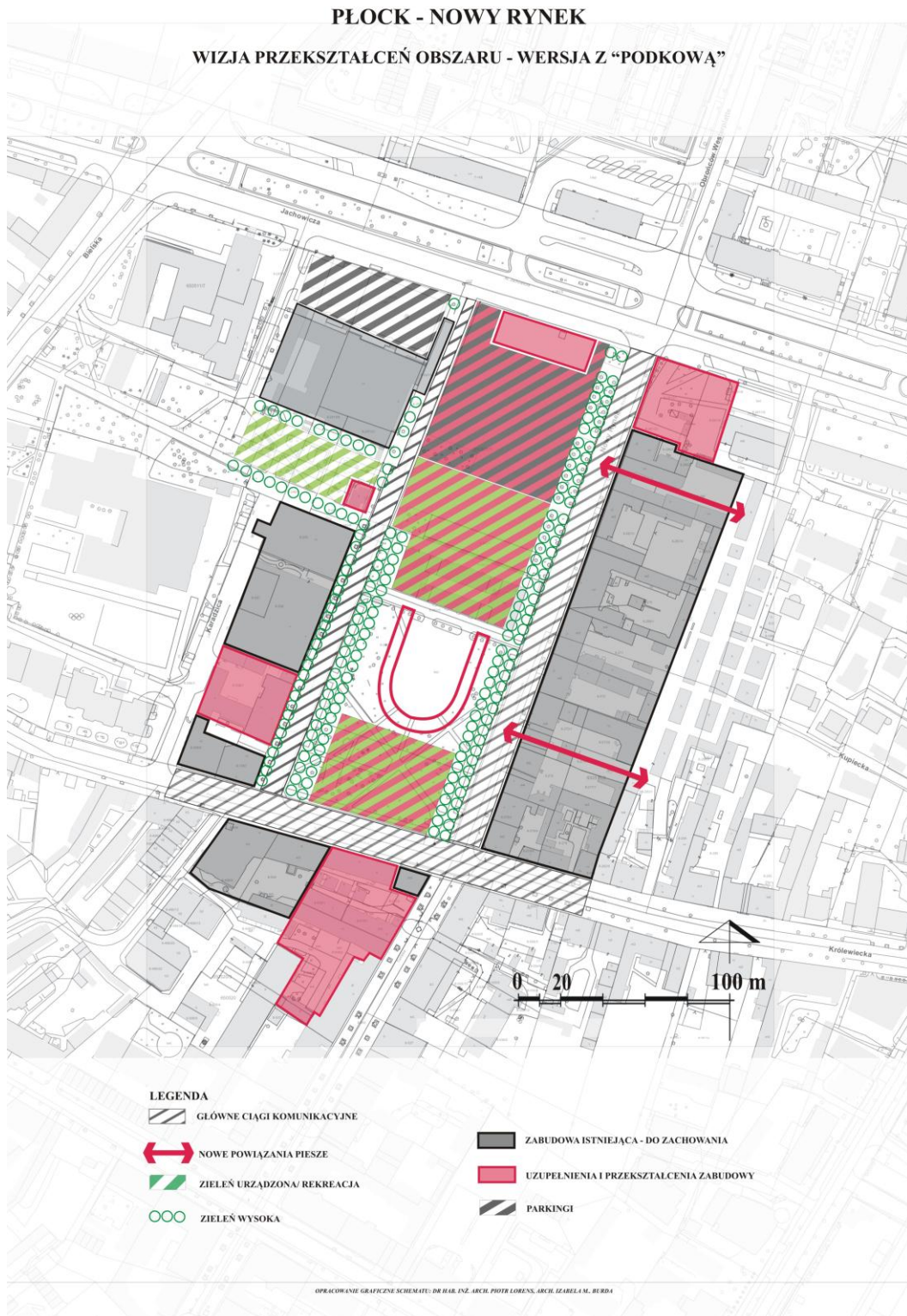
28. Prezentacja wizji rozwoju Nowego Rynku

Końcowym etapem prac warsztatowych stała się prezentacja wizji ukształtowania przestrzeni Nowego Rynku. Wypracowano ją na bazie koncepcji pojawiających się na rysunkach szczegółowych, wypracowanych przez poszczególne grupy. Ma ona charakter szkicowy – stanowić może podstawę do dalszego opracowania projektowego. Przedstawiono ją na rycinie poniżej:



Ryc. 16. Wizja rozwoju – wersja „kompromisowa” wypracowana na warsztatach

Jednak w trakcie dyskusji plenarnej okazało się, że nie wszyscy uczestnicy spotkania zgadzają się na jej przyjęcie. Dlatego też – do dalszych rozważań – opracowano dwa kolejne warianty „skrajne”: z odbudową tzw. Podkowy i z całkowitą rezygnacją z tej koncepcji. Zaprezentowano je na poniższych rycinach:



Ryc. 17. Wizja rozwoju – wersja z „Podkową”



29. Podsumowanie całości warsztatów

W trakcie warsztatów wypracowano szereg elementów mogących złożyć się na koncepcję rewitalizacji obszaru Nowego Rynku w Płocku. Materiał ten możliwy jest do wykorzystania przy aplikowaniu o fundusze zewnętrzne, a uspołeczniiony sposób jego wypracowania gwarantuje konsens głównych interesariuszy programu co do zasadniczych kierunków działania.

Równocześnie wypracowano materiał bazowy do określenia koncepcji przestrzennego zagospodarowania obszaru. Materiał ten posłużyć może opracowaniu lub weryfikacji dokumentów planistycznych dla przedmiotowego obszaru. **Z uwagi jednak na ujawnione różnice zdań co do kluczowego elementu zagospodarowania obszaru – czyli ew. odbudowy tzw. Podkowy – koniecznym jest w pierwszym rzędzie podjęcie ostatecznej decyzji co do tego zagadnienia.** Jest to warunkiem kontynuacji prac nad koncepcją zagospodarowania przestrzeni oraz innymi dokumentami, w tym – zapisami planu miejscowego.

Dopiero ostateczna decyzja w tym względzie pozwoli na ustalenie bazy do sformułowania aplikacji o fundusze zewnętrzne na realizację całości przedsięwzięcia.