

3. WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI

ZAKRES I CHARAKTER OPRACOWANIA

W rozdziale przedstawiono wytyczne projektowe opracowane na podstawie wniosków i rekomendacji zebranych w pierwszej części projektu. Wytyczne te mają charakter zarówno opisowy, jak i graficzny, a ich celem jest wskazanie zasad kształtowania przestrzeni oraz priorytetowych kierunków działań w obszarze „Łącznika”.

Zaproponowane rozwiązania zostały poddane dodatkowym konsultacjom społecznym w ramach warsztatów projektowych przeprowadzonych we wrześniu 2025 roku, z udziałem mieszkańców oraz przedstawicieli lokalnych instytucji.

Wytyczne nie stanowią gotowej koncepcji zagospodarowania terenu w sensie projektu realizacyjnego, lecz są narzędziem porządkującym postulowane przez mieszkańców kierunki zmian w przestrzeni. Stanowią one uzgodniony społecznie zbiór rozwiązań, który może zostać bezpośrednio wykorzystany na etapie opracowywania szczegółowych projektów urbanistycznych, architektonicznych i infrastrukturalnych.

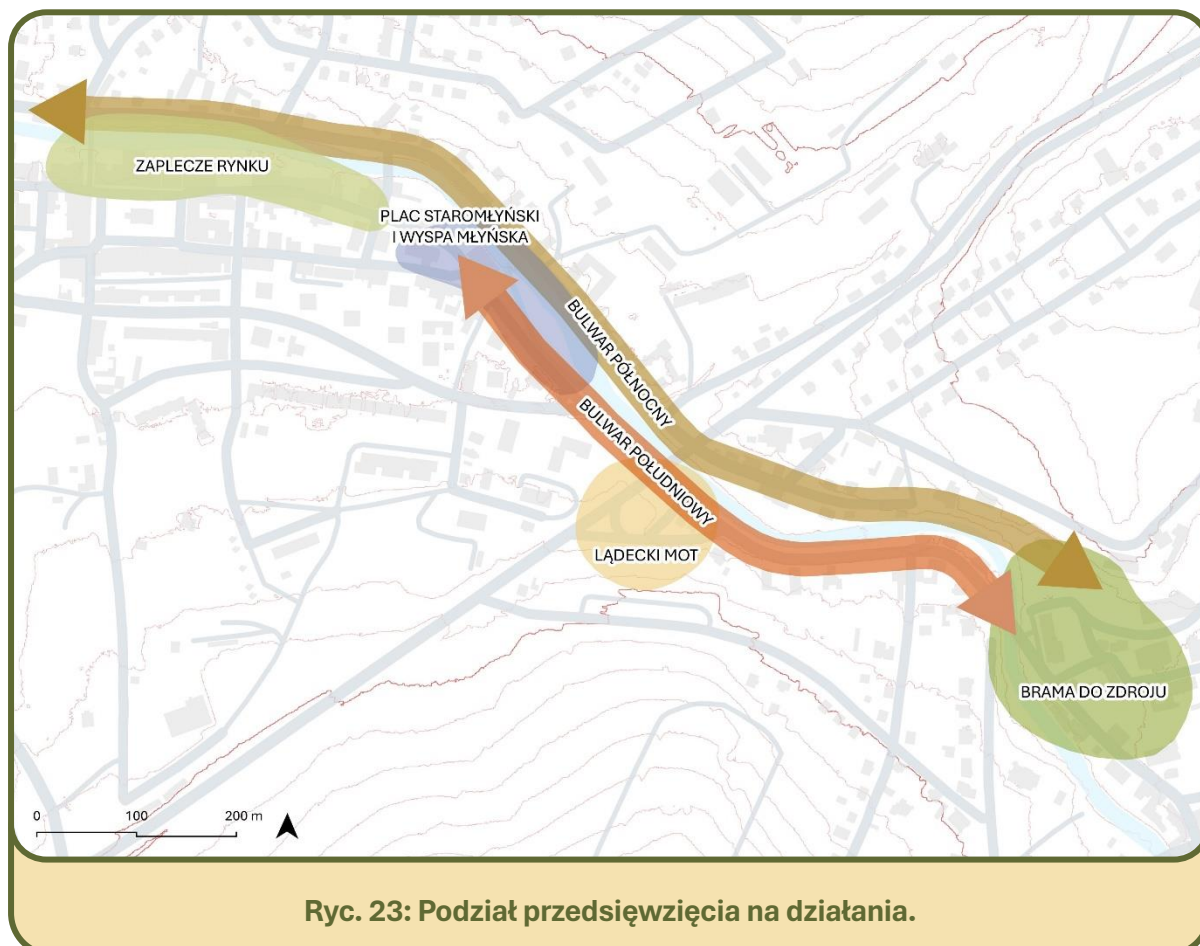
Stopień szczegółowości poszczególnych wytycznych jest zróżnicowany, co wynika z faktu, że prace nad opracowaniem były prowadzone równolegle z trwającą odbudową miasta po powodzi z 2024 roku. W kilku przypadkach proponowane zmiany były na bieżąco implementowane do prowadzonych już działań inwestycyjnych, stanowiąc element wspomagający proces odbudowy i rewitalizacji.

STRUKTURA KONCEPCYJNA PROJEKTU „ŁĄCZNIK”

Całość przedsięwzięcia „Łącznik” obejmuje sześć skoordynowanych działań przestrzennych, których wspólnym celem jest realizacja spójnego i funkcjonalnego fragmentu miasta, łączącego historyczne Stare Miasto ze strefą uzdrowiskową.

Podstawowym elementem kompozycyjnym projektu jest Bulwar Południowy, zlokalizowany wzdłuż ul. Kościuszki – od placu Staromłyńskiego po rejon budynku „Barbara”. Stanowi on kluczową oś przestrzenną, integrującą strukturę miejską oraz przywracającą rzece Białej Łądeckiej należne jej znaczenie w krajobrazie miejskim.

Komplementarnym elementem jest Bulwar Północny – pas terenu położony na północ od koryta rzeki, rozciągający się od ul. Widok (na zachód od Mostu Złotostockiego) po ul. Nadbrzeżną. Bulwar ten ma pełnić funkcję uzupełniającą wobec południowego nabrzeża, stanowiąc alternatywną trasę spacerową oraz przestrzeń rekreacji i wypoczynku. Oba bulwary planuje się spiąć szeregiem kładek.



Na zapleczu północnej pierzei kamienic Rynku przewiduje się utworzenie półpublicznej przestrzeni nadrzecznej – Zaplecza Rynku. Obszar ten będzie przeznaczony głównie dla mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu jego dostępności dla turystów. Funkcja tego miejsca ma łączyć walory rekreacyjne z integracją lokalnej społeczności.

Strefę wejściową do Starego Miasta wyznaczać będą Plac Staromłyński z Wyspą Młyńską – przestrzeń o mniej formalnym, rekreacyjnym charakterze, stanowiące swoistą „przedsionkową” strefę miejską, łączącą funkcje komunikacyjne i społeczne.

W centralnym punkcie miasta, w rejonie głównego węzła komunikacyjnego, na Skwerze Unii Europejskiej, planowana jest realizacja Łądeckiego MOT-u (Miejsca Obsługi

Turystów) – obiektu o funkcji informacyjno-usługowej, przeznaczonego do obsługi ruchu turystycznego, w tym komunikacji zbiorowej i indywidualnej.

Na wschodnim krańcu „Łącznika”, w rejonie budynku „Barbara”, mostu oraz ul. Zamkowej, przewidziano realizację Bramy do Zdroju – przestrzeni o charakterze reprezentacyjnym, stanowiącej symboliczne przejście pomiędzy strefą miejską a uzdrowską częścią Łądko-Zdroju.

WYTYCZNE DO ŁĄCZNIKA STAREGO MIASTA Z CZĘŚCIĄ UZDROWISKOWĄ ŁĄDKA-ZDROJU

1. BULWAR POŁUDNIOWY

Droga o charakterze miejskiego bulwaru łączącego Rynek ze Zdrojem. Obszar działania obejmuje ul. Kościuszki od Placu Staromłyńskiego do dawnego Mostu Zamkowego (przy budynku Barbara).

2. BULWAR PÓŁNOCNY

Droga o charakterze zielonego bulwaru. Obszar działania to ul. Widok od Mostu Złotostockiego, ul. Klonowa i ul. Nadbrzeżna. Stanowi alternatywną, zazielenioną trasę łączącą Rynek ze Zdrojem.

3. ZAPLECZE RYNKU

Zielony półpubliczny bulwar na tyłach zabudowy rynku, służący jako miejsce odpoczynku dla mieszkańców i cichy zaułek dla turystów.

4. PLAC STAROMŁYŃSKI I WYSPA MŁYŃSKA

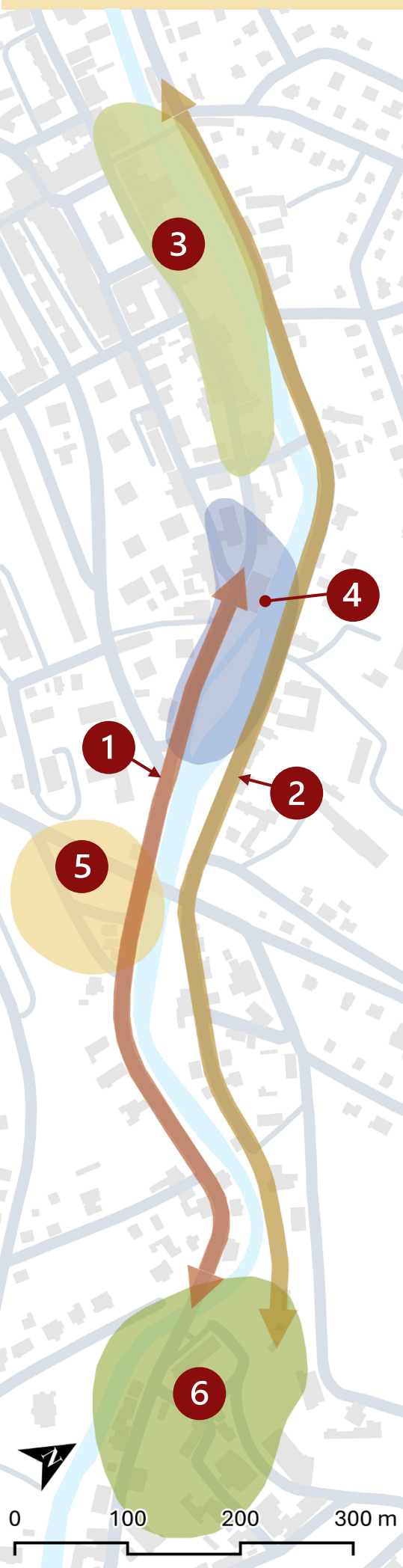
Nowoczesna, miejska przestrzeń publiczna przeznaczona rekreacji i budowaniu więzi społecznych.

5. ŁĄDECKI MOT

Łądeckie Miejsce Obsługi Turystów to przestrzeń przeznaczona dla jednodniowych turystów wyposażona w parking, informację turystyczną, kawiarnię czy punkt serwisu rowerowego. Tuż obok znajduje się główny węzeł przesiadkowy miasta.

6. BRAMA DO ZDROJU

Brama, wejście do zdrojowej części Łądką. To przestrzeń, z której spacerowicze intuicyjnie kierują się do części uzdrowiskowej lub do miasta.



DZIAŁANIE 1: BULWAR POŁUDNIOWY

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ



Ryc. 24: Proponowany przekrój drogi współdzielonej.⁶



Ryc. 25: Wizualizacja eleganckiego bulwaru w ciągu ul. Kościuszki.⁷



Ryc. 26: Woonerf na wysokości ul. Kościuszki 1.⁷

DROGA WSPÓŁDZIELONA – WOONERF

Drogi współdzielone mają służyć jednocześnie poprawie bezpieczeństwa i warunków ruchu pieszego oraz rowerowego, w tym poprawie jakości i przyjazności przestrzeni publicznej. W tym celu stosuje się infrastrukturę ograniczającą prędkość samochodów:

- estetyczna nawierzchnia, odróżniająca się kolorem, teksturą i materiałem;
- zastosowanie bramy wjazdowej i progu zwalniającego dla samochodów;
- zwężenie jezdni i zakrzywienie toru jazdy.

Ulica Kościuszki od placu Staromłyńskiego do ul. Zamkowej włącznie powinna służyć jako główny deptak miejski dla mieszkańców i turystów. W tym celu postuluje się wykreowanie przestrzeni ulicy o charakterze współdzielonym:

- dopuszczając ruch pieszego na całej szerokości ulicy;
- stosując zielen niską dla poprawienia estetyki;
- stosując zielen wysoką dla zacienienia drogi;
- wyposażając drogę w małą architekturę;
- uspokajając ruch samochodowy.



Częściowe obniżenie klasy drogi w ciągu ul. Kościuszki z drogi klasy zbiorczej do klasy lokalnej.

- ← droga klasy Zbiorczej
- ← droga klasy Lokalnej

Przebudowa ul. Kościuszki z uwzględnieniem: walorów krajobrazowych (bulwar nad rzeką), oraz miejskiej funkcji ulicy - dla głównie pieszych użytkowników.

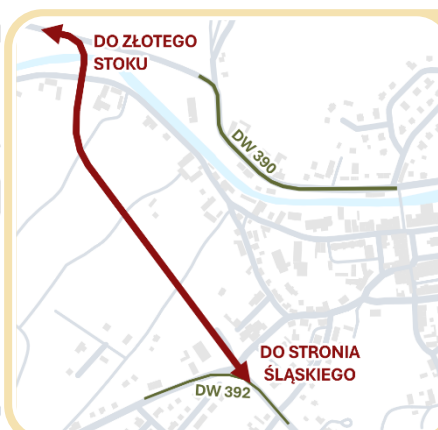


DZIAŁANIE 2: BULWAR PÓŁNOCNY

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ

ODCIĄŻENIE KOMUNIKACYJNE

Odciążenie komunikacyjne Bulwaru Północnego z ruchu tranzytowego w ciągu ulic Widok, Klonowej i Nadbrzeżnej jest możliwe poprzez budowę nowej przeprawy mostowej przez rzekę i skierowanie ruchu z DW 390 wiodącej ze Złotego Stoku na DW 392 w kierunku Stronia Śląskiego. Wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza centrum miasta pozwoli na komfortowe korzystanie z przestrzeni bulwaru i wyeliminowanie zbędnego ruchu samochodowego z mostu Złotostockiego.



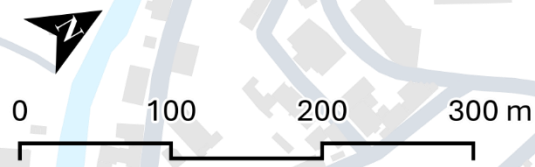
↔ Alternatywny przebieg drogi łączącej Złoty Stok ze Stroniem Śląskim, odciążającej komunikacyjnie centrum Łódka-Zdroju.

— Istniejące drogi wojewódzkie numer 390 i 392.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE W REJONIE „KACZKI” I MOSTOWIADUKTU ORAZ UJŚCIA WIOSENNIKA

Na północnym nabrzeżu w rejonie „Kaczki” powinno zostać stworzone dogodne zejście do lustra wody. W tym miejscu proponuje się realizację kładki w historycznym przebiegu mostu łączącego ul. Powstańców Wielkopolskich z ul. Zamenhofa. Przestrzeń pod "mostowiaduktem" można przeznaczyć pod realizację miękkich projektów, takich jak murale. Interwencji podwyższającej jakość przestrzeni wymaga również skwer przy ul. Zamenhofa. Należy ukształtować go tak, by intuicyjnie prowadził ruch pieszy z bulwaru w kierunku ul. Lipowej.

Na zachodnim krańcu Bulwaru Północnego proponuje się realizację kładek: nad ujściem potoku Wiosennik oraz nad Białą Łądecką w kierunku ul. Wiejskiej.



DZIAŁANIE 2: BULWAR PÓŁNOCNY

Zmiana charakteru DW 390 na przestrzeń o charakterze bulwaru wymaga:

- poprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż rzeki (chodnik wzdłuż jezdni może pozostać, ale nie będzie niezbędny);
- zagospodarowanie zieleni (w tym szpalerami drzew) i małą architekturą (oświetlenie, siedziska, infrastruktura rekreacyjna), miejscami postojowymi, lokalnych poszerzeń pasa terenu - np. w miejscu budynków zniszczonych przez powódź (ul. Widok 1, 3, 7, 9), w rejonie "Kaczki".



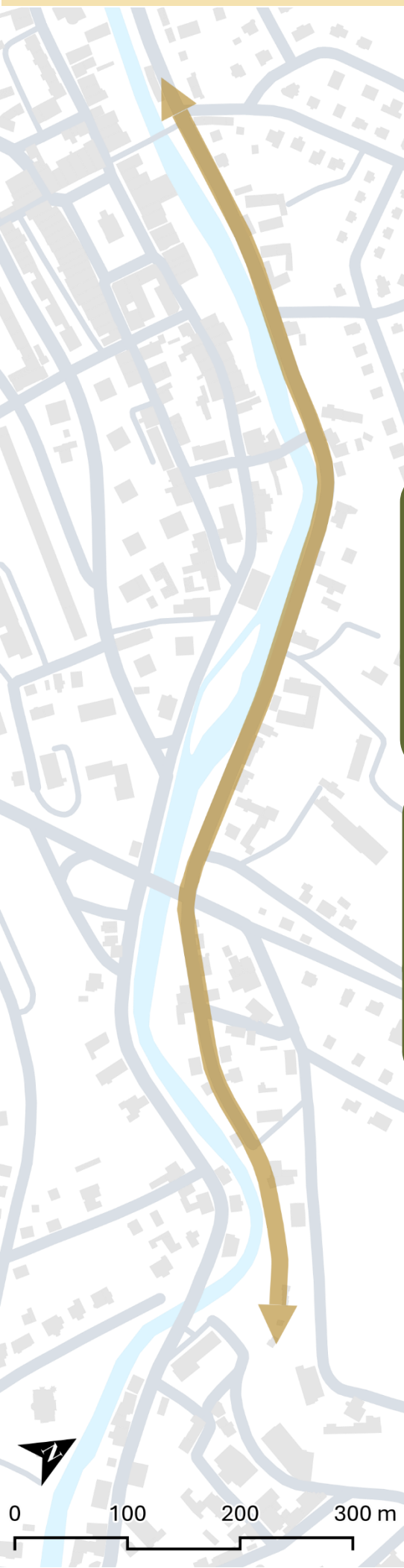
Ryc. 30: przykładowy przekrój bulwaru północnego (z miejscami postojowymi).⁶



Ryc. 31: przykładowy przekrój bulwaru północnego (z pasem zieleni).⁶



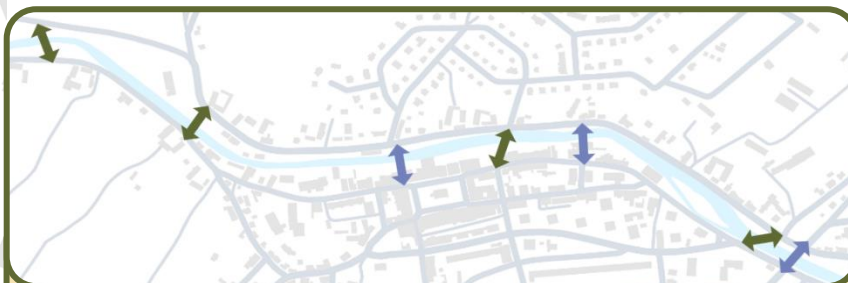
Ryc. 32: przykładowy przekrój bulwaru północnego (wąskie odcinki).⁶



DZIAŁANIE 2: BULWAR PÓŁNOCNY

Zmiana charakteru DW 390 na przestrzeń o charakterze bulwaru wymaga:

- poprowadzenia ciągu pieszego wzdłuż rzeki (chodnik wzdłuż jezdni może pozostać, ale nie będzie niezbędny);
- zagospodarowanie zielenią (w tym szpalerami drzew) i małą architekturą (oświetlenie, siedziska, infrastruktura rekreacyjna), miejscami postojowymi, lokalnych poszerzeń pasa terenu - np. w miejscu budynków zniszczonych przez powódź (ul. Widok 1, 3, 7, 9), w rejonie "Kaczki".



Ryc. 33: lokalizacja przepraw przez rzekę:

↔ Istniejące przeprawy

↔ Proponowane przeprawy



Ryc. 34: wizualizacja rejonu zejścia do rzeki przy „Kaczce”. W tle proponowana kładka między ul. Powstańców Wielkopolskich, a ul. Zamenhofska.⁷



DZIAŁANIE 3: ZAPLECZE RYNKU

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ

Ogrody półpubliczne zlokalizowane na tyłach kamienic wzdłuż bulwaru powinny w pierwszej kolejności służyć mieszkańcom, tworząc dla nich przestrzeń odpoczynku i integracji w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. W tym celu postuluję się:

- priorytetowe udostępnienie ogrodów mieszkańcom kamienic z możliwością częściowego, kontrolowanego dostępu dla turystów;
- stosowanie zieleni niskiej i wysokiej dla poprawy estetyki, bioróżnorodności i oddzielenia funkcjonalnego stref bulwaru;
- wyposażenie obszaru w obiekty małej architektury sprzyjające odpoczynkowi i spotkaniom sąsiedzkim.

Przestrzeń powinna zostać zrealizowana przy współudziale mieszkańców w ramach miękkiego projektu.



Ryc. 35: Przykładowy przekrój zaplecza rynku.⁶



Ryc. 36: Szkic zaplecza rynku.

DZIAŁANIE 3: ZAPLECZE RYNKU

W miejscach w których budynki stoją bezpośrednio przy murze oporowym rzeki można zrealizować nadwieszane nad rzeką kładki, w celu zapewnienia ciągłości przejścia bulwarem.

Na podstawie: Linke, F. (2025)



Ryc.37: Szkic realizacji nadwieszanej kładki.

- | | |
|---|-----------------------------|
| DROGA WSPÓLDZIELONA, PLAC PUBLICZNY (BEZ SAMOCHODÓW); | KŁADKI, NADWIESZONY POMOST; |
| PRZESTRZEŃ PIESZA I ROWEROWA; | OGRODY SPOŁECZNE; |
| JEZDNIA DROGI KOŁOWEJ, PARKING | TEREN ZIELONY; |
| | RZĘKA I REKREACJA WODNA |



Ryc.38: Schemat zagospodarowania zaplecza rynku.

DZIAŁANIE 3: ZAPLECZE RYNKU

Reorganizacja systemu parkowania w centrum Łódka-Zdroju może polegać na przeniesieniu miejsc postojowych z ulic i tyłów kamienic w jedną przestrzeń w miejscu obecnego targowiska. Stworzenie w tym miejscu dwupoziomowego parkingu pozwoli na lokalizację ok. 40 miejsc parkingowych, które mogą zastąpić miejsca postojowe zlokalizowane obecnie na tyłach Rynku. Ponadto postuluje się:

- odgrodzenie przestrzeni parkingowej od publicznych terenów rekreacyjnych w formie zielonej ściany, a docelowo realizację obiektu kubaturowego z parkingiem wbudowanym;
- stworzenie strefy uspokojonego ruchu na terenie rynku, ulic śródmiejskich i Zaplecza Rynku.



Ryc. 39: wizualizacja reorganizacji przestrzeni publicznych przy ul. Stodowej oraz możliwej kubatury w miejscu istniejącego targowiska.⁷



Ryc. 40: otwarcie parteru kamienicy (ul. Rynek 12) na „Zaplecze Rynku”.⁷

W miejscu przeznaczonej do wyburzenia kamienicy pod adresem Rynek 12 warto rozważyć możliwość zagospodarowania tej przestrzeni jako publicznie dostępnej, np. z arkadami i przejściem bramowym w celu otwarcia płyty rynku na bulwar nadrzeczny.

DZIAŁANIE 4: PLAC STAROMŁYŃSKI

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ

Ryc. 41: Widok na pl. Staromłyński z lotu ptaka.



Plac Staromłyński stanowi bramę do Starego Miasta. W połączeniu z Wyspą Młyńską stanowi rozległą przestrzeń o dużym potencjale krajobrazowym, rekreacyjnym i społecznym.



Ryc. 42: Schemat Działania 4

1. Miejski plac publiczny

- estetyczna i wygodna dla pieszych nawierzchnia;
- ciekawe umebrowanie i oświetlenie placu;
- zacienienie poprzez nasadzenia drzew;
- otwarcie widoku z placu na rzekę i wyspę.

2. Zielona wyspa

- zazielenienie wyspy lokalnie występującymi roślinami – zieleń niska i wysoka odporna na podtopienia;
- zastosowanie roślin przyjaznych zwierzętom wodnym;
- umożliwienie zejścia do wody dla ludzi.

3. Zielony skwer z obeliskiem

- realizacja skrzyżowania z uwzględnieniem obelisku;
- minimalizacja szerokości jezdni na rzecz zieleni.

4. Droga współdzielona

- uspokojenie ruchu samochodowego i dopuszczenie pieszego na całą szerokość drogi;
- zastosowanie zieleni niskiej dla poprawienia estetyki;
- zastosowanie zieleni wysokiej dla zacienienia drogi;
- wyposażenie drogi w małą architekturę.

Ryc. 43: Przykład oświetlenia pl. Staromłyńskiego.⁸



Ryc. 44: Przekrój przez pl. Staromłyński.⁶



DZIAŁANIE 5: MIEJSCE OBSŁUGI TURYSTÓW

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ



Ryc. 45: Schemat komunikacji nadrzędnej w obszarze Działania 5.



Ryc. 46: Widok na Miejsce Obsługi Turystów od północy.

Kształtowanie dróg:

- przejścia dla pieszych wyniesione do poziomu chodników o estetycznej nawierzchni;
- zjazdy z dróg ponadlokalnych na lokalne wyniesione do poziomu krawężnika, wymuszające manewr i znaczące zmniejszenie prędkości pojazdu.

1. Plac z bulwarem:

- przestrzeń publiczna łącząca budynek MOT-u z bulwarami i zejściem do rzeki;
- estetyczna nawierzchnia przystosowana zarówno dla pieszych jak i rowerzystów;
- wyposażenie w małą architekturę, zieleni wysoką, oświetlenie i monitoring.

2. Miejsce Obsługi Turystów:

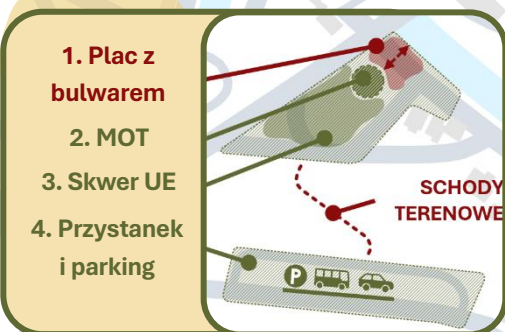
- punkt informacji turystycznej;
- mała gastronomia – kawiarnia lub restauracja;
- serwis oraz wypożyczalnia rowerów.

3. Skwer Unii Europejskiej:

- zielona przestrzeń o charakterze parkowym;
- przestrzeń, w której jednodniowi turyści organizują się do spacerów i wycieczek oraz po nich;

4. Parking i przystanek:

- parking dla pojazdów osobowych turystów;
- przystanek autobusowy i parking dla autobusów oraz postój taxi;
- połączenie parkingu ze skwerem UE schodami terenowymi.



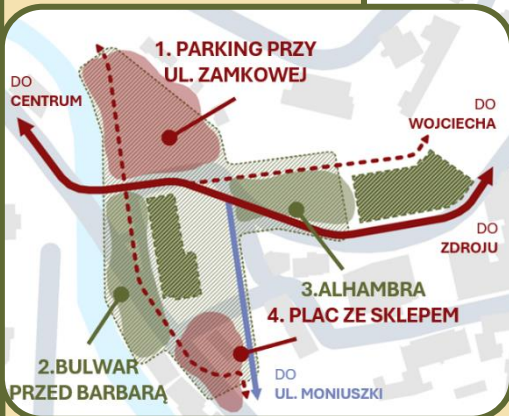
Ryc. 48: Przekrój przez parking i przystanek z widokiem na zachód.⁶

DZIAŁANIE 6: BRAMA DO ZDROJU

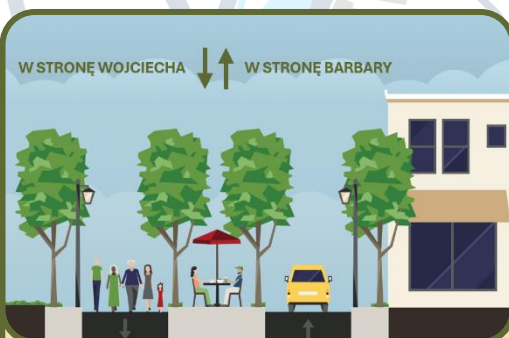
WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ

RODZAJ DROGI:

- WSPÓŁDZIELONA
- PIESZO-ROWEROWA;
- JEZDNA - LOKALNA;



Ryc. 49: Schemat komunikacji i wytycznych w ramach Działania 6.



Ryc. 50: Przykładowy przekrój przez drogę współdzieloną na północ od Alhamby. ⁶

Kształtowanie dróg:

- powrót do oryginalnego układu drogowego z pierwszej połowy XX wieku – Most Zamkowy prostopadły do rzeki, prowadzący w stronę Zdroju;
- realizacja bulwaru z możliwością miejscowego poszerzenia koryta rzeki od kamienicy przy ul. Kościuszki 30 do ul. Nadbrzeżnej;
- uproszczenie osi łączącej ul. Kościuszki ze Zdrojem realizacja drogi współdzielonej lub pieszo-rowerowej.

1. Parking przy ul. Zamkowej – 3 warianty:

- **wariant 1** – park deszczowy i rozlewisko rzeki na łuku;
- **wariant 2** – realizacja hotelu / samodzielnego budynku usługowego lub połączonego z budynkiem Barbara przejściem nadziemnym – na poziomie co najmniej trzeciej kondygnacji;
- **wariant 3** – modernizacja dotychczasowego parkingu.

2. Bulwar przed budynkiem Barbara:

- zielona przestrzeń umożliwiająca zejście do wody i poszerzająca koryto rzeki;
- ciąg pieszo-rowerowy wzdłuż rzeki.

3. Alhambra:

- rozbudowa Alhamby na części lub całości obszaru ograniczonego drogami (na schemacie);
- wykreowanie pierzei wzdłuż nowej drogi współdzielonej prowadzącej do Wojciecha.

4. Plac ze sklepem – 2 warianty:

- **wariant 1** – realizacja hotelu / samodzielnego budynku usługowego lub połączonego z budynkiem Barbara;
- **wariant 2** – wykreowanie zielonej przestrzeni publicznej z punktem usługowym, małą architekturą i gęstą roślinnością tworzącą elewację ulicy.

DZIAŁANIE 6: BRAMA DO ZDROJU



Możliwy wygląd mostu przy Barbarze w przypadku poprowadzenia go pod kątem prostym do rzeki i w stronę Zdroju (przez ul. Zamkową) ⁷



DZIAŁANIE 6: BRAMA DO ZDROJU



**Porównanie wizualizacji dwóch wariantów realizacji
nowego mostu nad Białą Łądecką w okolicy dawnej
Barbary ⁷**

⁶ Przekroje wykonane za pomocą StreetMix - <https://streetmix.net/>

⁷ Wizualizacje wygenerowane przez sztuczną inteligencję - Gemini

⁸ Zdjęcie oświetlenia z profilu Gliwice_official na portalu Instagram

WYTYCZNE PROJEKTOWE DO KONCEPCJI URBANISTYCZNEJ – TABELA WYTYCZNYCH

DZIAŁANIE 1 – BULWAR POŁUDNIOWY	
nr.	wytyczna
1.1.	Ul. Kościuszki ma funkcję lokalną i powinna być drogą klasy lokalnej;
1.2.	Ul. Kościuszki od placu Staromłyńskiego do ul. Zamkowej włącznie powinna służyć jako główny pieszy łącznik dla mieszkańców i turystów;
1.3.	Ul. Kościuszki powinna zostać przebudowana w formie drogi współdzielonej na odcinkach między placem Staromłyńskim, a skrzyżowaniem z ul. Powstańców Wielkopolskich, oraz między skwerem Unii Europejskiej, a ul. Zamkową – ze szczególnym uwzględnieniem: ▪ dopuszczenia ruchu pieszego na całej szerokości drogi, ▪ zastosowania zieleni niskiej dla poprawienia estetyki, ▪ zastosowania zieleni wysokiej dla zacienienia drogi, ▪ wyposażenia przestrzeni drogi w małą architekturę, ▪ uspokojenia ruchu samochodowego poprzez: • zastosowanie odpowiedniej nawierzchni, • wizualne zwężenie jezdni, • esowanie toru jazdy samochodów, • podkreślenie wjazdu na ulicę o charakterze współdzielonym wyniesieniem powierzchni jezdni do poziomu chodnika i zakrzywieniem toru jazdy;
1.4.	Ul. Kościuszki na odcinku od skrzyżowania z ul. Powstańców Wielkopolskich do skweru UE, powinna zostać przebudowana z uwzględnieniem jej funkcji łączącej ruch pieszego w relacji Rynek – uzdrowisko, oraz funkcji wyprowadzającej ruch drogowy na al. Vaclava Havla ze szczególnym uwzględnieniem: ▪ ograniczenia dozwolonej prędkości do 30 lub 40 km/h; ▪ metod zmniejszania prędkości samochodów takich jak: • wyniesione przejścia dla pieszych, • fizyczne zwężenie jezdni do minimalnej dopuszczalnej szerokości, • wizualne zwężenie jezdni poprzez zastosowanie małej architektury, oświetlenia i zieleni wysokiej przy jej krawędzi; ▪ realizacji ciągu pieszego o szerokości 4 metrów z punktowymi przewężeniami w celu: • wprowadzenia małej architektury – ławek, informatorów, oświetlenia, • wprowadzenia zieleni zarówno niskiej jak i wysokiej;
1.5.	Ul. Kościuszki na całej długości powinna być dobrze oświetlona, a oprawa oświetlenia powinna być ozdobna;

1.6.	Poszerzenie przestrzeni dostępnej pieszym może zostać zorganizowane poprzez fragmentaryczne nadwieszenia chodnika nad rzeką oraz zejścia z poziomu ulicy do koryta Białej Łądeckiej;
------	--

DZIAŁANIE 2 – BULWAR PÓŁNOCNY	
nr.	wytyczna
2.1.	Uspokojenie ruchu na DW 390 w ciągu ulic Widok, Łąkowa, Kłonowa, Nadbrzeżna poprzez realizację mostu drogowego łączącego ul. Widok i ul. Wiejską (w lokalizacji określonej w planie miejscowym lub bliżej centrum).
2.2.	Bulwar Północny należy realizować w trzech wariantach w zależności od szerokości dostępnego terenu: ▪ Przy szerokości ok. 20 m, w miejscach gdzie konieczne jest zapewnienie miejsc postojowych: • bulwar ze strefą zieleni ~8,4 m, • parking równoległy 3,6 m + jezdnia 6 m, • chodnik 2,2 m, ▪ Przy szerokości ok. 20 m, w miejscach gdzie nie ma konieczności zapewnienia miejsc postojowych: • bulwar ze strefą zieleni i pasem zieleni ~11,4 m, • jezdnia 6 m, • chodnik 2,2 m ▪ W wąskich miejscach, gdzie szerokość dostępnego terenu wynosi ok. 12 m: • bulwar 4 m, • jezdnia 6 m, • chodnik 1,8 m;
2.3.	W rejonie “Kaczki” oraz na zachodnim końcu bulwaru w okolicach budynku przy ul. Widok 13 należy zrealizować przestrzeń publiczną z uwzględnieniem: ▪ obniżenia terenu zapewniającego swobodny dostęp do lustra wody (możliwość lokalizacji slipu), ▪ wprowadzenia małej architektury - ławek, stolików, koszy, oświetlenia i zieleni;
2.4.	W rejonie wyburzanych budynków przy ul. Widok 1, 3, 7, 9 należy stworzyć szeroki bulwar lub park rzeczny z ciągiem pieszym wzdłuż rzeki;
2.5.	Przestrzeń pod “mostowiaduktem” powinna zostać przeznaczona pod realizację miękkich projektów, takich jak murale, instalacje artystyczne;
2.6.	Skwer przy ul. Zamenhofa należy ukształtować w taki sposób by zapewnić płynny przepływ pieszych między bulwarem, a prowadzącą do części uzdrowiskowej ul. Lipową oraz podwyższyć jakość tej przestrzeni przez wprowadzenie obiektów małej architektury;
2.7.	Ul. Nadbrzeżna powinna mieć charakter bulwarowy. Można to osiągnąć poprzez:

	▪ poprowadzenie w jej południowej części możliwie szerokiego ciągu pieszego, ▪ wyposażenie przestrzeni w obiekty małej architektury, ▪ stopniowe obudowywanie ciągu ulicy usługami;
2.8.	Realizacja 5 kładek nad Białą Łądecką i jej dopływami, które zapewnią ciągłość bulwaru i jego dobre połączenie z “Bulwarem Południowym”: ▪ Nad Białą Łądecką na wysokości kościoła pw. Narodzenia NMP (przejście z “Zaplecza Rynku” na “Bulwar Północny”, ▪ Nad Białą Łądecką między ul. Widok a ul. Wiejską, w rejonie ujścia potoku Wiosennik, ▪ Nad potokiem Wiosennik przy jego ujściu do Białej Łądeckiej (możliwość kontynuacji bulwaru w kierunku zachodnim), ▪ Nad Białą Łądecką pomiędzy ul. Krokusów a ul. Strażacką (strefa wejściowa do Osiedla Słonecznego), ▪ Nad Białą Łądecką w historycznym miejscu przeprawy między ul. Powstańców Wielkopolskich a ul. Zamenhofska;

DZIAŁANIE 3 – ZAPLECZE RYNKU	
nr.	wytyczna
3.1.	Przekształcenie pasa terenu między północną pierzeją Rynku, a korytem Białej Łądeckiej na przestrzeń zawierającą: ▪ część bulwarową umożliwiającą przemieszczanie się wzdłuż rzeki, ▪ część ogrodów półpublicznych;
3.2.	Pas terenu na tyłach kamienic powinien zachować charakter kameralnej przestrzeni przeznaczonej dla mieszkańców;
3.3.	Część bulwarowa powinna zawierać: ▪ chodnik z płyt granitowych z małą architekturą i oświetleniem, ▪ nadwieszane nad rzeką łączniki - kładki w miejscach, gdzie kamienice stoją bezpośrednio na murze oporowym, ▪ zejścia do rzeki, ▪ zieleni urządzonej;
3.4.	Część ogrodów półpublicznych powinna zostać zrealizowana jako miękki projekt przy współudziale mieszkańców, co pozwoli na stworzenie przestrzeni wysokiej jakości;
3.5.	Pomiędzy częściami półpubliczną i bulwarową należy zrealizować drogę obsługującą - spełniającą normy drogi przeciwpożarowej i zapewniającą dojazd dla pojazdów odbierających odpady komunalne. Na końcach drogi należy zlokalizować place umożliwiające zawracanie pojazdom;
3.6.	Miejsca postojowe można skumulować na działce obecnego targowiska: ▪ istnieje możliwość realizacji parkingu dwupoziomowego wykorzystując różnicę wysokości na ok. 40 miejsc postojowych,

	▪ tymczasowo można odseparować przestrzeń parkingową zieloną ścianą/pergolą od strony ul. Słodowej. Docelowo sugeruje się realizację kamienicy z parkingiem podziemnym, ▪ dodatkowe miejsca postojowe należy zlokalizować na północnym brzegu rzeki w miejscach łatwo dostępnych dla mieszkańców dzięki kładkom i mostom;
3.7.	W miejscu przeznaczonej do wyburzenia Kamienicy pod adresem Rynek 12 warto rozważyć możliwość zagospodarowania tej przestrzeni jako publicznie dostępnej, np. z arkadami i przejściem bramowym w celu otwarcia płyty rynku na bulwar nadrzeczny;

DZIAŁANIE 4 – PLAC STAROMŁYŃSKI	
nr.	Wytyczna
4.1.	Plac Staromłyński i Wyspa Młyńska powinny zostać przebudowane w formie miejskiego placu publicznego, ze szczególnym uwzględnieniem: ▪ estetycznej i wygodnej dla pieszych nawierzchni, ▪ przyciągającego pieszych umebrowania i oświetlenia placu, ▪ zacienienia poprzez zasadzenie drzew, ▪ otwarcia rzeki dla ludzi – umożliwienia zejścia do wody;
4.2.	Wyspa Młyńska powinna pełnić rolę zielonego skweru miejskiego o charakterze rekreacyjnym, wypoczynkowym, mniej nobliwym od pobliskiego Rynku;
4.3.	Plac Staromłyński powinien zostać objęty Strefą Zamieszkania (oznaczony znakiem D-40), a droga przez niego przebiegająca od ul. Kościuszki do skrzyżowania ul. Zdrojowej i Słodowej powinna być przebudowana w formie drogi współdzielonej ze szczególnym uwzględnieniem: ▪ dopuszczenia ruchu pieszego na całej szerokości drogi, ▪ zastosowania zieleni niskiej i wysokiej, ▪ wyposażenia przestrzeni drogi w małą architekturę w celu: • zwiększenia atrakcyjności przestrzeni, • umożliwienia parkowania rowerów i hulajnóg, • ograniczenia parkowania poza wyznaczonymi miejscami;
4.4.	Na skrzyżowaniu ul. Słodowej i Zdrojowej realizacja Zielonego Skweru z Obeliskiem jako naturalna kontynuacja przestrzeni Placu Staromłyńskiego w tym: ▪ zazielenienie i wykorzystanie istniejącej zieleni przy przebudowie skrzyżowania, ▪ włączenie obszaru skrzyżowania w Strefę Zamieszkania, a więc dopuszczenie ruchu pieszego na całym jego obszarze, ▪ minimalizacja szerokości jezdni oraz promieni łuków krawędzi jezdni, ▪ uwzględnienie i ekspozycja Obelisku Marianny Orańskiej;

DZIAŁANIE 5 – ŁĄDECKIE MOT	
nr.	Wytyczna
5.1.	Centralną przestrzenią Łądeckiego Miejsca Obsługi Turystów (MOT) jest skwer Unii Europejskiej, na którym powinny powstać: ▪ obiekt usługowy zawierający: • informację turystyczną, • punkt gastronomiczny lub kawiarnię, • punkt serwisowy dla rowerzystów, ▪ przestrzeń publiczna pozwalająca turystom na samoorganizację przed zwiedzaniem okolicy, wyposażona w: • małą architekturę: siedziska, stoły z przeznaczeniem dla turystów indywidualnych i grup, kosze na śmieci, • odpowiednie oświetlenie, • tablica informacyjna z mapami;
5.2.	Punkt usługowy powinien być połączony z pieszym bulwarem przebiegającym wzdłuż rzeki wygodnym i bezpiecznym przejściem dla pieszych: ▪ o charakterze szerokiego deptaka w poprzek jezdni ul. Kościuszki, z estetyczną nawierzchnią przystosowaną zarówno dla pieszych jak i rowerzystów, ▪ z dobrym oświetleniem i czytelnymi drogowskazami turystycznymi;
5.3.	W miejscu przystanku przy ul. Konopnickiej należy zorganizować węzeł przesiadkowy składający się z pętli autobusowej z zadaszeniem, docelowo budynku poczekalni/kasy, postoju taxi, wypożyczalni UTO, monitorowanego parkingu dedykowanego turystom, oświetlenia, oznakowania kierującego turystów do części staromiejskiej lub uzdrowskiej. Do parkingu powinny prowadzić drogowskazy dla kierowców wjeżdżających do miasta z wszystkich kierunków;
5.4.	Parking powinien być połączony ze skwerem Unii Europejskiej estetycznymi i wygodnymi schodami terenowymi kierującymi turystów do przestrzeni, z której będą mogli rozpocząć wycieczkę;
5.5.	Parking powinien być połączony z częścią uzdrowską dobrze oznaczonym ciągiem pieszym;

DZIAŁANIE 6 – BRAMA DO ZDROJU	
nr.	wytyczna
6.1.	Powrót do oryginalnego układu drogowego z pierwszej połowy XX wieku – most przed budynkiem “Barbara” powinien znajdować się na przedłużeniu ul. Zamkowej, a więc prostopadle do rzeki Białej Łądeckiej:

	▪ lokalizacja przeprawy przez rzekę powinna prowadzić użytkowników intuicyjnie w kierunku Starego Miasta lub części uzdrowskiej. Pozostałe relacje w tym miejscu powinny być drugorzędne w odbiorze ▪ most oraz ul. Zamkowa mają funkcję miejską i lokalną, więc powinny być drogami klasy lokalnej, ▪ most oraz ul. Zamkowa, tak jak ul. Kościuszki, powinny być przebudowane jako drogi współdzielone, ze szczególnym uwzględnieniem: • estetycznej i wygodnej dla pieszych nawierzchni • zastosowania estetycznej i adekwatnej do otaczającej zabudowy małej architektury w tym oświetlenia, ▪ most oraz ul. Zamkowa powinny być objęte Strefą Zamieszkania nadając pieszym pierwszeństwo przed ruchem samochodowym, równocześnie nadając prawo do przemierzania się całą szerokością drogi;
6.2.	Kluczowe z perspektywy koncepcji „Łącznika” postulowanej przez mieszkańców i popieranej przez zespół z Politechniki Wrocławskiej jest pozostawienie ul. Zamkowej jako ciągłej przestrzeni publicznej bezpośrednio łączącej Park Zdrojowy im. Jana Pawła II z mostem i ul. Kościuszki na wysokości adresu ul. Kościuszki 5;
6.3.	Odcinek ul. Kościuszki od mostu do adresu ul. Kościuszki 30 (lub do numeru 34) powinien zostać wyłączony z ruchu samochodowego i zagospodarowany jako zielony, publiczny bulwar z zejściem do rzeki jako przedpole budynku “Barbara”;
6.4.	Budynek “Barbara”, obsługiwany byłby od strony uzdrowiska drogą łączącą ul. Zamkową z ul. Kościuszki na wysokości adresu ul. Kościuszki 30 (lub do numeru 34);
6.5.	Ul. Nadbrzeżna przebiegałaby na przedłużeniu obecnej ul. Kościuszki wzdłuż wschodniej, a następnie północnej strony Białej Łądeckiej, stanowiąc bulwar wzdłuż rzeki: ▪ ul. Nadbrzeżna w obrębie działania 6 musi być drogą wyłącznie pieszą bez dostępu ruchu samochodowego;
6.6.	Ul. Nadbrzeżna i ul. Kościuszki na wschód od rzeki w obrębie działania 6 stanowić muszą spójny ciąg zielonej przestrzeni publicznej, zapewniającej dostęp do rzeki dla mieszkańców i turystów;
6.7.	Zagospodarowanie Placu Marii Skłodowskiej-Curie proponuje się jako zestaw trzech wariantów: ▪ wariant 1 – zagospodarowanie jako park deszczowy, umożliwiający bezpieczne poszerzenie rzeki i stworzenie naturalnego rozlewiska na zakolu rzeki, ▪ wariant 2 –pozostawienie przestrzeni otwartej, umożliwiającej zalanie wodami powodziowymi na zakolu rzeki, bez ryzyka zniszczeń, ▪ wariant 4 – realizacja budynku usługowego samodzielnego lub połączzonego z budynkiem dawnej Barbary nadziemnym przejściem;

6.8.	Przestrzeń przed basenem miejskim (w stronę mostu i rzeki) może zostać zagospodarowana w dwóch wariantach: ▪ wariant 1 – realizacja dominanty architektonicznej zamykającej oś widokowej z mostu w stronę Zdroju, jako rozbudowa basenu, ▪ wariant 2 – realizacja parku lub zielonego skweru, ▪ plac ze sklepem (na południe od budynku “Barbara”) może zostać zagospodarowany poprzez realizację budynku usługowego samodzielnego lub połączonego z budynkiem dawnej Barbary, o kubaturze zbliżonej do budynku “Barbary”, przy założeniu: • zachowania drogi pieszej w ciągu ulicy Kościuszki, • realizacji nowej drogi łączącej ul. Zamkową z odcinkiem ul. Kościuszki od adresu ul. Kościuszki 30-34 dalej na południe.
------	---

4. KONCEPCJA OPERACJONALIZACJI DZIAŁAŃ

WSTĘP

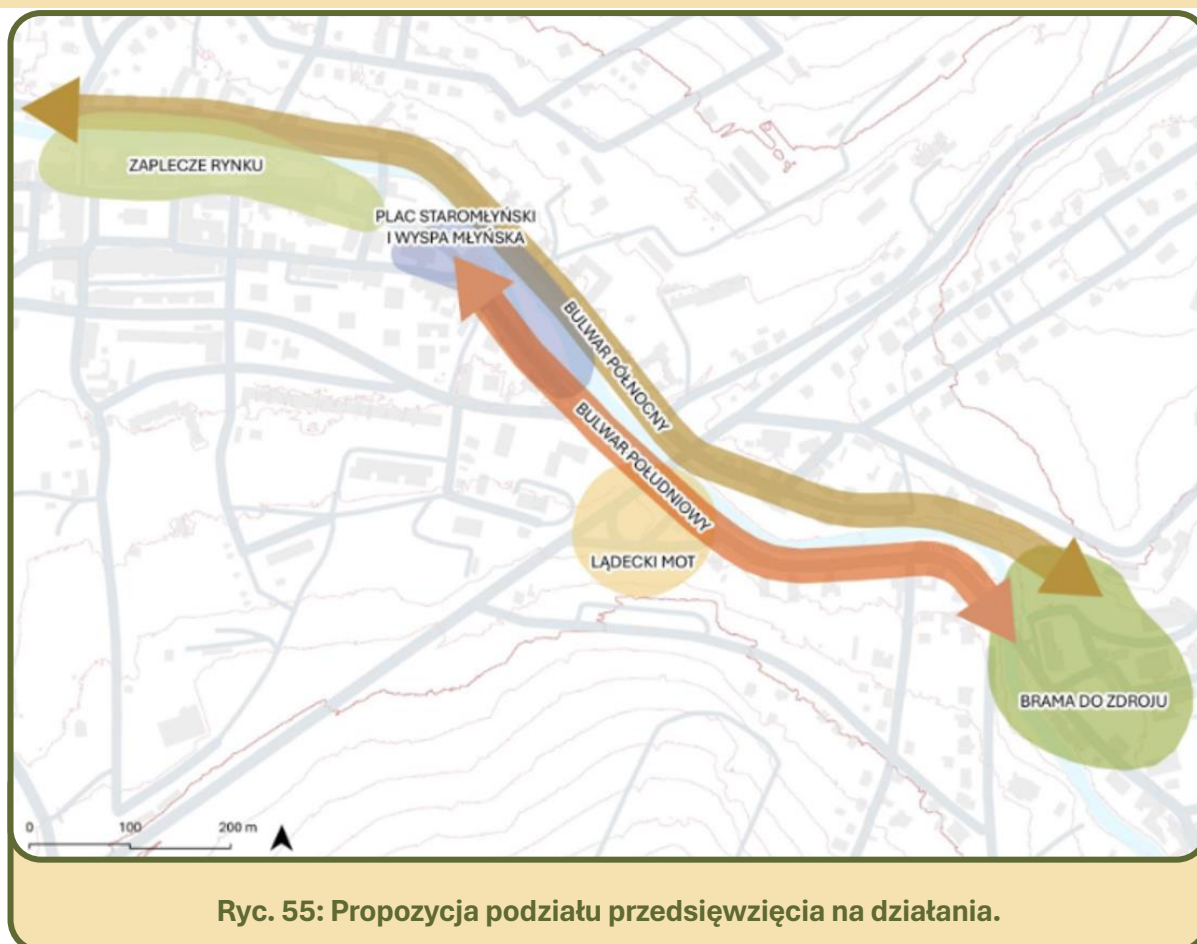
Operacjonalizacja stanowi propozycję uporządkowania i usystematyzowania działań zmierzających do realizacji koncepcji „Łącznika” – przestrzennego powiązania Starego Miasta z częścią uzdrowiskową Łódka-Zdroju. Niniejszy rozdział ma charakter organizacyjno-wdrożeniowy i odpowiada na pytanie, w jaki sposób doprowadzić do faktycznej realizacji założeń opisanych i przedstawionych graficznie w rozdziale *Wytyczne projektowe do koncepcji urbanistycznej*.

W tabelach poświęconych poszczególnym działaniom ujęto kluczowe elementy procesu wdrażania, w tym:

- wnioski interesariuszy (mieszkańców, przedsiębiorców, instytucji publicznych i organizacji lokalnych), które zdeterminowały kierunki planowanych zmian;
- cele i zakres poszczególnych działań;
- proponowaną kolejność działań umożliwiającą skuteczną realizację przedsięwzięć;
- listę interesariuszy wraz z przypisaniem ich ról i odpowiedzialności w procesie;
- narzędzia planistyczne i prawne, które mogą stanowić podstawę realizacji poszczególnych zadań;
- analizę SWOT oraz wstępne szacunki kosztów realizacji.

W strukturze niniejszego rozdziału przyjęto taki sam podział „Łącznika” na działania, jaki zastosowano w poprzednich częściach opracowania. Całość przedsięwzięcia obejmuje sześć głównych komponentów przestrzennych:

- | | |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 1. Bulwar Południowy, | 4. Plac Staromłyński i Wyspa Młyńska, |
| 2. Bulwar Północny, | 5. Łądecki MOT, |
| 3. Zaplecze Rynku, | 6. Brama do Zdroju. |



Ryc. 55: Propozycja podziału przedsięwzięcia na działania.

Realizacja tych sześciu elementów doprowadzi do powstania spójnego i funkcjonalnego fragmentu miasta, integrującego jego część historyczną z uzdrowiskową. Koncepcja tego układu została szerzej omówiona we wstępie do rozdziału *Wytyczne projektowe do koncepcji urbanistycznej*.

Podział przedsięwzięcia na mniejsze jednostki realizacyjne wynika z dużej skali projektu, zróżnicowania funkcjonalno-przestrzennego obszaru, a także złożonej struktury własnościowej i zarządczej nieruchomości. Dodatkowymi czynnikami determinującymi etapowość wdrażania były:

- trwające procesy odbudowy po powodzi z 2024 roku,
- różny stopień zaawansowania prac projektowych,
- zróżnicowane możliwości finansowania działań.

Działania w ramach projektu mają charakter wielosektorowy – dotyczą zarówno przestrzeni publicznych, jak i infrastruktury technicznej, komunikacji, gospodarki wodnej oraz funkcji społecznych. Wymaga to podejścia interdyscyplinarnego

i ponadwydziałowego, przekraczającego tradycyjną „silosowość” instytucji publicznych. Projekt łączy miękkie przedsięwzięcia społeczne z twardymi inwestycjami infrastrukturalnymi, co stawia przed władzami gminy wysokie wymagania w zakresie koordynacji i organizacji procesu i wychodzenia poza utarte schematy działania.

Poszczególne działania mogą być realizowane etapowo, w różnych horyzontach czasowych, przez odmienne podmioty i z wykorzystaniem różnych źródeł finansowania. Należy jednak zachować nadrzędną zasadę spójności kompozycyjnej i funkcjonalnej całego układu „Łącznika”, podporządkowanego idei poprawy powiązań między Starym Miastem a częścią zdrojową.

Różny poziom szczegółowości opisu poszczególnych zadań wynika z faktu, że projekt opracowywano w czasie trwających działań odbudowy po powodzi z września 2024 roku. Część inicjatyw znajdowała się wówczas na etapie koncepcji, część była już projektowana lub wdrażana w praktyce.

Przewiduje się, że realizacja „Łącznika” stanie się punktem wyjścia dla kompleksowej rewitalizacji przestrzeni Starego Miasta, obejmującej zarówno przestrzenie publiczne, jak i wnętrza kwartałów zabudowy oraz tereny międzyblokowe.

MODEL ORGANIZACYJNY WDRAŻANIA

Z uwagi na skalę przedsięwzięcia oraz fakt, że jego realizacja wykracza poza horyzont jednej kadencji samorządowej, kluczowym warunkiem powodzenia projektu jest zapewnienie ciągłości organizacyjnej i merytorycznej procesu.

Proponuje się utworzenie Zespołu ds. Realizacji „Łącznika” – stałej grupy roboczej o charakterze międzywydziałowym, złożonej z przedstawicieli urzędu miejskiego, jednostek organizacyjnych gminy oraz instytucji odpowiedzialnych za gospodarkę przestrzenną, infrastrukturę i inwestycje.

Skład zespołu może być poszerzany o reprezentantów społeczności lokalnej, organizacji pozarządowych, środowisk eksperckich oraz lokalnych przedsiębiorców, co pozwoli zminimalizować ryzyko utraty ciągłości projektu w wyniku zmian kadrowych lub politycznych.

Zaleca się, aby pracami zespołu kierował burmistrz lub zastępca burmistrza, co umożliwi skuteczną koordynację międzywydziałową i ograniczy skutki silosowego funkcjonowania administracji. Członkowie zespołu powinni być formalnie wynagradzani, ze względu na dodatkowy charakter i czasochłonność powierzonych im zadań.

WYTYCZNE I DOKUMENTY ODNIESIENIA

W procesie projektowania i realizacji poszczególnych działań rekomenduje się oparcie na istniejących dokumentach i wytycznych krajowych oraz regionalnych, dotyczących podnoszenia standardów zagospodarowania przestrzeni i przebudowy infrastruktury (w miejsce prostego jej odtwarzania).

Do takich dokumentów odniesienia należą:

1. Program redukcji ryzyka powodziowego w zlewni Nysy Kłodzkiej – opracowanie PGW Wody Polskie. W rozdziale 5 „Możliwości zastosowania nietechnicznych środków redukcji ryzyka powodziowego” zawarto rekomendacje dotyczące standardów postępowania oraz przykładowy spis treści Koncepcji transformacji przestrzeni gminy w związku ze szkodami wywołanymi powodzią w 2024 r. i identyfikowanym ryzykiem zagrożenia powodziowego.
2. Wytyczne odbudowy infrastruktury mostowej uszkodzonej w czasie powodzi we wrześniu 2024 r. na Ziemi Kłodzkiej (Biliszczyk, Lorenc, 2024). Dokument wskazuje na konieczność planowania odbudowy dróg, ulic i mostów z uwzględnieniem nowych możliwości korzystniejszego usytuowania obiektów (s. 26).
3. Standardy przygotowania dokumentacji projektowej Dolnośląskiej Sieci Szkieletowej (DSS) – dokument operacyjny umożliwiający integrację przebudowy dróg po powodzi z działaniami na rzecz ograniczenia wykluczenia cyfrowego.
4. WIS – „Wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. Transportu”, dokument WR-D-24-2, Wytyczne projektowania ulic. W szczególności:
 - a. rozdział 8 – Ulica w przekroju poprzecznym,
 - b. punkt 9.1.5 – Jezdnie w strefach ograniczonej prędkości.

BULWAR POŁUDNIOWY**WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA**

- Stworzenie bulwaru nad rzeką łączącego Stare Miasto i Zdrój. Nowa reprezentacyjna przestrzeń publiczna Łódka-Zdroju.
- Przestrzeń nie tylko dla samochodów, ale głównie miejsce do spędzania wolnego czasu.
- Potrzebna mała architektura, wydarzenia, miękkie projekty, kontakt z rzeką, obiekty gastronomiczne całość w zieleni - szpalery drzew, rabaty kwiatowe.
- W pasie drogowym ul. Kościuszki zrealizować bulwar wzdłuż rzeki, woonerf, obniżenie klasy drogi, zwężenie jezdni na korzyść chodnika, podniesienie przejść pieszych, uwzględnienie ruchu rowerowego.

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest podniesienie jakości przestrzeni ulicy Kościuszki, tak aby mogła pełnić funkcję atrakcyjnego, nadrzecznego pieszego łącznika pomiędzy Starym Miastem a częścią uzdrowską Łódka-Zdroju. Ulica powinna przyjąć charakter nadrzecznego bulwaru, wyposażonego w zielen, meble miejskie, oświetlenie. Docelowo zakłada się utworzenie przestrzeni współdzielonej - utrzymanie ruchu kołowego, ale jednocześnie rezygnację z tranzytowego charakteru tej ulicy poprzez – poszerzenie północnego chodnika, zawężenie pasów jezdni do minimum, wprowadzenie mijanek, wyniesienie wybranych skrzyżowań i przejść dla pieszych, wprowadzanie nawierzchni innej niż asfaltowa, wprowadzenie nawierzchni chodników adekwatnej do rangi przestrzeni (np. płyty granitowe), wyposażenie bulwaru w oświetlenie. Nawierzchnia, meble miejskie, oświetlenie powinny być spójne z zagospodarowaniem rejonu pl. Staromłyńskiego. Sposób wyposażenia i aranżacji przestrzeni publicznej ulicy powinien być ściśle skoordynowany z funkcjami pełnionymi przez przyległe nieruchomości, tak aby wzajemnie się uzupełniały i wzmacniały atrakcyjność przestrzeni.

Potrzeba zmiany charakteru ulicy wynika z wniosków mieszkańców, jak również z faktu, że funkcję tranzytową przejęła obwodnica Łódka-Zdroju – ul. Mickiewicza. Ponadto

w momencie przystąpienia do budowy projektowanego zbiornika przeciwpowodziowego Stójków, ulica będzie kończyła się w południowej części miasta, pod zaporą. Odbudowa ulicy w dotychczasowej formie nie ma więc uzasadnienia merytorycznego ani finansowego.

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- stały kontakt ze Starostwem w ramach prac projektowych związanych z przebudową ulicy. Priorytetem powinna być zmiana charakteru tej przestrzeni miasta z funkcji ulicy z tranzytowej na wewnętrzmiejską poprzez: skoordynowanie projektu Starostwa z projektem oświetlenia wzdłuż bulwaru, poszerzenie północnego chodnika i zastosowanie nawierzchni odpowiadającej randze tej przestrzeni (np. płyty granitowe), wyposażenia pasa drogowego w elementy małej architektury i zieleni, skorelowanie z projektami zmian sąsiednich ulic i ciągów pieszych
- skoordynowanie projektowanych rozwiązań w pasie drogi z koncepcją zmian w otoczeniu ul. Kościuszki przygotowaną przez CIM we współpracy z samorządem lokalnym Łódka-Zdroju
- w razie potrzeby - wsparcie przez Gminę działań mających na celu uzyskanie finansowania przebudowy przestrzeni ulicy zamiast jej odbudowy (Dolnośląski Urząd Wojewódzki, Ministerstwo Finansów)
- w przypadku możliwości pozyskania finansowania na dodatkowe elementy wyposażenia ul. Kościuszki proponuje się miejscowe wstrzymanie odbudowy (np. fragmentów projektowanych chodników, zieleni, przestrzeni współdzielonych, oświetlenia) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania
- w dłuższej perspektywie - podjęcie przez Gminę aktywnych działań dotyczących bezpośredniego sąsiedztwa ul. Kościuszki (np. wymiana nieruchomości z prywatnymi właścicielami, wspieranie remontów budynków, lokalizowanie funkcji usługowych aktywujących ulicę poprzez odpowiednie zapisy w planach miejscowych i decyzje dotyczące funkcji publicznych aktywizujących ulicę)

- docelowo zasadnym jest wzięcie pod uwagę możliwości zmiany kategorii ul. Kościuszki na gminną, w celu pełnej kontroli nad kształtem tej kluczowej dla miasta przestrzeni
- sugeruje się obniżenie lub fragmentaryczne obniżenie klasy ul. Kościuszki do lokalnej.

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy miasta

Działanie zostało zainicjowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez lokalną społeczność. Kolejne etapy realizacji działania powinny więc być transparentne i konsultowane z lokalną społecznością i jej przedstawicielami, takimi jak np. rada miejska, NGO'sy, fundacje, stowarzyszenia, przedsiębiorcy, komitet rewitalizacji, lokalni liderzy.

Władze gminy Łódka-Zdroju

Rolą władz samorządowych jest formalne przeprowadzenie procedur projektowych i częściowa realizacja zagospodarowania bulwaru (lub całościowa, w przypadku przejęcia drogi od Starostwa), z uwzględnieniem rozwiązań wypracowanych w ramach uspołecznionych warsztatów projektowych.

Starostwo Powiatowe w Kłodzku

Zakłada się, że rolą Starostwa jest uwzględnienie potrzeb mieszkańców Łódka-Zdroju w ramach projektowania przebudowy ul. Kościuszki. Potrzeby i wnioski dotyczące tych potrzeb zostały przekazane Starostwu podczas cyklicznych spotkań oraz opiniowania projektu. Alternatywnym rozwiązaniem (szczególnie w przypadku braku uwzględnienia potrzeb lokalnej społeczności) jest zmiana kategorii drogi na gminną.

Właściciele nieruchomości wzdłuż ulicy Kościuszki

Proces transformacji ul. Kościuszki na bulwar także wymaga podjęcia działań poza przestrzenią pasa drogowego. O atrakcyjności tej przestrzeni będą decydowały w dużej mierze funkcje zlokalizowane w jej sąsiedztwie - zarówno usługi komercyjne jak i przestrzenie publiczne. Zespół koordynujący transformację tej ulicy powinien brać pod uwagę plany i zamierzenia inwestycyjne właścicieli sąsiednich nieruchomości,

inicjować takie zamierzenia, oraz aktywnie (wychodząc z inicjatywą) wspierać odpowiednie kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych wzdłuż ulicy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarządzająca korytem rzeki Białej Łądeckiej instytucja jest partnerem w zakresie uzgodnienia/współfinansowania styku bulwaru z rzeką. Szczególne znaczenie dla funkcjonowania bulwaru mają miejsca zejść z poziomu drogi do koryta rzeki oraz docelowa realizacja nadwiesz i kładek (np. na przedłużeniu ul. Powstańców Wielkopolskich).

Wojewódzki Konserwator Zabytków

Projekt przebudowy ul. Kościuszki i ewentualna odbudowa kładki w miejscu historycznego mostu na przedłużeniu ul. Powstańców Wielkopolskich, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej. Proponuje się poprzedzenie formalnych uzgodnień projektów, spotkaniem dotyczącym zamierzeń Miasta w zakresie transformacji "Łącznika".

Eksperti zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu ulicy w stosunku do szablonych działań w tym zakresie, może wymagać nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak projektowanie zieleni, krajobrazu, hydrotechniki, infrastruktury technicznej, zarządzanie przestrzeniami publicznymi. W celu ożywienia tej przestrzeni należy rozważyć przeprowadzenie projektów miękkich.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

Działanie nie wymaga pilnych zmian dokumentów planistycznych. Jednak w przypadku podjęcia prac nad ich sporządzaniem należy uwzględnić nowe elementy, takie jak planowana kładka na przedłużeniu ul. Powstańców Wielkopolskich do Zamenhofa. Docelowo należy brać pod uwagę możliwość zmiany klasy drogi, na niższą niż zbiorcza, w celu ułatwienia nadania jej charakteru miejskiego (plany miejscowe, plan ogólny). Postuluje się docelową zmianę kategorii drogi powiatowej na gminną, co pociągnie za sobą działania nieruchomościowe związane z jej przejęciem. W planach miejscowych

warto rozważyć zastosowanie ustaleń o przestrzeni współdzielonej, na odcinku od Skweru Unii Europejskiej do rejonu budynku "Barbara". Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej⁹, w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie bulwaru. W przypadku podejmowania prac nad planami miejscowymi, należy każdorazowo rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestora części działań podwyższających standard tej przestrzeni.

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni ul. Kościuszki w ulicę o miejskim charakterze powinien uwzględniać takie działania jak:

- powołanie zespołu roboczego w urzędzie miejskim i/lub grupy roboczej międzyinstytucjonalnej,
- informowanie lokalnej społeczności o postępach w działaniu, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje,
- przyjęcie planu mobilności miejskiej, który stanowiłby podstawę podejmowania decyzji dotyczących przebudowy przestrzeni publicznych (docelowy szkielet dróg, ciągów pieszych i rowerowych, system parkowania, komunikacja publiczna, projektowanie uniwersalne),
- przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowanie wyposażenia w te elementy przestrzeni wzdłuż Białej Łądeckiej,
- zmiany w funkcjonowaniu przestrzeni bulwaru wymagają przeprowadzenia działań miękkich, skierowanych w szczególności do mieszkańców, a także kuracjuszy i turystów (marketing miejsca, ambient marketing, nawyki poruszania się po mieście, zasad parkowania bezpieczeństwo, zaangażowanie właścicieli sąsiednich nieruchomości).

⁹ Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

ORGANIZACJA

Proces przekształcenia ul. Kościuszki będzie długotrwały. Popowodziowa odbudowa jezdni i chodników stanowi dopiero jego początek. Proponuje się przyjęcie perspektywy czasowej i wskaźników (np. osiągnięcie odpowiedniego natężenia ruchu pieszego) w celu ewaluacji tego działania. W ramach zarządzania transformacją ulicy proponuje się:

- powołanie w strukturze Urzędu Miasta i Gminy w Łądku-Zdroju międzywydziałowego zespołu roboczego koordynującego bieżące działania. Pracami grupy powinien kierować co najmniej zastępca burmistrza,
- informowanie o postępach prac mieszkańców gminy,
- w przypadku zainteresowania tematem radnych, lokalnych liderów, stowarzyszeń, fundacji proponuje się umożliwienie udziału przedstawicielom lokalnej społeczności w spotkaniach i współpodejmowaniu decyzji w ramach prac zespołu,
- możliwość powołania zespołu międzyinstytucjonalnego, składającego się z przedstawicieli instytucji odpowiedzialnych za działania w obszarze Bulwaru Południowego (gmina, starostwo, operatorzy mediów itp.),
- w razie potrzeby proponuje się uzupełnienie składu zespołów o zewnętrznych projektantów/ekspertów.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Transformacja ul. Kościuszki to projekt wymagający długofalowego podejścia, który może przynieść wymierne korzyści społeczne, turystyczne i ekonomiczne. Mocne strony to przede wszystkim zaangażowanie władz oraz możliwość szerokiej współpracy z lokalnymi organizacjami i ekspertami. Słabości związane są z ograniczeniami finansowymi i ryzykiem przeciągających się procedur. Szanse obejmują rozwój turystyki, poprawę jakości życia mieszkańców i możliwość finansowania zewnętrznego. Zagrożenia to głównie czynniki zewnętrzne – żywioły, koszty czy opór społeczny wynikający np. z partykularnych interesów. Kluczowe będzie zbudowanie systemu partycypacyjnego, który ograniczy konflikty i wzmocni poczucie współodpowiedzialności.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
Mocne strony: - Poprawa estetyki i funkcjonalności ulicy. - Zaangażowanie władz lokalnych. - Możliwość współpracy międzywydziałowej i z ekspertami. - Szansa na stworzenie przestrzeni przyjaznej pieszym i rowerzystom.	Szanse: - Pozyskanie środków zewnętrznych (UE, fundusze ekologiczne). - Wzrost atrakcyjności turystycznej i gospodarczej. - Aktywizacja mieszkańców i lokalnych organizacji. - Kreowanie marki miasta jako innowacyjnego i ekologicznego.
Słabe strony: - Długotrwały charakter procesu. - Ograniczone środki finansowe gminy. - Brak doświadczenia w zarządzaniu dużymi projektami. - Ryzyko spowolnienia decyzyjnego.	Zagrożenia: - Ryzyko powodzi i innych klęsk żywiołowych. - Brak akceptacji społecznej dla części rozwiązań. - Opóźnienia wynikające z procedur administracyjnych. - Potencjalne konflikty interesariuszy. - Trudności w utrzymaniu nowej infrastruktury.
Wnioski wewnętrzne: Potrzebne wsparcie administracyjne i komunikacja z mieszkańcami.	Wnioski zewnętrzne: Należy sięgnąć po finansowanie zewnętrzne i wzmacniać partycypację społeczną.

Kosztorys inwestycji¹⁰

Kategoria	Zakres działań	Koszt szacunkowy (PLN)
Odbudowa infrastruktury (jezdnie, chodniki, odwodnienie)	prace budowlane po powodzi	5 000 000 – 7 000 000
Zieleń miejska i mała architektura	nasadzenia, ławki, oświetlenie, kosze, stojaki rowerowe	1 000 000 – 1 500 000
Organizacja zespołów międzywydziałowych i konsultacji	obsługa administracyjna, komunikacja z mieszkańcami	200 000 – 400 000
Zewnętrzni eksperci i projektanci	przygotowanie koncepcji, ekspertyzy	300 000 – 600 000
System monitoringu i ewaluacji (np. liczniki ruchu pieszego)	zakup i instalacja urządzeń	150 000 – 300 000
Rezerwa na nieprzewidziane wydatki	ok. 10–15% wartości inwestycji	800 000 – 1 200 000
Łącznie		7 500 000-11 000 000

BULWAR PÓŁNOCNY**WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA**

- Stworzenie pieszego bulwaru wzdłuż rzeki o charakterze rekreacyjnym i o dużym nasyceniu zielenią,
- Połączenie “Łącznika” z Osiedlem Słonecznym,
- Miejsca postojowe,

¹⁰ Przygotowane szacunki kosztów mają charakter orientacyjny i obejmują główne kategorie wydatków: roboty budowlane, zieleni, małą architekturę, oświetlenie, ławki i zejścia, dokumentację projektową, nadzory oraz rezerwę finansową.

Nie stanowią one szczegółowych kosztorysów wykonawczych, lecz służą do planowania budżetu i porównania wariantów inwestycyjnych.

- Brakujące kładki,
- Uciążliwy ruch tranzytowy,

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest realizacja bulwaru nadrzecznego po północnej stronie rzeki Białej Łądeckiej, w pasie drogi od ul. Widok do Nadbrzeżnej. Zakłada się uspokojenie ruchu kołowego na tym odcinku drogi wojewódzkiej 390, poprzez realizację mostu drogowego łączącego ul. Widok i Wiejską, co pozwoli na przeniesienie ruchu tranzytowego z jezdni sąsiadującej z planowanym bulwarem.

Bulwar na północ od rzeki będzie dopełnieniem Bulwaru Południowego. Umożliwi poruszanie się po obu stronach rzeki. Południowa ekspozycja planowanego bulwaru powoduje, że w pewnych aspektach będzie to przestrzeń atrakcyjniejsza od ciągu ul. Kościuszki – np. widoku na Stare Miasto, dobrze nasłonecznionych zejść do koryta rzeki, lokalnych poszerzeń przestrzeni dostępnych publicznie do szerokości około 20 metrów. Lokalne szersze fragmenty pasa terenu między jezdnią a rzeką planowane są do przeznaczenia na publicznie dostępne tereny wyposażone w małą architekturę, w tym oświetlenie oraz uzupełnione nasadzeniami. W rejonie „Kaczki” przy skwerze Zamenhofska proponuje się pozostawienie zejścia do lustra wody. Planuje się również realizację kładki w miejscu historycznej przeprawy przez rzekę (łącznik z ul. Powstańców Wielkopolskich). Kładka umożliwiłaby ruch pieszy pomiędzy najgęściej zaludnioną częścią miasta a północną częścią Zdroju. Przestrzeń pod „mostowiaduktem” jest dedykowana działaniom w ramach miękkich projektów. Skwer przy Zamenhofska wymaga podwyższenia standardu przestrzeni i ukształtowania w taki sposób aby prowadził ruch pieszy w kierunku ul. Lipowej. Ulica Nadbrzeżna powinna uzyskać charakter bulwarowy, poprzez poprowadzenie w jej południowej części szerszego ciągu pieszego, wyposażania w małą architekturę i stopniowe obudowywanie ulicy usługami.

Na odcinku od ujścia potoku Wiosennik do wysokości skrzyżowania z ul. Krokusów zakłada się prowadzenie ciągu pieszego możliwie blisko koryta Białej Łądeckiej, czego warunkiem jest przejęcie pasa terenu między ulicą Widok a rzeką w przez Wody Polskie. Nieruchomości te były bowiem dotknięte powodzią i prawdopodobnie zostaną wykupione.

Zakłada się lokalizację pięciu nowych kładek:

- nad Białą Łądecką na wysokości kościoła (przejście z „Zaplecza Rynku” na „Bulwar Północny”),
- między ul. Widok i ul. Wiejską w rejonie ujścia potoku Wiosennik,
- nad potokiem Wiosennik przy jego ujściu do Białej Łądeckiej (możliwość kontynuacji bulwaru w kierunku zachodnim),
- nad Białą Łądecką pomiędzy ul. Krokusów a ul. Strażacką (strefa wejściowa do Osiedla Słonecznego),
- między ul. Powstańców Wielkopolskich a ul. Zamenhofs - w historycznej lokalizacji nad rzeką Białą Łądecką.

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- stały kontakt z Dolnośląską Służbą Dróg i Kolei oraz wykonawcą w ramach prac projektowych związanych z przebudową drogi nr 390. Priorytetem powinna być zmiana charakteru tej przestrzeni miasta z funkcji ulicy tranzytowej na wewnętrzmiejską,
- skoordynowanie projektowanych rozwiązań w pasie drogi z koncepcją zmian w otoczeniu Bulwaru Północnego przygotowaną przez CIM we współpracy z samorządem lokalnym Łódka-Zdroju
- równoległe podjęcie starań o realizację mostu drogowego na zachodzie miasta
- projekt remontu po powodzi powinien uwzględniać przebudowę infrastruktury podziemnej
- podjęcie przez Gminę aktywnych działań dotyczących nieruchomości w pasie terenu między drogą nr 390 a Białą Łądecką w celu realizacji publicznie dostępnego ciągu spacerowego (nieruchomości prywatne oraz Wód Polskich)
- równoległe uruchomienie procesu realizacji kładek nad ciekami wodnymi
- w dłuższej perspektywie - wspieranie przez Gminę zmian funkcji budynków wzdłuż Bulwaru Północnego na usługowe, co wzmocni funkcję spacerową tej ulicy (odpowiednie zapisy w planach miejscowych i odpowiednie decyzje dotyczące lokali komunalnych itp.)

- po realizacji mostu drogowego na zachodzie miasta należy przeanalizować obniżenie klasy ulic w pasie drogi 390.

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy miasta

Działanie zostało zainicjowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez lokalną społeczność. Kolejne etapy realizacji działania powinny więc być transparentne i konsultowane z lokalną społecznością i jej przedstawicielami, takimi jak np. rada miejska, NGO'sy, fundacje, stowarzyszenia, przedsiębiorcy, komitet rewitalizacji, lokalni liderzy. Grupą, którą szczególnie warto zaangażować do tego działania są mieszkańcy Osiedla Słonecznego.

Władze gminy Łądek-Zdrój

Rolą władz samorządowych miasta jest koordynacja działań instytucji zarządzających obszarem, w tym DSDiK, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, prywatnych właścicieli nieruchomości oraz samej Gminy, z uwzględnieniem rozwiązań wypracowanych w ramach uspołecznionych warsztatów projektowych.

Dolnośląska Służba Dróg i Kolei

Kluczowy interesariusz, zarządzający pasem drogi wojewódzkiej. Zakłada się, że rolą DSDiK jest współpraca z Gminą w celu uwzględnienia potrzeb mieszkańców Łądka-Zdroju w ramach remontu drogi nr 390.

Właściciele nieruchomości wzdłuż drogi 390

Proces przekształcenia pasa drogi wojewódzkiej nr 390 w Bulwar Północny wymaga działań wykraczających poza granice pasa drogowego. O atrakcyjności tej przestrzeni decydować będą funkcje zlokalizowane w jej bezpośrednim sąsiedztwie – zarówno usługi komercyjne, jak i przestrzenie publiczne. Należy brać pod uwagę plany i zamierzenia inwestycyjne właścicieli sąsiednich nieruchomości, inicjować takie zamierzenia oraz aktywnie (wychodząc z inicjatywą) wspierać odpowiednie kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych wzdłuż ulicy. Szczególnie korzystne dla ożywienia bulwaru byłoby powstanie atrakcyjnych dla użytkowników funkcji usługowych na zachodnim krańcu założenia (rejon Widok 13) oraz w jego wschodniej części, w pasie terenu między ul. Nadbrzeżną a rzeką Białą Łądecką).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarządzająca korytem Białej Łądeckiej instytucja jest partnerem w zakresie uzgodnienia/współfinansowania styku bulwaru z rzeką. Szczególne znaczenie dla funkcjonowania bulwaru ma przejmowany przez Wody Polskie pas terenu między drogą 390 a rzeką oraz miejsca zejść z poziomu drogi do rzeki i proponowane lokalizacje kładek.

Eksperti zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu ulicy w stosunku do szablonych działań w tym zakresie, może wymagać nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak projektowanie zieleni, krajobrazu, hydrotechniki, infrastruktury technicznej, zarządzanie przestrzeniami publicznymi. W celu ożywienia tej przestrzeni należy rozważyć przeprowadzenie projektów miękkich.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

Działanie nie wymaga pilnych zmian dokumentów planistycznych. Jednak w przypadku podjęcia prac nad ich sporządzaniem należy uwzględniać nowe elementy, takie jak planowane kładki, otwarta przestrzeń publiczna w miejscu budynków zniszczonych przez powódź, usługi w budynkach sąsiadujących z bulwarem. Docelowo należy brać pod uwagę możliwość zmiany klasy drogi na niższą w celu ułatwienia w nadaniu jej miejskiego charakteru (plany miejscowe, plan ogólny). W planach miejscowych warto rozważyć zastosowanie ustaleń o przestrzeni współdzielonej w rejonie skweru przy Zamenhofa oraz ul. Nadbrzeżnej (przejście z ul. Lipowej na bulwar). Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej¹¹, w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie bulwaru. W przypadku podejmowania prac nad planami miejscowymi, należy każdorazowo rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestora działań podwyższających standard tej przestrzeni.

¹¹ Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni Bulwaru Północnego powinien uwzględniać takie działania jak:

- opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu, która stanowiłaby punkt odniesienia dla zmian prowadzonych przez instytucje zarządzające tym terenem,
- informowanie lokalnej społeczności o postępach w działania, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje,
- przyjęcie planu mobilności miejskiej, który stanowiłby podstawę podejmowania decyzji dotyczących przebudowy przestrzeni publicznych (docelowy szkielet dróg, ciągów pieszych, system parkowania, komunikacja publiczna, projektowanie uniwersalne),
- przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowanie wyposażenia w te elementy przestrzeni po obu stronach Białej Łądeckiej.

ORGANIZACJA

Proces powstawania Bulwaru Północnego będzie długotrwały i uzależniony od aktywności poszczególnych zarządców tego terenu (Gmina, DSDiK, właściciele prywatni). W związku z podjęciem remontu drogi nr 390 przez DSDiK niezbędne jest pilne podjęcie przez Gminę dialogu z tą instytucją. Ustalenia z DSDiK należy skoordynować z późniejszymi działaniami na nieruchomościach Wód Polskich, nieruchomościach gminnych i prywatnych. W tym celu proponuje się powołanie w strukturze Urzędu Miasta i Gminy w Łądku-Zdroju międzywydziałowego zespołu roboczego koordynującego bieżące działania. Pracami zespołu powinien kierować co najmniej zastępca burmistrza. Działania powinny być podporządkowane koncepcji zagospodarowania terenu dla całości Bulwaru Północnego. W razie potrzeby proponuje się uzupełnienie składu zespołów o zewnętrznych projektantów/ekspertów.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Bulwar Północny ma potencjał stać się kluczową przestrzenią publiczną miasta – równie atrakcyjną co ulica Kościuszki dzięki południowej ekspozycji i widokowi na Stare Miasto. Mocne strony to walory krajobrazowe, planowane kładki i most oraz spójność z Bulwarem Południowym. Słabości wynikają głównie z wysokich kosztów i konieczności koordynacji wielu instytucji. Szanse to rozwój turystyki, przedsiębiorczości i poprawa jakości życia mieszkańców, natomiast zagrożenia obejmują ryzyko powodzi, wzrost kosztów i konflikty organizacyjne.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
Mocne strony: - Południowa ekspozycja i atrakcyjny widok na Stare Miasto. - Uzupełnienie Bulwaru Południowego – spójny system nadrzeczny. - Silne wsparcie mieszkańców i interesariuszy. - Możliwość wykorzystania lokalnych poszerzeń terenu. - Planowane mosty i kładki poprawiające dostępność.	Szanse: - Finansowanie zewnętrzne (UE, fundusze przeciwpowodziowe). - Rozwój turystyki i lokalnych usług. - Ożywienie gospodarki lokalnej i wzrost wartości nieruchomości. - Uspokojenie ruchu i poprawa mobilności. - Rewitalizacja terenów zalewowych.
Słabe strony: - Długotrwały i skomplikowany proces inwestycyjny. - Wysokie koszty budowy infrastruktury nadrzecznej. - Konieczność koordynacji wielu instytucji. - Problemy własnościowe nieruchomości.	Zagrożenia: - Ryzyko powodzi i zniszczeń. - Wzrost kosztów realizacji. - Opóźnienia administracyjne i brak porozumienia. - Ryzyko konfliktów społecznych. - Trudności w utrzymaniu infrastruktury.

Wnioski wewnętrzne: Inwestycja wymaga precyzyjnej koordynacji i zapewnienia środków finansowych.		Wnioski zewnętrzne: Warto powiązać Bulwar Północny z innymi projektami nadrzecznymi i promować jego walory turystyczne.
Kosztorys inwestycji		
Kategoria	Zakres działań	Koszt szacunkowy (PLN)
Budowa mostu drogowego (Widok-Wiejska)	uspokojenie ruchu tranzytowego	20 000 000 – 25 000 000
Budowa pięciu kładek pieszych	kościół, Powstańców Wielkopolskich – Zamenhofs, potok Wiosennik, Krokusów–Strażacka, Widok-Wiejska	8 000 000 – 12 000 000
Odbudowa i modernizacja ul. Nadbrzeżnej	ciąg pieszy, mała architektura, usługi	5 000 000 – 7 000 000
Skwer przy Zamenhofs	rewitalizacja, oświetlenie, funkcja rekreacyjna	1 500 000 – 2 500 000
Zieleń nadrzeczna i mała architektura	nasadzenia, ławki, kosze, oświetlenie, zejścia do rzeki	2 000 000 – 3 000 000
Przebudowa infrastruktury podziemnej	sieci wodno-kanalizacyjne, energetyczne, telekomunikacyjne	4 000 000 – 6 000 000
Projekty miękkie i organizacyjne	konsultacje społeczne, projekty aktywizacyjne	500 000 – 1 000 000
Rezerwa na nieprzewidziane wydatki	10–15% wartości inwestycji	4 000 000 – 5 000 000
Łącznie		45 000 000 – 62 000 000

ZAPLECZE RYNKU

WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA

- Stworzenie bulwaru spacerowego pomiędzy kamienicami na Rynku a rzeką Białą Łądecką
- Wyposażenie w obiekty usługowe (np. gastronomia) oraz uwzględniające potrzeby mieszkańców
- Uporządkowanie przestrzeni na tyłach zabudowy mieszkaniowej
- Uporządkowanie systemu parkowania na obszarze Starego Miasta

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest przedłużenie Bulwaru Południowego wzdłuż rzeki Białej Łądeckiej na zachód od ciągu ulicy Kościuszki.

Zakłada się przekształcenie pasa terenu pomiędzy kamienicami północnej pierzei Rynku a rzeką w półpubliczną przestrzeń nadrzeczną, umożliwiającą swobodne poruszanie się wzdłuż koryta Białej Łądeckiej. Obszar zlokalizowany na zapleczu kamienic rynkowych powinien jednak zachować kameralny, sąsiedzki charakter, sprzyjający codziennemu użytkowaniu przez mieszkańców. W związku z tym zaproponowano podział przestrzeni na dwie strefy funkcjonalne: półpubliczne ogrody sąsiedzkie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej oraz ciąg spacerowy wzdłuż rzeki, stanowiący element nadrzecznego systemu powiązań pieszych. Uzyskanie ciągłości połączenia pieszego na tyłach Rynku wymaga miejscowo nadwieszenia kładki na rzekę. Ponadto planuje się dodatkowe kładki nad Białą Łądecką na wysokości ul. Strażackiej (w kierunku ul. Krokusów) oraz kładkę na tyłach kościoła p.w. Narodzenia NMP w celu połączenia Zaplecza Rynku z planowanym Bulwarem Północnym.

Zakłada się transformację przestrzeni poprzez:

- wprowadzenie chodnika z płyt granitowych wzdłuż Białej Łądeckiej oraz małej architektury i oświetlenia,

- wprowadzenie drogi obsługującej (przeciwpożarowa i wywóz nieczystości z wiat śmietnikowych),
- urządzenie ogrodów przydomowych w ramach miękkiego projektu realizowanego z mieszkańcami,
- wprowadzenie nadwieszonych nad rzeką łączników – kładek pieszych w miejscach, w których zabudowa dochodzi do rzeki,
- zaplanowanie zejść do rzeki,
- wprowadzenie zieleni,
- skumulowanie miejsc postojowych dla samochodów w miejscu obecnego targowiska miejskiego (możliwość realizacji dwóch kondygnacji parkingu wykorzystując różnicę wysokości terenu oraz lokalizacji dodatkowych miejsc dla mieszkańców po północnej stronie rzeki (w miejscach łatwo dostępnych przez kładki i mosty).

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- przygotowanie koncepcji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem podziału na część półprywatną i bulwarową oraz innych wytycznych zawartych w rozdziale 3.
- w razie potrzeby - wsparcie działań mających na celu uzyskanie finansowania przebudowy przestrzeni Zaplecza Rynku zamiast jej odbudowy
- przeanalizowanie możliwości nabycia przez Miasto nieruchomości Rynek 12 w celu realizacji w niej dodatkowego wejścia na bulwar
- w przypadku możliwości pozyskania finansowania na dodatkowe elementy wyposażenia, proponuje się miejscowe wstrzymanie odbudowy (np. fragmentów projektowanych chodników, zieleni, oświetlenia) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania
- koordynacja projektu z Wodami Polskimi w zakresie zejść do rzeki i kładek
- organizacja miękkich projektów dotyczących zagospodarowania przestrzeni półprywatnych
- przy planowaniu etapowania działań należy brać pod uwagę potrzeby mieszkańców np. realizację miejsc postojowych dla samochodów przed likwidacją istniejących, zapewnienie dostępu do wiat śmietnikowych.

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy kamienic

Działanie zostało wstępnie zaakceptowane przez mieszkańców uczestniczących w uspołecznionych warsztatach projektowych prowadzonych przez CIM. Zastrzeżenia mieszkańców dotyczyły jednak pozostawienia im do dyspozycji półprywatnych przestrzeni tyłach kamienic, co zostało uwzględnione w projekcie. Wprowadzanie zmian w przestrzeni powinno opierać się o interakcję z mieszkańcami, zaś przebudowa przestrzeni półprywatnych wymaga przeprowadzenia osobnego procesu partycypacyjnego.

Władze gminy Łądek-Zdrój

Rolą władz samorządowych miasta jest formalne przeprowadzenie procedur projektowych i realizacja zagospodarowania, z uwzględnieniem rozwiązań wypracowanych w ramach uspołecznionych warsztatów projektowych. Sąsiedztwo nieruchomości prywatnych będzie wymagało od władz gminy inicjowania działań wspomagających aktywizację bulwaru – poprzez projekty miękkie, wymiany i wykup nieruchomości, reagowanie na zamierzenia inwestorów.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Instytucja zarządzająca korytem rzeki Białej Łądeckiej stanowi partnera w zakresie uzgodnień i współfinansowania elementów styku bulwaru z rzeką, w tym zejść do wody, barier nadrzecznych, kładek, murów oporowych oraz przepraw.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Proponuje się, aby formalne uzgodnienia projektowe zostały poprzedzone spotkaniem poświęconym zamierzeniom Miasta w zakresie transformacji przestrzeni na Zapleczu Rynku.

Sąsiedztwo obiektów wpisanych do rejestru zabytków może stanowić zarówno czynnik ograniczający zakres planowanych przekształceń, jak i istotny atut podnoszący wartość przestrzeni. Szczególnego znaczenia dla powodzenia procesu transformacji Zaplecza Rynku nabiera uzgodnienie kwestii funkcjonalnych i przestrzennych, w tym:

- organizacji parkowania na terenie po dawnym targowisku,
- umożliwienia realizacji przejścia pieszo-publicznego z Rynku do bulwaru na działce kamienicy nr 12,
- zapewnienia wejścia na bulwar od strony ulicy Słodowej,
- oraz możliwości wprowadzenia kładek pieszych nadwieszonych przy kamienicach przylegających do koryta rzeki.

Eksperci zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu przestrzeni dedykowanej zarówno mieszkańcom jak i turystom wymaga od władz miasta nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak urbanistyka, projektowanie zieleni, krajobrazu, hydrotechniki, infrastruktury technicznej, zarządzanie przestrzeniami publicznymi. W celu transformacji tej przestrzeni należy rozważyć przeprowadzenie projektów miękkich z mieszkańcami.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

W realizacji działania istotną rolę może odegrać zmiana planu miejscowego wyznaczająca cel publiczny na Zapleczu Rynku. W przypadku podjęcia prac nad aktami planowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę kwestie wejść na bulwar od strony ulicy Słodowej i Rynku, usług w parterach mogących ożywić przestrzeń, powierzchni biologicznie czynnej, miejsc postojowych dla samochodów, rowerów, kładek. Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej¹², w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie placu. W przypadku podejmowania prac nad planami miejscowymi, należy rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestora działań podwyższających standard tej przestrzeni lub najbliższej okolicy (np. budowę przestrzeni publicznych, miejsc postojowych, oświetlenia, realizację zieleni).

¹² Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni Zaplecza Rynku powinien uwzględniać takie działania jak:

- informowanie lokalnej społeczności o postępach działania, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje,
- osobny projekt powinien dotyczyć realizacji ogrodów społecznych w półpublicznej strefie Zaplecza Rynku,
- proponuje się przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowanie wyposażenia w te elementy przestrzeni wzdłuż Białej Łądeckiej,
- wskazane jest prowadzenie na tym obszarze przez Urząd Miejski aktywnej polityki nieruchomościowej, zmierzającej do utrzymania ciągłości bulwaru oraz aktywizacji lokali w parterach kamienic.

ORGANIZACJA

Interwencja w przestrzeń Zaplecza Rynku będzie prawdopodobnie podzielona na kilka etapów. Z tego powodu szczególnie istotne jest oparcie działania o kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu i koordynowanie go przez interdyscyplinarny zespół roboczy w urzędzie miejskim. Zadaniem zespołu roboczego byłoby zarówno koordynowanie zmian inicjowanych przez zarządców dróg, rzeki i właścicieli nieruchomości jak też inicjowanie zmian niezbędnych do realizacji prawidłowego funkcjonowania bulwaru.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Analiza SWOT pokazuje, że transformacja Zaplecza Rynku stanowi ważne ogniwo w kompleksowej rewitalizacji przestrzeni nadrzecznych Łódka-Zdroju. Łączy ona walory krajobrazowe Bulwaru Północnego i znaczenie społeczne ul. Kościuszki, przy jednoczesnym ryzyku powodziowym i wysokich kosztach inwestycji. Realizacja powinna być etapowana, z silnym udziałem mieszkańców i wsparciem finansowym zewnętrznym.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
---------------------	---------------------

Mocne strony: - Atrakcyjna lokalizacja przy rzece i w sąsiedztwie Rynku. - Zgoda mieszkańców na transformację przestrzeni. - Spójność z koncepcjami Bulwaru Północnego i ul. Kościuszki. - Możliwość integracji funkcji społecznych i turystycznych. - Zaangażowanie władz gminy oraz wsparcie instytucji publicznych.	Szanse: - Możliwość pozyskania środków zewnętrznych (UE, fundusze powodziowe). - Rozwój turystyki i wzmocnienie gospodarki lokalnej. - Integracja z siecią przestrzeni nadrzecznych. - Wzrost wartości nieruchomości. - Kreowanie marki Łódka-Zdroju jako miasta ekologicznego i innowacyjnego.
Słabe strony: - Ograniczona przestrzeń za kamienicami. - Wysokie koszty realizacji i etapowanie inwestycji. - Konieczność licznych uzgodnień konserwatorskich i hydrotechnicznych. - Zależność od wielu instytucji. - Brak doświadczenia w realizacji dużych projektów transformacyjnych.	Zagrożenia: - Ryzyko kolejnych powodzi. - Opór części mieszkańców. - Opóźnienia w finansowaniu. - Wzrost kosztów materiałów i robocizny. - Trudności w utrzymaniu nowej infrastruktury.
Wnioski wewnętrzne: Ścisła współpraca z mieszkańcami i etapowanie działań.	Wnioski zewnętrzne: Konieczność wykorzystania środków zewnętrznych i powiązania z innymi projektami.

Kosztorys inwestycji*

Element inwestycji	Zakres działań	Szacunkowy koszt (PLN)
Chodnik granitowy, oświetlenie, mała architektura	Bulwar wzdłuż rzeki	1 500 000 – 2 000 000

Droga obsługująca	Dojazd ppoż., wywóz odpadów	700 000 – 1 000 000
Ogrody półpubliczne	Projekty miękkie z mieszkańcami	200 000 – 400 000
Kładki piesze (3 szt.)	Połączenia nadrzeczne	1 800 000 – 2 500 000
Zejścia do rzeki i bariery	Umocnienia, wejścia, bezpieczeństwo	400 000 – 600 000
Zieleń i nasadzenia	Drzewa, krzewy, trawniki	300 000 – 500 000
Parking dwupoziomowy	Adaptacja targowiska	4 000 000 – 6 000 000
Projekty miękkie i organizacyjne	Konsultacje, identyfikacja, standardy	300 000 – 500 000
Łącznie		9 200 000 – 13 500 000

PLAC STAROMŁYŃSKI I WYSPA MŁYŃSKA

WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA

- **pl. Staromłyński:** bulwar spacerowy wzdłuż rzeki, zakończenie bulwaru wzdłuż ul. Kościuszki, stworzenie bramy wejściowej do Rynku
- **Wyspa Młyńska:** przestrzeń publiczna o charakterze rekreacyjnym

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest przebudowa rejonu pl. Staromłyńskiego w atrakcyjną dla pieszych “bramę” do Starego Miasta. Plac Staromłyński oraz ulica Kościuszki od ul. Słodowej do Powstańców Wielkopolskich zostaną przekształcone w przestrzeń współdzieloną¹³. Przestrzeń ma wprowadzać ruch pieszy do Starego Miasta od strony projektowanego Bulwaru Południowego, czyli głównego łącznika z uzdrowską częścią miasta. Zakłada się, że rejon pl. Staromłyńskiego (wraz z Wyspą Młyńską) będą stanowić wysokiej jakości przestrzeń publiczną, o charakterze wypoczynkowym, mniej nobliwym od przestrzeni Rynku.

Zakłada się transformację przestrzeni poprzez:

¹³ przestrzeń współdzielona, współużytkowana, shared space, woonerf.

- wprowadzenie nowej nawierzchni chodników i jezdni, szczególnie wzdłuż Białej Łądeckiej,
- uspokojenie ruchu kołowego (odpowiednia nawierzchnia, obniżenie krawężników, mijanki, geometria jezdni, meble miejskie itp.),
- przeniesienie dotychczasowych kilku miejsc postojowych z placu na drugą stronę ulicy,
- w rejon Centrum Kultury i Rekreacji (zachowanie niezbędnych miejsc przyulicznych w rejonie poczty),
- wprowadzenie zieleni urządzonej, oświetlenia, siedzisk,
- realizacja całości zamierzenia na podstawie kompleksowego projektu,
- otwarcie na przestrzeń Białej Łądeckiej i Wyspę Młyńską.

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- 1) wykonanie przez gminę koncepcji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zieleni i wytycznych zawartych w rozdziale 3. (przestrzeń jest własnością komunalną),
- 2) w razie potrzeby - wsparcie działań mających na celu uzyskanie finansowania przebudowy przestrzeni ulicy zamiast jej odbudowy,
- 3) w przypadku możliwości pozyskania finansowania na dodatkowe elementy wyposażenia, proponuje się miejscowe wstrzymanie odbudowy (np. fragmentów projektowanych chodników, zieleni, woonerfów, oświetlenia) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania,
- 4) koordynacja projektu ze Starostwem (w zakresie włączenia w ul. Powstańców Wielkopolskich),
- 5) koordynacja projektu z Wodami Polskimi w zakresie zagospodarowania obszaru Wyspy Młyńskiej i nabrzeży,
- 6) miękkie projekty aktywizujące pl. Staromłyński (np. we współpracy z Centrum Kultury i Rekreacji - CKiR).

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy miasta

Działanie zostało zainicjowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez lokalną społeczność. Zakłada się szybką realizację przestrzeni, ale sposób użytkowania przestrzeni, wprowadzanie zmian w zagospodarowaniu itp. powinny opierać się o interakcję z lokalną społecznością, jej przedstawicielami, takimi jak rada miejska, NGO'sy, fundacje, stowarzyszenia, komitet rewitalizacji, lokalni liderzy, okoliczni przedsiębiorcy.

Centrum Kultury i Rekreacji

Szczególnie istotnym interesariuszem mogącym wpłynąć na ożywienie przestrzeni, nadanie jej rekreacyjnego, nieformalnego charakteru może być CKiR zlokalizowany przy pl. Staromłyńskim. Proponuje się wyjście z programem CKiR na nową przestrzeń placu. W związku z planami przeniesienia CKiR do Domu Zdrojowego, warto rozważyć, czy w budynku przy pl. Staromłyńskim 5 nie warto byłoby zlokalizować innej funkcji o miastotwórczym charakterze (instytucja kultury, społecznej lub choćby gastronomii). Dla funkcjonowania placu kluczowe będzie pozostawienie budynku w zasobie gminnym w celu utrzymania kontroli nad jego funkcją.

Władze gminy Łądek-Zdrój

Rolą władz samorządowych miasta jest formalne przeprowadzenie procedur projektowych i realizacja zagospodarowania, z uwzględnieniem rozwiązań wypracowanych w ramach uspołecznionych warsztatów projektowych.

Starostwo Powiatowe w Kłodzku

Niezbędne jest skorelowanie projektu z projektem przebudowy powiatowej ul. Kościuszki i Powstańców Wielkopolskich oraz Ogrodowej.

Właściciele nieruchomości w rejonie placu

Proces transformacji rejonu pl. Staromłyńskiego może wymagać wyjścia poza nieruchomości należące do gminy. O atrakcyjności tej przestrzeni będą decydowały również funkcje zlokalizowane w jej sąsiedztwie - usługi, jakość przestrzeni przydomowych, publiczna dostępność ciągów pieszych nienależących do miasta.

Władze miasta powinny monitorować zmiany planowane w sąsiedztwie i podejmować aktywne działania zmierzające do podwyższania jakości funkcjonowania tych przestrzeni.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarządzająca korytem Białej Łądeckiej instytucja jest partnerem w zakresie uzgodnienia/współfinansowania styku placu z rzeką i Wyspą Młyńską (np. w zakresie zejść do wody, barier wzdłuż bulwaru, murów oporowych, zagospodarowania Wyspy).

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Proponuje się poprzedzenie formalnych uzgodnień projektów, spotkaniem dotyczącym zamierzeń Miasta w zakresie transformacji przestrzeni całego "Łącznika". Sąsiedztwo wpisanych do rejestru zabytków Stodowni i Katolickiego Seminarium Nauczycielskiego (obecnie CKIR) mogą stanowić zarówno formalną przeszkodę w transformacji przestrzeni (np. ograniczona dostępność dla niepełnosprawnych), jak i jej atut (budynki flankują wejście do przestrzeni Starego Miasta).

Eksperti zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu placu w stosunku do szablonych działań w tym zakresie, będzie wymagała nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak projektowanie zieleni, krajobrazu, hydrotechniki, infrastruktury technicznej, zarządzania przestrzeniami publicznymi. W celu ożywienia tej przestrzeni należy rozważyć przeprowadzenie projektów miękkich, tym bardziej, że projekt może być pierwszą realizacją w ramach "Łącznika" - jest więc pretekstem do zainicjowania całego przedsięwzięcia.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

Działanie nie wymaga pilnych zmian dokumentów planistycznych. Jednak w przypadku podjęcia prac nad ich sporządzaniem należy uwzględniać nowe elementy, takie jak przestrzeń współdzielona, powierzchnia biologicznie czynna, miejsca postojowe dla samochodów, rowerów, przeznaczenia terenów w budynkach sąsiadujących z przestrzenią placu. Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej¹⁴, w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie placu. W przypadku podejmowania prac nad planami miejscowymi, należy rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestora działań podwyższających standard tej przestrzeni lub najbliższej okolicy (np. budowę przestrzeni publicznych, miejsc postojowych, oświetlenia, realizację zieleni).

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni pl. Staromłyńskiego i Wyspy Młyńskiej powinien uwzględniać takie działania jak:

- informowanie lokalnej społeczności o postępach działania, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje,
- przyjęcie planu mobilności miejskiej, który stanowiłby podstawę podejmowania decyzji dotyczących przebudowy przestrzeni publicznych (docelowy szkielet dróg, ciągów pieszych, rowerowych, system parkowania, komunikacja publiczna, projektowanie uniwersalne); rejon Placu Staromłyńskiego i Wyspy Młyńskiej będzie stanowił obszar węzłowy dla ruchu pieszego w mieście,
- proponuje się przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowanie wyposażenia w te elementy przestrzeni wzdłuż Białej Łądeckiej,

¹⁴ Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- zmiany w funkcjonowaniu przestrzeni placu wymagają przeprowadzenia działań miękkich, skierowanych w szczególności do mieszkańców, a także kuracjuszy i turystów (marketing miejsca, ambient marketing, zasady parkowania, nawyki poruszania się po mieście, bezpieczeństwo, zaangażowanie właścicieli sąsiednich nieruchomości).

ORGANIZACJA

Interwencja w przestrzeń pl. Staromłyńskiego i jego okolicy jest planowana w ramach jednorazowego działania opartego o kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu. Organizacja tego działania nie wymaga więc rozbudowanej struktury organizacyjnej. Uspółecznienie działania odbywa się w ramach warsztatów projektowych "Łącznika" prowadzonych przez CIM Politechniki Wrocławskiej. Należy jednak brać pod uwagę, że przestrzeń ta będzie wymagać wprowadzania korekt w zagospodarowaniu w związku z jej społecznym charakterem. W tym celu należałoby monitorować zmieniające się potrzeby jej użytkowników, a w efekcie wypracować model zarządzania rejonem Placu i Wyspy.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Analiza SWOT wskazuje, że Plac Staromłyński i Wyspa Młyńska mają potencjał, aby stać się nowoczesną, rekreacyjną i kulturową przestrzenią publiczną łączącą Stare Miasto z Bulwarem Południowym. Kluczowe będzie stworzenie przestrzeni współdzielonej, zapewniającej wysoką jakość dla pieszych i rowerzystów, przy jednoczesnym uspokojeniu ruchu kołowego. Głównymi wyzwaniami pozostają koszty, ryzyka formalne i ryzyko powodziowe.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
Mocne strony: - Centralna lokalizacja – wejście do Starego Miasta. - Własność komunalna ułatwiająca planowanie. - Silne powiązanie z funkcją kulturową i rekreacyjną (CKiR).	Szanse: - Finansowanie zewnętrzne (UE, fundusze powodziowe, infrastrukturalne). - Integracja z Bulwarem Południowym i systemem przestrzeni nadrzecznych. - Rozwój turystyki i lokalnej

- Możliwość otwarcia przestrzeni na rzekę i Wyspę Młyńską. - Potencjał do stworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznej.	przedsiębiorczości. - Ożywienie przestrzeni publicznych poprzez wydarzenia kulturalne. - możliwość zbilansowania likwidowanych miejsc postojowych w najbliższej okolicy.
Słabe strony: - Konieczność koordynacji z wieloma instytucjami (Starostwo, Wody Polskie, Konserwator). - Ograniczona liczba miejsc parkingowych. - Wysokie koszty realizacji kompleksowej przebudowy. - Zależność od aktywności instytucji kultury dla ożywienia placu. - Ryzyko formalnych ograniczeń konserwatorskich.	Zagrożenia: - Ryzyko powodziowe w rejonie Białej Łądeckiej. - Możliwe opóźnienia administracyjne i proceduralne. - Wzrost kosztów materiałów i robocizny. - Brak trwałego zarządzania przestrzenią w długim okresie. - Potencjalny opór części mieszkańców i właścicieli nieruchomości.
Wnioski wewnętrzne: Konieczna jest ścisła koordynacja działań i zapewnienie atrakcyjnych funkcji rekreacyjnych oraz kulturowych, aby plac był aktywnie użytkowany.	Wnioski zewnętrzne: Warto wykorzystać możliwości finansowania i wsparcia instytucjonalnego, a także zintegrować działania z rewitalizacją całego "Łącznika".

Kosztorys inwestycji*

Element inwestycji	Zakres działań	Szacunkowy koszt (PLN)
Nowa nawierzchnia placu i jezdni	Nawierzchnie granitowe, współdzielona przestrzeń	2 000 000 – 3 000 000

Uspokojenie ruchu	Geometria jezdni, obniżenie krawężników, woonerf	1 000 000 – 1 500 000
Przeniesienie miejsc postojowych	Plac → okolice CKiR	400 000 – 600 000
Zieleń i mała architektura	Nasadzenia, oświetlenie, ławki, kosze	800 000 – 1 200 000
Zagospodarowanie Wyspy Młyńskiej	Zejscia do rzeki, bariery, ścieżki	1 500 000 – 2 000 000
Projekty miękkie	Kultura, rekreacja, aktywizacja mieszkańców	300 000 – 500 000
Rezerwa	10–15% wartości inwestycji	600 000 – 900 000
Łącznie		6 600 000 – 9 700 000

ŁĄDECKIE MOT

WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA

- Skwer Unii Europejskiej jest wskazywany jako centrum Łódka Zdrój przez aplikacje służące do nawigacji. Do tego miejsca dojeżdżają turyści podróżujący do miasta.
- Stworzenie miejsca obsługi turystów przy Skwerze Unii Europejskiej.
- Powiązanie z przystaniem PKS i parkingiem przy ul. Konopnickiej. Zapewnienie wygodnego i bezpiecznego zejścia pieszego do Skweru Unii Europejskiej i ul. Kościuszki.
- Utrzymanie ciągłości bulwaru przy ul. Kościuszki.

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest realizacja Miejsca Obsługi Turystów (MOT) dedykowanego głównie turystom jednodniowym odwiedzającym Łądek-Zdrój i okolice. Jednocześnie MOT ma na celu ożywienie przestrzeni wokół węzła drogowego na skwerze Unii Europejskiej

i podniesienie jej standardu. Ponadto powiązanie MOT-u z parkingiem strategicznym dla turystów przy pobliskim przystanku autobusowym na ul. Konopnickiej ograniczy ruch kołowy w centrum miasta i uporządkuje parkowanie.

W ramach działania planuje się:

- realizację obiektu kubaturowego na skwerze Unii Europejskiej, który pełniłby funkcję informacji turystycznej, serwisu rowerowego, małej gastronomii.
Działalność prowadzona w obiekcie ma na celu pomoc w organizacji zwiedzania miasta i jego okolic. Lokalizacja obiektu w środku ciężkości Łódka-Zdroju umożliwi dotarcie do atrakcji miasta Bulwarem Południowym zarówno w rejon Rynku jak i części uzdrowskiej,
- zredukowanie jezdni w miejscu skrzyżowania z drogą nr 390 do skrzyżowania T-kształtnego w celu powiększenia przestrzeni publicznej wewnątrz skweru Unii Europejskiej,
- wyniesione przejście dla pieszych pomiędzy skwerem a ciągiem pieszym wzdłuż Białej Łódzkiej (Bulwar Południowy),
- połączenia MOT-u z monitorowanym parkingiem strategicznym dla Łódka-Zdroju w sąsiedztwie przystanku autobusowego przy ul. Konopnickiej,
- organizację przejścia pieszego i otwarcia widokowego z parkingu na skwer Unii Europejskiej,
- wyraźne oznakowanie dojazdu z rejonu węzła przy skwerze Unii Europejskiej do parkingu przy przystanku autobusowym na ul. Konopnickiej,
- przeznaczenie wschodniej połowy pętli autobusowej na parking.

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- realizacja MOT-u powinna być poprzedzona przyjęciem planu mobilności miejskiej, w którym stanowiłby jedną z kluczowych inwestycji,
- wykonanie przez gminę koncepcji zagospodarowania skweru i dojścia z parkingu przy przystanku autobusowym, z uwzględnieniem wytycznych zawartych w rozdziale 3. tego opracowania,
- przejęcie niezbędnych nieruchomości do realizacji działania (droga wojewódzka),

- koordynacja projektu ze Starostwem i DSDiK w zakresie przebudowy i włączeń do sąsiednich dróg,
- po realizacji - działania promocyjne, miękkie, prowadzące do aktywizacji MOT-u.

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy miasta

Działanie zostało zainicjowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez lokalną społeczność. Chociaż inwestycja ma służyć głównie turystom, należy brać pod uwagę, że będzie stanowiła strefę wejściową do miasta od strony przystanku autobusowego również dla mieszkańców.

Turyści

Opracowanie programu MOT-u powinno być poprzedzone badaniami potrzeb turystów jednodniowych odwiedzających Łądek (kwestia bezpiecznego parkowania, informacja, usługi serwisowe, zakupy, gastronomia itp.). Funkcjonowanie MOT-u będzie uzależnione od skutecznego dotarcia z informacją o nim turystów.

Władze gminy Łądek-Zdrój

Rolą władz samorządowych miasta jest formalne przeprowadzenie procedur projektowych i realizacja zagospodarowania, z uwzględnieniem rozwiązań wypracowanych w ramach uspołecznionych warsztatów projektowych. Zarządzanie MOT-em w powiązaniu z węzłem przesiadkowym będzie wymagało ewaluacji projektu i reagowania na zmieniające się potrzeby i uwarunkowania.

Zarządcy dróg

Niezbędne jest uzgodnienie projektu z zarządcami sąsiednich dróg (DSDiK i Starostwo). Ponadto realizacja działania będzie wymagała przejęcia przez gminę niektórych nieruchomości.

Właściciele sąsiednich nieruchomości

Ożywienie przestrzeni w rejonie MOT-u może wymagać wyjścia poza nieruchomości należące do gminy. O atrakcyjności tej przestrzeni będą decydowały również funkcje zlokalizowane w jej sąsiedztwie - usługi, jakość przestrzeni przydomowych, publiczna

dostępność przestrzeni pieszych nienależących do miasta. Władze miasta powinny monitorować zmiany planowane w sąsiedztwie i podejmować aktywne działania zmierzające do podwyższania jakości funkcjonowania tych przestrzeni.

Eksperci zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu przestrzeni w stosunku do szablonych działań w tym zakresie, będzie wymagała nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak projektowanie zieleni, krajobrazu, infrastruktury technicznej, zarządzanie przestrzeniami publicznymi, zarządzanie turystyką. W celu ożywienia tej przestrzeni należy rozważyć przeprowadzenie projektów miękkich, dedykowanych turystom i mieszkańcom.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

Działanie wymaga zmiany planu miejscowego (i zaprojektowanie odpowiedniej strefy w planie ogólnym) w celu dopuszczenia kubatury na skwerze Unii Europejskiej. W przypadku podjęcia prac nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego należy uwzględniać planowane elementy, takie jak przestrzeń współdzielona, powierzchnia biologicznie czynna, miejsca postojowe dla samochodów, rowerów, przeznaczenia terenów w budynkach sąsiadujących z przestrzenią placu. Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej¹⁵, w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie placu. W przypadku podejmowania prac nad planami miejscowymi, należy rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestora działań podwyższających standard tej przestrzeni lub najbliższej okolicy (np. budowę przestrzeni publicznych, miejsc postojowych, oświetlenia, realizację zieleni).

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni Łądeckiego MOT-u powinien uwzględniać takie działania jak:

¹⁵ Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- informowanie lokalnej społeczności o postępach działania, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje (szczególnie w zakresie dostępu do przystanku autobusowego z parkingiem),
- przyjęcie planu mobilności miejskiej, który stanowiłby podstawę podejmowania decyzji dotyczących przebudowy przestrzeni publicznych (docelowy szkielet dróg, ciągów pieszych, rowerowych, system parkowania, komunikacja publiczna, projektowanie uniwersalne); rejon MOT-u będzie kluczowy dla mobilności miejskiej,
- proponuje się przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowania wyposażenia w te elementy rejonu MOT-u z Bulwarem Południowym.

ORGANIZACJA

Interwencja w przestrzeń skweru Unii Europejskiej i jego okolicy będzie prawdopodobnie podzielona na kilka etapów (przebudowa skweru, parkingu przy przystanku autobusowym, przejścia z parkingu do MOT-u, przebudowa układu drogowego). Z tego powodu szczególnie istotne jest oparcie działania o kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu i koordynowanie go przez interdyscyplinarny zespół roboczy w urzędzie miejskim. Zadaniem zespołu roboczego byłoby zarówno koordynowanie zmian inicjowanych przez zarządców dróg i właścicieli nieruchomości jak i inicjowanie zmian niezbędnych do realizacji MOT-u.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Analiza SWOT wskazuje, że Łądecki MOT może stać się strategicznym punktem obsługi turystów, łączącym funkcje informacyjne, usługowe i komunikacyjne. Inwestycja poprawi mobilność miejską, zmniejszy ruch kołowy w centrum i zwiększy atrakcyjność Łódka-Zdroju. Największymi wyzwaniami są koszty, konieczność zmiany planu miejscowego oraz ryzyka formalne i hydrologiczne.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
----------------------------	----------------------------

Mocne strony: - Centralne położenie w rejonie węzła drogowego i przy przystanku autobusowym. - Możliwość pełnienia funkcji strategicznego punktu obsługi turystów. - Synergia z Bulwarem Południowym i systemem nadrzecznym. - Potencjał do ograniczenia ruchu kołowego w centrum miasta. - Własność gminna części terenów ułatwiająca realizację inwestycji.	Szanse: - Możliwość finansowania z funduszy zewnętrznych (UE, programy mobilności, fundusze turystyczne). - Rozwój turystyki jednodniowej i wzmocnienie lokalnej gospodarki. - Wzrost atrakcyjności miasta jako punktu startowego do zwiedzania okolicy. - Możliwość wykorzystania innowacyjnych rozwiązań transportowych i informacyjnych. - Integracja z planem mobilności miejskiej i systemem parkingów strategicznych.
Słabe strony: - Wysokie koszty budowy obiektu kubaturowego i przebudowy układu drogowego. - Zależność od zmian w planie miejscowym. - Ryzyko niewystarczającej frekwencji turystów poza sezonem. - Potrzeba przejęcia części nieruchomości. - Konieczność skoordynowania z wieloma instytucjami (Starostwo, DSDiK).	Zagrożenia: - Możliwe opóźnienia proceduralne i formalne (zmiana planu miejscowego). - Wzrost kosztów materiałów i robocizny. - Ryzyko ograniczonego wykorzystania MOT-u w przypadku braku dobrej promocji. - Opór mieszkańców wobec zmian w organizacji ruchu i przestrzeni. - Ryzyko powodziowe w rejonie Białej Łądeckiej.
Wnioski wewnętrzne: MOT wymaga etapowej realizacji i przemyślanego programu	Wnioski zewnętrzne: Kluczowe będzie powiązanie inwestycji z planem mobilności miejskiej oraz

funkcjonalnego, aby odpowiadać na potrzeby turystów i mieszkańców.	promocją miasta w systemach nawigacyjnych (np. Google Maps).
--	--

Kosztorys inwestycji*

Element inwestycji	Zakres działań	Szacunkowy koszt (PLN)
Obiekt MOT-u(kubatura)	Informacja turystyczna, serwis rowerowy, gastronomia	3 000 000 – 4 500 000
Przebudowa skweru UE	Nowa nawierzchnia, mała architektura, zieleń	1 500 000 – 2 000 000
Przebudowa układu drogowego	Redukcja jezdni, skrzyżowanie T-kształtne	2 000 000 – 3 000 000
Połączenie z parkingiem strategicznym	Przejście piesze, otwarcie widokowe, oznakowanie	800 000 – 1 200 000
Przebudowa pętli autobusowej	Częściowe przeznaczenie na parking	600 000 – 900 000
Projekty miękkie i promocja	Badania potrzeb turystów, działania aktywizujące	300 000 – 500 000
Rezerwa	10–15% wartości inwestycji	800 000 – 1 200 000
Łącznie		9 000 000 – 13 300 000

BRAMA DO ZDROJU

WNIOSKI INTERESARIUSZY STANOWIĄCE PODSTAWĘ DZIAŁANIA

- Utrzymanie kontynuacji ciągu pieszego pomiędzy Starym Miastem a Zdrojem.
- Czytelne wejścia do części uzdrowskiej Łódka Zdroju.
- Stworzenie wysokiej jakości strefy wejściowej do Zdroju w okolicy budynku “Barbara”.
- Odbudowa mostu drogowego przy ul. Kościuszki prostopadle do rzeki, zgodnie z jego historycznym przebiegiem (dawny Most Zamkowy).

CEL I ZAKRES DZIAŁANIA

Celem działania jest ukształtowanie okolic budynku “Barbara” wraz z mostem drogowym w ciągu ul. Kościuszki, ul. Zamkową i placem Marii Skłodowskiej-Curie w obszar stanowiący bramę do zdrojowej części miasta. Jest to obszar kluczowy dla prawidłowego funkcjonowania “Łącznika”. Organizacja przestrzeni powinna intuicyjnie kierować ruch pieszego i rowerowego ze Zdroju w kierunku bulwaru (ul. Kościuszki) zaś od strony ul. Kościuszki i Nadbrzeżnej - w kierunku Zdroju. Optymalnym rozwiązaniem byłoby przywrócenie historycznej lokalizacji mostu prowadzącego z ul. Kościuszki w kierunku ul. Zamkowej. Takie rozwiązanie ograniczyłoby, obecnie zbędną, tranzytową rolę ul. Kościuszki¹⁶. Ponadto taki zabieg umożliwiłby utworzenie przed budynkiem “Barbara” atrakcyjnej przestrzeni publicznej opadającej w kierunku Białej Łódzkiej (położony najbliżej Zdroju fragment górskiej rzeki). Szczególnie istotne jest utrzymanie uzdrowskiego charakteru przestrzeni, charakteryzującego się publicznym dostępem (nieogrodzeniem) przestrzeni wokół wysokiej jakości zabudowy uzdrowskiej. W przypadku zmiany funkcji parkingu u zbiegu ul. Nadbrzeżnej i pl. Marii Skłodowskiej-Curie, należy zapewnić parking w innej lokalizacji, lub dojście z parkingu przy ul. Konopnickiej. Niezbędne jest podwyższenie jakości wyposażenia przestrzeni publicznych do standardu sąsiedniej strefy uzdrowskiej.

¹⁶ wg. Wytycznych odbudowy infrastruktury mostowej uszkodzonej w czasie powodzi we wrześniu 2024 r. na Ziemi Kłodzkiej (Biliszczyk, Lorenc, 2024) odbudowa mostów powinna być planowana przy uwzględnieniu nowych, niedostępnych wcześniej możliwości korzystniejszego ich usytuowania (s. 26);

KOLEJNOŚĆ POSTĘPOWANIA

- 1) stały kontakt ze Starostwem w ramach prac projektowych związanych z przebudową mostu. Priorytetem powinno być zapewnienie ciągłości ruchu z ul. Kościuszki w kierunku Zdroju, czyli przywrócenie przeprawy przez rzekę w miejscu historycznego mostu.
- 2) skoordynowanie projektowanych rozwiązań w planie miejscowym z koncepcją zmian w przygotowaną przez CIM we współpracy z samorządem lokalnym Łądek-Zdroju (w obszarze zbiegają się trzy ciągi składające się na "Łącznik" - ul. Kościuszki, ul. Nadbrzeżna i Zamkowa, prowadząca ruch do Zdroju).
- 3) w razie potrzeby - wsparcie działań mających na celu uzyskanie finansowania przebudowy przeprawy przez rzekę zamiast jej odbudowy (Dolnośląski Urząd Wojewódzki, Ministerstwo Finansów).
- 4) w przypadku możliwości pozyskania finansowania na dodatkowe elementy wyposażenia, proponuje się miejscowe wstrzymanie odbudowy (np. fragmentów projektowanych chodników, zieleni, wózników, oświetlenia) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania.
- 5) docelowo należy przeanalizować zasadność zmiany kategorii ul. Kościuszki na gminną, w celu pełnej kontroli nad tą kluczową dla miasta przestrzenią.

INTERESARIUSZE

Mieszkańcy miasta

Działanie "Brama do Zdroju" zostało zainicjowane w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez lokalną społeczność. Proces zmian tej kluczowej dla "Łącznika" przestrzeni powinien więc opierać się o interakcję z lokalną społecznością, jej przedstawicielami, takimi jak rada miejska, NGO'sy, fundacje, stowarzyszenia, komitet rewitalizacji, lokalni liderzy, okoliczni przedsiębiorcy.

Władze gminy Łądek-Zdrój

Rolą władz miasta w ramach tego działania jest zapewnienie transparentności podejmowanych decyzji oraz odpowiednie wyważenie zagadnień w ramach podejmowanych decyzji planistycznych: urbanistycznych, funkcjonalnych,

konserwatorskich, nieruchomościowych i zagrożeń wynikających z prawdopodobieństwa powodzi.

Starostwo Powiatowe w Kłodzku

Starostwo zarządzające ciągiem ul. Kościuszki jest kluczowym partnerem dla władz gminy. Realizacja „Łącznika” wymaga zapewnienia przebudowy infrastruktury mostowej na intuicyjnie wprowadzającą ruch z ul. Kościuszki w kierunku Zdroju. Prawidłowe funkcjonowanie tej części miasta wymaga zachowania ciągłości relacji ul. Kościuszki - Nadbrzeżnej, pl. Skłodowskiej Curie – ul. Zamkowej – w kierunku Zdroju.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Partner w zakresie uzgodnień dotyczących przebudowy mostu lub budowy kładki łączącej ul. Kościuszki ze Zdrojem. W przypadku docelowej realizacji nowej przestrzeni publicznej wzdłuż Białej Łądeckiej, niezbędne będzie uzgodnienie przebudowy styku rzeki z tą przestrzenią. Niezbędne jest również wzięcie pod uwagę uwarunkowań związanych z zagrożeniem powodziowym w rejonie budynku „Barbara” (obszar był zalewany zarówno podczas powodzi w 1997 r. jak i w 2024 roku) oraz uwarunkowań związanych ze skanalizowanym ciekim wodnym pod ulicą Zamkową.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków

Instytucja kluczowa w związku z lokalizacją Bramy do Zdroju w strefie ochrony konserwatorskiej, strefie uzdrowiskowej oraz ochroną budynku „Barbara”.

Właściciele sąsiednich nieruchomości

Przebudowa obszaru w formę Bramy do Zdroju może wymagać wyjścia poza inwestycje w ramach nieruchomości należących do gminy. O funkcjonowaniu tej przestrzeni będą decydowały również funkcje zlokalizowane w jej sąsiedztwie – pobliskie budynki zdrojowe, publiczna dostępność ciągów pieszych nienależących do miasta. Władze miasta powinny monitorować zmiany planowane w sąsiedztwie i podejmować aktywne działania zmierzające do podwyższania jakości funkcjonowania tych przestrzeni.

Eksperci zewnętrzni

Potrzeba podwyższenia standardu przestrzeni w stosunku do szablonych działań w tym zakresie, będzie wymagała nawiązania współpracy z ekspertami z dziedzin takich jak urbanistyka, architektura, projektowanie zieleni, krajobrazu, hydrotechniki, infrastruktury technicznej, zarządzanie przestrzeniami publicznymi.

NARZĘDZIA PLANISTYCZNE

FORMALNE

Działanie nie wymaga zmian dokumentów planistycznych. W ramach prac nad trwającą zmianą planu miejscowego sugeruje się utrzymanie lub wzmocnienie znaczenia połączenia ul. Kościuszki częścią uzdrowską miasta. Warto rozważyć zasadność podjęcia zintegrowanego planu inwestycyjnego umożliwiającego finansowanie przez inwestorów działań podwyższających standard tej przestrzeni lub najbliższej okolicy (np. budowę, udział w budowie przeprawy przez rzekę, przestrzeni publicznych, miejsc postojowych, oświetlenia, realizację zieleni). Docelowo należy brać pod uwagę możliwość zmiany klasy ul. Kościuszki na niższą niż zbiorcza w celu ułatwienia w nadawaniu jej miejskiego charakteru (uwzględnienie tego ustalenia w mpzp i planie ogólnym). Postuluje się docelową zmianę kategorii drogi powiatowej na gminną, co pociągnie za sobą działania nieruchomościowe związane z jej przejęciem. Warto przeanalizować zasadność przyjęcia uchwały reklamowej¹⁷, w celu zapewnienia wysokiego standardu przestrzeni w sąsiedztwie placu Bramy do Zdroju. W dokumentach planistycznych zaleca się utrzymanie charakteru przestrzeni publicznych otaczających budynki możliwie blisko ich obrysów.

NIEFORMALNE

Proces transformacji przestrzeni Bramy do Zdroju powinien uwzględniać takie działania jak:

¹⁷ Uchwała w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń (art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

- informowanie lokalnej społeczności o postępach działania, konsultowanie, umożliwienie wpływu na decyzje,
- przyjęcie planu mobilności miejskiej, który stanowiłby podstawę podejmowania decyzji dotyczących przebudowy przestrzeni publicznych (docelowy szkielet dróg, ciągów pieszych, rowerowych, system parkowania, komunikacja publiczna, projektowanie uniwersalne),
- ewentualna likwidacja publicznego parkingu przy zbiegu ul. Nadbrzeżnej i pl. Skłodowskiej - Curie będzie wymagała wcześniejszego opracowania koncepcji organizacji ruchu w mieście z polityką parkingową,
- proponuje się przyjęcie standardów kształtowania przestrzeni publicznych, mebli miejskich, systemu identyfikacji miejskiej, a w szczególności skoordynowanie wyposażenia w te elementy przestrzeni wzdłuż Białej Łądeckiej.

ORGANIZACJA

W związku z pilnym charakterem prac projektowych obejmujących obszar Bramy do Zdroju (plan miejscowy, odbudowa ul. Kościuszki i mostu) proponuje się powołanie zespołu doradczego złożonego z ekspertów oraz interesariuszy zaangażowanych w transformację przestrzeni składającego się z przedstawicieli różnych perspektyw: władz miasta, urbanistyki, władz powiatu, inwestorów, ochrony zabytków, infrastruktury mostowej, hydrotechniki, przedstawicieli lokalnej społeczności - np. rady miasta.

SWOT i SZACUNEK FINANSOWY

Analiza SWOT wskazuje, że Brama do Zdroju ma potencjał stać się reprezentacyjnym wejściem do strefy uzdrowskiej, łączącym walory historyczne, turystyczne i komunikacyjne. Największymi wyzwaniami są koszty, formalności konserwatorskie oraz zagrożenia hydrologiczne. Kluczowa będzie współpraca gminy, powiatu i instytucji konserwatorskich.

Analiza SWOT

Czynniki wewnętrzne	Czynniki zewnętrzne
---------------------	---------------------

Mocne strony: - Kluczowa lokalizacja w „Łączniku” – łącząca część zdrojową z centrum. - Historyczny charakter miejsca i potencjał przywrócenia dawnego układu mostu. - Budynek “Barbara” jako punkt orientacyjny i otoczony atrakcyjną przestrzenią publiczną. - Możliwość stworzenia reprezentacyjnej bramy do strefy uzdrowskiej. - Wysoki potencjał turystyczny i rekreacyjny.	Szanse: - Możliwość finansowania zewnętrznego (fundusze rządowe, wojewódzkie, UE). - Rozwój ruchu pieszego i rowerowego oraz ograniczenie tranzytu kołowego. - Integracja z planem mobilności miejskiej. - Podniesienie standardu przestrzeni publicznych w rejonie uzdrowiska. - Wzmocnienie atrakcyjności miasta jako destynacji turystycznej.
Słabe strony: - Wysokie koszty przebudowy mostu i zagospodarowania przestrzeni. - Ryzyko utraty miejsc parkingowych bez alternatywy. - Zależność od decyzji konserwatorskich i planistycznych. - Potrzeba koordynacji z wieloma instytucjami (Starostwo, Wody Polskie, Konserwator Zabytków). - Zagrożenie powodziowe w rejonie budynku “Barbara”.	Zagrożenia: - Możliwe opóźnienia proceduralne i biurokratyczne. - Ryzyko konfliktów społecznych związanych ze zmianą organizacji ruchu. - Wzrost kosztów materiałów i robocizny. - Ryzyko utraty charakteru uzdrowskiego przy nadmiernej presji inwestycyjnej. - Trudności techniczne związane z przebudową mostu i ciekiem pod ul. Zamkową.
Wnioski wewnętrzne: Brama do Zdroju wymaga precyzyjnego planowania i wysokiej jakości projektu, aby łączyć funkcjonalność komunikacyjną z uzdrowskim charakterem.	Wnioski zewnętrzne: Należy wykorzystać możliwości finansowania i wsparcia instytucjonalnego oraz zapewnić spójność z innymi elementami „Łącznika”.

Kosztorys inwestycji*

Element inwestycji	Zakres działań	Szacunkowy koszt (PLN)
Przebudowa mostu w historycznej lokalizacji	Nowa przeprawa drogowa/pieszorowerowa	8 000 000 – 12 000 000
Zagospodarowanie przestrzeni przy budynku Barbara	Plac publiczny, mała architektura, zejścia do rzeki	2 000 000 – 3 000 000
Przebudowa układu komunikacyjnego	Zmiana kategorii ul. Kościuszki, uspokojenie ruchu	1 500 000 – 2 500 000
Zieleń i mała architektura	Nasadenia, ławki, oświetlenie	800 000 – 1 200 000

Reorganizacja miejsc parkingowych	Nowa lokalizacja parkingu zastępczego	1 000 000 – 1 500 000
Projekty miękkie i partycypacyjne	Konsultacje, promocja, aktywizacja	300 000 – 500 000
Rezerwa	10–15% wartości inwestycji	1 500 000 – 2 000 000
Łącznie		15 100 000 – 22 700 000

Przygotowane szacunki kosztów mają charakter orientacyjny i obejmują główne kategorie wydatków: roboty budowlane, zielen, małą architekturę, oświetlenie, kładki i zejścia, dokumentację projektową, nadzory oraz rezerwę finansową. Nie są to szczegółowe kosztorysy wykonawcze, lecz narzędzie do planowania budżetu i porównania wariantów inwestycyjnych. Koszty realizacji będą zależały od zakresu przebudowy, standardu materiałowego, kosztów dokumentacji i uzgodnień oraz sposobu etapowania inwestycji. W kalkulacji uwzględniono:

- roboty budowlane i hydrotechniczne,
- zielen, małą architekturę i oświetlenie,
- dokumentację i uzgodnienia (ok. 8–12% wartości robót),
- nadzór inwestorski (ok. 3%),
- rezerwę finansową (ok. 10–15%).

Analizę opracowano na podstawie udostępnionych dokumentów dotyczących podobnych przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych w latach 2023–2025.

Ostateczny koszt realizacji będzie zależał od:

- zakresu przebudowy (np. jedynie chodniki czy pełne wyposażenie bulwaru),
- standardu materiałowego,
- kosztów dokumentacji i uzgodnień,
- sposobu etapowania inwestycji.

W kalkulacji ujęto:

- podstawowe roboty budowlane (jezdnie, chodniki, woonerf, kładki, prace hydrotechniczne),
- elementy wyposażenia (zielen, mała architektura, oświetlenie),
- dokumentację i uzgodnienia (~8–12% wartości robót),

- nadzór inwestorski (~3%),
- rezerwę finansową (~10–15%),
- stawki jednostkowe oparte na realizacjach z lat 2023–2025.

5. PODSUMOWANIE

Głównym celem projektu było przeprowadzenie uspołecznionego procesu decyzyjnego dotyczącego „Łącznika” dwóch części Łądko-Zdroju. Opracowanie jest jego podsumowaniem i zapisem wspólnie podjętych decyzji dotyczących kierunków zmian w przestrzeni miasta. Na szczególne uznanie zasługuje zaangażowanie mieszkańców, którzy poświęcili swój czas pracując na rzecz lokalnej społeczności, w trudnym okresie po powodzi. Zespół projektowy liczy na to, że niniejsze opracowanie będzie stanowiło punkt odniesienia i wytyczne do podejmowania dalszych prac projektowych i realizacyjnych. Jesteśmy przekonani, że realizacja „Łącznika”, choć wymagająca koordynacji szeregu działań, jest w zasięgu możliwości lokalnego samorządu. Złożony proces transformacji miejskiej przestrzeni będzie wymagał cyklicznej ewaluacji, aby jednostkowe decyzje stopniowo doprowadziły do realizacji idei „Łącznika”. Liczymy na to, że kolejne działania w tym zakresie będą transparentne i angażujące interesariuszy.

