BIULETYN UNIEJOWSKI

Tom 4 2015

Adriana Barbara CIEŚLAK*

HISTORYCZNE CENTRUM UNIEJOWA W KONTEKŚCIE ROZWOJU FUNKCJI UZDROWISKOWEJ – ROLA I ZNACZENIE

Zarys treści: Uniejów stoi w obliczu ważnych przemian. Realizacja nowoczesnej infrastruktury uzdrowiskowo-rekreacyjnej i uzyskanie statusu uzdrowiska niosą ze sobą ogromne możliwości rozwojowe. Faktyczny rozwój dotyczy jednak tylko nowych terenów. Tymczasem, jak wykazują badania, układy przestrzenne o podwójnej, miejsko-zdrojowej tożsamości doskonale się dopełniają, gdy miasto obsługuje ruch turystyczny, a zespół zdrojowy pełni funkcje uzdrowiskowe. Warunkiem koniecznym dla zaistnienia takiej relacji jest atrakcyjność turystyczna obszarów miejskich, która wyraża się m.in. obecnością wyraźnego *genius loci*, harmonijną, zwartą zabudową z cechami unikatowości oraz atrakcyjnością przestrzeni publicznych. Autorka artykułu koncentruje się na ocenie atrakcyjności przestrzennej (morfologicznej) Uniejowa pod kątem jego przydatności dla potrzeb turystyki. Badania obejmują: analizę rozwoju przestrzennego, analizę *in situ*, analizę struktury zabudowy oraz ocenę atrakcyjności przestrzeni publicznych, zrealizowaną w postaci „krzywej wrażeń" (badanie objęło główne przestrzenie publiczne miasta, łączące zespół miejski z zespołem termalnym). Efektem prac jest próba wskazania komponentów atrakcyjności zespołu miejskiego Uniejowa oraz głównych przeszkód w jego aktywizacji turystycznej.

Słowa klucze: miasto, dziedzictwo kulturowe, turystyka, Uniejów, uzdrowisko, tożsamość

WPROWADZENIE

Uniejów stoi w obliczu ważnych przemian. Realizacja nowoczesnej infrastruktury uzdrowiskowo-rekreacyjnej, uzyskanie statusu uzdrowiska i sukces medialny niosą ze sobą ogromne możliwości rozwojowe. W szerszej perspektywie stanowią one jednak nie tylko szanse, ale także wyzwanie, ponieważ wraz z możliwościami niosą ze sobą także liczne zagrożenia. Jednym z nich jest przeniesienie środka ciężkości działań inwestycyjnych jedynie na nowo uruchomione tereny związane z funkcją uzdrowiskową, przy całkowitym (lub znaczącym) pominięciu roli historycznego centrum, a w konsekwencji jego stagnacji i degradacji funkcjonalnej. Taki stan rzeczy może w konsekwencji doprowadzić do

* Adriana Barbara Cieślak, dr inż. arch., Instytut Architektury i Urbanistyki, Politechnika Łódzka, 90–924 Łódź, al. Politechniki 6.

dysproporcjonalnego rozwoju struktury przestrzennej Uniejowa i nadmiernej dominacji zespołu zdrojowego nad rolą obszarów miejskich. Tymczasem niezbędne jest zachowanie równowagi w rozwoju tych obszarów, ich wzajemna integracja i zbudowanie relacji opartych na zależnościach prowadzących do obustronnych korzyści[1]. Wydaje się, że zintegrowany rozwój obszarów miejskich i zdrojowych jest jedynym gwarantem harmonijnego i stabilnego rozwoju Uniejowa, pozostającego w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju.

Jak pokazują badania, w miastach uzdrowiskowych o podwójnej, miejsko-zdrojowej tożsamości zachodzi możliwość włączenia zespołu miejskiego w aktywną obsługę ruchu turystycznego związanego z funkcją uzdrowiskową[2]. Istotą tej relacji jest wyeksponowanie odmienności morfologicznej i funkcjonalnej pomiędzy częścią miejską a zdrojową, tak aby założenie składało się z części miejskiej – turystycznej, i części zdrojowej – uzdrowiskowej (ryc. 1). Kreowanie takiej relacji przestrzennej pozwala na stworzenie wzajemnie napędzającego się i promującego mechanizmu, który można określić mianem „sprzężenia zwrotnego", w którym miasto pełniące funkcje turystyczne wzbogaca wartość uzdrowiska, a założenie zdrojowe wzbogaca wartość oferty turystycznej miasteczka. Co ważne, w tym kontekście funkcja turystyczna staje się swoistym czynnikiem miastotwórczym[3], który może być szansą na kompleksową, a co najważniejsze skuteczną rewitalizację.

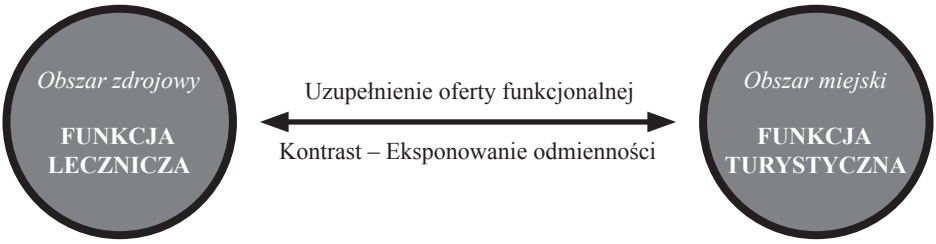
---

[1] Szerzej na temat roli i znaczenia dziedzictwa kulturowego oraz obszarów historycznego centrum miasta dla rozwoju współczesnego modelu funkcji uzdrowiskowej w miastach o podwójnej miejsko-zdrojowej tożsamości w: A. Cieślak, *Funkcja uzdrowiskowa i krajobraz kulturowy, jako katalizatory rozwoju małego miasta (Studium miejscowości regionu łódzkiego – Uniejowa i Poddębic)*, praca doktorska, promotor prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Pawłowski, materiał niepublikowany, Instytut Architektury i Urbanistyki PŁ, Łódź 2013, *passim*.

[2] Formy turystyki związane z uzdrowiskami bywają bardzo różnie definiowane. Literatura dostarcza wielu określeń wyposażonych w różny sens i znaczenie. Mówi się o turystyce leczniczej, uzdrowiskowej, zdrowotnej, rehabilitacyjnej, medycznej, a nawet o rewitalizacji uzdrowiskowej, uwypuklając w poszczególnych definicjach różne pierwiastki charakterystyczne dla określonych pobytów uzdrowiskowych. Niemniej jednak turystyka związana z uzdrowiskami, która na potrzeby niniejszej pracy określana jest jako turystyka uzdrowiskowa, obejmuje swym zakresem kuracje sanatoryjne, rehabilitacje i lecznictwo uzdrowiskowe (powiązane z zabiegami przyrodoleczniczymi opartymi na naturalnych czynnikach leczniczych i świadczonymi na podstawie konsultacji z lekarzem), ale jednocześnie jest to forma pobytu zintegrowana z funkcją turystyczną danego regionu (definicja własna na podstawie: K.R. Mazurski, *Elementy krajoznawcze w ofercie uzdrowisk sudeckich*, [w:] T. Iwanek (red.), *Turystyka uzdrowiskowa w gospodarce regionu i kraju*, Wyższa Szkoła Zarządzania „Edukacja", Wrocław 2006, s. 171–172; M. Januszewska, *Znaczenie produktu uzdrowiskowego w rozwoju turystyki w Polsce*, [w:] A. Panasiuk (red.), *Markowe produkty turystyczne*, Fundacja na rzecz Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin – Niechorze 2004, s. 219; K. Skibicka, *Perspektywy rozwoju turystyki uzdrowiskowej w województwie pomorskim*, [w:] M. Boruszczak (red.), *Turystyka uzdrowiskowa. Stan i perspektywy*, Wyższa Szkoła Turystyki i Hotelarstwa w Gdańsku, Gdańsk 2009, s. 472–473.

[3] O turystyce jako funkcji miastotwórczej szerzej w: W. Kosiński, *Aktywizacja turystyczna małych miast, Aspekty architektoniczno-krajobrazowe*, Politechnika Krakowska, Kraków 2000, s. 4–6.

O wartości komercyjnej takiego sprzężenia decyduje przede wszystkim stopień odmienności morfologicznej poszczególnych struktur i ich indywidualna atrakcyjność turystyczna. Warto także zauważyć, że wyraźne strefowanie pozwala na osiąganie efektów synergicznych i rozszerzanie profilu funkcjonalnego miejscowości, a w konsekwencji na podnoszenie atrakcyjności uzdrowiska jako całości (rozszerzanie wachlarza grup potencjalnych konsumentów). Jest także szansą na uniknięcie, lub przynajmniej zminimalizowanie konfliktów, jakie mogą powstać na „linii styku" turystyki z funkcją uzdrowiskową, które mimo pogłębionej dyfuzji tych zjawisk wydają się być nie do uniknięcia. Należy także podkreślić, że turystyczna wartość miasteczka i jego znaczenie w układzie sprzężonym rośnie wprost proporcjonalnie do posiadanych zasobów kulturowych. Oznacza to, że im bardziej wyrazista jest tożsamość miasta, im liczniejsza grupa obiektów czy miejsc o wartościach kulturowych, im bogatszy system historycznych przestrzeni publicznych, im większe wartości estetyczne, tym większa jest wartość przestrzeni miejskiej jako współczesnego komponentu aktywizacji uzdrowiska.



Ryc. 1. Główne kierunki aktywizacji funkcjonalnej obszarów miejskich i zdrojowych. Rozszerzenie oferty funkcjonalnej jest elementem dywersyfikacji ryzyka inwestycyjnego i zwiększenia potencjalnej grupy odbiorców, do których kierowana jest oferta uzdrowiska. Eksponowanie odmienności przestrzennej i funkcjonalnej stanowi nie tylko zabieg marketingowy, ale także tworzenie relacji kontrapunktu, w których dwie (lub więcej) odmienne pod względem morfologicznym struktury wspólnie składają się na atrakcyjność przestrzenną uzdrowiska, stanowiąc dla siebie wzajemnie punkty odniesienia. W efekcie powstaje układ wzajemnego sprzężenia („sprzężenie zwrotne")
Źródło: opracowanie własne

Jak słusznie zauważa profesor Krystyna Pawłowska, „Znijaczone miasta nikogo nie interesują. Ludzie jeżdżą po świecie nie po to, aby oglądać to, co mają u siebie, lecz to, czego nie mają. Co więcej, prawidłowością dynamiki rozwoju gospodarczego jest fakt, że indywidualność wizerunkowa miasta korzystnie wpływa na jego szanse gospodarcze. Miasto piękne lub przynajmniej w jakimś sensie oryginalne łatwiej ściąga do siebie firmy, a zatem i miejsca pracy niż »miasto bez twarzy«"[4].

Rodzi się zatem pytanie, czy historycznie ukształtowane centrum Uniejowa wykazuje cechy predestynujące je do podjęcia obsługi ruchu turystycznego? Przy

[4] K. Pawłowska, *Idea swojskości miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków 2001, s. 100.

czym pytanie to odnosi się zasadniczo do cech morfologicznych (fizjonomicznych) miasta. Jest ono tym bardziej zasadne, że uniejowski zespół staromiejski przez lata pozostawał w stagnacji, a nawet ulegał swoistej dystrofii[5] wynikającej zarówno z czynników zewnętrznych, jak i wewnętrznych. Należy przyjąć, że odpowiedź na tak postawione pytanie staje się punktem wyjścia dla definiowania warunków wdrażania działań naprawczych i aktywizacyjnych tak, aby były one prowadzone z poszanowaniem krajobrazu kulturowego miejsca i w konsekwencji stanowiły nadpisanie, czyli wartość dodaną (inaczej uzupełnienie), tożsamości Uniejowa. Poszukiwanie właściwych, optymalnych warunków rozwoju miasta, jego integracji z zespołem termalnym oraz „komercyjne"[6] wykorzystanie zasobów kulturowych miejskiej części Uniejowa może przynieść wymierne efekty nie tylko przestrzenne, ale także ekonomiczne. Warto bowiem przywołać słowa Danuty Kłosek-Kozłowskiej, że potrzeba ochrony i wzmacniania kulturowej tożsamości wynika z lekcji ekonomii i praw współczesnego rynku, tym bardziej, że na całym świecie jesteśmy świadkami rosnącego społecznego uznania dla dziedzictwa przeszłości i silnej z nim identyfikacji[7].

METODA PRACY

Punktem wyjścia dla oceny turystycznej atrakcyjności (przydatności) przestrzeni miejskiej Uniejowa były badania indukcyjne[8], obejmujące dziewięć polskich miejscowości uzdrowiskowych[9], z których każda charakteryzuje się zło-

---

[5] Należy rozmieć, jako zanikanie, degradację lub ustępowanie miejskich form zabudowy na rzecz form, które nie mają charakteru miejskiego, a także, jako obniżanie wartości przestrzeni miejskiej i zanik roli oraz znaczenia centrum w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta.

[6] Rozumiane w sensie pozytywnym, jako świadoma ochrona wartości kulturowych w celach zachowania tożsamości miejsca i zainteresowania potencjalnych odbiorców (turystów) zasobami kulturowymi, (wykorzystanie ich w celach wizerunkowych, promocyjnych), inaczej ochrona oryginalności morfogenetycznej miasta w celach gospodarczych.

[7] D. Kłosek-Kozłowska, *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007, s. 143–144. Warto także zauważyć, że realna wartość zabytków zachowanych na terenie miasteczek uzdrowiskowych nie ma bezpośredniego przełożenia na ich wartość ekonomiczną. To indywidualny, noszący znamiona oryginalności krajobraz kulturowy wpływa korzystnie na „image" miejscowości i ułatwia przyciąganie inwestorów. Z. Ziobrowski, *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Wyd. IGPiK, Kraków 1992, *passim*.

[8] Polega na analizie pojedynczych faktów i na tej podstawie wyciągane są wnioski ogólne.

[9] Przykłady wybrano spośród polskich miejscowości uzdrowiskowych w oparciu o następujące kryteria:

Warunki podstawowe: a) miejscowość posiada prawny status uzdrowiska; b) w miejscowości istnieje historyczny układ o cechach miejskich, ukształtowany wcześniej niż założenie zdrojowe.

Warunki dodatkowe: a) miasto aktualnie posiada prawa miejskie i liczy nie mniej niż 3 tys. i nie więcej niż 30 tys. mieszkańców, b) miejscowości posiadają zróżnicowany staż, jako miejscowości uzdrowiskowe (różny czas trwania tradycji uzdrowiskowych), c) miejscowości położone są w różnych warunkach geograficzno-krajobrazowych.

żoną strukturą urbanistyczną, składającą się z części zdrojowej i miejskiej. Co ważne, w każdym z analizowanych przypadków układ miejski ukształtował się wcześniej niż zespół uzdrowiskowy (sytuacja analogiczna do Uniejowa). Przeprowadzone badania pozwoliły m.in. na wyodrębnienie komponentów atrakcyjności, czyli cech przestrzeni małomiejskiej, których obecność należy postrzegać jako istotne dla oceny atrakcyjności turystycznej. Za główne komponenty uznać należy:

1. Czytelne *genius loci* miasta – wyczuwalny klimat i charakter – łatwy do zrozumienia dla odbiorcy bez przygotowania merytorycznego, w tym zachowane historyczne elementy rozplanowania. Za wartość dodatkową uznać należy wzbogacenie obiektów i przestrzeni w wartości niematerialne.
2. Harmonijną i zhumanizowaną strukturę zabudowy z wyraźnie zarysowanym podziałem na przestrzeń publiczną i prywatną (czytelne kwartały zabudowy, zachowane pierzeje) oraz wyraźnie zarysowane cechy indywidualne lokalnej (tradycyjnej) architektury miejskiej.
3. Kameralny i przyjazny charakter przestrzeni publicznych z preferencją dla ruchu pieszego i „ludzka skala" wnętrz urbanistycznych bez nadmiaru szumu informacyjnego (z ograniczoną liczbą bodźców).

Wyodrębnienie kryteriów oceny w oparciu o badania ogólne stało się punktem wyjścia dla analizy struktury przestrzennej Uniejowa, przeprowadzonej pod kątem jej przydatności dla podjęcia obsługi ruchu turystycznego. Badania objęły:

– rozwój przestrzenny miasta, a w szczególności stan zachowania historycznie ukształtowanych elementów rozplanowania i identyfikację istoty uniejowskiego *genius loci*;

– analizę cech architektonicznych zabudowy miejskiej, a także stopień jej zachowania;

– analizę struktury przestrzeni publicznych, wraz z badaniem „krzywej wrażeń", na trasach spacerowych pomiędzy zespołem miejskim a założeniem termalnym.

MIASTO ŚREDNIOWIECZNE – ISTOTA UNIEJOWSKIEGO *GENIUS LOCI*

W Uniejowie za najbardziej wartościowe pod względem turystycznym uznać należy tereny o proweniencji średniowiecznej, zamykające się w granicach ulic Kilińskiego, bł. Bogumiła oraz placu Kolegiackiego.

Elementem identyfikującym strukturę rozplanowania jest relikt miasta lokacyjnego, założonego w 1 połowie XIV w. (ryc. 2). Wytyczenie działek Nowego

Pod uwagę brano także posiadanie przez miejscowość programów i/lub strategii rozwojowych, obejmujących swoimi działaniami obszary historyczne, a także występowanie na terenie uzdrowiska wód termalnych. Ostatecznie badaniom poddano: Busko Zdrój, Lądek Zdrój, Połczyn Zdrój, Duszniki Zdrój, Muszynę, Piwniczną, Krasnobród, Gołdap i Supraśl.

Miasta nastapiło prawdopodobnie w latach 1339–1340, przy czym pretekstem do wprowadzenia nowych rozwiązań urbanistycznych mogły być zniszczenia dokonane przez najazd krzyżacki w 1331 r. Lokacja odbyła się prawdopodobnie na prawie niemieckim. Regularnie rozplanowyany obszar obejmował swym zasięgiem powierzchnię 6,1 ha i wyróżniał się uporządkowaniem, które bardziej zbliżało Uniejów do miast królewskich niż kościelnych[10], a plan średniowiecznego Uniejowa zaliczany jest do tzw. „układów szachownicowych"[11].

Jak wynika z rekonstrukcji Wojciecha Kalinowskiego i Stanisława Trawkowskiego miasto składało się z czterech rzędów bloków urbanistycznych, leżących w układzie równoleżnikowym, i z pięciu w układzie południkowym. W miejscu bloku środkowego pojawił się rynek o kształcie zbliżonym do kwadratu, którego boki wynosiły ok. 80,0 m (78,0; 80,0; 79,0; 81,5), a z narożników rynku wyprowadzono osiem ulic. Według obecnego stanu wiedzy można przyjąć, że bloki urbanistyczne dzieliły się na działki lokacyjne (od sześciu do siedmiu) o wymiarach od 5,0 do 11,0 m szerokości i od 37,0 do 45,0 m długości[12]. W północno-zachodnim narożniku placu usytuowano kolegiatę otoczoną kanoniami i innymi zabudowaniami kościelnymi. Poszukując cech identyfikujących krajobraz średniowiecznego Uniejowa, warto odnieść się do opisu miasta z 1566 r.: „Uniejów ma kształt czworokąta, posiada mury zewnętrzne i wewnętrzne. Mury są wysokie i grube mocno podparte filarami i dzięki tej budowie gród jest dobrze umocniony. W mieście znajdują się szopy, łaźnie parowe, stajnie, spichrze, różne pomieszczenia niezbędne w mieście, jak składy z żelazem, oknami szklanymi i różnymi innymi towarami. Gród posiada również dwa wały obronne – inaczej blanki – zewnętrzne i wewnętrzne, kunsztownie i mocno zbudowane, z wysoko dominującą wieżą, na szczyt której wchodzi się po stopniach, a raczej szczeblach drewnianych (…) W mieście znajduje się kaplica pod wezwaniem i imieniem św. Wojciecha. Fosa, którą otoczone jest miasto, wskutek niedbałości o nią odpowiedzialnych stróżów tak jest od dawna wypełniona błotem i zabrudzona wszelkimi nieczystościami, że nie tylko nie spełnia swego zadania, ale szpeci miasto i przynosi mu straty"[13].

---

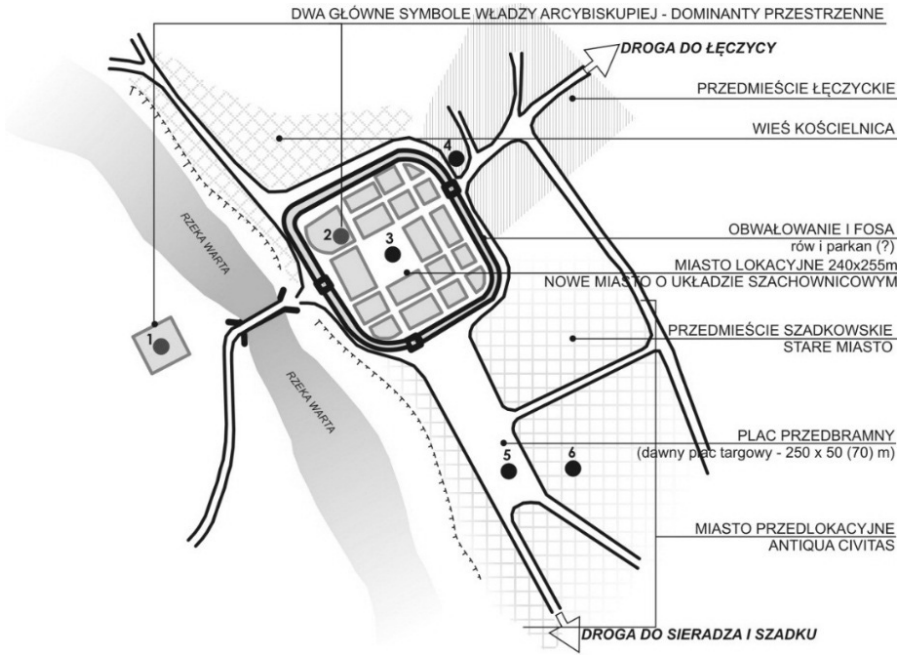
[10] J. Salm, *Zabytki Uniejowa. Urbanistyka i architektura*, [w:] J. Szymczak (red.), *Uniejów. Dzieje miasta,* Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź 1995, s. 426.

[11] W. Kalinowski, S. Trawkowski**,** *Studium historyczno konserwatorskie Uniejowa*, z materiałów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, 1956, s. 5.

[12] Autorka przywołuje parametry historycznych podziałów własnościowych, wyrażając przekonanie, że dla uchwycenia specyfiki miasta wiedza na temat charakterystycznych cech i wielkości działek i ich zabudowy ma ogromne znaczenie. Utrzymanie prawidłowości w tej mierze, jak zauważa profesor Wojciech Kosiński, jest ważne dla „kontekstualizmu" i regionalizmu, czyli dla tożsamości miejsca, i powinno być szczególnie ważne przy współczesnej aktywizacji i adaptacji miasteczek (W. Kosiński, *Kształtowanie krajobrazu kulturowego – miasteczko turystyczne na przykładzie Janowca nad Wisłą*, „Ochrona Zabytków", nr 3–4, 1995, s. 274–275).

[13] Wg opisu Jana Kokalewskiego z 1556 r. w: *Visitationes bonorum Archiepiscopatus necnon Capituli Gnesnensis*, wyd. B. Ulanowski, Kraków 1920, s. 722, za: L. Krantz, *Zamek w Uniejowie*, PWN, Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne, Konińskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne, Warszawa, Poznań 1980, s. 12.

Jak wynika z powyższego tekstu, a także z zachowanych materiałów kartograficznych, w tym z planu wykonanaego przez W. Ziółkowskiego w 1823 r., Uniejów był obwałowany i otoczony fosą, choć nie ma pewności, że istniał tu murowany obwód warowny. Jerzy Augustyniak i Leszek Kajzer przyjmują tezę, że miasto było otoczone parkanem i fosą (rowem) lub wałem, którego rola sprowadzała się bardziej do porządkowania obszaru komuny miejskiej niż do realnych funkcji obronnych[14].



Ryc. 2. Schemat planu urbanistycznego średniowiecznego Uniejowa
1 – zamek, 2 – kolegiata, 3 – ratusz, 4 – kościół św. Ducha, 5 – kościół św. Mikołaja, 6 – kaplica Bożego Ciała
Rekonstrukcja na podstawie: W. Kalinowski, S. Trawkowski**,** *Studium historyczno-konserwatorskie Uniejowa,* z materiałów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, 1956; M. Kulesza, *Rozwój przestrzenny miasta*, [w:] J. Szymczak (red.), *Uniejów. Dzieje miasta,* Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź 1995; L. Krantz, *Zamek w Uniejowie*, PWN, Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne, Konińskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne, Warszawa, Poznań 1980; rysunek własny

Ważnym elementem struktury miasta jest także relacja funkcjonalno-przestrzenna pomiędzy rynkiem, a zlokalizowanym po drugiej stronie rzeki zamkiem, warto bowiem zwrócić uwagę, że oś kompozycyjna wyprowadzona z zachodniej

[14] L. Kajzer, J. Augustyniak, *Wstęp do studiów nad świeckim budownictwem obronnym sieradzkiego w XIII–XVII/XVIII wieku*, Łódź 1986, s. 26.

pierzei rynku niemal centralnie trafia w czworobok rezydencji. Liliana Krantz sugeruje, że zależność ta była elementem budowania spójnego systemu obronnego, przewidzianego już na etapie lokacji miasta na północ od *Antiqua Civitas*. Za Janem Salmem można jednak przyjąć, że takie kompozycyjne sprzężenie miało przede wszystkim manifestować potęgę arcybiskupów, a także ich władztwo nad prawobrzeżnym miastem[15]. Teza ta wydaje się tym bardziej prawdopodobna, że w okresie średniowiecza panowała daleko rozwinięta fascynacja geometrią, która była uznawana za doskonałe medium prowadzące do osiągnięcia ładu idealnego[16].

Rozwój Uniejowa w XV/XVI w., związany głównie z przemysłem tekstylnym, spowodował, że miasto zaczęło się rozwijać także poza murami i utworzyło wieloczłonowy zespół osadniczy. Ostatecznie w 1520 r. arcybiskup Jan Łaski[17] zjednoczył odrębne części: stare miasto (przedlokacyjne), nowe miasto (lokacyjne w obrębie obwałowań), Przedmieście Łęczyckie (na wschód poza murami), wieś Kościelnicę (na północ od kolegiaty) i nadał im wspólną nazwę. Koniec świetności miasta związany był z przeniesieniem rezydencji arcybiskupiej na stałe do Łowicza, co nastąpiło w XVI w. Ta decyzja zapoczątkowała upadek Uniejowa, a dopełniły go potężne pożary, które nawiedziły miasto w 1632 r., w 1736 i 1790, najazdy szwedzkie, a także rokosz Lubomirskiego. Zdarzenia te przyczyniły się do znacznego uszczuplenia obiektów średniowiecznych w strukturze architektonicznej Uniejowa, jednak założenia miasta średniowiecznego są czytelne do dnia dzisiejszego i wyraźnie determinują charakter ścisłego centrum. Są to także tereny o największej intensywności zabudowy, wyraźnie zarysowanych wnętrzach, zwartej strukturze i czytelnych pierzejowych liniach zabudowy. Wprawny obserwator dostrzeże nawet ślady dawnych obwałowań otaczających niegdyś miasto lokacyjne.

Największe przekształcenia w układzie przestrzennym historycznego centrum Uniejowa dokonały się w wieku dziewiętnastym, na skutek nieudanej próby uprzemysłowienia miasta[18]. Plan regulacyjny z 1823 r. przewidywał stworzenie osady sukienniczej w dwóch częściach: na terenach „starego miasta" (czyli przedmieścia szadkowskiego), a także na gruntach wsi Kościelnica, którą translokowano w 1824 r. na tereny wzdłuż drogi do Koła. Tym samym przekształceniom ule-

[15] J. Salm, *Zabytki Uniejowa…*, s. 430.

[16] K. Pawłowski, *Geometryzacja jako czynnik dyscyplinujący organizację przestrzeni miejskiej*, [w:] *Studium Urbis*, Gdańsk 2003, s. 151–159; M. Janik, *Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004, s. 70–71.

[17] Jan Łaski był ważną postacią w historii Uniejowa. Z jego inicjatywy miasto otrzymało liczne przywileje. Był on także autorem niezwykłego jak na owe czasy projektu realizacji schroniska – przytułku dla starszych kapłanów, który został urzeczywistniony w Uniejowie mimo braku poparcia kapituły. Niestety, wg obecnego stanu wiedzy nie sposób ustalić, gdzie znajdowały się owe zabudowania, tym bardziej że fundacja ta nie była kontynuowana przez następców Łaskiego (za: L. Krantz, *Zamek…*, s. 13).

[18] Na przełomie XVIII/XIX w. władze pruskie, pod których zarząd przeszło miasto po rozbiorach, założyły na terenie Kościelnicy stajnie wojskowe, zajęły zamek, a zrujnowany ratusz przeznaczyły na magazyn. Zespół dawnych stajni do dziś można odnaleźć w strukturze miasta.

gły tereny na południe i na północ od dawnego miasta lokacyjnego. Obie części projektowanej osady sukienniczej otrzymały rozplanowanie szachownicowe, tak aby nowe dzielnice nawiązywały do istniejącej sieci ulicznej *Antiqua Civitas*[19]. Plan utworzenia osady sukienniczej w Uniejowie nie powiódł się, ale zachowana w dużym stopniu sieć uliczna jest wyraźnym reliktem tych zamierzeń i determinuje krajobraz miasta. Niemniej jednak ze względu na strukturę przestrzenną i funkcjonalną tereny te nie wykazują szczególnej podatności na aktywizację turystyczną. Dominują tu rozległe skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz osiedla bloków z wielkiej płyty (m.in. osiedle 700-lecia), które podobnie jak obiekt Szkoły Podstawowej stanowią elementy degradujące i radykalnie obniżające wartość przestrzeni oraz sylwet miejskich. Jedynym obiektem historycznym o wartościach przestrzennych i kulturowych zlokalizowanym w tej części miasta jest późnoklasycystyczny dworek, wzniesiony w 1845 r. i pełniący funkcję mieszkania dla zarządcy dóbr hrabiego Aleksandra Tolla (obecnie dom kultury). Wydaje się jednak, że ze względu na znaczne oddalenie od ścisłego centrum, a także niekorzystne sąsiedztwo współczesnych form zainwestowania nie posiada on potencjału adaptacyjnego w zakresie turystycznej aktywizacji miasta.

Analiza współczesnej struktury przestrzennej miasta pozwala stwierdzić, że potencjał aktywizacyjny wykazuje ono jedynie w części historycznego, średniowiecznego rdzenia. Jedynie w tym obszarze miasto zachowało czytelne pierzeje, wnętrza (plac, ulice) i kameralny charakter, wyrażający się niewielką skalą obiektów oraz wyraźną artykulacją podziałów własnościowych. Największym atutem tej części miasta jest jednak czytelne *genius loci*, sprzężenia kompozycyjne z krajobrazem i dalekie względy widokowe w kierunku zespołu zamkowo-parkowego, co sprawia, że przestrzeń przesycona jest charakterystycznym klimatem małego miasta. Należy jednak zaznaczyć, że także te tereny wymagają daleko idących przekształceń, a ich potencjalna aktywizacja turystyczna możliwa jest bardziej poprzez twórcze przetworzenie i uzupełnianie struktury niż bierną ochronę zachowanych wartości. Kwartały są w dużej mierze niedoinwestowane, a w pierzejach pojawiają się liczne luki/przerwy, zaburzające percepcję wnętrz (trudno uchwycić już strukturę ulic – poza fragmentami ulicy bł. Bogumiła, nie występuje w zasadzie formuła wnętrza ulicznego). Co ważne, przestrzeń historycznego rynku sąsiaduje bezpośrednio z terenami niemal całkowicie zdegradowanymi pod względem przestrzennym. W północnej części miasta dominują rozległe zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozbawione cech miejskich, które uznać należy za szczególnie niekorzystne w kontekście niedoinwestowanego centrum. Miasto ulega nadmiernemu rozproszeniu. Zwarta tkanka ustępuje miejsca

[19] J. Salm, *Zabytki Uniejowa*…, s. 430–431; M. Kulesza, *Rozwój przestrzenny miasta*, [w:] J. Szymczak (red.), *Uniejów. Dzieje miasta,* Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź–Uniejów 1995, s. 473–474; E. Muszyńska, *Problemy zagrożonych reliktów urbanistycznych małych miast*, PWN, Warszawa 1977, s. 102.

bezpostaciowej i bezstylowej, powtarzalnej strukturze, która oczywiście posiada walory funkcjonalne, ale w żaden sposób nie tworzy miasta. Na obniżenie wartości przestrzennych wpływają także nowotworowe tkanki w postaci zabudowy blokowej. Obiekty te to struktury absolutnie obce, przeskalowane, wpływające destruktywnie na krajobraz Uniejowa, przy czym największym wyzwaniem w procesach aktywizacji/rewitalizacji centrum wydaje się fakt, że te przeskalowane obiekty znajdują się w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Część południowa (na południe od ulicy Łęczyckiej) w zasadzie nie wykazuje cech miejskich. Zabudowa o proweniencji zagrodowej obecnie stanowi niejednolitą strukturę różnorodnych form i funkcji (mieszkaniowe, zagrodowe, usługowe – gastronomia, hotelarstwo, przemysł, produkcja). W tym kontekście nie posiada walorów aktywizacyjnych.

LOKALNE TRADYCJE ARCHITEKTONICZNE – ZABUDOWA MIEJSKA

Wśród zabudowy miejskiej (mieszkaniowej i/lub usługowej) Uniejowa brak jest obiektów o wybitnych walorach architektonicznych, które w szczególny sposób wpływają na krajobraz miasta i które mogą być traktowane jako materiał badawczy dla poszukiwania tradycyjnych form zabudowy lokalnej i źródła inspiracji dla form współczesnej zabudowy miejskiej. Większość zachowanych obiektów historycznych pochodzi z końca XIX i początków XX w. Są to przeważnie parterowe lub dwukondygnacyjne domy murowane, sytuowane kalenicowo wzdłuż drogi, z dwuspadowym dachem, tworzące stosunkowo zwarte układy pierzejowe.

Czytelne pierzeje zachowały się zwłaszcza wokół rynku, a także wzdłuż ulicy bł. Bogumiła, przez co zachowała ona charakter ulicznego wnętrza z wyraźnie zarysowanymi ścianami i klasycznym szerokim otwarciem, zakończonym dominantą w postaci dzwonnicy. Relikty zabudowy pierzejowej odnaleźć można także wzdłuż pozostałych ulic wychodzących z Rynku: Krótkiej, Dąbskiej, Kilińskiego i Ogrodowej, a także wzdłuż ulicy Rzecznej i Kościelnickiej. Jak podkreślają zarówno E. Muszyńska jak i J. Salm, o wartości uniejowskiej architektury decyduje przede wszystkim spójność skali i proporcji (pierzejowy charakter zabudowy, maksymalnie dwie kondygnacje zabudowy), które pozwoliły na utrzymanie charakteru małego miasta, choć należy wyraźnie zaznaczyć, że cecha ta dotyczy jedynie historycznego centrum i to w niepełnym wymiarze[20].

[20] Niestety, wartość ta dotyczy jedynie obszarów „staromiejskich". Na południe od ul. Ogrodowej wzdłuż ulicy Sienkiewicza, na skutek przemieszania funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjno-przemysłowo-składowych, struktura urbanistyczno-architektoniczna nie wykazuje żadnych cech stylowych. Za korzystne zmiany uznać należy pojawiające się w tym obszarze obiekty o funkcji gastronomiczno-hotelowej, które dbają o jakość architektury i otaczającej je przestrzeni. Zabudowa ta jednak nie ma charakteru miejskiego – są to założenia typu willowego, wolno stojące, wycofane z pierzei na skutek potrzeb funkcjonalnych;

Za obiekty charakterystyczne, które wpływają na odbiór uniejowskiej przestrzeni miejskiej uznać należy budynki zlokalizowane u zbiegu ulic Kilińskiego i Krótkiej oraz Bł. Bogumiła i ul. Przechodniej (ryc. 3). Budynki te odznaczają się charakterystycznym, narożnikowym „ścięciem", w którym umieszczone jest wejście do budynku. Ze względu na swoją lokalizację oraz formę architektoniczną wpływają znacząco na przestrzenne uczytelnienie struktury i zarysowanie układów kwartałowych.

Ryc. 3. Charakterystyczne dla Uniejowa obiekty narożnikowe z wejściem od strony ściętego narożnika (fotografie autorki)
Od lewej obiekt przy zbiegu ul. Kilińskiego i Krótkiej (Kilińskiego 1), po prawej obiekt dwukondygnacyjny u zbiegu ulic bł. Bogumiła i Przechodniej (bł. Bogumiła 2)

Ponadto stanowią dobre kompozycyjnie zamknięcia architektoniczne (o pewnej dozie dynamiki) dla ulic zbiegających się w danym narożniku. Podkreślają także małomiasteczkowy i „swojski" klimat Uniejowa. Dom u zbiegu ulic Kilińskiego i Krótkiej stanowi także ciekawy relikt miejskiej zabudowy handlowej o niewielkich pomieszczeniach sklepowych, z charakterystycznym wejściem i witrynami.

Próbę wyodrębnienia cech tradycyjnej uniejowskiej zabudowy miejskiej można podjąć jedynie w oparciu o historyczne materiały fotograficzne. Analiza zdjęć ilustrujących krajobraz miasta przed wybuchem II wojny światowej[21],

W części północnej przestrzeń miasta została zrujnowana przez przeskalowane i obce kulturowo obiekty wielorodzinne z „wielkiej płyty" (m.in. osiedle 700-lecia), które dominują w krajobrazie tej części miasta, wpływając także na obniżenie wartości widokowych z obszaru Rynku i z mostu na rzece Warcie. Jeszcze dalej na północ „rozlewają" zespoły zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej. Obiekty nie wykazują żadnych cech stylowych, ani spójności architektonicznej.

[21] Uniejów znacznie ucierpiał podczas działań wojennych. Większość historycznych budynków została zniszczona lub zrujnowana, co spowodowało, że w trakcie powojennej odbudowy miasta w ich miejscu zostały wzniesione zupełnie nowe obiekty. W tym kontekście krajobraz miasta utrwalony na materiałach fotograficznych sprzed okresu II wojny światowej jest spójnym zapisem naturalnej, historycznej ewolucji przestrzeni miejskiej, a tym samym można go traktować jako materiał badawczy dla zdefiniowania form charakterystycznych uniejowskiej architektury miejskiej. Fotografie historyczne w: T. Wójcik (red.), *Uniejów. Dotyk czasu*, Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Uniejów 2004, *passim*.

pozwala stwierdzić, że dominowały obiekty jedno- i dwukondygnacyjne z nieużytkowym strychem, lokalizowane kalenicowo do płyty rynku-ulicy, wznoszone na „wysokich parterach" i/lub piwnicach (z okienkami) tak, że do pomieszczeń handlowych zlokalizowanych w parterze budynku wchodziło się po stopniach. Cechą charakterystyczną uniejowskich kamienic były niewątpliwie czytelnie zarysowane gzymsy powyżej pierwszej kondygnacji (co ciekawe, gzymsy te pojawiały się także w budynkach parterowych). Zdarzało się, iż w obiektach dwukondygnacyjnych linia gzymsu bywała powtórzona tuż poniżej linii górnych okien (ryc. 4). Fronty kamienic były wąskie, co wynikało z istniejących podziałów własnościowych (maks. pięć osi, dominowały kamienice trzyosiowe). Za cechę powtarzalną uznać można także osiowy układ okien.

W bardziej reprezentacyjnych obiektach jedna z osi (z reguły środkowa, choć nie było to warunkiem) bywała czytelniej podkreślona poprzez obecność żeliwnego balkonu i/lub tympanonu na dachu, pilastrów. Ciekawym przykładem jest zachowana do dziś kamienica przy Rynek 1. Niestety, wiele jej cech stylowych zniknęło na skutek współczesnych przekształceń (np. tympanon, widoczny jeszcze na inwentaryzacji pierzei z 1974 r., detale wokół okien – zatynkowane).

Ryc. 4. Schemat cech charakterystycznych uniejowskiej kamienicy rynkowej
Źródło: opracowanie własne

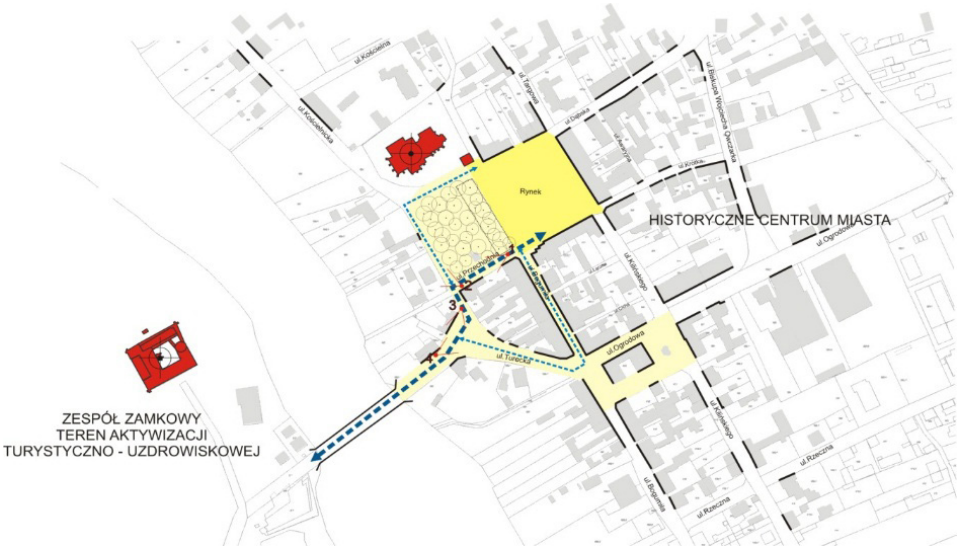
Za ciekawy detal wyposażenia elewacji frontowych obiektów uznać można drewniane okiennice, umieszczane głównie w handlowych parterach (zarówno przy drzwiach, jak i przy oknach), a także boniowanie parteru. W niektórych kamienicach swoisty rysunek „płycin" zdobił też piętra obiektów. Ważnym elementem był także pionowy układ okien (o proporcjach 2/3), będący swoistym kontrapunktem dla dominujących w elewacjach podziałów horyzontalnych. Okna z reguły były wyposażone w obramienia/opaski, a także gzymsy podparapetowe.

Można przypuszczać, że kultywowanie lub twórcze przetworzenie wyodrębnionych cech architektury lokalnej mogłoby przyczynić się do podniesienia atrakcyjności Uniejowa, a niewątpliwie pozwoliłoby ochronić tożsamość i charakter miasteczka.

PRZESTRZENIE PUBLICZNE

Główną przestrzenią publiczną miejskiej części Uniejowa jest plac zlokalizowany w centralnej części miasta, na południowym skłonie terenu (ryc. 5). Rynek ten, ukształtowany jako element krystalizujący średniowiecznego miasta lokacyjnego, do dziś zachował pierwotny kształt zbliżony do kwadratu, chociaż w wyniku znacznych zniszczeń wojennych utracił zachodnią pierzeję. W miejsce zburzonego kwartału wprowadzono skwer z zielenią wysoką (ryc. 6). Powstałe w ten sposób założenie stanowi hybrydę złożoną z architektonicznego wnętrza prostego i zielonego wnętrza parkowego, zaś zieleń skweru pełni rolę czwartej pierzei rynku.

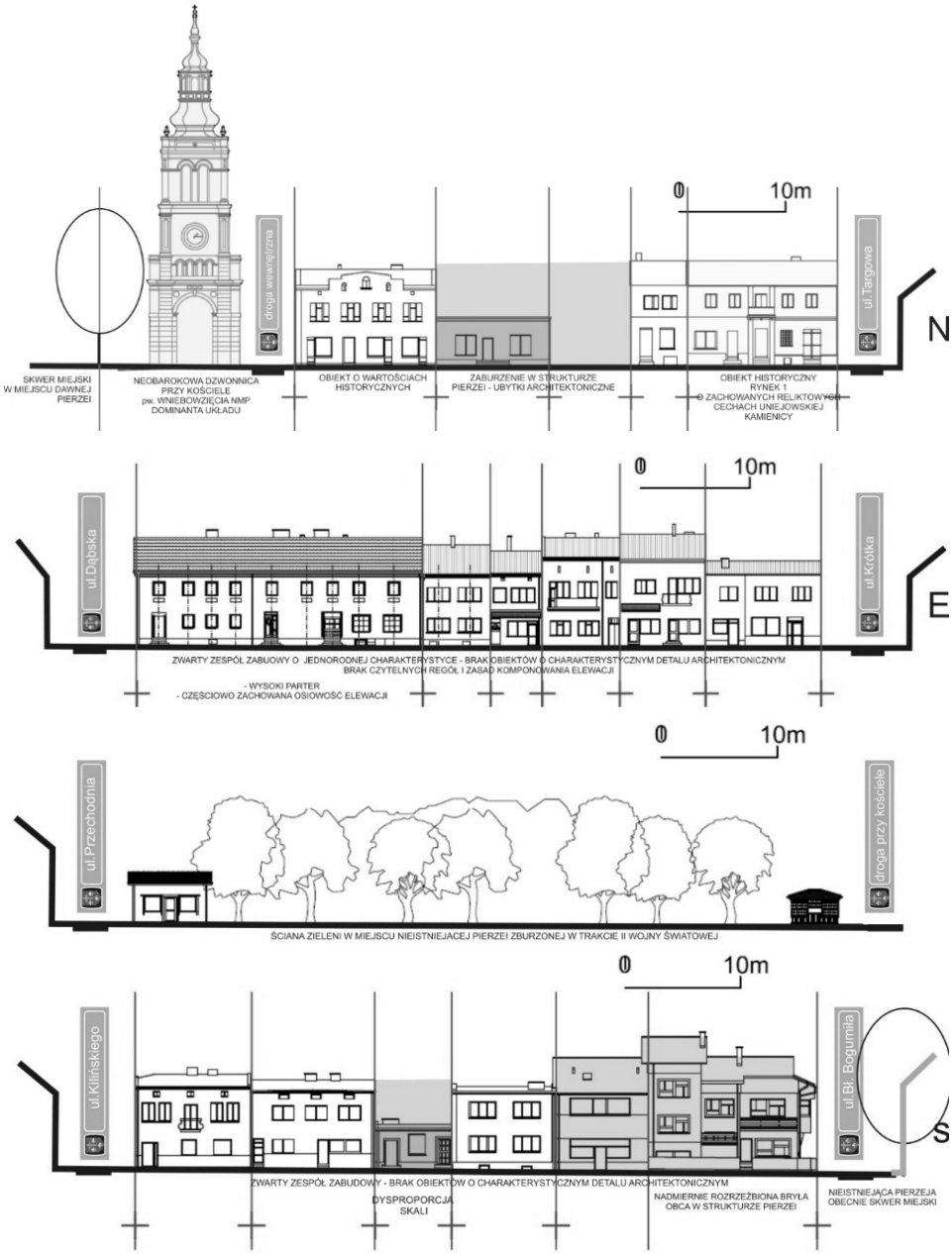
Plac posiada zwarte i czytelnie zarysowane ściany, przy czym czytelność wnętrza poprawiła się zdecydowanie w okresie ostatnich czterdziestu lat na skutek nowych realizacji w pierzei południowej. Zabudowa tworząca ściany wnętrza nie odznacza się jednak wybitnymi walorami, choć stanowi w miarę spójne środowisko architektoniczne, utrzymane w klimacie małomiejskim. Dominantą przestrzenną i znaczeniową jest niewątpliwie kolegiata i towarzysząca jej strzelista, neobarokowa dzwonnica. Obiekty tworzące ściany Rynku, choć w większości wzniesione w okresie powojennym, utrzymały historyczne proporcje. Są to proste, dwukondygnacyjne kamieniczki o zróżnicowanej szerokości frontu (od 5 do 12 m – wynikającej z historycznych podziałów własnościowych) i niewielkich różnicach wysokości, z reguły pozbawione detalu architektonicznego. Za najcenniejszy obiekt uznać należy, wspomnianą już wcześniej, klasycystyczną kamienicę zlokalizowaną pod adresem Rynek 1. Największy dysonans stanowią natomiast dwa nijakie parterowe pawilony zlokalizowane po jednym w pierzei północnej i południowej, niezabudowana działka w pierzei północnej, a także obiekt znajdujący się po zachodniej stronie pierzei południowej, którego dynamika podziałów elewacyjnych (oraz okiennych) nadmiernie kontrastuje z uporządkowanym i raczej statycznym charakterem rynku. Za element obniżający wartość kompozycyjną przestrzeni uznać należy także budynek zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie rynku przy ulicy Targowej. Nadmierne rozrzeźbienie bryły, a zwłaszcza niezachowanie pierzejowych linii zabudowy sprawiają, że plac wydaje się od tej strony jakby „niedomknięty".



Ryc. 5. Struktura głównych przestrzeni publicznych Uniejowa z oznaczeniem tras pieszych o potencjale aktywizacyjnym wynikającym z relacji funkcjonalnej – centrum/zdrój. Kolorem czerwonym oznaczono główne dominanty układu, kolorem żółtym wyróżniono przestrzenie publiczne o potencjale aktywizacyjnym, kolorem niebieskim (linie) oznaczono trasy piesze, łączące zespół staromiejski z zespołem zdrojowym, które odznaczają się charakterystycznymi walorami widokowymi. Za najistotniejszą, dla przyszłego procesu integracji miasta i zdroju, uznać należy trasę przebiegającą od kładki pieszej, ul. Turecką i dalej ul. Przechodnią aż do Rynku.
Źródło: opracowanie własne

Opierając się jedynie na analizie kąta środkowego, można uznać, że wnętrze jest nieco zbyt rozległe (kąt 14°), jednak wrażenie to jest optycznie niwelowane przez masywną bryłę pomnika zlokalizowanego w centralnej części placu. Ten przestrzenno-gabarytowy akcent dzieli optycznie przestrzeń, nadając mu pewne cechy wnętrza sprzężonego, jakim zapewne było pierwotnie. Przypuszczalnie na rynku znajdował się niegdyś ratusz, który niewątpliwie zmieniał proporcje i charakter wnętrza. Potwierdzenie miejsca jego lokalizacji wymagałoby jednak badań archeologicznych.

Za przestrzenie podatne na aktywizację turystyczną uznać możemy także obszary łączące przestrzeń rynku z terenami uzdrowiskowo-wypoczynkowymi, tym bardziej że w przypadku Uniejowa są to jednocześnie przestrzenie prowadzące do głównej atrakcji, jaką jest zespół zamkowo-parkowy. Ocena atrakcyjności tych przestrzeni jest jednak trudna. Z jednej strony, mamy do czynienia z bardzo malowniczym ukształtowaniem terenu, które implikuje powstanie bardzo ciekawych widoków, obfitujących w spiętrzenia architektoniczne. Bardzo ciekawym i potencjalnie atrakcyjnym miejscem jest także intrygujący, trójkątny plac powstały u zbiegu ulic Tureckiej i Przechodniej, tuż przed przeprawą mostową (ryc. 7).

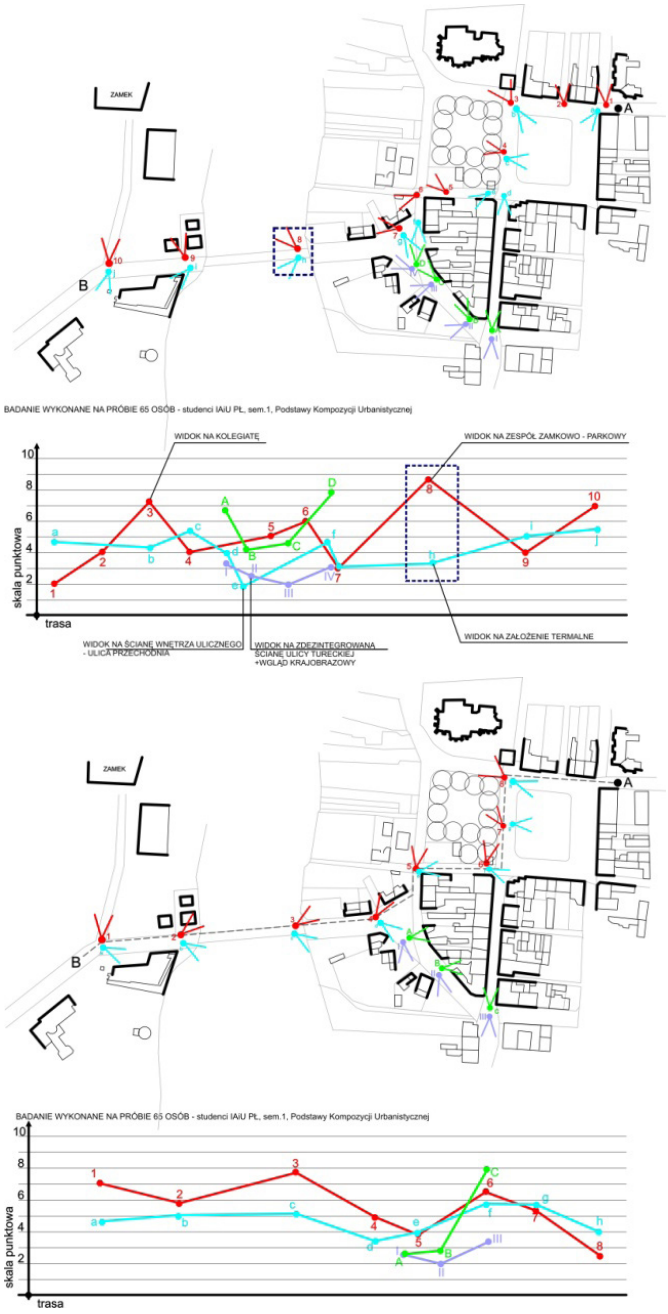


Ryc. 6. Rozwinięcie pierzei uniejowskiego rynku, stan na 2012 r.
Źródło: opracowanie Dorota Sachajko, Jakub Pawłowski, Paweł Lis, Małgorzata Mader, rysunek wykonany podczas praktyk wakacyjnych „Inwentaryzacja Urbanistyczna" 12, 2011 – pod kierunkiem A. Cieślak

Ryc. 7. Widok na trójkątny plac u zbiegu ulic Tureckiej i Przechodniej – „zapleczowy" charakter zabudowy, realizowanej przez obiekty gospodarcze i oficynowe kamienic frontowych z ulicy Bogumiła (fotografie autorki)

Ryc. 8. Niski standard zabudowy i zły stan techniczny obiektów historycznych (ewidencja zabytków) wzdłuż ulicy Tureckiej. Tradycyjny materiał – biały kamień łączony z czerwoną cegłą (fotografie autorki)

Ściany tych wnętrz zbudowane są jednak z obiektów pozbawionych wartości estetycznych, a duża część z nich znajduje się dodatkowo w złym stanie technicznym (ryc. 8). Ponadto struktura ścian jest w wielu miejscach wyraźnie zdezintegrowana i nieczytelna, a od strony ulicy Tureckiej utworzona głównie z obiektów „zapleczowych" (gospodarczych i oficyn kamieniczek frontowych budujących ścianę ulicy bł. Bogumiła). W tym kontekście potencjał tej przestrzeni tkwi głównie w jej walorach urbanistycznych (kształt, proporcje, otwarcia architektoniczne i krajobrazowe, spiętrzenia widokowe). Jej realne wykorzystanie w celach turystycznych, mimo potencjału, jest możliwe jedynie poprzez twórcze przetworzenie (rewitalizację z niezbędnymi elementami kreacji), wzbogacenie profilu funkcjonalnego, a także uporządkowanie relacji pomiędzy przestrzenią publiczną i prywatną poprzez wytworzenie wyraźnych linii podziału.



Rys. 9. Badnie „krzywej wrażeń" dla przestrzeni publicznych Uniejowa na trasach łączących zespół staromiejski z zespołem termalnym. (badanie wykonane na próbie 65 osób – studenci IAiU PŁ, w ramach zajęć Podstawy Kompozycji Urbanistycznej, sem. 1, 2011/2012, pod kierunkiem A. Cieślak) Źródło: opracowanie własne

PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Krajobraz kulturowy Uniejowa jest zdeterminowany przez obiekty o proweniencji średniowiecznej i mimo późniejszych, znaczących przekształceń struktury przestrzennej, charakter średniowiecznego miasta lokacyjnego jest w Uniejowie czytelny i stanowi ważny komponent jego urbanistycznego „klimatu", a tym samym jego turystycznej atrakcyjności. Niewątpliwym atutem miasta jest także lokalizacja na wysokiej, nadrzecznej skarpie i charakterystyczna, dualistyczna struktura złożona z zespołu miejskiego i założenia zamkowo-parkowego, odznaczającego się wybitnymi walorami historycznymi, przestrzennymi oraz architektonicznymi. Taka lokalizacja zapewnia także możliwość powstania ciekawych relacji o charakterze krajobrazowym, w których elementy krajobrazu naturalnego przenikają się i kontrastują z elementami antropogenicznymi (potwierdzają to wykresy „krzywej wrażeń" na ryc. 9).

Za atut należy uznać fakt, że Uniejów w dużej mierze zachował krajobraz małego miasta, a także skalę i proporcję, które zapewniają łatwość percepcji i przyjazny, „swojski" charakter przestrzeni. Taki stan rzeczy wydaje się być szczególnie korzystny z punktu widzenia aktywizacji funkcji uzdrowiskowej. Niestety, miasto nie oparło się destruktywnym wpływom współczesnej, przeskalowanej zabudowy, która uwidacznia się nie tylko w planie, ale także w sylwecie. Znaczącym problemem jest również zaburzenie struktury przestrzennej, ujawniające się w obszarach położonych na północ od historycznego centrum i na południe od ulicy Łęczyckiej. Nadmierne rozproszenie zabudowy, brak kontynuacji pierzejowego charakteru lokalizacji obiektów, przemieszanie funkcji, realizacja obiektów wielkogabarytowych, a zwłaszcza „rozlewanie" się miasta w postaci rozległych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (która nie wykazuje charakteru miastotwórczego) znacząco obniżają walory turystyczne Uniejowa.

Niekorzystny, zwłaszcza w perspektywie aktywizacji miasta i realizacji nowych obiektów, jest także brak ciągłości architektonicznej w zakresie zabudowy śródmiejskiej. Warte rozważenia wydaje się podjęcie działań na rzecz promocji lokalnych rozwiązań architektonicznych (np. opracowanie wzorników architektonicznych i edukacja społeczna w zakresie lokalnego krajobrazu kulturowego), w celu tworzenia spójnego środowiska miejskiego wpisującego się w kontekst kulturowy.

Pewnym ograniczeniem w aktywizacji turystycznej Uniejowa wydaje się być uboga struktura przestrzeni publicznych, a także dezintegracja i zły stan techniczny obiektów budujących ściany wnętrz ulicznych, prowadzących z zespołu miejskiego na teren zamku. Atutem głównego rynku jest jego kameralny charakter, a zwłaszcza uwolnienie od nadmiernego obciążenia komunikacyjnego. Niewykorzystywanym potencjałem wydaje się interesujące trójkątne wnętrze, utworzone z ulicy Tureckiej i prowadzące do mostu pieszego. Unikatowy kształt i piękne wglądy o charakterze krajobrazowo-architektonicznym stają się nieistotne w zde-

rzeniu ze zdezintegrowanymi ścianami wnętrza i ogólnym chaosem, podkreślanym jeszcze przez użytkowanie placu jako parkingu. Szansą na poprawę jakości tej przestrzeni jest niewątpliwe pojawiające się zainteresowanie lokalnych inwestorów, którzy w zachowanych pierzejach realizują pierwsze funkcje z zakresu obsługi turystycznej.

Bibliografia

Cieślak A., *Funkcja uzdrowiskowa i krajobraz kulturowy, jako katalizatory rozwoju małego miasta (Studium miejscowości regionu łódzkiego – Uniejowa i Poddębic)*, praca doktorska, promotor prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Pawłowski, materiał niepublikowany, Instytut Architektury i Urbanistyki PŁ, Łódź 2013.

Janik M., *Socjokulturowe aspekty miejsc zamieszkania*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2004.

Januszewska M., *Znaczenie produktu uzdrowiskowego w rozwoju turystyki w Polsce*, [w:] A. Panasiuk (red.), *Markowe produkty turystyczne*, Fundacja na rzecz Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin – Niechorze 2004, s. 219–233.

Kajzer L., Augustyniak J., *Wstęp do studiów nad świeckim budownictwem obronnym sieradzkiego w XIII–XVII/XVIII wieku*, Łódź 1986.

Kalinowski W., Trawkowski S., *Studium historyczno-konserwatorskie Uniejowa*, materiały Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, 1956.

Kłosek-Kozłowska D., *Ochrona wartości kulturowych miast a urbanistyka*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.

Kosiński W., *Aktywizacja turystyczna małych miast, Aspekty architektoniczno-krajobrazowe,* Politechnika Krakowska, Kraków 2000.

Kosiński W., *Kształtowanie krajobrazu kulturowego - miasteczko turystyczne na przykładzie Janowca nad Wisłą*, „Ochrona Zabytków", nr 3–4, 1995, s. 266–282.

Krantz L., *Zamek w Uniejowie*, PWN, Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne, Konińskie Towarzystwo Społeczno-Kulturalne, Warszawa–Poznań 1980.

Kulesza M., *Rozwój przestrzenny miasta*, [w:] J. Szymczak (red.), *Uniejów. Dzieje miasta,* Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź–Uniejów 1995, s. 465–491.

Mazurski K.R., *Elementy krajoznawcze w ofercie uzdrowisk sudeckich*, [w:] T. Iwanek (red.), *Turystyka uzdrowiskowa w gospodarce regionu i kraju*, Wyższa szkoła Zarządzania „Edukacja", Wrocław 2006, s.171–179.

Muszyńska E., *Problemy zagrożonych reliktów urbanistycznych małych miast*, PWN, Warszawa 1977.

Pawłowska K., *Idea swojskości miasta*, Politechnika Krakowska, Kraków 2001.

Pawłowski K., *Geometryzacja, jako czynnik dyscyplinujący organizację przestrzeni miejskiej*, Studium Urbis, Warszawa, 2003, s. 151–159.

Salm J., *Zabytki Uniejowa. Urbanistyka i architektura*, [w:] J. Szymczak (red.), *Uniejów. Dzieje miasta,* Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Polskie Towarzystwo Historyczne, Łódź–Uniejów 1995, s. 423–455.

Skibicka K., *Perspektywy rozwoju turystyki uzdrowiskowej w województwie pomorskim*, [w:] M. Boruszczak (red.), *Turystyka uzdrowiskowa. Stan i perspektywy*, Wyższa Szkoła Turystyki i Hotelarstwa w Gdańsku, Gdańsk 2009, s. 472–480.

Wójcik T. (red.), *Uniejów. Dotyk czasu*, Towarzystwo Przyjaciół Uniejowa, Uniejów 2004.

Ziobrowski Z., *Mierniki jakości przestrzeni miejskiej*, Wyd. IGPiK, Kraków 1992.

[Wpłynęło: marzec 2015; akceptacja: czerwiec 2015]

HISTORICAL CENTRE OF UNIEJÓW IN THE CONTEXT OF SPA FUNCTION DEVELOPMENT

Summary

Uniejów is changing. Implementation of modern spa facilities and acquiring the status the health resort carry a great potential for development, but at present it only applies to new areas of the spa. However, as studies show, the double spatial layouts (town - spa), perfectly complement each other when the health resort area support the spa movement but the town support the tourism movement. A necessary condition for the existence of such a relationship is tourist attractiveness of urban areas, which is expressed by the: presence of explicit *genius loci*, the harmonious, compact buildings with features of uniqueness and quality of public spaces. The article focuses on the evaluation of spatial (morphological) attractiveness of Uniejów, in terms of its usefulness for the needs of tourism. The study includes an analysis of spatial development, *in situ* analysis, analysis of the buildings structure and the evaluation of the public spaces, realized as the "experience curve" (the study covered the main public spaces, that link the urban complex with the thermal area). The effect is an attempt to identify the main components of the attractiveness of the Uniejów urban complex and the main obstacles of tourist elicitation.

Key words: town, cultural heritage, tourism, Uniejów, spa, identity