



**Miasto Rejowiec Fabryczny**

ul. Lubelska 16, 22-170 Rejowiec Fabryczny  
www.rejowiec.pl



# Rewitalizacja REJOWIEC FABRYCZNY

Lokalny Program Rewitalizacji na lata 2017-2023

## KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU REWITALIZACJI W MIEŚCIE REJOWIEC FABRYCZNY



## Spis treści

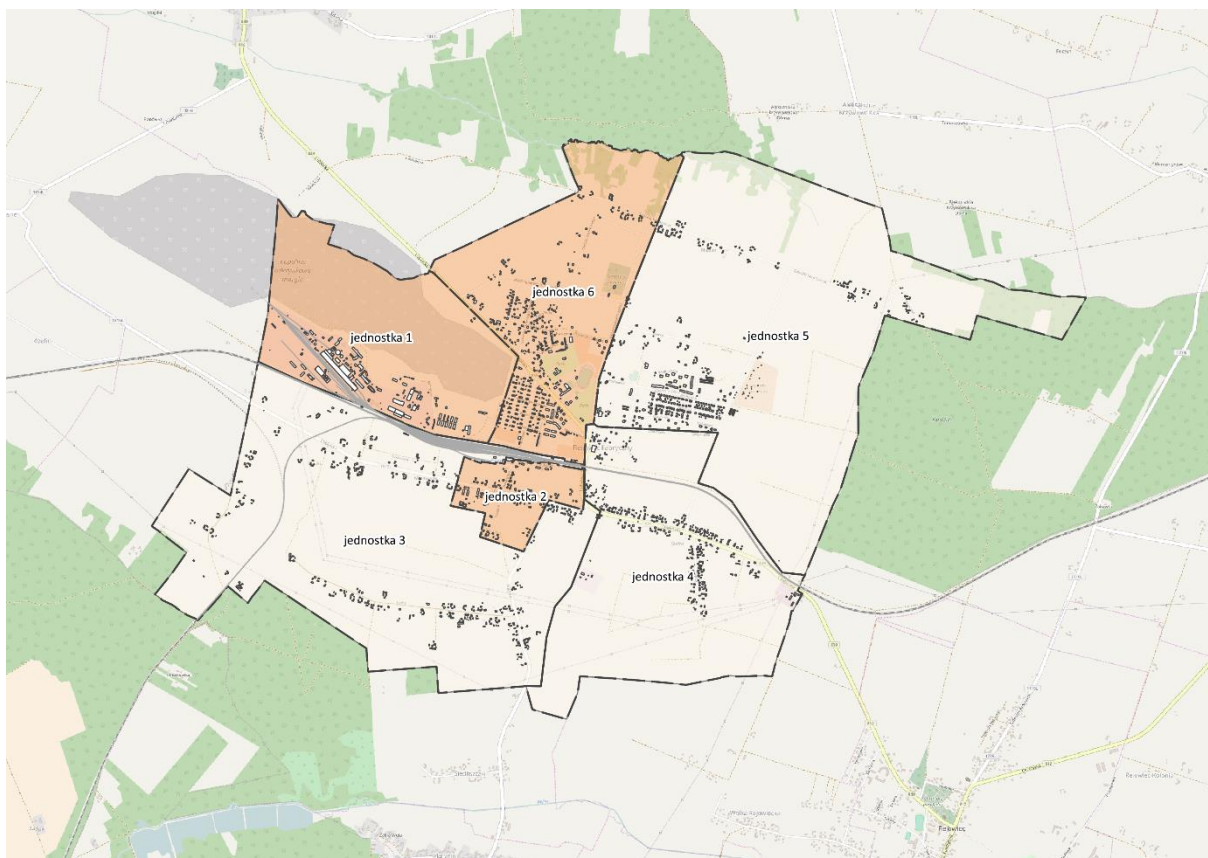
1. Obszar opracowania.....	3
2. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru rewitalizacji.....	8
3. Założenia dotyczące zagospodarowania terenu .....	10
4. Koncepcja zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji .....	11
5. Szczegółowy opis projektów .....	21
6. Hierarchizacja projektów.....	37
7. Podsumowanie i wnioski .....	39
8. Spis tabel .....	40
9. Spis map i rysunków .....	40

# 1. Obszar opracowania

Obszar opracowania dokumentu stanowi obszar rewitalizacji wyznaczony w *Programie Rewitalizacji Zdegradowanych Obszarów Miasta Rejowiec Fabryczny na lata 2017-2023*. Obszar ten, stanowi część obszaru zdegradowanego wyznaczonego na podstawie przeprowadzonej diagnozy obejmującej sfery: społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, techniczną oraz środowiskową. Na potrzeby przeprowadzenia ww. diagnozy obszar Miasta został podzielony na jednostki analityczne. W wyznaczonym obszarze zdegradowanym zidentyfikowano nasilenie zjawisk kryzysowych w sferach:

- jednostka analityczna I: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej;
- jednostka analityczna II: społecznej, gospodarczej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej oraz środowiskowej;
- jednostka analityczna VI: społecznej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz środowiskowej.

Rysunek 1. Obszar zdegradowany w mieście Rejowiec Fabryczny (kolor pomarańczowy)



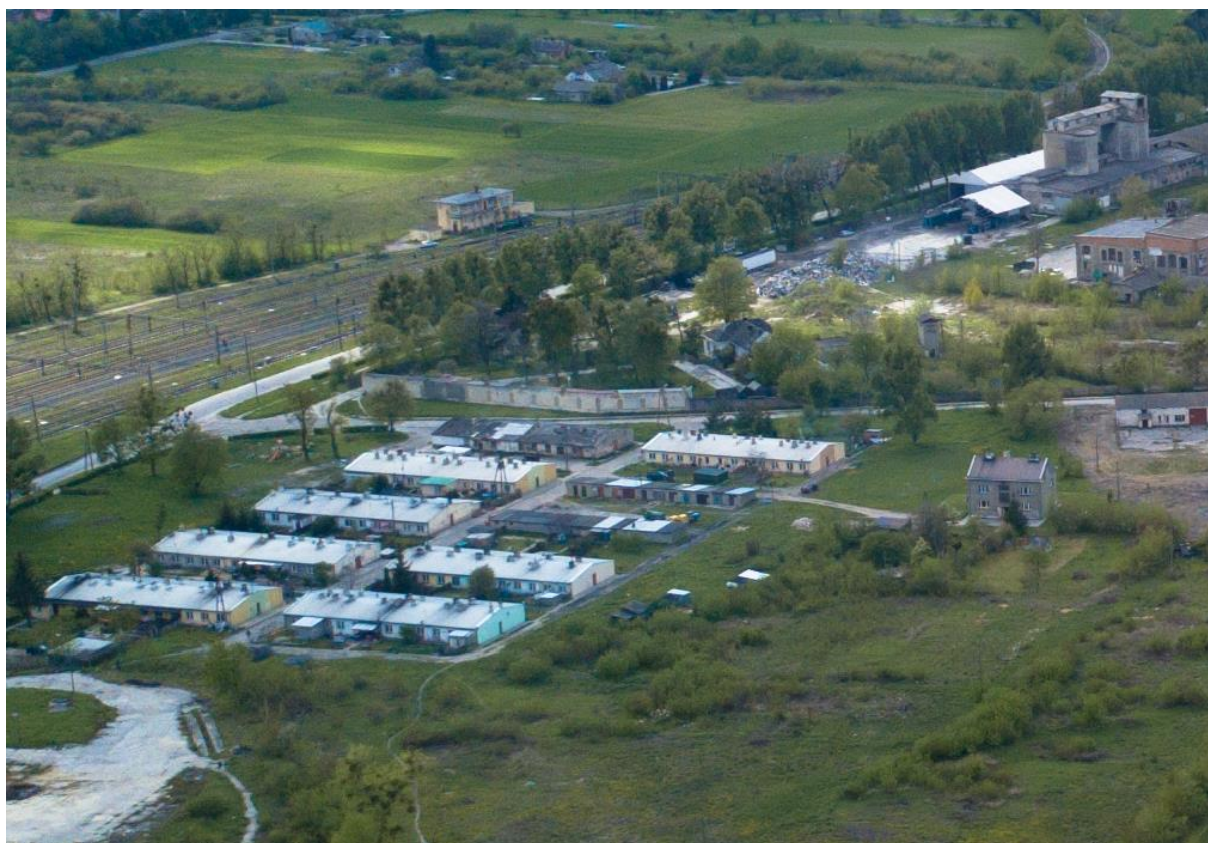
Źródło: opracowanie własne

Obszar zdegradowany obejmuje powierzchnię 3,76km<sup>2</sup> (26,20% powierzchni miasta) oraz jest zamieszkiwany przez 1982 (44,61%) mieszkańców Rejowca Fabrycznego. W granicach obszaru zdegradowanego znajdują się następujące ulice: Robotnicza, Fabryczna, Cementowa, Kolejowa,

Dworcowa, Szkolna, Chełmska 89-111 oraz 148-168, Lubelska, Hirszfelda, Reja, Mickiewicza, Słowackiego, Orzechowa, Parkowa, Kościuszki, Wspólna, Komunalna, Chopina, Głowackiego, Żeromskiego, 1000-lecia, Kraszewskiego, Unicka 3-7, Narutowicza 135-165 oraz 162-178 (por. rysunek powyżej).

W przypadku jednostki analitycznej nr I znaczne są potrzeby w zakresie remontów dróg (ul. Fabryczna, ul. Robotnicza). Drugą ważną kwestią jest niska dostępność terenów rekreacyjnych, przestrzeni publicznych. W obszarze występują także znaczne ograniczenia dla osób niepełnosprawnych, seniorów czy matek z wózkami. Biorąc pod uwagę tkankę mieszkaniową w jednostce skumulowana jest znaczna ilość substandardowych mieszkań (ul. Robotnicza 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, ul. Fabryczna 1, 3, 5,). Mieszkania te charakteryzują się wysoką średnią ilością osób w nich zamieszkujących oraz niską średnią powierzchnią mieszkań. Dodatkowo w jednostce skoncentrowana jest stara zabudowa, której stan techniczny należy uznać jako zły. Występują także braki w dostępie do infrastruktury technicznej. Zastosowane w budynkach systemy grzewcze są nieefektywne i emitują znaczne ilości zanieczyszczeń. Ze względu na zły stan budynków ciepło nie jest także zatrzymywane. W jednostce tej występują zdegradowane tereny przemysłowe i wyrobisko po kopalni margla w którym tworzą się „dzikie” wysypiska śmieci.

Rysunek 2. Jednostka analityczna nr I



Źródło: Urząd Miasta

Jednostka analityczna nr II, podobnie jak I, charakteryzuje się wysokimi potrzebami w zakresie remontów dróg. Stan infrastruktury drogowej można ocenić jako zły (np. drogi wewnętrzne osiedla Morawinek). Ponadto w jednostce występują bariery architektoniczne dla osób niepełnosprawnych, jak wysoki krawężniki, zły stan nawierzchni dróg i chodników, braki chodników. Brak jest miejsc umożliwiających spędzanie wolnego czasu oraz zauważyć można niską dostępność terenów rekreacyjnych. Stan tkanki mieszkaniowej należy uznać za niezadowalający. W jednostce skoncentrowana jest stara zabudowa, występują mieszkania substandardowe, bez dostępu do mediów (osiedle Morawinek – ul. Chełmska 101, 105, 107). Ponadto, zastosowane w budynkach systemy grzewcze są nieefektywne i emitują znaczne ilości zanieczyszczeń.

Rysunek 3. Jednostka analityczna nr I



Źródło: Urząd Miasta

Zarówno w jednostce I jak i II występują duże potrzeby w zakresie remontów dróg oraz poprawy stanu infrastruktury komunikacyjnej (w tym chodniki) – ul. Cementowa, Fabryczna, Robotnicza (jednostka I) a także drogi wewnętrzne osiedla Morawinek (jednostka II). W tych jednostkach koncentruje się także stara zabudowa mieszkaniowa, a średnia powierzchnia mieszkań jest niska. W sezonie grzewczym w jednostkach występuje problem związany z niską emisją. W obu jednostkach występują braki związane z infrastrukturą rowerową.

W celu poprawy sytuacji w sferze funkcjonalno—przestrzennej ważne jest podjęcie różnych działań o charakterze inwestycyjnym. Do najpilniejszych potrzeb należy podjęcie działań związanych z remontem dróg, poprawą jakości chodników oraz usuwaniem barier architektonicznych. Ponadto

działania inwestycyjne powinny obejmować tworzenie infrastruktury rowerowej, poprawę jakości oświetlenia ulicznego oraz wzrost jego zasięgu. Równie istotne są inwestycje w infrastrukturę mieszkaniową, w tym doprowadzenie sieci technicznych oraz działania termomodernizacyjne.

Kolejnym elementem wymagającym interwencji jest utworzenie nowych przestrzeni publicznych o funkcjach rekreacyjno-wypoczynkowych oraz poprawę jakości już istniejących.

Rysunek 4. Obszar rewitalizacji - jednostka analityczna I i II



Źródło: Urząd Miasta

Obszar rewitalizacji wyznaczono zgodnie z *Wytycznymi w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 Ministerstwa Rozwoju z dnia 2 sierpnia 2016 roku*. Jest to obszar, na którym zdiagnozowano bardzo silne nasilenie zjawisk kryzysowych. Obszar ten wymaga wsparcia w ramach procesu rewitalizacji w celu wyeliminowania lub ograniczenia problemów i barier rozwojowych oraz wzmocnienia jego wewnętrznego potencjału rozwojowego. Jest to obszar o istotnym znaczeniu dla rozwoju lokalnego Miasta Rejowiec Fabryczny. Wyznaczony obszar obejmuje 2,0705 km<sup>2</sup> (14,43% powierzchni miasta) i jest zamieszkiwany przez 800 mieszkańców (18%). Granice obszaru rewitalizacji, będącego przedmiotem niniejszego opracowania, prezentuje rysunek 4. Obszar rewitalizacji nie obejmuje terenu linii kolejowej, uznanego jako teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, zgodnie z *Decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych*.

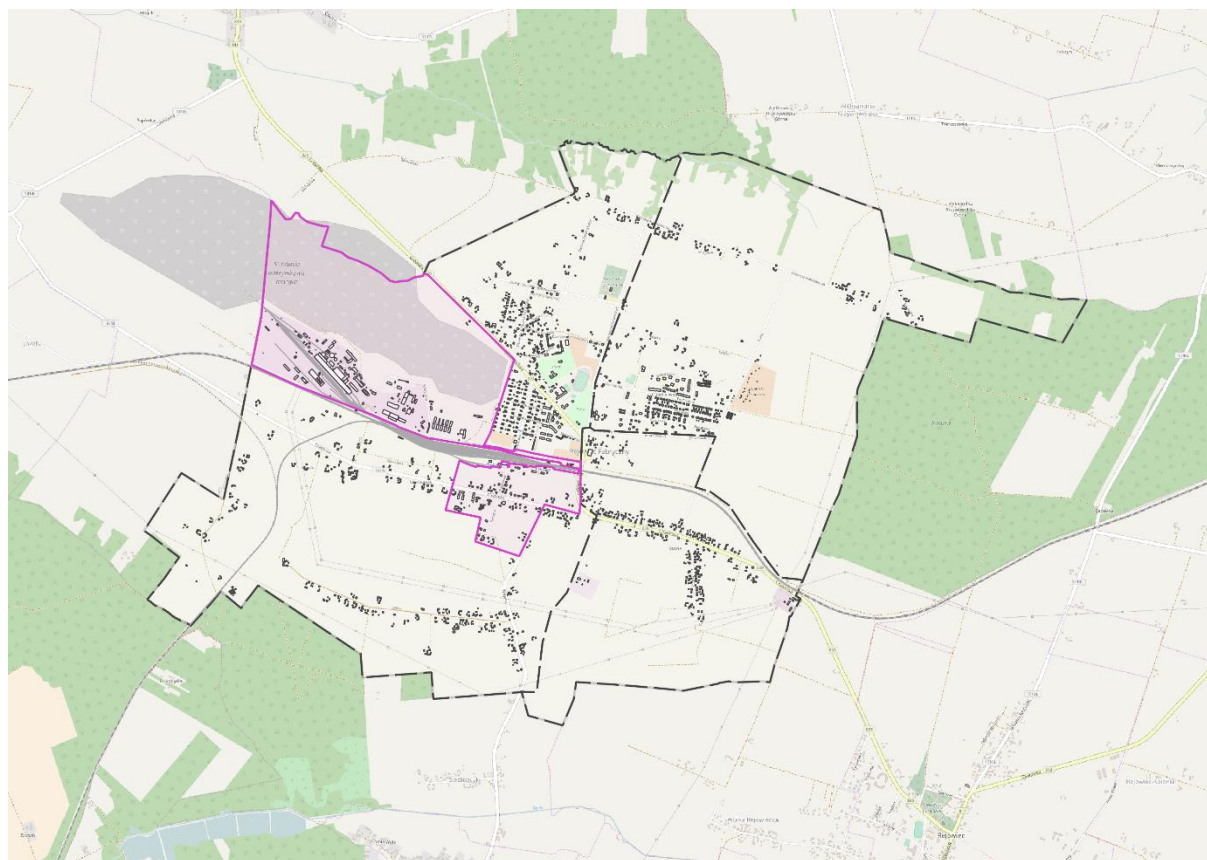
Najważniejsze zidentyfikowane problemy w obszarze rewitalizacji prezentuje poniższa tabela.

Tabela 1. Główne problemy zidentyfikowane w obszarze rewitalizacji

sfera	Zidentyfikowane problemy
Gospodarcza	<ul style="list-style-type: none"> <li>– brak uzbrojonych terenów inwestycyjnych</li> <li>– mała koncentracja podmiotów gospodarczych</li> <li>– niska aktywność gospodarcza mieszkańców</li> <li>– brak inwestorów</li> <li>– brak miejsc pracy</li> <li>– niedostosowanie kwalifikacji pracowników do potrzeb pracodawców</li> <li>– niski dochód z prowadzenia działalności gospodarczej</li> <li>– niska dywersyfikacja funkcji gospodarczych</li> </ul>
Funkcjonalno-przestrzenna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo zły stan infrastruktury drogowej</li> <li>– brak urządzonych przestrzeni publicznych</li> <li>– brak miejsc spędzania czasu dla dzieci i młodzieży</li> <li>– bariery architektoniczne dla osób niepełnosprawnych i seniorów</li> <li>– niska dostępność terenów rekreacyjnych</li> <li>– brak przestrzeni reprezentacyjnych</li> </ul>
Techniczna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– bardzo duża koncentracja substandardowych mieszkań</li> <li>– zły stan techniczny mieszkań</li> <li>– koncentracja starej zabudowy</li> <li>– brak podstawowej infrastruktury technicznej</li> </ul>
Środowiskowa	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zanieczyszczenie powietrza przez nieefektywne i stare systemy grzewcze</li> <li>– zdegradowane tereny kopalni margla i kredy</li> </ul>

Źródło: opracowanie własne

Rysunek 5. Obszar rewitalizacji w mieście Rejowiec Fabryczny (kolor różowy)



Źródło: Opracowanie własne

## 2. Kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru rewitalizacji

Na podstawie przeprowadzonych analiz wyznaczono cztery podstawowe kierunki zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej służące stworzeniu spójnych koncepcji zagospodarowania terenów.

1. Poprawa jakości infrastruktury drogowej, w tym ciągów pieszych i rowerowych
2. Poprawa stanu technicznego i podniesienie standardu tkanki mieszkaniowej oraz budynków usług publicznej (w tym rozbudowa sieci infrastruktury technicznej oraz termomodernizacja obiektów)
3. Poprawa jakości i wzrost dostępności do przestrzeni publicznych oraz dostosowanie ich do potrzeb różnych grup społecznych
4. Wzmocnienie atrakcyjności gospodarczej obszaru poprzez tworzenie przestrzeni dla działalności gospodarczej

Wyznaczone kierunki odnoszą się do zidentyfikowanych problemów obszaru rewitalizacji. Wskazują one na podjęcie licznych działań o charakterze inwestycyjnym podnoszącym jakość życia mieszkańców Rejowca Fabrycznego. Podkreślają one konieczność tworzenia atrakcyjnych dla mieszkańców przestrzeni publicznych, adekwatnych do skali obszarów, mających funkcje integracyjne dla społeczności lokalnej. Ponadto, wskazują na konieczność poprawy stanu infrastruktury technicznej w obszarze rewitalizacji. Wyznaczone kierunki uwzględniają interwencje w sferach: przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej oraz technicznej, a realizacja działań w ramach wyznaczonych kierunków wpłynie pozytywnie na strefę społeczną oraz gospodarczą.

Zidentyfikowane kierunki działań, oraz realizacja wykreowanych zgodnie z nimi działań, przyczynią się do ograniczenia zjawiska wykluczenia społecznego oraz do wzrostu integracji społecznej mieszkańców. Wyrównanie warunków życia w miejscu zamieszkania, poprzez działania remontowo-modernizacyjne infrastruktury mieszkaniowej, wpłynie na ograniczenie zjawiska wykluczenia mieszkańców obszaru rewitalizacji, gdzie jakość tkanki mieszkaniowej w stosunku do pozostałych obszarów miasta jest na znacznie wyższym poziomie. Inwestycje w infrastrukturę komunikacyjną spowodują poprawę bezpieczeństwa mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz wzrost dostępności do obiektów użyteczności publicznej, obiektów usługowych oraz terenów rekreacyjnych, co sprzyjać będzie zaangażowaniu w życie społeczne Miasta oraz rozwój osobisty. Działania z zakresu poprawy atrakcyjności inwestycyjnej obszaru rewitalizacji są szczególnie istotne dla zamieszkującej go społeczności ze względu na wysoką korelację sytuacji zawodowej mieszkańców z ich sytuacją



społeczno-ekonomiczną. Dostęp do miejsc pracy, przyczyni się do zwiększenia dochodów mieszkańców obszaru rewitalizacji, dzięki czemu zmniejszy się grupa osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej, a także wzrośnie poziom popytu lokalnego i zwiększą się szanse na rentowność handlu i usług w obszarze rewitalizacji. Działania w sferze funkcjonalno-przestrzennej obszaru rewitalizacji przyczynią się do zminimalizowania różnic w tkance mieszkaniowej, infrastrukturalnej, rekreacyjnej oraz gospodarczej w stosunku do pozostałych obszarów miasta i pozwolą na osłabienie zjawiska segregacji społecznej. Podniesienie standardu oraz tworzenie nowych przestrzeni publicznych sprzyjać będzie integracji społecznej mieszkańców reprezentujących różne grupy wiekowe.

### 3. Założenia dotyczące zagospodarowania terenu

Na podstawie przeprowadzonych na potrzeby opracowania programu rewitalizacji analiz, w tym konsultacji społecznych z mieszkańcami miasta Rejowiec Fabryczny, wyznaczono główne założenia koncepcyjne zagospodarowania obszaru rewitalizacji:

- Podniesienie standardów życia mieszkańców poprzez poprawę standardu technicznego obiektów mieszkalnych, w tym docieplenie budynków, poprawę stanu jakościowego i ilościowego oraz dostępności infrastruktury oraz poprawę estetyki otoczenia;
- Poprawa dostępności do wysokiej jakości przestrzeni publicznych dla mieszkańców, mogących pełnić funkcje integracyjne dla mieszkańców;
- Unowocześnienie i poprawa funkcjonalności układu komunikacyjnego, w tym infrastruktury parkingowej i ciągów pieszych;
- Tworzenie warunków do prowadzenia działalności gospodarczej i pozyskania inwestorów poprzez techniczne, komunikacyjne i funkcjonalno-przestrzenne przygotowanie terenów;
- Podniesienie jakości świadczonych w mieście usług publicznych;
- Poprawa bezpieczeństwa oraz likwidacja barier architektonicznych w obszarze rewitalizacji;
- Modernizacja i adaptacja obiektów do pełnienia nowych funkcji;
- Wzmacnianie atrakcyjności obszaru poprzez pełniejsze wykorzystanie istniejących potencjałów oraz wprowadzenie wysokiej jakości nowych elementów zagospodarowania przestrzennego;
- Ochrona i rewaloryzacja obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Przyjęte założenia koncepcyjne dotyczące obszaru rewitalizacji korespondują z celami i kierunkami określonymi w dokumentach strategicznych. Określone w dokumentach strategicznych, a konieczne do podjęcia, zadania i działania znalazły swoje odzwierciedlenie w skali mikro, tj. w projektowanych na obszarze rewitalizacji działaniach. Propozycje działań zostały przedstawione w kolejnym rozdziale.

## 4. Koncepcja zagospodarowania przestrzennego obszaru rewitalizacji

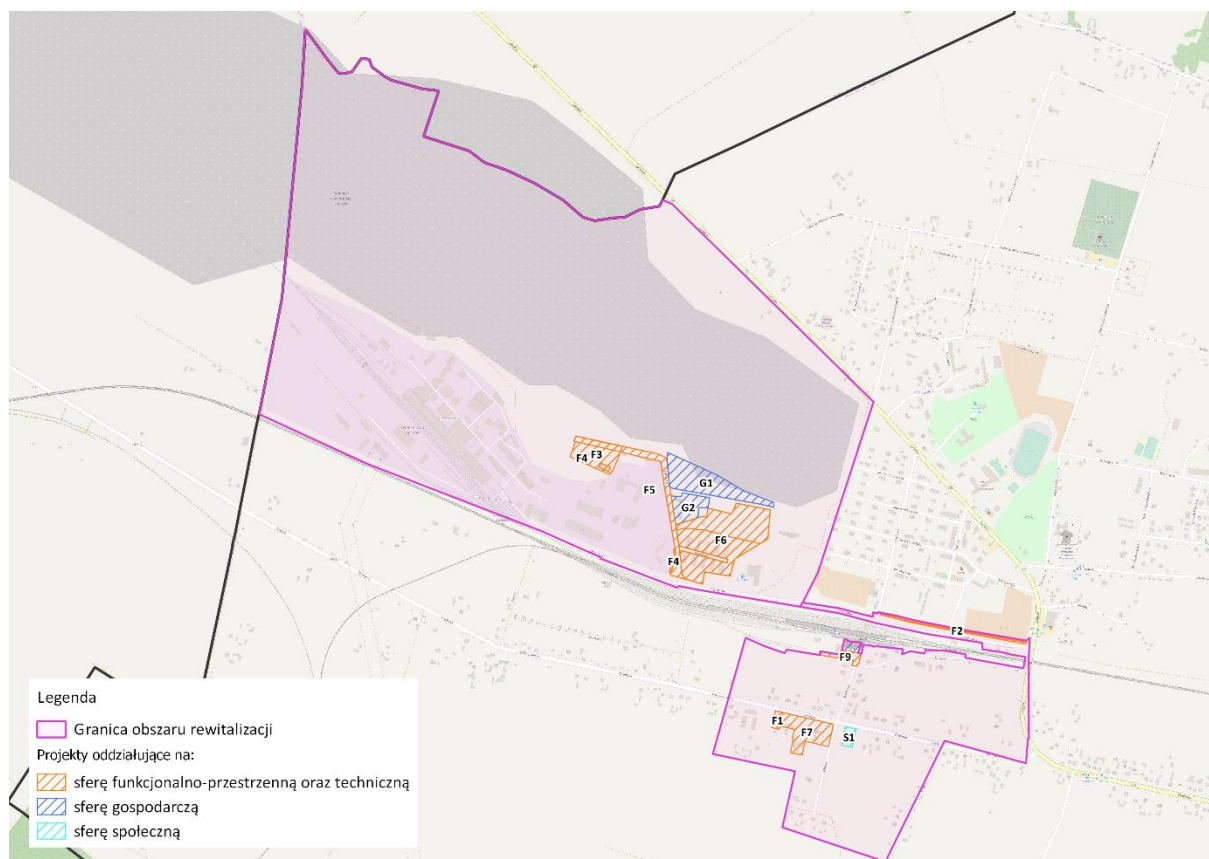
W oparciu o wyznaczone kierunki działań, założenia dotyczące zagospodarowania terenu oraz potrzeby mieszkańców dla obszaru rewitalizacji w mieście Rejowiec Fabryczny wyznaczono 13 projektów zagospodarowania o charakterze podstawowym i uzupełniającym oddziałujących na strefy: społeczną (S), gospodarczą (G), oraz funkcjonalno-przestrzenną i techniczną (F).

- **S1.** Modernizacja budynku NZOZ w celu dostosowania do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych wraz z wyposażeniem w sprzęt medyczno-diagnostyczny
- **G1.** Przygotowanie terenów do udostępnienia inwestorom na cele przedsięwzięć gospodarczych
- **G2.** Remont i adaptacja budynków przemysłowych w obszarze rewitalizacji na zakład produkcji tradycyjnych wyrobów bednarskich z zapleczem socjalno-biurowym
- **G3.** Adaptacja budynku dworcowego w obszarze rewitalizacji na rozszerzenie produkcji zakładu dziewiarsko-krawieckiego BIG-SZOK w Rejowcu Fabrycznym
- **F1.** Poprawa warunków i jakości życia mieszkańców budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej Chełmska 107 w obszarze rewitalizacji
- **F2.** Budowa bezpiecznego ciągu pieszego przy ulicy Cementowej
- **F3.** Budowa chodnika i poprawa przestrzeni publicznej w pasie ulicy Fabrycznej i przy budynkach nr 3 i 5
- **F4.** Termomodernizacja komunalnych budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji ul. Fabryczna 1, 3 i 5
- **F5.** Przebudowa jezdni ulicy Fabrycznej w celu poprawienia komfortu i skrócenia czasu przejazdu z obszaru rewitalizacji do obiektów publicznych miasta
- **F6.** Uporządkowanie przestrzeni publicznej osiedla Fabryczne w obszarze rewitalizacji
- **F7.** Poprawa funkcjonalności komunalnych budynków mieszkalnych wraz z uporządkowaniem przestrzeni publicznej na osiedlu Morawinek
- **F8.** Poprawa jakości życia w obszarze rewitalizacji poprzez podwyższenie standardu komunalnych budynków mieszkalnych przy ul. Robotniczej
- **F9.** Rewitalizacja przestrzeni publicznej placu „Dworcowego”

Działania projektowe skupiają się na kluczowych terenach obszaru rewitalizacji: ul. Robotniczej, ul. Fabrycznej i ul. Cementowej (w osiedlu Robotnicze), osiedlu Morawinek, , okolicach dworca PKP i zlokalizowanych przy nich budynkach mieszkalnych oraz infrastrukturze technicznej. Działania

zidentyfikowane w sferze społecznej skupiają się na przeciwdziałaniu wykluczeniu społecznemu i aktywizacji lokalnej społeczności, w sferze gospodarczej na wzmocnieniu potencjału gospodarczego obszaru rewitalizacji i poprawie sytuacji mieszkańców Rejowca Fabrycznego na rynku pracy, a w sferach funkcjonalno-przestrzennej i technicznej na uporządkowaniu przestrzeni publicznej oraz modernizacji tkanki mieszkaniowej. Szczegółowy opis projektów zaprezentowany jest w kolejnym rozdziale.

Rysunek 6. Kluczowe projekty w koncepcji zagospodarowania obszaru rewitalizacji miasta Rejowiec Fabryczny



Źródło: Opracowanie własne

Poniżej znajdują się opisy i rysunki prezentujące kierunkowe koncepcje zagospodarowania kluczowych części (stref operacyjnych) obszaru rewitalizacji.

**Stan docelowy modernizacji obiektów budowlanych i adaptacji przestrzeni obszaru, jej funkcje i sposób zagospodarowania określą szczegółowo projekty budowlano-wykonawcze uwzględniając przyjętą koncepcję i kierunki rewitalizacji obszaru.**

#### **Strefa operacyjna ul. Fabrycznej (rys. 6)**

Strefa operacyjna ul. Fabrycznej obejmuje obszar na którym zlokalizowane są budynki mieszkalne nr 3 i 5 oraz jego bezpośrednie otoczenie. Budynki mieszkalne są obecnie w złym stanie technicznym, generują niską emisję, a standard mieszkań można uznać za niezadowalający. Budynki te objęte

ochroną konserwatorską - są to jedne z pierwszych budynków wybudowanych w Rejowcu (charakterystyczna zabudowa willowa z początku XX w.), które są ważnym elementem historii miasta. Otoczenie budynków to przede wszystkim niezagospodarowana przestrzeń, w której brakuje małej architektury i miejsc rekreacyjnych dla dzieci i dorosłych oraz opuszczone i nieużytkowane obiekty i tereny poprzemysłowe. Mankamentem jest jednak zły stan ciągów pieszo-jezdných. W nawierzchni występują wyrwy i wyboje. Na niektórych odcinkach brak jest chodników. Problemem jest także parkan będący w bardzo złym stanie technicznym.

Działania rewitalizacyjne zakładają poprawę warunków życia mieszkańców oraz bezpieczeństwa pieszych i kierowców, a także jakości przestrzeni publicznych. Ważnym elementem modernizacji jest poprawa efektywności energetycznej budynków oraz remont elewacji. Założenia te mogą zostać zrealizowane dzięki termomodernizacji budynków, wymianie części okien i drzwi. W koncepcji zaplanowano remonty dróg i chodników, utworzenie parkingu, niwelację barier architektonicznych, wyburzenie parkanu oraz poprawę jakości przestrzeni publicznych poprzez umieszczenie takich elementów małej architektury jak ławki, kosze na śmieci, donice z zielenią czy lampy. Dla integracji mieszkańców i zapewnienia im miejsc spędzania czasu wolnego przewidziano ogród społeczny oraz plac zabaw.

#### **Strefa operacyjna ul. Robotniczej (rys. 7)**

Zakres opracowania koncepcji w strefie operacyjnej ul. Robotniczej obejmuje budynki mieszkalne o nr 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10 oraz ich bezpośrednie otoczenie. Budynki te są w bardzo złym stanie technicznym, mieszkania w nich nie są wyposażone w podstawową infrastrukturę techniczną. Budynki otacza nieuporządkowana przestrzeń, brakuje dojazdu, chodników pomiędzy budynkami, miejsc spędzania czasu wolnego, a droga nie spełnia podstawowych parametrów technicznych. Dla poprawy stanu obecnego i wyprowadzenia obszaru z kryzysu konieczna jest poprawa stanu technicznego i estetycznego budynków mieszkalnych, poprawa jakości przestrzeni publicznych, bezpieczeństwa i wizerunku osiadła, a także utworzenie przestrzeni sprzyjających integracji mieszkańców.

W ramach koncepcji zaplanowano takie działania jak: budowa chodników i dróg dojazdowych, budowa parkingu, termomodernizacja budynków, wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, urządzenie zieleni, budowa boiska, placu zabaw oraz skweru osiedlowego, wyposażenie terenu w elementy małej architektury.

### **Strefa operacyjna ul. Chełmskiej (rys. 8)**

Zakres opracowania koncepcji w strefie operacyjnej ul. Chełmskiej obejmuje zabytkowe budynki mieszkalne wybudowane w latach 20. XX w. o nr 101, 105, 105a, 107 oraz ich bezpośrednie otoczenie, z wyłączeniem działki 132/12 (działka prywatna). Budynki charakteryzują się dużym zużyciem technicznym i substandardowym wyposażeniem. Niska efektywność energetyczna budynków oraz nieszczelna wentylacja i wysokie pomieszczenia utrudniają utrzymanie ciepła w zimniejszych porach roku, co w połączeniu z tradycyjnym sposobem ogrzewania prowadzi do generowania niskiej emisji. Przestrzeń otaczająca budynki jest nieuporządkowana i nie sprzyja integracji mieszkańców ani spędzaniu w niej czasu wolnego. Brakuje również miejsc postojowych, a ciągi komunikacyjne wymagają remontu.

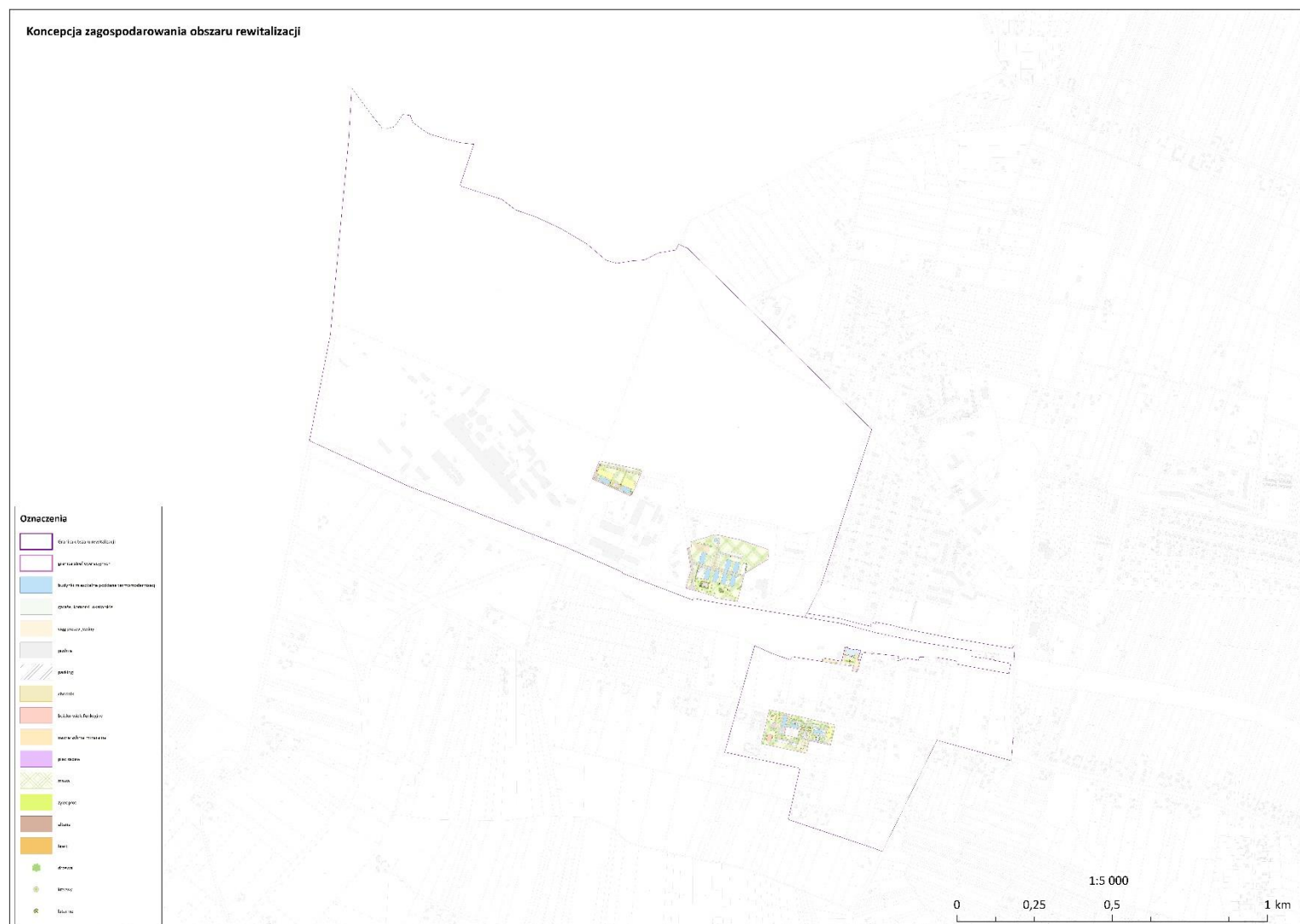
W ramach koncepcji zaplanowano prace remontowo-modernizacyjne budynków mieszkalnych, takie jak wymiana instalacji, czy termomodernizacja. Aby poprawić jakość przestrzeni publicznych w koncepcji zaproponowano uporządkowanie terenu, budowę ciągów pieszo-jezdnych o szerokości 5 metrów, utworzenie miejsc parkingowych, utworzenie placu zabaw, boiska, ogrodu społecznego oraz miejsc odpoczynku. Zaplanowano również rozmieszczenie oświetlenia oraz licznych elementów małej architektury oraz zieleni.

### **Strefa operacyjna ul. Dworcowej (rys. 9)**

Zakres opracowania strefy operacyjnej ul. Fabrycznej obejmuje plac sąsiadujący z byłym budynkiem dworca PKP. Jest on obecnie w złym stanie technicznym, w nawierzchni występują liczne ubytki utrudniające swobodne i bezpieczne przemieszczanie się pieszych i pojazdów. Obszar ten jest też niedoposażony w elementy małej architektury jak ławki, lampy czy kosze na śmieci. Brakuje miejsc parkingowych, bezpiecznych przejść dla pieszych i przestrzeni pozwalających na wygodne spędzenie czasu.

W koncepcji zagospodarowania obszaru zaplanowano: przebudowę jezdni placu, utworzenie chodnika oraz parkingu, a także uzupełnienie elementów małej architektury takich jak ławki, lampy, stojaki rowerowe czy śmietniki. W ramach koncepcji zaplanowano także uzupełnienie zieleni (postawienie donic z kwiatami i krzewami).

Rysunek 7. Konceptcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji w skali 1:5000



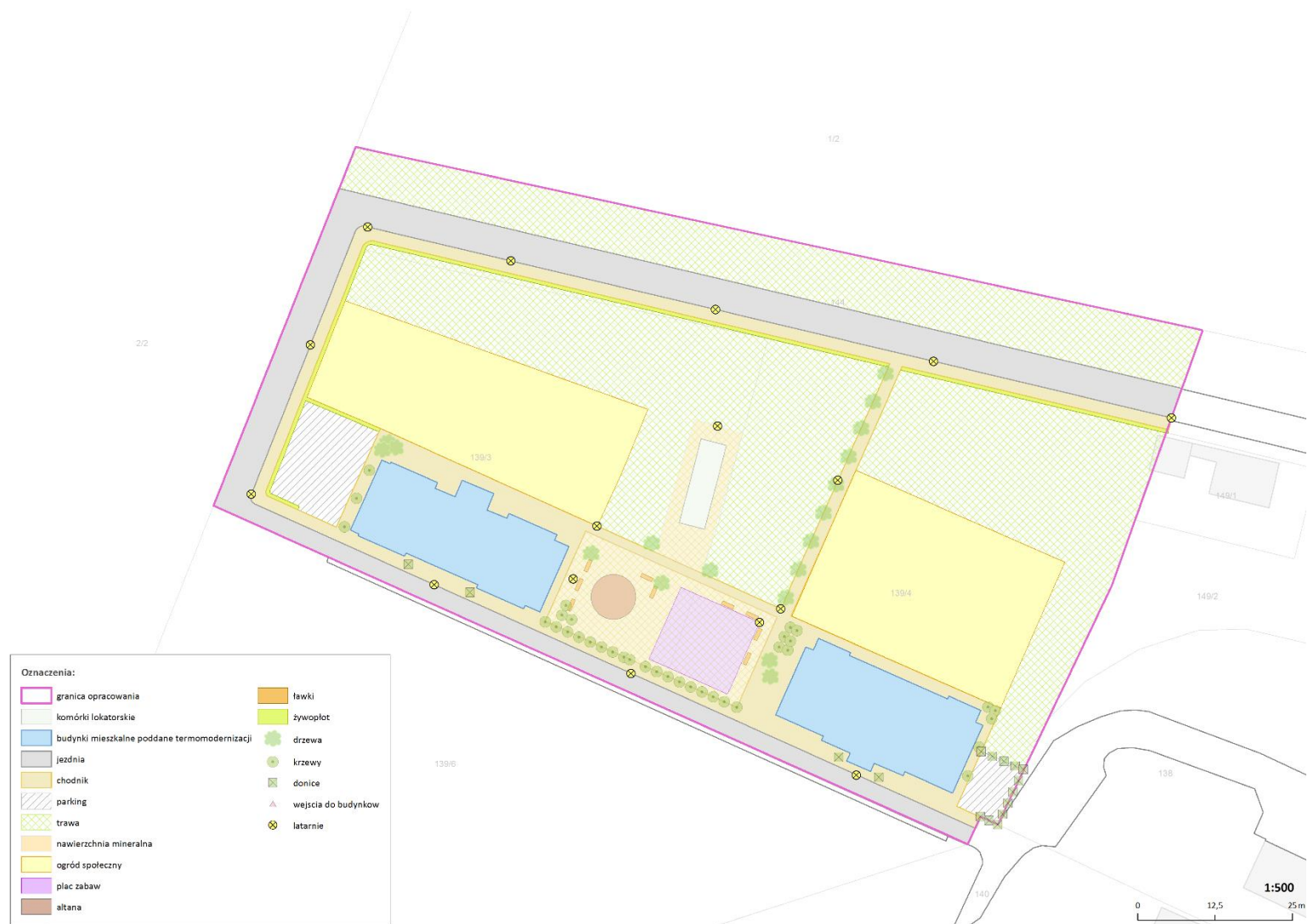
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 8. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji w skali 1:1000





Rysunek 9. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Fabrycznej



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 10. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Robotniczej



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 11. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Chełmskiej



Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 12. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Dworcowej

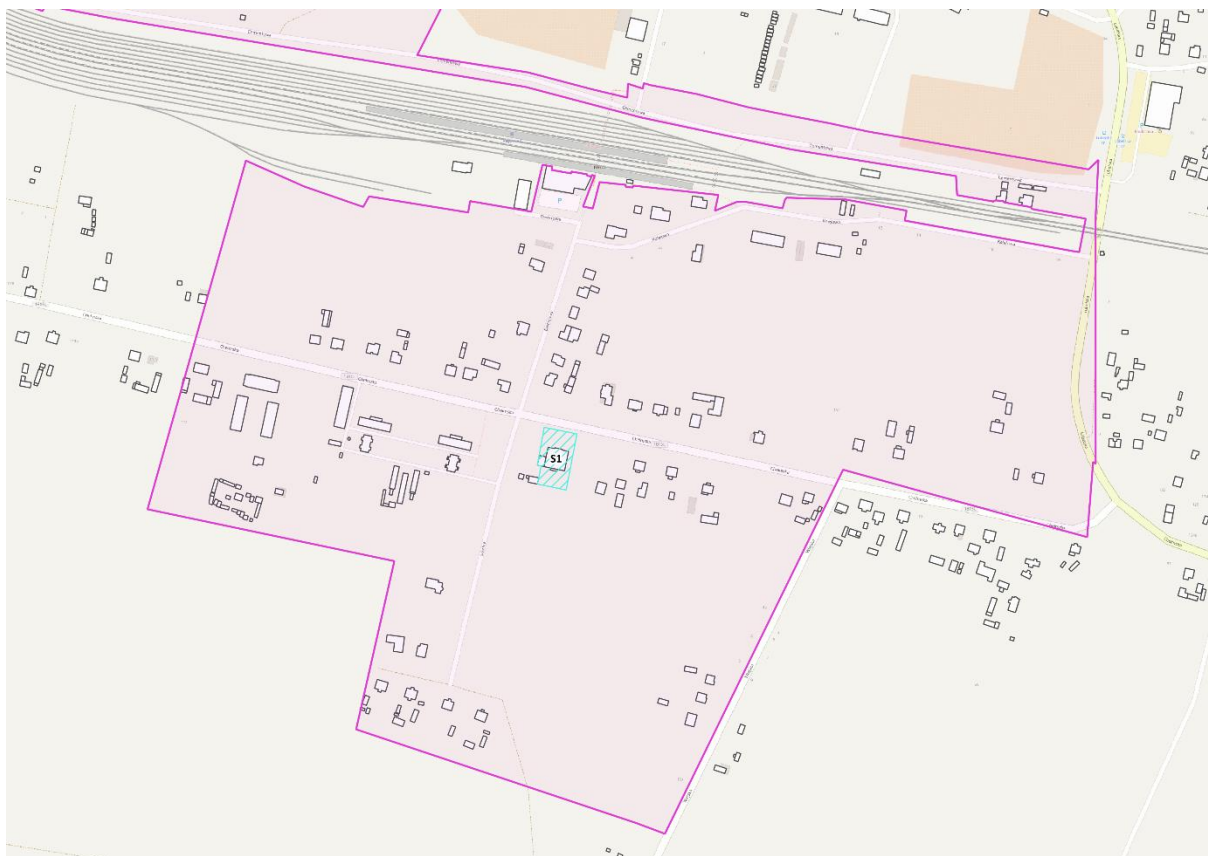


Źródło: Opracowanie własne

## 5. Szczegółowy opis projektów

### S1. Modernizacja budynku NZOZ w celu dostosowania do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych wraz z wyposażeniem w sprzęt medyczno-diagnostyczny

Rysunek 13. Obszar projektu S1



Źródło: Opracowanie własne

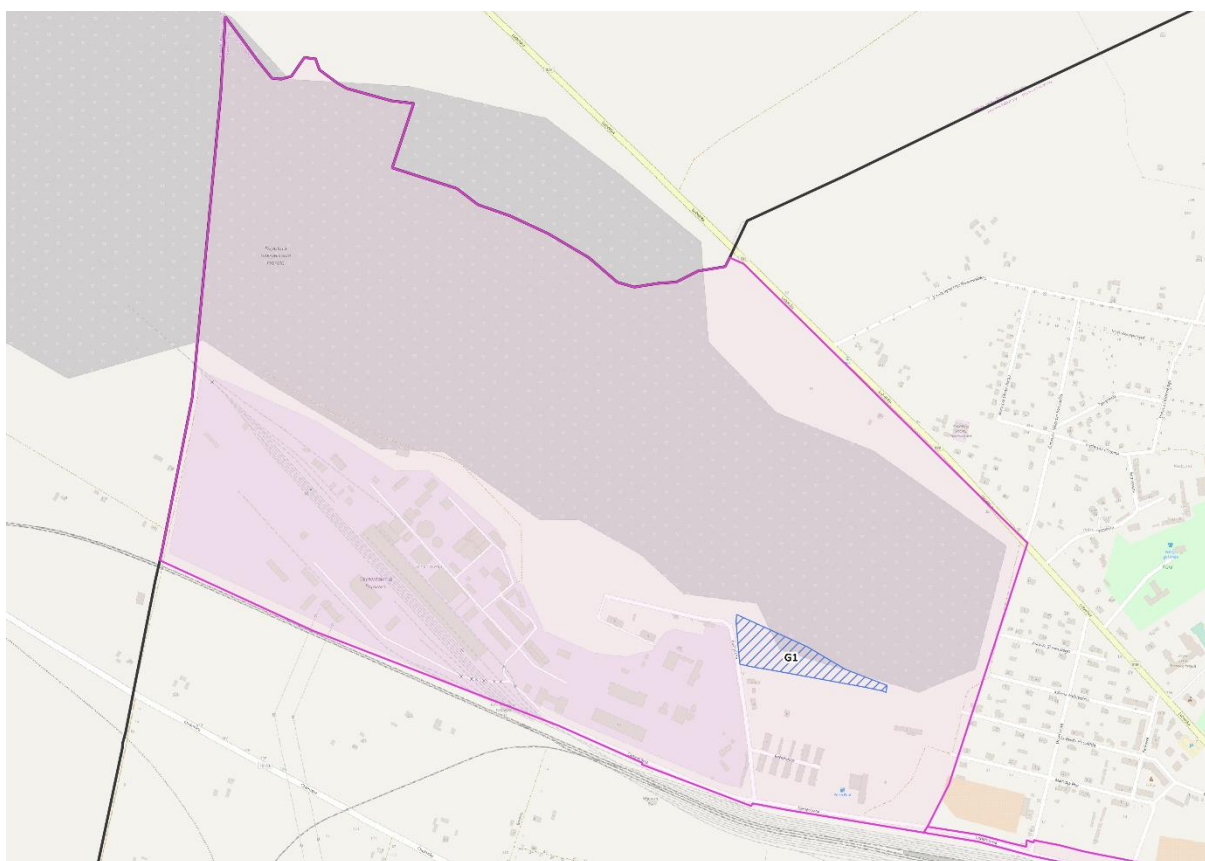
Tabela 2. Informacje dot. projektu S1

Sfera	Spoleczna
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Prywatny
<b>Lokalizacja</b>	ul Chełmska 99 dz. 151/2, ob. 9
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wysokie koszty eksploatacji budynku,</li> <li>– Brak podjazdu</li> <li>– Brak parkingu</li> <li>– Niedostosowanie do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych</li> <li>– Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	Poprawa dostępności i jakości świadczonych usług
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przystosowanie budynku do osób starszych i niepełnosprawnych (likwidacja barier architektonicznych)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– doposażenie placówki w nowy sprzęt medyczny</li> <li>– zagospodarowanie otoczenia budynku</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2018-2019
<b>Szacunkowy koszt</b>	1 050 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## G1. Przygotowanie terenów do udostępnienia inwestorom na cele przedsięwzięć gospodarczych

Rysunek 14. Obszar projektu G1



Źródło: Opracowanie własne

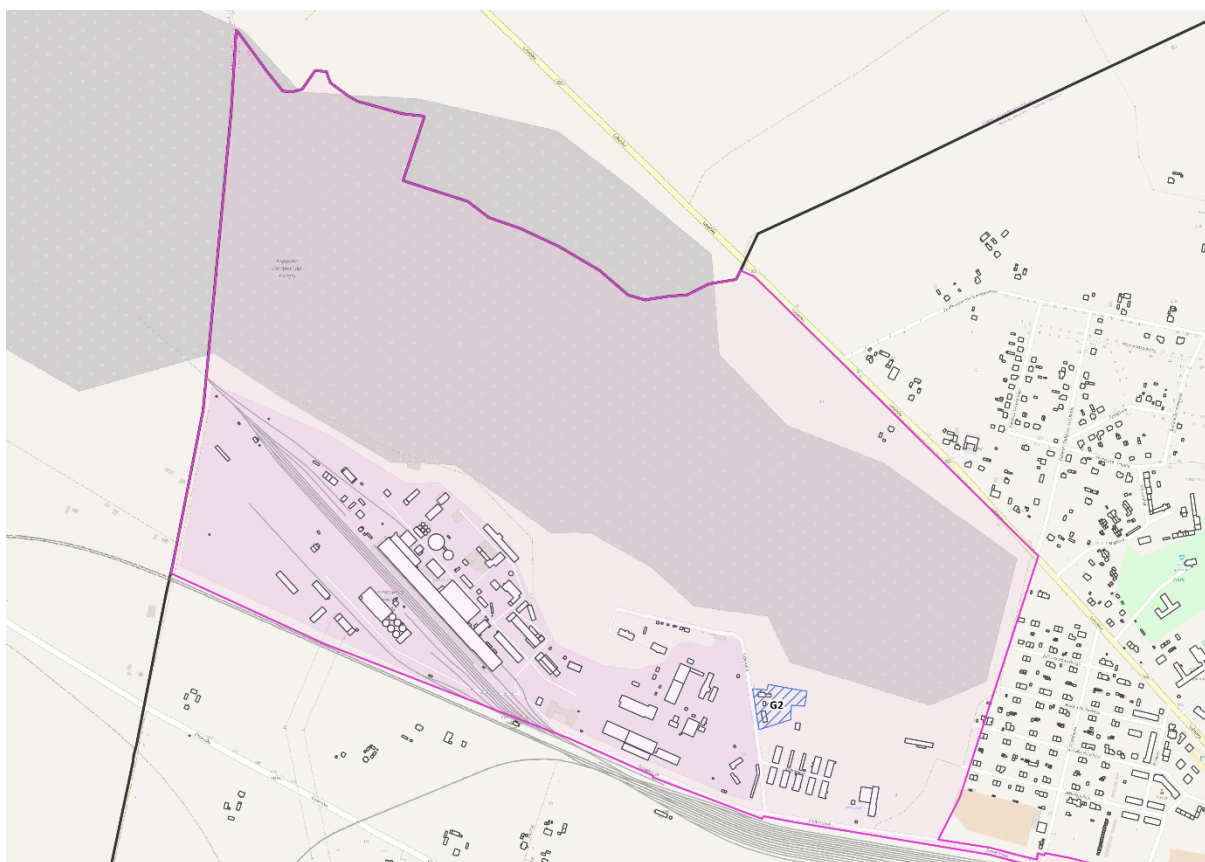
Tabela 3. Informacje dot. projektu G1

Sfera	Gospodarcza
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wysoki poziom rozwoju społeczności lokalnej</li> <li>– Wzrost poziomu atrakcyjności inwestycyjnej obszaru</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
<b>Lokalizacja</b>	teren nieczynnej kopalni margla dz. 1/2; ob. 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– obszar położony na obrzeżu wyrobiska</li> <li>– pozostałości zabudowań</li> <li>– nieuporządkowany teren</li> <li>– położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej</li> <li>– wysoka atrakcyjność inwestycyjna</li> </ul>
<b>Cel projektu</b>	– podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej terenów zdegradowanych

<b>Rezultat</b>	– poprawa jakości przestrzeni
<b>Planowane działania</b>	– usunięcie gruzu – uporządkowanie i wyrównanie terenu
<b>Okres realizacji</b>	2017-2018
<b>Szacunkowy koszt</b>	150 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	– Fundusze unijne – Środki własne
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## G2. Remont i adaptacja budynków przemysłowych w obszarze rewitalizacji na zakład produkcji tradycyjnych wyrobów bednarskich z zapleczem socjalno-biurowym

Rysunek 15. Obszar projektu G2



Źródło: Opracowanie własne

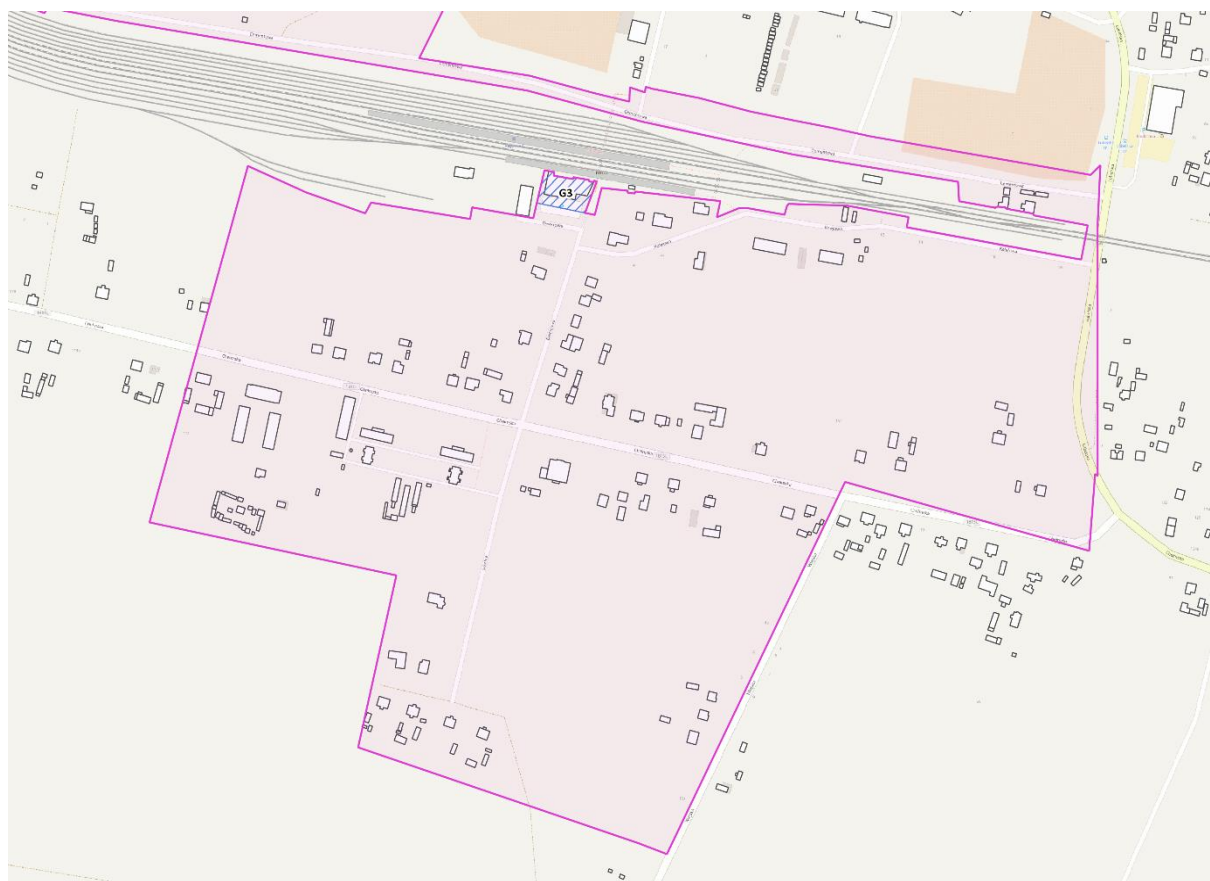
Tabela 4. Informacje dot. projektu G2

Sfera	Gospodarcza
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> <li>– Wznowienie działalności gospodarczej w obiektach przemysłowych obszaru rewitalizacji</li> <li>– Tworzenie nowych miejsc pracy w obszarze rewitalizacji</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Prywatny
<b>Lokalizacja</b>	ul. Fabryczna dz. 146/18, 146/23, 146/24; ob. 6

<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budynki przemysłowe</li> <li>– zły stan techniczny budynków położonych bezpośrednio w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych</li> <li>– niska jakość drogi dojazdowej</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– rozwój przedsiębiorczości</li> <li>– utworzenie nowych miejsc pracy</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– adaptacja budynków na potrzeby prowadzenia produkcji wyrobów użytkowych z drewna</li> <li>– zakup niezbędnego wyposażenia</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2017-2019
<b>Szacunkowy koszt</b>	3 000 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

### G3. Adaptacja budynku dworcowego w obszarze rewitalizacji na rozszerzenie produkcji zakładu dziewiarsko-krawieckiego BIG-SZOK w Rejowcu Fabrycznym

Rysunek 16. Obszar projektu G3



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 5. Informacje dot. projektu G3

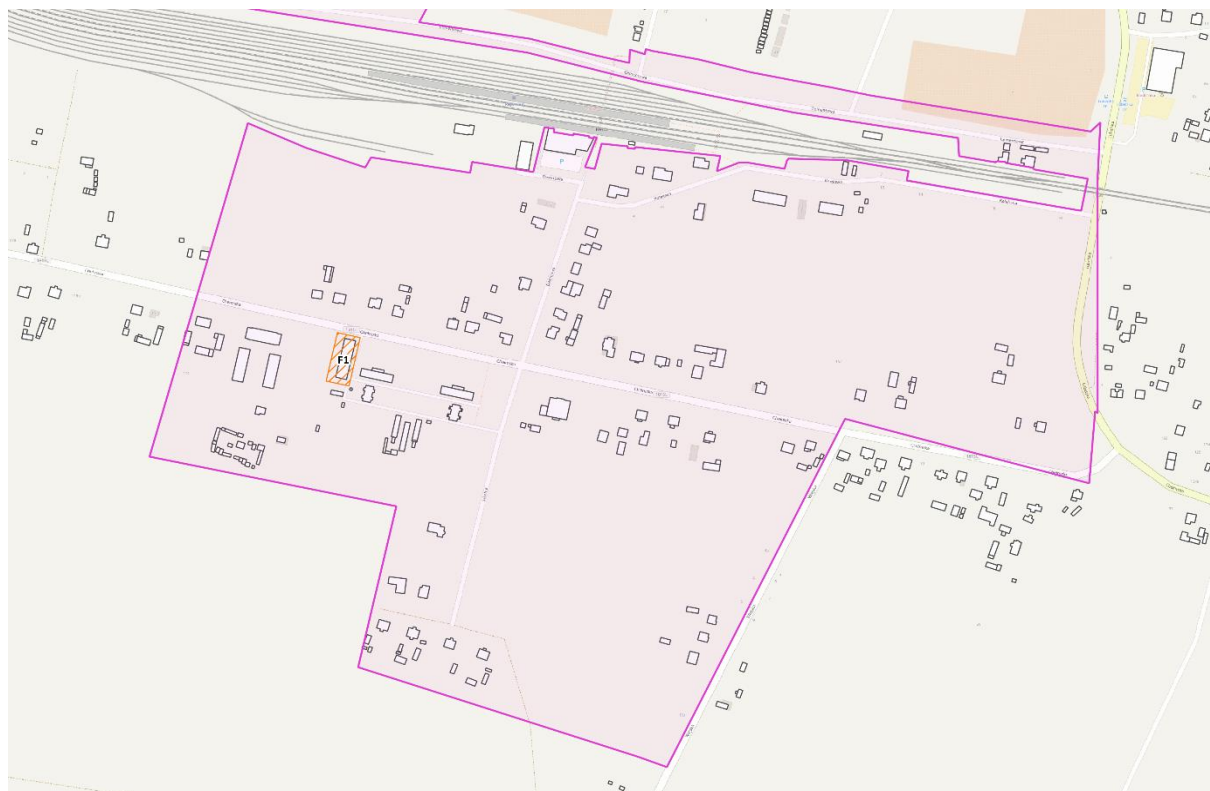
<b>Sfera</b>	<b>Gospodarcza</b>
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wznowienie działalności gospodarczej w obiektach przemysłowych obszaru rewitalizacji</li> <li>– Tworzenie nowych miejsc pracy w obszarze rewitalizacji</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Prywatny
<b>Lokalizacja</b>	ul. Dworcowa dz.: 122/26, 122/27; ob.: 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zdewastowana hala dawnego dworca</li> <li>– negatywny wpływ na wizerunek obszaru</li> <li>– trwają prace modernizacyjne</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przystosowanie obiektu do nowych funkcji (funkcja produkcyjna)</li> <li>– wzrost przedsiębiorczości na obszarze rewitalizacji</li> <li>– poprawa jakości przestrzeni publicznych</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– roboty budowlane modernizacyjno-adaptacyjne</li> <li>– odnowienie elewacji</li> <li>– modernizacja otoczenia nieruchomości</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2016-2018
<b>Szacunkowy koszt</b>	860 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Uzupełniający

## F1. Poprawa warunków i jakości życia mieszkańców budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej Chełmska 107 w obszarze rewitalizacji

Rysunek 17. Obszar projektu F1



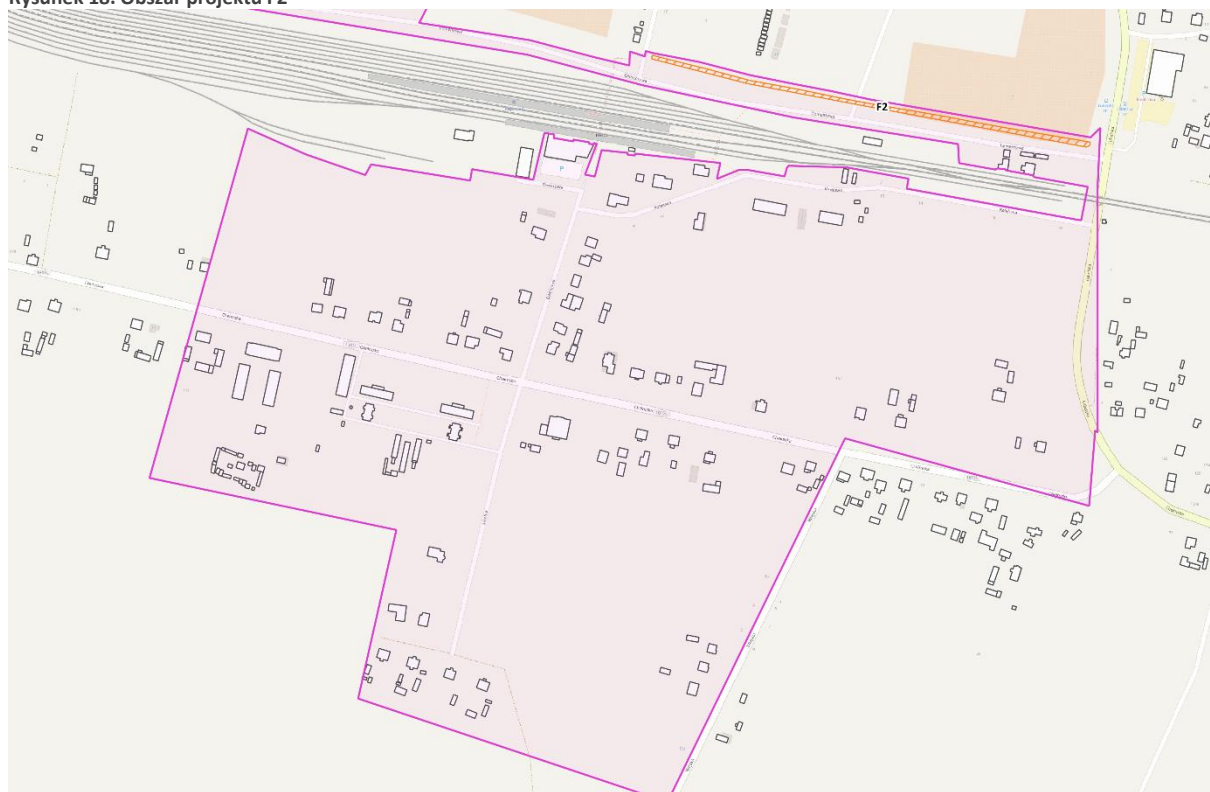
Źródło: Opracowanie własne

Tabela 6. Informacje dot. projektu F1

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Prywatny
<b>Lokalizacja</b>	ul. Chełmska 107 dz.: 132/7; ob.: 9
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budynek mieszkalny z roku 1926</li> <li>– wpisany do gminnej ewidencji zabytków</li> <li>– wysokie zużycie techniczne</li> <li>– substandardowe wyposażenie</li> <li>– wysokie pomieszczenia (3 m)</li> <li>– ubytki w elewacji</li> <li>– nieuszczelna wentylacja</li> <li>– niska efektywność energetyczna budynku</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa stanu obiektu mieszkalnego</li> <li>– ograniczenie niskiej emisji</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– termomodernizacja budynku</li> <li>– wymiana okien</li> <li>– budowa lokalnej kotłowni gazowej i instalacji centralnego ogrzewania</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2017-2018
<b>Szacunkowy koszt</b>	600 000 – 700 000zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## F2. Budowa bezpiecznego ciągu pieszego przy ulicy Cementowej

Rysunek 18. Obszar projektu F2



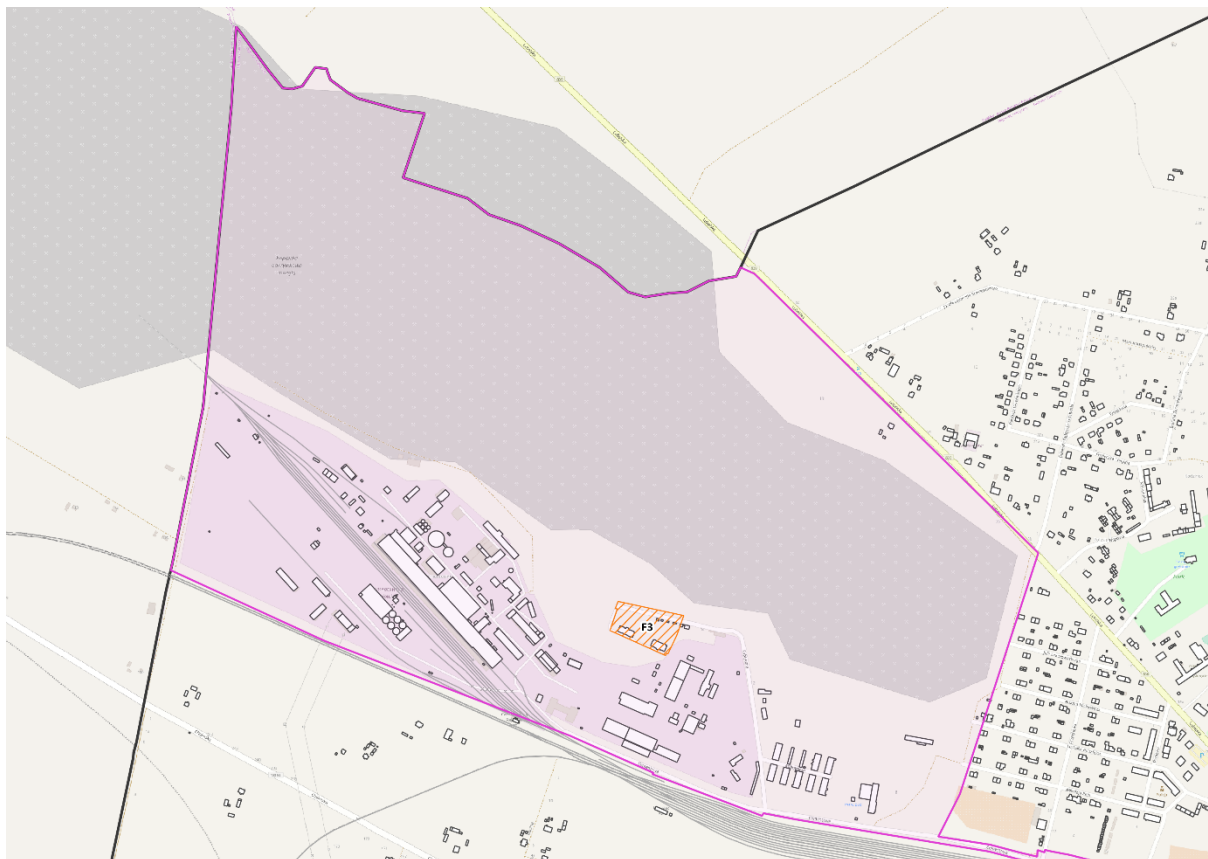
Źródło: Opracowanie własne

Tabela 7. Informacje dot. projektu F2

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
Cel rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
Podmiot realizujący	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
Lokalizacja	ul. Cementowa, odcinek od skrzyżowania z ul. Orzechową do ul. Lubelskiej dz.: 117, 121, 136, ob.: 6
Stan istniejący	<ul style="list-style-type: none"> <li>– brak ciągu pieszego</li> <li>– duże natężenie ruchu</li> <li>– brak ławek</li> </ul>
Cel projektu Rezultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– budowa ciągu pieszego</li> <li>– poprawa bezpieczeństwa niechronionych uczestników ruchu drogowego</li> </ul>
Planowane działania	<ul style="list-style-type: none"> <li>– utworzenie chodnika</li> <li>– montaż oświetlenia</li> <li>– montaż elementów małej architektury</li> </ul>
Okres realizacji	2019
Szacunkowy koszt	219 000 zł
Potencjalne źródła finansowania	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
Typ projektu	Podstawowy

### F3. Budowa chodnika i poprawa przestrzeni publicznej w pasie ulicy Fabrycznej i przy budynkach nr 3 i 5

Rysunek 19. Obszar projektu F3



Źródło: Opracowanie własne

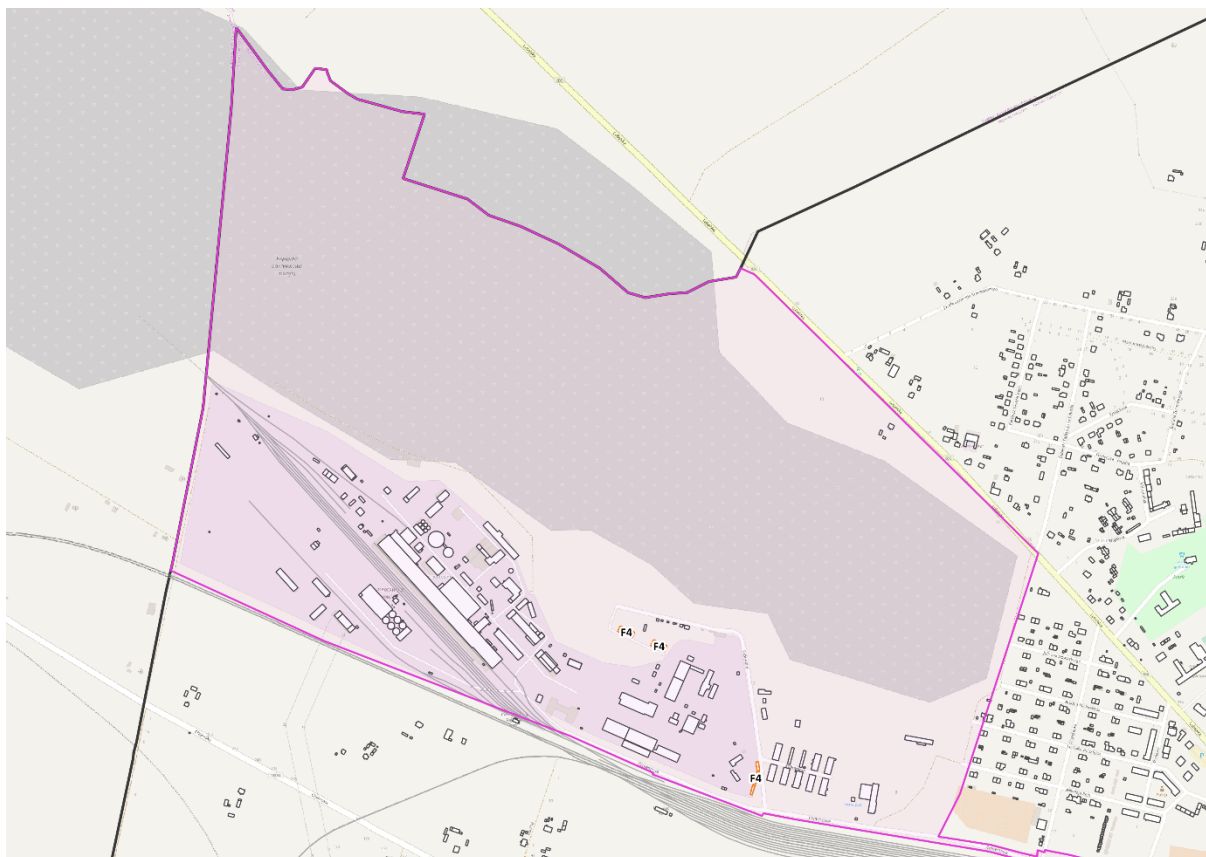
Tabela 8. Informacje dot. projektu F3

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
Cel rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
Podmiot realizujący	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
Lokalizacja	ul. Fabryczna dz.: 139/3, 139/4, 144, ob.: 6
Stan istniejący	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zły stan techniczny chodnika</li> <li>– zastosowane różne nawierzchnie</li> <li>– zniszczony betonowy parkan</li> <li>– niezagospodarowany teren</li> <li>– brak zieleni urządzonej</li> <li>– nierówny teren</li> </ul>
Cel projektu Rezultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa bezpieczeństwa pieszych</li> <li>– poprawa jakości przestrzeni publicznych</li> </ul>
Planowane działania	<ul style="list-style-type: none"> <li>– remont chodnika</li> <li>– zagospodarowanie terenu zielonego</li> <li>– utworzenie placu zabaw</li> <li>– montaż elementów małej architektury</li> </ul>
Okres realizacji	2019

<b>Szacunkowy koszt</b>	211 800 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

#### F4. Termomodernizacja komunalnych budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji ul. Fabryczna 1, 3 i 5

Rysunek 20. Obszar projektu F4



Źródło: Opracowanie własne

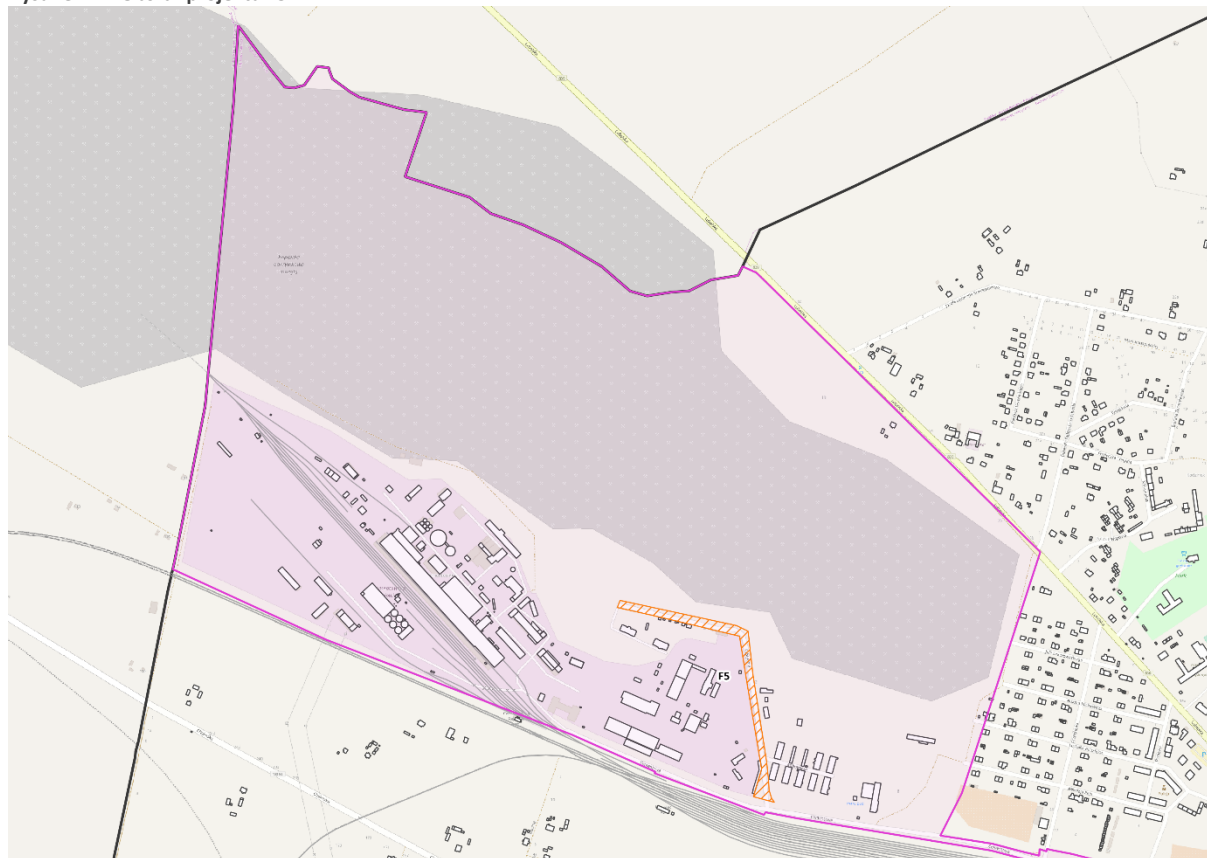
Tabela 9. Informacje dot. projektu F4

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Poprawa stanu technicznego i warunków termicznych budynków</li> <li>– Ograniczanie niskiej emisji</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
<b>Lokalizacja</b>	ul. Fabryczna 1 ul. Fabryczna 3 ul. Fabryczna 5 dz.: 139/3, 139/4, 142, ob.: 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Komunalne budynki mieszkalne</li> <li>– otoczenie terenów przemysłowych</li> <li>– zły stan techniczny budynków</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wysokie zużycie techniczne</li> <li>– nieefektywne ogrzewanie (piece kaflowe)</li> <li>– architektura willowa z początku XIX w.</li> <li>– budynki objęte ochroną konserwatorską</li> <li>– substandardowe wyposażenie mieszkań</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa jakości infrastruktury mieszkaniowej</li> <li>– poprawa efektywności energetycznej</li> <li>– podniesienie jakości życia mieszkańców</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– termomodernizacja budynku</li> <li>– częściowa wymiana drzwi i okien</li> <li>– odtworzenie elementów architektonicznych budynków</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2018
<b>Szacunkowy koszt</b>	956 400 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

### F5. Przebudowa jezdni ulicy Fabrycznej w celu poprawienia komfortu i skrócenia czasu przejazdu z obszaru rewitalizacji do obiektów publicznych miasta

Rysunek 21. Obszar projektu F5



Źródło: Opracowanie własne

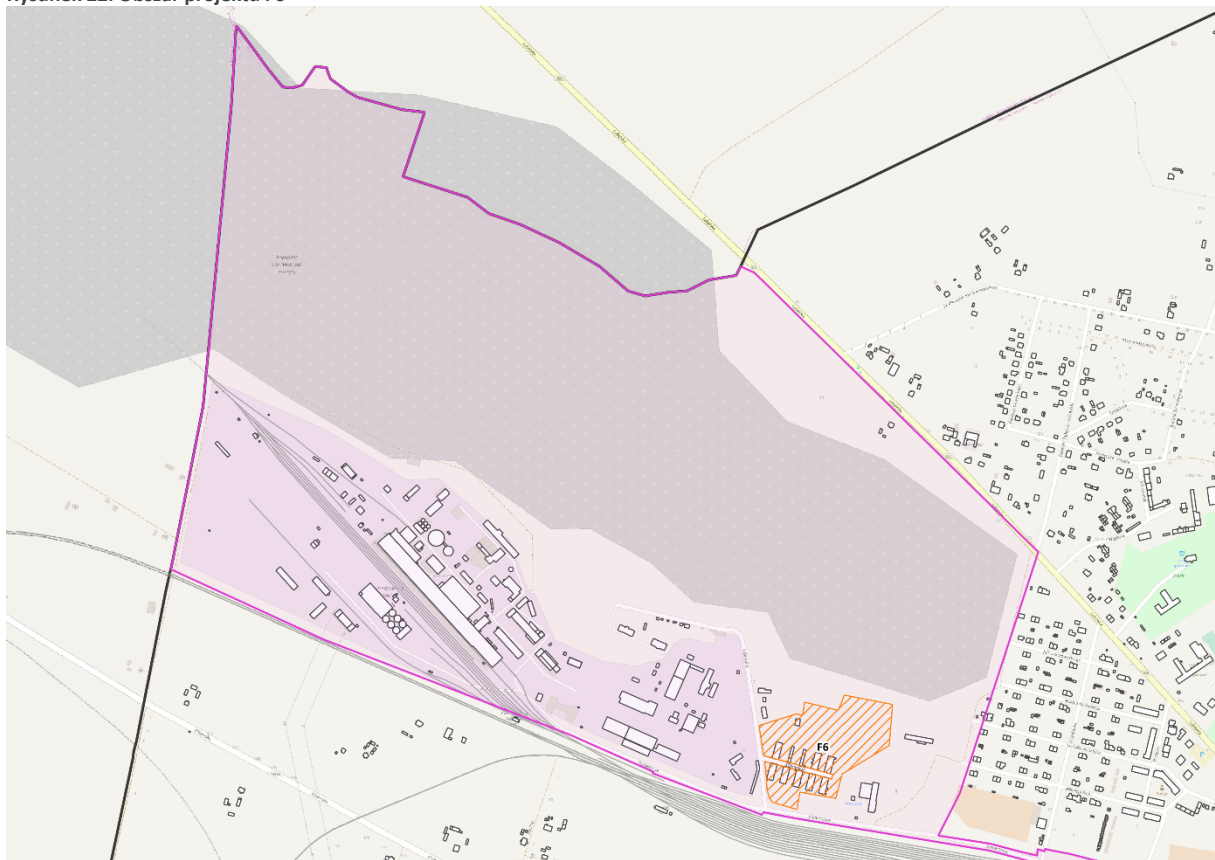
Tabela 10. Informacje dot. projektu F5

<b>Sfera</b>	<b>Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna</b>
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru</li> </ul>

	rewitalizacji i całego miasta
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
<b>Lokalizacja</b>	ul. Fabryczna dz.: 144, ob.: 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kamienna nawierzchnia z lat 20-tych XX w.</li> <li>– zły stan techniczny nawierzchni (wyrwy, wyboje)</li> <li>– brak chodnika</li> </ul>
<b>Cel projektu</b> <b>Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa bezpieczeństwa pieszych</li> <li>– poprawienie warunków poruszania się po drodze</li> <li>– skrócenie czasu przejazdu</li> <li>– poprawa jakości życia mieszkańców i innych użytkowników miasta</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przebudowa ulicy</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2017
<b>Szacunkowy koszt</b>	350 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## F6. Uporządkowanie przestrzeni publicznej osiedla Fabryczne w obszarze rewitalizacji

Rysunek 22. Obszar projektu F6



Źródło: Opracowanie własne

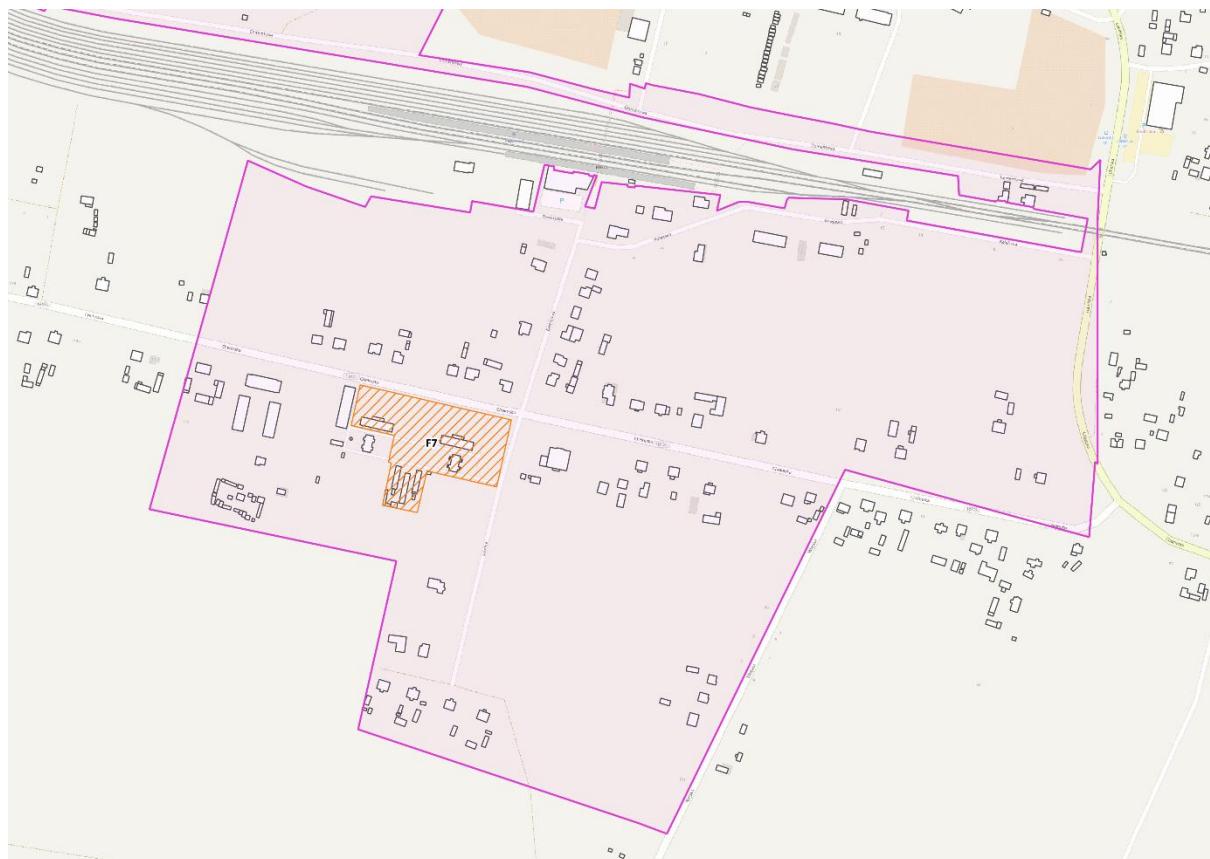
Tabela 11. Informacje dot. projektu F6

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
<b>Lokalizacja</b>	ul. Robotnicza dz.: 146/19, 147/1, 147/2, ob.: 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nieuporządkowana przestrzeń</li> <li>– zaniedbany teren przy budynkach mieszkalnych</li> <li>– brak utwardzonego dojazdu</li> <li>– brak chodników pomiędzy budynkami</li> <li>– brak przestrzeni do spędzania wolnego czasu dla różnych grup wiekowych</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa jakości przestrzeni publicznej</li> <li>– utworzenie przestrzeni sprzyjającej integracji mieszkańców</li> <li>– poprawa warunków zamieszkania</li> <li>– poprawa bezpieczeństwa</li> <li>– poprawa wizerunku osiedla</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– uporządkowanie przestrzeni publicznej</li> <li>– wykonanie chodników</li> <li>– urządzenie zieleni</li> <li>– wykonanie drogi dojazdowej</li> <li>– wykonanie parkingu</li> <li>– utworzenie skweru osiedlowego</li> <li>– wykonanie boiska</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2019-2022
<b>Szacunkowy koszt</b>	500 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy



## F7. Poprawa funkcjonalności komunalnych budynków mieszkalnych wraz z uporządkowaniem przestrzeni publicznej na osiedlu Morawinek

Rysunek 23. Obszar projektu F7



Źródło: Opracowanie własne

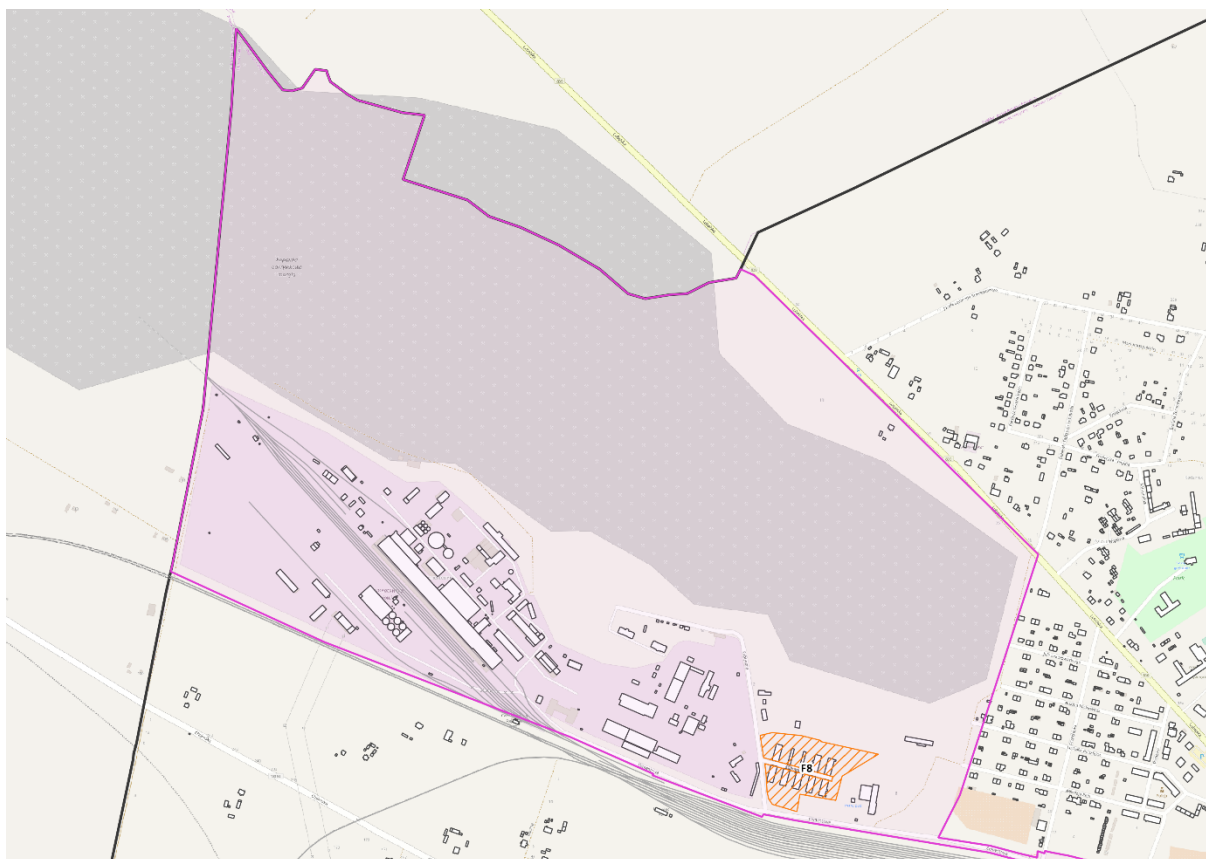
Tabela 12. Informacje dot. projektu F7

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
Cel rewitalizacji	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
Podmiot realizujący	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
Lokalizacja	ul. Chełmska 101, 105, 105a dz.: 132/11, 132/14, 132/15, 132/16, 132/17, 132/18, ob.: 9
Stan istniejący	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zdegradowane budynki mieszkalne</li> <li>– brak instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej</li> <li>– nieuporządkowana przestrzeń</li> <li>– zaniedbany teren przy budynkach mieszkalnych</li> <li>– brak miejsc postojowych</li> <li>– brak przestrzeni do spędzania wolnego czasu różnych grup wiekowych</li> </ul>
Cel projektu Rezultat	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa stanu technicznego i estetycznego budynków mieszkalnych</li> <li>– poprawa warunków zamieszkania</li> <li>– utworzenie przestrzeni sprzyjającej integracji mieszkańców</li> <li>– poprawa wizerunku osiedla</li> <li>– poprawa efektywności energetycznej budynków</li> </ul>
Planowane działania	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wymiana instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych</li> <li>– remont elewacji, docieplenie budynków</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– wykonanie instalacji grzewczej (zmiana ogrzewania na gazowe)</li> <li>– remont wewnętrznych ciągów komunikacyjnych</li> <li>– budowa miejsc postojowych</li> <li>– uporządkowanie terenu</li> <li>– wykonanie placu zabaw i miejsc rekreacyjnych dla dorosłych</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2019-2022
<b>Szacunkowy koszt</b>	1 500 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## F8. Poprawa jakości życia w obszarze rewitalizacji poprzez podwyższenie standardu komunalnych budynków mieszkalnych przy ul. Robotniczej

Rysunek 24. Obszar projektu F8



Źródło: Opracowanie własne

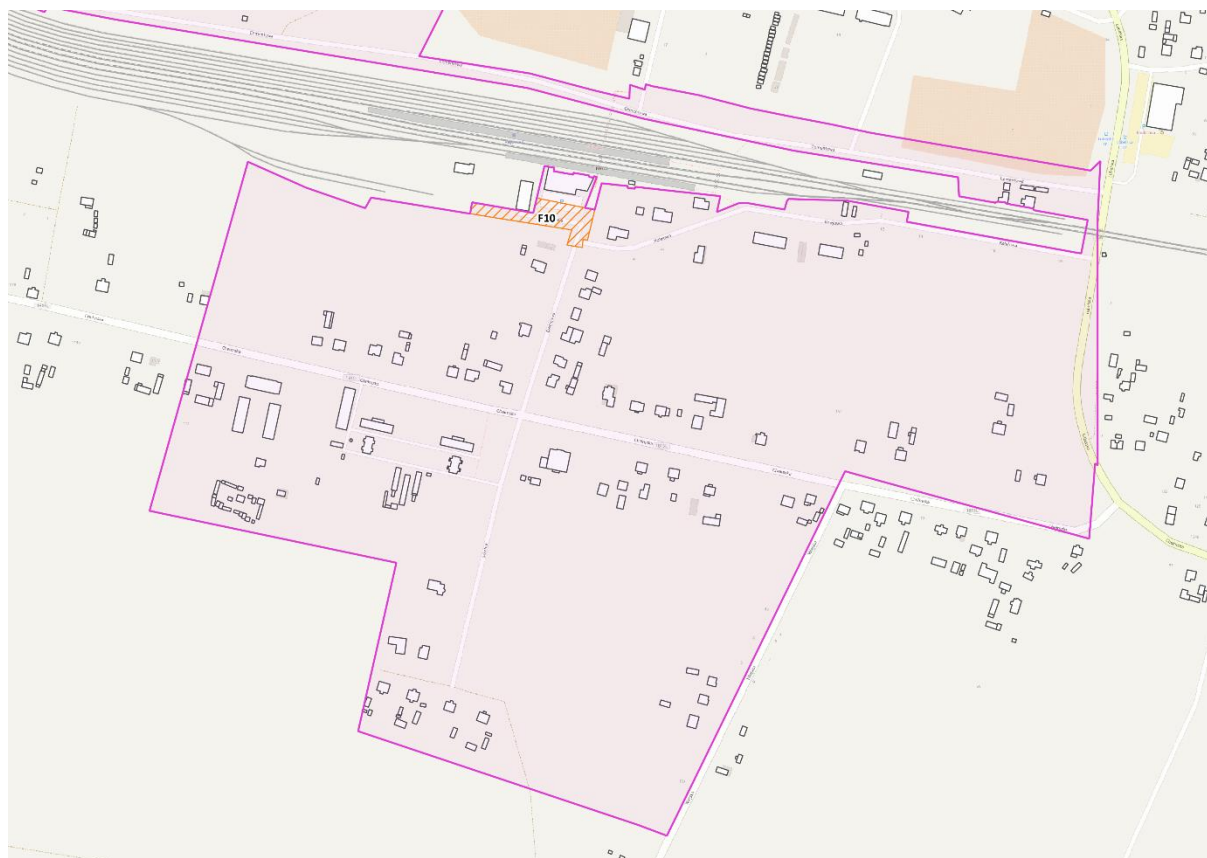
Tabela 13. Informacje dot. projektu F8

<b>Sfera</b>	<b>Przestrzenno-funkcjonalna</b> <b>Techniczna</b>
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>

<b>Lokalizacja</b>	ul. Robotnicza 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10 dz.: 147/1, 147/2, ob.: 6
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zdegradowane budynki mieszkalne</li> <li>– niedoposażenie techniczne</li> <li>– stara sieć i przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne</li> <li>– brak wody i kanalizacji w mieszkaniach</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	– poprawa stanu technicznego i estetycznego budynków mieszkalnych
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przebudowa sieci kanalizacyjnej</li> <li>– wymiana instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych</li> <li>– remont elewacji budynków z dociepleniem</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2019-2021
<b>Szacunkowy koszt</b>	1 590 000 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## F9. Rewitalizacja przestrzeni publicznej placu „Dworcowego”

Rysunek 25. Obszar projektu F9



Źródło: Opracowanie własne

Tabela 14. Informacje dot. projektu F9

Sfera	Przestrzenno-funkcjonalna Techniczna
<b>Cel rewitalizacji</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zapewnione odpowiednie warunki do życia mieszkańców obszaru rewitalizacji</li> <li>– Dostępna i funkcjonalna przestrzeń służąca celom różnych aktorów obszaru rewitalizacji i całego miasta</li> </ul>
<b>Podmiot realizujący</b>	Publiczny <i>Miasto Rejowiec Fabryczny</i>
<b>Lokalizacja</b>	plac dworcowy dz.: 122/13, 128, ob.: 5, 9
<b>Stan istniejący</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– zły stan techniczny placu</li> <li>– zdewastowana nawierzchnia</li> <li>– ubytki w nawierzchni</li> <li>– niski poziom bezpieczeństwa uczestników ruchu</li> </ul>
<b>Cel projektu Rezultat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– poprawa jakości przestrzeni publicznej</li> <li>– poprawa dostępności do przestrzeni publicznej</li> <li>– poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu</li> </ul>
<b>Planowane działania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– przebudowa placu</li> <li>– utworzenie chodnika</li> <li>– montaż elementów małej architektury</li> </ul>
<b>Okres realizacji</b>	2019-2020
<b>Szacunkowy koszt</b>	201 350 zł
<b>Potencjalne źródła finansowania</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Fundusze unijne</li> <li>– Środki własne</li> </ul>
<b>Typ projektu</b>	Podstawowy

## 6. Hierarchizacja projektów

Realizacja wskazanych w poprzednich rozdziałach projektów bezpośrednio wpłynie na poprawę stanu obszaru rewitalizacji, zarówno na zdiagnozowane problemy w sferze funkcjonalno-przestrzennej, technicznej, gospodarczej czy środowiskowej, ale również na zniwelowanie problemów w sferze społecznej. Ze względu na skalę koncentracji problemów, pewne zadania powinny zostać zrealizowane w pierwszej kolejności. Do takich zadań można zaliczyć przedsięwzięcia:

- F1. Poprawa warunków i jakości życia mieszkańców budynku mieszkalnego Wspólnoty Mieszkaniowej Chełmska 107 w obszarze rewitalizacji;
- F4. Termomodernizacja komunalnych budynków mieszkalnych w obszarze rewitalizacji ul. Fabryczna 1, 3 i 5;
- F5. Przebudowa jezdni ulicy Fabrycznej w celu poprawienia komfortu i skrócenia czasu przejazdu z obszaru rewitalizacji do obiektów publicznych miasta.

Efekty realizacji tych zadań będą bardzo szybko odczuwalne dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, a co za tym idzie, przyczynią się do ograniczenia występowania zjawisk kryzysowych w obszarze (poprawa stanu technicznego tkanki mieszkaniowej, poprawa jakości infrastruktury drogowej, poprawa bezpieczeństwa, poprawa efektywności energetycznej budynków). Ponadto, zadania te mają charakter krótkoterminowych, a ich realizacja jest niezbędna do realizacji kolejnych założonych projektów.

Równoległe do tych zadań podjęte powinny zostać działania oddziaływujące na sferę gospodarczą, tj.:

- G1. Przygotowanie terenów do udostępnienia inwestorom na cele przedsięwzięć gospodarczych;
- G2. Remont i adaptacja budynków przemysłowych w obszarze rewitalizacji na zakład produkcji tradycyjnej wyrobów bednarskich z zapleczem socjalno-biurowym;
- G3. Adaptacja budynku dworcowego w obszarze rewitalizacji na rozszerzenie produkcji zakładu dziewiarsko-krawieckiego BIG-SZOK w Rejowcu Fabrycznym.

Przygotowanie terenów pod inwestycje, przystosowanie obiektów do prowadzenia działalności gospodarczej czy wypromowania oferty inwestycyjnej i znalezienie inwestorów to działania wymagające czasu, z tego też względu nie należy zwlekać z ich rozpoczęciem. Przyciągnięcie nowych inwestorów oraz stworzenie nowych miejsc pracy w obszarze rewitalizacji będzie dawało długookresowe skutki ekonomiczne dla obszaru rewitalizacji. Ponadto, działania te przyczynią się także do poprawy sytuacji obszaru w sferze społecznej (m.in.: spadek bezrobocia, zmniejszenie liczby osób korzystających z zasiłków pomocy społecznej).

Realizacja pozostałych zadań wskazanych w koncepcji powinna rozpocząć się natychmiast po zrealizowaniu projektów F1, F4, F5. Sytuacja obszaru rewitalizacji pod względem jakości tkanki mieszkaniowej, infrastruktury technicznej, dostępności do przestrzeni publicznych nie powinna być odkładana w czasie, ponieważ założone w niżej wymienionych projektach działania zapewniają dostęp do podstawowej infrastruktury niezbędnej do godnego życia oraz właściwego funkcjonowania mieszkańców obszaru rewitalizacji. Realizacja projektów:

- F2. Budowa bezpiecznego ciągu pieszego przy ulicy Cementowej;
- F3. Budowa chodnika i poprawa przestrzeni publicznej w pasie ulicy Fabrycznej i przy budynkach nr 3 i 5;
- F6. Uporządkowanie przestrzeni publicznej osiedla Fabryczne w obszarze rewitalizacji;
- F7. Poprawa funkcjonalności komunalnych budynków mieszkalnych wraz z uporządkowaniem przestrzeni publicznej na osiedlu Morawinek;
- F9. Rewitalizacja przestrzeni publicznej placu „Dworcowego”;

jest niezbędna dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, ponieważ przyczyni się do niwelacji różnic w jakości infrastruktury oraz przestrzeni publicznych w stosunku do pozostałych obszarów miasta, co pozwoli na niwelację poczucia wykluczenia społecznego mieszkańców obszaru rewitalizacji oraz wpłynie na poprawę wizerunku obszaru rewitalizacji. Z tego też względu, w miarę dostępności środków na realizację zadań, powinny one być prowadzone równolegle w różnych obszarach miasta. Zarówno działania związane z poprawą jakości tkanki mieszkaniowej (F7, F8) jak i działania związane z dostępem do wysokiej jakości przestrzeni publicznych sprzyjających integracji mieszkańców (F2, F3, F6, F9) są przedsięwzięciami społecznie oczekiwanymi, a skutki ich realizacji będą widoczne w poprawie sytuacji obszaru rewitalizacji we wszystkich analizowanych sferach.

Wszystkie wskazane w tym rozdziale projekty mają charakter projektów pozwalających na realizację podstawowych potrzeb mieszkańców obszaru rewitalizacji, a ich realizacja jest niezbędna do wyprowadzenia obszaru zdegradowanego ze stanu kryzysowego. W związku z powyższym oraz biorąc pod uwagę istotność tych projektów patrząc na ich wpływ na życie codziennie mieszkańców obszaru rewitalizacji nie należy rezygnować z realizacji żadnego z prezentowanych w koncepcji zadań.

## 7. Podsumowanie i wnioski

Przedstawione w niniejszym dokumencie propozycje działań mają w głównej mierze za zadanie poprawę jakości i funkcjonalności przestrzeni obszaru rewitalizacji, a co za tym idzie wzrost jego atrakcyjności. Stan i zagospodarowanie przestrzeni oraz jakość infrastruktury mają bowiem bezpośredni wpływ na jakość życia (komfort użytkowania przestrzeni) zarówno stałych mieszkańców tych obszarów jak i osób je odwiedzających (np. w celu skorzystania z oferty usługowej). Szeroko pojmowana "atrakcyjność" obszaru ma również bezpośredni wpływ na jego sferę społeczną i gospodarczą.

Przedstawione koncepcje/kierunki działań w sferze funkcjonalno-przestrzennej dają ogólne wytyczne do prowadzenia działań zmierzających do wyprowadzenia konkretnych obszarów z sytuacji kryzysowej. Działania te wymagają jednak uszczegółowienia i przygotowania projektów wykonawczych umożliwiających chociażby uzyskanie pozwolenia na budowę (jeżeli jest wymagane). Projekty szczegółowe umożliwią także wiarygodne oszacowanie kosztów realizacji proponowanych działań, a także rozpoznanie zakresu kompetencji i możliwości realizacji zadań przez poszczególne podmioty uczestniczące w procesach rewitalizacji.

Proponowane w dokumencie działania/rozwiązania nie stanowią zamkniętego katalogu, a ich realizacja nie musi (nie powinna) przebiegać chronologicznie. Może również zdarzyć się tak, iż nie będzie konieczna realizacja wszystkich proponowanych działań albo realizacja jednego zadania, pociągnie za sobą konieczność realizacji zupełnie innego. Zmieniające się w czasie potrzeby i preferencje mieszkańców/użytkowników również mogą spowodować, iż realizacja pozostałych zadań nie będzie konieczna. Z tego też powodu należy na bieżąco monitorować efekty prowadzonych działań i dopasowywać skalę i zakres prowadzonych prac do rzeczywistych potrzeb i oczekiwań mieszkańców i użytkowników.

## 8. Spis tabel

Tabela 1. Główne problemy zidentyfikowane w obszarze rewitalizacji.....	7
Tabela 2. Informacje dot. projektu S1 .....	21
Tabela 3. Informacje dot. projektu G1 .....	22
Tabela 4. Informacje dot. projektu G2 .....	23
Tabela 5. Informacje dot. projektu G3 .....	24
Tabela 6. Informacje dot. projektu F1 .....	26
Tabela 7. Informacje dot. projektu F2 .....	27
Tabela 8. Informacje dot. projektu F3 .....	28
Tabela 9. Informacje dot. projektu F4 .....	29
Tabela 10. Informacje dot. projektu F5 .....	30
Tabela 11. Informacje dot. projektu F6 .....	32
Tabela 12. Informacje dot. projektu F7 .....	33
Tabela 13. Informacje dot. projektu F8 .....	34
Tabela 14. Informacje dot. projektu F9 .....	36

## 9. Spis map i rysunków

Rysunek 1. Obszar zdegradowany w mieście Rejowiec Fabryczny (kolor pomarańczowy) .....	3
Rysunek 2. Obszar rewitalizacji w mieście Rejowiec Fabryczny (kolor różowy) .....	7
Rysunek 3. Kluczowe projekty w koncepcji zagospodarowania obszaru rewitalizacji miasta Rejowiec Fabryczny.....	12
Rysunek 4. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji w skali 1:5000 .....	15
Rysunek 5. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji w skali 1:1000 .....	16
Rysunek 6. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Fabrycznej.....	17
Rysunek 7. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Robotniczej...	18
Rysunek 8. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Chełmskiej ....	19
Rysunek 9. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Dworcowej.....	20
Rysunek 10. Obszar projektu S1 .....	21
Rysunek 11. Obszar projektu G1 .....	22
Rysunek 12. Obszar projektu G2 .....	23
Rysunek 13. Obszar projektu G3 .....	24
Rysunek 14. Obszar projektu F1 .....	25



Rysunek 15. Obszar projektu F2 .....	27
Rysunek 16. Obszar projektu F3 .....	28
Rysunek 17. Obszar projektu F4 .....	29
Rysunek 18. Obszar projektu F5 .....	30
Rysunek 19. Obszar projektu F6 .....	31
Rysunek 20. Obszar projektu F7 .....	33
Rysunek 21. Obszar projektu F8 .....	34
Rysunek 22. Obszar projektu F9 .....	35

#### Załączniki

1. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Fabrycznej – plansza A2
2. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Robotniczej – plansza A2
3. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Chełmskiej – plansza A2
4. Koncepcja zagospodarowania obszaru rewitalizacji - strefa operacyjna ul. Dworcowej – plansza A2