

Toruń	
1	Największy stopień degradacji tkanki urbanistycznej można zaobserwować w najstarszej części miasta i na obszarach bezpośrednio z nią sąsiadujących. Obszary te wykazują spójność problemową – zdegradowane obiekty zabytkowe, zaniedbane przestrzenie publiczne, nieuporządkowane tereny zieleni, braki w infrastrukturze rekreacyjnej
2	Na terenie miasta występują liczne obszary powojenne, pokolejowe i przemysłowe, które powoli są zagospodarowywane – nadaje się im nowe funkcje, z funkcją mieszkaniową na czele
3	Ogromny potencjał drzemie w obecnie prawie niezagospodarowanych obiektach pierścienia fortecznego Twierdzy Toruń, które mogą zostać wykorzystane na cele kulturalne, mieszkaniowe, handlowe, usługowe itp.
Mniejsze miasta	
1	Zaniedbane, zniszczone centra miast, obiekty zabytkowe
2	Znaczny stopień występowania terenów przemysłowych
3	Braki w utrzymaniu odpowiedniej jakości - terenów zielonych, rekreacyjno-wypoczynkowych

Analiza zasobów mieszkalnictwa

Bydgoszcz

Obszary o najgorszym stanie zabudowy, wymagające interwencji w pierwszej kolejności to obszary zabudowy o wysokiej intensywności znajdujące się na terenach koncentracji funkcji miejskich (głównie strefa śródmiejska). Wykazują one cechy zabudowy śródmiejskiej, a budynki te mają głównie charakter reprezentacyjny. Obszary te obejmują przede wszystkim tereny Śródmieścia, Bocianowa, część Okola i Wilczaka. Podobny charakter historycznej zabudowy posiada także Stary Fordon. Jest to obszar o dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej, jednakże stan budynków wykazuje się znacznym stopniem zdegradowania i wymaga podjęcia pilnej interwencji. Wszystkie wskazane tereny w znacznym stopniu charakteryzują się zwartą, pierzejową zabudową mieszkaniowo-usługową. Są to zarazem budynki najbardziej wyeksploatowane, często o niskim poziomie wyposażenia technicznego, wymagające podjęcia szybkich działań remontowych i modernizacyjnych (degradacja całych kwartałów, w tym zespołów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, zniszczone, zaniedbane wartościowe układy urbanistyczne, substandardy architektoniczne, zły stan techniczny, zły stan elewacji). Stanowią one zabudowę o zróżnicowanym stopniu zachowania wartości historyczno-kulturowych przy znacznej dewastacji substancji budowlanej. Część z tych obiektów znajduje się w strefie pełnej ochrony konserwatorskiej. Strefa ta obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi integralnie teren i krajobraz zachowały się w wysokim stopniu. Strefą tą objęto m.in. tereny Starego Miasta i część Śródmieścia oraz część Starego Fordonu. Ponadto pozostała część Śródmieścia, Bocianowo, Okole, Wilczak czy historyczna część Szwederowa jako obszary ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej⁷⁰.

Obszary mieszkalnictwa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym to przede wszystkim: Szwederowo, Wzgórze Wolności, Błonie, Wyżyny, Kapuściska, Bartodzieje, Osiedle Leśne, Fordon. Budynki te budowane w większości w oparciu o technologię wielkiej płyty wykazują pewne braki w wyposażeniu technicznym, w stanie zabudowy i estetyki. Wśród

⁷⁰ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy, Bydgoszcz 2009