

Załącznik do uchwały Nr XXVI/245/04 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 października 2004 r.

Lokalny Program Rewitalizacji centrum Zgierza

październik 2004

I. CELE STRATEGICZNE REWITALIZACJI

Istnieje powszechna świadomość katastrofalnego stanu przestrzeni miejskiej Zgierza, świadomość potrzeby zmian przy braku zgody, co do szczegółowych celów i środków.

Nadrzędnym celem rewitalizacji jest kompleksowa sanacja przestrzenna, gospodarcza, a nade wszystko społeczna historycznego centrum Zgierza. Powodzenie tego przedsięwzięcia wymaga wysokich nakładów finansowych, klimatu społecznej akceptacji oraz szerokiej partycypacji mieszkańców. Przedstawiony program wyznacza cele, kierunki działań, zasady finansowania i rodzaj środków.

Lokalny Program Rewitalizacji został sporządzony ze względu na wymogi Zintegrowanego Operacyjnego Programu Rozwoju Regionalnego. Rewitalizacja centrum, wspierana przez środki Unii Europejskiej ma się stać impulsem, który pobudzi rozwój gospodarczy pozostałych części miasta.

Poniżej przedstawiono najważniejsze strategiczne cele procesu rewitalizacji.

- 1) Zachowanie dziedzictwa kulturowego Zgierza, w tym unikatowego w skali Europy zespołu drewnianych domów rękodzielniczych z początków XIX wieku,
- 2) Wypromowanie historycznej dzielnicy jako produktu turystycznego,
- 3) Przywrócenie funkcji centralnych w historycznej części miasta,
- 4) Wzrost efektywności wykorzystania terenu w centrum,
- 5) Kształtowanie pozytywnego wizerunku historycznej części miasta,
- 6) Aktywizacja społeczna mieszkańców - redukcja patologii społecznych,
- 7) Podwyższenie jakości życia mieszkańców,
- 8) Zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Proponowany teren objęty rewitalizacją obejmuje:

- A. Zespół Starego Miasta o genezie średniowiecznej poddany regulacjom i zmianom w XIX i XX wieku.
- B. Zespół Nowego Miasta. Osada fabryczna lokowana w latach dwudziestych XIX wieku.
- C. Tereny otaczające historyczne dzielnice mające bezpośredni wpływ na dostępność i postrzeganie w/w obszarów:
 - dolina rzeki Bzury,
 - osiedle z lat pięćdziesiątych XX wieku (ul. Dubois – Cezaka),
 - tereny na południe od ul. 3-go Maja, wymagające planowej restrukturyzacji.

Program obejmuje okres 15 lat. Szczegółowy plan działań przygotowano na lata 2005-2014, natomiast okres późniejszy przedstawiony został w sposób szkicowy.

II. CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W ZGIERZU

1. Zagospodarowanie przestrzenne

1.1. Wykorzystanie terenu w granicach miasta

lp.	rodzaj zagospodarowania	powierzchnia (ha)	udział (%)	
1	TERENY ZURBANIZOWANE	tereny mieszkalne	627	14,82
2		tereny przemysłowe	211	4,99
3		tereny rekreacyjne	46	1,09
4		inne tereny zurbanizowane	181	4,27
5		drogi i koleje	402	9,50
6	TERENY WIEJSKIE	tereny rolne	1870	44,19
8		lasy i zadrzewienia	772	18,24
9		wody powierzchniowe	14	0,33
10		inne (w tym nieużytki)	109	2,57
R A Z E M		4232	100,00	

Z przedstawionych powyżej danych wynika, iż zaledwie nieco ponad 1/3 powierzchni miasta Zgierza to tereny zurbanizowane, zasługujące na miano miejskich w pełnym tego słowa znaczeniu. Prawie połowę powierzchni miasta zajmują użytki rolne, co oznacza, że przy gęstości zaludnienia wynoszącej średnio 1379 mieszkańców na kilometr kwadratowy trudno zdefiniować Zgierz jako ośrodek miejski. Na miano miasta w europejskim tego słowa znaczeniu zasługują (mimo niepełnego zagospodarowania) przede wszystkim zdegradowane tereny historycznego centrum. Dla tego obszaru gęstość zaludnienia jest już znacznie większa i sięga ok. 7.000 - 8.000 osób/km².

1.2. Synteza wartości kulturowych - strefy ochrony konserwatorskiej

Generalnie obszar podlegający rewitalizacji w znacznej części znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Granice stref przedstawione zostały na *mapie nr 1*. Najważniejsze działania rewitalizacyjne mają się docelowo skupiać na terenie Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”. Jest to pierwszy w Polsce park kulturowy. Jego Powstanie ma na celu ochronę szczególnie cennego zespołu zwartej zabudowy drewnianej z początków XIX wieku - tzw. domów tkaczy.

Formy ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze podlegającym rewitalizacji:

- 28 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym dwa układy urbanistyczne,
- 85 obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- 1 park kulturowy.

W założeniu Park Kulturowy „Miasto Tkaczy” ma być również terenem gdzie przenoszone będą zabytkowe, drewniane budynki z innych części miasta. Dotyczy to zwłaszcza obiektów zagrożonych zniszczeniem, bądź najbardziej zdegradowanych.

1.3. Ochrona środowiska

Najistotniejszym i szczególnie charakterystycznym w krajobrazie elementem jest dolina rzeki Bzury, o kierunku na ogół równoleżnikowym. Górne krawędzie doliny w centralnej i wschodniej części miasta uformowane są na wysokości około 200 m n.p.m., a dno doliny w śródmieściu znajduje się na poziomie 180 m n.p.m. Miasto rozwinęło się przy rzece i dopiero w dobie

uprzemysłowienia i rozwoju miasta, urbanizacja rozprzestrzeniła się na stoki dolinne i przyległe powierzchnie wysoczyznowe.

Upadek przemysłu chemicznego i włókienniczego w Zgierzu spowodował znaczącą poprawę stanu środowiska naturalnego. Polepszyła się czystość wody w Bzurze, zmniejszyła się również emisja dwutlenku siarki (SO₂), co było bezpośrednio spowodowane likwidacją palenisk węglowych w mieście. Natomiast znaczący wzrost ruchu kołowego wynikający z przebiegu przez miasto trasy krajowej nr 1; będący bezpośrednim skutkiem zwiększenia się ilości samochodów, powoduje utrzymywanie się znacznych stężeń tlenu azotu. Również mimo wspomnianego zmniejszenia emisji zanieczyszczeń, Bzura na odcinku zgierskim nie spełnia nawet wymogów trzeciej, najniższej klasy czystości wód.

Główne źródła zanieczyszczeń atmosfery na terenie proponowanym do rewitalizacji to:

- ogrzewnictwo (paleniska węglowe),
- ruch kołowy,
- pozostałości przemysłu (odlewnia).

Według raportu Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Łodzi, Zgierz został sklasyfikowany w I klasie stanu zanieczyszczenia powietrza w zakresie emisji dwutlenku azotu, pyłu zawieszonego i ozonu. Najlepsza sytuacja występuje w ilości emisji ołowiu i tlenków azotu (NO_x) - kwalifikacja do klasy III. Jak wspomniano, w Zgierzu zanotowano znaczny opad roczny pyłu wynoszący 147 g/m² rok, co jest jedną z najwyższych wartości w województwie łódzkim (norma $\sum_a=200$ g/m² rok) . Natomiast stężenie pyłu zawieszonego od 2000 roku nie wykazuje przekroczeń normy.

Wskazane wyniki dotyczą w praktyce centrum miasta, czyli rejonu Starego Rynku, ul. Długiej i placu Jana Kilińskiego. Niektóre ze wspomnianych zanieczyszczeń są skutkiem przebiegu przez miasto drogi krajowej nr 1 (ul. Łódzka, al. Armii Krajowej, ul. Łęczycka).

Obecnie liczba pojazdów przejeżdżających przez Zgierz tą drogą, przekroczyła 30.000 w ciągu doby. Według badań z 1994 roku, ta ilość miała zostać osiągnięta w 2010 roku. Radykalną zmianę w zakresie zanieczyszczeń komunikacyjnych może przynieść jedynie eliminacja tranzytu, oraz rozwój komunikacji publicznej.

1.4. Struktura własnościowa

Tereny komunalne

We władaniu Gminy Miasto Zgierz znajduje się 487 ha, czyli 11,5% powierzchni miasta. Z tej powierzchni 1/2 to tereny zurbanizowane. Tereny budowlane zajmują jedynie 97 ha, czyli 2,3% powierzchni Zgierza.

Jednak w centrum, na obszarze między ulicami: 3-go Maja, ks. Jerzego Popiełuszki, Jana Henryka Dąbrowskiego i 1-go Maja, udział gruntów miejskich sięga 50% powierzchni.

Zwraca uwagę duży odsetek gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieznanym adresie zamieszkania właściciela.

Budynki komunalne

Miasto posiada do dyspozycji 408 budynków mieszkalnych. Pod względem okresu powstania

można je podzielić na 3 grupy:

1. wybudowane przed 1918 rokiem	-	247 budynków	-	61% zasobów
2. wybudowane w latach 1918-1945	-	83 budynki	-	20% zasobów
3. wybudowane po 1945 roku	-	79 budynków	-	19% zasobów

W rejestrze zabytków znajduje się 14 budynków, w ewidencji zabytków - 52 budynki. Około 20% zasobów mieszkaniowych stanowią obiekty drewniane.

Zaledwie 12% budynków posiada pełne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, natomiast aż 70% obiektów jest wyposażonych jedynie w wodociąg lub nie posiada żadnych instalacji (poza instalacją elektryczną).

Około 10% zasobu kwalifikuje się do rozbiórki bądź remontu kapitalnego, drugie tyle wymaga wyposażenia w podstawowe instalacje techniczne. Na terenie objętym rewitalizacją odsetek budynków wzniesionych przed 1945 roku sięga 90%. Prawie wszystkie budynki kwalifikujące się do rozbiórki lub remontu również znajdują się na obszarze rewitalizacji.

Ponadto szczególnie palącym problemem jest ogromne zagęszczenie lokatorów w poszczególnych budynkach. W niektórych drewnianych domach tkackich ilość najemców sięga 30-35, podczas gdy pierwotnie przeznaczone były one dla zaledwie 2-4 rodzin (maksimum 20 osób)

1.5. Infrastruktura techniczna

1.5.1. gospodarka odpadami

System gospodarki odpadami stałymi w Zgierzu opiera się na założeniach maksymalnej segregacji odpadów i wykorzystaniu produktów procesów technologicznych, oraz ograniczenia do minimum ilości i asortymentu produktów trwale deponowanych na wysypisku.

W trakcie przygotowania budowy jest jedna z najnowocześniejszych w Europie spalarni odpadów, której technologia opiera się na zjawisku pirolizy. Uruchomienie spalarni rozwiąże definitywnie problem utylizacji odpadów w mieście.

1.5.2. wodociągi

Długość sieci wodociągowej w Zgierzu wynosi ponad 150 kilometrów.

Miasto posiada wodociąg komunalny, w którego skład wchodzi: ujęcie wody, stacja uzdatniania wody oraz sieć rozprowadzająca. Średni pobór wody w 2003 roku kształtował się na poziomie 406 m³/h. Stacja wodociągowa z urządzeniami do uzdatniania, gromadzenia i przesyłania wody (zmodernizowana na początku lat dziewięćdziesiątych) pozwala na zasilenie całego miasta w wodę o parametrach chemicznych i bakteriologicznych odpowiadających obowiązującym normom.

Jakość sieci wodociągowej jest niska. Znaczna jej część, zwłaszcza w centrum, jest wykonana z rur azbestowo-cementowych. Brak magistral jest jednym z najważniejszych czynników ograniczających w poważnym stopniu pokrycie zapotrzebowania na wodę. Przesyłanie wody siecią rozdzielczą do obszaru odległego od stacji powoduje straty ciśnienia, a w konsekwencji okresowe niedobory wody.

W związku z powyższym należy przewidzieć modernizację sieci wodociągowej na terenie miasta. Aktualnie w trakcie budowy jest magistrala wodociągowa na odcinku od stacji na ulicy Ciosnowskiej, wzdłuż torów PKP w kierunku ulicy Długiej, która znacząco poprawi zaopatrzenie

w wodę centrum miasta.

1.5.3. kanalizacja sanitarna i oczyszczanie ścieków

Na terenie miasta istnieje system kanalizacji rozdzielczej, złożony z kanałów sanitarnych do odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych i przemysłowych oraz sieć kanałów deszczowych do odprowadzania wód opadowych. Kanały wykonane są z rur betonowych, kamionkowych i PVC.

W śródmiejskiej części miasta (w ulicy Popiełuszki i Dąbrowskiego) istnieją fragmenty kanalizacji sanitarnej, do której kierowane są wody opadowe. Obsługują one zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową, głównie w centrum miasta. Długość sieci kanalizacyjnej w Zgierzu wynosi 86,4 kilometry.

Ścieki odprowadzane są do nowoczesnej oczyszczalni ścieków o wydajności do 24.000 m³/dobę. Ścieki z terenu miasta doprowadzane są do oczyszczalni za pomocą dwóch kolektorów o średnicy 1200 i 600 milimetrów.

1.5.4. kanalizacja deszczowa

Znaczna część miasta odwadniana jest powierzchniowo. Z większości terenów miasta (w tym również centrum) wody opadowe odprowadzane są do przydrożnych rowów lub do cieków wodnych (przede wszystkim do rzeki Bzury).

Układ miejski kanalizacji deszczowej rozbudowany jest fragmentarycznie i w zasadzie ogranicza się do obsługi terenów osiedli budownictwa wielorodzinnego oraz głównych ciągów komunikacyjnych w zlewni rzeki Bzury. Wszystkie kanały deszczowe wprowadzane są bezpośrednio do rzek. Na wylotach niektórych kanałów zamontowane są separatory, których zadaniem jest usuwanie substancji ropopochodnych.

1.5.5. energetyka

Dostawa mocy do Zgierza następuje z krajowego systemu energetycznego. Bezpośrednie zasilanie odbiorców następuje za pośrednictwem stu-kilkudziesięciu stacji transformatorowych 15/0,4 [kV] oraz sieci NN. Sieci SN i NN na obszarach intensywnej zabudowy wykonane są jako linie kablowe, a na terenach peryferyjnych prowadzone są napowietrznie. Również na terenach ścisłego centrum (ulice Narutowicza, Rembowskiego) zasilanie prowadzone jest z linii napowietrznych.

Linia energetyczna 220 kV należy do Polskich Sieci Energetycznych S.A. Liniami 110 kV administruje Zakład Energetyczny Łódź-Miasto, Wydział Najwyższych Napięć. Sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe znajdują się w gestii Zakładu Energetycznego Łódź-Miasto - Rejon Energetyczny Zgierz. Średnie zapotrzebowanie mocy szczytowej przekracza 12 MW. Zakład Energetyczny dysponuje nadwyżkami mocy wystarczającymi do zaspokojenia wzrastających potrzeb w mieście.

1.5.6. gazownictwo

Długość sieci gazowej w Zgierzu wynosi ok. 138 kilometrów. Aktualnie nie występuje ograniczenie odnośnie wydajności źródła gazu. W razie takiej potrzeby możliwa będzie rozbudowa istniejącej, bądź budowa nowej stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Zgierzu, co przyczyniłoby się do zwiększenia liczby odbiorców. Dotkliwy jest brak sieci gazowej w ulicy Długiej, na odcinku od pl. Jana Kilińskiego do al. Armii Krajowej.

Zakład „Gazownia Łódzka”, deklaruje gotowość zrealizowania niezbędnych sieci, które umożliwią zaspokojenie wzrastających potrzeb energetycznych.

1.5.7. ogrzewnictwo

Zadania z zakresu ogrzewania miasta spełnia Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej. Scentralizowanym układem ciepłowniczym nie jest objęte śródmieście, w tym mieszkalne budynki wielokondygnacyjne oraz osiedla budownictwa jednorodzinne. Większość zabudowy ogrzewana jest poprzez piece węglowe, część za pośrednictwem kotłowni lokalnych.

Należy wspomnieć o jeszcze jednym, alternatywnym źródle energii ciepłej. Otóż Zgierz położony jest w obrębie basenu wód geotermalnych, których zasób wynosi około 100 – 150 m³/h. Wody geotermalne po odpowiednich zabiegach technologicznych mogą być wykorzystane do ogrzewania, przygotowania ciepłej wody użytkowej, oraz do celów balneologicznych i rekreacyjnych.

1.6. Komunikacja

1.6.1. Drogi

W granicach administracyjnych Zgierza znajduje się łącznie 196,6 km dróg publicznych. Poniższa tabela przedstawia szczegółowe zestawienie długości [w kilometrach].

<i>rodzaj nawierzchni</i>					
<i>zarządca</i>	<i>bitumiczna</i>	<i>elem. drobnowymiarowe (bruk, "polbruk", trylinka)</i>	<i>gruntowa + tłuczeń i szlaka</i>	<i>inne</i>	<i>RAZEM</i>
krajowe	9,85	-	-	-	9,85
wojewódzkie	3,33	-	-	-	3,33
powiatowe	16,55	0,16	2,91	-	19,62
miejskie	35,33	14,67	112,17	1,63	163,80
<i>R A Z E M</i>	65,06	14,83	115,08	1,63	<i>196,6 km</i>

Jedynie 41% długości dróg w Zgierzu posiada nowoczesny sposób utwardzenia. Blisko 2/3 (57,5%) wszystkich dróg posiada nawierzchnię gruntową.

Stan nawierzchni ok. 40% dróg miejskich i powiatowych należy określić jako zły. W dobrej kondycji znajdują się natomiast drogi krajowe i wojewódzkie. Przez obszar rewitalizowany prowadzi tranzyt o znaczeniu krajowym, a nawet międzynarodowym. System parkowania w centrum jest nieefektywny i wadliwie zorganizowany.

Wprawdzie 1/3 wypadków zdarza się na drodze krajowej nr 1, to najniebezpieczniejszą ulicą Zgierza pozostaje ul. Długa ze wskaźnikiem 2,7 wypadku/100 pojazdów/ godz. szczytu/ kilometr.

1.6.2. Struktura modalna

Średnia struktura udziału poszczególnych środków komunikacji.

Podróże wewnętrzne:

podróże piesze	-	50%
komunikacja zbiorowa	-	31%
komunikacja indywidualna	-	19%

Ruch rowerowy stanowi max. 8% (0,14 podróży na mieszkańca na dobę w okresie letnim).

Powyższe dane wskazują na duży udział tzw. komunikacji „miękkiej” (pieszej i rowerowej) w ruchu.

Podróże zewnętrzne:

komunikacja zbiorowa	-	61% (w tym min. 45% przewozy tramwajowe)
komunikacja indywidualna	-	36%
inne	-	3%

Badania prowadzone w centrum Zgierza już 10 lat temu wykazywały duże natężenie ruchu kołowego. W godzinach szczytu strumień pojazdów wynosił odpowiednio:

ul. Łódzka (3-go Maja)	-	1650 pojazdów/h
ul. Długa (pl. Jana Kilińskiego)	-	695 pojazdów/h
ul. 1-go Maja (pl. Jana Kilińskiego)	-	495 pojazdów/h
ul. 3-go Maja (ks. Jerzego Popiełuszki)	-	485 pojazdów/h

Problemem, ale również wciąż niewykorzystaną szansą jest przebieg trasy krajowej nr 1. Stanowi ona źródło hałasu i zanieczyszczeń, będąc trudno przekraczalną barierą urbanistyczną. Trwają intensywne prace nad wybudowaniem tzw. zachodniej obwodnicy aglomeracji łódzkiej, czyli trasy S-14. Niestety kwalifikacja tej drogi jako autostrady płatnej może spowodować, że nie odciążą ona w wystarczającym stopniu centrum Zgierza.

1.6.3. Transport publiczny

Podstawą transportu publicznego wewnątrz Zgierza jest rozbudowany układ komunikacji autobusowej, obsługującej najważniejsze części miasta. Komunikacja zewnętrzna obsługiwana jest przez dwie linie tramwajowe oraz prywatne linie autobusowe. Planowana jest kompleksowa modernizacja sieci tramwajowej w tym skierowanie linii nr 46 w kierunku osiedla „650 - lecia”, aż do ulicy Parzęczewskiej. Utrzymana zostanie również trasa linii tramwajowej nr 11 prowadząca ul. 1-go Maja do placu Jana Kilińskiego.

Wielkość Zgierza, a zwłaszcza strefy centralnej idealnie predystynuje miasto do oparcia komunikacji wewnętrznej na ruchu pieszym, a zwłaszcza rowerowym. Niestety brakuje osobnej infrastruktury, a zarówno ruch rowerowy jak i pieszy podporządkowane są komunikacji kołowej.

1.7. Diagnoza stanu istniejącego

WYKORZYSTANIE TERENU, STRUKTURA PRZESTRZENNA

- proces zaniku ulicy i placu jako wnętr urbanistycznych - podstawowego tworzywa przestrzeni publicznej,
- pogłębiający się proces opuszczenia i „odłogowania” terenów w centrum, zwłaszcza wnętr kwartałów - ogólne słabe wykorzystanie terenów budowlanych,
- zahamowanie naturalnego procesu wymiany i intensyfikacji zabudowy,
- brak tendencji do wykształcenia się funkcji usługowej wzdłuż pierzei ulic i placów, zastępowanie jej niskostandardowym handlem typu bazarowego.

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- destrukcja zabytkowego układu lokacyjnego Starego i Nowego Miasta,
- postępująca degradacja wysokiej klasy dziedzictwa kulturowego (drewniane domy tkaczy),
- dezaktualizacja niektórych administracyjnych form ochrony zabytków, w tym wpisów do rejestru (np. układ urbanistyczny ulicy 1-go Maja).

OCHRONA ŚRODOWISKA

- znaczny roczny opad pyłów w centrum miasta,
- znaczące uciążliwość nadmiernego ruchu kołowego - hałas i drgania,
- zagrożenie doliny rzeki Bzury zanieczyszczeniami i wadliwą gospodarką przestrzenną.

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

- znaczny udział własności komunalnej w centrum pozwala na szerokie planowanie rewitalizacji,
- znaczny odsetek gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym.

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- słabe wyposażenie w podstawową infrastrukturę techniczną w centrum miasta, zwraca uwagę niedostatek sieci gazowej i ciepłowniczej, oraz znikome zaopatrzenie w kanalizację deszczową,
- zużycie techniczne znacznego fragmentu sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej w centrum miasta,
- niewykorzystane nadwyżki energii cieplnej.

KOMUNIKACJA

- brak dróg rowerowych i zorganizowanych ciągów pieszych,
- nieefektywny system parkowania w centrum,
- konflikt między środowiskiem mieszkalnym i pracy, a uciążliwością funkcji komunikacyjnej,
- organizacja ruchu i układ prostych ulic umożliwia rozwijanie nadmiernych prędkości.

2. Gospodarka

2.1. Struktura gospodarcza

Ogółem liczba podmiotów gospodarczych działających w Zgierzu wynosi 6785. Od siedmiu lat ilość zarejestrowanych jednostek gospodarczych wykazuje permanentny wzrost - mniej więcej 5-10% rocznie. Niestety większość podejmuje działalność poza terenem potencjalnej rewitalizacji.

Struktura przedsiębiorstw wg ilości zatrudnionych

do 10 zatrudnionych	-	6490 przedsiębiorstw
od 10 do 50 zatrudnionych	-	229 przedsiębiorstw
od 50 do 250 zatrudnionych	-	58 przedsiębiorstw
powyżej 250 zatrudnionych	-	8 przedsiębiorstw

produkt gospodarczy w Zgierzu (rok 2002):

	<i>handel</i>	<i>przemysł</i>	<i>usługi</i>	<i>budownictwo</i>	
zł	1.572 mln	1.171.mln	880 mln	96 mln	3719 mln
[%]	42,3 %	31,5 %	23,6 %	2,6 %	100,0%

Jak widać przemysł wciąż wytwarza dużą część produktu gospodarczego. Natomiast zwraca uwagę znikomy udział budownictwa - zaledwie 2,6% całości.

W Zgierzu działa Park Przemysłowy, który skutecznie przyciąga inwestorów. Zlokalizowany został na terenie dawnych Zakładów Boruta, poza centrum miasta. Jednak jego znaczenie dla procesu rewitalizacji może być znaczne, choćby poprzez tworzenie nowych miejsc pracy.

2.2. Główni pracodawcy

Najważniejsi pracodawcy w Zgierzu to (oczywiście oprócz sfery budżetowej):

Atlas S.A.

Brenntag Polska sp. z o.o.

Eurofoam Polska sp. z o.o.

Torggler Chimica S.A.

W początkach lat dziewięćdziesiątych nastąpiło załamanie działalności gospodarczej opartej o tradycyjny profil produkcji włókienniczej i chemicznej. Ponadto spadło zatrudnienie w przemyśle, budownictwie i transporcie. Natomiast odnotowano wzrost zatrudnienia w usługach, służbie zdrowia, oświacie i administracji. Niestety większość nowych miejsc pracy znajduje się poza ścisłym centrum miasta, czyli poza obszarem podlegającym rewitalizacji.

Natomiast na obszarze rewitalizacji funkcjonuje kilka enklaw aktywności gospodarczej. Po północnej stronie ul. Jana Henryka Dąbrowskiego na terenach fabrycznych znajduje się zespół obiektów usługowych i handlowych (handel hurtowy). Nadal działa odlewnia.

2.3. Diagnoza stanu istniejącego

- małe możliwości inwestycyjne większości podmiotów gospodarczych działających w Zgierzu,
- niedostateczne warunki prowadzenia działalności gospodarczej,
- niewielka aktywność gospodarcza w centrum miasta,

3. Sfera społeczna

3.1. Struktura demograficzna

Liczba mieszkańców

Według Narodowego Spisu Powszechnego ludność Zgierza liczy 58.393 osób, w tym 27.328 mężczyzn i 31.065 kobiet. Analiza przyrostu naturalnego na przestrzeni ostatnich kilkunastu lat wykazuje stałe zmniejszanie się liczby dzieci i młodzieży przy jednoczesnym wzroście liczby ludności w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym. Występuje też znaczne zjawisko „nadumieralności” mężczyzn w wieku emerytalnym.

dzieci i młodzież	-	19%
ludność w wieku produkcyjnym	-	65%
ludność w wieku poprodukcyjnym	-	16%

Przedstawiona ogólnie struktura wieku i płci mieszkańców ukazuje potencjał produkcyjny ludności i pomimo ujemnego przyrostu naturalnego daje spore nadzieje na rozwój miasta.

Dynamika zmian liczby mieszkańców

<i>ludność</i>	2003	2002	2001	2000	1999
ogółem	57890	58393	58172	58031	58819
urodzenia	409	479	464	464	482
zgony	509	646	624	670	672
<i>przyrost</i>	<i>-100</i>	<i>-177</i>	<i>-160</i>	<i>-206</i>	<i>-190</i>

Analiza zmian ludnościowych, oraz przyrostu naturalnego w ciągu ostatnich pięciu lat, ukazuje proces stałego zmniejszania się liczby mieszkańców Zgierza. W ciągu ostatnich 5 lat ubytek wynosi 911 osób, czyli 1,54%.

Wprawdzie przyrost naturalny jest ujemny, jednak możemy zaobserwować zjawisko napływu nowych mieszkańców do Zgierza. Niestety w liczbach bezwzględnych jest to wartość znikoma. W ciągu ostatnich 5 lat nadwyżka wynosi zaledwie 88 osób, czyli 0,15%.

Wprawdzie brak tak szczegółowych danych odnośnie obszarów rewitalizowanych, jednak analizując spisy wyborców nie zanotowano gwałtownego odpływu mieszkańców z tego terenu.

3.2. Struktura wykształcenia

Struktura wykształcenia osób do 65 roku życia (młodzież oraz osoby w wieku produkcyjnym). Ogółem 42'546 osób.

<i>grupy wiekowe</i>	<i>wyższe</i>	<i>policealne i średnie</i>	<i>zasadnicze zawodowe</i>	<i>podstawowe</i>
ogółem	4703	16829	9360	11654
19 lat i mniej	-	631	292	4866
20-29 lat	1287	4616	1813	1008
30-39 lat	1149	3238	2187	650
40-49 lat	1176	4221	2597	1427
50-65 lat	1091	4123	2471	3703
udział (%)	11,05	39,55	22,00	27,4

Przedstawione dane ukazują szczegółowo strukturę wykształcenia ludności w wieku produkcyjnym. Ponad 50% posiada wykształcenie średnie lub wyższe. Dla grupy szczególnie istotnej, czyli osób w wieku od 20 do 40 lat, odsetek ten jest znacznie wyższy.

3.3. Zjawiska wykluczenia społecznego

3.3.1. Bezrobocie

Bez pracy pozostaje w Zgierzu 6090 osób, czyli 16,1% ludności w wieku produkcyjnym. Jednak zdecydowana większość to tzw. długotrwale bezrobotni (bez prawa do zasiłku). Sytuacja w mieście

jest lepsza niż w powiecie zgierskim, gdzie zanotowano w tym samym czasie 15.533 bezrobotnych, czyli 26,0% ogółu (dane z sierpnia 2004 roku)

Od trzech lat bezrobocie w Zgierzu pozostaje na prawie tym samym poziomie.

3.3.2. Przestępczość

Poziom przestępczości w Zgierzu utrzymuje się na stosunkowo niskim poziomie. W centrum obszaru proponowanego do rewitalizacji zanotowano 151 przestępstw i 39 wykroczeń (dane z pierwszego półrocza 2004 roku). Około 30% przestępstw obejmuje kierowanie pojazdem mechanicznym w stanie nietrzeźwości. Stwierdzić należy, że przestępczość nie jest podstawowym problemem centralnej części Zgierza.

3.3.3. Dochody gospodarstw domowych

Przeprowadzono szczegółowe badania stopnia pauperyzacji na obszarze Nowego i Starego Miasta. Na 7666 mieszkańców badanego terenu 1485 żyje w rodzinach dotkniętych bezrobociem. Natomiast w rodzinach korzystających z pomocy społecznej żyje 1.485 osób. Z przytoczonych danych wynika stosunkowo niewysoki w stosunku do całego miasta poziom bezrobocia. Wynosi on 14,2%, podczas gdy średnia wartość dla Zgierza przekracza 16%.

Zwraca uwagę bardzo wysoki poziom ubóstwa - z pomocy społecznej korzysta prawie 20% mieszkańców historycznego centrum miasta. Ta dysproporcja między poziomem bezrobocia, a poziomem ubóstwa jest skutkiem niskiego poziomu płac w połączeniu z wielodzietnością rodzin zamieszkujących ten teren.

3.4. Kultura i turystyka

Na terenie rewitalizowanym działają obecnie m.in. muzeum, Młodzieżowy Dom Kultury, Miejski Ośrodek Kultury, Miejsko-Powiatowa Biblioteka Publiczna. Jest to potencjał, który należy wzmocnić zapobiegając działaniom destrukcyjnym, tak jak chociażby próby przenoszenia działalności jednego z domów kultury poza centrum.

W centrum Zgierza nie istnieje praktycznie tzw. „przemysł czasu wolnego”. Doświadczenia krajów, które podobnie jak Polska cierpią z powodu upadku dotychczasowych form przemysłu, wskazują na ogromną rolę tego rodzaju działalności w sanacji zdegradowanych ośrodków miejskich.

Dziedzictwo kulturowe Zgierza nie zostało wypromowane jako wartościowy produkt turystyczny, brak jest również choćby jednej, oznakowanej trasy turystycznej w historycznym centrum miasta. Nie ma na tym terenie również żadnego hotelu, ani pensjonatu. Jednym z zadań rewitalizacji powinno być zbudowanie bazy turystycznej, w tym również podstaw wspomnianego „przemysłu czasu wolnego”.

3.5. Organizacje pozarządowe

W Zgierzu działa kilkadziesiąt organizacji pozarządowych. Do najaktywniejszych organizacji działających na terenie rewitalizowanym możemy zaliczyć:

- Towarzystwo Ochrony Kultury Zgierza,
- Organizacje harcerskie,
- Towarzystwo Śpiewacze „Lutnia”,

- Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Zgierzu,
- fundacja ARKA.

Niektóre z działających w Zgierzu organizacji pozarządowych mogą być szczególnie użyteczne w prowadzeniu działań rewitalizacyjnych. Przykładowo, dużą rolę w tworzeniu Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” odegrało Towarzystwo Ochrony Kultury Zgierza. Natomiast Towarzystwo Budownictwa Społecznego poprzez swoje działania na obszarze objętym rewitalizacją, tworzy nową jakość zabudowy mieszkaniowej, dając przy okazji innym czytelny sygnał, że w centrum warto inwestować.

3.6. Diagnoza stanu istniejącego

- niska gęstość zaludnienia (1379 osób na kilometr kwadratowy) - dezurbanizacja miasta,
- ujemny przyrost naturalny,
- postępująca pauperyzacja społeczeństwa,
- wysoki poziom długotrwałego bezrobocia,
- brak podstawowej infrastruktury turystycznej.

4. Analiza SWOT

Analiza dotyczy przede wszystkim obszaru objętego rewitalizacją

ATUTY

S-1	korzystne położenie komunikacyjne w obrębie węzła drogowego aglomeracji łódzkiej,
S-2	wartościowe dziedzictwo kulturowe i tradycja miasta - potencjalny produkt turystyczny,
S-3	rozwijająca się działalność Parku Przemysłowego i strefy ekonomicznej,
S-4	szerokie możliwości inwestycyjne w centrum miasta - nadmiar wolnych terenów,
S-5	możliwość kierowania oferty gospodarczej do pobliskiego odbiorcy zewnętrznego - Łodzi i aglomeracji łódzkiej,
S-6	ogromne możliwości utylizacji odpadów: <ul style="list-style-type: none"> ■ nowoczesna oczyszczalnia ścieków ■ jedna z najnowocześniejszych w Europie spalarnia odpadów (w realizacji)
S-7	potencjalne, sprzyjające warunki rekreacji: <ul style="list-style-type: none"> ■ jedyny w centralnej Polsce oświetlony stok narciarski „Malinka” ■ staw miejski, dolina rzeki Bzury, las Krogulec
S-8	wzrastająca aktywność gospodarcza mieszkańców,

SŁABOŚCI

W-1	spadek liczby ludności i malejący przyrost naturalny,
W-2	niedoinwestowanie znacznych części miasta: <ul style="list-style-type: none">■ braki w podstawowej infrastrukturze technicznej■ słabe uzbrojenie i skomunikowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych
W-3	tymczasowa niemożność wyprowadzenia ruchu tranzytowego z centrum miasta,
W-4	niedostateczne możliwości finansowe miasta - brak kapitału,
W-5	popularny, ale niedoinwestowany i zdeintegrowany system transportu publicznego
W-6	stosunkowo niewielkie wpływy budżetowe wynikające z pauperyzacji znacznej liczby mieszkańców,
W-7	negatywny „image” miasta; brak kojarzenia Zgierza z wartościowym dziedzictwem kulturowym,
W-8	daleko posunięte zjawisko <i>urban sprawl</i> , czyli dezurbanizacji i „rozwlaczenia” miasta, co znacznie zwiększa koszty funkcjonowania infrastruktury,
W-9	konflikt postaw indywidualistycznych z interesem publicznym,

SZANSE

O-1	budowa węzła autostradowego aglomeracji łódzkiej znacznie zwiększy dostępność miasta w układzie regionalnym i krajowym,
O-2	tworzenie nowych miejsc pracy na obszarze objętym rewitalizacją,
O-3	wzrost zainteresowania Zgierzem jako miejscem zamieszkania przez mieszkańców Łodzi (ze względu na znacznie niższe ceny nieruchomości),
O-4	zwiększenie się dostępności centrum Zgierza dzięki rewaloryzacji linii tramwajowych (Łódzki Tramwaj Regionalny)
O-5	formowanie się nowego pokolenia na obszarze rewitalizowanym, świadomego wartości dziedzictwa kulturowego,
O-6	permanentne podnoszenie jakości życia spowodowane działaniami rewitalizacyjnymi (nowa infrastruktura, zwiększenie powierzchni mieszkań),
O-7	zmniejszenie skali patologii społecznych (przestępczość),

ZAGROŻENIA

T-1	spadek liczby ludności i malejący przyrost naturalny w większości rejonów Zgierza,
T-2	centralizacja państwa - niewielkie środki finansowe do dyspozycji samorządu,
T-3	system podatkowy kępujący rozwój gospodarczy,
T-4	brak instrumentów fiskalnych do prowadzenia gospodarki przestrzennej,

T-5	wyprowadzenie tranzytowego ruchu kołowego z miasta może utrudnić przyciągnięcie turystów,
T-6	utrwalenie się trendów rozwoju ekstensywnego i dezurbanizacji całej Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej wskutek błędnej polityki przestrzennej,
T-7	wysokie koszty związane z przygotowaniem odpowiedniej liczby mieszkań dla mieszkańców wyprowadzanych z obszaru podlegającego rewitalizacji,
T-8	rozerwanie więzi wykształconych przez społeczność lokalną na rewitalizowanym obszarze,

II. DOKUMENTY DOTYCZĄCE ROZWOJU PRZESTRZENNO - SPOŁECZNO - GOSPODARCZEGO ZGIERZA I REGIONU

1. Dokumenty strategiczne

Dokumenty krajowe i regionalne

1. Sektorowy Program Operacyjny

Rozwój Zasobów Ludzkich, najważniejsze działania to min.:

- aktywna polityka rynku pracy,
- przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego.

2. Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego (ZPORR)

Priorytet 3, Rozwój lokalny, Działanie 3.3. „Zdegradowane obszary miejskie, przemysłowe i powojaskowe”

Program służy min. realizacji Narodowego Programu Rozwoju oraz Podstaw Wsparcia Wspólnoty na lata 2004-2006.

3. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego

[Sfera

I] Główny cel: „wzrost ogólnego poziomu cywilizacyjnego województwa”

- Priorytet 1, Podniesienie poziomu wykształcenia i rozwój kulturowy mieszkańców
- Priorytet 2. „Podniesienie jakości życia i stanu zdrowotności mieszkańców”,
- Priorytet 3. „Uporządkowanie gospodarki przestrzennej”

[Sfera II] Główny cel: „poprawa konkurencyjnej gospodarki województwa”

- Priorytet 1. „Tworzenie dostępności bazy gospodarczej”,
- Priorytet 2. „Tworzenie, w kraju i zagranicą wizerunku regionu przyjaznego i atrakcyjnego do zamieszkania, inwestowania i współpracy”.

Dokumenty Gminne

1. *Studium Uwarunkowań Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Zgierza* uchwała Rady Miasta Zgierza nr XLVI/376/98 z dnia 5 czerwca 1998 roku. Obecnie wprowadzane są zmiany, uchwalenie przewidywane na marzec 2005 roku.

VI.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego Zgierza w tym „podnoszenie standardu cywilizacyjnego struktur miejskich” poprzez min. konieczność restrukturyzacji i rewitalizacji „historycznie ukształtowanego układu przestrzennego Stary Rynek - ulica Długa - Plac Kilińskiego”

2. *Strategia Rozwoju Miasta Zgierza 1998-2015*

uchwała Rady Miasta Zgierza nr XLVI/377/98 z dnia 5 czerwca 1998 roku.

- działanie B.17. Program renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych. Cel to min. „Poprawa stanu technicznego i standardu budynków objętych programem renowacji. Pozyskanie nowych terenów budowlanych...” - priorytet A
- działanie C.2. Rewitalizacja placu Kilińskiego. Cel to min. „Podniesienie funkcjonalności i estetyki Pl. Kilińskiego. Stworzenie warunków do rozwijania działalności handlowej i usługowej.” - priorytet A
- działanie C.4. Rewitalizacja ul. Długiej. Cel to min. „Podniesienie funkcjonalności i estetyki głównej ulicy w Zgierzu. Podkreślenie historycznego charakteru ulicy Długiej.” - priorytet A
- działanie C.5. Rewitalizacja placu Stary Rynek i placu Jana Pawła II. Cel to min. „Podniesienie funkcjonalności, estetyki oraz podkreślenie historycznego znaczenia placów. Wykreowanie placu Stary Rynek jako centralnego miejsca wydarzeń o charakterze publicznym, politycznym i kulturalnym w Zgierzu.” - priorytet A
- działanie C.12. Program zachowania i odnowy zespołu zabytkowego „Domy Tkaczy”. Cel to min. „Zachowanie i adaptacja obiektów zabytkowych oraz wykorzystanie ich w celu realizacji funkcji usługowych” - priorytet B

3. *Strategia Rozwoju Miasta Zgierza 2002-2010* - modyfikacja strategii długookresowej uchwała Rady Miasta Zgierza nr XLIII/452/2002 z dnia 27 czerwca 2002 roku.

- Zadanie B.1.3. Modernizacja placówek kultury i sportu oraz unowocześnianie sprzętu.
- Zadanie C.1.3. Rozbudowa infrastruktury technicznej i skorelowanie z zamierzeniami inwestorów.

4. *Polityka mieszkaniowa miasta Zgierza.*

Przyjęta w styczniu 2001 roku. Określa zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym i perspektywy jego rozwoju.

Rozdział VI „Program modernizacji i renowacji zasobów mieszkaniowych”. Zakłada przede wszystkim termo-modernizację budynków, oraz ich stopniową rewaloryzację.

2. Dokumenty lokalne

Zasięg obowiązywania najważniejszych dokumentów przedstawiono w załączniku graficznym nr 1.

1. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu ograniczonego ulicami: ul. Długą, ul. Gabriela Narutowicza, ul. ks. Szczepana Rembowskiego i ul. 1-go Maja* uchwała Rady Miasta Zgierza nr XLV/471/2002 z dnia 29 sierpnia 2002 roku.
2. *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dotyczący terenu położonego w obrębie ulic: ulicy 1-go Maja, ulicy Łąkowej, ulicy Łódzkiej* uchwała Rady Miasta Zgierza nr XL/420/2002 z dnia 28 marca 2002 roku.

3. Program Rewitalizacji ul. Długiej

Jest to realizacja wytycznych „Strategii rozwoju miasta Zgierza”, działanie C.4

4. Rewitalizacja trzech działek śródmiejskich w Zgierzu. 1 Maja 15, Narutowicza 6, Rembowskiego 17

Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna przedstawiająca również szersze spojrzenie na rewitalizację historycznego centrum Zgierza.

5. Rewitalizacja czterech działek śródmiejskich w Zgierzu. 3 Maja 27, 3 Maja 29, Narutowicza 33, Narutowicza 35.

Kontynuacja poprzedniego opracowania.

6. Projekt koncepcyjny rewitalizacji Placu Kilińskiego w Zgierzu

7. Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”. **pierwszy Park Kulturowy w Polsce** uchwała Rady Miasta Zgierza nr XV/142/03 z dnia 30 grudnia 2003 roku.

8. Program rewitalizacji doliny rzeki Bzury

9. Humanizacja osiedla mieszkaniowego między ulicami: Stanisława Dubois, Stefana Cezaka, Romualda Mielczarskiego i ks. Szczepana Rembowskiego - projekt koncepcyjny

10. Projekt koncepcyjny przekształcenia ulicy Długiej w Zgierzu na odcinku od ul. Armii Krajowej do ul. Cezaka

11. Program ucieplnienia centrum Zgierza na lata 2004-2010

Założono wyposażenie w sieć ciepłowniczą osiedla mieszkaniowego w kwartale między ulicami Mielczarskiego, Dubois, Długą i Cezaka, oraz wykonanie ciepłociągu w ulicy Dąbrowskiego.

Obecnie prowadzone są zaawansowane prace planistyczne w centrum miasta. W trakcie wykonywania (przewidywane zakończenie w połowie 2005 roku) znajduje się min.

1. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu ograniczonymi ulicami: ul. 3-go Maja, ul. ks. Jerzego Popiełuszki, ul. Jana Henryka Dąbrowskiego i ul. Gabriela Narutowicza.

2. Plan ochrony Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”

3. Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”.

III. ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI

1. Podokresy programowania

Wyznaczono trzy etapy procesu rewitalizacji obejmujące okres 15 lat. Działania planowane w etapie trzecim są określone w sposób ogólny i nie zostały uwzględnione w planie finansowym.

etap I - lata 2005-2006

etap II - lata 2007-2013

etap III - lata 2014-2020

2. Zasięg obszaru

2.1. Uzasadnienie

Proponowany obszar objęty Lokalnym Programem Rewitalizacji to przede wszystkim historyczne centrum miasta. To zarówno teren pochodzącego z XIII wieku Starego Miasta, jak i obszar tzw. Nowego Miasta, czyli osady fabrycznej z 1821 roku. Jest to najstarsza fabryczna osada włókiennicza założona przez władze Królestwa Polskiego. W zamierzeniu pomysłodawców, (którymi byli min. Stanisław Staszic, Ksawery Drucki-Lubecki) Zgierz miał się stać miastem wzorcowym dla innych osad fabrycznych, w tym również dla założonej kilka lat później Łodzi. Wysoki poziom drewnianej architektury miasta nie miał sobie równych na terenie Polski. Do czasów dzisiejszych wyjątkowo dobrze zachował się układ urbanistyczny Nowego Miasta wraz z rynkiem, czyli obecnym placem Jana Kilińskiego.

Jak już wykazano jest to rejon najważniejszy dla tożsamości miasta. Na części tego obszaru zachował się zwarty zespół szczególnie cennej drewnianej zabudowy z początków XIX wieku. Jest to unikat na skalę środkowej Europy, pozostający pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. To właśnie tutaj decyzją Rady Miasta Zgierza powołano do życia pierwszy w Polsce park kulturowy.

Jednocześnie na wskazanym obszarze szczególnie intensywnie występują negatywne zjawiska społeczne takie jak: wysoki poziom bezrobocia, patologie społeczne, przestępczość, pauperyzacja. Ponadto teren ten jest wciąż pozbawiony nowoczesnej infrastruktury technicznej.

Znaczna powierzchnia wewnątrz kwartałów pozostaje nie zagospodarowana, a istniejąca zabudowa jest w znacznym stopniu zdegradowana. Taka sytuacja jest dziedzictwem wieloletnich zaniedbań inwestycyjnych w tej części Zgierza.

Zwraca uwagę duża ilość prac koncepcyjnych dotyczących wybranego terenu. Zostały one wymienione w części II - „Dokumenty dotyczące rozwoju przestrzenno - społeczno - gospodarczego Zgierza i regionu”.

2.2. Granice terenu objętego rewitalizacją

Granice terenu objętego rewitalizacją przedstawione zostały w załączniku graficznym, a ich szczegółowy przebieg przedstawia się następująco:

Od północy granica przebiega ulicą Tadeusza Kościuszki, dalej ulicami Łęczycką i Elizy Orzeszkowej, później wzdłuż granicy między działkami: nr 449 i działkami nr 429, 431, 419 do ulicy Piątkowskiej. Następnie granica biegnie ulicą Piątkowską i dalej ku zachodowi wzdłuż północnej pierzei placu im. 100 straconych. Później ulicą Pieczyraka i Józefa Piłsudskiego ku wschodowi, aż do ulicy Granicznej. Następnie ulicami Graniczną i Obrońców Pokoju do torów PKP. Później na południe wzdłuż torów kolejowych i drogi bez nazwy (działki nr 153/3, 146/2) do ulicy Stanisława Dubois. Następnie ulicą Jakuba Stefana Cezaka, aż do ulicy Długiej. Ulicą Długą do ulicy Romualda Mielczarskiego, tą ulicą dalej na południe, a następnie ulicą 3-go Maja ku zachodowi do ulicy 1-go Maja. Na południe ulicą 1-go Maja do ulicy Łąkowej. Następnie Łąkową do ulicy Łódzkiej. Granica prowadzi ku północy ulicą Łódzką, później ulicą Sieradzką ku zachodowi aż do ulicy Gołębiej. Następnie ulicą Gołębią ku północy, aż do ulicy Tadeusza Kościuszki.

Proponowany obszar obejmuje **167,1** hektarów, co stanowi **3,95%** powierzchni miasta. Obszary zurbanizowane zajmują ok. 100 ha, czyli niecałe 2/3 terenu objętego rewitalizacją. Na wskazanym terenie mieszka ok. 12.000 mieszkańców.

2.3. Podział na zespoły

Obszar podlegający rewitalizacji podzielono na cztery zespoły nadając im następujące nazwy: **Nowe Miasto, Stare Miasto, Bzura, Osiedle Dubois**. W granicach niektórych zespołów wydzielono charakterystyczne podzespoły podlegające rewaloryzacji w pierwszej kolejności. Wskazanie podzespołów ma na celu ściślejsze wyodrębnienie terenów rewitalizowanych i wskazanie obszaru działań priorytetowych.

A - „Nowe Miasto”	- 53,8 ha
A1 - Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”	
A2 - Ulica Długa	
B - „Stare Miasto”	- 25,4 ha
B1 - Stary Rynek	
C - „Bzura”	- 66,3 ha
C1 - Park Miejski - staw Cylkego	
C2 - Fabryki	
D - „Osiedle Dubois”	- 21,6 ha

Zespoły C i D wydzielono ze względu na ich specyfikę. Pierwszy to dolina rzeczna i park miejski, druga to osiedle „blokowe” z połowy lat pięćdziesiątych XX wieku.

Szczególnie istotnymi obszarami są zespoły „A” i „B”, czyli historyczne centrum Zgierza. Inwestycje na tych terenach miasta traktowane będą priorytetowo przez władze miasta.

	zespół	opis	uzasadnienie
A	NOWE MIASTO	Teren ograniczony ulicami: Popieluszki, Dąbrowskiego, Dubois, Mielczarskiego, 3-go Maja, 1-go Maja, Łąkową i Łódzką	Historyczne centrum Zgierza przemysłowego założone w 1821 roku. Obszar pełniący funkcje centralne w mieście o dużych możliwościach rozwoju. Plac Jana Kilińskiego stanowi główny węzeł komunikacyjny Zgierza.
A1	<i>Park Kulturowy „Miasto Tkaczy”</i>	Przede wszystkim teren Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”, oraz plac Jana Kilińskiego wraz z przyległą zabudową	<i>Pierwszy w Polsce Park Kulturowy. Najlepiej zachowany, zwarty zespół drewnianych domów tkaczy z pocz. XIX wieku - unikat na skalę europejską. Część wpisana do rejestru zabytków.</i>

	zespół	opis	uzasadnienie
A2	ulica Długa	teren ograniczony ulicami: 3-go Maja, ks. Jerzego Popiełuszki, Jana Henryka Dąbrowskiego i Gabriela Narutowicza	<i>Historyczne centrum Zgierza. Teren o dużych możliwościach inwestycyjnych, stanowiący otoczenie głównej ulicy Zgierza. Obszar zdegradowany, którego znaczna powierzchnia pozostaje niewykorzystana.</i>
B	STARE MIASTO	Teren ograniczony ulicami: ks. Jerzego Popiełuszki, Łódzką, Sieradzką, Gołębią, Łęczycką, Armii Krajowej i Długą	Obszar miasta średniowiecznego z XIII wieku z zachowanym układem urbanistycznym i zabudową z XVIII i XIX wieku..
B1	Stary Rynek	Plac Stary Rynek i plac Jana Pawła II, oraz teren między ulicami: Wróblą, Piotra Skargi i Łęczycką	<i>Najważniejszy plac miasta wraz z siedzibą Urzędu Miasta. Kościół parafialny - jeden z symboli Zgierza</i>
C	BZURA	Dolina rzeki Bzury ograniczona od wschodu torami kolejowymi, od południa granicą osiedla mieszkaniowego przy ul. Dubois, oraz ulicą Dąbrowskiego i Długą, od zachodu ul. Armii Krajowej i Piątkowską. Od północy granica wzdłuż ul. Józefa Piłsudskiego.	Zdegradowana dolina rzeczna, częściowo zagospodarowana. Duże potencjalne możliwości rozwoju. W części południowo-zachodniej zdegradowane tereny przemysłowe.
C1	Park miejski - staw Cylkego	Teren parku miejskiego aż do ulicy Józefa Piłsudskiego wraz z dawną Łażnią Miejską położoną przy ul. Łęczyckiej	<i>Miejsce rekreacji mieszkańców centrum. Najstarsza w Polsce czynna kryta pływalnia.</i>
C2	Fabryki	Pas zabudowy po północnej stronie ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego	<i>Zdegradowane tereny po-przemysłowe, częściowo zabudowa mieszkalna.</i>
D	OSIEDLE DUBOIS	Teren między doliną rzeki Bzury, ulicą Cezaka, Długą i Mielczarskiego	Osiedle mieszkaniowe, zespół budynków z połowy XX wieku. Zdegradowana przestrzeń publiczna. Część zabudowy nie posiada podstawowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

3.Szczegółowe zadania inwestycyjne

Przewidziano ogólne ZADANIA dotyczące więcej niż jednego zespołu, które dla łatwiejszej realizacji podzielono na szczegółowe DZIAŁANIA. Umożliwi to realizację założeń programu w zależności od bieżących możliwości i potrzeb. Poszczególne ZADANIA zostały tak określone, aby ściśle wypełnić CELE STRATEGICZNE sformułowane w rozdziale I.

Z przyjętych zadań i działań wynikają szczegółowe PROJEKTY INWESTYCYJNE przedstawione w rozdziale VI. Zadania będą realizowane w zależności od rozwoju sytuacji w mieście, a zwłaszcza powodzenia działań rewitalizacyjnych i wzrostu możliwości finansowych w tym zakresie.

[I] modernizacja i uzupełnienie infrastruktury technicznej

- (1)wymiana instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej,*
- (2)budowa sieci gazowej i ciepłowniczej,*
- (3)wymiana napowietrznej sieci energetycznej na sieć kablową (zwłaszcza wśród drewnianej zabudowy),*
- (4)modernizacja oświetlenia ulic i placów,*
- (5)instalacja sieci teleinformatycznych (telefonia, internet).*

[II] aktywizacja gospodarcza terenów centralnych

- (1)stworzenie systemu zachęt ekonomicznych dla inwestowania na terenie rewitalizacji w formach sprzyjających wzmocnieniu funkcji centralnych,*
- (2)tworzenie warunków lokalowych i infrastrukturalnych do działania Małych i Średnich Przedsiębiorstw,*
- (3)promocja i reklama.*

[III] opracowanie systemu wsparcia rewitalizacji budynków zabytkowych

- (1)utworzenie Funduszu Rewitalizacji,*
- (2)wsparcie logistyczne działań konserwatorskich prowadzonych przez prywatnych inwestorów (doradztwo, dofinansowanie projektów),*
- (3)utworzenie Centrum Konserwacji Drewna.*

[IV] podwyższenie standardu mieszkaniowego

- (1)wyposażenie mieszkań w pełną infrastrukturę techniczną,*
- (2)zwiększenie średniej powierzchni mieszkania,*
- (3)organizacja przestrzeni pół-publicznej (skwery, podwórka),*
- (4)budowa nowych mieszkań.*

[V] podwyższenie standardu i funkcjonowania przestrzeni publicznej

- (1)przywrócenie i wykreowanie czytelnej, atrakcyjnej i spójnej przestrzeni publicznej,*
- (2)poprawa estetyki ulic i ciągów pieszych,*
- (3)wprowadzenie nowych elementów małej architektury (ławki, fontanny, latarnie),*
- (4)wprowadzenie czytelnego oznakowania ulic.*

[VI] poprawa bezpieczeństwa w centrum miasta

- (1)budowanie więzi sąsiedzkich,*
- (2)uspokojenie ruchu kołowego w centrum,*
- (3)wprowadzenie monitoringu,*
- (4)kreacja przestrzeni ulic i placów w sposób sprzyjający bezpiecznemu ich wykorzystaniu.*

[VII] promocja i informacja

- (1) tworzenie nowego, pozytywnego wizerunku Zgierza również wśród jego mieszkańców,*
- (2) promocja celów, zasad i sposobów działań rewitalizacyjnych wśród społeczności lokalnej,*
- (3) wprowadzenie zintegrowanego systemu informacji turystycznej o mieście,*
- (4) wytyczenie trasy turystycznej w historycznym centrum Zgierza.*

[VIII] opracowanie spójnej koncepcji przeznaczenia terenów w centrum

- (1) polityka sytuowania urzędów i instytucji publicznych wyłącznie w centrum miasta,*
- (2) sanacja struktury własnościowej w niezbędnym zakresie,*
- (3) ustalenie minimalnych współczynników intensywności zabudowy i zakazu zabudowy parterowej,*
- (4) wydzielenie nowych, pełnowartościowych parceli budowlanych,*
- (5) wykonanie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, z uwzględnieniem powyższych wskazań.*

[IX] ulepszenie systemu komunikacyjnego w centrum i przystosowanie do aktualnych potrzeb

- (1) zwiększenie dostępności transportu publicznego (również dla niepełnosprawnych) w obszarze centralnym,*
- (2) modernizacja taboru komunikacyjnego,*
- (3) zmiana organizacji ruchu na ulicy Długiej - większe przystosowanie do ruchu pieszego i rowerowego,*
- (4) wprowadzenie systemu infrastruktury rowerowej na obszarze centrum,*
- (5) podwyższenie standardów ruchu pieszego,*
- (6) wprowadzenie optymalnej polityki parkingowej.*

[X] polepszenie stanu środowiska naturalnego

- (1) ograniczenia zanieczyszczeń komunikacyjnych i komunalnych,*
- (2) stosowanie energooszczędnych materiałów i technologii,*
- (3) wprowadzanie pro-ekologicznych systemów ogrzewania,*
- (4) wzrost udziału powierzchni biologicznie czynnych (skwery, podwórka), wprowadzenie zieleni.*

[XI] zachowanie i wykorzystanie obiektów dziedzictwa kulturowego

- (1) systematyczna konserwacja i adaptacja budynków zabytkowych,*
- (2) przenoszenie zagrożonych budynków drewnianych na teren Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”*
- (3) wpisanie najcenniejszych obiektów do Krajowego Programu Ochrony Zabytków Drewnianych, co zwiększy możliwości ubiegania się o dotacje Ministerstwa Kultury,*
- (4) edukacja dzieci, młodzieży i dorosłych mająca na celu ukazanie wartości drewnianej architektury Zgierza i jego dziedzictwa kulturowego.*

[XII] stworzenie koncepcji organizacji wolnego czasu dla dzieci, młodzieży i dorosłych

- (1) rozbudowa lub uzupełnienie infrastruktury zagospodarowania wolnego czasu (rekreacja,*

rozrywka, dokształcanie).

(2) budowa boisk sportowych i placów ćwiczeń,

(3) utrzymanie lub przeniesienie na obszary rewitalizowane działalności palacówek kultury, takich jak Biblioteka Miejsko - Powiatowa, czy Dom Kultury,

(4) budowa infrastruktury hotelowo-gastronomicznej.

[XIII] przeciwdziałanie patologiom społecznym

(1) tworzenie oferty nowych miejsc pracy (także przy pracach rewitalizacyjnych),

(2) tworzenie programów pracy nad młodzieżą, popularyzacja edukacji,

(3) organizacja miejsc integracji społecznej na terenie rewitalizowanym.

4. Kryteria wyboru i kolejność realizacji

Do realizacji w pierwszym etapie wybrano projekty zgodne z założonymi ZADANIAMI I DZIAŁANAMI przedstawionymi w części 3 rozdziału III „Założenia Programu rewitalizacji”. Są to projekty, które:

- 1) realizują przyjęte wcześniej koncepcje i założenia planistyczne,
- 2) realizują priorytetowe cele zwalczania zjawiska wykluczenia społecznego,
- 3) dotyczą miejsc szczególnie ważnych dla tożsamości miasta,
- 4) dotyczą obiektów o dużej wartości architektoniczno-historycznej,
- 5) dotyczą obiektów zagrożonych,
- 6) dotyczą modernizacji zabudowy mieszkaniowej,
- 7) zapewniają wzrost ilości nowych mieszkań na obszarze rewitalizowanym,
- 8) wpływają na wzrost dochodów umożliwiających kontynuowanie rewitalizacji.

Kryteria powyższe spełniają projekty wskazane w następnej części opracowania. Do realizacji wybrano projekty modernizacji dwóch najważniejszych placów w Zgierzu: Starego Rynku i placu Jana Kilińskiego.

Natomiast remont dwóch mieszkalnych zabytkowych domów drewnianych na terenie Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” ma spełnić dwa cele: zachować dziedzictwo kulturowe i stać się przykładem początkującym proces modernizacji. Będzie to przykład, który powinien działać nie tylko na mieszkańców, ale również na prywatnych właścicieli.

IV. PLANOWANE DZIAŁANIA W LATACH 2004-2006 I W LATACH NASTĘPNYCH NA OBSZARZE REWITALIZOWANYM

1. Działania przestrzenne (techniczno - materialne)

Realizowane projekty inwestycyjne będą zgodne z ogólnymi dokumentami strategicznymi i projektami koncepcyjnymi wymienionymi w rozdziale II - „Dokumenty dotyczące rozwoju przestrzenno - społeczno - gospodarczego Zgierza i regionu”.

1.1. Rozwój infrastruktury technicznej

l.p.	zespół [zadanie] (działanie)	nazwa projektu	opis	etap
1.	A1 [I] - (3) [V] - (2) [V] - (3)	modernizacja i przebudowa Starego Rynku	<ul style="list-style-type: none"> ■ wymiana oświetlenia, ■ wykonanie nowej posadzki, wprowadzenie małej architektury, 	I
2.	B1 [I] - (3) [V] - (2) [V] - (3)	modernizacja i przebudowa fragmentu placu Jana Kilińskiego	<ul style="list-style-type: none"> ■ ułożenie nawierzchni, odbudowę fontanny, ■ wykonanie oświetlenia, 	I
3.	A1 [II] - (2) [V] - (1) [VIII] - (4) [VIII] - (5)	wykonanie dróg wewnętrznych (kwartał: Narutowicza, Rembowskiego, Długa i 1-go Maja)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ułożenie nawierzchni, ■ wykonanie instalacji technicznych, ■ wykonanie miejsc parkingowych 	I
4.	A1 [I] - (1) [I] - (3) [I] - (4) [V] - (2)	modernizacja ul. Gabriela Narutowicza i ul. ks. Szczepana Rembowskiego	<ul style="list-style-type: none"> ■ wymiana oświetlenia, sieci podziemnych, wykonanie przyłączy kablowych ■ wymiana i konserwacja nawierzchni, ■ wykonanie obiektów małej architektury 	II
5.	A1/A2 [I] - (4) [VI] - (2) [IX] - (3) [IX] - (5)	modernizacja ulicy Długiej	<ul style="list-style-type: none"> ■ wymiana oświetlenia, ułożenie gazociągu, kanalizacji deszczowej ■ zmiana organizacji ruchu, (nowe przystanki) 	II
6.	A2 [II] - (2) [V] - (1) [VIII] - (4) [VIII] - (5)	wykonanie dróg wewnętrznych, (kwartały: Dąbrowskiego, Narutowicza, 3-Maja, Popieluszki)	<ul style="list-style-type: none"> ■ ułożenie nawierzchni, ■ wykonanie instalacji technicznych, ■ wykonanie miejsc parkingowych 	II
7.	A1 [I] - (3) [V] - (2) [V] - (3) [X] - (4)	modernizacja i przebudowa fragmentu placu Jana Kilińskiego - kontynuacja	<ul style="list-style-type: none"> ■ dwa skwery we wschodniej części placu, ■ korekta zieleni, mała architektura, ■ wykonanie nowej nawierzchni i oświetlenia, 	II
8.	B/B1 [I] - (1) [I] - (3) [I] - (4) [V] - (2)	modernizacja ulicy Wróblej, Szerokiej, Moniuszki i Gołębiej,	<ul style="list-style-type: none"> ■ modernizacja infrastruktury technicznej, ■ wymiana i konserwacja nawierzchni, 	II
9.	D [I] - (2) [IV] - (1)	ułożenie sieci ciepłej w kwartale między ulicami Mielczarskiego, Dubois, Długą i Cezaka	- przyłączenie nowych budynków mieszkalnych	II

1.2. Zasoby mieszkaniowe

Przedstawione poniżej projekty inwestycyjne dotyczą wyłącznie zabudowy mieszkalnej i będą finansowane przede wszystkim z funduszy własnych miasta Zgierza.

l.p.	zespół [zadanie] (działanie)	nazwa projektu	opis	etap
1.	A1 [V] - (2) [X] - (2) [XI] - (1)	remont dachu i konserwacja elewacji zabytkowego domu tkacza przy ul. Gabriela Narutowicza 10	<ul style="list-style-type: none"> ■ wymiana pokrycia dachowego ■ wymiana stolarki okiennej ■ remont elewacji 	I
2.	A1 [V] - (2) [X] - (2) [XI] - (1)	remont dachu i konserwacja elewacji zabytkowego domu tkacza przy ul. Gabriela Narutowicza 29	<ul style="list-style-type: none"> ■ wymiana pokrycia dachowego ■ wymiana stolarki okiennej ■ remont elewacji 	I
3.	A1 [II] - (2) [IV] - (1) [IV] - (2) [XI] - (1)	kompleksowa rewitalizacja działki przy ul. Gabriela Narutowicza 6 (w tym remont zabytkowego domu tkacza)	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont i częściowa rekonstrukcja budynku drewnianego ■ remont oficyn, uzupełnienie infrastruktury 	I
4.	A1 [II] - (2) [IV] - (2) [IV] - (4)	budowa budynku mieszkalnego dla ok. 35 rodzin przy ul. Długiej 44/46	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Towarzystwo Budownictwa Społecznego</u> 	I
5.	A1 [II] - (2) [IV] - (1) [IV] - (2) [IV] - (4)	adaptacja budynku przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego dla potrzeb mieszkań rotacyjnych	<ul style="list-style-type: none"> ■ remont instalacji wewnętrznych ■ przebudowa wewnętrzna 	II
6.	A1 [II] - (2) [IV] - (1) [IV] - (2) [XI] - (1)	kompleksowa rewitalizacja działki przy ul. Gabriela Narutowicza 13, wraz z remontem zabytkowego domu tkacza	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont i częściowa rekonstrukcja budynku drewnianego ■ remont oficyn, uzupełnienie infrastruktury 	II
7.	A1 [II] - (2) [IV] - (1) [IV] - (2) [XI] - (1)	kompleksowa rewitalizacja działki przy ul. Gabriela Narutowicza 15, wraz z remontem zabytkowego domu tkacza	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont i częściowa rekonstrukcja budynku drewnianego ■ remont oficyn, uzupełnienie infrastruktury 	II

1.3. Rozwój infrastruktury usługowej, kulturalnej i turystycznej

l.p.	zespół [zadanie] (działanie)	nazwa projektu	opis	etap
1.	A1 [XI] - (1) [XII] - (1) [XIII] -(1) [XIII] -(3)	<i>adaptacja zabytkowego domu tkackiego przy ul. ks. Szczepana Rembowskiego 17 dla potrzeb Centrum Praw Dziecka</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kompleksowy remont konstrukcji i przebudowa wewnętrzna ■ rekonstrukcja detalu architektonicznego 	I
2.	A1 [V] - (2) [XII] - (3) [XIII] -(3)	<i>remont elewacji i dachu budynku towarzystwa śpiewaczego „Lutnia”</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ inwestycja Towarzystwa Śpiewaczego „Lutnia” 	I
3.	C1 [V] - (3) [XII] - (1)	<i>rewitalizacja parku miejskiego</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ rekonstrukcja zieleni ■ modernizacja oświetlenia i ciągów pieszych 	I
4.	A1 [II] - (2) [III] - (3) [V] - (1) [XI] - (1) [XI] - (4)	<i>kompleksowa rewitalizacja działki oraz domu tkacza przy ul. Gabriela Narutowicza 4 dla potrzeb Centrum Konserwacji Drewna</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont budynku drewnianego ■ remont oficyn, uzupełnienie infrastruktury ■ przystosowanie pomieszczeń wewnętrznych do funkcji publicznych 	I
5.	A1 [XI] - (1) [XII] - (1) [XII] - (3) [XIII] -(2)	<i>przeniesienie zabytkowego domu tkacza i adaptacja dla potrzeb Młodzieżowego Domu Kultury</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont budynku drewnianego ■ uzupełnienie infrastruktury technicznej ■ przystosowanie pomieszczeń wewnętrznych do funkcji publicznych 	II
6.	A1 [II] - (2) [V] - (1) [XII] - (1) [XIII] -(3)	<i>rewitalizacja placu po zburzonym kościele ewangelickim oraz budowa ośrodka pomocy społecznej „DIAKONISIA”</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ inwestycja Parafii ewangelicko-augsburskiej w Zgierzu 	II
7.	A1 [II] - (2) [XI] - (1) [XII] - (4)	<i>adaptacja zabytkowego domu tkackiego na hotel lub pensjonat</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont budynku drewnianego ■ uzupełnienie infrastruktury technicznej ■ przystosowanie pomieszczeń wewnętrznych do funkcji zamieszkania zbiorowego 	II
8.	A1 [XI] - (1) [XII] - (1) [XIII] -(2)	<i>przeniesienie i adaptacja domu tkacza dla potrzeb fundacji „Arka” ul. Gabriela Narutowicza 12</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ <u>inwestycja fundacji „Arka”</u> 	II
9.	A1 [XI] - (1) [XII] - (1) [XII] - (3) [XIII] -(2)	<i>przeniesienie i adaptacja domu tkacza dla potrzeb biblioteki Miejsko-Powiatowej na terenie Parku Kulturowego Miasto Tkaczy</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ kapitalny remont budynku drewnianego ■ remont oficyn, uzupełnienie infrastruktury ■ przystosowanie pomieszczeń wewnętrznych do funkcji publicznych 	II
10.	A2 [XII] - (1) [XII] - (2) [XIII] -(3)	<i>budowa boisk sportowych i placów ćwiczeń na terenie ograniczonym ulicami: Popiełuszki, Dąbrowskiego, Narutowicza, 3 Maja</i>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ułożenie nawierzchni boiska i dwóch placów ćwiczeń, ■ zagospodarowanie oraz oświetlenie terenu, 	II

Planowane działania w latach 2015-2020

- ◆ *remont budynków, adaptacja na cele kultury i turystyki, oraz kompleksowa rewitalizacja działek przy ulicy Narutowicza 5 i 7,*
- ◆ *kompleksowa rewitalizacja trzech drewnianych budynków tkackich przy ulicy 1-go Maja 21,23,25,*
- ◆ *remont budynków mieszkalnych i kompleksowa rewitalizacja działek przy ul. Długiej 16 i Długiej 18,*
- ◆ *rewitalizacja doliny rzeki Bzury na odcinku centralnym (odsłonięcie koryta rzeki w rejonie ulicy Długiej),*
- ◆ *rewitalizacja doliny rzeki Bzury,*
- ◆ *ulożenie sieci ciepłej w ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego,*
- ◆ *realizacja projektu humanizacji osiedla mieszkaniowego w kwartale ulic: Cezaka, Długa, Mielczarskiego i Dubois,*

1.4. zabezpieczenie puli mieszkań rotacyjnych i zamiennych

Zabezpieczenie puli mieszkań rotacyjnych jest jednym z priorytetów w okresie przygotowywania rewitalizacji. Ze względu na skromne możliwości finansowe, problem ten stanowi wielkie wyzwanie dla władz Zgierza.

Miasto zobowiązuje się zabezpieczyć mieszkania rotacyjne w pierwszym etapie rewitalizacji. Niezbędnych jest 10 lokali mieszkalnych. Dokładne zapotrzebowanie znane będzie po opracowaniu szczegółowych projektów budowlanych poszczególnych prac rewaloryzacyjnych.

Dla późniejszych potrzeb w tym zakresie planowana jest adaptacja jednego z budynków przy ulicy Dąbrowskiego.

2. Działania gospodarcze

2.1. Wspieranie przedsiębiorczości - rozwój turystyki, rzemiosła i usług

Zostaną niezwłocznie wprowadzone zwolnienia i ulgi podatkowe dla podmiotów gospodarczych uczestniczących w procesie rewitalizacji. Taki rodzaj wsparcia powinien być uzależniony od wartości kapitału zainwestowanego na terenie objętym rewitalizacją. Jednym z instrumentów wsparcia będzie organizowanie przez Urząd Miasta promocji historycznej dzielnicy Zgierza jako interesującego produktu turystycznego.

2.2. Instrumenty finansowego wsparcia rewitalizacji

Uchwałą Rady Miasta Zgierza utworzony zostanie Fundusz Rewitalizacji, stanowiący jedno z najważniejszych źródeł finansowania projektów rewitalizacyjnych.

Fundusz Rewitalizacji

Fundusz zasilać będzie 75% wpływów ze sprzedaży nieruchomości i budynków gminnych na terenie objętym rewitalizacją, oraz 10% wpływów ze sprzedaży nieruchomości i budynków na pozostałych terenach.

INNE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA

(fakultatywnie)

Obligacje gminne

W przypadku rozwoju gospodarczego i szczególnie dobrej kondycji finansowej budżetu miasta

Kredyt rewitalizacyjny

wskazane w przypadku powodzenia pierwszych etapów rewitalizacji i szybkiego rozwoju gospodarczego miasta

Partnerstwo prywatno - publiczne

do rozważenia po ustawowym uregulowaniu kwestii funkcjonowania tego rodzaju współpracy

Przewiduje się tworzenie innych instrumentów wsparcia, których szczegółowe zasady funkcjonowania zostaną określone na dalszym etapie rewitalizacji.

3. Działania społeczne

3.1. Formowanie społeczności świadomej historycznego dziedzictwa kulturowego Zgierza

Aby zrealizować założenia działania, prowadzona będzie działalność edukacyjna i informacyjna m.in. za pośrednictwem stowarzyszeń i parafii. Podjęcie procesu rewitalizacji i ukazanie mieszkańcom, że zabudowa drewniana wyposażona we wszelkie udogodnienia cywilizacyjne może być wygodnym miejscem zamieszkania. Nie bez znaczenia jest przykład, jaki dadzą tego rodzaju działania - oto po raz pierwszy od bodaj 50 lat władze miasta inwestują w historycznym centrum miasta, modernizując zabytkową drewnianą zabudowę.

W celu zmiany poziomu akceptacji dziedzictwa kulturowego Zgierza koniecznym wydaje się zmiana stosunków społecznych, w tym przynajmniej częściowa wymiana ludności na tym terenie. Problem ten dotyczy zwłaszcza Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” (zespół A1), a w szczególności zabytkowych drewnianych domów tkackich.

Dziedzictwo kulturowe (w tym przypadku drewniane domy tkaczy z pocz. XIX wieku) stanowić może impuls do odrodzenia całej dzielnicy. W ten sposób to, co do tej pory było jej problemem, teraz stać się może największą wartością. Nie bez znaczenia jest formująca się moda na zamieszkiwanie w budynkach zabytkowych, poza uciążliwymi aglomeracjami.

3.2. Aktywizacja społeczności lokalnej, w tym środowisk dziecięcych i młodzieżowych

Jest to jeden z głównych celów rewitalizacji. Jego realizacji ma służyć traktowana priorytetowo adaptacja domu tkackiego dla potrzeb „Centrum Praw Dziecka” przy ul. Rembowskiego 17. Działanie to zdobyło pozytywną opinię i gorące poparcie ze strony Rzecznika Praw Dziecka. Usytuowanie inwestycji na pograniczu zdegradowanego centrum miasta i osiedla mieszkaniowego ma zapewnić skuteczne działanie i pomoc w zagospodarowaniu wolnego czasu dzieci. W ramach tego przedsięwzięcia planowane jest również otwarcie regionalnego Biura Rzecznika Praw Dziecka.

Inne przedsięwzięcia to min:

- planowane przeniesienie Domu Kultury na teren Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”
- utworzenie pierwszego w Polsce Centrum Konserwacji Drewna

Ponadto wskazanemu celowi ma służyć rozbudowa ośrodka fundacji „Arka” (wspomniane w punkcie 3.2), oraz planowane w nieco późniejszym okresie przeniesienie Domu Kultury i umieszczenie go min. w pomieszczeniach przeniesionego drewnianego domu tkackiego.

Swoją dotychczasową rolę w zwalczaniu wykluczenia społecznego spełniać będzie Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej im. bł. Rafała Chylińskiego.

3.3. Regulacja migracji ludności

Jak już wspomniano wcześniej migracje ludności na terenie rewitalizowanym wynikać będą zarówno z prowadzonych działań (remonty budynków mieszkalnych, redukcja przeludnienia) jak również będą skutkiem nowych inwestycji. Wprowadzie pierwszy etap rewitalizacji nie wymaga praktycznie wyprowadzania dotychczasowych lokatorów, jednak proces wyprowadzania dotyczyć będzie jedynie osób nie zainteresowanych dalszym zamieszkiwaniem na obszarze rewitalizowanym. Władzom miasta zależy, aby liczba takich osób była jak najmniejsza.

W wyniku remontów zmniejszy się przeludnienie, a ilość lokali mieszkalnych w przykładowym domu tkackim zmaleje z około dziesięciu do nie więcej niż sześciu. Część dotychczasowej powierzchni mieszkalnej zostanie przeznaczona na cele użyteczności publicznej (handel, usługi, kultura i turystyka). Ponadto niektórzy mieszkańcy mogą nie podołać zwiększonym kosztom utrzymania wyremontowanych lokali. Wszystkie te zjawiska spowodują początkowo odpływ mieszkańców z terenu rewitalizowanego.

Jednocześnie rozpocznie się napływ nowych mieszkańców związany z prowadzonymi równolegle inwestycjami mieszkaniowymi Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Zgierzu. Ponadto po szerszym udostępnieniu terenów budowlanych powinny pojawić się na tym terenie inwestycje prywatnych deweloperów.

Dla nowych najemców wyremontowanych lokali mieszkalnych wprowadzone zostaną preferencje w ich otrzymywaniu. Pierwszeństwo w przydziale (bądź w zakupie) mieszkania będą miały następujące osoby:

- młode małżeństwa z dziećmi,
- osoby pracujące samodzielnie w miejscu zamieszkania (wolne zawody, drobne rzemiosło),
- osoby tworzące miejsca pracy na obszarze rewitalizowanym („mieszkanie nad sklepem”).

V. PLAN FINANSOWY REALIZACJI REWITALIZACJI NA LATA 2004-2006 I NA LATA NASTĘPNE

Podstawowe źródła finansowania procesu rewitalizacji:

1. środki własne Gminy Miasto Zgierz,
2. fundusze Unii Europejskiej (Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego),
3. środki budżetu Państwa,

4. środki związków wyznaniowych, stowarzyszeń i fundacji,

Plan finansowy na drugi etap rewitalizacji wykonany został w przybliżeniu.

ETAP I - plan finansowy

nazwa projektu	inwestor	przewidywane częściowe koszty inwestycji (zł)		przewidywany koszt inwestycji (zł) (netto)
		2005	2006	
<i>modernizacja i przebudowa placu Jana Kilińskiego, cz.I</i>	GMZ, WiK -Zgierz	530.000	-	530.000
<i>modernizacja i przebudowa Starego Rynku</i>	GMZ, Zakład Energetyczny	1.100.000	-	1.100.000
<i>remont dachu i konserwacja elewacji zabytkowego domu tkacza przy ul. Gabriela Narutowicza 10</i>	GMZ	240.000	-	240.000
<i>remont dachu i konserwacja elewacji zabytkowego domu tkacza przy ul. Gabriela Narutowicza 29</i>	GMZ	260.000	-	260.000
<i>adaptacja zabytkowego domu tkackiego przy ul. ks. Szczepana Rembowskiego 17 dla potrzeb Centrum Praw Dziecka</i>	GMZ	250.000	220.000	470.000
<i>przygotowanie modernizacji ul. Gabriela Narutowicza i ul. ks. Szczepana Rembowskiego</i>	GMZ, Zakład Energetyczny, WiK, PGNiG	-	100.000	100.000
<i>wykonanie dróg wewnętrznych i parkingów, (kwartał: Narutowicza, Rembowskiego, Długa i 1 Maja)</i>	GMZ, Zakład Energetyczny, WiK, PGNiG	100.000	1.400.000	1.500.000
<i>kompleksowa rewitalizacja działki przy ul. Gabriela Narutowicza 6 (w tym remont zabytkowego domu tkacza)</i>	GMZ	500.000	500.000	1.000.000
<i>budowa budynku mieszkalnego dla ok. 35 rodzin przy ulicy Długiej 44/46</i>	TBS sp. z o.o.	1.500.000	2.500.000	4.000.000
R A Z E M		4.380.000	4.720.000	9.200.000

Koszty nie obejmują nadzorów autorskich i inwestorskich!

Całkowity, przewidywany podział środków

etapy	wartość inwestycji współfinansowanych ze środków (ZPORR)	wartość inwestycji nie finansowanych ze środków UE	całkowite nakłady finansowe netto [zł]
etap I	4.200.000	5.000.000	9.200.000
etap II	18.000.000	12.000.000	30.000.000
	22.200.000	17.000.00	39.200.000

Dotyczy nakładów finansowych Gminy Miasto Zgierz

etapy	wartość inwestycji współfinansowanych ze środków ZPORR)		wartość inwestycji nie finansowanych ze środków UE	rzeczywiste nakłady finansowe Gminy Miasto Zgierz dofinansowanie w wysokości ok. 75%
etap I	4.200.000	<i>1.100.000</i>	<i>1.000.000</i>	2.100.000
etap II	12.000.000	<i>3.000.000</i>	<i>6.000.000</i>	9.000.000
	16.200.000	<i>4.100.000</i>	<i>7.000.000</i>	11.200.000

Koszty nie obejmują nadzorów autorskich i inwestorskich.

VI. SYSTEM WDRAŻANIA

Lokalny Program Rewitalizacji centrum Zgierza realizowany będzie głównie w oparciu o środki własne gminy i fundusze Unii Europejskiej pochodzące ze Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego. Ponadto niektóre działania finansowane będą przez organizacje pozarządowe i związki wyznaniowe. Spodziewanym skutkiem podejmowanych inwestycji powinno być również coraz większe zaangażowanie kapitału prywatnego w proces rewitalizacji.

VII. SPOSOBY MONITOROWANIA, OCENY I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ

1. monitorowanie przedsięwzięcia

Lokalny Program Rewitalizacji nie jest dokumentem zamkniętym. W zależności od bieżącej sytuacji, nowych możliwości i problemów, powinien być aktualizowany przynajmniej raz na dwa lata.

Gmina Miasto Zgierz jako najważniejszy inwestor działań rewitalizacyjnych jest odpowiedzialna za ich prawidłowy przebieg. Monitorowanie procesu rewitalizacji na dzisiejszym etapie będzie jednym z głównych zadań Pełnomocnika Prezydenta Miasta do Spraw Rewitalizacji, oraz zespołów do spraw programowych. W przypadku zmiany sposobu zarządzania rewitalizacją np. utworzenia spółki zarządzającej, kwestia monitoringu pozostaje otwarta.

Aby kontrola przebiegu procesu rewitalizacji była skuteczna należy wypracować zasady współpracy między poszczególnymi jej uczestnikami. Szczególna rola przypadnie działającym lokalnie organizacjom, czyli stowarzyszeniom, związkom wyznaniowym, organizacjom młodzieżowym, etc. Instytucjonalnymi partnerami programu rewitalizacji będą jednostki pomocnicze - Rady Osiedli (Nowe Miasto, Stare Miasto, Przybyłów). Faktyczną oceną procesu rewitalizacji będą wskaźniki

produktu, rezultatu i oddziaływania.

2. Wskaźniki osiągnięć

Dotyczą terenu objętego rewitalizacją.

<i>wskaźniki</i>	<i>nr</i>	<i>nazwa</i>
produktu	p.1	powierzchnia zdegradowanych dzielnic i obszarów poddanych rewitalizacji
	p.2	długość zmodernizowanych dróg i ulic,
	p.3	długość zmodernizowanych dróg na obszarach objętych rewitalizacją
	p.4	długość wybudowanych dróg na obszarach objętych rewitalizacją
	p.5	długość przebudowanej lub wyremontowanej infrastruktury komunalnej w zakresie ochrony środowiska
	p.6	długość wybudowanej infrastruktury komunalnej w zakresie ochrony środowiska
	p.7	powierzchnia wybudowanych „plomb” w zabudowie
	p.8	liczba budynków poddanych renowacji
	p.9	liczba budynków poddanych termo -renowacji
	p.10	liczba budynków poddanych remontowi z zakresie infrastruktury technicznej
	p.11	powierzchnia budynków poddanych renowacji
	p.12	powierzchnia budynków poddanych termo -renowacji
	p.13	powierzchnia budynków poddanych remontowi z zakresie infrastruktury technicznej
	p.14	powierzchnia zmodernizowanych obiektów dziedzictwa kulturowego
	p.15	powierzchnia usługowa w wybudowanych „plombach”
	p.16	powierzchnia usługowa w budynkach poddanych renowacji
	p.17	liczba budynków przebudowanych lub wyremontowanych na cele edukacyjno-społeczne
	p.18	powierzchnia budynków zmodernizowanych na cele edukacyjno-społeczne
	p.19	powierzchnia zmodernizowanej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej
	p.20	liczba wybudowanych lub zmodernizowanych lokalnych punktów informacji kulturalnej i turystycznej
	p.21	liczba zmodernizowanych obiektów dla celów kultury i turystyki
	p.22	powierzchnia zmodernizowanych obiektów dla celów kultury i turystyki
	p.23	liczba nowych miejsc noclegowych
	p.24	powierzchnia wyremontowanej i przebudowanej infrastruktury publicznej na terenie zrewitalizowanym (place, skwery, ciągi piesze)
	p.25	<i>liczba miejsc parkingowych,</i>

rezultatu	r.1	liczba przestępstw w mieście	
	r.2	wskaźnik wykrywalności przestępstw	
	r.3	liczba nowych przedsiębiorstw	
	r.4	liczba przedsiębiorstw zlokalizowanych na terenie rewitalizowanym	
	r.5	liczba nowych punktów usługowych na terenach rewitalizowanych	
	r.6	powierzchnia usługowa faktycznie wykorzystywana	
	r.7	liczba nowych miejsc pracy powstała w wyniku realizacji projektów turystycznych i kulturalnych	
	r.8	liczba osób korzystających z nowej lokalnej bazy kulturalnej i turystycznej	
oddziaływania	o.1	wskaźnik bezrobocia wśród mieszkańców na terenach rewitalizowanych	
	o.2	liczba mieszkańców na terenach zrewitalizowanych	
	o.3	migracje z terenów poddanych rewitalizacji	
	o.4	stałe miejsca pracy na obszarze turystyki	
	o.5	wskaźnik wykształcenia wśród mieszkańców terenów zrewitalizowanych	
	o.6	liczba utrzymanych miejsc pracy	
	o.7	liczba utrzymanych punktów usługowych	

3. komunikacja społeczna

Jest to jedno z kluczowych zadań, od których w znacznej mierze zależy powodzenie procesu rewitalizacji. Komunikacja społeczna winna być prowadzona na rzecz pozyskania jak największej rzeszy zwolenników programu rewitalizacji. Należy okresowo informować mieszkańców o szansach i wyzwaniach wynikających z podjętych działań, tak, aby potwierdzić społeczną akceptację dla całego procesu rewitalizacji, lub na bieżąco modyfikować program zgodnie ze społecznymi oczekiwaniami. Potencjalnymi sojusznikami powinni być prywatni właściciele, żywo zainteresowani poprawą wizerunku dzielnicy, inwestycjami i wzrostem wartości swoich nieruchomości.

SPOSOBY KOMUNIKOWANIA (*bezpośrednie*)

- spotkania urzędników z mieszkańcami,
- rutynowe kontakty w urzędzie,
- współpraca z jednostkami pomocniczymi (Rady Osiedla),
- informacja drogą pocztową (tradycyjną i elektroniczną),
- rozmowy telefoniczne.

SPOSOBY KOMUNIKOWANIA (*pośrednie*)

- wydawnictwa informacyjne (ulotki, informatory),
- publikacje internetowe,
- publikacje prasowe (zwłaszcza w prasie lokalnej, np. ITZ),

- wywiady radiowe i telewizyjne.

Do informowania o przebiegu rewitalizacji mogą zostać wykorzystane inne instytucje:

- biura nieruchomości, deweloperzy,
- zarządcy nieruchomości, kancelarie notarialne
- kuratorzy i placówki wychowawcze,
- organizacje charytatywne,
- siedziby partii politycznych (biura poselskie).

Zauważalnym krokiem rozpoczynającym działania może być utworzenie na terenie rewitalizacji biura pełnomocnika (lub operatora) będącego ogniwem łączności pomiędzy mieszkańcami i właścicielami nieruchomości, a Gminą jako stroną inicjującą program.

Regularne spotkania z mieszkańcami i partycypantami rewitalizacji powinny odbywać się raz na 3-6 miesięcy. Ponadto okresowo (raz na 12-24 miesiące) prowadzone będą badania sondażowe, dotyczące społecznego odbioru podejmowanych działań rewitalizacyjnych. Sposób prowadzenia badań (ankieta, wywiad telefoniczny) może być dowolny.

Proponowane działania

1. Wybór formy zarządzania rewitalizacją. Do wyboru przez władze miasta.

Możliwe rozwiązania:

- powołanie pełnomocnika ds. rewitalizacji (operatora), docelowo z pomocniczym personelem,
 - powołanie spółki ze 100% udziałem miasta do zarządzania rewitalizacją,
 - wydzielenie w strukturze urzędu, jednostki zarządzającej rewitalizacją.
2. założenie komputerowej bazy danych dla informacji niezbędnych do monitorowania procesu rewitalizacji.
 3. Systematyczne zbieranie informacji służących określeniu wskaźników monitorowania procesu rewitalizacji.
 4. W zależności od rozwoju sytuacji możliwa jest korekta działań. Rada Miasta określi zakres kompetencji zarządzającego rewitalizacją, w tym zakres dopuszczalnych zmian w Lokalnym Programie Rewitalizacji wykonywanych bez zgody radnych.

VIII. OCZEKIWANE EFEKTY PROGRAMU

Realizacja założeń programu powinna spowodować w pierwszej kolejności:

- przewartościowanie społecznej oceny historycznego centrum Zgierza,
- powstrzymanie procesu degradacji dziedzictwa kulturowego,
- wzrost świadomości wartości kulturowych,
- poprawę jakości życia mieszkańców,
- poprawę estetyki przestrzeni publicznej,

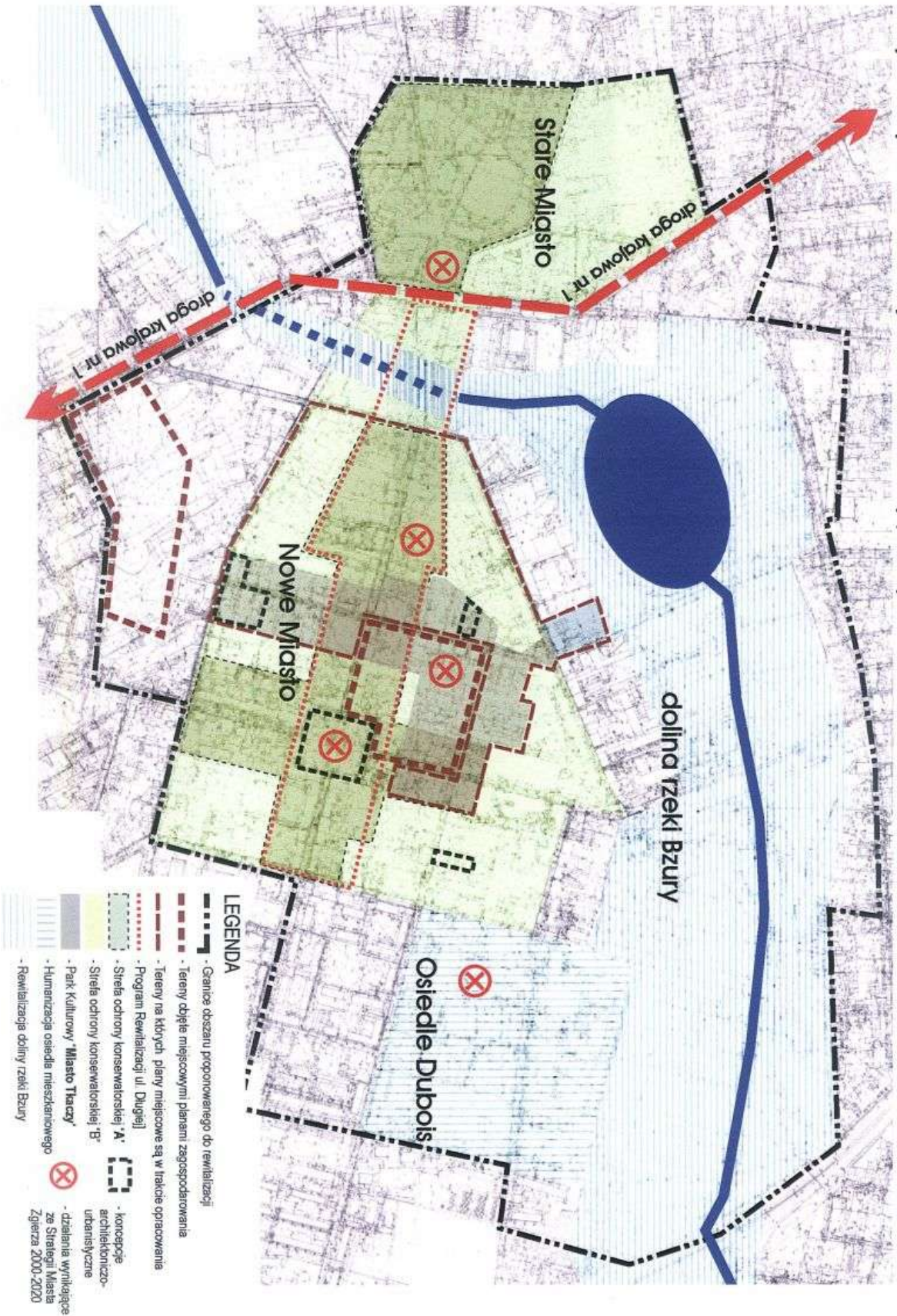
- wzrost inwestycji prywatnych w centrum,
- wzrost wartości nieruchomości w centrum.

Pełna lub nawet częściowa realizacja Programu Rewitalizacji przyczyni się do odrodzenia historycznego centrum Zgierza, co pozwoli zachować dziedzictwo kulturowe i tożsamość miasta dla obecnych i przyszłych pokoleń. Inwestycje związane z Programem Rewitalizacji przyczynią się do zrównoważonego rozwoju gospodarczo - przestrzennego całego Zgierza, oraz wzrostu poziomu życia jego mieszkańców.

Spis treści

I.CELE STRATEGICZNE REWITALIZACJI.....	2
II.CHARAKTERYSTYKA OBECNEJ SYTUACJI W ZGIERZU.....	3
1.Zagospodarowanie przestrzenne.....	3
1.1. Wykorzystanie terenu w granicach miasta.....	3
1.2. Synteza wartości kulturowych - strefy ochrony konserwatorskiej.....	3
1.3. Ochrona środowiska.....	3
1.4. Struktura własnościowa.....	4
1.5. Infrastruktura techniczna.....	5
1.6. Komunikacja.....	7
1.7. Diagnoza stanu istniejącego.....	8
2.Gospodarka.....	10
2.1. Struktura gospodarcza	10
2.2. Główni pracodawcy	10
2.3. Diagnoza stanu istniejącego.....	10
3.Sfera społeczna.....	11
3.1. Struktura demograficzna.....	11
3.2. Struktura wykształcenia.....	11
3.3. Zjawiska wykluczenia społecznego	12
3.4. Kultura i turystyka.....	12
3.5. Organizacje pozarządowe.....	13
3.6.Diagnoza stanu istniejącego.....	13
4.Analiza SWOT.....	13
II.DOKUMENTY DOTYCZĄCE ROZWOJU PRZESTRZENNO - SPOŁECZNO - GOSPODARCZEGO ZGIERZA I REGIONU.....	15
1.Dokumenty strategiczne.....	15
2.Dokumenty lokalne.....	17
III. ZAŁOŻENIA PROGRAMU REWITALIZACJI.....	18
1.Podokresy programowania.....	18
2.Zasięg obszaru.....	18
2.1. Uzasadnienie.....	18
2.2. Granice terenu objętego rewitalizacją	19
2.3. Podział na zespoły.....	19
3.Szczegółowe zadania inwestycyjne.....	21
4.Kryteria wyboru i kolejność realizacji.....	23
IV. PLANOWANE DZIAŁANIA W LATACH 2004-2006 I W LATACH NASTĘPNYCH NA OBSZARZE REWITALIZOWANYM.....	24
1.Działania przestrzenne (techniczno - materialne)	24
1.1. Rozwój infrastruktury technicznej.....	24
1.2. Zasoby mieszkaniowe.....	25
1.3. Rozwój infrastruktury usługowej, kulturalnej i turystycznej.....	26
1.4. zabezpieczenie puli mieszkań rotacyjnych i zamiennych.....	27
2.Działania gospodarcze.....	28
2.1. Wspieranie przedsiębiorczości - rozwój turystyki, rzemiosła i usług.....	28
2.2. Instrumenty finansowego wsparcia rewitalizacji.....	28

3.Działania społeczne	28
3.1. Formowanie społeczności świadomej historycznego dziedzictwa kulturowego Zgierza.....	28
3.2. Aktywizacja społeczności lokalnej, w tym środowisk dziecięcych i młodzieżowych	29
3.3. Regulacja migracji ludności.....	29
V. PLAN FINANSOWY REALIZACJI REWITALIZACJI NA LATA 2004-2006 I NA LATA NASTĘPNE.....	30
Koszty nie obejmują nadzorów autorskich i inwestorskich.....	31
VI. SYSTEM WDRAŻANIA.....	31
VII. SPOSOBY MONITOROWANIA, OCENY I KOMUNIKACJI SPOŁECZNEJ.....	32
1.monitorowanie przedsięwzięcia.....	32
2.Wskaźniki osiągnięć.....	32
3.komunikacja społeczna.....	33
VIII. OCZEKIWANE EFEKTY PROGRAMU.....	35
mapa nr 1 -	38
mapa nr 2 -	39



Granice obszaru objętego rewitalizacją - podział na zespoły

Lokalny Program Rewitalizacji centrum Zgierza - mapa nr 2

