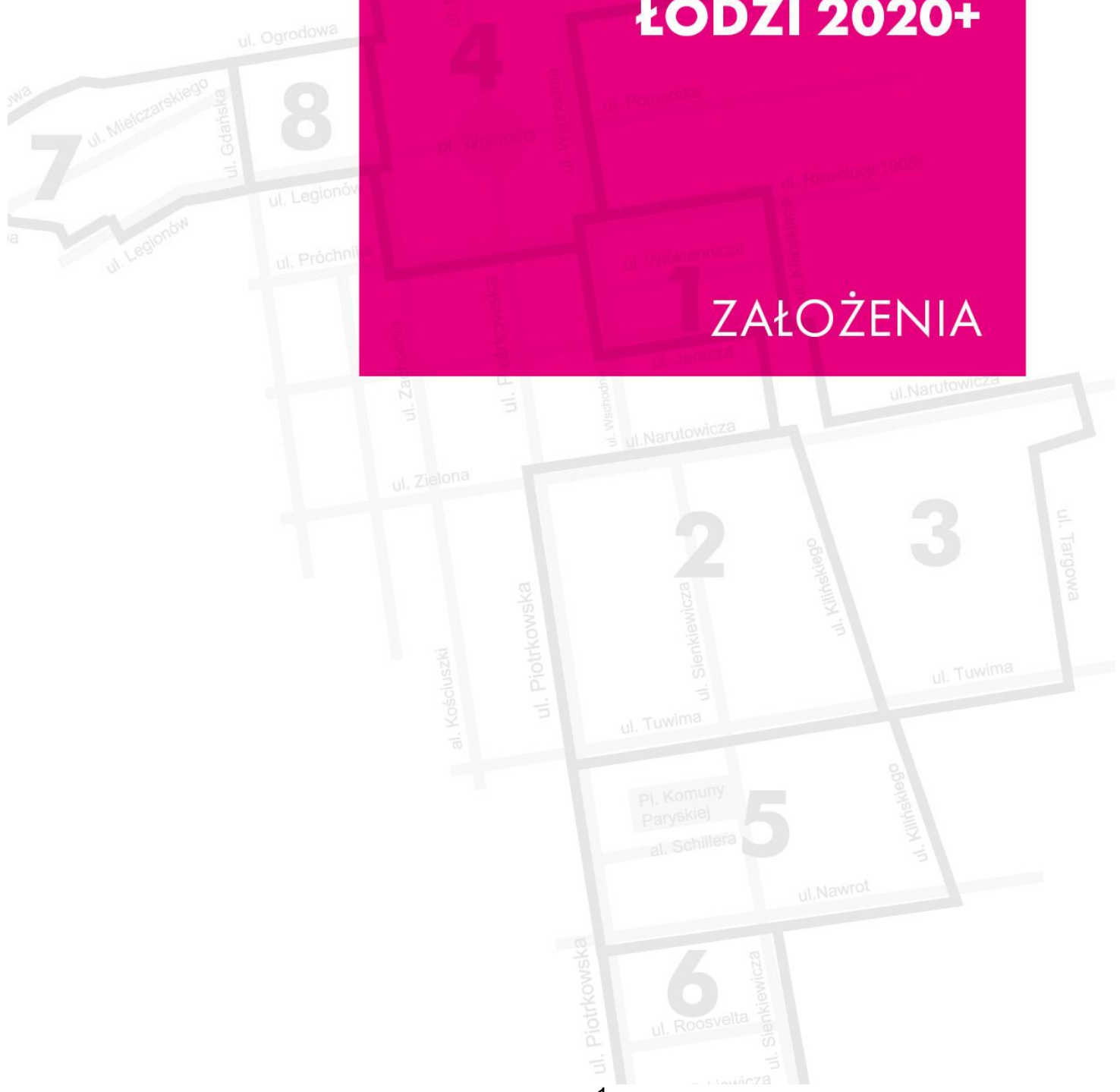




ŁÓDŹ REWITALIZUJE

LOKALNY PROGRAM REWITALIZACJI ŁÓDZI 2020+

ZAŁOŻENIA



SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	3
1.1.	WPROWADZENIE	3
1.2.	MIEJSCE LPR W SYSTEMIE PLANOWANIA STRATEGICZNEGO ŁODZI	6
1.3.	SCHEMAT REALIZACJI PROGRAMU	8
2.	OBSZAR OBJĘTY PROGRAMEM REWITALIZACJI	10
2.1.	DIAGNOZA A WYBÓR OBSZARÓW DO REWITALIZACJI	10
2.2.	WYTYCZENIE OBSZARU REWITALIZACJI	10
3.	DIAGNOZA OBSZARU OBJĘTEGO LPR	12
3.1.	SYTUACJA SPOŁECZNA	12
3.2.	STAN ZABUDOWY I DZIEDZICTWO KULTUROWE	13
3.3.	PRZESTRZEŃ PUBLICZNA I ZIELEŃ MIEJSKA	15
3.4.	PROCESY DEMOGRAFICZNE	18
3.5.	WIZERUNEK STREFY WIELKOMIEJSKIEJ	18
3.6.	AKTYWNOŚĆ GOSPODARCZA	18
3.7.	ZAINTERESOWANIE INWESTORÓW STREFĄ WIELKOMIEJSKĄ	18
3.8.	LOKALE UŻYTKOWE	19
3.9.	NIEWYKORZYSTANY POTENCJAŁ MIASTA I STREFY WIELKOMIEJSKIEJ	19
4.	WIZJA OBSZARU PO REWITALIZACJI	21
5.	WYTYCZNE REALIZACYJNE	22
5.1.	KONTEKST WDRAŻANIA LPR	22
5.2.	KIERUNKI DZIAŁAŃ	30
5.3.	RODZAJE PRZEDSIĘWZIĘĆ	33
5.4.	KORELACJA DZIAŁAŃ NA POZIOMIE HARMONOGRAMU	36
5.5.	OBSZARY KONCENTRACJI DZIAŁAŃ	36
5.6.	PROJEKT PILOTAŻOWY	39
5.7.	ZAPEWNIENIE KOMPLEMENTARNOŚCI	40
6.	ZAANGAŻOWANIE SPOŁECZNOŚCI I PARTNERÓW	42
7.	RAMY FINANSOWE	43
7.1.	ŚRODKI PUBLICZNE	43
7.2.	ŚRODKI PRYWATNE	43
8.	WDRAŻANIE LPR	45
8.1.	ZARZĄDZANIE LOKALNYM PROGRAMEM REWITALIZACJI	45
8.2.	KOMUNIKACJA SPOŁECZNA	46
8.3.	MONITORING I SYSTEM OCENY SKUTECZNOŚCI LPR	46
9.	KOORDYNACJA DALSZYCH PRAC NAD LPR	48

1. WSTĘP

1.1. Wprowadzenie

Niniejsze założenia są podstawą do opracowania Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+ (zwanego dalej LPR lub Programem), a do czasu przyjęcia pełnego Programu stanowią podstawę działań w zakresie rewitalizacji.

Lokalny Program Rewitalizacji będzie dokumentem strategicznym – narzędziem realizowania celów Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+¹ i innych dokumentów strategicznych w zakresie rewitalizacji, w tym szczególnie „Strategii Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+”. Stanowi on zarówno płaszczyznę koordynacji wszelkich działań rewitalizacyjnych w Łodzi, jak i ramę operacyjną dla tych działań. Objęcie wyznaczonego obszaru miejskiego Lokalnym Programem Rewitalizacji będzie stanowiło podstawę wspierania go poprzez instrumenty/narzędzia dedykowane rewitalizacji.

Założenia LPR stanowią dokument kierunkowy, który będzie uszczegółowiony w miarę zaawansowania prac nad konkretnymi projektami obejmującymi kolejne obszary interwencji wewnątrz zidentyfikowanego w tym dokumencie obszaru rewitalizacji i zostaną one uzupełnione i rozwinięte o następujące elementy w celu opracowania ostatecznego LPR: ramy finansowe, zarządzenie programem, monitoring, wykaz działań wdrożeniowych, współpraca z podmiotami prywatnymi oraz gestorami sieci, sposoby zarządzania kolizjami i problemami, kwestie związane z tymczasowym zagospodarowaniem terenów, analiza ryzyk, kwestie środowiskowe oraz założenia dotyczące budowy funkcjonalności typu smart city oraz mechanizmy komplementarności.

Przez rewitalizację w ZLPR rozumie się **wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych poprzez przedsięwzięcia całościowe (integrujące interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki, a także kultury tożsamości i dziedzictwa), skoncentrowane terytorialnie i prowadzone we współpracy z lokalną społecznością, w sposób zaplanowany oraz zintegrowany przez określenie i realizację programów rewitalizacji**².

Zgodnie z projektem Krajowej Polityki Miejskiej³, która jako swój cel nadrzędny stawia **poprawę jakości życia**, „działania rewitalizacyjne powinny być prowadzone w miastach, które niezależnie od wielkości, funkcji i położenia, borykają się z wewnętrznymi problemami, przy czym nadanie nowych funkcji, odnowa lub modernizacja techniczna obszarów i fragmentów przestrzeni publicznych jest środkiem, a nie celem rewitalizacji. Celami rewitalizacji są odnowa społeczna, gospodarcza, przestrzenna oraz środowiskowa”.

W przypadku Łodzi rewitalizacja ma kluczowe znaczenie dla zachowania dziedzictwa, bowiem objęta tym procesem zostaje Strefa Wielkowiejska – obszar najcenniejszy kulturowo, o największym nasyceniu obiektami zabytkowymi. Prowadzenie procesu

¹ Uchwała nr XLIII/824/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 czerwca 2012 r.

² Narodowy Plan Rewitalizacji 2022. Założenia; MliR 2014

³ Krajowa Polityka Miejska (projekt, wersja I), MliR 2014

rewitalizacji nierozzerwalnie powiązane jest z zachowaniem unikatowego w skali Europy historycznego krajobrazu miejskiego, którego zabytkowa struktura jednocześnie stanowi podstawowy składnik bazy mieszkaniowej i ekonomicznej. Przetrawanie dużej części zabytkowego zasobu, będącego fundamentem tożsamości Miasta, zależy od umiejętnego wykorzystania potencjału materialnego dziedzictwa kulturowego Łodzi dla społeczno – gospodarczego rozwoju Miasta, podniesienia warunków i jakości życia mieszkańców oraz budowania tożsamości lokalnej. Z tych względów rewitalizacja Łodzi ma również szczególne znaczenie dla ciągłości rozwoju społecznego, kulturalnego i ekonomicznego Miasta.

Zgodnie ze wskazaniem Założeń Narodowego Planu Rewitalizacji 2022 niniejsze założenia LPR zostały opracowane w oparciu o następujące fundamentalne zasady:

1. Program obejmuje **obszar wymagający rewitalizacji** zidentyfikowany na podstawie kompleksowej diagnozy, wyznaczony tam, gdzie występuje największe nasilenie niepożądanych zjawisk, koncentracja problemów jest największa i przybiera rozmiary kryzysu w wielu aspektach równocześnie, zaś wartość kulturowa obszaru jest najwyższa.
2. Program zakłada **etapowanie** działań tak, by na każdym etapie koncentrować na wybranym węższym obszarze różnorodne, wzajemnie wspierające się działania, umożliwiając powstanie pomiędzy nimi efektu synergii terytorialnej.
3. LPR przewiduje podjęcie **działań społecznych**, pobudzających aktywność lokalną, które będą skorelowane z działaniami rewitalizacyjnymi w sferze **przestrzennej i gospodarczej**, a następnie we wszystkich kolejnych etapach będą integralną częścią procesów rewitalizacyjnych, wzmacniającą skuteczność pozostałych działań;
4. Program zakłada **priorytetyzację** i pierwszeństwo dla działań skierowanych na rozwiązanie tych kluczowych problemów, które według diagnozy najbardziej przyczyniają się do powstania i trwania kryzysu danego obszaru.
5. LPR operuje **podejściem kompleksowym** tak, aby nie pomijać kontekstu społecznego, przestrzennego, ekonomicznego, środowiskowego ani związanego z dziedzictwem kulturowym i tożsamością danego obszaru, a także jego społecznego i przestrzennego otoczenia.
6. LPR przy planowaniu finansowania zadań dąży do **koordynacji instrumentów wsparcia** i wykorzystywania montażu finansowego łączącego wiele źródeł, przykładowo: Fundusz Termomodernizacji i Remontów, programy NFOŚiGW i WFOŚiGW dotyczące modernizacji budynków, środki UE w ramach POIiŚ i RPO, (np. dedykowane podnoszeniu efektywności energetycznej budynków), w zakresie działań społecznych środki z EFS lub EFRR oraz inne źródła wspierające proces rewitalizacji, jak granty szwajcarskie czy norweskie, środki z Funduszu Dopłat BGK i innych źródeł publicznych, narzędzia i mechanizmy lokalne, np. zwolnienie od podatku od nieruchomości budynków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Łodzi wraz z gruntami pod tymi budynkami i związanymi z nimi budowlami oraz udzielania pomocy de minimis a także środki prywatne w różnych formułach, w tym partnerstwa publiczno-prywatne;

7. Program zakłada jako priorytetowe i obligatoryjne angażowanie mieszkańców Łodzi i umożliwienie szerokiej **partycypacji społecznej** w procesie przygotowania, a potem realizacji/wdrażania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w tym – w procesie aktualizacji niniejszego LPR⁴.
8. LPR za podstawę działań rewitalizacyjnych uznaje szerokie **partnerstwo różnych interesariuszy** łączące wysiłki różnych podmiotów w procesie odnowy centrum Łodzi i zakłada jak najszersze włączenie ich w ten proces.
9. Z uwagi, że obszar koncentracji działań obejmuje **strefę centralną miasta, która jest przestrzenią wspólną** ważną dla wszystkich mieszkańców Łodzi, LPR zakłada uwzględnienie tego aspektu przy jednoczesnym poszanowaniu interesu lokalnych społeczności.
10. Program zawiera przejrzysty system **monitoringu i ewaluacji skuteczności działań** oraz system elastycznego wprowadzania modyfikacji w reakcji na zmiany.

Jeśli chodzi o strukturę dokumentu, niniejsze Założenia Lokalnego Program Rewitalizacji obejmuje:

- **diagnozę** – identyfikację potrzeb rewitalizacyjnych,
- **identyfikację obszaru rewitalizacji** – terytorium wymagającego wsparcia,
- **wizję** wyprowadzenia obszaru zdegradowanego z sytuacji kryzysowej,
- **kierunki** działań i wynikających z nich najważniejszych przedsięwzięć,
- **mechanizmy zapewnienia komplementarności** między poszczególnymi przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi oraz pomiędzy działaniami różnych podmiotów,
- opis **zaangażowania społeczności** i innych partnerów w realizację programu,
- **ramy finansowe**, z uwzględnieniem różnych źródeł finansowania,
- system **monitorowania** zachodzącej zmiany społeczno-gospodarczej i skuteczności działań, w tym – system korygowania Programu w reakcji na zachodzące zmiany.

Niniejsze Założenia LPR są podstawą dla procesu partycypacji i powinny być uzgodnione przy szerokim uczestnictwie mieszkańców Łodzi i innych zainteresowanych podmiotów, przewiduje się z kolei bardzo szerokie uczestnictwo obywatelskie w procesie uruchamiania poszczególnych działań rewitalizacyjnych. Dla zapewnienia udziału mieszkańców Łodzi w przygotowaniu i realizacji LPR, przewiduje się współpracę z Komisją Dialogu Obywatelskiego ds. Rewitalizacji, która będzie ciałem doradczym przy Biurze ds. Rewitalizacji UM w Łodzi. Na przełom 2015 i 2016 roku przewiduje się gruntowną aktualizację Programu z wykorzystaniem doświadczeń z lat 2014 i 2015.

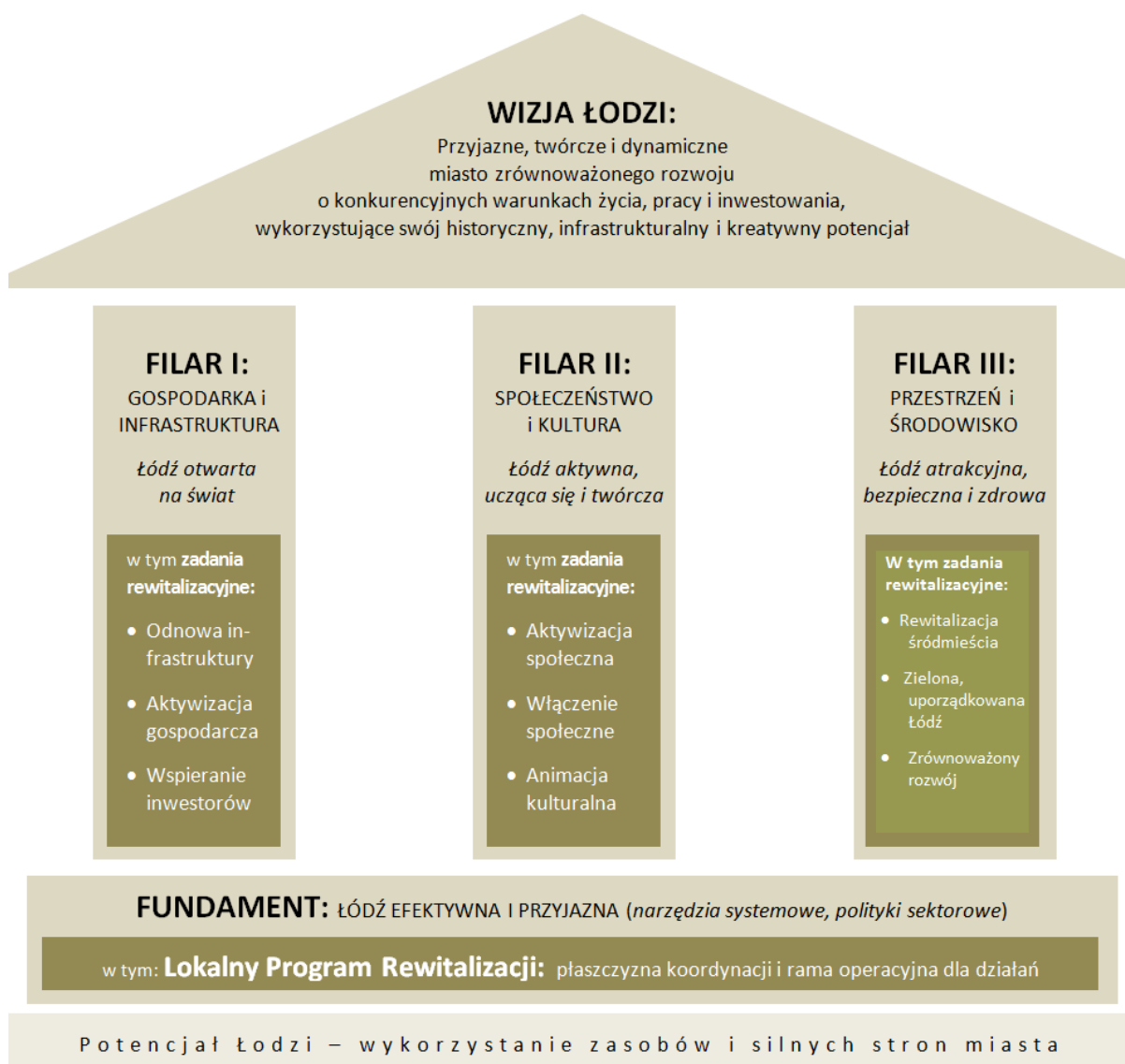
⁴ Narodowy Plan Rewitalizacji 2022 wskazuje, iż „partycypacja społeczna musi być wpisana w proces rewitalizacji jako fundament wielu działań” (NPR 2022. Założenia, MIIIR 2014, s. 7.)

Założenia LPR zostaną poddane konsultacjom społecznym, podobnie jak gotowy LPR. Ponadto Lokalny Program Rewitalizacji zawierać będzie zasady monitorowania, aktualizacji i ewaluacji.

1.2. Miejsce LPR w systemie planowania strategicznego Łodzi

Lokalny Program Rewitalizacji Łodzi 2020+ jest uszczegółowieniem Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+ w zakresie zadań rewitalizacyjnych i zarazem – zgodnie ze wskazaniami Narodowego Planu Rewitalizacji – stanowi w polityce miejskiej Łodzi płaszczyznę koordynacji wszelkich działań rewitalizacyjnych i ramę operacyjną dla tych działań. Ponieważ sama Strategia umieszcza poszczególne zadania rewitalizacyjne we wszystkich trzech filarach strategicznych (*gospodarka i infrastruktura, społeczeństwo i kultura oraz przestrzeń i środowisko*), a Lokalny Program Rewitalizacji ma za zadanie tworzyć płaszczyznę koordynacji tych działań, należy wskazać jego miejsce – jako narzędzia systemowego – w fundamencie struktury zarządzania strategicznego miastem.

Ryc. 1. LPR w strukturze zarządzania strategicznego Łodzią



Lokalny Program Rewitalizacji Łodzi 2020+ należy traktować jako strategiczny dokument koordynujący te części poszczególnych branżowych strategii i polityk miejskich, które dotyczą rewitalizacji, czyli Strategię Przestrzennego Rozwoju Łodzi 2020+ wraz z Gminnym Programem Opieki nad Zabytkami 2014-2017 (GPOnZ 2014-2017), Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych (obecnie w przygotowaniu jest Polityka Społeczna 2020+ dla Miasta Łodzi – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych) wraz z programami powiązаныmi, Politykę Mieszkaniową Łodzi 2020+, Politykę Rozwoju Kultury 2020+ dla Miasta Łodzi, Politykę komunalną i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+, Politykę rozwoju edukacji Miasta Łodzi 2020+, strategię i programy w zakresie rozwoju gospodarczego i wspierania inwestycji, rozwoju transportu, a także każdy inny miejski dokument strategiczny, który może mieć znaczenie dla procesów rewitalizacji. Cele wyznaczone poszczególnymi branżowymi strategiami i politykami miejskimi w obszarze rewitalizacji muszą być osiągnięte w taki sposób, aby wzmacniały się wzajemnie i tworzyły wartość dodaną przewyższającą prostą sumę poszczególnych działań. O to właśnie dba LPR, wyznaczając dla poszczególnych działań z innych strategii ramy czasowe i przestrzenne tak, aby następował efekt synergii.

Działania rewitalizacyjne w ramach LPR będą realizowane przy uwzględnieniu obowiązujących dokumentów dotyczących obszarów pokrywających się z Programem Nowe Centrum Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/0279/07 z 27 sierpnia 2007 r. (ze zmianami) oraz ze Zintegrowanym Programem Rewitalizacji Księżego Młyna przyjętym uchwałą Rady Miejskiej nr XLV/843/12 z 4 lipca 2012 r.

Ryc. 2. LPR a miejskie strategie i polityki branżowe



Przy takim usytuowaniu LPR w systemie realizacji polityk i strategii miejskich Łodzi system ten staje się spójny, a całość działań strategicznych jest efektywniejsza.

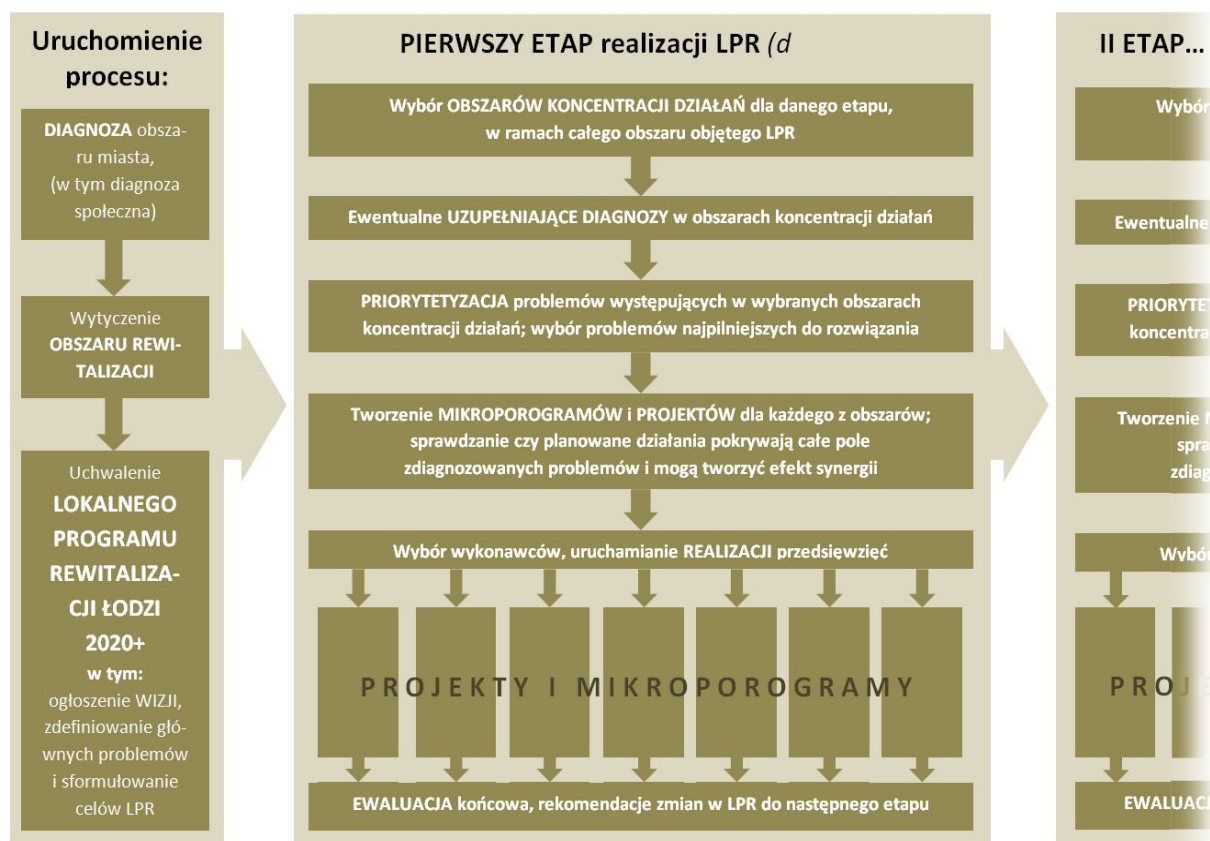
1.3. Schemat realizacji Programu

LPR będzie realizowany jako wieloletni program ciągły, podzielony na etapy. Rozpoczął się do działań związanych z uruchomieniem procesu (diagnozy i wytyczenia obszaru rewitalizacji oraz uszczegółowienia LPR), a następnie w każdym z etapów wdrożeniowych będzie powtarzany zasadniczy ciąg logiczny działań:

1. nastąpi identyfikacja **obszarów koncentracji działań** (węższych terytoriów, na których działania rewitalizacyjne będą skupione przestrzennie i skoordynowane czasowo),
2. zostaną zaplanowane i przeprowadzone uzupełniające badania diagnostyczne,
3. zostanie dokonana priorytetyzacja zdiagnozowanych problemów,
4. zostaną opracowane i zrealizowane mikroprogramy i projekty odpowiadające na zdiagnozowane problemy priorytetowe w każdym z obszarów koncentracji działań,
5. równoległe będą trwały prace nad kontynuacją działań z poprzedniego etapu i będzie prowadzony monitoring ich skuteczności podsumowany ewaluacją (oceną) etapową i ewentualnymi rekomendacjami zmian w LPR.

Zakres poszczególnych działań dla każdego etapu będzie planowany indywidualnie, a w odniesieniu do niektórych działań – indywidualnie dla poszczególnych projektów i mikroprogramów rewitalizacyjnych w danym etapie lub w danym obszarze koncentracji działań.

Ryc. 3. Proponowany schemat realizowania procesu rewitalizacji



Kolejne etapy realizacyjne LPR będą co do schematu wykonawczego powtarzalne. Natomiast w każdym z nich mogą być włączane w zakres rewitalizacji nowe obszary koncentracji działań i nowe priorytety.

2. OBSZAR OBJĘTY PROGRAMEM REWITALIZACJI

2.1. Diagnoza a wybór obszarów do rewitalizacji

Wybór obszaru do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji powinien wynikać z gruntownej i wieloaspektowej diagnozy szerszego obszaru miejskiego i ustalenia na tej podstawie, jaki jest faktyczny rozkład przestrzenny zjawisk kryzysowych w mieście i gdzie następuje ich koncentracja terytorialna. Jednak z uwagi na rozmiar łódzkiej strefy wielkomiejskiej, której kryzys jest widoczny gołym okiem, odpowiednio obszerny program badań społecznych, gospodarczych i przestrzennych musiałby być przedsięwzięciem wieloletnim. Tymczasem skala problemów w codziennej działalności służb miejskich wymusza interwencję bezzwłoczną.

Toteż w niniejszych Założeniach LPR przyjęto kolejność odwróconą, właściwą dla zarządzania kryzysem: wstępnie wytypowano te zjawiska kryzysogenne, których rozkład terytorialny jest dokładnie znany, i na ich podstawie – po sprawdzeniu, czy nakładają się na nie inne zjawiska kryzysogenne, znane z bieżącej działalności służb publicznych – wyznaczono **obszar rewitalizacji** do objęcia LPR. Dopiero dla tak wyznaczonego obszaru LPR została opracowana diagnoza z wykorzystaniem elementów diagnoz innych aktualnie obowiązujących strategii i polityk miejskich. Najważniejsza część diagnozy jest nieaktualna i niepełna – informacje dotyczące problemów społecznych, pochodzą z 2009 roku zaś dane przestrzenne nigdy nie zostały zebrane na poziomie odpowiednim dla rewitalizacji całego centrum Łodzi. Toteż będzie ona w kolejnych latach stopniowo uzupełniona: poszerzona o diagnozę porównywalnych terenów sąsiednich jako bazy porównawczej i uszczegółowiona do poziomu poszczególnych kwartałów.

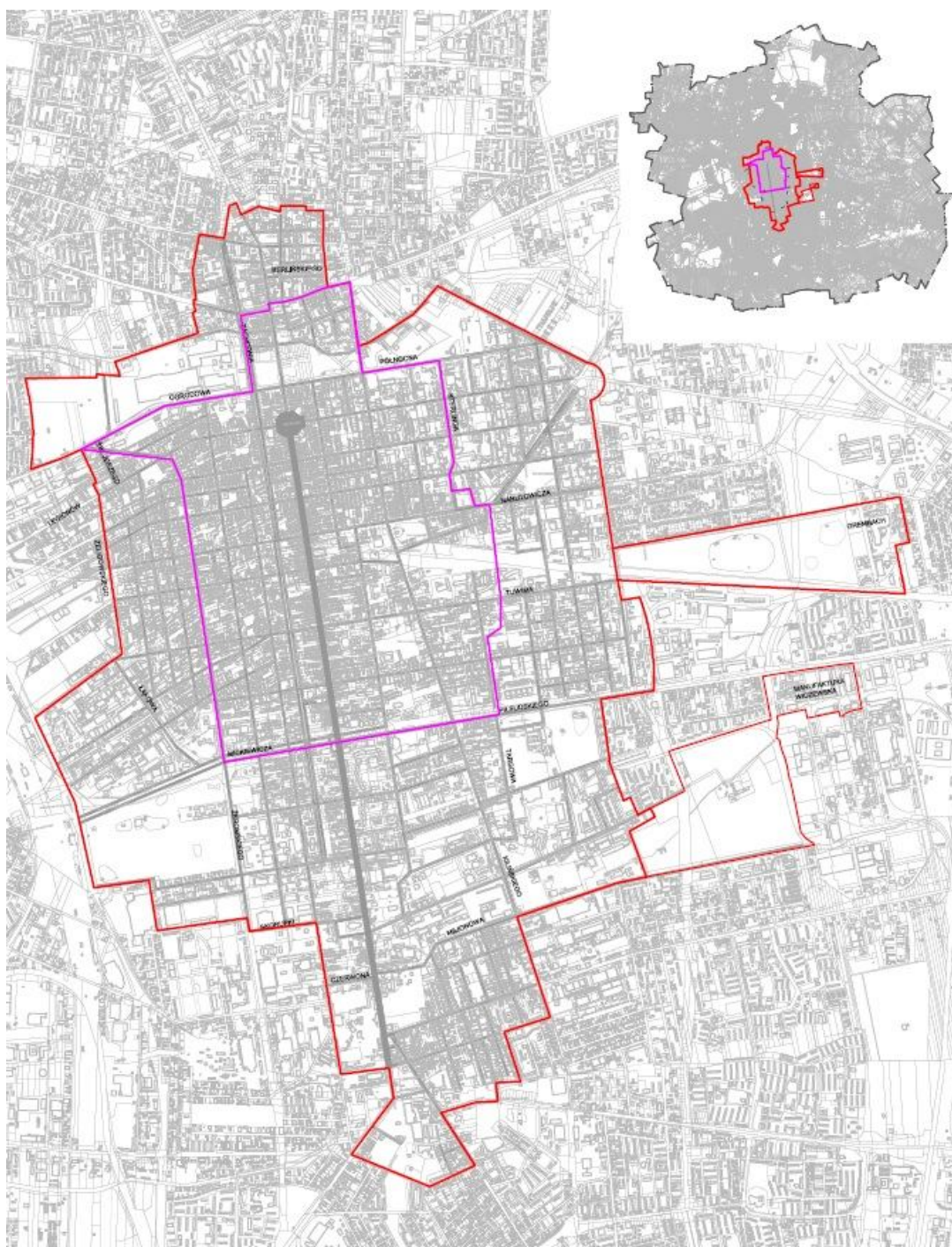
2.2. Wytyczenie obszaru rewitalizacji

Zjawiskiem kryzysogennym, którego terytorialny rozkład w mieście jest znany najlepiej, jest **degradacja zabudowy**. Drugim poważnym problemem centrum Łodzi jest duża **koncentracja problemów społecznych**, ze szczególną skalą zjawiska dziedziczenia ubóstwa⁵. Właśnie te zjawiska przyjęto jako podstawę wstępnego wytyczenia zasięgu obszaru rewitalizacji w Łodzi. Podstawowym obszarem, wymagającym interwencji w tym zakresie, jest cała Strefa Wielkomiejska, która w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+” została określona jako „obszar kryzysowy – objęty destrukcyjnymi procesami przestrzennymi, społecznymi i gospodarczymi, które doprowadziły do jego trwałej degradacji”. Jest to równocześnie obszar najcenniejszy kulturowo, ważny dla kształtowania się poczucia tożsamości łodzian. Do wyznaczonego obszaru podstawowego włącza się tereny zespołów pofabrycznych Grembachu oraz Widzewskiej Manufaktury, cennych pod względem historycznym, kulturowym, jak i przestrzennym, które spełniają warunek powiązania ze Strefą Wielkomiejską terenami zielonymi: parkiem 3 Maja i parkiem nad Jasieniem.

⁵ "Ciągłość i zmiana w łódzkich enklawach biedy", Wielisława Warzywoda-Kruszyńska, Bogdan Jankowski, 2010.

Obszar objęty LPR obejmuje ok. 1620 ha powierzchni (5,5 % powierzchni miasta) i jest zamieszkiwany przez ok. 190 tys. osób (ok. 26% mieszkańców Łodzi). W Strefie tej znajduje się ok. 8 tysięcy zabytkowych budynków, blisko 550 tys. m² powierzchni mieszkań. Z uwagi na skalę tego obszaru wynika konieczność wyznaczenia w jego ramach węższego obszaru, gdzie zjawiska kryzysowe koncentrują się w stopniu szczególnym, oraz rozdziłek między stanem obszaru a jego wartością kulturową jest największy: jest to obszar tzw. **Rdzenia Strefy Wielkowiejskiej**, wskazywany jako **teren priorytetowy do podjęcia działań rewitalizacyjnych**.

Ryc. 4. Mapa obszarów do objęcia Lokalnym Programem Rewitalizacji Łodzi 2020+



LEGENDA:

Strefa Wielkowiejska

Rdzeń Strefy Wielkowiejskiej

3. DIAGNOZA OBSZARU OBJĘTEGO ZAŁOŻENIAMI LPR

3.1. Sytuacja społeczna

Ostatnia diagnoza sytuacji społecznej na potrzeby rewitalizacji została przeprowadzona w ramach prac nad dokumentem „Polityka Społeczna dla Miasta Łodzi 2020+”. Przeanalizowano wykluczenie z rynku pracy, wykluczenie cyfrowe, wykluczenie społeczne z powodów mieszkaniowych, alkoholizm, narkomania, przemoc, izolacja oraz brak integracji społecznej, przemoc w rodzinie, bieda oraz jej dziedziczenie. Ponieważ niniejsze założenia LPR dotyczą innego obszaru, istnieje konieczność uaktualnienia i uzupełnienia diagnozy problemów społecznych.

3.1.1. Konieczność korzystania z pomocy społecznej

Na obszarze rewitalizowanym z pomocy społecznej korzystało ponad 30 tys. osób⁶. Najczęstszymi przyczynami były: długotrwała lub ciężka choroba (ponad 8 tys.), bezrobocie i w podobnej liczbie niepełnosprawność (po blisko 7 tys.), ubóstwo (ponad 6 tys.). Należy zakładać, że statystyka ta nie odzwierciedla rzeczywistego zasięgu zjawisk, w szczególności jeśli chodzi o ubóstwo, które diagnozuje się bardzo trudno z uwagi na drażliwość społeczną.

3.1.2. Bezrobocie

Według danych GUS na III kwartał 2014 roku liczba bezrobotnych w Łodzi wynosiła blisko 38 tys. osób. Stopa bezrobocia w Łodzi wynosiła 11,1%. Szczegółowe dane na temat bezrobocia w obrębie obszaru objętego ZLPR będą dostępne po I kwartale 2015 i wymagają uzupełnienia.

3.1.3. Przestępczość

Ze statystyk Komendy Miejskiej Policji w Łodzi, zestawionych dla obszaru ZLPR wynika, że w latach 2011 – 2012 na tym terenie doszło do ponad 4,5 tys. przestępstw, co stanowi ponad 12% wszystkich rejestrowanych w tym czasie przestępstw w mieście. Należy odnotować, że **jest to wskaźnik bardzo niski**, zważywszy na fakt, że obszar ten zamieszkuje 26% ludności Łodzi. Jest to przesłanka do skutecznej walki z negatywnym stereotypem strefy śródmiejskiej jako terenu niebezpiecznego.

Z uwagi na nieaktualność i niepełność powyższych danych **konieczne jest sporządzenie nowej diagnozy społecznej** dla obszaru objętego ZLPR, szczególnie zaś dla Rdzenia Strefy Wielkomiejskiej, w którym koncentrować się będą działania w najbliższych latach. W diagnozie tej powinny zostać uwzględnione najnowsze badania⁷ i wyniki projektu pilotażowego⁸ przygotowującego proces rewitalizacji.

⁶ Dane z lipca 2013 r., wewnętrzne statystyki Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Łodzi

⁷ M.in. raport "Jakość życia mieszkańców Łodzi i jej przestrzenne zróżnicowanie" (UŁ 2012)

⁸ Rozdział 5.6 Założeń LPR

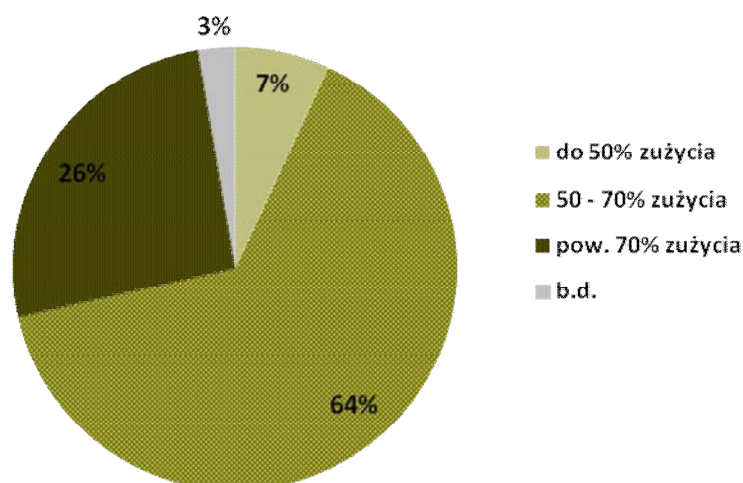
3.2. Stan zabudowy i dziedzictwo kulturowe

Na obszarze planowanym do objęcia działaniami rewitalizacyjnymi zidentyfikowano ponad 10 000 nieruchomości. Tylko 9% budynków mieszkalnych stanowi własność Miasta a w dalszych 15% Miasto posiada udziały (są to m.in. budynki wspólnot mieszkaniowych). Z ogólnej liczby niemal 2,5 tys. budynków mieszkalnych pozostających w dyspozycji Miasta (stanowiących własność Miasta, Skarbu Państwa i własność wspólnot mieszkaniowych) prawie 26% było wyeksploatowanych w ponad 70%. Około siedemdziesięciu budynków zostało zakwalifikowanych do natychmiastowego wyłączenia z użytkowania, w tym 49 do rozbiórki. **W dobrym stanie technicznym, o zużyciu poniżej 30% jest zaledwie 4% budynków należących do gminnego zasobu.**

Ryc. 5. Zestawienie ilości budynków i lokali Strefy Wielkowiejskiej

Rodzaj zasobu:	BUDYNKI	LOKALE					
		MIESZKALNE		SOCJALNE			
Własność:		Ogółem:	Wyłączone z użytkowania	Ogółem:	wynajęte	wolne	Pomieszczenia tymczasowe
100% gmina	927	11613	1763	500	416	30	32
Wspólnoty z udziałem gminy	1508	19082	770	254	232	14	34
RAZEM:	2435	30695	2533	754	648	44	66

Ryc. 6. Procentowe zużycie budynków: udział w całym zasobie komunalnym

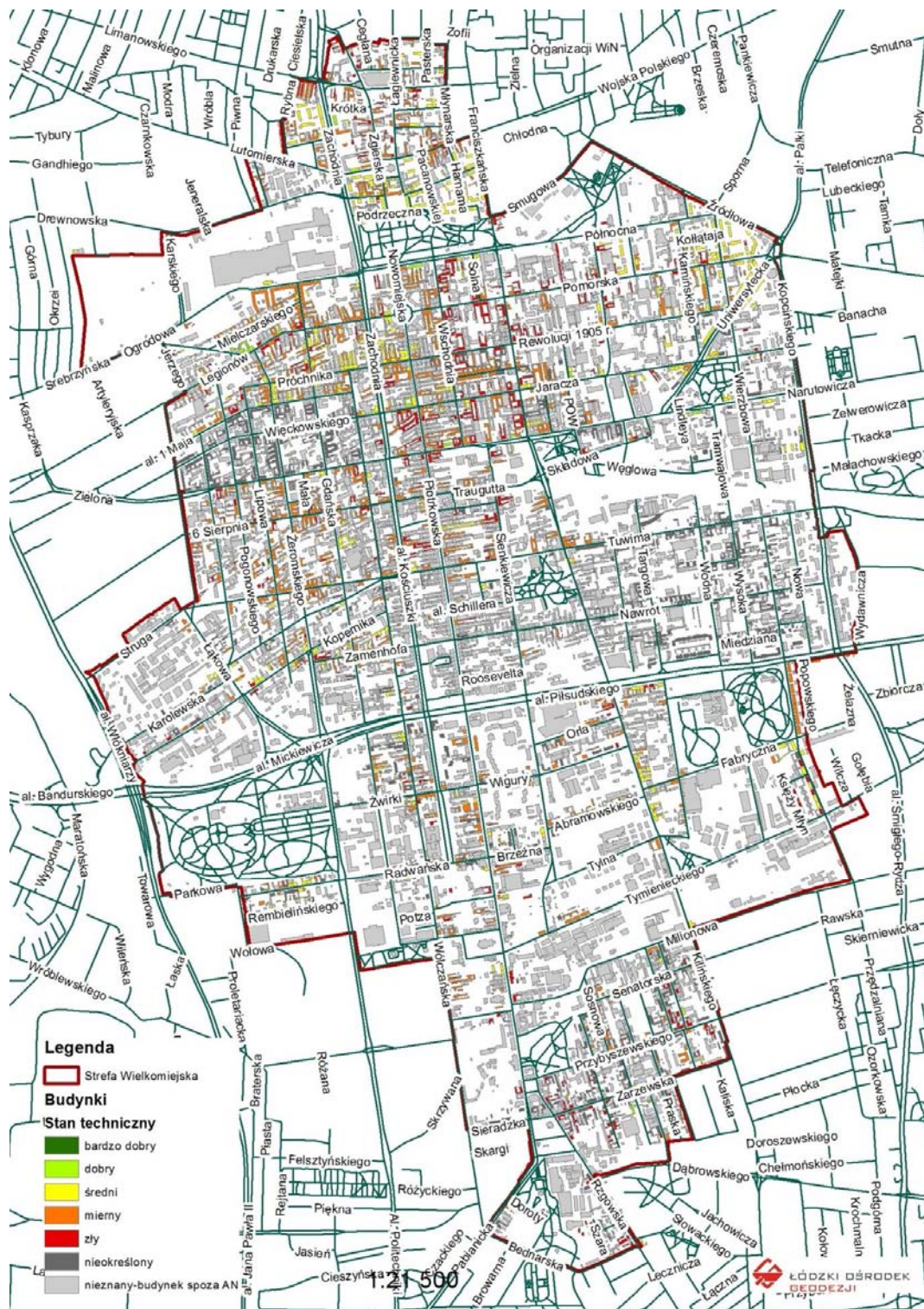


W kontekście powyższego, skalę potrzeb finansowych, związanych wyłącznie z remontami budynków, obrazuje następujący szacunek: przyjmując uśredniony koszt remontu w wysokości ok. 3 mln dla budynku zużytego w 50-70% i 5 mln zł dla budynku zużytego w ponad 70%, **tylko sam koszt remontów budynków we władaniu Miasta, zdegradowanych w ponad 50% można oszacować na ok. 7,86 mld zł, przy czym kwota ta nie obejmuje kosztów uzupełniania brakującej i modernizacji istniejącej**

infrastruktury, remontów ulic czy zagospodarowania sąsiednich przestrzeni. Przywrócenie wszystkich – także prywatnych – łódzkich nieruchomości do stanu świetności wymagać będzie kwoty czterokrotnie większej.

Budynki o złym stanie technicznym dominują głównie w obszarze Rdzenia Strefy Wielkowiejskiej, na Bałutach oraz w południowej części Strefy Wielkowiejskiej – w rejonie ulic Przybyszewskiego i Rzgowskiej.

Ryc. 7. Stan techniczny budynków będących własnością gminy w Strefie Wielkowiejskiej



Brak danych dotyczących ilości pustostanów, należących do prywatnych właścicieli nie pozwala na precyzyjną analizę, jednak na podstawie obserwacji należy stwierdzić, iż ilość opuszczonych budynków stanowi istotny problem w śródmieściu. Przyczyną jest prawdopodobnie brak środków na przeprowadzenie remontu, działalność spekulacyjna, trudności w sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem objętym wpisem do ewidencji zabytków.

Według szacunkowych danych MPU zakres pustostanów w granicach Rdzenia Strefy Wielkowiejskiej obejmuje ok 4500 budynków z rezerwami lokalowymi na cele mieszkalne (ok. 1/5 znajduje się w zasobie gminnym), ok. 200 całkowicie opuszczonych i nieużytkowanych budynków (ok. 1/4 w zasobie miejskim), łączna pow. użytkowa pustostanów to ok. 4 mln m kw., dodatkowo w rejonie Strefy Wielkowiejskiej ok. 1000 działek bez zabudowy („nieużytków” miejskich) o łącznej powierzchni ok. 100 ha, prawie 8% Strefy Wielkowiejskiej.

W Rdzeniu Strefy Wielkowiejskiej znajduje się 8084 lokali komunalnych, 278 lokali socjalnych i 5 pracowniczych (na czas trwania stosunku pracy). Liczba zadłużonych lokali powyżej 3 miesięcy wynosi 1850.

Niepokojąca jest także skala wyburzeń budynków w Strefie Wielkowiejskiej.

3.3. Przestrzeń publiczna i zieleń miejska

Przestrzeń publiczną w mieście stanowią przede wszystkim: ulice, place, parki, skwery oraz przestrzeń międzyblokowa. Jakość przestrzeni publicznej oraz sposób jej zagospodarowania wpływa w dużym stopniu na postrzeganie całego miasta. Według badań „Jakość życia mieszkańców Łodzi i jej przestrzenne zróżnicowanie” (2012, UŁ) najbardziej zniechęcają do osiedlania się w centrum Łodzi zła jakość przestrzeni publicznych i degradacja zabytkowej zabudowy. W ramach realizacji Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+ w 2013 roku Biuro Architekta Miasta opracowało program Atrakcyjne Przestrzenie Miejskie 2020+ zawierający diagnozę przestrzeni publicznej oraz sposoby jej poprawy.

Istotnym dokumentem, który bezpośrednio odnosi się nie tylko do poprawy stanu historycznej zabudowy, ale też stanu zieleni i przestrzeni publicznych, jest Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2014-2017. Jego kierunki i zadania w ramach poszczególnych celów operacyjnych odnoszących się do rewitalizacji powinny być wdrażane w niniejszym Programie.

Ryc. 8. Przykłady znakomitego, poprawnego i niedopuszczalnego stanu ścian definiujących przestrzeń publiczną w Łodzi

Znakomity



Willa Kindermana, Wólczańska 31

Poprawny



Kamienica - ul. Piotrkowska 68

Niedopuszczalny



Kamienica – ul. Kilińskiego 127



Parkan kuty na konstrukcji betonowej
- ul. Tymienieckiego 40

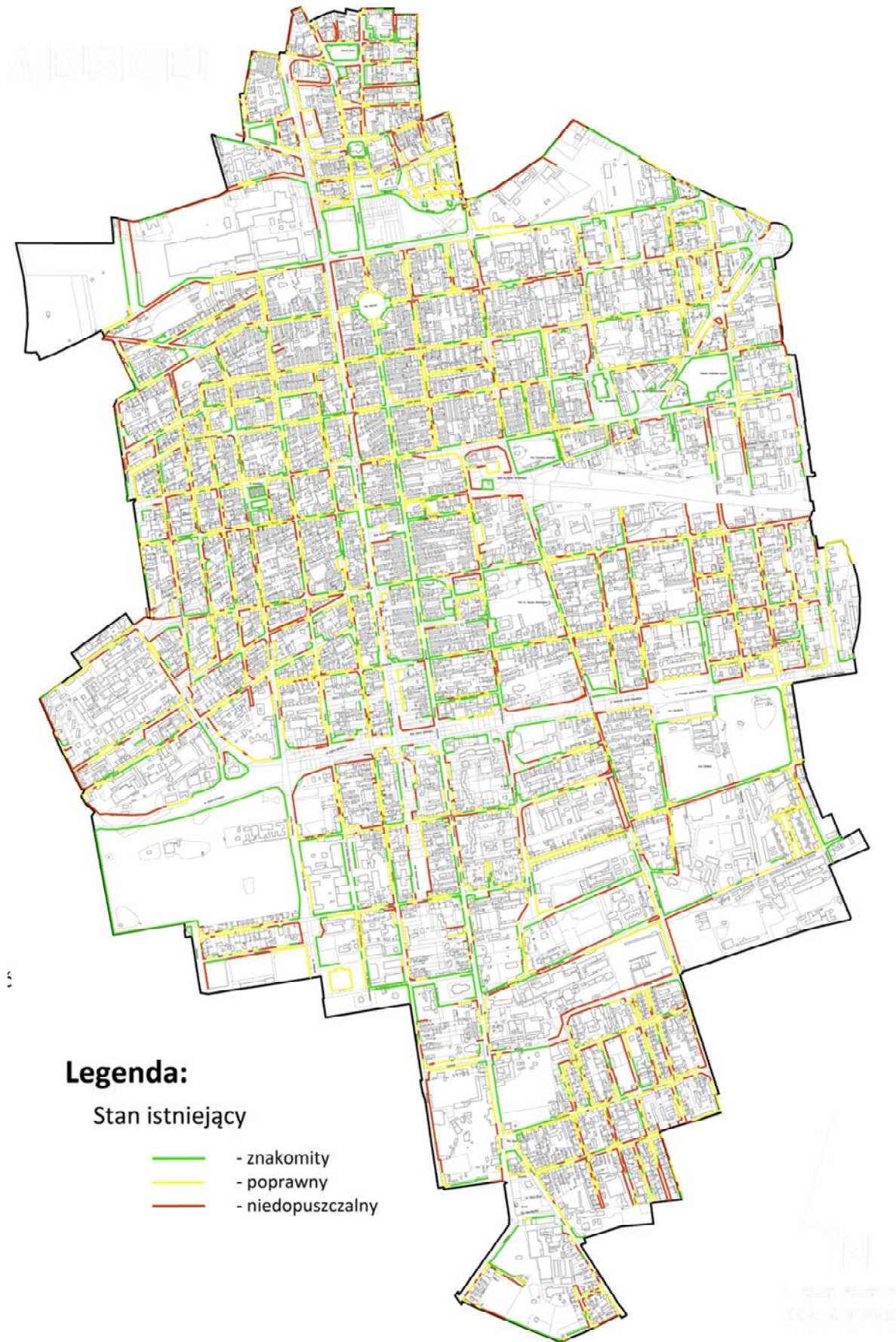


Parkan kuty na konstrukcji betonowej
- ul. Czerwona 6



Ogrodzenie betonowe prefabrykowane
- ul. Przybyszewskiego 27

Ryc. 9. Jakość przestrzeni publicznej w Strefie Wielkomejskiej: mapa



3.4. Procesy demograficzne

Na koniec 2013 r. liczba ludności miasta kształtowała się na poziomie 711,3 tys. osób, w ciągu 2014 roku zmniejszyła się o 7,6 tys. osób. Według prognozy GUS, w latach 2015 – 2035, Łódź będzie miastem, w którym najszybciej będzie zmniejszała się liczba ludności. Do 2035 roku liczba mieszkańców Łodzi zmniejszy się o ponad 20% w stosunku do roku 2013. Nie można tego ubytku traktować jedynie jako części ogólnej tendencji w kraju, bo choć generalnie ludności w polskich miastach ubywa, to w żadnym z dużych miast proces ten nie ma takiego tempa, jak w Łodzi. Dane z 2014r. wskazują na nieznaczne przełamanie tego trendu: liczba urodzin jest większa w I kwartale (1501) niż w porównywalnym kwartale 2013 (1339). Jednak ciągle liczba zgonów jest o wiele większa (2577 w I kwartale 2014 r.).

Największe zagrożenie dotyczy nie samej depopulacji ale bardzo wyraźnego starzenia się populacji Łodzi w skali niespotykanej w innych dużych miastach Polski. Proces ten postępował już od lat i nadal pogłębia się. Widać to najlepiej, jeśli na strukturę pokoleniową populacji spojrzymy poprzez jeden z kluczowych wskaźników obciążenia demograficznego: liczbę osób w wieku poprodukcyjnym przypadających na każde 100 osób w wieku produkcyjnym, która wynosiła w 2013 r. **171 osób**.

Na kryzys demograficzny Łodzi składają się ujemne saldo przyrostu naturalnego oraz niska mobilność mieszkańców (mało wymeldowań, ale i zameldowań). Dotyczy to szczególnie obszaru centralnego miasta, w którym kumulują się powyższe problemy, a dodatkowo dużą rolę odgrywa czynnik coraz szybszej suburbanizacji.

3.5. Wizerunek Strefy Wielkowiejskiej

Zgodnie z wynikami badań, przeprowadzonych na potrzeby opracowywania projektu Społecznej Strategii Rewitalizacji, warunki mieszkaniowe w centrum miasta jako złe oceniło około 23% badanych, a około 70% uznało, że budynki wymagają remontów. Około 23% badanych planowało przeprowadzkę, a jako przyczynę najczęściej podawano „inne powody”, wśród których dominowało niezadowolenie z warunków mieszkaniowych oraz zamieszkiwanej okolicy. Najczęściej wskazywanym miejscem docelowym przeprowadzki była Warszawa.

3.6. Aktywność gospodarcza

Ze względu na rozwój i regenerację Strefy Wielkowiejskiej konieczne jest rozwijanie aktywności gospodarczej dostosowane do potrzeb zrewitalizowanego centrum. Szczegółowa analiza zagadnień i rekomendacje działań zostaną zawarte w LPR.

3.7. Zainteresowanie inwestorów Strefą Wielkowiejską

Mimo, iż gmina dysponuje w centrum Łodzi terenami inwestycyjnymi, które poprzez strukturę architektoniczną budynków dają szeroką możliwość adaptacji na nowe funkcje, m.in. na

biura, mieszkania, usługi, w tym szczególnie przemysły kreatywne, a także na nowe miejsca spotkań, turystyki i wypoczynku inwestorzy wykazują niskie zainteresowanie Strefą Wielkowiejską. Możliwości inwestycyjne utrudniają rozmieszczenie inwestycji publicznych, braki infrastrukturalne (w tym w zakresie przestrzeni wspólnych), przy zabudowie „plombowej” dobudowa do budynków o złym stanie technicznym, braki w infrastrukturze parkingowej, a także trudna sytuacja placówek edukacyjnych (ograniczających atrakcyjność dla potencjalnych nabywców mieszkań) oraz trudna do przekształceń „mozaikowa” struktura gruntów. Ważny jest również problem percepcji centrum jako „złego sąsiedztwa”. Te czynniki a także nieodpowiednie planowanie przestrzenne decydują o wyborze przedmieść jako obszarów inwestowania.

3.8. Lokale użytkowe

Według danych Wydziału Budynków i Lokali UMŁ, liczba niewynajętych lokali użytkowych na obszarze Rdzenia Strefy Wielkowiejskiej wynosi 623. Głównymi przyczynami takiego stanu są: wyłączenie z użytkowania z powodu rozbiórki budynku, niewłaściwego stanu technicznego, remontu w ramach programu Miasto Kamienic, sprzedaży.

Wypełnienie funkcją usługową i handlową parterów budynków graniczących z przestrzeniami publicznymi jest niezbędnym czynnikiem wpływającym na ożywienie tych przestrzeni oraz zwiększenie ich atrakcyjności. Jest to również wyjątkowo ważne ze względu na konieczność sprostania codziennym potrzebom mieszkańców Strefy Wielkowiejskiej, szczególnie przy zakładanym wzroście ich liczby oraz w związku z niezbędnym poprawieniem wygody mieszkania na terenie objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji.

3.9. Niewykorzystany potencjał miasta i Strefy Wielkowiejskiej

Pierwszym aspektem, który należy wziąć pod uwagę jest istniejąca zabudowa. Łódź w obrębie Strefy Wielkowiejskiej posiada wyjątkową w skali kraju liczbę unikatowych, zabytkowych fabryk, pałaców, willi miejskich oraz kamienic, tworzących wyjątkowy charakter tego obszaru. Różnorodność typów historycznej zabudowy oraz ich wymieszanie w strukturze miasta znacznie zwiększa atrakcyjność inwestowania na obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji. Przy znacznym zasobie niewykorzystanej zabudowy umożliwia to adaptowanie obiektów historycznych na potrzeby zróżnicowanych funkcji, co może wpływać korzystnie na jakość życia w centrum. Charakterystyczny układ łódzkich podwórz pozwala na ich przekrywanie w celu stworzenia atrakcyjnych przestrzeni użytkowych: socjalnych (również prywatnych lub półprywatnych) lub handlowo-usługowych, co w połączeniu z bardzo ważnym czynnikiem, jakim jest dobry system komunikacji miejskiej, dodatkowo może podnieść dostępność usług i handlu stanowiąc konkurencję dla centrów handlowych. Jednocześnie, zabytkowe budynki mieszkalne, ze względu na swoją specyfikę, pozwalają na stworzenie wyjątkowych mieszkań, o niedostępnym poza Strefą Wielkowiejską standardzie.

Bardzo ważnym czynnikiem wpływającym na potencjał obszaru objętego Lokalnym Programem Rewitalizacji jest obecność wyższych uczelni. Skutkuje to istotnym napływem osób młodych, przyjeżdżających z innych miast na studia i szukających jednocześnie

mieszkań, a potem pracy. To właśnie studenci i absolwenci a także kadra dydaktyczno-naukowa, mogą odtwarzać łódzką klasę średnią zdziesiątkowaną przez emigrację.

Znaczącym elementem potencjału śródmieścia Łodzi jest obecność w niej życia kulturalnego: zarówno znakomitej tradycji sztuki awangardowej, jak i współczesnych twórców i inicjatyw artystycznych. Łódzkie inicjatywy kulturalne i przedsiębiorczość kreatywna związana z dizajnem, filmem, multimediami i grafiką użytkową, ma cechy niepowtarzalności, niemożliwej do skopiowania w innym mieście. Swoiste *creative milieu* Łodzi, jej specyficzna atmosfera przesiąknięta duchem awangardy artystycznej, powinna być traktowana jako bardzo istotna część jej potencjału.

Wydaje się, że istotną częścią potencjału łódzkiej strefy wielkomiejskiej, a w każdym razie jej niektórych części, może być lokalna spójność społeczna: więzi sąsiedzkie i mikro-inicjatywy oddolne. Ta część potencjału jednak wymaga wzmocnienia, a często wręcz odtworzenia. W tym zakresie Łódź ma szansę wygenerować istotną przewagę konkurencyjną nad miastami zamożniejszymi, których cechą jest często atomizacja społeczna i zanik więzi.

4. WIZJA OBSZARU PO REWITALIZACJI

Obszar objęty ZLPR po przeprowadzeniu procesów rewitalizacyjnych jest obszarem, który został uzdrowiony zarówno społecznie, przestrzennie, jak i gospodarczo. Została odtworzona i wzmocniona spójność społeczna, przede wszystkim przez odbudowanie więzi sąsiedzkich i mnogość oddolnych mikro-inicjatyw. Odnowiona, zabytkowa zabudowa, wyposażona w niezbędną infrastrukturę oraz zadbane, przyjazne i zróżnicowane przestrzenie publiczne zachęcają Łódzian do wyboru Strefy Wielkowiejskiej na miejsce zamieszkania jak również przyciągają inwestorów chcących realizować swoje zamierzenia uzupełniając tkankę wielkowiejskiej zabudowy. Zjawisko wykluczenia społecznego niemal nie występuje. Radykalnie wzmocniła się zaradność gospodarcza i społeczna mieszkańców. Stale rośnie ilość przedsięwzięć indywidualnych i wspólnych. Społeczeństwo powoli bogaci się. Odtworzył się patriotyzm Łódzki, a w jego ramach – mikro-patriotyzmy poszczególnych ulic, kwartałów i podwórek. Sieć instytucji publicznych i obywatelskich sprzyja każdej oddolnej inicjatywie wspierającej proces odnowy miasta. Otoczenie pięknieje nie tylko dzięki wielkim inwestycjom publicznym, ale także – a może przede wszystkim – dzięki odbudowanej zaradności i inicjatywie mieszkańców. Odrodziło się poczucie, że małe sukcesy też się liczą i są doceniane.

Na obszarze rewitalizowanym znacząco poprawiła się jakość życia. Wskutek tego obszar stał się atrakcyjny pod względem zamieszkania i inwestowania. Do Strefy Wielkowiejskiej, a w szczególności do jej Rdzenia, przybywają nowi użytkownicy i osiedlają się nowi mieszkańcy, zachęceni niepowtarzalną atmosferą tego obszaru, którą przez ostatnie lata stworzyli sami Łódzianie, którzy docenili bogactwo kulturowe miasta przełomu XIX i XX wieku. Ożywia się przestrzeń publiczna, partery budynków zapełniają się sklepami i lokalami usługowymi, miejscami kultury i przestrzeniami aktywności obywatelskiej, zaspokajającymi potrzeby mieszkańców. Na poddaszach działają pracownie artystów, świetlice dla dzieci, młodzieżowe kluby i sąsiedzkie miejsca spotkań. W odnowionych i nowych powierzchniach biurowych powstają i lokują się nowe firmy tworzące nowe miejsca pracy. Władze miejskie czuwają, aby nowe inwestycje w Strefie Wielkowiejskiej wzbogacały jej świeżo odbudowane funkcje, a nie konkurowały z nimi. Wszystkie te czynniki wpływają pozytywnie na zmianę wizerunku: Łódź jest powszechnie postrzegana jako miasto rozwijające się integralnie, planujące swój rozwój dla mieszkańców i z mieszkańcami. Doceniana jest atmosfera Łodzi – XIX wiecznego miasta przemysłowego, które ponownie jest przedsiębiorcze, otwarte na różnorodność społeczną i tętniące żywą kulturą. W Europie pojawia się moda na osiedlanie się w Łodzi.

Powyższa wizja jest uzależniona od realizacji zakresu działań w planowanym okresie interwencji. Działania zmierzające do osiągnięcia tego efektu będą uszczegółowione na etapie uzupełniania gotowego LPR o konkretne projekty.

5. WYTYCZNE REALIZACYJNE

5.1. Kontekst wdrażania LPR

5.1.1. *Wnioski z realizacji Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013*

W lipcu 2004 r. Łódź przyjęła „Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013” (uchwała Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r., z późn. zm.). W okresie jego obowiązywania, w wyznaczonym obszarze kryzysowym zaplanowano szereg działań rewitalizacyjnych. Do roku 2006 program ten zakładał także rewitalizację całego obszaru ograniczonego ulicami: Tuwima, Piotrkowską, Nawrot i Kilińskiego.

W 2008 r., w związku z wydaniem przez Zarząd Województwa Łódzkiego Zasad przygotowania Lokalnego Programu Rewitalizacji/Zintegrowanego Programu Rozwoju Lokalnego w ramach RPO WŁ 2007-2013, pojawiła się konieczność dostosowania „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013” do nowych wytycznych. Wprowadzone uchwałą Rady Miejskiej Nr LVII/1065/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r. zmiany do Programu polegały jedynie na aktualizacji dotychczasowych zapisów oraz uzupełnieniu ich o *Wykaz projektów realizowanych i planowanych do realizacji na rewitalizowanym obszarze*. Od 2009 roku wpisanie przedsięwzięcia do Wykazu stanowiło bowiem niezbędny warunek do ubiegania się o dofinansowanie w ramach VI osi priorytetowej „Odnowa obszarów miejskich” RPO WŁ 2007-2013.

W latach 2004-2013 podczas organizowanych cyklicznie przez Miasto Łódź naborów zgłoszono łącznie ponad 220 projektów. Ich projektodawcą było zarówno Miasto, jak i podmioty zewnętrzne, takie jak: firmy, instytucje kulturalne, wspólnoty wyznaniowe, wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe.

Jednakże, w perspektywie finansowej 2004-2013 Zarząd Województwa Łódzkiego przeprowadził zaledwie jeden Konkurs dla naboru nr 1 wniosków o dofinansowanie projektów w ramach Osi Priorytetowej VI Odnowa obszarów miejskich Działanie VI.1 Rewitalizacja obszarów problemowych RPO WŁ 2007-2013. Ostatecznie wsparcie z funduszy strukturalnych trzymało 8 przedsięwzięć zlokalizowanych na terenie wytypowanym do rewitalizacji (na 30 projektów dofinansowanych z tego zadania w Województwie Łódzkim), w tym tylko dwa projekty przygotowane przez Miasto Łódź.

Do projektów, na realizację których uzyskano dofinansowanie należą:

1. Rewitalizacja EC-1 i jej adaptacja na cele kulturalno-artystyczne (Miasto Łódź);
2. Rewitalizacja obiektów pofabrycznych na Centrum biznesowo-handlowo-rozrywkowe SUKCESJA - Etap I;
3. Rewitalizacja zabytkowego zespołu dawnego szpitala pediatrycznego im. Anny Marii przy ul. Piłsudskiego 71;

4. Prace konserwatorskie, restauratorskie i modernizacyjne zabytkowego Kościoła Ewangelicko-Augsburskiego św. Mateusza w Łodzi;
5. Rewitalizacja fragmentu kampusu Politechniki Łódzkiej - renowacja, przebudowa i rozbudowa zespołu obiektów pofabrycznych dla celów dydaktyki Wydziału Fizyki Technicznej, Informatyki i Matematyki Stosowanej;
6. Wykonanie prac renowacji tynków kamienicy przy Pl. Dąbrowskiego 2;
7. Poprawa wizerunku uczelni i atrakcyjności miasta poprzez rewitalizację głównej siedziby Akademii Muzycznej im. Grażyny i Kiejstuta Bacewiczów w Łodzi;
8. Rewitalizacja i modernizacja Teatru Lalek Arlekin w Łodzi (Miasto Łódź).

W ramach realizacji „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013” Miasto Łódź przygotowało projekt kompleksowej rewitalizacji centralnego obszaru Łodzi położonego w obrębie kwartału ulic Piotrkowska – Tuwima – Kilińskiego – Piłsudskiego – obszaru wskazanego jako pilotażowy zintegrowany projekt rewitalizacyjny. Projekt obejmujący obszar o powierzchni 45 ha objąć miał 10 projektów składowych, polegających m.in. na:

- renowacji i modernizacji zabudowy mieszkaniowej (Piotrkowska 118, Nawrot 34, Sienkiewicza 48) i przemysłowej (Sienkiewicza 61, 63 i 75/77) z dostosowaniem jej do nowych funkcji gospodarczych, kulturalnych oraz na cele administracji publicznej,
- rewitalizacji istniejących i tworzeniu nowych przestrzeni publicznych,
- poprawie dostępu do wnętrza kwartałów poprzez budowę ulicy i ciągów pieszo-jezdnymi wraz z budową miejsc parkingowych, obiektów małej architektury i urządzenia zieleni miejskiej,
- podniesieniu estetyki i funkcjonalności kamienic Wspólnot Mieszkaniowych,
- ograniczeniu niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- rozwoju i modernizacji infrastruktury służącej zaopatrzeniu w media miejskie,
- przygotowaniu zabudowy na potrzeby działalności gospodarczej i nowej zabudowy mieszkaniowej,
- renowacji zabytkowego parku im. H. Sienkiewicza.

Wartość Projektu oszacowano na poziomie 132 389 000,00 PLN. Zarząd Województwa Łódzkiego uznał go za indywidualny projekt kluczowy, co umożliwiło Miastu ubieganie się o dofinansowanie w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013.⁹

⁹ (RPO WŁ 2007-2013); Oś Priorytetowa: VI Odnowa obszarów miejskich; Działania: VI.1 Rewitalizacja obszarów

Projekt ten ostatecznie nie uzyskał jednak dotacji unijnej i nie został zrealizowany. Złożyły się na to:

- brak zespołu odpowiedzialnego za zarządzanie projektem oraz skonkretyzowanego harmonogramu działań, od którego całkowicie uzależniona była realizacja wyżej opisanego przedsięwzięcia;
- problemy z pozyskaniem wymaganych do wniosku o dofinansowanie dokumentów od partnerów (wspólnot mieszkaniowych);
- nieuregulowane stany prawne nieruchomości (dotyczące zarówno lokali, jak i działek pod inwestycje).

Oprócz wymienionych projektów, na realizację których uzyskano fundusze w ramach VI osi priorytetowej „Odnowa obszarów miejskich” RPO WŁ 2007-2013 trzy inne projekty ujęte w „Uproszczonym lokalnym programie rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013” zrealizowano dzięki dofinansowaniu z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Są to:

1. Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - renowacja budynków przy Nawrot 7, całkowita wartość Projektu: 10 697 726,96 PLN, w tym: EFRR – 6 915 427,38 PLN; budżet Miasta – 3 782 299,58 PLN;
2. Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy przy Sienkiewicza 67/Nawrot 16, całkowita wartość Projektu: 9 223 778,73 PLN; w tym: EFRR – 2 311 876,51 PLN; budżet państwa – 420 341,20 PLN; budżet Miasta – 6 491 561,02 PLN.
3. Kultura i tradycja włókienniczej Łodzi – modernizacja i zagospodarowanie kompleksu fabrycznego Geyera całkowita wartość Projektu: 32 096 832,00 PLN; w tym: EFRR – 15 349 899,00 PLN; budżet Miasta – 16 746 933,00 PLN.

W ramach tego projektu Miasto uzyskało 1,3 ha odnowionej powierzchni zabytkowej zespołu pofabrycznego i parkowego, w tym 6 536 m² powierzchni zostało przeznaczonych bezpośrednio na działalność kulturalną. Obecnie mieści się tu Centralne Muzeum Włókiennictwa - jedyna w Polsce placówka kultury, prezentująca historię polskiego włókiennictwa. Równocześnie projekt pozwolił uchronić od zniszczenia siedem zabytkowych budynków drewnianych, charakterystycznych dla zabudowy fabrycznej Łodzi II połowy XIX i początku XX wieku. Projektem towarzyszącym był projekt *Kultura i tradycja włókienniczej Łodzi dla bezrobotnych*, którego celem było przezwyciężenie problemów, z którymi spotykają się osoby długotrwale bezrobotne i zagrożone wykluczeniem społecznym.

Ponadto, dzięki środkom pozyskanym z Europejskiego Funduszu Społecznego, Poddziałania 7.2.1 Aktywizacja zawodowa i społeczna osób zagrożonych wykluczeniem społecznym

Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki w latach 2008-2009 zrealizowano projekt *Społeczna Strategia Rewitalizacji* (SSR). Wysokość wsparcia dla projektu wyniosła: 289 590,02 zł.

SSR miał przyczynić się do wsparcia prowadzonych w Łodzi procesów rewitalizacji w sferze społecznej i budowania odpowiednich instrumentów, projektów, które miały na celu pomoc mieszkańcom w rozwiązywaniu ich problemów.

Projekt realizowany był dwuetapowo:

1. Przeprowadzono badania ankietowe i opracowano raport z badań w celu pozyskania informacji na temat problemów społecznych oraz danych społeczno – demograficznych na obszarze objętym „Uproszczonym lokalnym programem rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013“ (wrzesień 2008 r. – luty 2009 r.).
2. Opracowano dokument pn. *Społeczna Strategia Rewitalizacji* na podstawie wyników przeprowadzonych uprzednio badań i go upowszechniono (marzec - sierpień 2009 r.).

W tworzenie SSR zaangażowani zostali przedstawiciele organizacji społecznych, edukacyjnych i kulturalnych oraz specjaliści zajmujący się rozwiązywaniem problemów społecznych.

Na podstawie przeprowadzonych uprzednio badań ankietowych wskazane zostały najważniejsze problemy społeczne i istotne obszary interwencji, sposoby rozwiązywania problemów oraz źródła finansowania. Określono także kompleksowe działania wspierające procesy rewitalizacji w sferze społecznej oraz wskazano przykładowe projekty zgłoszone przez organizacje pozarządowe, które mogłyby stanowić element wdrażania strategii.

Pomimo, że SSR nie została wdrożona, zaprezentowane w niej analizy posłużyły niejednokrotnie późniejszemu przygotowaniu różnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Przykładem może być realizowany z sukcesami od 2012 r. *Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna*. Oprócz zadań inwestycyjnych, zmierzających do poprawy jakości budynków, dróg, chodników i zieleni, przewidziano w nim prowadzenie animacji obszaru Księżego Młyna w zakresie rozwoju aktywności gospodarczej i społecznej, poszerzenia oferty edukacyjnej oraz ożywienia ruchu turystycznego na całym obszarze dawnego imperium Scheiblera.

W obszarze objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji z powodzeniem od 2010 r. realizowany jest także Program Miasto Kamienic, w ramach którego budynki gminne podlegają gruntownym pracom remontowym, przywracając im pierwotny blask. Nie jest on uzależniony od środków zewnętrznych – na jego realizację przeznaczane są środki budżetu Miasta, wykorzystywane są także dofinansowania oraz pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska. Od początku funkcjonowania projektu do końca 2013 r. odnowiono łącznie 76 budynków.

Opisując dotychczasowe doświadczenia rewitalizacyjne wspomnieć należy także o dużym udziale inwestorów prywatnych, niekorzystających z dofinansowań unijnych. Dzięki nim poddano renowacji m.in. ponad 40 fabryk i zespołów fabrycznych zlokalizowanych w obrębie

Strefy Wielkowiejskiej. Tereny postindustrialne adaptowane są na nowoczesne kompleksy biurowe, usługowe oraz kulturalne.

Z obserwacji procesów rewitalizacyjnych, wynika iż większość działań leżała w rękach prywatnych, podczas gdy główny program miejski nie powiódł się. Zauważyć należy także, iż wśród zgłaszanych projektów planowanych do realizacji na obszarze LPR dominowały te związane z rehabilitacją tkanki materialnej. Rażąco częstym problemem procesów rewitalizacji jest ich ograniczenie do strefy materialnej przedsięwzięć. Nawet w przypadkach kiedy program społeczny był ujęty w programie rewitalizacji, to częstą praktyką stał się zupełny brak jego realizacji na etapie wykonawczym. Jest to błąd, który niejednokrotnie doprowadzał nie tylko do porażki programu, lecz wręcz rodził niechęć wśród mieszkańców i właścicieli, którym miał pomóc.

Na podstawie realizowanych w Łodzi w latach 2004-2013 zadań i projektów, zarówno miejskich jak i prywatnych, w procesie rewitalizacji zidentyfikowano następujące problemy:

Lp.	Bariery	Rekomendacje
1.	Niewystarczająca ilość środków finansowych	<p>Konieczne jest:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zwiększenie udziału środków z budżetu Miasta; ▪ zwiększenie zainteresowania kapitału prywatnego realizacją przedsięwzięć na terenach mało atrakcyjnych komercyjnie; ▪ gminne wsparcie finansowe dla działań właścicieli prywatnych; ▪ uniezależnienie realizacji przedsięwzięć wyłącznie od zewnętrznych źródeł finansowania (przygotowanie różnych wariantów realizacji projektu).
2.	Zróźnicowana struktura własności	<p>Zróźnicowanie to dotyczy gruntów, budynków, jak i poszczególnych lokali. Gdy uregulowanie stanu prawnego nie jest możliwe lub wiąże się z nadmiernymi kosztami, warto rozważyć ograniczenie zakresu rzeczowego przedsięwzięcia, celem umożliwienia jego częściowej realizacji.</p>
3.	Brak akceptacji społecznej dla realizacji przedsięwzięć	<p>Nikłe uczestnictwo i zaangażowanie ze strony społeczności lokalnej oraz niechęć do zmian często wynikają z braku lub niewystarczającej ilości rzetelnie przeprowadzonych konsultacji społecznych (uzgodnienia zakresu realizacji projektów przy współudziale mieszkańców), jak również działań informacyjno-promocyjnych, które są niezbędne już na etapie planowania poszczególnych przedsięwzięć.</p>
4.	Brak zintegrowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych	<p>Przewaga realizacji projektów ograniczonych wyłącznie do sfery materialnej lub społecznej. Konieczne jest przygotowanie przedsięwzięć o charakterze komplementarnym, co pozwoli na optymalne wykorzystanie w przyszłości potencjału przestrzennego, gospodarczego, społecznego i kulturalnego rewitalizowanych terenów.</p>
5.	Brak systemowych uregulowań prawnych na szczeblu krajowym	<p>Zasadne wydaje się budowanie silnego lobby pośród łódzkich służb miejskich, radnych, posłów i senatorów oraz społeczników oraz podejmowanie przez Miasto aktywnych działań na rzecz wprowadzenia niezbędnych regulacji, przyznających rewitalizacji cechy usługi publicznej. Widoczna jest potrzeba partycypacji władzy publicznej w finansowaniu procesów rewitalizacji miast oraz regulacje prawne pozwalające na bezpośrednie wsparcie środkami publicznymi projektów rewitalizacyjnych prywatnych właścicieli, wspólnot mieszkaniowych, przedsiębiorców.</p>
6.	Brak sprawnego systemu zarządzania	<p>Istotne dla osiągnięcia sukcesu jest precyzyjne wskazanie jednostek odpowiedzialnych zarówno za koordynację pojedynczych działań rewitalizacyjnych na obszarze Strefy Wielkomiejskiej jak i prowadzenie zintegrowanych programów rewitalizacji, obejmujących całe kwartały zabudowy.</p>

Reasumując, w okresie obowiązywania „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013“, w wyznaczonym obszarze kryzysowym podjęto szereg działań rewitalizacyjnych. Jednakże w związku z siłą zjawisk kryzysowych występujących na tym obszarze alokacja środków i działań rewitalizacyjnych była i nadal jest niewystarczająca.

5.1.2. Rewitalizacja Księżego Młyna

Księży Młyn to szczególnie cenny kulturowo obszar położony w południowym krańcu Strefy Wielkomiejskiej, obejmujący 3 historyczne zespoły fabryczne. W ramach *Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna*¹⁰ (uchwała Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r) objęto rewitalizacją obszar ok. 6,4 ha ograniczony ulicami: Przędzalnianą – Tymienieckiego – Fabryczną – Magazynową, wyrażającą się w działaniach podejmowanych w trzech płaszczyznach:

1. przestrzennej - poprzez remont i modernizację budynków oraz zagospodarowanie przestrzeni wokół nich,
2. gospodarczej – poprzez przekształcenie części lokali mieszkalnych w lokale użytkowe,
3. społecznej – poprzez utworzenie na tym terenie Klubu Integracji Społecznej oraz zaprogramowanie przedsięwzięć społeczno – artystyczno-kulturalnych.

Program powstał w celu zachowania cennego, zabytkowego obszaru w mieście, który wymagał podjęcia pilnych prac konserwatorskich, modernizacyjnych i jednocześnie stworzenia szans jego rozwoju w przyszłości, z dostosowaniem do obecnych potrzeb łodzian i osób go odwiedzających. Dla celów jego realizacji powołano pełnomocnika. W obecnej chwili program jest w zaawansowanej fazie realizacji i podawany jest często jako wzorcowy przykład prawidłowo prowadzonej rewitalizacji.

5.1.3. Koordynacja z działaniami programu „Miasto Kamienic”

W obszarze objętym ZLPR z powodzeniem od 2010 r. realizowany jest Program Miasto Kamienic, w ramach którego budynki gminne podlegają gruntownym pracom remontowym, przywracając im pierwotny blask. Nie jest on uzależniony od środków zewnętrznych – na jego realizację przeznaczane są środki budżetu miasta, wykorzystywane są także dofinansowania oraz pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska. Od początku funkcjonowania projektu do końca 2014 r. odnowiono łącznie 122 budynki. Program jest kontynuowany i winien być ściśle koordynowany z działaniami rewitalizacyjnymi prowadzonymi w ramach przyszłego LPR.

5.1.4. Doświadczenia realizacji Programu Nowego Centrum Łodzi

Program Nowego Centrum Łodzi jest jednym z największych i najważniejszych wyzwań w zakresie zmian urbanistycznych i gospodarczych oraz związanych z nimi procesów rewitalizacji na wielką skalę. Głównym celem programu jest wykreowanie nowego

¹⁰Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna http://bip.uml.lodz.pl/_plik.php?id=29848

funkcjonalnego centrum Miasta. Najważniejsze elementy Nowego Centrum Łodzi to nowy podziemny dworzec kolejowy, zabytkowa elektrociepłownia EC1 zaadaptowana na funkcje kulturalne, przestrzeń dedykowane inwestycjom prywatnym oraz obszar zabytkowej zabudowy z przełomu XIX i XX w. łączący nowe inwestycje z ul. Piotrkowską.

Projekt obejmuje szereg inwestycji prowadzonych przez Miasto Łódź, spółki kolejowe i inwestorów prywatnych. W wyniku tego przedsięwzięcia przestrzeń, która od wielu lat nie odgrywała roli w życiu miasta, zostanie odzyskana dla mieszkańców, stając się miejscem dla zabudowy kulturalnej, mieszkaniowej, usługowej i biurowej oraz nowej sieci dróg.

Nowe Centrum Łodzi obejmuje zróżnicowany obszar o powierzchni ok. 100 ha, który wymaga różnych rodzajów interwencji rewitalizacyjnych. Jego wyjątkową cechą są duże niezagospodarowane obszary pokolejowe, dla których ożywienia większe znaczenie ma aspekt inwestycyjny.

Program realizacji NCŁ powstał na mocy uchwały Rady Miejskiej w Łodzi dn. 28 sierpnia 2007 roku. Pierwotnie projekt obejmował teren zamknięty ulicami Tuwima-Sienkiewicza-Narutowicza-Kopcińskiego. 4 lipca 2012 roku został rozszerzony o kwartał Tuwima-Piotrkowska-Narutowicza-Sienkiewicza. W 2013 roku Miasto przystąpiło do aktualizacji MPZP, który został uchwalony przez Radę Miejską dnia 29 grudnia 2014 r.

100 hektarowy teren NCŁ podzielony jest na trzy strefy urbanistyczne:

- Strefa I (ok. 40 ha) to teren, na którym ma toczyć się całodobowe życie dzięki zrównoważeniu funkcji kulturalnych, komercyjnych i mieszkaniowych (obszar priorytetowy w ramach obecnie wdrażanego Programu NCŁ).
- Strefa II (ok. 30 ha) to obszar, na którym winny być realizowane przedsięwzięcia komercyjne z uwzględnieniem programów rewitalizacyjnych, mających na celu zachowanie historycznej tkanki miejskiej, a także stworzenie struktury urbanistycznej, dobrze zdefiniowanej w swojej „miejskości” i powiązanej z sąsiednim obszarem.
- Strefa III (ok. 30 ha) to obszar gęstej zabudowy historycznej z przełomu XIX i XX wieku, w postaci kwartałów wielkomiejskich wymagających intensywnej rewitalizacji i uzupełnień, a jednocześnie priorytetowych dla Lokalnego Programu Rewitalizacji 2014-2020.

Program Nowego Centrum Łodzi jest prowadzony przez oddzielną jednostkę miejską, Zarząd Nowego Centrum Łodzi, a jego obszar pokrywa się z obszarami rewitalizacji obszarowej 2 i 3, które są terenami koncentracji działań niniejszych Założeń LPR, dlatego zakłada się ich ścisłą koordynację w ramach procesu rewitalizacji obszarowej polegającą na komplementarności podejmowanych interwencji.

Zarząd NCŁ w 2013 roku opracował Analizę funkcjonalnego zagospodarowania terenu objętego Programem Nowego Centrum Łodzi i przygotował szczegółową analizę stanów prawnych nieruchomości. W roku 2014 przygotowano Master Plan realizacji Programu Nowe Centrum Łodzi, jako dokument o charakterze planu głównego, który wskazuje ścieżkę realizacji Programu NCŁ w ujęciu m.in. ekonomicznym, społecznym oraz funkcjonalno-przestrzennym w perspektywie długookresowej. Opracowano metodykę zarządzania

projektami i programami, która będzie stosowana na terenie NCŁ, a także winna być stosowana w ramach innych projektów w Mieście, w tym szczególności LPR, jako spójne podejście do realizacji i koordynacji programów i projektów, zaś w pierwszym kwartale 2015 rozpocznie się wdrażanie systemu informatycznego wspierającego zarządzanie tego rodzaju przedsięwzięciami.

W ramach Programu NCŁ przygotowano również do realizacji miejskie projekty inwestycyjne oraz opracowano ofertę inwestycyjną.

5.1.5. Współpraca z inwestorami i właścicielami prywatnymi

Dzięki inwestycjom prywatnym poddano adaptacji m.in. około 50 fabryk i zespołów fabrycznych zlokalizowanych w obrębie Strefy Wielkowiejskiej. Tereny postindustrialne adaptowane są na funkcje handlowe i usługowe, biurowe, kulturalne, mieszkalne i hotelowe. Miasto Łódź aktywnie wspiera prywatnych właścicieli i inwestorów remontujących zabytkowe obiekty, oferując im programy dotacji czy zwolnienia z podatku od nieruchomości lub opłat za postawienie rusztowań w trakcie robót.

5.2. Kierunki działań

W ramach ZLPR przewiduje się w obszarze rewitalizowanym następujące pięć generalnych kierunków działań:

1. Poprawa warunków zamieszkania w obszarze rewitalizowanym,
2. Wprowadzanie nowych funkcji ożywiających obszar gospodarczo i/lub społecznie,
3. Poprawa jakości przestrzeni publicznej i stanu zabudowy w obszarze rewitalizowanym,
4. Wspieranie zmiany wizerunku obszaru rewitalizowanego
5. Przeciwdziałanie suburbanizacji.

5.2.1. Poprawa warunków zamieszkania w obszarze rewitalizowanym utrzymaniu funkcji mieszkalnej

Priorytetem działań rewitalizacyjnych w centrum Łodzi jest utrzymanie historycznej funkcji mieszkalnej, która będzie uzupełniana o inne konieczne funkcje. Przez poprawę warunków zamieszkania rozumie się zintegrowany pakiet następujących działań realizowanych na tym samym obszarze tak aby ich rezultaty pojawiły się jednocześnie i weszły z sobą w pozytywną synergię:

1. Poprawa stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych: remonty, adaptacje i prace konserwatorskie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
2. Poprawa stanu technicznego wygospodarowanych lokali niemieszkalnych i estetyki bezpośredniego otoczenia budynków, z dbałością o powstanie przestrzeni wspólnych, umożliwiających integrację mieszkańców i wzmacnianie spójności społecznej;
3. Poprawa jakości sąsiedztwa poprzez działania animacyjne, odtwarzanie i wzmacnianie więzi społecznych; inicjowanie sąsiedzkich przedsięwzięć wspólnych;
4. Działania wzmacniające potencjał dochodowy mieszkańców tak, by nie czuli się oni zagrożeni perspektywą wyższych czynszów: aktywizację gospodarczą,

pomoc w organizowaniu mikroprzedsiębiorczości i podmiotów ekonomii społecznej; stwarzanie rynku pracy dla tych podmiotów w ramach samego LPR;

5. Działania na rzecz optymalnego zaspokojenia potrzeb transportowych w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przy zapewnieniu dobrej dostępności komunikacyjnej i alternatyw dla przeprowadzenia ruchu tranzytowego, również międzydzielnicowego.
6. Poprawa jakości życia stworzenie szeroko dostępnych szans na realizowanie przez każdego swego osobistego potencjału, poprzez uczestnictwo w kulturze, wolontariat, aktywność obywatelską, hobbystyczną lub mikro-biznes.
7. Poprawa bezpieczeństwa w miejscu zamieszkania.
8. Poprawa oferty opiekuńczej i edukacyjnej poprzez uzupełnianie infrastruktury społecznej, w tym żłobków, przedszkoli i szkół oraz szczególną dbałość o ich dobry poziom.
9. Tworzenie oferty mieszkań dla studentów, absolwentów, młodych rodzin i innych grup zdiagnozowanych jako kluczowe w obszarach rewitalizowanych;
10. Programy remontowe dla mieszkańców – np. Program Strych;
11. Optymalizacja wykorzystania zasobu komunalnego – udrożnienie procesu udostępniania mieszkań;
12. Ochrona przed czynnikami szkodliwymi (np. hałas, zanieczyszczenia) m.in. poprzez wprowadzanie zieleni w przestrzenie publiczne;
13. Program uciepłwienia centrum – likwidacja niskoemisyjnych źródeł ciepła.

5.2.2. Wprowadzanie nowych funkcji ożywiających obszar gospodarczo lub społecznie

Przez wprowadzenie nowej funkcji ożywiającej teren gospodarczo lub społecznie rozumie się uruchomienie formy działalności gospodarczej lub społecznej mającej stałą siedzibę na obszarze koncentracji działań rewitalizacyjnych. Może to być przykładowo:

1. Zakład pracy o dowolnym charakterze nieuciążliwym dla sąsiedztwa, jeśli charakter realizowanej w nim działalności gospodarczej uprawdopodobnia zatrudnienie osób z bezpośredniego sąsiedztwa;
2. Działalność związana z obszarem przemysłów kreatywnych;
3. Lokowanie w obszarach rewitalizowanych centrów obywatelskich lub centrów wsparcia aktywności zawodowej prowadzonych przez organizacje pozarządowe;
4. Zintegrowane programy reintegracji społecznej dla mieszkańców obszaru zagrożonych wykluczeniem, wykorzystujące wiele instrumentów wsparcia, jak Centra czy Kluby Integracji Społecznej, narzędzia ekonomii społecznej, trening kompetencji społecznych i zawodowych;
5. Zastosowanie instrumentów wsparcia zatrudnienia podczas procesu rewitalizacji, jak tworzenie bazy kompetencji zawodowych wśród osób bezrobotnych lub zastosowanie klauzul społecznych w przetargach;
6. Działalność handlowa lub usługowa nastawiona na obsługę potrzeb bezpośredniego sąsiedztwa; preferowane do wsparcia będą formy działalności uprawdopodobniające dodatkowo zatrudnienie osób z bezpośredniego sąsiedztwa.

7. Dowolna forma działalności społecznej, opiekuńczej, integracyjnej, lub animacyjnej, której beneficjentami, pracownikami i/lub wolontariuszami będą szczególnie osoby z bezpośredniego sąsiedztwa;
8. Dowolna forma działalności kulturalnej, artystycznej lub edukacyjnej, której beneficjentami, pracownikami i/lub wolontariuszami będą szczególnie osoby z bezpośredniego sąsiedztwa.
9. Forma działalności gospodarczej inna, niż wymienione poprzednio (np. funkcje centrotwórcze nastawione na klientów spoza obszaru rewitalizacji), o ile będzie należycie zintegrowana z otoczeniem i można zasadnie domniemywać, że wpłynie pozytywnie na wizerunek obszaru.
10. Prowadzenie przez Miasto świadomej polityki czynszowej, wspomagającej pożądane funkcje w formie programów takich jak „Lokale dla kreatywnych”, przetargów celowych i innych narzędzi.

5.2.3. *Poprawa jakości przestrzeni publicznej i stanu zabudowy w obszarze rewitalizowanym*

Przez poprawę jakości przestrzeni publicznej rozumie się zintegrowany pakiet następujących działań realizowanych kolejno:

1. Prace restauratorskie i konserwatorskie w obiektach zabytkowych i cennych historycznych przestrzeniach publicznych.
2. Dogłębne rozpoznanie dotychczasowych i niezbędnych nowych funkcji danego fragmentu przestrzeni publicznej (w tym – tradycyjnych sposobów korzystania z danego fragmentu przestrzeni) oraz zidentyfikowanie jej kluczowych interesariuszy, między innymi poprzez konsultacje społeczne;
3. Wypracowanie projektu danego fragmentu przestrzeni publicznej z udziałem wszystkich istotnych interesariuszy; dla przestrzeni o bogatszych funkcjach i szerszym znaczeniu rekomendowana jest metoda warsztatowa typu *charette* z udziałem interesariuszy.
4. Realizacja projektu oparta na wnioskach z konsultacji społecznych.
5. Przemysłana inauguracja nowych funkcji, np. poprzez zaplanowaną akcję społeczną lub specjalnie zaaranżowane wydarzenie artystyczne.
6. Nowe przestrzenie publiczne przyjazne pieszym we wnętrzach kwartałów, wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
7. Zwiększenie różnorodności funkcjonalnej przestrzeni publicznych – wyposażenie w zieleń i małą architekturę, wymiana nawierzchni chodników itd.;
8. Rewaloryzacja parków i skwerów zielonych, uzupełnienia zieleni przyulicznej i lokalizacja parków kieszonkowych na obszarach oddalonych od dużych terenów zielonych;
9. Porządkowanie stanu prawnego nieruchomości i wynikające z tego możliwości poprawy estetyki;
10. Umożliwienie adaptacji historycznej zabudowy kamienic na różnorodne funkcje (np. domy handlowe);
11. Umożliwienie lokalizacji w parterach budynków zabytkowych funkcji usługowych oraz poszerzanie chodników z możliwością ich wykorzystania na cele usługowe;
12. Ograniczenie handlu wielkopowierzchniowego w centrum miasta;

13. Organizacja cyklicznych wydarzeń ożywiających przestrzenie publiczne, wprowadzanie handlu na placach i skwerach w odpowiednich ramach estetycznych i funkcjonalnych (bez stałych kubatur handlowych);
14. Wprowadzanie ruchu w przestrzenie publiczne poprzez równoważenie transportu (lokalizacja przystanków i węzłów przesiadkowych, generująca ruch pieszych), przy czym z priorytetem jest ruch pieszy, rowerowy i transport zbiorowy, a nie samochodowy (przy jednoczesnym zapewnieniu sprawnego dojazdu do centrum);
15. Separacja parkowania od przestrzeni pieszej (rekomendowanie wyróżniania materiałowego miejsc parkingowych).
16. Dążenie do możliwości wykorzystania ulic jako przestrzeni publicznych.

5.2.4. Wspieranie zmiany wizerunku obszaru rewitalizowanego

Przez wspieranie zmiany wizerunku obszaru rewitalizowanego rozumie się tu zintegrowany pakiet działań takich jak:

1. Przedsięwzięcia edukacyjne, w tym o charakterze powszechnej edukacji obywatelskiej, umacniające poczucie lokalnej tożsamości i więzi z tradycją miejsca oraz odbudowujące patriotyzm lokalny, w tym wieloletni program edukacyjny prowadzony w szkołach;
2. Przedsięwzięcia promocyjne o tych samych celach, należycie wplecione w inne działania rewitalizacyjne i zharmonizowane z nimi;
3. Działania animacyjne zmierzające do ożywienia zamarłych lokalnych tradycji.
4. Działania kulturalne budujące nowy wizerunek strefy wielkomiejskiej Łodzi, jako centrum miasta otwartego, które inspiruje i kreuje.
5. Prezentacja Łodzi za pośrednictwem kampanii medialnych (reklamy, spoty, filmy, seriale itp.);
6. Mapa walorów zamieszkania w Strefie Wielkomiejskiej.

5.3. Rodzaje przedsięwzięć

Powyższe kierunki działań – lepsze warunki zamieszkania, nowe funkcje społeczne i gospodarcze, lepsza przestrzeń publiczna i nowy wizerunek – będą realizowane poprzez system wzajemnie wzmacniających się przedsięwzięć, wśród których można wskazać najważniejsze typy. Typologia poniższa może służyć jako inspiracja dla podmiotów tworzących koncepcje projektów i mikroprogramów rewitalizacyjnych. Nie oznacza to jednak, że każde przedsięwzięcie ma odpowiadać ściśle jednemu z wymienionych typów. Znaczącymi wartościami w procesie rewitalizacji są: kreatywność i różnorodność, toteż przedsięwzięcia mogą łączyć cechy różnych typów, lub stanowić innowacje nie wpisujące się w żaden typ, o ile tylko realizują cele rewitalizacji.

5.3.1. Działania miejskie

Zakres zadań własnych gminy, za realizację których odpowiada samorząd Miasta Łodzi, obejmuje m.in.: sprawy ładu przestrzennego, gminnego budownictwa mieszkaniowego, pomocy społecznej, edukacji, ochrony zdrowia, kultury, zieleni, ochrony środowiska czy dróg gminnych. Ze względu na tak szeroki zakres odpowiedzialności to **samorząd lokalny jest**

głównym inicjatorem i koordynatorem procesów rewitalizacji. W szczególności samorząd odpowiada za:

- wyznaczanie ramowych harmonogramów i etapowanie LPR,
- wyznaczanie w obszarze LPR mniejszych obszarów koncentracji działań¹¹,
- prowadzenie badań diagnostycznych w wyznaczonych obszarach,
- inicjowanie debaty publicznej wokół procesu rewitalizacji: konsultacji i innych form obywatelskiego uczestnictwa w decyzjach i we wdrażaniu LPR,
- podejmowanie projektów własnych,
- zlecenie w różnych formach realizacji mikroprogramów i projektów podmiotom partnerskim (wraz z ich finansowaniem lub dofinansowaniem),
- poszukiwanie podmiotów prywatnych zainteresowanych realizacją własnych projektów (biznesowych i *non profit*) i włączanie ich w proces rewitalizacji,
- pobudzanie do zainicjowania i zwiększenia zakresu działań prywatnych włączających się w proces rewitalizacji
- koordynację działań wszystkich podmiotów,
- monitorowanie postępów rewitalizacji i ocenę skuteczności działań.

Na etapie tworzenia LPR należy sporządzić katalog działań miejskich do wykorzystania przy procesie rewitalizacji.

5.3.2. Działania realizowane w partnerstwie publiczno-prywatnym.

Partnerstwo publiczno-prywatne (PPP) to forma współpracy sektora publicznego z sektorem prywatnym, oparta na podziale ryzyka pomiędzy tymi podmiotami, mająca na celu realizację zadań publicznych¹². Warunkiem przystąpienia przez prywatnego inwestora do współpracy z podmiotem publicznym jest możliwość uzyskania przez niego stopy zwrotu z zainwestowanych środków. W formule PPP można więc realizować zadania publiczne generujące dochód, co sprawia, że PPP można stosować tylko do niektórych przedsięwzięć, a jego rola w procesie rewitalizacji nie powinna być przeceniana. Należy jednak dokonać analizy planowanych w ramach ZLPR działań pod kątem możliwości ich realizacji w formule PPP.

¹¹ Obszary koncentracji działań są tożsame ze „zintegrowanymi projektami obszarowymi” (taka nazwa występuje we wcześniejszych opracowaniach).

¹² Współpraca podmiotu publicznego i partnera prywatnego odbywać się może w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego na podstawie ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o *partnerstwie publiczno-prywatnym* (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 100) bądź na podstawie umowy koncesji w oparciu o ustawę z dnia 9 stycznia 2009 r. o *koncesji na roboty budowlane lub usługi*¹² (Dz. U. z 2009 r. Nr 19, poz. 101, Nr 157 poz. 1241)

5.3.3. Działania prywatne

Partnerami w procesie rewitalizacji są podmioty prywatne, zarówno nastawione, jak i nie nastawione na zysk. Zaangażowanie różnych podmiotów w dużej mierze decyduje o powodzeniu procesu rewitalizacji. Mogą one podejmować przedsięwzięcia, których elementem jest poprawa stanu budynków i lokali: termomodernizacje, remonty, poprawa standardu lokali, wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Jednak głównymi celami przedsięwzięć rewitalizacyjnych muszą być: aktywizacja społeczna i gospodarcza mieszkańców, wzmacnianie spójności społecznej, wpieranie lokalnej przedsiębiorczości, przeciwdziałanie bezrobociu, poprawa jakości przestrzeni publicznej¹³ lub poprawa wizerunku obszaru. Interwencja w infrastrukturę ma wspierać osiągnięcie tych celów, a nie być celem sama w sobie.

Zasady włączenia podmiotów prywatnych w proces rewitalizacji zostaną ustalone i uzupełnią LPR w chwili ostatecznego ustalenia kształtu *Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020*.

5.3.4. Działania zintegrowane

Aby przedsięwzięcie inwestycyjne mogło zostać uznane za rewitalizacyjne musi integrować w sobie działania materialne ze społeczno-gospodarczymi. Natomiast przedsięwzięcia z zakresu aktywizacji społeczno-gospodarczej nie muszą mieć komponentu inwestycyjnego i mogą być włączone w mikro-programy rewitalizacyjne jako projekty „miękkie”. Jako przykładowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne o charakterze zintegrowanym wskazać można:

1. uruchomienie i utrzymanie przez określony czas działalności usługowej, społecznej, kulturalnej, oświatowej, zdrowotnej, lub oferowanie powierzchni mieszkalnej, przy czym elementem przedsięwzięcia może być remont lub adaptacja budynku zdegradowanego;
2. uruchomienie i utrzymanie przez oznaczony czas działalności rekreacyjnej lub działalności w zakresie upowszechniania aktywności sportowej i prozdrowotnej, przy czym elementem przedsięwzięcia może być remont lub adaptacja infrastruktury sportowej lub rekreacyjnej;
3. działania rewitalizacyjne polegające na przekształcaniu całych zdegradowanych obszarów przemysłowych lub dużych zdegradowanych obiektów budowlanych na potrzeby rozwoju przedsiębiorczości (strefy przemysłowe, inkubatory przedsiębiorczości);
4. przekształcenie pustostanu w obiekt funkcjonujący, o ile jego funkcja jest zgodna z celami rewitalizacji;
5. partnerstwa lokalne zawiązywane przez interesariuszy na niewielkich obszarach dla osiągnięcia pożądaných celów wspierających rewitalizację;
6. reintegracja zawodowa osób wykluczonych zamieszkałych na obszarach rewitalizowanych poprzez Centra Integracji Społecznej i narzędzia ekonomii społecznej w koordynacji z zawiązanymi w tym celu partnerstwami lokalnymi, tak aby ich kompetencje i umiejętności mogły być wykorzystane w działaniach inwestycyjnych;

¹³ Poprawy jakości przestrzeni publicznej w żadnym przypadku nie należy zawężać do poprawy estetyki.

7. uruchomienie działalności o charakterze szeroko dostępnej, nieodpłatnej lub nisko odpłatnej edukacji, w tym edukacji osób dorosłych, podnoszącej ich kompetencje społeczne lub zawodowe, przy czym elementem przedsięwzięcia może być remont lub adaptacja lokalu lub budynku na tę funkcję;
8. uruchomienie działalności o charakterze kulturalnym lub artystycznym, o ile jej zaplanowanym elementem jest stała interakcja z bezpośrednim otoczeniem społecznym (np. pracownia edukacyjno-eksperymentalna, otwarte studio, warsztaty twórcze, zespół amatorski itp.), przy czym elementem przedsięwzięcia może być remont lub adaptacja lokalu lub budynku.

Wymienione przykłady w żadnym przypadku nie wyczerpują listy możliwych do zgłoszenia projektów, a jedynie obrazują, co w ramach ZLPR rozumie się przez „zintegrowany charakter” projektu: jego cele muszą być społeczno-gospodarcze, a interwencja w infrastrukturę ma służyć tym celom.

5.4. Korelacja działań na poziomie harmonogramu

Istotną kwestią przy programowaniu i realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest zintegrowanie działań prowadzonych równolegle przez różne podmioty w odniesieniu do tego samego obszaru. Proces nadzorować będzie Komitet Sterujący ds. projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Kluczową rolę w koordynowaniu tych działań odgrywać będzie jednostka właściwa za zarządzanie procesem rewitalizacji, obecnie Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta, realizująca ustalenia przyszłego LPR. Na podstawie informacji o planowanych działaniach rewitalizacyjnych, napływających od wszystkich komórek i jednostek organizacyjnych UMŁ, oraz pozostałych partnerów, jednostka będzie tworzyć zintegrowane plany działań. W przypadku występowania konfliktu planowanych działań jednostka zgłosi Komitetowi Sterującemu konieczność wprowadzenia niezbędnych korekt w planowanych terminach lub zakresie ich realizacji.

Dokładna struktura korelacji działań zostanie przygotowana na etapie tworzenia właściwego LPR.

5.5. Obszary koncentracji działań

Dla opisanej w wcześniejszych rozdziałach metodyki i zbioru działań, niezbędnych oraz wspierających kompleksową rewitalizację wyznaczony został priorytetowy obszar rewitalizacji. Jest nim Rdzeń Strefy Wielkomiejskiej. W jego zakresie zawiera się cały Kluczowy System Przestrzeni Publicznych (oparty o ulicę Piotrkowską) oraz I i III Strefę Nowego Centrum Łodzi. W ramach prac Biura ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta podzielony on został na 55 jednostek analitycznych¹⁴ – kwartałów zabudowy, dla których sukcesywnie, w miarę możliwości organizacyjnych i finansowych będą opracowywane i wdrażane zintegrowane projekty rewitalizacyjne.

¹⁴ Z tej liczby wyłączone zostały kwartały powojennej zabudowy w otoczeniu Starego Rynku.

Ryc. 11. Mapa obszarów koncentracji działań (projektów priorytetowych)



Obszar koncentracji działań nr 1

- Obszar ograniczony ulicami: Kilińskiego, Jaracza, Wschodnia, Rewolucji 1905 r.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 – 4 kwartał 2019 (60 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 1 957

Obszar koncentracji działań nr 2

- Obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 – 4 kwartał 2019 (60 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 3 038

Obszar koncentracji działań nr 3

- Narutowicza-Targowa/Nowotargowa-Tuwima-Kilińskiego + obie pierzeje Kilińskiego od Jaracza do Narutowicza.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2016 – 4 kwartał 2019 (48 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 1 500

Obszar koncentracji działań nr 4

- Zachodnia, Podrzeczna/Stary Rynek/Wolborska, Franciszkańska, Północna, Wschodnia, Rewolucji 1905 r.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 – 4 kwartał 2019 (60 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 3 750

Obszar koncentracji działań nr 5

- Obszar ograniczony ulicami: Kilińskiego, Nawrot, Piotrkowska, Tuwima.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2018 – 4 kwartał 2020 (36 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 1 759

Obszar koncentracji działań nr 6

- Obszar ograniczony ulicami: Piotrkowska, Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2018 – 4 kwartał 2020 (36 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 993

Obszar koncentracji działań nr 7

- Obszar ograniczony ulicami: Cmentarna, Ogrodowa, Gdańska, Legionów.
- Planowany termin realizacji: 1 kwartał 2015 – 4 kwartał 2020 (72 miesiące)
- Liczba mieszkańców: 3 096

Obszar koncentracji działań nr 8

- Obszar ograniczony ulicami: Gdańska, Ogrodowa, Zachodnia, Legionów.
- Planowany termin realizacji: 3 kwartał 2014 – 4 kwartał 2018 (40 miesięcy)
- Liczba mieszkańców: 1144

Operując powyższą siatką jednostek analitycznych wytypowano osiem **obszarów koncentracji działań** (na ogół obejmujących po kilka jednostek analitycznych), na realizację których miasto ubiegać się będzie o dofinansowanie unijne w perspektywie lat 2014-2020. O wyborze zdecydowały zarówno koncentracja problemów przestrzennych, społecznych i gospodarczych, jak i potencjał rozwojowy tych terenów, dzięki któremu działania rewitalizacyjne będą tu najbardziej skuteczne.

Będące w toku inne kluczowe programy, jak Program Nowego Centrum Łodzi czy Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna, są kontynuowane według własnych zakresów i harmonogramów ustalonych w odrębnych dokumentach.

5.6. Projekt pilotażowy pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi”.

Wsparciem dla tworzenia i realizacji LPR jest realizowany obecnie ze środków Pomocy Technicznej i Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju projekt pilotażowy pn. **„Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi”**. Jego zadaniem jest zarówno uzupełnienie braków w diagnozie, wypracowanie mierników i rekomendacji dla procesu, jak i rozpoczęcie szerokich działań na polu edukacji, animacji i partycypacji, budujących tożsamość mieszkańców opartą o dziedzictwo i potencjał własnego miasta i dialog konieczny do stworzenia LPR.

W ramach działań pilotażu prowadzone będą badania w skali centrum lub całego miasta, inne zaś obejmą węższy obszar pilotażowy (Ryc. 12). Planowane są:

1. analizy z zakresu mieszkalnictwa i nieruchomości
2. inwentaryzacje i ekspertyzy techniczne 35 kamienic
3. stworzenie modelowych rozwiązań dla przyszłych partnerów procesu rewitalizacji
4. ocena i przygotowanie do poprawy sytuacji gospodarczej w śródmieściu
5. narzędzia do walki ze zjawiskiem pustostanów i zaniedbanych nieruchomości
6. pogłębione badania społeczne obszaru pilotażowego
7. podsumowanie dotychczasowych doświadczeń Łodzi w zakresie rewitalizacji
8. zebranie dobrych praktyk z Polski i zagranicy
9. konsultacje następnych 12 obszarów rewitalizacji
10. działania terenowe w centrum mające na celu pobudzenie dialogu społecznego i zainteresowania rewitalizacją
11. punkt informacyjny dla mieszkańców
12. program edukacyjny dla nauczycieli i szkół w całym mieście
13. łódzkie pomoce naukowe
14. analiza zagrożeń dla procesu rewitalizacji
15. ustalenie zestawu kryteriów dla oceny prawidłowości przebiegu procesu
16. konkurs architektoniczny dla obszaru pilotażowego

Dzięki projektowi powstanie pierwsze w Polsce Centrum Wiedzy o Rewitalizacji, z którego będą korzystać inne samorzady. Jego ważną częścią będą kompleksowe informacje dla poszczególnych potencjalnych partnerów rewitalizacji, m.in: wspólnot mieszkaniowych, przedsiębiorców (inwestycje i PPP), organizacji pozarządowych, stowarzyszeń kupców, podmiotów ekonomii społecznej. Program zakończy się we wrześniu 2015 roku.

Ryc. 12. Położenie obszaru pilotażowego



5.7. Zapewnienie komplementarności

Działania podejmowane przez Miasto odnoszące się do poszczególnych aspektów rewitalizacji wymagają współpracy i włączenia w proces szerokiego grona interesariuszy.

W szczególności konieczne jest podjęcie działań inwestycyjnych przez Wspólnoty Mieszkaniowe oraz prywatnych inwestorów umożliwiających kompleksową przemianę przestrzeni publicznych, których jakość wpływa na postrzeganie Łodzi przez mieszkańców oraz osoby przyjezdne.

Istotnym aspektem jest również włączenie społeczności lokalnej w działania realizowane na obszarze objętym projektami rewitalizacyjnymi, w tym organizacji pozarządowych realizujących inicjatywy m.in. na rzecz rozwoju społeczno-gospodarczego i wyrównywania szans.

Planując i realizując konkretne zadania należy w optymalny sposób wykorzystywać dostępny potencjał znajdujący się na danym obszarze zarówno społeczny jak i przestrzennym zapewniając właściwą koordynację oraz wykorzystując dostępne instrumenty wsparcia.

6. ZAANGAŻOWANIE SPOŁECZNOŚCI I PARTNERÓW

Zaangażowanie społeczności i partnerów jest planowane jako kluczowy element w każdym z czterech generalnych kierunków działań.

1. W ramach kierunków „Poprawa warunków zamieszkania w obszarze rewitalizowanym” i „Wprowadzanie nowych funkcji ożywiających obszar gospodarczo lub społecznie” przewiduje się udział społeczności poprzez:
 - a. Uczestnictwo w konsultacjach koncepcji przedsięwzięć,
 - b. Organizowanie z udziałem mieszkańców aktywizacyjnych działań społecznych i gospodarczych tak, aby mieszkańcy byli nie tylko ich beneficjentami, ale także w możliwie dużym zakresie realizatorami,
 - c. Pierwszeństwo projektów zapewniających pracę mieszkańcom, przed innymi projektami gospodarczymi.
 - d. Dbłość o tworzenie możliwie szerokiego rynku pracy dla samych mieszkańców przy okazji realizowania zadań inwestycyjnych związanych z rewitalizacją (np. klauzule społeczne przy przetargach)
2. W ramach kierunku „Poprawa jakości przestrzeni publicznej w obszarze rewitalizowanym” zaangażowanie społeczności powinno być brane pod uwagę już na etapie tworzenia koncepcji zmian w przestrzeni publicznej.
3. W ramach kierunku „Wspieranie zmiany wizerunku obszaru rewitalizowanego” samorząd Miasta Łodzi podejmie działania wspierające promocję wszelkich działań obywatelskich w obszarze LPR, jako ważnego wyróżnika łódzkiej rewitalizacji.

Działania organizacji pozarządowych i samych obywateli będą monitorowane i wspierane.

7. RAMY FINANSOWE

Procesy rewitalizacji obszaru wymagają podejmowania kosztownych działań, konieczne jest więc zidentyfikowanie wszystkich dostępnych źródeł i instrumentów finansowania przedsięwzięć. W odniesieniu do działań rewitalizacyjnych prowadzonych przez samorząd Miasta Łodzi, wśród możliwych źródeł ich finansowania wyróżnić można:

7.1. Środki publiczne:

7.1.1. krajowe

- budżet Miasta (środki własne)
- programy rządowe
- fundusze celowe
- programy i fundusze wojewódzkie

7.1.2. zagraniczne

- fundusze europejskie pomocą Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego oraz rządowych programów operacyjnych,
- inne fundusze zagraniczne (np. dostępne dla finansowania programów miękkich)

7.2. Środki prywatne:

7.2.1. z rynku finansowego

- kredyty i pożyczki
- leasing
- emisja obligacji komunalnych
- gwarancje bankowe

7.2.2. środki własne inwestorów prywatnych

Działania z sektora prywatnego oprócz źródeł własnych finansowane mogą być również z udziałem środków pochodzących z:

- funduszy europejskich za pomocą Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego oraz rządowych programów operacyjnych
- programów rządowych
- funduszy celowych
- programów i funduszy wojewódzkich
- programów lokalnych (np. zwolnienia od podatku od nieruchomości w ramach programów pomocowych dla przedsiębiorców, dotacje na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane przy obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków nie stanowiących własności Miasta Łodzi)
- kredytów i pożyczek inwestycyjnych
- gwarancji i poręczeń bankowych
- leasingu
- dopłat do kredytów.

W ramach realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta opracuje oraz udostępni podmiotom prywatnym (właścicielom nieruchomości, mieszkańcom, wspólnotom mieszkaniowym, przedsiębiorstwom oraz innym organizacjom) pełną informację, dotyczącą możliwych źródeł finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Wiedza ta przyczyni się do zwiększenia udziału prywatnych inwestorów w programach rewitalizacji.

8. WDRAŻANIE LPR

8.1. Zarządzanie Lokalnym Programem Rewitalizacji

Podmiotem odpowiedzialnym za nadzór oraz podejmowanie decyzji w zakresie programów rewitalizacji w Łodzi jest **Komitet Sterujący ds. projektów Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi** powołany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 7509/VI/14 z dnia 20 listopada 2014 r.

Do zadań Komitetu Sterującego należy w szczególności:

1. analizowanie i wytyczanie kierunków działań w ramach Projektów wraz z oznaczeniem ich priorytetu;
2. proponowanie możliwych do zastosowania rozwiązań w ramach Projektów;
3. koordynowanie prac w ramach projektów pomiędzy komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Łodzi, miejskimi jednostkami organizacyjnymi oraz innymi podmiotami zaangażowanymi w realizację Projektów;
4. dokonywanie okresowych ocen postępu prac nad Projektami;
5. wskazywanie pracowników z komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i miejskich jednostek organizacyjnych do współpracy z Komitetem Sterującym;
6. przegląd raportów z realizacji Projektów;
7. opiniowanie planu pracy dla aktualnych faz Projektów;
8. weryfikacja zgodności Projektów z przyjętymi wcześniej celami i utrzymaniem założonych ram: zakresu, kosztów i terminów;
9. podejmowanie kluczowych decyzji w zakresie realizacji Projektów.

Od 1 października 2013 r. w strukturze organizacyjnej Urzędu Miasta Łodzi utworzone zostało **Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta**, będące jednostką zarządzającą programem na poziomie operacyjnym.

W ramach swoich zadań Biuro koordynuje również projekt pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi”. Ma on posłużyć wypracowaniu metodyki oraz sposobu podejścia do działań rewitalizacyjnych, które byłyby możliwe do wykorzystania w innych obszarach miasta, a także przez inne miasta. Istotne w ramach tego projektu jest także wypracowanie optymalnego modelu zarządzania zarówno zintegrowanymi (dla kwartałów zabudowy) jak i pojedynczymi projektami rewitalizacyjnymi.

Dla zapewnienia wysokiej jakości zarządzania wykorzystane zostaną narzędzia IT wspierające procesy zarządzania projektami.

8.2. Komunikacja społeczna

Komunikacja społeczna w ramach LPR musi być **dwukierunkowa**: kampanii informacyjno-edukacyjno-promocyjnej nagłaśniającej zamierzenia rewitalizacyjne, musi towarzyszyć szeroka akcja zasięgania opinii mieszkańców. Będzie ona obecna zarówno na etapie planowania, wdrażania, jak i ewaluacji działań rewitalizacyjnych. Mieszkańcy – aby poczuli się zaproszeni do działań w ramach rewitalizacji, muszą najpierw poczuć się zaproszeni do debaty o niej. Należy przewidzieć bardzo **szerokie spektrum działań komunikacyjnych** z naciskiem na **bezpośrednią komunikację** z mieszkańcami w ich obszarze zamieszkania. Zasadne wydaje się też utrzymanie **miejskiej strony internetowej** poświęconej tematyce rewitalizacji w Łodzi. Strona taka, aktualizowana na bieżąco i interaktywna (umożliwiająca zamieszczanie opinii mieszkańców), stanowić będzie narzędzie komunikacji z szerszym gronem mieszkańców Łodzi. Podjęte także zostaną szerokie **działania edukacyjne** w łódzkich szkołach wzmacniające tożsamość lokalną i wprowadzające tematykę rewitalizacyjną.

Szeroki wachlarz działań partycypacyjnych będzie częścią projektu pilotażowego. Działania te będą rozwijane i wykorzystywane w późniejszym procesie. Zasadne jest również udostępnienie na stronie internetowej **mechanizmu do składania wniosków**, które będą bezpośrednio przesyłane do jednostki odpowiedzialnej za nabór wniosków w ramach LPR-u.

8.3. Monitoring i system oceny skuteczności LPR

Integralnym elementem Lokalnego Programu Rewitalizacji będzie konsekwentnie i systematycznie prowadzony monitoring. Celem monitorowania procesów rewitalizacyjnych w mieście jest ocena postępu prowadzonych działań oraz weryfikacja tempa i kierunku zmian, do których proces ten zmierza. Monitoring gwarantuje zgodność realizacji przedsięwzięcia z przyjętymi założeniami i wcześniej zatwierdzonymi celami, a także spełnia funkcję wewnętrznej kontroli, obejmującej ocenę skuteczności i terminowości realizacji poszczególnych działań, a także kontrolę końcową – sprawdzenie czy wytyczone cele zostały osiągnięte.

Monitoring prowadzony będzie na trzech poziomach:

- całego LPR (ewaluacje etapowe co dwa lata),
- poszczególnych obszarów koncentracji działań (monitoring ciągły, ewaluacje coroczne),
- poszczególnych mikroprogramów i projektów (monitoring ciągły, ewaluacje nie rzadziej niż raz do roku, zalecane oceny kwartalne).

Ocena postępu działań rewitalizacyjnych w obszarze LPR oparta będzie na systemie wskaźników, przy czym wskaźnikowane będą produkty, i rezultaty, a dla całego LPR również

oddziaływania¹⁵. Aby wskaźniki te były miarodajne muszą odnosić się do danych bazowych (wyjściowych), zawartych w analizie stanu istniejącego dla danego projektu.

Monitoring prowadzić będzie Biuro ds. Rewitalizacji, które na podstawie zebranych sprawozdań częściowych sporządzi sprawozdanie z realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji wraz jego oceną. Sprawozdania z realizacji Lokalnego Programu rewitalizacji będą opracowywane co pół roku w terminach ustalonych w wewnętrznych regulacjach Urzędu Miastach Łodzi dotyczących monitoringu dokumentów strategicznych.

¹⁵ wskaźniki produktu – wskaźniki odnoszące się do produktów, powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia. Wskaźniki te są mierzalne, liczone w jednostkach materialnych lub monetarnych (np. długość zmodernizowanej drogi, powierzchnia budynku poddanego termomodernizacji, liczba beneficjentów programu, itp.); wskaźniki rezultatu - wskaźniki odpowiadające bezpośrednim i natychmiastowym efektom społeczno-ekonomicznym, wynikającym z realizacji przedsięwzięcia (np. skrócenie czasu podróży, liczba nowych miejsc pracy, liczba osób korzystająca ze szkoleń, liczba pustostanów, itp.) wskaźniki oddziaływania - wskaźniki odnoszące się do efektów danego przedsięwzięcia, pojawiających się w dłuższej perspektywie (np. liczba mieszkańców, poziom bezrobocia, poprawa stanu środowiska, itp.)

9. KOORDYNACJA DALSZYCH PRAC NAD LPR

Niniejsze Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji zostały opracowane przez Zespół ds. Rewitalizacji powołany Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 5649/VI/14, który będzie prowadził dalsze prace nad opracowaniem projektu Lokalnego Programu Rewitalizacji. Przewidywane jest poszerzenie składu Zespołu odpowiednio skorelowane z kolejnymi fazami przygotowywania Programu.

Ostateczny projekt Lokalnego Programu Rewitalizacji zostanie opracowany z wykorzystaniem wyników konsultacji społecznych Założeń LPR, konsultacji społecznych 20 obszarów rewitalizacji oraz analiz, diagnoz i programów wykonanych w ramach Projektu pn. „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi”.