

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2012 r.**

w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna”.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) oraz art. 12 pkt 4 w związku z art. 92 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 167, poz. 1759, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 92, poz. 753 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) w związku z uchwałą Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”, Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

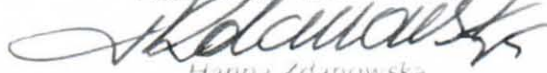
§ 1. Przyjmuje się „Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna”, zwany dalej Programem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Prezydent Miasta Łodzi przedkłada Radzie Miejskiej w Łodzi roczne sprawozdania z realizacji Programu.

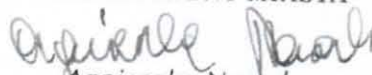
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PREZYDENT MIASTA ŁODZI



Hanna Zdanowska

WICEPREZYDENT MIASTA



Agnieszka Nowak
DYREKTOR
Departamentu Architektury i Rozwoju

Arkadiusz Banaszek

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

p.o. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
Programowania
i Monitoringu Inwestycji

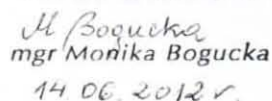

Magdalena Kosiada-Sylburska
14.06.2012

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

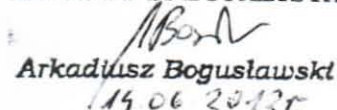
RADCA PRAWNY


Agnieszka Bilińska
14.06.2012

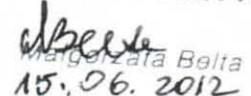
INSPEKTOR


mgr Monika Bogucka
14.06.2012

GŁÓWNY SPECJALISTA


Arkadiusz Bogusławski
14.06.2012

p.o. DYREKTORA
BIURA ds. INWESTYCJI


Małgorzata Belta
15.06.2012

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie przyjęcia „Zintegrowanego Programu
Rewitalizacji Księżego Młyna”.**

W dniu 7 lipca 2010 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr XCI/1585/10 w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”.

Zarządzeniem Nr 983/VI/11 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 lipca 2011 r. zmienionym Zarządzeniem Nr 1354/VI/11 z dnia 13 października 2011 r. oraz Zarządzeniem Nr 1610/VI/11 z dnia 19 grudnia 2011 r. powołany został zespół ds. rewitalizacji Księżego Młyna. Zadaniem zespołu było przygotowanie projektu „Zintegrowanego programu rozwoju i przyjęcia nowych funkcji dla terenów Księżego Młyna.”

W ramach Programu zaplanowano rewitalizację obszaru ograniczonego ulicami: Fabryczną - Przędzalnianą - Tymienieckiego - Magazynową. Proces rewitalizacji obejmuje działania w następujących sferach:

1. przestrzennej - poprzez przeprowadzenie remontu i modernizacji budynków oraz zagospodarowanie przestrzeni,
2. gospodarczej - poprzez przekształcenie części lokali mieszkalnych w lokale użytkowe,
3. społecznej - poprzez utworzenie na terenie objętym Programem Klubu Integracji Społecznej oraz zaprogramowanie przedsięwzięć o charakterze społecznym, artystycznym i kulturalnym.

Niniejszy Program uwzględnia wyniki konsultacji społecznych, które zostały przeprowadzone w dniach od 10 kwietnia 2012 r. do 25 kwietnia 2012 r., na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi Nr 1978/VI/12 z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przeprowadzenia konsultacji społecznych projektu Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna.

P.O. KIEROWNIKA ODDZIAŁU
Programowania
i Monitoringu Inwestycji
Monieda 14.06.2012
Magdalena Kosińska-Sylburska
INSPEKTOR
Ul. Bopu eka
mgr Monika Bogucka

GLÓWNY SPECJALISTA
[Signature]
Arkadiusz Bogustawski

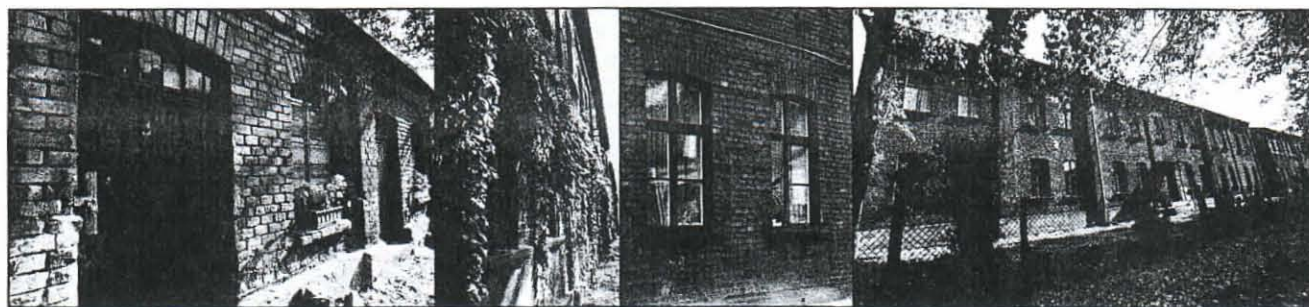
STOŹA
INWESTYCJI
[Signature]
Magdalena Belta

DYREKTOR
Departamentu Architektury i Budownictwa
[Signature]
Arkadiusz Baraszek



Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna



Spis treści:

I.	Wstęp	4
1.	Wprowadzenie	4
2.	Konsultacje społeczne projektu Programu	6
II.	Charakterystyka osiedla Księży Młyn	8
1.	Zarys historyczny rozwoju osiedla Księży Młyn.....	8
2.	Osiedle Księży Młyn w „Uproszczonym lokalnym programie rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 - 2013”	10
3.	Osiedle Księży Młyn w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”	10
4.	Otoczenie osiedla Księży Młyn	11
5.	Sytuacja społeczno - demograficzna mieszkańców Księżego Młyna oraz ocena otoczenia i lokali przez mieszkańców	12
a)	Struktura społeczna	13
b)	Ocena otoczenia i lokali przez mieszkańców	14
III.	Obszar objęty Programem	15
IV.	Cele Programu	17
V.	Komplementarność Programu z dokumentami nadrzędnymi	17
VI.	Dyspozycja funkcjonalno - przestrzenna	19
1.	Warsztaty ze studentami	19
2.	Koncepcja programowo - przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi.....	22
VII.	Planowane działania inwestycyjne	24
1.	Określenie zakresu działań inwestycyjnych	24
a)	Ekspertyzy techniczne wraz z inwentaryzacją budowlaną	24
b)	Wytyczne dla termomodernizacji	24
2.	Działania inwestycyjne - etap I	25
3.	Działania inwestycyjne planowane do realizacji w kolejnych etapach	26
VIII.	Działania w sferze gospodarczej	27
1.	Lokale użytkowe	27
2.	Rada doradcza	27
3.	Operator ds. zarządzania projektem „Księży Młyn - Dzielnica Kreatywna”	27
4.	Ekonomia społeczna	27
IX.	Działania w sferze społecznej	28

1. Klub Integracji Społecznej	28
2. Program restrukturyzacji zadłużenia lokatorów	29
3. Działania informacyjno - promocyjne i kulturalne	29
a) Szlaki turystyczne	29
b) Informacja turystyczna i kulturalna	30
c) Organizacja wydarzeń kulturalnych	30
X. Zarządzanie Programem	30

Załącznik:

Koncepcja programowo - przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi.

I. Wstęp

1. Wprowadzenie

Zintegrowany Program Rewitalizacji Księżego Młyna, zwany dalej Programem, powstał w nawiązaniu do zapisów uchwały Nr XCI/1585/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia kierunków działania dla Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie przygotowania zintegrowanego programu rozwoju terenów Księżego Młyna „Księży Młyn 2016”.

Dnia 22 lipca 2011 r. Zarządzeniem Nr 983/VI/11 Prezydenta Miasta Łodzi powołany został Zespół ds. rewitalizacji Księżego Młyna. Przewodniczącą Zespołu została Pani Wiceprezydent Agnieszka Nowak. W jego pracach uczestniczyli między innymi przedstawiciele:

- Biura ds. Inwestycji w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi,
- Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi,
- Wydziału Kultury w Departamencie Spraw Społecznych Urzędu Miasta Łodzi,
- Biura Architekta Miasta w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi,
- Biura Strategii, Partnerstwa i Funduszy w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi,
- Wydziału Budynków i Lokali w Departamencie Infrastruktury i Lokali Urzędu Miasta Łodzi,
- Administracji Nieruchomościami Łódź – Widzew „Księży Młyn”,
- Miejskiej Pracowni Urbanistycznej,
- Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi,
- Rady Miejskiej w Łodzi,
- Rady Osiedla Stary Widzew,
- mieszkańców,

i inni reprezentanci instytucji i organizacji współpracujących w przygotowywaniu Programu.

Celem pracy Zespołu było przygotowanie Zintegrowanego Programu Rewitalizacji Księżego Młyna.



Rys. 1: Posiedzenie Zespołu ds. rewitalizacji Księżego Młyna w dniu 4 października 2011 r.

W ramach niniejszego dokumentu zaplanowano rewitalizację obszaru ograniczonego ulicami: Fabryczną – Przędzalnianą – Tymienieckiego – 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 wymaga podjęcia pilnych prac konserwatorskich, modernizacyjnych i jednocześnie stworzenia szans jego rozwoju w przyszłości, z dostosowaniem do obecnych potrzeb łodzian i osób go odwiedzających.

Teren ten znajduje się pod ścisłą ochroną konserwatorską. Zespół fabryczno-rezydencjonalny „Księży Młyn” (1873 – 1891) został wpisany do rejestru zabytków:

1. pod nr rej.: A/361 w dniu 14 grudnia 1995 r. i obejmuje:
 - przędzalnię przy ul. Tymienieckiego 25,
 - 18 domów robotniczych wraz z budynkami gospodarczymi i infrastrukturą, ul. Księży Młyn 1-12 i Przędzalniana 53, 55, 57-67,
 - budynek straży pożarnej, ul. Tymienieckiego 30a,
 - szkołę przy ul. Księży Młyn 13/15,
 - konsumy przy ul. Księży Młyn 14,
 - rezydencję Edwarda Herbsta (pałac, kordegardę, oficynę, ogród).
2. pod nr rej. A/44 – wpis obszarowy Milionowa – Księży Młyn – Przędzalniana – Tymienieckiego – Targowa jako „Zespół budownictwa przemysłowego dawnego K. Scheiblera i L. Grohmana”.



Rys. 2: Aleja Księży Młyn

Dnia 25 lipca 2008 r. Zarządzeniem Nr 2197/V/08 Prezydenta Miasta Łodzi powołano Zespół, którego zadaniem było przeprowadzenie niezbędnych czynności do wpisania wybranych łódzkich obiektów zabytkowych na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Mając na uwadze dominujący krajobraz Łodzi jako miasta przemysłowego, którego rozwój wiąże się z postaciami wybitnych fabrykantów zdecydowano, iż wnioskowany obszar obejmuje następujące elementy:

- XIX – wieczne wille i pałace: pałac Izraela Kalmanowicza Poznańskiego, pałac Karola Poznańskiego, pałac Karola Wilhelma Scheiblera, willę Matyldy i Edwarda Herbstów, willę Reinholda Richtera i Józefa Richtera,
- zespoły pofabryczne: kompleks fabryczny Ludwika Geyera – tzw. Biała Fabryka, zespół dawnych przędzalni Scheiblera oraz zespół domów robotniczych na Księżym Młynie,
- elementy architektury sepulkralnej – cmentarz żydowski i zespół cmentarzy przy ul. Ogrodowej,
- układ urbanistyczny – przestrzenność ulicy Piotrkowskiej.

W grudniu 2010 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków złożył wniosek o przyznanie statusu pomnika historii w/w nieruchomościom w ramach tzw. „Wielokulturowego krajobrazu miasta Łodzi”.

2. Konsultacje społeczne projektu Programu

W ramach konsultacji społecznych, prowadzonych zgodnie z zarządzeniem Nr 1978/VI/12 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 26 marca 2012 r., w dniach 10 - 25 kwietnia 2012 r. od zainteresowanych osób zbierano uwagi, opinie oraz propozycje zapisów do Programu. Za pośrednictwem formularzy konsultacji swoje zdanie o Programie wyraziły 22 osoby.

Wyniki konsultacji (zawarte w odrębnym dokumencie) pokazują, iż przyjęte w Programie założenia wychodzą naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców oraz innych osób zainteresowanych losami Księżego Młyna. Zaprogramowane cele oraz działania są spójne z potrzebami uczestników procesu konsultacji.

Cel nadrzędny, jakim jest poprawa jakości życia mieszkańców poprzez dokonanie modernizacji istniejących budynków, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków oraz wprowadzenie nowych funkcji użytkowych potwierdziło aż 20 na 22 respondentów.

Największe znaczenie wśród zaproponowanych w Programie celów szczegółowych mają kolejno:

1. podniesienie jakości przestrzeni publicznej i półpublicznej, np. ławki, latarnie, tereny rekreacyjne, tereny zielone – 22 wskazania przez uczestników konsultacji,
2. poprawa warunków mieszkaniowych, poprzez modernizację budynków – 21 wskazań,
3. wprowadzenie nowej funkcji kulturalno – artystycznej (np. kawiarnie, ogródek gastronomiczny, pracownie dla artystów, przestrzenie wystawiennicze) oraz poprawa wizerunku obszaru przy użyciu odpowiednich narzędzi promocji (np. poprzez organizację wydarzeń kulturalnych, zwiększenie bezpieczeństwa publicznego) – 20 wskazań.

Zbieżne z oczekiwaniami respondentów są również zaproponowane na osiedlu nowe funkcje: usługowe (gastronomia, kawiarnie) i kulturalne (pracownie dla artystów, warsztaty oraz przestrzenie wystawiennicze).

Podczas przeprowadzonych spotkań konsultacyjnych o charakterze warsztatowym, w których udział wzięło około 30 uczestników, jako priorytety również wskazywano remonty budynków, zagospodarowanie pustostanów oraz poprawę jakości przestrzeni (w tym w szczególności przygotowanie miejsc postojowych i dbałość o zieleni).

Ponadto dużym zainteresowaniem uczestników konsultacji cieszą się działania społeczno – kulturalno – artystyczne planowane dla Księżego Młyna. Koncentrują one uwagę dwóch grup: mieszkańców, zainteresowanych przede wszystkim bieżącymi przedsięwzięciami aktywizującymi społeczność lokalną oraz przyjaciół Księżego Młyna, proponujących działania o charakterze społeczno – kulturalnym, które miałyby być realizowane w zdecydowanie szerszym kontekście i dłuższej perspektywie czasu.

W rezultacie zebranych uwag i opinii, do Programu wprowadzone zostały modyfikacje, polegające głównie na uszczegółowieniu i doprecyzowaniu zapisów.



Rys. 3-6: Warsztaty w ramach konsultacji społecznych Programu – 11 i 17 kwietnia 2012 r., Szkoła Podstawowa nr 29 przy ul. Przędzalnianej 70

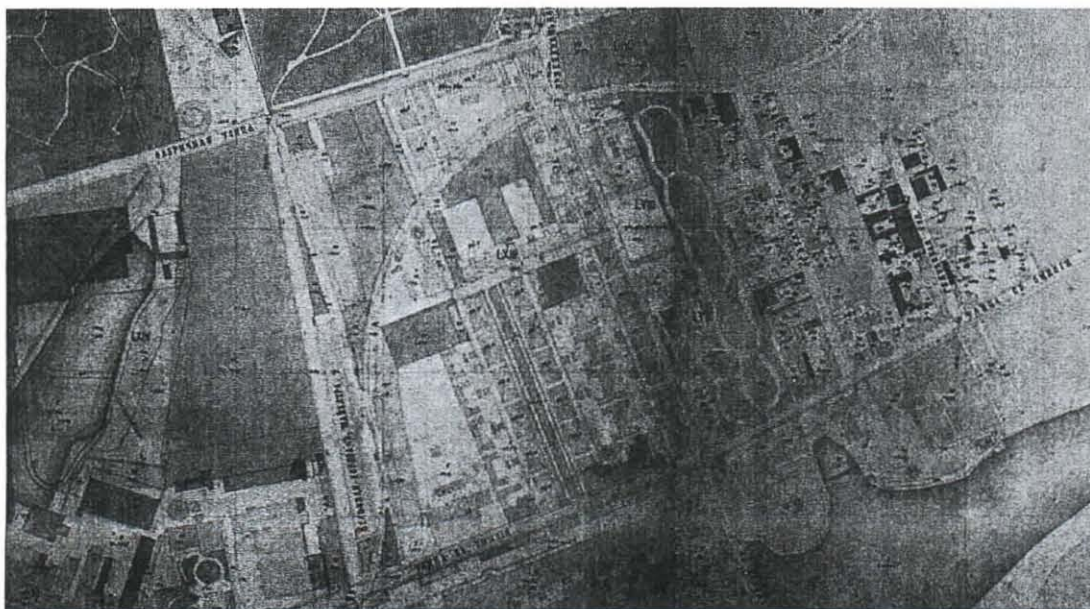
II. Charakterystyka osiedla Księży Młyn

1. Zarys historyczny rozwoju osiedla Księży Młyn

Historia Księżego Młyna sięga XV w. i do wieku XIX związana była z młynarstwem. W okresie budowy osad przemysłowych, w 1824 r., na terenach położonych wzdłuż doliny rzeki Jasień (w tym obejmujących obszar Księżego Młyna) władze Królestwa Polskiego wytyczyły osadę rękodzielniczo – bawełnianą „Łódka”.

Z istniejących na rzece, czynnych i unieruchomionych młynów, postanowiono tworzyć posiadła wodno – fabryczne, gdzie wznoszono przędzalnie i tkalnie napędzane energią wody. Tak powstało posiadło wodno – fabryczne Księży Młyn, które w ciągu następnych dziesięcioleci, oddawane było w dzierżawę kolejnym przedsiębiorcom. Pierwszym z nich był Krystian Wendisch, który zbudował tutaj m.in. przędzalnię i tkalnię bawełny. Po nim Karol Fryderyk Moes, przeprowadził gruntowną modernizację przedsiębiorstwa zastępując w 1854 r. napęd wodny, parowym. Za czasów kolejnego dzierżawcy Teodora Krusche, rozwój zakładów przerwał pożar przędzalni, który miał miejsce w 1870 r.

Jeszcze w październiku tego samego roku, spaloną fabrykę z maszyną parową, wraz z innymi urządzeniami i całą posiadłością Księży Młyn, kupił przedstawiciel ówczesnej burżuazji łódzkiej Karol Wilhelm Scheibler. W tej części Łodzi utworzył on wielki kompleks przemysłowy, zwany później „królestwem Scheiblera”, na którym zaczęto wznosić budynki przemysłowe dla nowej manufaktury bawełnianej. W 1873 r. rozpoczęto budowę całego zespołu fabryczno – mieszkalnego, który przyjął nazwę „Zakład Nowy tzw. Manufaktura Księży Młyn”, potocznie nazywany też „Pfaffendorf”, na który składały się: zabudowania fabryczne, zespół rezydencjonalny dyrektora fabryki oraz osiedle mieszkaniowe dla robotników.



Rys. 7: Księży Młyn – stan około 1894 r.

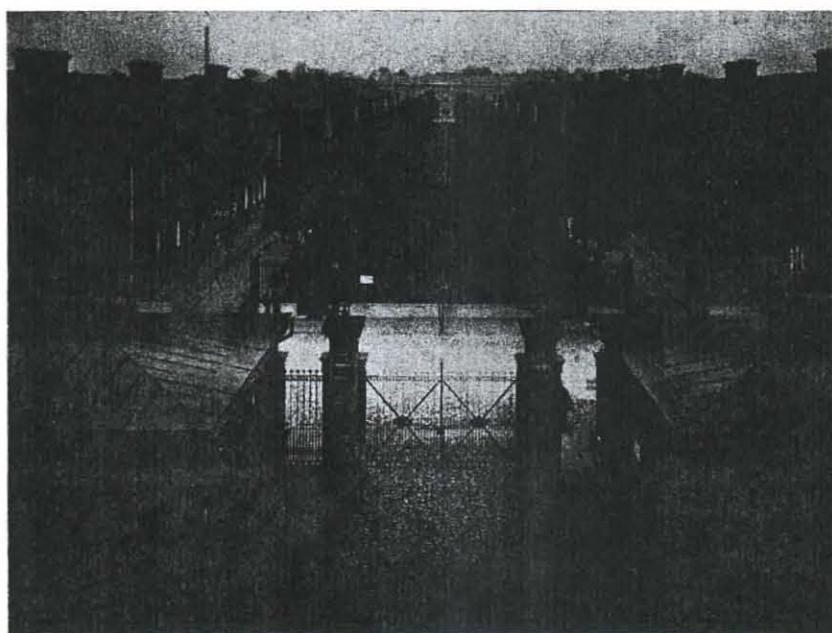
Źródło: Jan Salm, Bartosz Walczak „Ocena wartości historycznych zespołów zabytkowych domów rodzinnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ul. Ogrodowej”

Domy mieszkalne zrealizowane zostały według jednego wzoru: na planie prostokąta, dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczone o dwuspadowych dachach,

krytych papą oraz jednakowych elewacjach z czerwonej cegły, z oszczędnym wystrojem architektonicznym. Na każdej kondygnacji mieściły się cztery mieszkania jednoizbowe i cztery dwuizbowe. Dodatkowo dwa jednoizbowe mieszkania zlokalizowane były na poddaszach od strony szczytów. Sanitariaty leżały poza domami, zlokalizowane w centrum każdego z podwórz. Mieszkania nie posiadały wyodrębnionych kuchni - wodę czerpano ze studni usytuowanych w głównej alei. Zabudowę osiedla mieszkalnego uzupełniały pomieszczenia gospodarcze, usytuowane na zapleczu domów, budynek szkoły zamykający od północy ulicę Księży Młyn oraz usytuowany na zachód od szkoły sklep, tzw. konsumy.

Osiedle stanowiło zamkniętą jednostkę otoczoną parkanem z zamykaną nocą bramą, usytuowaną od strony ul. Św. Emilii (dzisiaj: Tymienieckiego) oraz prawdopodobnie także przy wylocie ul. Księży Młyn w ul. Przędzalnianą.

Obiekty przylegające do ul. Św. Emilii zamieszkałe były przez średni personel fabryki związany z produkcją (głównie majstrowie). Budynki przy ul. Fabrycznej i Przędzalnianej przeznaczone były dla pracowników administracyjnych.



Rys. 8: Aleja Księży Młyn od strony bramy głównej fabryki – stan z przełomu XIX i XX wieku

Źródło: Jan Salm, Bartosz Walczak „Ocena wartości historycznych zespołów zabytkowych domów rodzinnych na Księżym Młynie, Placu Zwycięstwa oraz ul. Ogrodowej”

Kwestia autorstwa projektu zabudowy osiedla jak dotąd nie została jednoznacznie wyjaśniona. Część z badaczy stoi na stanowisku, że formy architektoniczne domów oraz fabryki sugerować mogą, iż ich projektantem był architekt niemiecki. Wpływ na przyjęte standardy i program funkcjonalny budowanego osiedla na Księżym Młynie miały zapewne głoszone w tym czasie w Europie Zachodniej nowoczesne koncepcje architektoniczne. Wskazuje na to symetria rozwiązania przestrzennego, podział terenu na wydzielone strefy funkcjonalne, bogaty program usługowy oraz wprowadzenie zorganizowanej zieleni w granice osiedla.

Budowa domów stanowić miała z jednej strony element systemu stwarzającego robotnikom godziwe warunki życia, a jednocześnie zapewniała właścicielowi możliwość sprawowania kontroli nad ich życiem.

Osiedle Księży Młyn dorównuje pod wieloma względami (program funkcjonalny, kompozycja urbanistyczna) zespołom z listy Światowego Dziedzictwa. Szczególnie powiązanie osiedla i fabryki osią alei głównej nadaje zespołowi rzadko spotykaną monumentalność oraz bardzo mocno podkreśla, z jednej strony jedność zespołu, z drugiej zaś zależność osiedla od fabryki. Rola osiedla Księży Młyn w kształtowaniu tożsamości i ochronie dziedzictwa kulturowego Łodzi.

2. Osiedle Księży Młyn w „Uproszczonym lokalnym programie rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013”

Dnia 14 lipca 2004 r. Rada Miejska w Łodzi przyjęła „Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013”¹, zwany Lokalnym Programem Rewitalizacji. Jest to dokument o charakterze strategicznym dla rozwoju miasta. Wyznacza on kryzysowy obszar w mieście o największej koncentracji problemów przestrzennych i społecznych, który w swej większej części uznany został w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, jako tereny przeznaczone do rehabilitacji i rewitalizacji oraz do głębokich przekształceń. Stanowi on rozległy, spójny, centralny obszar Łodzi, leżący w obrębie tzw. „Kolei Obwodowej”. Na terenie tym przeważają wielokondygnacyjne budynki mieszkaniowe oraz kompleksy pofabryczne pamiętające jeszcze czasy, kiedy Łódź była przemysłową metropolią, europejskim liderem w przemyśle włókienniczym.

W dokumencie tym, obszar Księżego Młyna wytypowany jest jako tzw. obszar węzłowy, mający bezpośredni wpływ na jakość przestrzeni publicznej centrum Łodzi i bezwzględnie decydujący o jej tożsamości. Ponadto Księży Młyn, obejmujący ośrodek poprzemysłowego imperium Scheiblera, w przeszłości łączący funkcje: przemysłową, rezydencjonalną i mieszkaniową (osiedle robotnicze) wskazywany jest jako teren o wysokiej wartości historyczno - kulturowej wymagający rewaloryzacji.

Lokalny Program Rewitalizacji rekomenduje na obszarze Księżego Młyna podejmowanie działań polegających przede wszystkim na porządkowaniu otoczenia, rozbudowywaniu struktury funkcjonalnej oraz aktywizacji turystyki kulturalnej, w efekcie których wzrośnie ranga tego obszaru jako reprezentacyjnej przestrzeni publicznej w Łodzi.

3. Osiedle Księży Młyn w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”

Analizowany obszar położony jest w centralnej strefie struktury przestrzennej miasta. Zgodnie ze Studium strefa centralna podlegać będzie głównie procesom rewitalizacji, które umożliwią zarówno zachowanie tożsamości miasta, jak i przyjęcie nowych treści, które wpłyną na poprawę warunków życia, a w konsekwencji określą pożądany odbiór zewnętrzny miasta. Każde z tych działań musi uwzględniać zarówno tożsamość miejsca, jak i poprawę warunków życia i jakość przestrzeni publicznych.

Dla analizowanego obszaru zapisano w Studium następujące przeznaczenie terenów: tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny te obejmują jednocześnie program usług podstawowych, lokalnych centrów terenów rekreacji, zieleni

¹ Uchwała Nr XXXIV/0568/04 z dnia 14 lipca 2004 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia „Uprozczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2013” z późn. zm.

i sportu oraz obsługi komunikacyjnej. Inne elementy programu ogólnomiejskiego, jak działalność gospodarcza i usługowa, dopuszczane być mogą pod warunkiem, że nie powodują kolizji z funkcją podstawową.

Ponadto osiedle Księży Młyn według zapisów Studium stanowi jeden z obszarów miasta wymagających szczególnej ochrony konserwatorskiej, jako teren istotny ze względu na koncentrację dużej ilości zabytków, występowania zabytków najbardziej reprezentatywnych dla Łodzi lub najbardziej unikatowych.

Obszar osiedla Księży Młyn uzyskuje w Studium status strefy ograniczonego miejskiego ruchu tranzytowego z priorytetem dla komunikacji zbiorowej (tramwaj i autobus), ograniczeniem parkowania przykrawężnikowego i pełną dostępnością dla ruchu rowerowego. Siatka ulic w tym obszarze to ulice pozwalające na obsługę komunikacyjną tego obszaru z możliwością jego przekształceń i zachowania tożsamości miasta.



Rys. 9: Przeznaczenie terenu

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r.

W dniu 8 września 2010 r. uchwałą Nr XCIII/1710/10 Rada Miejska w Łodzi zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei: Marszałka Józefa Piłsudskiego i Marszałka Edwarda Śmigłego – Rydza oraz ulic: Milionowej, Jana Kilińskiego i Targowej. Obszar ten obejmuje swoim zakresem osiedle domów rodzinnych na Księżym Młynie.

4. Otoczenie osiedla Księży Młyn

Mimo iż dotychczas osiedle domów rodzinnych na Księżym Młynie ulegało stopniowej degradacji zarówno w zakresie architektonicznym, przestrzennym jak i społecznym, to w jego bliższym i dalszym otoczeniu różne podmioty i instytucje zrealizowały szereg przedsięwzięć, wśród których wymienić należy m.in.:

- Lofty u Scheiblera w dawnej przędzalni Karola Scheiblera przy ul. Tymienieckiego 25,
- Łódzką Specjalną Strefę Ekonomiczną przy ul. Tymienieckiego 22/24,

- Państwową Wyższą Szkołę Filmowo Telewizyjną i Teatralną im. Leona Schillera w dawnej fabryce termometrów przy ul. Targowej 57,
- Textorial Park w jednym z dawnych obiektów magazynowych, który obecnie pełni funkcje biurowe przy ul. Fabrycznej 17,
- Armada Business Park w budynku dawnej straży pożarnej przy ul. Tymienieckiego 30a,
- Muzeum Sztuki w Pałacu Herbsta przy ul. Przędzalnianej 72,
- Muzeum Kinematografii przy pl. Zwycięstwa 1,
- Muzeum Książki Artystycznej w Pałacu Henryka Grohmana przy ul. Tymienieckiego 22/24,
- Wydawnictwo Piątek Trzynastego przy ul. Księży Młyn 14.

Tereny te ulegają dalszym przekształceniom i planowanych jest na ich obszarze szereg nowych inwestycji.

Warto również dodać, iż jednym z planowanych w najbliższym otoczeniu osiedla przedsięwzięć jest rewitalizacja budynku szkoły przy ul. Księży Młyn 13/15 przez Akademię Sztuk Pięknych w Łodzi i jego adaptacja z przeznaczeniem na Instytut Wzornictwa.

Ponadto na północ od obszaru objętego Programem funkcjonuje Łódzka Palmiarnia - jedna z najnowocześniejszych w Europie, którą otacza wpisany do rejestru zabytków jeden z najstarszych parków miejskich - Park Źródliska.

5. Sytuacja społeczno - demograficzna mieszkańców Księżego Młyna oraz ocena otoczenia i lokali przez mieszkańców ²

Na przełomie 2008 i 2009 r., w ramach projektu „Społeczna Strategia Rewitalizacji”, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego (w ramach Poddziałania 7.2.1 Aktywizacja zawodowa i społeczna osób zagrożonych wykluczeniem społecznym Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki), przeprowadzono diagnozę sytuacji społeczno – demograficznej mieszkańców obszaru objętego „Uproszczonym lokalnym programem rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013”. W badaniu zastosowano technikę wywiadu kwestionariuszowego.

W tej części opracowania przedstawione zostaną **wybrane wyniki badań**, które w ogólnym zarysie pozwolą scharakteryzować i przybliżyć sytuację społeczną mieszkańców na szczególnie nas interesującym Księżym Młynie, którzy w przeprowadzonym badaniu stanowili tzw. próbę nadreprezentacyjną (łącznie 140 wywiadów).³

² „Społeczna Strategia Rewitalizacji” - raport z badania.

³ Badaną populację stanowiły osoby pełnoletnie zamieszkujące obszary objęte programem rewitalizacji. Założona próba badawcza obejmować miała łącznie 1 100 osób (300 ankietowanych spośród mieszkańców domów rodzinnych - nadreprezentacja oraz 800 respondentów spośród mieszkańców objętych Programem – próba zasadnicza). Próbę zasadniczą realizowano na podstawie wskazanych na formularzu adresów startowych nie wykraczając jednak poza obszar obejmujący Lokalny Program Rewitalizacji. Wywiady w grupie: „Nadreprezentacja” realizowano wyłącznie pod adresami:

- ul. Księży Młyn numery od 1 do 12,
- ul. Przędzalniana numery nieparzyste od 49 do 67,
- ul. Fabryczna numery: 19, 19a i 21,
- ul. Ogrodowa 24, 26 i 28,
- Plac Zwycięstwa numery od 8 do 12.

Kryterium doboru było miejsce zamieszkania respondentów. Przy doborze próby zastosowana została metoda random route, gwarantująca losowość w doborze gospodarstw. Ankieter otrzymywał formularz z wylosowanymi uprzednio adresami. W celu dodatkowego wzmocnienia losowości doboru respondentów w gospodarstwach wieloosobowych zastosowano tzw. siatkę Kisha. W trakcie odwiedzin gospodarstwa domowego, ankieter dokonywał najpierw spisu wszystkich osób zamieszkujących to gospodarstwo i oznaczał osoby pełnoletnie. Spis ten dokonywany był wg określonego porządku a mianowicie od najmłodszej do najstarszej osoby w gospodarstwie. Ankieter na sporządzonej

a) Struktura społeczna

Analizowany teren jest zamieszkały głównie przez osoby w wieku poprodukcyjnym (powyżej 59/64 roku życia). Jeśli chodzi o strukturę płci to zdecydowaną przewagę stanowią kobiety (62,7%). Najczęściej są to osoby, które od wielu lat zamieszkują to miejsce (22,4% wskazało przedział 10 – 19 lat, 12,9% osób mieszka tu od urodzenia). Z deklaracji bardzo często (37,7%) wynikało, iż o lokalizacji mieszkania decydował przydział.

Rozpatrując stan cywilny największą grupę respondentów, stanowiły osoby trwające w związku małżeńskim (43,5%) lub mieszkające z partnerem (6,8%). Wśród osób samotnych dominują osoby owdowiałe (19%), i te, które nigdy nie wstąpiły w związek małżeński (17%).

Dzieci mieszkają średnio w co trzecim gospodarstwie. Zazwyczaj jest to jedno dziecko w wieku szkolnym.

Wykształcenie respondentów najczęściej było na poziomie średnim lub niższym. Najpowszechniej wśród badanych występowało wykształcenie zasadnicze zawodowe lub techniczne. Kobiety średnio posiadają niższe kwalifikacje od mężczyzn.

Badanie służyło również określeniu kompetencji zawodowych oraz sytuacji zawodowej mieszkańców. 41% ankietowanej próby w chwili wywiadu deklarowało posiadanie stałej pracy, a kolejne 8,2% dorywczej. Następną pod względem wielkości grupa mieszkańców to emeryci i renciści (38,2%). Udział osób bezrobotnych (zarejestrowanych i niezarejestrowanych) to 8,5%. Respondenci badania to przede wszystkim robotnicy przemysłowi, rzemieślnicy, technicy, sprzedawcy i inny średni personel. Respondenci w zdecydowanej większości nie korzystają z pomocy finansowej instytucji publicznych. Jeśli już, to jest przede wszystkim pomoc oferowana przez miasto w formie dodatków mieszkaniowych.

Jedynie 10,2% ankietowanych w ciągu ostatnich 3 lat uczestniczyło w szkoleniach, kursach zawodowych lub innych zajęciach podnoszących kwalifikacje. Analiza w zależności od sytuacji zawodowej respondenta pokazuje, iż co piąty badany posiadający pracę uczestniczył w kursach i szkoleniach. Tylko 11% bezrobotnych, 12% osób pracujących dorywczo i co dziesiąta osoba zajmująca się domem i niepracująca podnosiła kwalifikacje. Osobami, które prawie w ogóle nie podnosiły swoich kwalifikacji (99,1%) byli badani bezrobotni. Warto podkreślić, iż mężczyźni stosunkowo częściej niż kobiety, podnosili swoje kwalifikacje w ciągu ostatnich 3 lat.

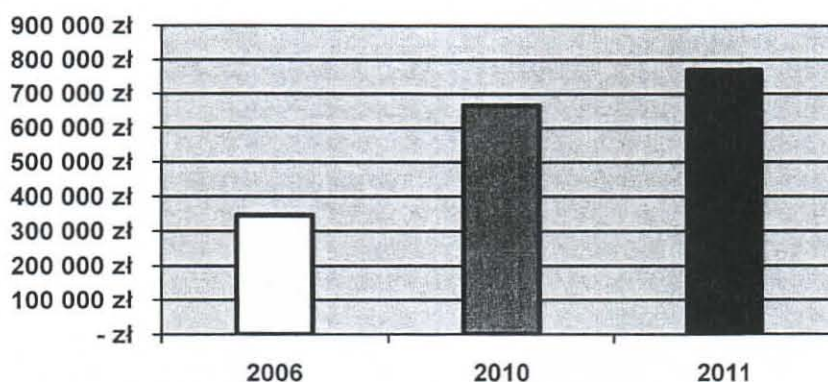
Z kolei analiza sposobów spędzania czasu wolnego obrazuje różnice w poszczególnych grupach wiekowych. Respondenci pomiędzy 18 a 24 rokiem życia spędzają czas wolny na różne sposoby, z wiekiem zaś rośnie popularność oglądania telewizji i maleje udział w życiu sportowym oraz kulturalno – rozrywkowym. Aż 34,6% ankietowanych wśród najczęściej deklarowanych sposobów spędzania czasu wolnego wymieniało odpoczynek w domu.

Badanych cechuje bardzo niski poziom aktywności społecznej oraz niska skłonność do choćby zadeklarowania chęci zaangażowania się w działalność społeczną na rzecz swojej okolicy, bądź osób potrzebujących.

liście numerował kolejno wszystkie spisane osoby. Następnie w tabeli dołączonej do spisu odczytywał ustalony wcześniej numer respondenta, z którym powinien przeprowadzić wywiad. Na koniec sprawdzał, przy której ze spisanych osób, widnieje ten właśnie numer i z tą osobą przeprowadzał wywiad. Warto podkreślić, iż w celu uniknięcia „skrzywienia próby” wywiady realizowano po godzinie 14-ej, tak by zmaksymalizować poziom dostępności wszystkich osób z gospodarstwa domowego.

Losowy dobór próby zagwarantował możliwość uogólniania uzyskanych wyników. Ogółem uzyskano 1 100 wywiadów. Niewielkie odchylenia w liczebności zrealizowanych wywiadów: 805 – zasadnicza i 295 – nadreprezentacja, nie wpłynęły na jakość uzyskanych wyników. Dodatkowo zrealizowano 71 wywiadów z osobami w wieku 12-17 lat, ale wypełniały one jedynie moduł: Młodzież.

Jednym z największych problemów społecznych na diagnozowanym osiedlu jest zadłużenie mieszkańców. Jak obrazują pozyskane dane na 442 lokale mieszkalne objęte Programem, ponad połowa (242) jest zadłużona. Łączne zadłużenie na koniec 2011 r. wynosi 771 166 zł.



Rys. 10: Wzrost zadłużenia na przestrzeni lat

b) Ocena otoczenia i lokali przez mieszkańców

Osoby badane, oceniają swoją okolicę raczej pozytywnie, największe zadowolenie daje im jakość oferowanych w pobliżu usług, najniżej oceniana jest z kolei jej czystość i estetyka.

Elementy okolicy według poziomu satysfakcji (w %):

Element okolicy	Zadowolony(a)	Niezadowolony(a)
1. Jakość oferowanych w okolicy usług	62,4	19,3
2. Jakość terenów zielonych	60,0	28,8
3. Możliwości spędzania wolnego czasu	51,5	22,7
4. Warunki mieszkaniowe	40,3	46,4
5. Natężenie hałasu	38,3	43,7
6. Czystość i estetyka	28,1	56,6

Respondentów poproszono o zdiagnozowanie 3 najważniejszych problemów. Choć wymieniane z różną częstotliwością, były to przede wszystkim: alkoholizm, chuligaństwo, wandalizm i bieda. Są to typowe problemy, jakie wiążą się ze zjawiskiem wykluczenia społecznego. Badane kobiety w mniejszym stopniu niż mężczyźni czują się bezpiecznie w okolicy. One też w większym stopniu wskazywały, że sytuacja uległa pogorszeniu pod tym względem. Nieco mniejsze poczucie bezpieczeństwa deklarowali ci respondenci, którzy mają dzieci niż ci którzy ich nie mają.

W odczuciu badanych mieszkańców należy jak najszybciej podjąć działania zarówno poprawiające warunki mieszkaniowe, jak i poziom bezpieczeństwa poprzez: zagospodarowanie terenów zielonych i poprawę stanu technicznego budynków oraz ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych (przestępczość, alkoholizm).

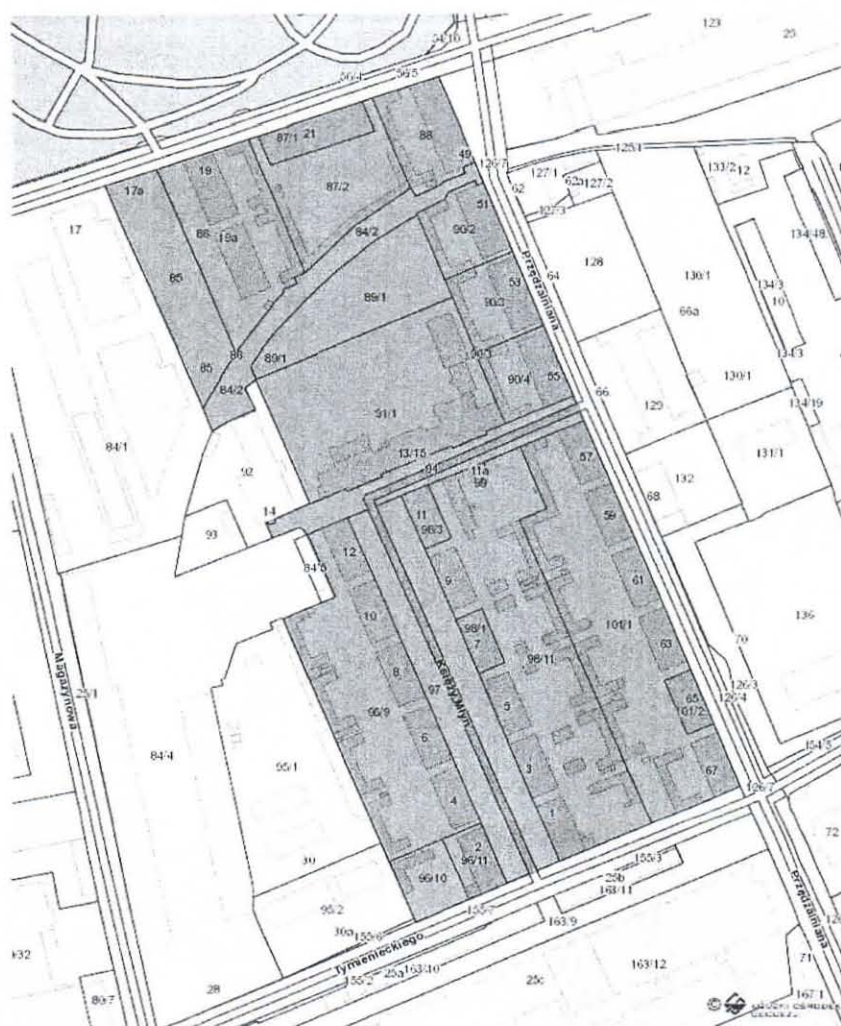
Kolejnym tematem poruszonym w badaniu była diagnoza odczuwanych przez ankietowanych „braków” w najbliższej okolicy, wśród których najczęściej wymieniane były ławki (37,8%) – przedmiot, który służyć może każdemu: matkom z dziećmi, młodzieży, osobom starszym.

Według deklaracji respondentów budynki (przede wszystkim klatki schodowe ale również: okna, dach, piwnice, podłogi, stropy) oraz same mieszkania wymagają remontu. Jako przeszkodę w realizacji tego celu ankietowani wskazują przede wszystkim brak środków finansowych (średni dochód netto osiągany z pracy na etat, obliczony na podstawie deklarowanych kwot wynosił – 1515 zł).

Lokale zamieszkiwane przez ankietowanych są ogrzewane przede wszystkim elektrycznie (56,6%), ankietowanym brakuje rozwiązań sieciowych. Jak wynika z odpowiedzi, nadal istnieją mieszkania nie mające dostępu do podstawowych mediów lub o niskim standardzie sanitarnym, np. bez łazienki. Jako złe swoje warunki mieszkaniowe oceniło 23% respondentów.

III. Obszar objęty Programem

Programem objęty jest obszar położony pomiędzy ulicami Fabryczną, Przędzalnianą, Tymienieckiego i Magazynową. Obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie Śródmieścia Łodzi, na południowy – wschód od centrum. Zajmuje on powierzchnię 5,7 ha i jest zamieszkały przez 1146 osób (stan na dzień 24 maja 2011 r.).



Zakres obszarowy Programu

L.p.	Adres	Nr działek, powierzchnia	Opis nieruchomości
1	ul. Księży Młyn numery od 1 do 12	działki nr 96/9, 96/10, 96/11, 98/1, 98/3, 98/11, o łącznej powierzchni 1,8714 ha	łącznie 12 budynków mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi. 10 budynków stanowi własność Miasta, 2 budynki (przy ul. Księży Młyn 7 i 11) należą do Wspólnoty Mieszkaniowej (w tym duży udział Miasta: odpowiednio 89,2% i 72,9%). W budynkach znajdują się łącznie 162 lokale mieszkalne i 6 lokali użytkowych. 11 lokali jest wolnych.
2	ul. Przędzalniana numery nieparzyste od 49 do 67	działki nr 88, 90/2, 90/3, 90/4, 101/1, 101/2 o łącznej powierzchni 1,5055 ha	łącznie 10 budynków mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi. 2 budynki stanowią własność Miasta (przy ul. Przędzalnianej 49 i 51). Pozostałe należą do wspólnot mieszkaniowych (w tym duży udział Miasta: ul. Przędzalniana 53 – 81,1%, ul. Przędzalniana 55 – 86,4%, ul. Przędzalniana 57, 59, 61, 63, 67 - 93,8% i ul. Przędzalniana 65 – 86,4%). W budynkach znajduje się łącznie 195 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe użytkowane jako garaże. 18 lokali jest wolnych.
3	ul. Fabryczna numery 19, 19a i 21.	działki nr 86, 87/1, 87/2, o łącznej powierzchni 0,7750 ha	łącznie 3 budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi. Budynki należą do wspólnot mieszkaniowych (w tym udział Miasta: ul. Fabryczna 19, 19a – 66,9%, ul. Fabryczna 21 – 65,3%). W budynkach znajdują się łącznie 82 lokale mieszkalne i 7 lokali użytkowych, z których 5 jest użytkowanych jako garaże. 8 lokali jest wolnych. Przez teren nieruchomości przy ul. Fabrycznej 19 i 19a przebiega Koci Szlak – mała uliczka łącząca ul. Fabryczną z ul. Księży Młyn.
4	Nieruchomość przy ul. Fabrycznej 17a	działka nr 85, o powierzchni 0,2825 ha	Nieruchomość niezabudowana. Wytyczne Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie pozwalają na wznoszenie na działce obiektów kubaturowych. Na tym terenie powinna zostać utrzymana zieleń. Dopuszcza się również usytuowanie miejsc parkingowych oraz obiektów małej architektury.
5	Nieruchomość przy ul. Księży Młyn 13/15 – budynek szkoły	działka nr 91/1 o powierzchni 0,7128 ha	W budynku szkoły planowane jest utworzenie przez Akademię Sztuk Pięknych im. Wł. Strzebińskiego w Łodzi Instytutu Wzornictwa. Placówka ta ma być wyspecjalizowaną instytucją zajmującą się zagadnieniami rozwoju wzornictwa przemysłowego, doskonale wpisującą się w koncepcję rozwoju Księżego Młyna i przemysłów kreatywnych.
6	Przestrzeń publiczna	działki nr 84/2, o powierzchni 0,2047 ha, 89/1 o powierzchni 0,3146 ha, 94 (pow. 0,2113 ha), 97 (pow. 0,5696)	Obejmuje między innymi drogi, chodniki, miejsca parkingowe, miejsce po dawnej bocznicy kolejowej.

IV. Cele Programu

Cel nadrzędny: poprawa jakości życia mieszkańców poprzez dokonanie modernizacji istniejących budynków, zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków, oraz wprowadzenie nowych funkcji użytkowych.

Cele szczegółowe:

1. zachowanie walorów kulturowych, zabytkowych i urbanistycznych osiedla,
2. poprawa warunków mieszkaniowych,
3. wprowadzenie nowych funkcji, w tym w szczególności funkcji kulturalno – artystycznej i usługowej,
4. zwiększenie atrakcyjności turystycznej obszaru,
5. poprawa dostępności obszaru,
6. podniesienie jakości przestrzeni publicznej i półpublicznej,
7. poprawa wizerunku obszaru przy użyciu odpowiednich narzędzi promocji,
8. zwiększenie bezpieczeństwa publicznego.

Głównym zamierzeniem jest wykreowanie i rozwój przestrzeni przyjaznej zarówno dla mieszkańców, jak i osób odwiedzających zrewitalizowany obszar oraz zintensyfikowanie jego użytkowania dzięki wprowadzeniu odpowiednio dobranych funkcji i rozwiązań przestrzennych, z jednoczesnym zachowaniem walorów historycznych i kulturowych osiedla.

Powyższe cele zostaną zrealizowane między innymi poprzez:

- modernizację budynków,
- wprowadzenie nowych funkcji przy zachowaniu funkcji mieszkaniowej jako dominującej,
- ożywienie gospodarcze – poprzez przekształcenie części lokali mieszkalnych w lokale użytkowe,
- działania społeczne – poprzez utworzenie na tym terenie Klubu Integracji Społecznej oraz zaprogramowanie przedsięwzięć społeczno – artystyczno – kulturalnych,
- uporządkowanie i zagospodarowanie przestrzeni.

V. Komplementarność Programu z dokumentami nadrzędnymi

L.p.	Nazwa dokumentu	Powiązanie z Programem
Dokumenty na poziomie krajowym		
1.	Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007 - 2015	Priorytet VI Rozwój regionalny i podniesienie spójności terytorialnej: – Podniesienie konkurencyjności polskich regionów. Jednym z elementów podniesienia konkurencyjności regionów jest ochrona dziedzictwa kulturowego. – Wyrównywanie szans rozwojowych obszarów problemowych. Obszarami problemowymi wymagającymi szczególnych działań są, między innymi, obszary koncentracji przemysłu czy obszary poprzemysłowe i powojenne, które wymagają restrukturyzacji działalności gospodarczej a także aktywnych działań na rynku pracy.
2.	Narodowa Strategia Spójności 2007 - 2013	– Cel 2. Poprawa jakości kapitału ludzkiego i zwiększenie spójności społecznej. Podejmowane będą działania w ramach aktywnej

		polityki rynku pracy, przeciwdziałania ubóstwu i wykluczeniu społecznemu. W ramach tego celu świadczone będą usługi społeczne wspierające dostęp do zatrudnienia osób wykluczonych z rynku pracy, przyczyniające się do zwalczania ubóstwa, a także promowane będą lokalne inicjatywy na rzecz zatrudnienia. – Cel 3. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej i społecznej mającej podstawowe znaczenie dla wzrostu konkurencyjności Polski. W ramach wsparcia podstawowej infrastruktury społecznej działania w dziedzinie infrastruktury kultury i ochrony dziedzictwa kulturowego będą koncentrować się na wykorzystaniu istniejącego już potencjału dziedzictwa kulturowego o randze światowej i europejskiej, ochronie i zachowaniu dziedzictwa kulturowego, poprawie stanu infrastruktury kultury oraz rozwoju nowych, alternatywnych form korzystania z kultury.
3.	Narodowa Strategia Rozwoju Kultury na lata 2004 - 2013	Program realizuje założenia Narodowej Strategii Rozwoju Kultury na lata 2004 - 2013 poprzez jeden z obszarów strategicznych dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym szczególnie ochrony i rewitalizacji zabytków.
Dokumenty na poziomie regionalnym		
1.	Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2020	Program jest zgodny z celami zawartymi w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2020, która została przyjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 31 stycznia 2006 r. uchwałą Nr LI/865/2006 w zakresie wszystkich wymienionych w dokumencie sfer: – sfery społecznej (cel główny: <i>wzrost ogólnego poziomu cywilizacyjnego województwa</i>), – sfery ekonomicznej (cel główny: <i>poprawa pozycji konkurencyjnej gospodarki województwa</i>), – sfery funkcjonalno-przestrzennej (cel główny: <i>stworzenie rzeczywistego regionu społeczno-ekonomicznego posiadającego własną podmiotowość kulturową i gospodarczą</i>).
2.	Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego 2007 - 2013	Program jest zgodny z: – osią V - Infrastruktura społeczna Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego, a konkretnie z działaniem V.4 Infrastruktura kultury. Celem szczegółowym tej osi jest zapewnienie dogodnych warunków do rozwoju zasobów ludzkich. – osią VI - Odnowa obszarów miejskich, działaniem VI.1 Rewitalizacja obszarów problemowych Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego. Celem osi VI jest ożywienie gospodarcze i społeczne na terenach zdegradowanych w obszarach miejskich.
3.	Program Operacyjny Kapitał Ludzki na lata 2007 - 2013	Opisane powyżej działania Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego 2007 - 2013 są komplementarne z Programem Operacyjnym Kapitał Ludzki w aspekcie rewitalizacji społecznej, a konkretnie z: Priorytetem VI Rynek pracy otwarty dla wszystkich: – w zakresie aktywizacji zawodowej osób bezrobotnych i biernych zawodowo. Priorytetem VII Promocja integracji społecznej: – w zakresie działań związanych z poprawą dostępu do rynku pracy osób zagrożonych wykluczeniem społecznym oraz wzmocnieniem i poszerzeniem zakresu działań sektora ekonomii społecznej.

4.	Wojewódzki Program Opieki nad Zabytkami na lata 2008-2011	Program jest spójny z celem strategicznym i celami operacyjnymi Wojewódzkiego Programu Opieki nad Zabytkami. W ramach II celu operacyjnego: Ochrona historycznych miast i wsi regionu, Program realizuje założenia Priorytetu 3: Przywrócenie wartości i walorów przestrzennych miast, Działania 3: Rewitalizacja zdegradowanych terenów miejskich. W ramach IV celu operacyjnego: Wykorzystanie zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych, Program realizuje założenia Priorytetu 8: Zwiększanie dostępności obiektów zabytkowych, Działania 2: Adaptacja obiektów zabytkowych na cele turystyczne, kulturalne i edukacyjne.
Dokumenty na poziomie lokalnym		
1.	Plan Rozwoju Lokalnego Łodzi na lata 2007 - 2013	Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XLIV/0876/08 z dnia 19 listopada 2008 r. z późniejszymi zmianami. Cel II Poprawa warunków życia w mieście.
2.	Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 - 2013	Przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXXIV/0568/04 z dnia 14 lipca 2004 r. z późniejszymi zmianami.
3.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi	Przyjęte uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XCIX/1826/10 z dnia 27 października 2010 r.
4.	Strategia rozwiązywania problemów społecznych w mieście Łodzi na lata 2011 - 2015	Przyjęta uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXIX/524/11 z dnia 28 grudnia 2011 r.

VI. Dyspozycja funkcjonalno – przestrzenna

1. Warsztaty ze studentami

W dniach 22 listopada – 9 grudnia 2011 r. zostały zorganizowane przez Urząd Miasta Łodzi, przy współudziale Uniwersytetu Łódzkiego, Politechniki Łódzkiej i Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi, warsztaty dla studentów łódzkich uczelni, których celem było opracowanie w formie opisowej i wizualnej koncepcji programowo – przestrzennej dla osiedla domów rodzinnych na Księżym Młynie oraz stworzenie koncepcji architektonicznej wybranej posesji (budynku mieszkalnego i gospodarczego) uwzględniającej uwarunkowania określone w materiałach wyjściowych. Inicjatywa ta miała na celu wywołanie dyskusji o rozwoju i funkcjach tego obszaru i stanowi cenny wkład w debatę o przyszłości zabytkowego osiedla.

W warsztatach uczestniczyło 14 zespołów (od 4 do 6 osobowych), złożonych ze studentów międzywydziałowego kierunku gospodarki przestrzennej na Wydziale Nauk Geograficznych i Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego oraz Wydziału Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska Politechniki Łódzkiej. Wszystkie zespoły złożyły swoje koncepcje. Zespół oceniający koncepcje wyróżnił 5 z nich.

W skład zespołu weszli:

1. dr hab. inż. arch. Bartosz Walczak, Miejski Konserwator Zabytków, Adiunkt w Zakładzie Historii Architektury i Konserwacji Zabytków w Instytucie Architektury i Urbanistyki Politechniki Łódzkiej,
2. dr inż. arch. Anna Wojnarowska, Adiunkt w Katedrze Zagospodarowania Środowiska i Polityki Przestrzennej Uniwersytetu Łódzkiego,
3. prof. nadzw. dr hab. Mariusz Włodarczyk, Dziekan Wydziału Wzornictwa i Architektury Wnętrz Akademii Sztuk Pięknych im. Wł. Strzebińskiego w Łodzi,
4. prof. nadzw. dr hab. Marek Janiak, Architekt Miasta oraz pracownicy Biura Architekta Miasta,
5. dr Edyta Masierek, Dyrektor Biura ds. Inwestycji w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi oraz pracownicy Biura ds. Inwestycji
6. mgr inż. arch. Andrzej Makowski, Miejska Pracownia Urbanistyczna

Najciekawsze rozwiązania przestrzenno-funkcjonalne, zaproponowane przez wyróżnione Zespoły

I wyróżnienie – Zespół nr 3
<i>Dorota Dzierżanowska, Iwona Grabowy, Agata Hibner, Monika Kempa, Adam Bielecki, Radosław Jachymczak</i>
<u>Podział funkcjonalny terenu:</u> Obszar Księżego Młyna został podzielony na trzy strefy funkcjonalne: mieszkaniową (rozmieszczone są przy ul. Fabrycznej, na rogu ulic Fabrycznej i Przędzalnianej oraz w południowej części ul. Przędzalnianej), mieszkaniową z dopuszczeniem usługowej oraz usługową. W strefie usług zaproponowano stworzenie zespołu funkcjonalnie związanego z planowanym w budynku szkoły Centrum Designu ASP, który zawierałby elementy funkcji mieszkaniowej (akademiki) i usługowej (pracownie, warsztaty artystyczne, pozostałe usługi). Obszary o funkcji mieszkaniowo - usługowej zlokalizowane są wzdłuż ul. Księży Młyn, gdzie w parterach budynków mieszkalnych dopuszczona zostaje działalność usługowa w postaci tzw. Alei Rzemieślników. W pomieszczeniach gospodarczych zaproponowano funkcje użytkowe (pracownie dla artystów oraz przestrzenie wystawiennicze). <u>Rozwiązania komunikacyjne:</u> Zaplanowano budowę parkingu podziemnego, zlokalizowanego pod obecnym boiskiem szkolnym. Zaproponowano wyłączenie z ruchu kołowego ul. Księży Młyn, która powinna pełnić funkcje reprezentacyjnej alei spacerowej i utworzenie ścieżki rowerowej na trasie dawnej linii kolejowej, która łączyłaby się z trasą rowerową na ul. Piłsudskiego oraz ul. Tymienieckiego. <u>Rozwiązania architektoniczne:</u> W budynkach mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonalności, zaproponowano dwupoziomowe mieszkania (I p. i poddasze). Zaproponowano zmiany w strukturze wewnętrznej budynków gospodarczych, z daleko idącą ingerencją w konstrukcję (rozbiórka ściany konstrukcyjnej łączącej sąsiadujące obiekty gospodarcze i zastąpienie jej filarami). Część otworów drzwiowych wykorzystana ma być jako powierzchnie doświetlające (przeszklenia), ale przy pozostawieniu oryginalnej ilości i kształtów wejść. W pomieszczeniach na obrotowych panelach będą mogłyby być prezentowane prace artystów. <u>Zachowanie walorów osiedla:</u> Iluminacja świetlna zaznaczająca przebieg dawnej bocznicy kolejowej. Elementem podkreślającym istnienie linii kolejowej byłby również szlaban znajdujący się przy ulicy Przędzalnianej.
II wyróżnienie – Zespół nr 6
<i>Paulina Cybulska, Marta Michałowicz, Katarzyna Renik, Tomasz Karwowski, Mateusz Majda</i>
<u>Podział funkcjonalny terenu:</u> Wyodrębnione zostały następujące funkcje: mieszkalna, mieszkalna z usługami w parterze, usługowa. Ożywienie zespołu opiera się na ciągu adaptowanych na cele artystyczne budynków gospodarczych

położonych pomiędzy ulicą Przędzalnianą a Księżą Młyn oraz ulokowaniu funkcji usługowych w parterach budynków przy ulicy Przędzalnianej.

Projekt zagospodarowania zakłada adaptację istniejących budynków gospodarczych na różnorodne funkcje usługowe, m.in. pracownie artystyczne, galerie, kawiarnie, pracownie rzemiosła połączone z punktami sprzedaży, aktywizacji społecznej oraz wprowadzenie nowych obiektów gospodarczych w miejscu dawnych drewnianych sanitariatów.

Rozwiązania komunikacyjne:

Zapewnienie na obszarze wystarczającej ilości miejsc parkingowych powinno zostać rozwiązane poprzez budowę parkingu podziemnego ze zjazdem ukrytym w skarpie terenowej, wykorzystanej dodatkowo jako amfiteatr.

Wprowadzenie tzw. modelu ruchu uspokojonego w odcinku południkowym ul. Księżą Młyn oraz przeznaczenie tej przestrzeni na funkcje postojowe.

Utworzenie szlaku rowerowego, poprowadzonego przez Park Źródlika, mijającego atrakcyjne pod względem historycznym obiekty i prowadzącego do Pałacu Herbsta.

Rozwiązania architektoniczne:

W komórkach przestrzeni doświetlona będzie poprzez szklane drzwi, w kształcie nawiązującym do układu pierwotnego. Kolorowe szkło podkreśli ich indywidualny charakter.

Zachowanie walorów osiedla:

Zachowanie oryginalnej nawierzchni w ulicy Księżą Młyn, odtworzenie nawierzchni brukowych, w szczególności tych, które znajdują się w obrębie dziedzińców wewnętrznych, przywrócenie wzdłuż domostw rynsztoków, odprowadzających wody opadowe.

Dawny szlak kolei przemysłowej ma zostać podkreślony poprzez podświetlenie zarysu torów ciągiem światłowodów w płytach kamiennych.

Przebieg publiczny wzdłuż ul. Księżą Młyn ma zostać wyposażony w obiekty małej architektury: pompy, ławki, kosze i historyczne oświetlenie, figurki kotów na terenie kociego szlaku i tablice informacyjne na terenie całego osiedla.

III wyróżnienie – Zespół nr 1

India Kurczyńska, Agnieszka Łuczywek, Martyna Palmowska, Joanna Stelągowska

Podział funkcjonalny terenu:

Zachowanie funkcji mieszkaniowej, jako dominującej na obszarze.

Zgrupowanie funkcji usługowych o charakterze turystycznym (hostel, muzeum miejsca, usługi) w strefie północnej, co pozwoli uniknąć uciążliwości wywoływanych przez tego typu funkcje dla stałych mieszkańców.

Rozwiązania komunikacyjne:

Miejsca parkingowe zaplanowano w sąsiedztwie budynków mieszkalnych oraz przy ul. Przędzalnianej, po przekształceniu jej w ulicę jednokierunkową.

Zaproponowano budowę parkingu podziemnego.

Utworzenie ścieżki rowerowej na szlaku dawnej bocznic kolejowej.

Rozwiązania architektoniczne:

Zmiana elewacji budynków gospodarczych, zarówno w zakresie przemurowań otworów okiennych w drzwiowe, jak i stworzenie przebić i podcieni w zespole budynków gospodarczych na terenie planowanego hotelu przy ul. Fabrycznej.

W budynkach gospodarczych ingerencję w strukturę wewnętrzną ograniczono do wyburzeń ścianek działowych, wydzielenie niezależnych sal z osobnymi drzwiami, które mogłyby być dowolnie dzielone przy pomocy systemu aktywnych przegród. Pozwoliłoby to na stworzenie przestrzeni dla koncertów i wystaw. Dach, jako element spinający, został przeszklony, zaś pomieszczenia doświetlone.

Zachowanie walorów osiedla:

Wizytę gości i turystów uprzyjemniać będą naturalnej wielkości figury Karola Scheiblera i Karola Fryderyka Moesa, zlokalizowane przy wejściach na obszar Księżego Młyna (po jednym posągu od strony północnej i południowej).

Tablice informacyjne mają w skondensowany sposób prezentować historię miejsca. Dodatkowo przy wejściu od południa na tablicy umieszczone będzie historyczne zdjęcie z wyglądem alei Księżego Młyna.

Kolejną atrakcją turystyczną będzie przeszklona, podświetlana nocą, stara bocznic kolejowa, wzdłuż której przebiegać będzie ścieżka rowerowa.

Na zapleczu Centrum Designu (planowanym w budynku szkoły) ma powstać zewnętrzny teren wystawienniczy

z zielenią parkową i elementami małej architektury.

Kwestie społeczne:

Zespół podjął starania na rzecz rozwiązania trudnych problemów społecznych, poprzez propozycję stworzenia na tym obszarze centrum szkoleniowego oraz miejsc pracy, adresowanych do lokalnej społeczności.

IV wyróżnienie – Zespół nr 12

Aleksandra Makowska, Agnieszka Śnieg, Damian Kałużny, Michał Lewiak, Jakub Marcinkowski

Podział funkcjonalny terenu:

Odtworzony został wygląd zabytkowego układu urbanistycznego, zachowana została funkcja mieszkaniowa osiedla. W budynkach mieszkalnych wprowadzono podział funkcjonalności na dwóch poziomach: parter na lokale mieszkalne i piętro z pokojami akademickimi.

W dawnym budynku szkoły ulokowano Centrum Designu. Zaproponowano alejkę sztuki, która jest ciągiem pieszym i biegnie wzdłuż dawnego torowiska. Alejka umożliwiłaby prezentowanie osiągnięć twórczych na różnych czasowych wystawach oraz mogłaby pełnić funkcję nowego centrum Festiwalu Designu.

W budynkach gospodarczych planowana jest funkcja użytkowa (warsztaty artystyczne lub galerie wystawowe).

Rozwiązania architektoniczne:

Część otworów drzwiowych w budynkach gospodarczych zastąpiono otworami okiennymi. Zaproponowano okna w formie świetlików.

V wyróżnienie – Zespół nr 2

Sylvia Hurna, Olga Majda, Magdalena Siwirska, Jakub Frączek, Kamil Krasucki, Krystian Trepczyński

Podział funkcjonalny terenu:

Funkcja mieszkaniowa przeplata się z funkcją usługową. Proponowany układ przestrzeni publicznej wzmacnia rangę zielonej osi ul. Księży Młyn, biegnącej do ul. Tymienieckiego, także poprzez planowane wprowadzenie funkcji usługowych w parterach budynków.

Rozwiązania komunikacyjne:

Strefy o ograniczonym ruchu to ulica Księży Młyn oraz podwórza. Koci Szlak oraz szlak kolejki to piesze ciągi komunikacyjne.

Planuje się wybudować parking podziemny dwukondygnacyjny.

Rozwiązania architektoniczne:

Dla zabudowy gospodarczej zaproponowano instalację pasków przeszklonego dachu – świetlików. Dzięki temu zabiegowi możliwa będzie poprawa systemu oświetleniowego wewnątrz komórek.

Dla całej zabudowy na terenie zalecono ujednolicenie stolarki okiennej i drzwiowej, stylizowanej na okres powstania.

Jedynym elementem zmiennym są szklane drzwi do warsztatów artystycznych w budynkach gospodarczych, aby wyróżnić te pomieszczenia od pozostałych.

Zachowanie walorów osiedla:

Propozycja odtworzenia ogrodzenia całego zespołu, akcentująca jego zasięg terytorialny.

Podkreślenie dawnego szlaku kolei za pomocą torów kolejowych uwidocznionych w bruku przejścia pieszego, zamkniętego od strony zachodniej lokomotywą.

Na terenach zielonych przy trasie kolejowej i przy ciągu pieszym, prowadzącym do szkoły, zaproponowano lokalizację peronu w postaci oszklonego budynku (oranżerii).

Utworzenie placu na miejscu obecnej stacji transformatorowej oraz na przylegającym do niej terenie.

2. Koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi

Proponowana dyspozycja funkcjonalno - przestrzenna przewiduje:

- 1) zachowanie dominującej funkcji mieszkaniowej w budynkach znajdujących się przy ul. Księży Młyn (budynki 1, 3-12) i ul. Fabrycznej 19a. Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w parterach budynków.

Proponuje się następujący docelowy model podziału mieszkań w budynkach mieszkalnych, zlokalizowanych przy ul. Księży Młyn:

- na parterze: 4 mieszkania, usytuowane narożnikowo,

- na piętrze: 2 mieszkania jednopoziomowe i 2 mieszkania dwupoziomowe (uzyskane poprzez połączenie z mieszkaniami na poddaszach, usytuowane narożnikowo);
- 2) funkcję mieszaną, mieszkaniowo – użytkową, w budynkach przy ul. Księży Młyn 2, ul. Przędzalnianej 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67 oraz ul. Fabrycznej 19 i 21. Na funkcje użytkowe (w szczególności funkcje kulturalno – artystyczne), proponuje się przeznaczyć lokale usytuowane w parterach budynków. Podkreślić należy, iż ulokowane obecnie na parterze budynków od strony ul. Przędzalnianej mieszkania nie pozwalają na zapewnienie komfortu dla ich mieszkańców. W pierwszej kolejności lokale użytkowe zostaną utworzone w pustych lokalach mieszkalnych w parterach tych budynków;
 - 3) przeznaczenie części budynków gospodarczych na funkcje użytkowe, w tym w szczególności funkcje kulturalno – artystyczne. Każdy z budynków mieszkalnych posiada przydzielony budynek gospodarczy. Planuje się zagospodarowanie tych niewykorzystanych pomieszczeń, które nie pełnią funkcji komórek lokatorskich. Wśród nowo nadanych funkcji proponuje się uwzględnić takie funkcje jak:
 - usługi gastronomiczne / kawiarnie (proponuje się teren przy ul. Księży Młyn 11a przeznaczyć na ogródek gastronomiczny),
 - usługi hotelowe, hostelowe, akademiki,
 - pracownie dla artystów, warsztaty oraz przestrzenie wystawiennicze,
 - sklepy związane z charakterem miejsca,
 - informację turystyczną,
 - sklepy i usługi służące mieszkańcom;
 - 4) utworzenie Międzynarodowego Centrum Designu w budynku szkoły przy ul. Księży Młyn 13/15;
 - 5) rozbiórkę niektórych pojedynczych obiektów, stanowiących wtórne naniesienia, takich jak blaszane garaże, przybudówki;
 - 6) w zakresie poprawy dostępności obszaru przeznaczenie zachodniego fragmentu działki przy ul. Fabrycznej 17a na parking i wyznaczenie stref parkingowych w obrębie osiedla. Program wyklucza możliwość parkowania na ulicy Księży Młyn - alejka. Program zakłada wykorzystanie zachodniego fragmentu działki o nr ew. 91/1 jako ciągu pieszo – jezdni;
 - 7) włączenie osiedla w system dróg rowerowych Łodzi. Program zakłada budowę ciągu pieszo- rowerowego na terenie byłej bocznicy kolejowej, drogi rowerowej na wschodnim fragmencie działki przy ul. Fabrycznej 17a, równoległe do ciągu pieszego od ulicy Fabrycznej. Zakłada się możliwość połączenia w/w drogi rowerowej z Parkiem Źródłiska I,
 - 8) utworzenie ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego na działce o nr ew. 89/1, przylegającej do terenu byłej bocznicy kolejowej;
 - 9) zachowanie i uzupełnienie oryginalnej nawierzchni oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni i uporządkowanie istniejących. Program dopuszcza budowę chodników z materiałów szlachetnych;
 - 10) wzbogacenie osiedla o elementy małej architektury w postaci ławek, koszy na śmieci, latarni oraz montaż stojaków na rowery, które powinny być ujednolicone pod względem stylu.

W zakresie humanizacji i kształtowania przestrzeni wokół terenu objętego Programem, proponuje się nasadzenia drzew wzdłuż zachodniej strony ulicy Przędzalnianej, na odcinku od skrzyżowania z ulicą Fabryczną do skrzyżowania z ulicą Tymienieckiego. Proponuje się przebudowę skrzyżowania ulicy Przędzalnianej z ulicą Fabryczną. Proponuje

się uspokojenie ruchu na ulicy Przędzalnianej, Fabrycznej i Tymienieckiego na fragmentach przylegających do osiedla Księży Młyn poprzez ograniczenie prędkości ruchu.

Koncepcja programowo - przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi stanowi załącznik do Programu.

VII. Planowane działania inwestycyjne

1. Określenie zakresu działań inwestycyjnych

a) Ekspertyzy techniczne wraz z inwentaryzacją budowlaną

W październiku 2011 r. zostały opracowane na zlecenie Biura ds. Inwestycji w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi ekspertyzy techniczne wraz z inwentaryzacją budowlaną dla dziewięciu budynków wraz z zabudowaniami gospodarczymi przy ul. Księży Młyn 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12 oraz ekspertyzy techniczne dla dwóch budynków wraz z zabudowaniami gospodarczymi przy ul. Księży Młyn 7 i 11.

Celem opracowania było określenie aktualnego stanu technicznego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynków pod kątem planowanego remontu, podwyższenia standardów mieszkalnych i ewentualnej zmiany sposobu użytkowania.

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu istniejącego i obliczeń kontrolnych stwierdzono, że budynki znajdują się w średnim stanie technicznym, przede wszystkim ze względu na występujące uszkodzenia ścian zewnętrznych, stropów oraz znaczne zużycie instalacji i elementów wykończeniowych.

W celu umożliwienia dalszej prawidłowej eksploatacji budynków oraz dostosowania ich do wymogów wynikających ze zmiany sposobu użytkowania oraz obowiązujących przepisów, należy przeprowadzić remont, który swoim zakresem powinien objąć m.in.: wymianę stolarki okiennej we wszystkich budynkach mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Księży Młyn (oprócz Księży Młyn 2), renowację elewacji (w tym m.in.: czyszczenie, uzupełnienie spoin, naprawę zarysowań i pęknięć, renowację i uzupełnienie stolarki drzwiowej), wykonanie izolacji pionowej i poziomej oraz ocieplenie dachu.

W budynkach zostanie również poprowadzona instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (c.o. i c.w.u.).

b) Wytyczne dla termomodernizacji

W grudniu 2011 r. zostały opracowane na zlecenie Biura ds. Inwestycji w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi „Wytyczne termomodernizacji, zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi, dla typowych, zabytkowych budynków mieszkalnych osiedla Księży Młyn”. Wytyczne zostały opracowane dla budynków przy ul. Księży Młyn 11 i ul. Fabrycznej 21, a ich celem było określenie zakresu planowanego remontu, polegającego na podwyższeniu standardu budynków oraz ewentualną zmianę, w niektórych budynkach, funkcji mieszkalnej na funkcję użytkową.

Wytyczne termomodernizacji swoim zakresem objęły:

- technologię wykonania docieplenia od strony wewnętrznej typowego budynku zabytkowego, z zachowaniem optymalnego komfortu cieplno – wilgotnościowego w docieplanych pomieszczeniach,

- wybór optymalnego wariantu doprowadzenia ciepła do budynków pod kątem przyszłych kosztów eksploatacji,
- wytyczne eksploatacji dla budynków poddanych termomodernizacji.

2. Działania inwestycyjne – etap I

Przeprowadzone analizy pozwoliły na określenie zakresu niezbędnych prac modernizacyjnych oraz wstępne oszacowanie ich kosztów, co pozwoliło na przygotowanie harmonogramu I etapu planowanych działań inwestycyjnych w ramach środków zarezerwowanych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Łodzi. Na prowadzenie działań inwestycyjnych przeznaczono w latach 2012 – 2014 kwotę 10 mln zł. Ponadto planuje się pozyskać środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Harmonogram działań inwestycyjnych – etap I

Lp.	Rok	Działania inwestycyjne	Zakres przewidywanego remontu	Środki zapisane w WPF
1	2	3	4	5
1.	2012	– Wykonanie projektu zagospodarowania terenu oraz podziału funkcjonalnego budynków mieszkalnych i gospodarczych (dla obszaru ograniczonego ulicami Przędzalniana, Fabryczna, Tymienieckiego, Magazynowa) – Wykonanie audytu energetycznego oraz dokumentacji projektowej renowacji i termomodernizacji 9 budynków mieszkalnych położonych przy ul. Księży Młyn		2.000.000 zł.
2.	2013	– Wykonanie renowacji i termomodernizacji budynków (<i>kolejność remontu wynikać będzie z dokumentacji</i>), – Wykonanie przebudowy i remontu zagospodarowania terenu – ulicy Księży Młyn	Planowany zakres renowacji i termomodernizacji : – wymiana okien, – odbudowa węgarków i nadproży, – montaż parapetów wewnętrznych, – naprawa parapetów zewnętrznych, – ocieplenie ościeży, – ocieplenie dachu i posadzek na parterach budynków, – wymiana obróbek blacharskich oraz rynien i przewodów spustowych, – izolacja pozioma,	4.000.000 zł.

		– izolacja pionowa, – renowacja elewacji, – wymiana obróbek blacharskich, – renowacja i uzupełnienie stolarki drzwiowej, – przebudowa instalacji elektrycznej i teletechnicznej, – wykonanie instalacji c.o. i c.w.u., – wymiana instalacji wod. – kan., – wymiana instalacji gazowej, – wprowadzenie nowych podziałów na parterach budynków, – udrożnienie i remont istniejących przewodów kominowych, – udrożnienie i wykonanie nowych przewodów wentylacyjnych,	
	2014	Planowany zakres przebudowy i remontu zagospodarowania terenu – ulicy Księży Młyn: – remont , restauracja i przebudowa istniejącej nawierzchni z brukowca, – budowa chodników - dojścia do budynków, – przebudowa chodników, – utrzymanie i konserwacja istniejącego zadrzewienia, – modernizacja zieleni wewnątrz alejki, w tym obniżenie poziomu gruntu, – budowa oświetlenia terenu, – budowa monitoringu wizyjnego, – ewentualnie budowa kanalizacji deszczowej, – montaż małej infrastruktury: ławki, kosze na śmieci, stojaki dla rowerów	4.000.000 zł.

Wszelkie działania podejmowane w częściach wspólnych nieruchomości, należących do wspólnot mieszkaniowych są propozycją, a ich realizacja uzależniona jest od tych wspólnot.

3. Działania inwestycyjne planowane do realizacji w kolejnych etapach

Realizacja kolejnych, planowanych działań inwestycyjnych uzależniona jest od możliwości pozyskania środków finansowych w ramach środków miasta lub ze źródeł zewnętrznych.

W ramach kolejnych działań planowanych do realizacji można wymienić w szczególności:

- modernizację budynków gospodarczych i dostosowanie ich do nowych funkcji,

- działania inwestycyjne w zakresie opisanym w etapie I w pozostałych budynkach mieszkalnych objętych Programem,
- dalszą modernizację budynków w zakresie wynikającym z ekspertyz technicznych oraz zgodnie z opracowaną koncepcją zagospodarowania terenu oraz podziału funkcjonalnego budynków mieszkalnych i gospodarczych,
- kompleksowe zagospodarowanie terenu osiedla, w tym w szczególności remont i przebudowę nawierzchni dróg i chodników, urządzenie zieleni publicznej, wykonanie elementów małej architektury i przebudowę instalacji oświetlenia terenu,
- zagospodarowanie działki przy ul. Fabrycznej 17a na parking,
- przygotowanie ścieżek rowerowych wraz z włączeniem jej w sieć dróg rowerowych w Łodzi,
- zagospodarowanie terenu po bocznicy kolejowej.

VIII. Działania w sferze gospodarczej

1. Lokale użytkowe

Zakłada się przeznaczenie dla potrzeb prowadzenia działalności z zakresu sektorów kultury, sektorów kreatywnych oraz turystyki dziedzictwa:

- 1) lokali usytuowanych w parterach budynków przy ulicy Przędzalnianej i Fabrycznej 19 i 21,
- 2) kilku lokali usytuowanych w parterach budynków przy ul. Księży Młyn 1-12,
- 3) kilkunastu lokali niewykorzystywanych pomieszczeń gospodarczych (zgodnie z koncepcją programowo – przestrzenną),
- 4) budynków gospodarczych i terenu działki nr ew. 96/10,
- 5) terenu północnego fragmentu działki nr ew. 98/11 przylegającej do ul. Księży Młyn dla potrzeb działalności gastronomicznej (zgodnie z koncepcją programowo – przestrzenną).

2. Rada doradcza

Dla potrzeb wyboru najemców z sektorów kultury i przemysłów kreatywnych zakłada się powołanie rady doradczej, złożonej z przedstawicieli organizacji pozarządowych, niezależnych twórców, przedsiębiorców i animatorów życia kulturalnego.

3. Operator ds. zarządzania projektem „Księży Młyn - Dzielnica Kreatywna”

Program dopuszcza możliwość powołania Operatora ds. zarządzania projektem „Księży Młyn - Dzielnica Kreatywna”.

4. Ekonomia społeczna

Zakłada się w programie przeznaczenie kilku lokali, dla podmiotów ekonomii społecznej, handlu i usług dla ludności (cukiernia, kwiaciarnia, itp.)

IX. Działania w sferze społecznej

1. Klub Integracji Społecznej

Lokal użytkowy na parterze budynku przy ul. Księży Młyn 2 został oddany do użytkowania Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Społecznej z przeznaczeniem na Klub Integracji Społecznej (KIS) w Wydziale Pracy Środowiskowej.

Celem działania KIS jest przeciwdziałanie zjawisku wykluczenia społecznego poprzez realizację instrumentów aktywnej integracji. Wsparcie otrzymane w ramach stosowanych narzędzi umożliwi udzielanie pomocy w odbudowaniu i podtrzymaniu umiejętności w życiu społeczności lokalnej, w powrocie do pełnienia ról społecznych w miejscu zamieszkania, podniesieniu kwalifikacji zawodowych, pod kątem wymogów rynku pracy. KIS udziela wsparcia w formie aktywizacji zawodowej i społecznej grupom oraz osobom znajdującym się w podobnej sytuacji życiowej. Pomaga im samoorganizować się i podejmować wspólne inicjatywy.

KIS oferuje kompleksowe działania, zmierzające do zapewnienia osobom zagrożonym wykluczeniem społecznym pomocy w uzyskaniu bezpieczeństwa socjalnego, aktywizację zawodową i pomoc w rozwoju osobistym, od wsparcia profilaktyki zdrowotnej do zawodowej.

Podstawowe formy działania KIS to:

- grupy samopomocowe, grupy wsparcia, grupy terapeutyczne,
- poradnictwo psychologiczne,
- szkolenia,
- doradztwo zawodowe,
- wolontariat,
- wymiana usług (barter),
- spółdzielnie socjalne,
- roboty publiczne,
- prace interwencyjne,
- staże.

W ramach działań planowanych do realizacji przez KIS na Księżym Młynie jest szereg przedsięwzięć, mających na celu społeczną rewitalizację i integrację mieszkańców za pomocą wydarzeń o charakterze środowiskowym, np.:

- uruchomienie „Galerii konsultacji społecznych”,
- organizację akcji edukacyjno – kulturalno – integrującej, tzw. „Dnia rodzinnego”.

KIS będzie otwarty od poniedziałku do piątku, w godzinach 9⁰⁰ – 17⁰⁰ i będą w nim pracować pracownicy socjalni, terapeuci, pedagodzy i doradcy zawodowi (wykorzystany zostanie przy tym potencjał MOPS i jego zaplecze techniczne).

Finansowanie tego przedsięwzięcia będzie realizowane z środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki, Priorytet VII Promocja integracji społecznej, Działanie 7.1 Rozwój i upowszechnienie aktywnej integracji, Poddziałanie 7.1.1 Rozwój i upowszechnianie aktywnej integracji przez ośrodki pomocy społecznej - projekty systemowe.

2. Program restrukturyzacji zadłużenia lokatorów

Program restrukturyzacji długów przeznaczony jest dla osób korzystających z pomocy społecznej, zadłużonych z tytułu niepłacenia czynszów za użytkowanie lokalu komunalnego.

W miejscach wskazanych przez Miasto (zdewastowane mieszkania, zaniedbane skwery, niszczące kamienice) osoby zadłużone będą mogły „odpracować” zadłużenie. Finansowanie Programu restrukturyzacji długów będzie pochodziło z środków Europejskiego Funduszu Społecznego znajdujących się w dyspozycji MOPS w Łodzi oraz z Funduszu Pracy.

W ramach pierwszego projektu, realizowanego przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, przewiduje się, że 10% uczestników (tj. 15 osób) stanowić będą mieszkańcy terenu objętego Programem.

3. Działania informacyjno – promocyjne i kulturalne

a) Szlaki turystyczne

„Łódź - Księży Młyn”

Trasa „Łódź – Księży Młyn”, wyznaczona została przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi i obejmuje swoim zakresem także osiedle robotnicze na Księżym Młynie.

„Wille i pałace” i „Architektura przemysłowa”

Biuro Promocji, Turystyki i Współpracy z Zagranicą w Departamencie Prezydenta Urzędu Miasta Łodzi w ramach realizacji projektu „Rozwój infrastruktury turystycznej Miasta Łodzi w oparciu o nowe tematyczne trasy turystyczne”, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2013, Działanie III.5 Infrastruktura turystyczno-rekreacyjna, Oś priorytetowa III: Gospodarka, innowacyjność, przedsiębiorczość przygotowało na terenie Miasta dwa szlaki turystyczne: „Wille i pałace” oraz „Architektura przemysłowa”.

Szlak „Architektura przemysłowa” w dużej mierze opiera się na obiektach położonych na terenie Księżego Młyna. Z 26 budowli tworzących szlak, 3 leżą na obszarze Programu i są to: domy robotnicze przy ul. Księży Młyn, szkoła (ul. Księży Młyn 13/15) i dawny sklep fabryczny, tzw. konsumy (ul. Księży Młyn 14).

Do każdej trasy przygotowane zostały tematyczne ulotki w trzech wersjach językowych (polskiej, niemieckiej, angielskiej). Obiekty włączone do szlaków zostały oznakowane wielojęzycznymi tablicami zawierającymi podstawowe informacje o historii obiektów, właścicielach oraz pełnionych współcześnie funkcjach. Dodatkowo na każdej tablicy znajduje się fotokod, dzięki któremu, za pomocą telefonu komórkowego, można pobrać dodatkowe informacje o obiekcie i aplikację na telefon komórkowy.



Rys. 12: Fotokod na tablicy informacyjnej umieszczonej na budynku szkoły przy ul. Księży Młyn 13/15

b) Informacja turystyczna i kulturalna

Na Księżym Młynie brakuje informacji o całym kompleksie oraz mapy, na której zaznaczone byłyby najważniejsze obiekty na terenie osiedla. Nie występują punkty informacji turystycznej. Proponuje się opracowanie i wdrożenie Programu Rozwoju Turystyki wraz z systemem Turystycznej Informacji Wizualnej dla terenu Księżego Młyna, obejmującego strefę posiadłości wodno – fabrycznych od ulicy Piotrkowskiej do ulicy Przędzalnianej.

Planuje się wyłonienie Operatora – np. organizacji pozarządowej, którego zadaniem będzie zarządzanie turystyką, w szczególności obsługa odwiedzających Księży Młyn turystów, promocja terenu oraz informowanie o wydarzeniach kulturalno – artystycznych. Operator będzie prowadził również działalność informacyjną o Łodzi i sprzedaż pamiątek. Zadaniem Operatora będzie również prowadzenie działalności z zakresu animacji społecznej.

Ciekawym pomysłem wydaje się być połączenie punktu informacyjnego z np. księgarnią lub kawiarnią.

c) Organizacja wydarzeń kulturalnych

Na działania prowadzone na terenie objętym Programem w ramach konkursów ofert w 2013 i 2014 roku na wsparcie finansowe zadań Miasta Łodzi w zakresie kultury, sztuki, ochrony dóbr kultury i dziedzictwa narodowego służących m.in. edukowaniu, integrowaniu i aktywizowaniu mieszkańców Miasta, przyznawane będą przez komisję konkursową dodatkowe punkty.

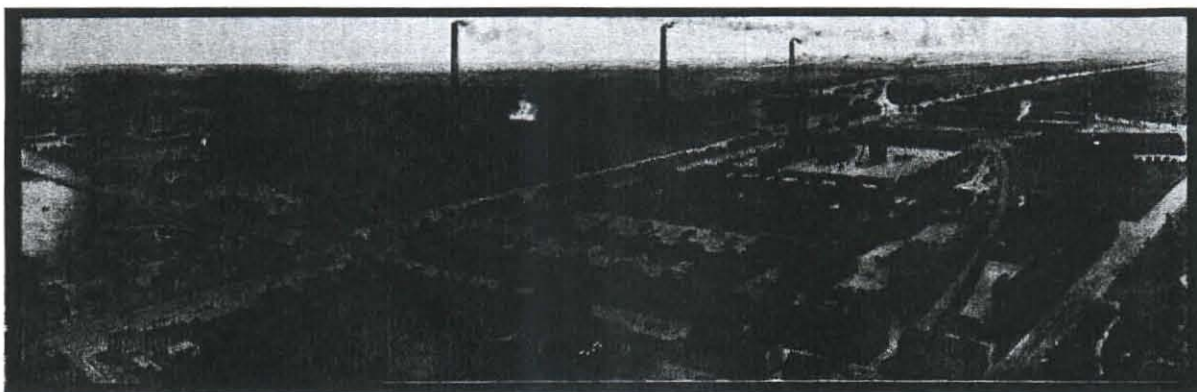
Planuje się, aby w przyszłości co najmniej jeden konkurs w roku był przeznaczony na działania zlokalizowane na terenie objętym Programem.

X. Zarządzanie Programem

Powołany zostanie zespół projektowy, który będzie odpowiadał za wdrożenie określonych w Programie zadań oraz opracowanie rzeczowo – finansowego systemu monitorowania. Przewiduje się opracowanie systemu zarządzania miejscem.

Załącznik:

Koncepcja programowo - przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi



Łódź maj 2012

Proponowana koncepcja zakładu:

W zakresie funkcji budynków:

1. **F. mieszkaniowa z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych usług w parterze-**
budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Księży Młyn (nr od 3-12).
2. **F. mieszkaniowa z usługami w parterze-**
budynki zlokalizowane wzdłuż ul. Przędzalnianej, przy ul. Fabrycznej 19,
przy ul. Fabrycznej 21 oraz przy ul. Księży Młyn 2.
3. **F. usługowa społeczna + kulturalna-**
budynek przy ul. Księży Młyn 1.
4. **F. usługowa edukacyjna-**
budynek dawnej szkoły - Międzynarodowe Centrum Designu.
5. **F. usługowa gastronomiczna-**
budynek gospodarczy od strony budynku przy ul. Księży Młyn 11 (mała gastronomia
oraz zachowanie istniejącego sklepu spożywczego).
6. **F. gospodarcza** - (zgodnie z rysunkiem koncepcji), w tym przeznaczenie budynków
gospodarczych po zachodniej stronie kompleksu na użytek mieszkańców osiedla
zajmujących mieszkania przy ul. Księży Młyn oraz przeznaczenie części budynków
od strony południowej oraz budynków od północnej strony kompleksu na użytek
mieszkańców budynków przy ul. Przędzalnianej.
7. **F. usługowa** - budynki gospodarcze (zgodnie z rysunkiem koncepcji) - proponowane
funkcje związane z działalnością artystyczną przemieszane z innymi funkcjami.

UWAGA

W zależności od rozwoju działalności Centrum Designu, dopuszcza się przeznaczenie budynków zlokalizowanych przy ul. Przędzalnianej 51-55 (oznaczonych na rysunku jako ABC) na akademiki dla studentów ASP.

W zakresie zagospodarowania terenu:

1. Zieleń urządzona:

- a) zachowanie drzew istniejących,
- b) drzewa projektowane – układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego,
- c) zieleńce – układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego.

2. Teren rekreacyjny:

układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego – jako plac zabaw dla dzieci w zieleni i uzupełnienie funkcji budynku przy ul. Księży Młyn 1 oraz teren przylegający do terenu byłej bocznic kolejowej działka nr 89/1.

3. Teren ogródka gastronomicznego:

wejście/brama w miejscu przeniesionej stacji transformatorowej oraz zadaszenie w formie altany/galerii (np. wygląd inspirowany zabudowaniami ogórka dawnej restauracji „Tivola”, ul. Tuwima 1/3) oraz inne elementy zagospodarowania do projektu indywidualnego.

4. Posadzka:

- a) zachowanie i uzupełnienie nawierzchni oryginalnej w formie kocich łbów,
- b) chodniki – układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego, sugerowane wykonanie z płyt kamiennych (piaskowiec),
- c) odtworzenie rynsztoków,
- d) krawężniki z otoczków – układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego.

5. Elementy wyposażenia terenu:

- 1) mała architektura (ławki, latarnie, kosze na śmieci) do projektu indywidualnego,
- 2) śmietniki – układ zgodnie z rysunkiem, (1 na 2 budynki) do projektu indywidualnego,
- 3) ogrodzenie nowe i odtworzone – układ zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego; odtworzenie drewnianych płotów oraz bramy od wschodniego wjazdu na ul. Księży Młyn,
- 4) toalety – lokalizacja zgodnie z rysunkiem, do projektu indywidualnego.

W zakresie komunikacji:

- 1. Komunikacja piesza** – cały teren jest dostępny dla pieszych.
- 2. Ciągi pieszo - jezdne** – zgodnie z rysunkiem.
- 3. Ciąg pieszo - rowerowy** – teren dawnej bocznicy.

4. **Droga rowerowa** – wschodnia część terenu przy ul. Fabrycznej 17a, do projektu indywidualnego.
5. **Parking naziemny** - zachodnia część terenu przy ul. Fabrycznej 17a, lokalizacja wg rysunku, do projektu indywidualnego.
6. **Strefy parkowania** - lokalizacja wg rysunku, do użytku na potrzeby mieszkańców bez wyznaczania poszczególnych miejsc postojowych.

Propozycja docelowego modelu podziału mieszkań w budynkach zlokalizowanych przy ul. Księży Młyn

Model zakłada zlokalizowanie 8 mieszkań w jednym budynku:

1. Na parterze:
 - 4 mieszkania, usytuowane narożnikowo.
2. Na piętrze:
 - 2 mieszkania jednopoziomowe,
 - 2 mieszkania dwupoziomowe, uzyskane poprzez połączenie z mieszkaniami na poddaszach, usytuowane narożnikowo.

Koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi



legenda:

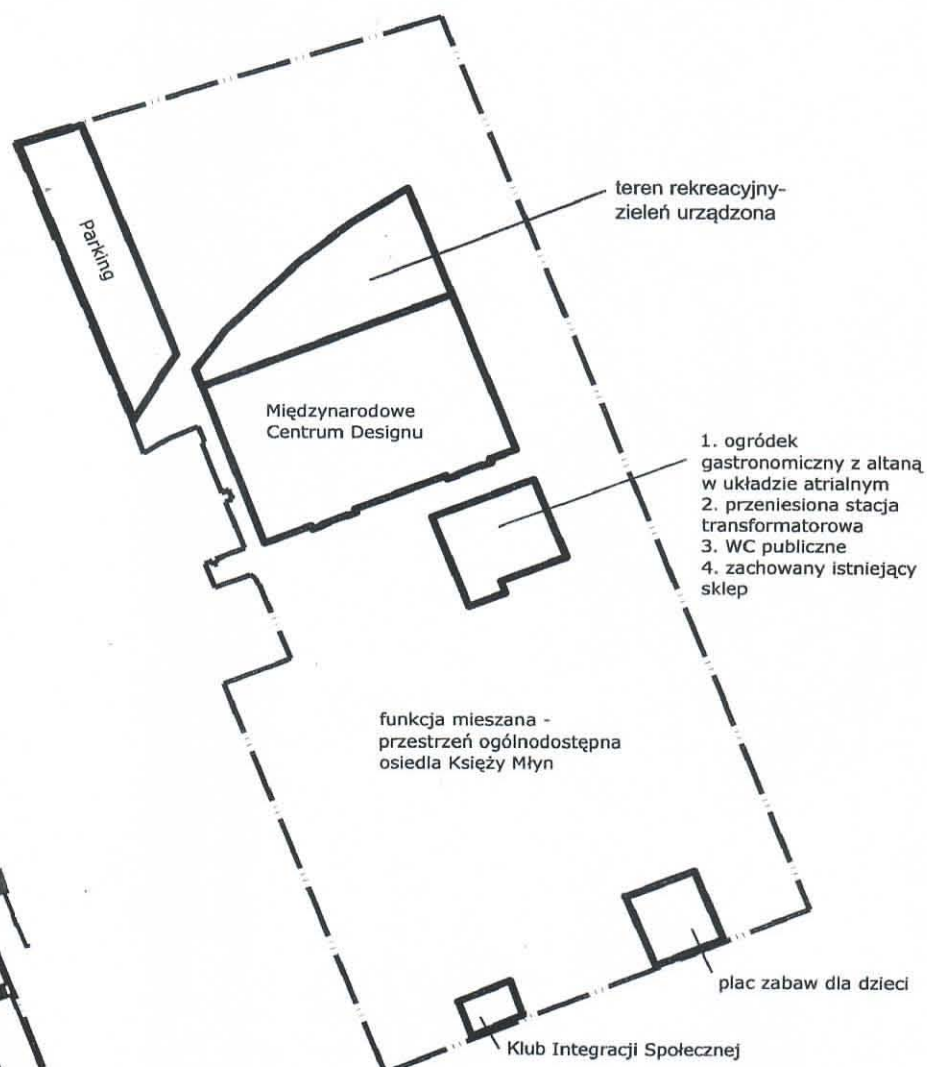
- f. mieszkaniowa
- f. mieszkaniowa z usługami w parterze
- ABC dopuszczona realizacja akademików
- f. usługowa
- USK f. usługowa społeczno - kulturalna
- UE f. usługowa edukacyjna
- UG f. usługowa gastronomiczna
- P parking
- zieleń urządzona
- teren rekreacyjny
- f. gospodarcza
- f. gospodarcza lub usługowa
- stacja transformatorowa
- toaleta publiczna
- strefy parkowania
- krawężnik z otoczków
- ogrodzenie nowe i odtworzone
- śmietnik
- drzewa istniejące
- drzewa projektowane

schemat funkcjonalny

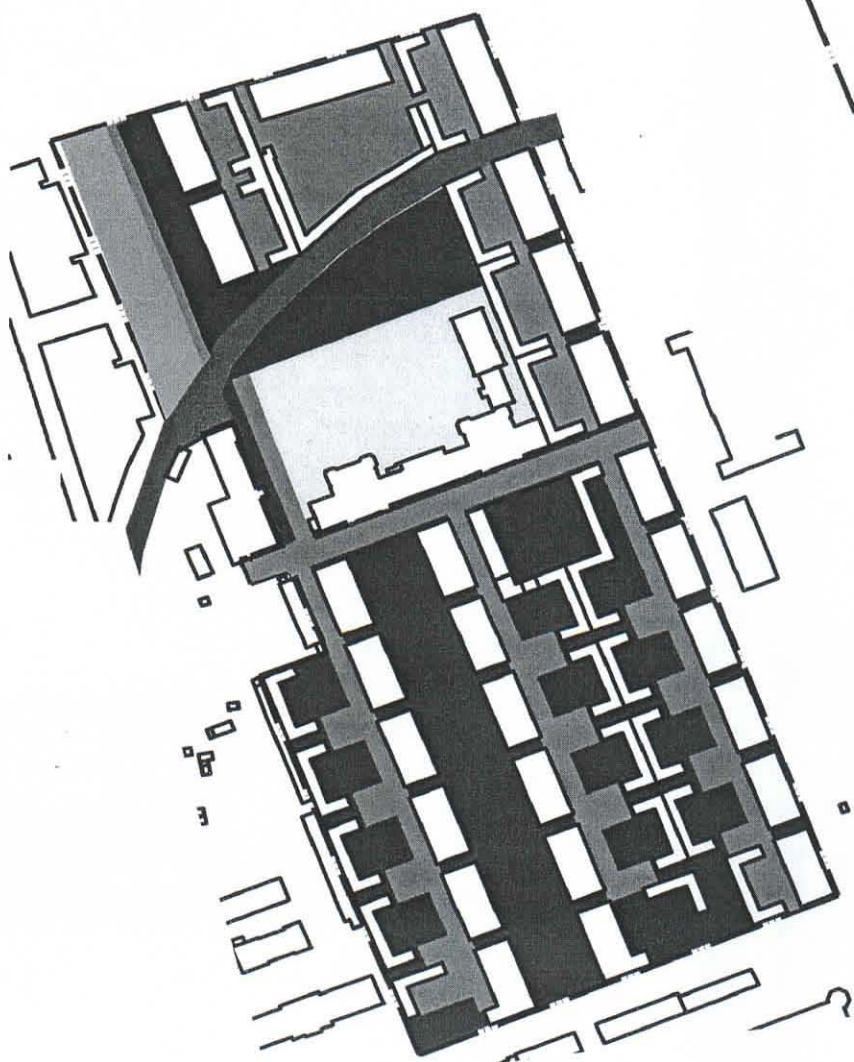
Łódź, 2012 r.

Koncepcja programowo-przestrzenna zagospodarowania terenu zespołu domów robotniczych Księży Młyn w Łodzi

wyróżnione strefy funkcjonalne



schemat komunikacji



legenda:

- komunikacja piesza
- komunikacja pieszo - rowerowa
- komunikacja pieszo - jezdna
- parking
- nieprzesądzona
- ścieżka rowerowa