RADA MIEJSKA
w Łodzi

UCHWAŁA Nr XXII/464/07
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia 5 grudnia 2007 r.

w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji domów familijnych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 2 i 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, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), 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), art. 37 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420, Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 220, poz. 1600, Nr 220, poz. 1601) w związku z uchwałą Nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013", zmienionej uchwałą Nr XLIII/753/05 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2005 r., Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Program rewitalizacji domów familijnych zwany dalej programem, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

RADA MIEJSKA w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik
do uchwały Nr XXII/464/07
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 5 grudnia 2007 r.

PROGRAM REWITALIZACJI DOMÓW FAMILIJNYCH

Wstęp

Domy familijne na Księżym Młynie, placu Zwycięstwa oraz przy ul. Ogrodowej podlegają od wielu lat olbrzymiej degradacji zarówno jeśli chodzi o tkankę urbanistyczną jak i aspekty społeczne. Dzisiejsza korzystna koniunktura gospodarcza, w szczególności na rynku nieruchomości, stwarza ogromną szansę na znalezienie środków i instrumentów do ratowania tych obszarów. Ta hossa na rynku nie będzie trwała wiecznie. Należy zatem jak najszybciej podjąć działania mające na celu wykorzystanie pojawiającej się szansy poprawienia warunków życia mieszkańców oraz przeprowadzenia modernizacji domów familijnych.

Miasto nie posiada w swoim budżecie wystarczających środków na pokrycie ogromnie kapitałochłonnego przedsięwzięcia związanego z odnową domów familijnych. Brakuje poza tym instrumentów na poziomie krajowym, usprawniających proces rewitalizacji (nie ma ustawy o rewitalizacji), a środki unijne są niewystarczające w stosunku do potrzeb. To wszystko powoduje, że Miasto stara się podejmować i pobudzać działania rewitalizacyjne w obecnie istniejących uwarunkowaniach prawnych i ekonomicznych oraz realizować jak najwięcej przedsięwzięć tego typu, przywracających do życia kolejne ważne obiekty w mieście.

W nowym okresie programowania Unii Europejskiej na lata 2007 – 2013 Łódź pozyskała dostępne fundusze, które wspierać będą proces rewitalizacji. W ramach projektu z Indykatywnego Planu Inwestycyjnego Miasto otrzymało środki na rewitalizację kwartału śródmiejskiego w granicach ulic Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowska oraz I etap rewitalizacji Łódzkiej Elektrociepłowni EC1 i otoczenia Dworca PKP Łódź – Fabryczna.

Obecnie w Łodzi wykorzystujemy kilka sposobów finansowania procesu rewitalizacji. Pierwszy oparty jest jedynie na kapitale prywatnym. Przykładami tego typu przedsięwzięć mogą być realizowane przez francuskiego inwestora centrum kulturalno – rozrywkowo – handlowe Manufaktura na terenie dawnego imperium Izraela Poznańskiego, czy też adaptacje

na cele mieszkaniowe (lofty) przędzalni w kompleksie dawnej fabryki Scheiblera – Grohmanna na Księżym Młynie dokonywane przez inwestora australijskiego.

Kolejny sposób polega na partycypacji finansowej wszystkich właścicieli i ich wspólnego starania się o pozyskanie dodatkowych funduszy rządowych oraz unijnych na realizację projektu. Ta forma montażu finansowanego zastosowana została w przypadku rewitalizacji terenów wokół Dworca Fabrycznego oraz tworzenia Centrum Kongresowego, Filmowego i Kulturalno – Wystawienniczego „Sztuki Świata" w obiektach Łódzkiej Elektrociepłowni EC1.

Przykład innego sposobu finansowania stanowi projekt związany z rewitalizacją obszaru śródmiejskiego w granicach ulic Tuwima, Kilińskiego, Piłsudskiego, Piotrkowska (obszar pilotażowy zgodnie z uchwałą nr XXXIV/568/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Uproszczonego lokalnego programu rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004 – 2013", wraz ze zmianą z dnia 19 stycznia 2005 r., uchwała nr XLIII/753/05). Polega on na tym, iż to Miasto jako beneficjent otrzyma środki z Unii Europejskiej na projekty realizowane w wybranym kwartale, a jego partnerami w ramach poszczególnych przedsięwzięć będą wspólnoty mieszkaniowe i Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego.

Następny sposób finansowania przedsięwzięć rewitalizacyjnych, proponowany dla domów familijnych, oparty jest na procesie zamiany. Tutaj ciężar całej inwestycji spoczywa na inwestorze, który musi z jednej strony wybudować nowe mieszkania, z drugiej zaś zmodernizować istniejące domy familijne podnosząc ich standard, ale zachowując zabytkowy charakter zgodnie z wytycznymi architektonicznymi i konserwatorskimi. Miasto w tym przypadku nie ponosi ani kosztów związanych z budową nowych obiektów ani z remontem famuł. Natomiast organizuje i stymuluje cały proces, czuwając, aby wszelkie zasady i warunki opisane w programie zostały zachowane. W przypadku domów familijnych możliwe jest wykorzystanie instrumentu zamiany jedynie ze względu na istniejącą, nierozproszoną tu jeszcze strukturę własności. Zdecydowana większość bowiem lokali stanowi własność Miasta.

Bardzo ważnym aspektem przedsięwzięcia związanego z domami familijnymi jest aktywne uczestnictwo w nim samych mieszkańców oraz pozytywne postrzeganie zachodzących przemian, mających w rezultacie spowodować podniesienie standardu ich życia i zachowanie istotnych dla wszystkich łodzian obiektów w mieście. Aby określić ogólne nastawienie do całego procesu oraz ocenę zainteresowania mieszkańców udziałem w jego realizacji, od 15 stycznia do 4 lutego 2007 r. ankieterzy łódzkiej firmy badawczej Media-tor,

na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz Urzędu Miasta Łodzi, przeprowadzali sondaż wśród mieszkańców domów familijnych. Badaniem objęte zostały domy familijne przy ul. Księży Młyn numery od 1 do 12, Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67, Fabrycznej numery 19, 19a i 21, placu Zwycięstwa numery od 8 do 12, Ogrodowa numery 24, 26 i 28, które stanowiły przedmiot oferty inwestora Opal Property Developments. **Łącznie było to 1032 lokali, w podziale na najemców (979) oraz właścicieli (53).**

Przez 3 tygodnie realizacji badania ankieterom i pracownikom specjalnie stworzonych punktów kontaktowych udało się zasięgnąć opinii **81% respondentów** (836 zrealizowanych wywiadów). Z analizy uzyskanych danych wynika, że **ponad 91% ankietowanych (najemców i właścicieli) jest przychylnych procesowi rewitalizacji**. ***Załącznik nr 1*** do programu przedstawia szczegółowy raport z przeprowadzonego badania, wykazujący ogólną akceptację proponowanego procesu oraz opisujący sugestie i oczekiwania mieszkańców.

I. Przedmiot programu

Programem objęte są budynki mieszkalne na Księżym Młynie numery od 1 do 12 (działki nr 96/9, 96/10, 96/11, 98/1, 98/3, 98/11, o łącznej powierzchni 19,077 ha), Przędzalnianej 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), Fabrycznej numery: 19, 19a i 21 (działki nr 86, 87/1, 87/2, o łącznej powierzchni 0,7750 ha), Ogrodowej 24, 26 i 28 (działki nr 2/3, 27/11, 27/12, 28/9, 28/21, 28/23, 28/24 o łącznej powierzchni 2,2480 ha) oraz przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12 (działka nr 99 o powierzchni 1,0093 ha). ***Załącznik nr 2*** do programu przedstawia strukturę i szacunkową wartość lokali mieszkalnych i użytkowych oraz szacunkową wartość zabudowanych domami familijnymi działek, objętych procesem zamiany (stan na czerwiec 2007 r.). Szczegółowa wycena nieruchomości wykonana zostanie przez rzeczoznawcę majątkowego bezpośrednio przed dokonaniem zamiany z inwestorem.

II. Cele programu

1. Poprawa warunków życia mieszkańców domów familijnych
   - 1.1. Poprawa warunków lokalowych
   - 1.2. Aktywizacja zawodowa bezrobotnych

2. Rewitalizacja domów familijnych
   - 2.1. Zachowanie istotnych elementów tkanki urbanistycznej podkreślających tożsamość miejsca
   - 2.2. Zachowanie istotnych zabytkowych elementów budynków
   - 2.3. Modernizacja domów familijnych
   - 2.4. Podniesienie standardu mieszkań
   - 2.5. Pozostawienie dostępności terenów dla łodzian i turystów

III. Główne założenia programu

1. Proces rewitalizacji domów familijnych ma się opierać na mechanizmie zamiany nieruchomści. Zakłada on, że inwestor wybrany w drodze konkursu, zwany dalej inwestorem, wybuduje nowe bloki, w których znajdować się będą lokale mieszkalne dla obecnych mieszkańców domów familijnych. Następnie przekaże nieruchomości zabudowane blokami na własność Miastu, a w zamian otrzyma domy familijne na ulicach Księży Młyn numery od 1 do 12, Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67, Fabrycznej numery 19, 19a i 21, Ogrodowej 24, 26 i 28 oraz przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12.

2. Do przeprowadzenia konkursu na wybór inwestora Prezydent Miasta Łodzi powoła zarządzeniem komisję, w skład której wchodzić będą, poza innymi osobami wskazanymi przez Prezydenta, Radni Rady Miejskiej w Łodzi (co najmniej przedstawiciele poszczególnych Klubów Radnych oraz Radnych niezrzeszonych).

3. Jeśli wartość nieruchomości przekazywanych przez inwestora w procesie zamiany będzie niższa niż wartość domów familijnych, będzie on zobowiązany dopłacić różnicę wartości. W przypadku jednak, gdy wartość nieruchomości przekazywanych przez inwestora byłaby wyższa niż wartość domów familinych, Gmina nie będzie dopłacać różnicy wartości i inwestor zrzeknie się prawa do roszczeń z tytułu różnicy wartości zamienianych nieruchomości (art. 15 ustawy z dnia 15 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

4. Z przeprowadzonego wśród mieszkańców domów familijnych badania wynika, że ponad połowa badanych (55,4%), oczekuje większego, niż obecnie posiadane,

mieszkania. Średnia wielkość aktualnie zajmowanych mieszkań w badanych rejonach wynosi 42,1 m². Natomiast średnia wielkość oczekiwanych mieszkań wśród osób skłonnych przeprowadzić się to 47,9 m². W dodatkowych uwagach i oczekiwaniach mieszkańców znaleźć możemy także chęć zamiany jednego mieszkania na dwa (76 respondentów) lub trzy odrębne (9 respondentów), co wynika z faktu wspólnego zamieszkiwania w jednym lokalu kilku odrębnych gospodarstw domowych.

W związku z powyższym inwesor przekaże Miastu co najmniej o 10% więcej powierzchni użytkowych w nowowybudowanych obiektach niż obecnie zajmowane przez mieszkańców w domach familijnych.

5. Inwestor przekaże Miastu nowe mieszkania w budynkach, które odpowiadać będą przepisom prawa budowlanego, w tym rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270 oraz z 2004 r. Nr 109, poz. 1156).

Będą one budowane i wyposażane zgodnie ze standardem, w jakim obecnie gmina oddaje do użytku nowe mieszkania komunalne. Mieszkania te są w pełni wykończone, wyposażone w instalacje wewnętrzne: wodociągowo – kanalizacyjne, gazowe, ciepłą wodę użytkową, centralne ogrzewanie. Wszystkie media są opomiarowane oddzielnie w każdym lokalu. Pomieszczenia mieszkalne i kuchnie ogrzewane są grzejnikami stalowymi, dwupłytowymi, a łazienki grzejnikiem stalowym łazienkowym, drabinkowym. Grzejniki zaopatrzone są w zawory termostatyczne. W skład wyposażenia kuchni wchodzą: zlewozmywak dwukomorowy na szafce wraz z syfonem i baterią zmywakową, kuchnia gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem. Łazienka wyposażona w wannę z tworzywa sztucznego wraz z obudową i umywalkę pojedynczą porcelanową wraz z bateriami oraz w ustęp ze spłuczką ustępową typu kompakt. Łazienki, korytarze i klatki schodowe wykładane są płytkami ceramicznymi (terakota – gres). Na osiedlu urządzone są parkingi, dogodna sieć dróg, zieleńce, place zabaw i boiska.

Projekt bloków i powierzchni mieszkalnych będzie uzgadniany na każdym etapie jego tworzenia i musi zostać zatwierdzony ostatecznie przez Miasto.

6. Aby zrealizować założenia programu i umożliwić jego sprawną oraz szybką realizację, Miasto wydzierżwi na okres 10 lat w trybie bezprzetargowym na rzecz inwestora

wskazane przez siebie nieruchomości do realizacji na ich terenie budynków mieszkalnych, z jednoczesnym udzieleniem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Po zakończeniu inwestycji, realizowanej na podstawie pozwolenia na budowę, inwestorowi przysługiwało będzie prawo do nabycia wskazanych nieruchomości w trybie bezprzetargowym, a tym samym do dokonania ich zamiany z terenami stanowiącymi przedmiot programu.

7. Zgodnie z preferencjami mieszkańców wyrażonych w ankietach co najmniej jedna z nieruchomości, o których mowa w punkcie 6, zlokalizowana będzie w dzielnicy Łódź – Widzew. 51,3% badanych wskazało bowiem Widzew jako dzielnicę, w której chcieliby mieszkać.

8. Miasto stworzyło korzystne warunki dla mieszkańców domów familijnych decydujących się na przeprowadzkę do nowowybudowanych bloków poprzez:

   a) **Preferencyjną stawkę czynszu,** stosownie do § 3 ust. 1 pkt 1 uchwały Nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007-2011 w części dotyczącej zasad polityki czynszowej – w mieszkaniach usytuowanych w budynkach przekazanych do mieszkaniowego zasobu gminy przez inwestorów z przeznaczeniem na lokale zamienne w ramach realizacji programów rewitalizacyjnych, zastosowanie ma 15% obniżka stawki bazowej czynszu. Kwota ta odpowiada średniemu poziomowi stawki czynszu, jaką mieszkańcy płacą obecnie w domach familijnych. Ponadto do takich mieszkań nie mają zastosowania czynniki podwyższające stawkę czynszu.

   b) **Możliwość wykupu mieszkań w nowych budynkach z obowiązującą w mieście bonifikatą**, stosownie do § 3 ust. 1 lit. b uchwały Nr LXXXV/817/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 1998 r. w sprawie ustalenia zasad sprzedaży, na rzecz najemców, samodzielnych lokali mieszkalnych, nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i garażami, stanowiących własność Gminy Łódź (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 13, poz. 80), zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi: Nr IX/115/03 z dnia 19 marca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 109, poz. 1082), Nr XXX/478/04 z dnia 19 maja 2004 r. (Dz. Urz.

Woj. Łódzkiego Nr 185, poz. 1676), Nr VI/85/07 z dnia 21 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 85, poz. 711), Nr XII/196/07 z dnia 30 maja 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 199, poz. 1866) i Nr XVIII/362/07 z dnia 12 września 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 314, poz. 2858).

9. Warianty zamiany lokali mieszkalnych dla najemców:

Wariant A

Zamiana obecnie zajmownego przez najemcę* lokalu na lokal w nowych budynkach z preferencyjną stawką czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej i możliwością wykupienia lokalu na własność z obowiązującą bonifikatą.

Wariant B

Zamiana obecnie zajmowanego przez najemcę lokalu na lokal używany w innych zasobach komunalnych ze stawkami czynszu zgodnymi z uchwałą Nr VI/84/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 lutego 2007 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Łódź na lata 2007-2011.

Wariant C

Zamiana obecnie zajmowanego lokalu na inny lokal znajdujący się w domach familijnych nie objętych procesem rewitalizacji (ul. Przędzalniana numery parzyste od 46 do 58).
Do realizacji tego wariantu Miasto wykorzystywać będzie zgłoszenia chętnych do zamiany lokatorów domów familijnych nie objętych procesem. Dzięki temu dokonać będzie można odpowiedniej rotacji i zaspokojenia potrzeb lokalowych mieszkańców, którzy chcą pozostać w domach familijnych.

Mieszkańcy domów familijnych nie objętych programem, którzy wezmą w nim udział poprzez zamianę dotyczącą opisywanego wariantu C, korzystać będą z preferencyjnej stawki czynszu oraz możliwości wykupu nowego lokalu mieszkalnego z bonifikatą.

---

* osoba posiadająca umowę najmu z gminą w momencie dokonywania zamiany lub osoba wymieniona w art. 691 k.c.

10. Warianty zbycia wyodrębnionych lokali mieszkalnych dla właścicieli:

Wariant A

Zbycie Miastu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego za zwaloryzowaną kwotę pierwszego nabycia od Miasta i otrzymaniem w najem lokalu komunalnego na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane) i następnie wykupienia go z preferencyjną bonifikatą – opcja dotyczy pierwszego właściciela.

Wariant B

Zamiana lokalu mieszkalnego na inny wyodrebniony lokal mieszkalny własnościowy o niższej wartości rynkowej (z dopłatą wyrównawczą) na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant C

Zamiana wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na wyodrębniony lokal mieszkalny o takiej samej wartości rynkowej na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant D

Zamiana wyodrębnionego lokalu mieszkalnego na wyodrębniony lokal mieszkalny o wyższej wartości rynkowej (z dopłatą wyrównawczą dla Miasta) na rynku pierwotnym (nowe budynki) lub wtórnym (mieszkania używane).

Wariant E

Sprzedaż Miastu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego za cenę rynkową i zaspokojenie potrzeb lokalowych we własnym zakresie.

Wariant F

Udział finansowy w przedsięwzięciu, aby pozostać na osiedlu domów familijnych.

Realizacja tego wariantu jest możliwa po uprzedniej sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego Miastu, a następnie dokonaniu kompleksowej zamiany nieruchomości zabudowanych domami familijnymi z inwestorem. W umowie z inwestorem zagwarantowana zostanie dla danych właścicieli możliwość partycypacji finansowej w kosztach modernizacji domów familijnych i uzyskanie prawa własności do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego.

11. Dla właścicieli lokali mieszkalnych nastąpi przygotowanie specjalnej oferty odkupu bądź zamiany lokali, której realizacja nastąpi w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami).

12. Zamiana nieruchomości będzie dokonywana, zgodnie z przywołaną w punkcie 11 ustawą o gospodarce nieruchomościami, sukcesywnie, w miarę przekazywania Miastu lokali mieszkalnych.

13. Dla najemców lokali socjalnych w domach familijnych Miasto znajdzie inne lokale socjalne najpóźniej do dnia zamiany nieruchomości.

14. Inwestor uwzględni istotne, obecnie działające na terenie domów familijnych, podkreślające ich tożsamość i historię instytucje oraz przekaże im w najem lokale użytkowe w zmodernizowanych obiektach.

IV. Modernizacja domów familijnych

Inwestor przedłoży Miastu projekt modernizacji domów familijnych. Musi być on zgodny z wytycznymi konserwatorskimi i urbanistyczno - architektonicznymi stanowiącymi ***Załącznik nr 3*** do programu oraz spełniać warunek dostępności tego terenu po realizacji projektu dla łodzian i turystów.

V. Projekt społeczny

W ramach programu rewitalizacji domów familijnych Miasto opracuje projekt społeczny obejmujący mieszkańców domów familijnych, który będzie miał na celu poprawę ich warunków życia głównie poprzez aktywizację zawodową i zmniejszenie liczby bezrobotnych na tym obszarze. ***Załącznik nr 4*** do programu przedstawia konspekt projektu społecznego i możliwe źródła finansowania.

VI. Okres realizacji programu

Program realizowany będzie przez Miasto w latach 2007 – 2012. Ukończenie całego przedsięwzięcia do 2012 roku będzie możliwe przy założeniach, że Miasto udostępni zgodnie

z pkt. III podpkt 6 programu nieruchomości do realizacji na ich terenie nowych budynków mieszkalnych oraz procedura podpisywania umów zamiany z poszczególnymi lokatorami domów familijnych będzie sprawnie przebiegała, co w dużej mierze zależało będzie od samych mieszkańców.

Załącznik Nr 1

Rewitalizacja domów familijnych szansą na poprawę warunków mieszkaniowych

Projekt realizowany na zlecenie Wydziału Strategii i Analiz Urzędu Miasta Łodzi

Łódź, luty 2007

AGENDA

✓ Zainteresowani mieszkańcy domów familijnych w **98% słyszeli o rewitalizacji domów familijnych** jeszcze przed wizytą ankietera.

✓ **71%** badanych, jako najbardziej interesującą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji wskazało **zamianę swojego mieszkania na inne** w nowo wybudowanych budynkach. Prawie co piąty ankietowany wolałby lokal w innych zasobach komunalnych a niemal 7% nie chce aby budynek, w którym mieszka był remontowany. Analizując odpowiedzi pod względem badanych obszarów widać, że mieszkańcy ulicy Ogrodowej podchodzą nie tylko mniej sceptycznie do całego procesu rewitalizacji ale również bardziej skłonni są do przeprowadzenia się do już istniejących zasobów komunalnych.

✓ **Właściciele** lokali, podobnie jak ich najemcy w większości są zdecydowani wziąć udział w procesie rewitalizacji. Za różnymi jego formami opowiedziało się ponad 85% ankietowanych. Najbardziej atrakcyjną okazała się zamiana aktualnego lokalu na inne mieszkanie własnościowe o tej samej wartości rynkowej. Jest też jednak spora grupa (14,3%) osób, które nie chce aby ich budynki były remontowane.

✓ **Zasadniczo ponad 91% ankietowanych jest przychylnych procesowi rewitalizacji.**

✓ Wśród około 7% grupy respondentów **nie chcących aby ich lokal był rewitalizowany**, prawie połowa (46,9%) jest sceptyczna ze względu na **niedawno ukończony remont mieszkania**. Co piąty ankietowany po prostu nie chce się przeprowadzać. Podobnie duża grupa chce zostać w mieszkaniu ze względu na przyzwyczajenie i długość mieszkania pod tym adresem. Innymi powodami była dobra lokalizacja budynku, niedawny remont budynku czy problemy zdrowotne.

✓ Zupełnie inaczej patrzą na atrakcyjność lokalizacji nowych bloków mieszkańcy ul. Ogrodowej i Księżego Młyna. Prawie połowa (47,2%) pierwszej grupy chciałaby mieszkać na **Polesiu**, 38,2% jako jedną z dzielnic rozważa Śródmieście a nieco ponad 31% również Bałuty. **Mieszkańcy Księżego Młyna** w **zdecydowanej większości zainteresowani są przeprowadzką na Widzew.** Tę dzielnicę Łodzi wskazało prawie 80% badanych. Co piąty (21,7%) respondent rozważa również Śródmieście. Pozostałe dzielnice wskazywane były przez tę grupę sporadycznie.

AGENDA

✓ **Ponad połowa badanych (55,5%) oczekuje większego, niż obecnie posiadane, mieszkania.** Średnia wielkość aktualnie zajmowanych mieszkań w badanych rejonach, jak wynika z deklaracji respondentów wynosi 41,7 m2 (N=834). Natomiast średnia wielkość oczekiwanych mieszkań wśród osób skłonnych przeprowadzić się to 47,9m2 (N=507). Największym zainteresowaniem wśród mieszkańców domów familijnych cieszą się lokale średniej wielkości. Mimo posiadania aktualnie stosunkowo niewielkich lokali (ponad połowa z nich nie przekracza 39 metrów) jedna czwarta badanych oczekuje mieszkania w granicach 40-49 m2 a prawie co piąty (20,9%) - 50-59 metrów.

✓ Respondenci uważający, że nie starcza im na utrzymanie mieszkania (52 osoby) są w stanie przeznaczyć na ten cel w przyszłości około 72% aktualnych wydatków. Grupa deklarująca możliwość płacenia większych niż obecne kwot (33%) jest w stanie na ten cel przeznaczyć jeszcze o połowę więcej pieniędzy.

✓ 81,3% odwiedzanych przez ankieterów lokali zamieszkuje tylko jedno gospodarstwo domowe. **W prawie 16% mieszkań zastano dwa gospodarstwa** (najczęściej rodzice z usamodzielnionymi, choć mieszkającymi w tym samym lokalu dziećmi) a w 2,4% - trzy.

✓ W 244 gospodarstwach domowych, jak wynika z deklaracji respondentów, mieszka przynajmniej jedna osoba bezrobotna, z czego niewielki odsetek (18,8%) stanowią bezrobotni z prawem do zasiłku. W prawie połowie ankietowanych gospodarstw domowych nie ma ani jednej osoby pracującej a jedynie w co czwartym (26,7%) jest ich co najmniej dwie.

✓ Ponad 62% odwiedzanych gospodarstw nie jest zainteresowana udziałem w programie umożliwiającym zdobicie pracy w ramach projektu rewitalizacyjnego. **Wśród bezrobotnych** proporcje się odwróciły - zdecydowanie **ponad połowa (56%) jest zainteresowana taką formą zatrudnienia** a jedynie 35% jest przeciwnego zdania.

✓ Wśród najczęściej pojawiających się uwag respondentów było zapotrzebowanie na **dwa osobne mieszkania** (w 69,7% były to osoby, w lokalach których znajdowały się co najmniej 2 gospodarstwa domowe), **dwa pokoje** czy usytuowanie mieszkania na **parterze** (dotyczyło głownie osób starszych). Wiele osób podkreślało konieczność szybkiej realizacji projektu inni oczekiwali bardziej rzeczowych i konkretnych informacji czy też pokrycia przez miasto kosztów przeprowadzki. Szczegóły wszystkich wypowiedzi respondentów można znaleźć w załączniku.

Spis Treści

- **Agenda** 2
- **Słownik terminów zawartych w opracowaniu** 5
- **Uwagi na temat interpretacji danych** 6
- **Metodologia i próba** 7
- **Czy słyszał o rewitalizacji domów familijnych** 9
- **Akceptowane formy uczestnictwa** 10
- **Za czy przeciw rewitalizacji** 17
- **Dlaczego przeciw rewitalizacji** 18
- **Gdzie chciałby(aby) Pan(i) mieszkać** 19
- **Wielkość oczekiwanego mieszkania** 20
- **Wydatki mieszkaniowe** 21
- **Liczba i skład gospodarstw domowych** 22
- **Program wspomagający zdobycie pracy** 29
- **Uwagi dodatkowe badanych** 30
- **Kontrola** 31

Słownik terminów zawartych w opracowaniu

Częstość (Frequency) – oznacza liczbę obserwacji mającą dana wartość lub zakres wartości zmiennej

Procent (Percent) – odsetek informacji mających określoną wartość. Procent surowy otrzymuje się dzieląc częstość danej wartości przez liczbę wszystkich obserwacji włącznie z tymi, dla których brakuje danej. Wynik ten może różnić się od procentu z ważnych, którego obliczenie wymaga usunięcia braków danych z podstawy procentowania.

Procent ważnych (Valid Percent) – liczba obserwacji przyjmujących konkretną wartość (po odrzuceniu braków danych). Otrzymany przez podzielenie liczby interesujących obserwacji przez liczbę wszystkich obserwacji ważnych (bez braków) oraz pomnożenie wyniku przez 100.

Procent skumulowany (Cumulative Percent) – procent obserwacji bez braków danych, które mają wartości mniejsze lub równe określonej wartości.

Procent z liczby badanych (Percent of cases) – oznacza wartość procentową z liczby respondentów udzielających odpowiedzi na pytania. W przypadku pytań wielowyborowych wartość „percent of cases" zazwyczaj nie sumuje się do 100%.

Procent z liczby odpowiedzi (Percent of responses) - oznacza wartość procentową z liczby uzyskanych odpowiedzi. W przypadku pytań jedno jak i wielowyborowych wartość „percent of responses" zawsze sumuje się do 100%

Wartości N=? przy większości wykresów określają liczbę respondentów, jaka udzieliła odpowiedzi na dane pytanie. Im wyższa liczba udzielających odpowiedzi na wskazane pytanie tym wyższa istotność statystyczna uzyskanych danych. Brak wartości N= przy wykresie oznacza, że na dane pytanie odpowiadali wszyscy respondenci. Wartość te można również przeanalizować na podstawie załączonych do opracowania tabel.

Błąd standardowy średniej - miara oceniająca, jak bardzo wartość średniej może zmieniać się w próbach pobranych z tej samej populacji. Może być wykorzystywana do pobieżnego porównania rzeczywistej wartości średniej z wartością hipotetyczną (tj. można sądzić, że te dwie wartości są różne jeżeli iloraz różnicy i błędu standardowego jest mniejszy od -2 lub większy od +2.

Odchylenie standardowe - miara rozproszenie wokół średniej wyrażona w tych samych jednostkach, równa pierwiastkowi kwadratowymi z wariancji.

Uwagi na temat interpretacji danych tabelarycznych

Strona formalna

Tabele zamieszczone w niniejszym opracowaniu zostały wygenerowane przy użyciu specjalistycznego oprogramowania. Specyfika algorytmu komputerowego sprawia, że tylko zamieszczone liczebności są wartościami dokładnymi. Procenty i średnie są wprawdzie obliczane w wysokiej precyzji, jednak przy tworzeniu tabel, program zaokrągla je, co w szczególności sprawia, że rzeczywista suma wartości w kolumnie procent często odbiega minimalnie od uwidocznionych w rubryce "Ogółem" 100%. Może ona wynieść np. 99,97% albo 101%. Odchyłki te nie mają żadnego znaczenia praktycznego i wbrew temu, co mogłoby się wydawać na pierwszy rzut oka, nie świadczą o niedokładności przygotowania tabel. Przeciwnie — będąc wynikiem przeprowadzania obliczeń w wysokiej precyzji — dobrze świadczą o zastosowanym algorytmie komputerowym. Konsekwencji błędów zaokrągleń można uniknąć jedynie przez ręczne wprowadzenie arbitralnych korekt poszczególnych wartości. Postępowanie takie nie znajduje jednak podstaw merytorycznych, a do tego mogłoby łatwo być źródłem poważniejszych błędów i pomyłek.

Braki danych pojawiające się tu i ówdzie na skutek odmowy lub nieumiejętności udzielenia przez respondenta odpowiedzi na niektóre pytania są automatycznie uwzględniane w obliczeniach. Podstawą obliczania wszystkich wartości procentowych w tabelach nie jest więc ogólna liczba respondentów, lecz liczba respondentów, którzy udzielili odpowiedzi na analizowane pytanie. Tam, gdzie pytania dotyczą nie kontrowersyjnych, łatwych do zrozumienia kwestii — zazwyczaj wszyscy ankietowani udzielają odpowiedzi i wartości te są tożsame. Różnice pojawiają się, jeśli część ankietowanych nie ma ochoty odpowiadać na jakieś pytanie. Gdyby — co rzadko jest potrzebne — trzeba było oszacować procent braków danych w konkretnym przypadku, łatwo to zrobić porównując liczebności w wierszu "Razem odpowiedzi" tabeli z liczebnością całej próby (lub jej odpowiedniej podklasy).

Metodologia badania i próba

Badanie ilościowe dotyczące oczekiwań mieszkańców Księżego Młyna i ul. Ogrodowej związanych z rewitalizacją zamieszkiwanych przez nich domów familijnych.

- Badanie przeprowadzono w dniach **15 stycznia – 04 lutego 2007 roku**

- **Technika:**
  - wywiady realizowane w dwóch niezależnych lokalizacjach:
    - **mieszkanie respondenta** - specjalnie przeszkolony ankieter z kwestionariuszem badawczym udawał się do respondenta i u niego w mieszkaniu przeprowadzał wywiad;
    - **punkty informacyjne** – respondenci samodzielnie przychodzili do specjalnie do tego celu otwartego punktu informacyjnego, gdzie po uzyskaniu wystarczającej ilości żądanych informacji wspólnie z ankieterem wypełniali kwestionariusz ankiety.

  Punkty kontaktowe czynne były w godzinach 10 - 18 w dwóch lokalizacjach:
  - » Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych nr 11 przy ul. Księży Młyn 13/15 – w dniach 15-19.01.2007
  - » Gimnazjum nr 24 przy ul. Ogrodowej 28a – w dniach 29.01-02.02.2007

- **Respondent** – rozmówców można podzielić na dwie grupy:
  - » właściciele – osoby będące prawnymi właścicielami wskazanych lokali
  - » najemcy – osoby nie będące właścicielami lokali a jedynie jego użytkownikami (najemcami).

  W wyjątkowych przypadkach wywiad był przeprowadzany z osobą nie widniejącą na formularzu doboru jako najemca czy właściciel, lecz będącą decydentem lub współdecydentem w sprawach mieszkaniowych w danym gospodarstwie domowym.

7

Metodologia badania i próba

Próba: Do realizacji przekazano 1032 adresy z czego 53 obejmowało właścicieli, pozostałe zaś 979 były to wywiady z najemcami wskazanych lokali. Zrealizowano 794 wywiady z najemcami (81,1%) oraz 42 wywiady z właścicielami lokali (79,2%). Łączny response rate stanowił 81% założonej próby.

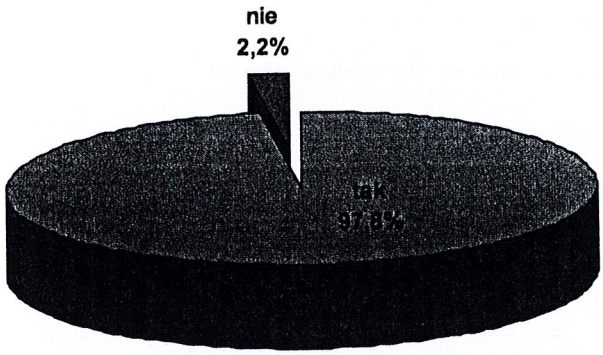
Powodami niezrealizowania pozostałych 19% wywiadów było:

- ❑ „chwilowa" nieobecność osoby kompetentnej do udzielenia odpowiedzi na pytania kwestionariusza mimo trzykrotnej wizyty ankietera – 56 przypadków;
- ❑ uzyskanie od domowników bądź sąsiadów informacji o nieobecności wskazanego respondenta przez cały okres realizacji badania (pobyt w szpitalu, wyjazd itp.) – 45 przypadków;
- ❑ odmowa udziału w badaniu – 32 przypadki;
- ❑ brak pod wskazanym adresem osoby wskazanej na formularzu doboru – 22 przypadki;
- ❑ niedysponowanie osoby wskazanej do badania (nietrzeźwość, choroba) – 17 przypadków;
- ❑ śmierć wskazanej osoby – 11 przypadków;
- ❑ pustostan – 4 przypadki;
- ❑ odmowa wpuszczenia do mieszkania – 3 przypadki;
- ❑ przekazanie kwestionariusza adwokatowi – 1 przypadek;
- ❑ inne powody – 5 przypadków.

- **Średni czas** trwania wywiadu: około **15 minut.**

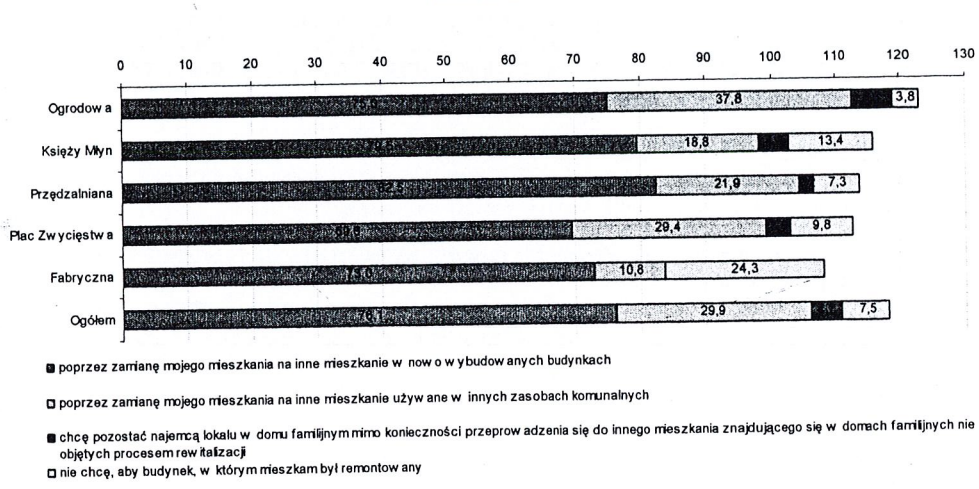
8

Czy słyszał(a) Pan(i) o rewitalizacji domów familijnych?



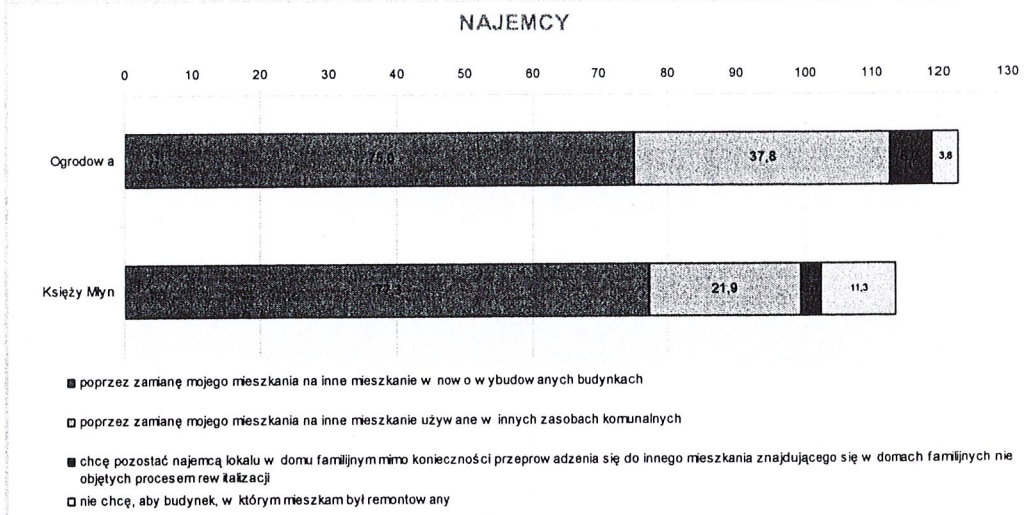
98% badanych mieszkańców słyszało o rewitalizacji domów familijnych jeszcze przed wypełnieniem kwestionariusza ankiety. Było to efektem z jednej strony dużego zainteresowania tym procesem przez media oraz działające stowarzyszenia, z drugiej zaś działaniami Urzędu Miasta uruchamiającego punkty kontaktowe dla mieszkańców czy roznoszącego przed realizacją badania wszystkim zainteresowanym broszury informacyjne.

Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) zainteresowany(a)?



Zainteresowanie mieszkańców domów familijnych procesem rewitalizacji poprzez zamianę swojego mieszkania na inne w nowo wybudowanych blokach pojawiało się w 76% przypadków. 30% badanych rozważa również zamianę na mieszkanie w istniejących już zasobach komunalnych. Średnio co dwudziesty ankietowany chce pozostać najemcą domu familijnego mimo świadomości prawdopodobieństwa przeprowadzenia się do innego tego typu mieszkania. 7,5% ogółu badanych nie chce, aby budynek, w którym mieszka był remontowany.

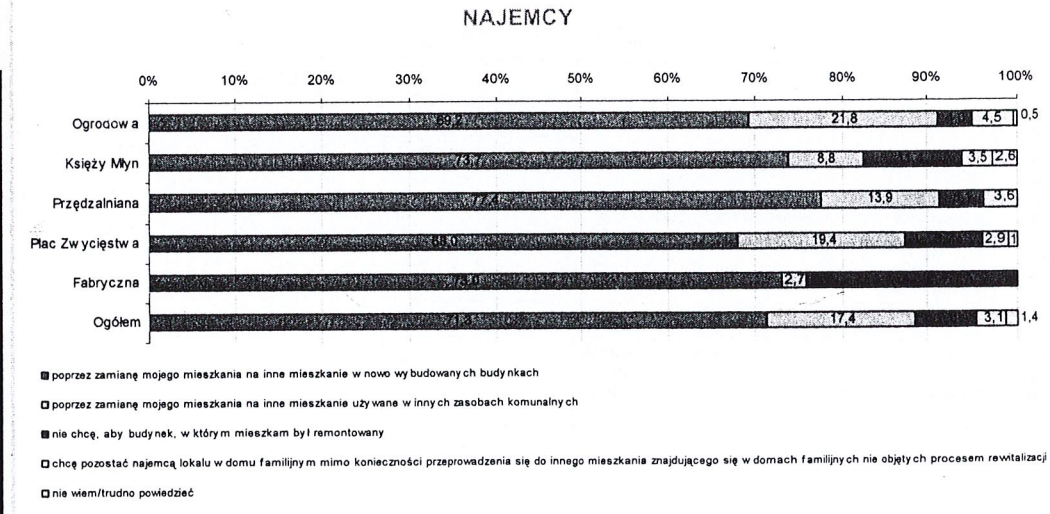
Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) zainteresowany(a) w podziale na mieszkańców ul. Ogrodowej i Księżego Młyna?



Znacznie bardziej sceptycznie do procesu rewitalizacji podchodzą mieszkańcy regionu Księżego Młyna (obejmującego ulice Przędzalnianą, Księży Młyn, Fabryczną oraz Plac Zwycięstwa) niż ulicy Ogrodowej. Ponad 11% tych pierwszych nie chce, aby budynki, w których mieszkają były remontowane. Niechęć do procesu rewitalizacji bardzo często pojawia się wśród 3-4 mieszkających obok siebie sąsiadów. Rzadziej była to odpowiedź udzielana przez pojedyncze jednostki.

11

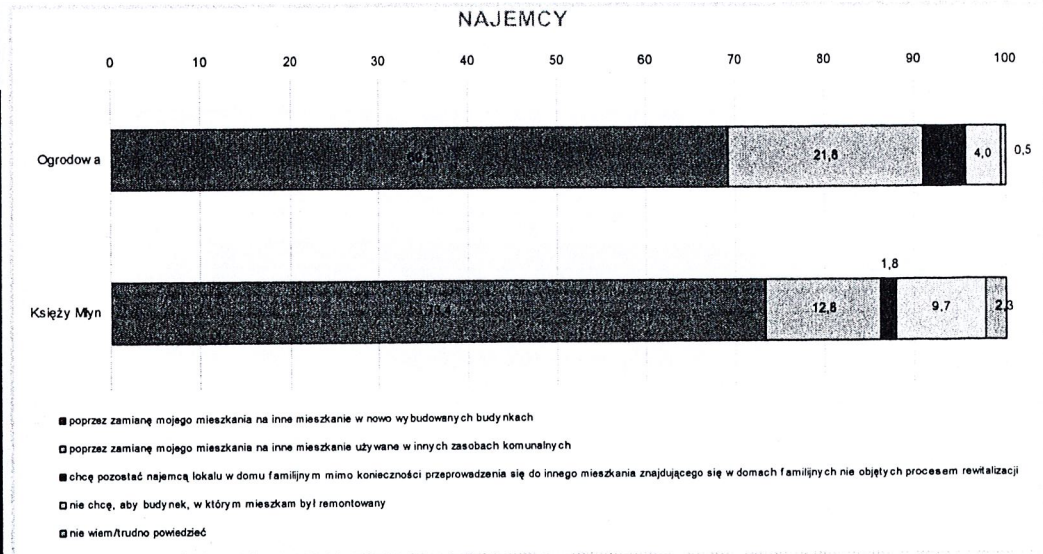
Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) najbardziej zainteresowany(a)?



Mając do wyboru tylko jedną odpowiedź ponad 71% badanych, jako najbardziej interesującą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji wskazało zamianę swojego mieszkania na inne w nowo wybudowanych budynkach. Prawie co piąty ankietowany wolałby lokal w innych zasobach komunalnych a niemal 7% nie chce, aby budynek, w którym mieszka był remontowany.

12

Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) najbardziej zainteresowany(a) w podziale na mieszkańców ul. Ogrodowej i Księżego Młyna?



Analizując odpowiedzi pod względem badanych obszarów widać, że mieszkańcy ulicy Ogrodowej podchodzą nie tylko mniej sceptycznie do całego procesu rewitalizacji, ale również bardziej skłonni są do przeprowadzenia się do już istniejących zasobów komunalnych. Jest to prawdopodobnie powiązane z wybieraną przez nich oczekiwaną lokalizacją przyszłych mieszkań (Śródmieście, Bałuty, Polesie) oraz świadomością trudności w wybudowaniu w niej nowych budynków.

13

Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) najbardziej zainteresowany(a)?

NAJEMCY – ulica Ogrodowa

	Ogrodowa					
	24		26		28	
	liczba	%	liczba	%	liczba	%
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie w nowo wybudowanych budynkach	64	59,8	106	77,9	109	68,1
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie uzywane w innych zasobach komunalnych	38	35,5	21	15,4	29	18,1
chce pozostac najemca lokalu w domu familijnym mimo koniecznosci przeprowadzenia sie do innego mieszkania znajdujacego sie w domach familijnych nie objetych procesem rewitalizacji	1	0,9	9	6,6	8	5,0
nie chce, aby budynek, w którym mieszkam byl remontowany	3	2,8	0	0,0	13	8,1
nie wiem/trudno powiedziec	1	0,9	0	0,0	1	0,6

Powyższa tabela przedstawia zainteresowanie poszczególnymi formami uczestnictwa w trzech różnych budynkach na ulicy Ogrodowej. Już na podstawie tego przykładu można zauważyć różnice, jakie pojawiają się w każdym z nich. Szczegółowe tabele obejmujące wszystkie badane lokalizacje zawarte są z załączniku.

14

Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) zainteresowany(a)?

WLASCICIELE

	Odpowiedzi		Procent z liczby badanych
	liczba	%	
poprzez zbycie Miastu mojego mieszkania za zwaloryzowana kwote pierwszego nabycia od Miasta i otrzymaniem w najem mieszkania komunalnego (opcja tylko dla pierwszego wlasciciela) na rynku **pierwotnym** (nowe budynki)	7	7,2%	16,7%
poprzez zbycie Miastu mojego mieszkania za zwaloryzowana kwote pierwszego nabycia od Miasta i otrzymaniem w najem mieszkania komunalnego (opcja tylko dla pierwszego wlasciciela) na rynku **wtórnym** (mieszkania uzywane)	2	2,1%	4,8%
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o nizszej wartosci rynkowej (z doplata wyrównawcza) na rynku **pierwotnym** (nowe budynki)	2	2,1%	4,8%
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o nizszej wartosci rynkowej (z doplata wyrównawcza) na rynku **wtórnym** (mieszkania uzywane)	4	4,1%	9,5%
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o tej samej wartosci rynkowej na rynku **pierwotnym** (nowe budynki)	18	18,6%	**42,9%**
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o tej samej wartosci rynkowej na rynku **wtórnym** (mieszkania uzywane)	14	14,4%	**33,3%**
poprzez zamiane mojego mieszkania z doplata na inne mieszkanie wlasnosciowe o wyzszej wartosci rynkowej (np. o tym samym standardzie ale o wiekszym metrazu) na rynku **pierwotnym** (nowe budynki)	12	12,4%	**28,6%**
poprzez zamiane mojego mieszkania z doplata na inne mieszkanie wlasnosciowe o wyzszej wartosci rynkowej (np. o tym samym standardzie ale o wiekszym metrazu) na rynku **wtórnym** (mieszkania uzywane)	10	10,3%	**23,8%**
poprzez sprzedaz Miastu mojego mieszkania za cene rynkowa	11	11,3%	**26,2%**
poprzez udzial finansowy w remoncie, aby pozostac na osiedlu	9	9,3%	21,4%
nie chce, aby budynek, w którym mieszkam byl remontowany	8	8,2%	19,0%
Ogólem	97	100,0%	231,0%

15

Którą formą uczestnictwa w procesie rewitalizacji domów familijnych jest Pan(i) najbardziej zainteresowany(a)?

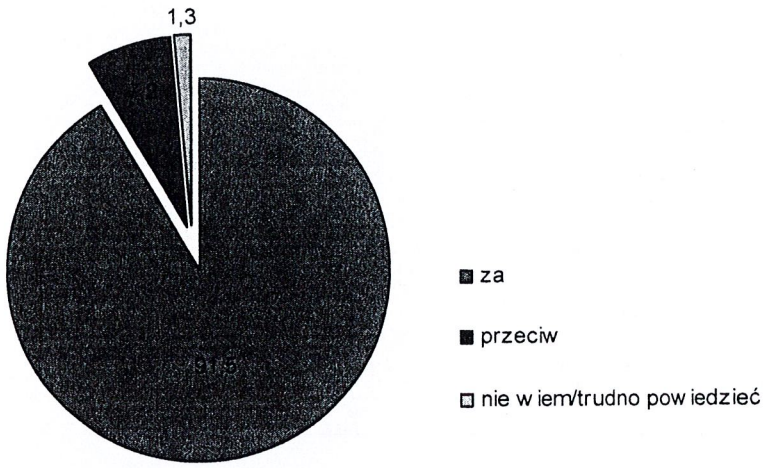
WLASCICIELE

	Liczba	Procent	Procent ważnych	Procent skumulowany
odmowa odpowiedzi	1,0	2,4	2,4	2,4
poprzez zbycie Miastu mojego mieszkania za zwaloryzowana kwote pierwszego nabycia od Miasta i otrzymaniem w najem mieszkania komunalnego (opcja tylko dla pierwszego wlasciciela) na ***rynku pierwotnym*** (nowe budynki)	5,0	11,9	11,9	14,3
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o nizszej wartosci rynkowej (z doplata wyrównawcza) na ***rynku wtórnym*** (mieszkania uzywane)	1,0	2,4	2,4	16,7
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o tej samej wartosci rynkowej na ***rynku pierwotnym*** (nowe budynki)	5,0	11,9	11,9	28,6
poprzez zamiane mojego mieszkania na inne mieszkanie wlasnosciowe o tej samej wartosci rynkowej na ***rynku wtórnym*** (mieszkania uzywane)	7,0	16,7	16,7	45,2
poprzez zamiane mojego mieszkania z doplata na inne mieszkanie wlasnosciowe o wyzszej wartosci rynkowej (np. o tym samym standardzie ale o wiekszym metrazu) na ***rynku pierwotnym*** (nowe budynki)	4,0	9,5	9,5	54,8
poprzez zamiane mojego mieszkania z doplata na inne mieszkanie wlasnosciowe o wyzszej wartosci rynkowej (np. o tym samym standardzie ale o wiekszym metrazu) na ***rynku wtórnym*** (mieszkania uzywane)	3,0	7,1	7,1	**61,9**
poprzez sprzedaz Miastu mojego mieszkania za cene rynkowa	6,0	14,3	14,3	76,2
poprzez udzial finansowy w remoncie, aby pozostac na osiedlu	4,0	9,5	9,5	85,7
nie chce, aby budynek, w którym mieszkam byl remontowany	6,0	14,3	14,3	100,0
Ogólem	42,0	100,0	100,0	

Właściciele lokali, podobnie jak ich najemcy w większości są zdecydowani wziąć udział w procesie rewitalizacji. Za różnymi jego formami opowiedziało się ponad 85% ankietowanych. Najbardziej atrakcyjną okazała się zamiana aktualnego lokalu na inne mieszkanie własnościowe o tej samej wartości rynkowej. Jest też jednak grupa 6 osób, które nie chce, aby ich budynki były remontowane.

16

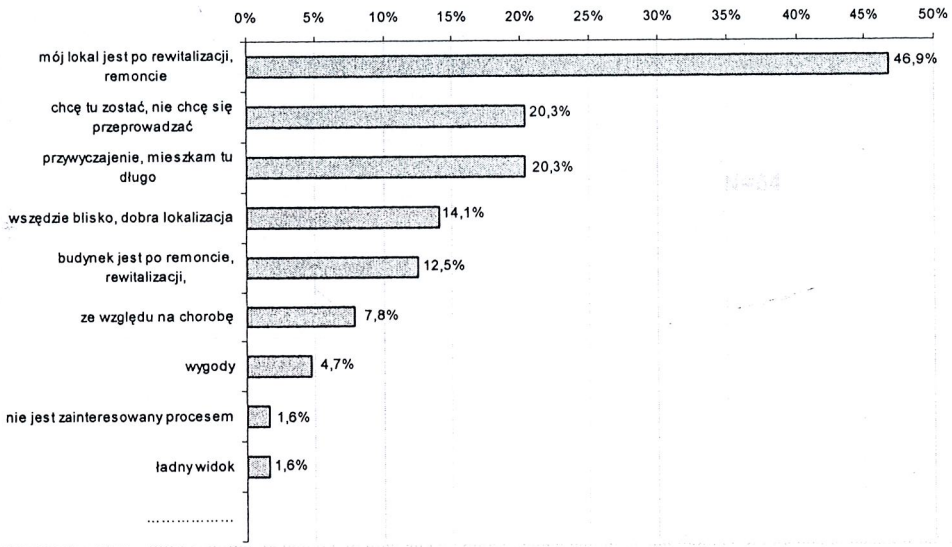
Czy jest Pan(i) za czy przeciw rewitalizacji domów familijnych?



Ponad 91% ankietowanych jest przychylnych procesowi rewitalizacji. Odpowiedź „**za**" obejmuje wszystkie osoby, które skłonne są **zamienić swoje mieszkanie** na inne, **chcące pozostać** w lokalu familijnym nawet w przypadku konieczności przeprowadzki do innego lokalu tego typu, chcące **sprzedać** za cenę rynkową swoje mieszkanie (dotyczy właścicieli) bądź **wnieść wkład finansowy** w remont, aby pozostać na osiedlu już po zakończeniu całego procesu (dotyczy właścicieli). Odpowiedzi „**przeciw**" obejmują osoby nie chcące, aby budynek, w którym mieszkają był remontowany.

17

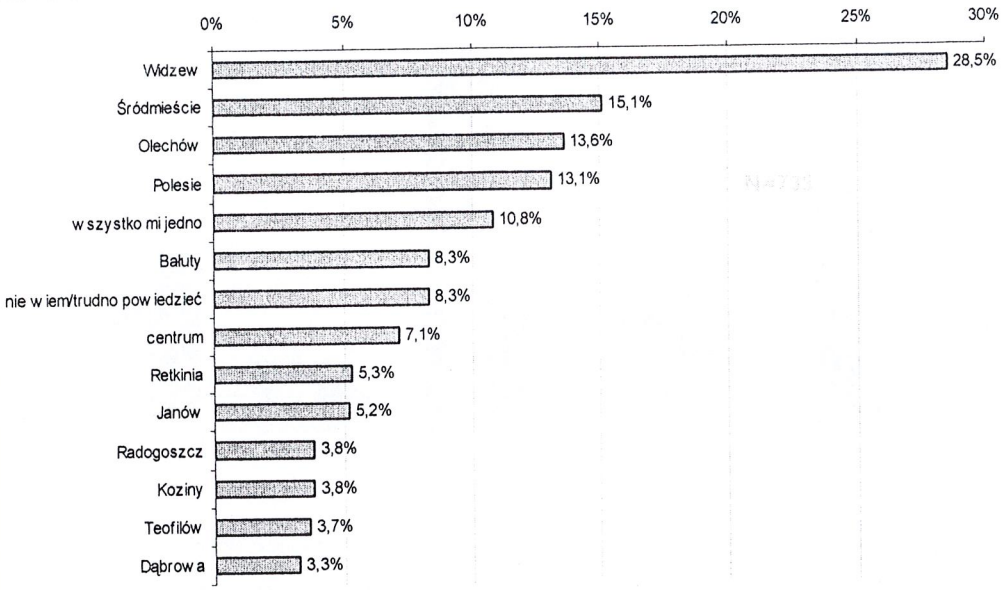
Dlaczego nie chce Pan(i) aby budynek, w którym Pan(i) mieszka został wyremontowany?



Wśród około 7% grupy respondentów nie chcących, aby ich lokal był rewitalizowany, prawie połowa (46,9%) jest sceptyczna ze względu na niedawno ukończony remont mieszkania. Co piąty ankietowany po prostu nie chce się przeprowadzać. Podobnie duża grupa chce zostać w mieszkaniu ze względu na przyzwyczajenie i długość mieszkania pod tym adresem. Innymi powodami była dobra lokalizacja budynku, niedawny remont budynku czy problemy zdrowotne.

18

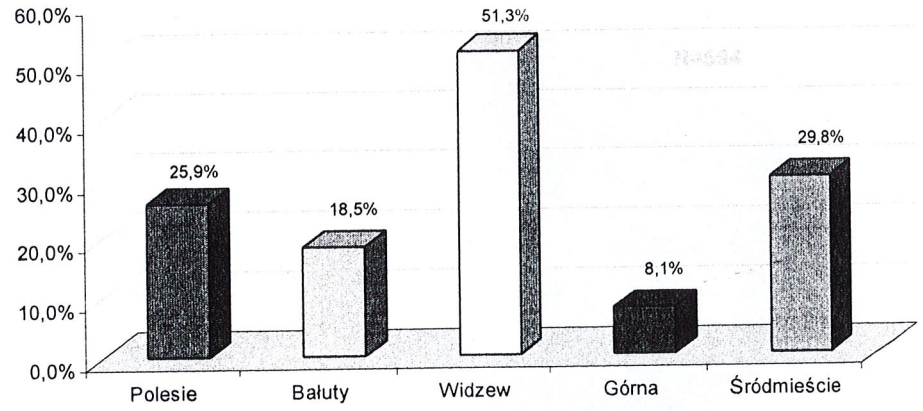
Na jakim osiedlu bądź dzielnicy chciałby(aby) Pan(i) mieszkać?



Zdecydowanie najbardziej atrakcyjną lokalizacją okazał się Widzew (ogólnie). Wskazało go 28,5% respondentów. Nieco ponad 15% wskazało Śródmieście a 13,6% należący do Widzewa - Olechów. Średnio co dziesiątemu badanemu jest wszystko jedno, w jakiej dzielnicy będzie mieszkał.

19

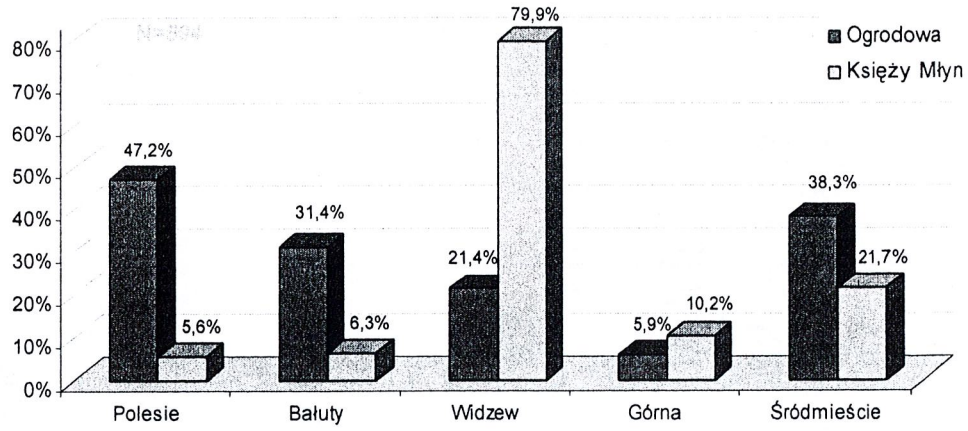
W jakiej dzielnicy chciałby(aby) Pan(i) mieszkać?



Analizując dane globalnie największym zainteresowaniem osób chcących wziąć udział w procesie rewitalizacji cieszy się Widzew. Ponad połowa ankietowanych wskazała właśnie tę dzielnicę. Prawie 30% rozważa również Śródmieście a około jedna czwarta Polesie. Najmniej atrakcyjna dla badanych okazała się Łódź Górna.

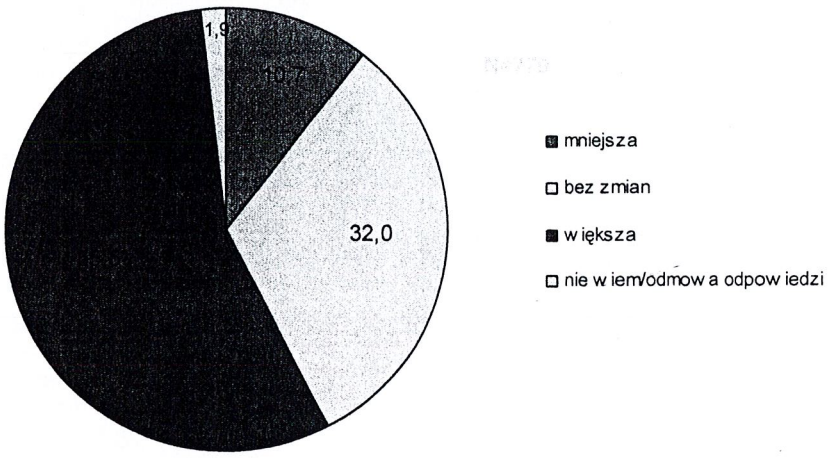
20

W jakiej dzielnicy chcieliby mieszkać mieszkańcy Księżego Młyna i Ogrodowej?



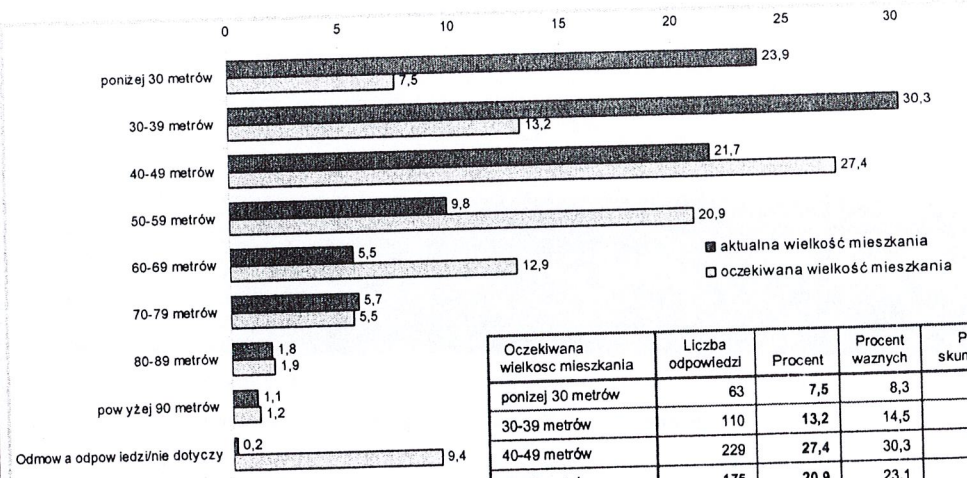
Zupełnie inaczej patrza na atrakcyjnosc lokalizacji nowych bloków mieszkancy ulicy Ogrodowej i Ksiezego Mlyna. Prawie polowa (47,2%) pierwszej grupy chcialaby mieszkac na Polesiu, 38,2% jako jedna z dzielnic rozwaza Śródmiescie a nieco ponad 31% równiez Baluty. **Mieszkancy Ksiezego Mlyna** w zdecydowanej wiekszosci zainteresowani sa przeprowadzka na Widzew. Te dzielnice Lodzi wskazalo prawie 80% badanych. Co piaty (21,7%) respondent rozwaza równiez Śródmiescie. Pozostale dzielnice wskazywane byly przez te grupe sporadycznie.

Czy chciałby(aby) Pan(i) aby powierzchnia mieszkania uzyskanego w procesie rewitalizacji była mniejsza, pozostała bez zmian czy też była większa niż obecnie zajmowane?



Ponad połowa badanych (55,5%) oczekuje większego, niż obecnie posiadane, mieszkania. Średnia wielkość aktualnie zajmowanych mieszkań w badanych rejonach, jak wynika z deklaracji respondentów wynosi 41,7 m^2 (N=834). Natomiast średnia wielkość oczekiwanych mieszkań wśród osób skłonnych przeprowadzić się to 47,9m^2 (N=507).

Jakiej wielkości mieszkań oczekują mieszkańcy rewitalizowanych domów familijnych?



Największym zainteresowaniem wśród mieszkańców domów familijnych cieszą się lokale średniej wielkości. Mimo posiadania aktualnie stosunkowo niewielkich lokali (ponad połowa z nich nie przekracza 39 metrów) jedna czwarta badanych oczekuje mieszkania w granicach 40-49 m2 a prawie co piąty (20,9%) - 50-59 metrów.

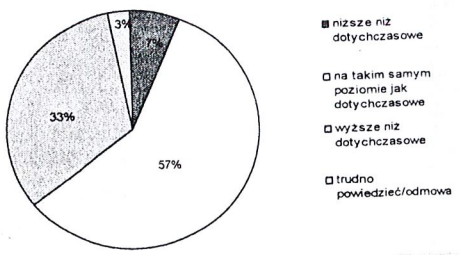
Oczekiwana wielkosc mieszkania	Liczba odpowiedzi	Procent	Procent waznych	Procent skumulowany
ponizej 30 metrów	63	7,5	8,3	8,3
30-39 metrów	110	13,2	14,5	22,9
40-49 metrów	229	27,4	30,3	53,1
50-59 metrów	175	20,9	23,1	76,2
60-69 metrów	108	12,9	14,3	90,5
70-79 metrów	46	5,5	6,1	96,6
80-89 metrów	16	1,9	2,1	98,7
powyzej 90 metrów	10	1,2	1,3	100,0
Razem	757	90,6	100,0	
Nie dotyczy/odmowa	79	9,4		
Ogólem	836	100,0		

Wydatki mieszkaniowe

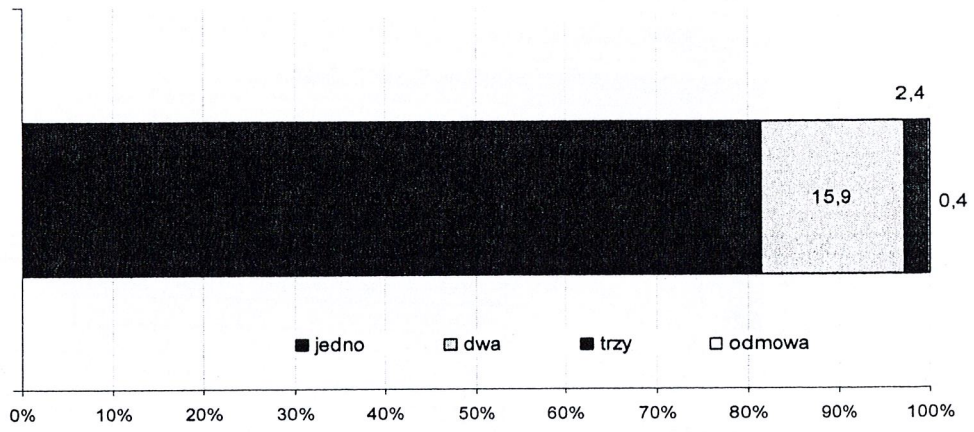
Prosze powiedziec ile lacznie wydaja Panstwo na utrzymanie mieszkania?			
Ulica	Srednia	N	Odchylenie standardowe
Ogrodowa	376,4	400	171,6
Ksiezy Mlyn	414,0	113	199,0
Przedzalniana	354,0	136	124,1
Plac Zwyciestwa	373,3	103	188,4
Fabryczna	446,4	37	255,8
Total	380,8	789	176,8

Średnie wydatki związane z czynszem w badanych lokalach wahają się w granicach 186PLN. Nieco więcej wynoszą koszty mediów. Te w znacznym stopniu przekraczają 200 złotych. Średnio respondenci na utrzymanie mieszkania poświęcają ponad 380 złotych choć jedna trzecia pytanych byłaby w stanie poświęcić tych środków nieco więcej. Osoby uważające, że nie starcza im na utrzymanie mieszkania (52 osoby) są w stanie przeznaczyć na ten cel około 72% aktualnych wydatków. Grupa deklarująca możliwość płacenia większych niż obecne kwot (33%) jest w stanie na ten cel przeznaczyć jeszcze o połowę więcej pieniędzy.

Jakie srodki sa Panstwo w stanie przeznaczac miesiecznie na utrzymanie mieszkania?



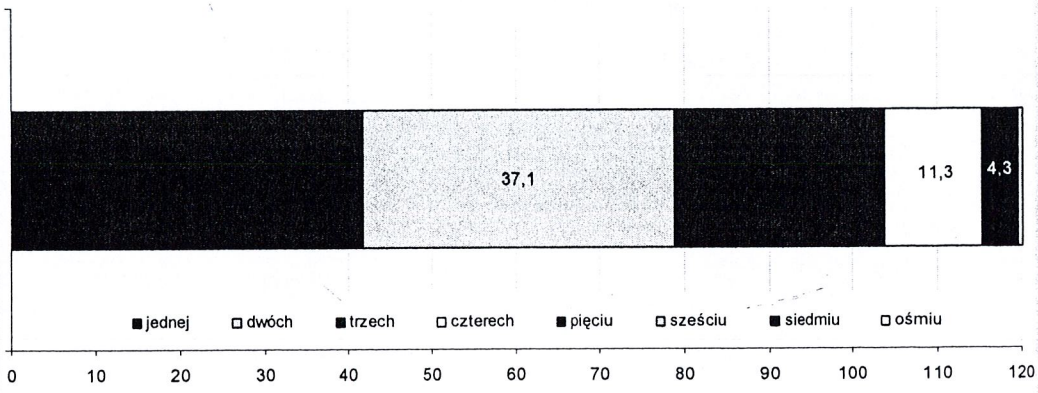
Prosze powiedziec, ile samodzielnych gospodarstw domowych zamieszkuje w Pana(i) **mieszkaniu?**



81,3% odwiedzanych przez ankieterów lokali zamieszkuje tylko jedno gospodarstwo domowe. W prawie 16% mieszkań zastano dwa gospodarstwa (najczęściej rodzice z usamodzielnionymi, choć mieszkającymi w tym samym lokalu dziećmi) a w 2,4% - trzy. **Za gospodarstwo domowe** uznawane są osoby mieszkające razem i utrzymujące się ze wspólnych funduszy; gospodarstwem domowym jest np. para małżonków i ich dwoje dzieci, pozostających jeszcze na ich utrzymaniu.

25

Z ilu osób skladaja sie wskazane gospodarstwa domowe?



W odwiedzanych przez ankieterów lokalach najwięcej było gospodarstw jednoosobowych (41,8%). Ponad 37% stanowią gospodarstwa dwu a w prawie co czwartym przypadku - trzy osobowe. Gospodarstwa więcej niż pięcioosobowe zdarzały się w jednostkowych przypadkach. Wartości na wykresie nie sumują się do 100% ponieważ w prawie 19% odwiedzanych mieszkań przebywa więcej niż jedno gospodarstwo domowe, stąd też ich łączna liczba jest większa od ilości analizowanych adresów.

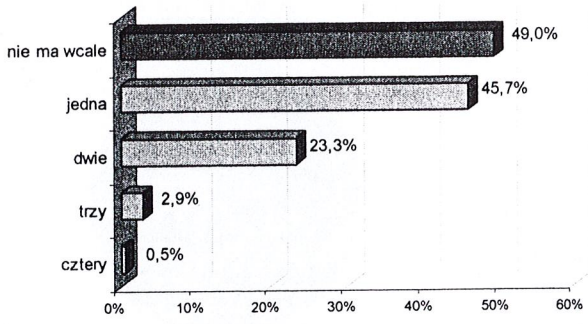
26

Jakie osoby zamieszkuja Pana(i) gospodarstwo domowe?

bezrobotni z zasilkiem	Odpowiedzi		Procent z liczby badanych
	Liczba	Procent	
nie ma wcale	969	95,5%	115,9%
jedna	43	4,2%	5,1%
dwie	2	0,2%	0,2%
cztery	1	0,1%	0,1%
Ogółem	1 015	100,0%	121,3%

bezrobotni bez zasilku	Odpowiedzi		Procent z liczby badanych
	Liczba	Procent	
nie ma wcale	817	80,5%	97,7%
jedna	170	16,8%	20,3%
dwie	22	2,2%	2,6%
trzy	5	0,5%	0,6%
cztery	1	0,1%	0,1%
Ogółem	1 015	100,0%	121,4%

Pracujący

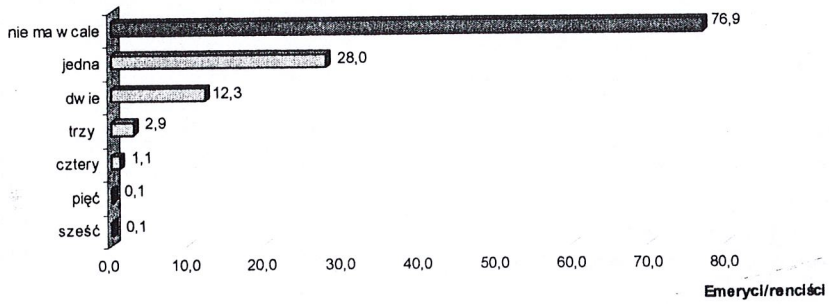


W 244 gospodarstwach domowych, jak wynika z deklaracji respondentów, mieszka przynajmniej jedna osoba bezrobotna, z czego niewielki odsetek (18,8%) stanowią bezrobotni z prawem do zasiłku. W prawie połowie ankietowanych lokali nie ma ani jednej osoby pracującej a jedynie w co czwartym (26,7%) jest ich co najmniej dwie. Procent z liczby badanych nie sumuje się do 100 ze względu na, podobnie jak w poprzednim pytaniu, większa liczbę gospodarstw domowych niż adresów przekazanych do odwiedzenia przez ankieterów.

27

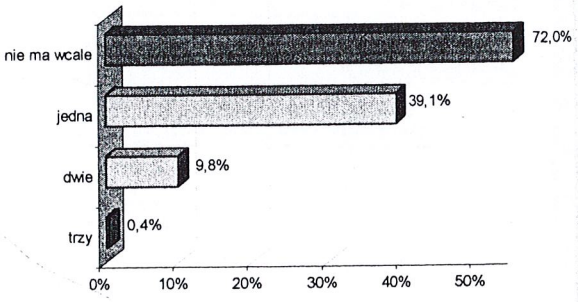
Jakie osoby zamieszkuja Pana(i) gospodarstwo domowe?

Młodzież ucząca się/studenci



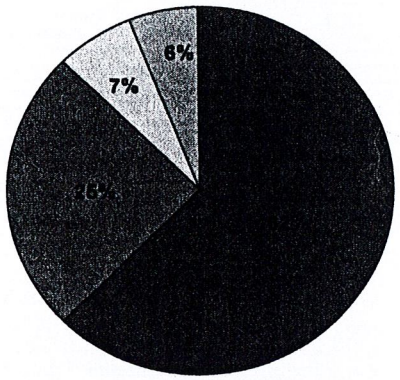
W ponad trzech czwartych (76,9%) odwiedzonych lokali nie mieszkają dzieci czy młodzież ucząca się. Przynajmniej jedną taką osobę można spotkać w 43,3% opisywanych mieszkań (co stanowi 36,7% ogółu zdiagnozowanych gospodarstw domowych). W co dziesiątym lokalu przebywają przynajmniej 2 osoby będące na emeryturze bądź rencie. Jedną osobę można znaleźć w 39,1% odwiedzanych mieszkań.

Emeryci/renciści



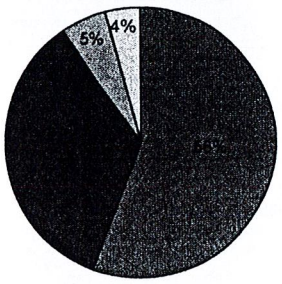
28

Czy byliby Państwo zainteresowani udziałem w programie umożliwiającym zdobycie pracy w ramach projektu rewitalizacyjnego?



Ponad 62% odwiedzanych gospodarstw nie jest zainteresowana udziałem w programie umożliwiającym zdobicie pracy w ramach projektu rewitalizacyjnego. Wśród bezrobotnych proporcje się odwróciły - zdecydowanie ponad połowa (56%) jest zainteresowana taką formą zatrudnienia a jedynie 35% jest przeciwnego zdania. Za bezrobotne gospodarstwa uznaliśmy takie, w których jest co najmniej jedna osoba bez pracy.

BEZROBOTNI



Dodatkowe uwagi i oczekiwania respondentów

	Odpowiedzi		Procent z liczby badanych
	Liczba	Procent	
dostac dwa osobne mieszkania	76	16,0%	23,2%
2 pokoje	62	13,1%	19,0%
szybka realizacja projektu	40	8,4%	12,2%
odpowiednie usytuowanie mieszkania na parterze	34	7,2%	10,4%
wszystkie media, wygody	27	5,7%	8,3%
dostosowane do starszej osoby, niepelnosprawnej	22	4,6%	6,7%
niejasno okreslono warunki, oczekuje bardziej rzeczowej informacji	14	2,9%	4,3%
3 pokoje	13	2,7%	4,0%
pokój z kuchnia	11	2,3%	3,4%
wc	10	2,1%	3,1%
3 oddzielne mieszkania	9	1,9%	2,8%
bloki	7	1,5%	2,1%
przeprowadzka za darmo, miasto pokryje koszty	7	1,5%	2,1%

Kończąc wywiad respondenci mieli możliwość wypowiedzenia swoich uwag na temat samego procesu rewitalizacji, oczekiwań czy wątpliwości z nim związanych. Wielu z nich skorzystało z tej możliwości. Wśród najczęściej pojawiających się było zapotrzebowanie na **dwa osobne mieszkania** (w 69,7% były to osoby, w lokalach których znajdowały się co najmniej 2 gospodarstwa domowe), dwa pokoje czy usytuowanie mieszkania na parterze (dotyczyło głownie osób starszych). Wiele osób podkreślało konieczność szybkiej realizacji projektu, inni oczekiwali bardziej rzeczowych i konkretnych informacji czy też pokrycia przez miasto kosztów przeprowadzki. Szczegóły wszystkich wypowiedzi respondentów można znaleźć w załączniku.

Kontrola

Każdy z ankieterów współpracujących z Media-tor'em przechodzi **dwustopniowe przeszkolenie** obejmujące zajęcia merytoryczne jak i kilkudniową praktykę w terenie pod okiem koordynatora. Początkujący ankieter angażowany jest do prostych projektów pozwalających mu stopniowo zapoznawać się ze specyfiką pracy ankieterskiej. Pozwala to na wyselekcjonowanie grupy doświadczonych ankieterów pracujących przy projektach szczególnie trudnych i wymagających dużego doświadczenia.

Po zakończeniu badania odbywa się **kontrola pracy ankieterów** w centrali polegająca na powtórnym kontakcie z respondentem. W czasie powtórnej rozmowy z respondentem staramy się sprawdzić rzetelność pracy ankietera oraz zebranych przez niego danych. Interesuje nas głównie poprawność doboru respondenta, jak i zastosowanych przez ankietera procedur badawczych. Wywiady budzące wątpliwości zostają usunięte z pliku danych i nie biorą udziału w obliczeniach dokonywanych dla potrzeb Klienta.

W naszej firmie wszystkie badania podlegają minimum 10% kontroli telefonicznej bądź terenowej.

31

Szanowni Państwo,
W ciągu dziesięciu lat realizacji samodzielnych projektów badawczych oraz ścisłej współpracy z Instytutem Millward Brown SMG/KRC mieliśmy okazję robić badania dla kilkuset instytucji zarówno prywatnych, jak i publicznych. Wszystkie te projekty były dla nas nie tylko formą zarobkowania ale również znakomitą okazją do nauki, poznawania nowych ludzi i sposobów radzenia sobie społeczności lokalnych w polskich (niełatwych przecież) warunkach.

Mamy nadzieję, że współpraca z naszą firmą przy tym, a może i kolejnych projektach, pomoże Państwu w podejmowaniu trafnych decyzji a tym samym na systematyczny i prężny rozwój Miasta.

W przypadku jakichkolwiek pytań, uwag czy wątpliwości pozostajemy do dyspozycji.

Paweł Fijałkowski

32

Załącznik Nr 2

Struktura i szacunkowa wartość lokali mieszkalnych i użytkowych położonych przy ulicach: Księży Młyn, Przędzalnianej, Fabrycznej, Ogrodowej oraz przy placu Zwycięstwa (stan na czerwiec 2007 r.)

Badany obszar: **Teren: Księży Młyn 1 - 12, Przędzalniana numery nieparzyste 49-67, Fabryczna 19 - 21**

Ilość budynków: 25

Lp.	Struktura lokalu	Łączna pow. lokali w m²	Wartość 1 m²/zł	Wartość lokalu	Ilość lokali	Liczba mieszkańców	Wartość lokali
1	1 izba	16 194,24	1 150	28 000 zł	30	**932**	**840 000 zł**
2	1p + k		1 500	53 000 zł	285		**15 110 000 zł**
3	2p + k		1 800	100 000 zł	80		**8 000 000 zł**
4	3p + k		1 800	118 000 zł	21		**2 480 000 zł**
5	4p + k		1 800	162 000 zł	4		**650 000 zł**
6	6p + k		1 800	248 000 zł	1		**250 000 zł**
				Razem:	**421**	**932**	**27 330 000 zł**
7	lokal użytk.	706,56	1 500	nie dotyczy	6	nie dotyczy	**1 060 000 zł**

Badany obszar: **Teren: Ogrodowa 24, 26, 28**

Ilość budynków: 3

Lp.	Struktura lokalu	Łączna pow. lokali w m²	Wartość 1 m²/zł	Wartość lokalu	Ilość lokali	Liczba mieszkańców	Wartość lokali
1	1 izba	22 715,82	1 150	28 000 zł	220	**1 361**	**6 160 000 zł**
2	1p + k		1 500	68 000 zł	254		**17 270 000 zł**
3	2p + k		1 800	100 000 zł	86		**8 600 000 zł**
4	3p + k		1 800	126 000 zł	12		**1 510 000 zł**
				Razem:	**572**	**1 361**	**33 540 000 zł**
5	lokal użytk.	788,25	1 500	nie dotyczy	7	nie dotyczy	**1 180 000 zł**

Badany obszar: **Teren: plac Zwycięstwa 8, 9, 10, 11, 12**

Ilość budynków: 5

Lp.	Struktura lokalu	Łączna pow. lokali w m²	Wartość 1 m²/zł	Wartość lokalu	Ilość lokali	Liczba mieszkańców	Wartość lokali
1	1 izba	4 628,85	1 150	39 000 zł	82	**302**	**3 200 000 zł**
2	1p + k		1 500	75 000 zł	31		**2 330 000 zł**
3	2p + k		1 800	136 000 zł	5		**680 000 zł**
				Razem:	**118**	**302**	**6 210 000 zł**
4	lokal użytk.	69,46	1 500	nie dotyczy	1	nie dotyczy	**100 000 zł**

Podsumowanie:

1	Teren: Księży Młyn 1 - 12, Przędzalniana numery nieparzyste 49-67, Fabryczna 19- 21	28 390 000 zł
2	Teren: Ogrodowa 24, 26, 28	34 720 000 zł
3	Teren: plac Zwycięstwa 8, 9, 10, 11, 12	6 310 000 zł
	Razem:	**69 420 000 zł**

4	Łączna ilość budynków mieszkalnych:	**33**
5	Łączna ilość lokali mieszkalnych:	**1 111**
6	Łączna ilość lokali użytkowych:	**14**
7	Łączna liczba mieszkańców:	**2 595**

Szacunkowa wartość działek zabudowanych domami familijnymi zlokalizowanych przy ulicach: Księży Młyn, Przędzalnianej, Fabrycznej, Ogrodowej oraz przy placu Zwycięstwa (stan na czerwiec 2007 r.)

Badany obszar: **Teren: Księży Młyn 1-12, Przędzalniana numery nieparzyste 49-67, Fabryczna 19-21 w obrębie W-25**

Ilość budynków mieszkalnych: **25**

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki w m^2
1	86	3 971
2	87/1, 87/2	3 779
3	98/11	9 366
4	98/1	411
5	98/3	411
6	96/9, 96/10, 96/11	8 889
7	88	1 717
8	90/2	1 382
9	90/3	1 454
10	90/4	1 365
11	101/1	8 727
12	101/2	410
Razem:		41 882

Wartość ogólna: **ok. 25 000 000 zł**

Badany obszar: **Teren: Ogrodowa 24, 26, 28 w obrębach S-01 i P-09**

Ilość budynków mieszkalnych: **3**

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki w m^2
1	2/3	5 494
2	27/11	3 465
3	27/12	4 107
4	28/9	30
5	28/21	2 858
6	28/23	5 305
7	28/24	1 221
Razem:		22 480

Wartość ogólna: **ok. 26 500 000 zł**

Badany obszar: **Teren: plac Zwycięstwa 8, 9, 10, 11, 12 w obrębie W-24**

Ilość budynków mieszkalnych: **5**

Lp.	Nr działki	Powierzchnia działki w m^2
1	99	10 093
2		
3		
4		
5		
Razem:		10 093

Wartość ogólna: **ok. 5 300 000**

Podsumowanie:

1	Teren: Księży Młyn 1-12, Przędzalniana numery nieparzyste 49-67, Fabryczna 19-21 w obrębie W-25	**25 000 000 zł**
2	Teren: Ogrodowa 24, 26, 28 w obrębach S-01 i P-09	**26 500 000 zł**
3	Teren: pl. Zwycięstwa 8, 9, 10, 11, 12 w obrębie W-24	**5 300 000 zł**
	Razem:	**56 800 000 zł**

Załącznik Nr 3

Wytyczne konserwatorskie

CZĘŚĆ **A** - osiedle **Księży Młyn**

Wytyczne ogólne

- Proces adaptacji zespołu powinien uwzględnić dążenia Miasta do wpisania zespołu osiedla Księży Młyn na listę pomników historii Prezydenta RP i listę światowego dziedzictwa kultury UNESCO.
- Na terenie osiedla obowiązuje zakaz wprowadzania nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie dotyczy to obiektów małej architektury oraz ew. parkingu proponowanego na działce pomiędzy szkołą, a dawną bocznicą kolejową (dz. Nr 89/1, obręb W-25).
- Działania adaptacyjne powinny w maksymalnym stopniu zmierzać do jak największego zachowania oryginalnej substancji budynków.

Funkcja obiektów

Należy zachować funkcję mieszkalną jako funkcję podstawową.
Dopuszczalne są inne sposoby zagospodarowania dawnych budynków gospodarczych (komórki) oraz części budynków mieszkalnych (przyziemia), takie jak:

- funkcje kultury,
- funkcje usługowe i handlowe, rzemiosło nieuciążliwe,
- funkcje hotelowe, konferencyjne i wystawiennicze,
- funkcje biurowe.

Należy umożliwić kontynuację działania istniejących na osiedlu form aktywności społecznej i kulturalnej.

Parametry zabudowy

- Niedopuszczalna jest zmiana formy budynków poprzez nadbudowy, facjaty, daszki, itp.
- Należy zachować historyczną, pierwotną wysokość zabudowy na terenie osiedla,
- Wskazany obszar można uznać za obszar zabudowy określony w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dnia 15 czerwca 2002 r.)

Elewacje

- Elewacje powinny zostać poddane profesjonalnym zabiegom konserwatorskim według zatwierdzonego przez służby konserwatorskie programu prac konserwatorskich.
- Istniejąca, pierwotna stolarka okienna i drzwiowa powinna zostać zachowana i poddana zabiegom konserwatorskim. Nowe okna i drzwi powinny zostać odtworzone wg wzorów historycznych.

Wnętrza

- Projekt adaptacji budynków powinien w maksymalnym stopniu uwzględnić historyczny układ pomieszczeń.
- Należy poddać konserwacji historyczne elementy konstrukcyjne, dotyczy to w pierwszej kolejności schodów wewnętrznych, które powinny zostać zachowane w formie niezmienionej.
- Dopuszcza się zmiany konstrukcji wewnętrznej, jeśli nie będą one miały wpływu na zewnętrzny wygląd budynków.

Zagospodarowanie terenu i komunikacja

- Należy zachować i zrekonstruować istniejące nawierzchnie brukowe. Dopuszczalne jest wykonanie dodatkowych elementów ułatwiających komunikację pieszą i rowerową.
- Niedopuszczalne jest całkowite zamknięcie osiedla przed dostępem osób z zewnątrz, powinno ono zachować charakter otwarty i dostępny dla mieszkańców oraz turystów, przynajmniej od świtu do zmierzchu.
- Zasadnicza obsługa komunikacyjna terenu powinna odbywać się od strony północno-wschodniej, poprzez ulicę Księży Młyn, Przędzalnianą i Fabryczną.
- Główny parking zbiorczy dla całego osiedla powinien znajdować się między budynkiem szkoły, a dawną bocznicą kolejową (dz. Nr 89/1, obręb W-25). Może być to parking podziemny lub otwarty naziemny.
- Stałe parkowanie samochodów bezpośrednio przy budynkach lub na podwórzach dopuszczalne jest wyjątkowo, jedynie dla osób niepełnosprawnych ruchowo.
- Parkowanie wzdłuż ul. Księży Młyn jest niedopuszczalne.
- Wzdłuż dawnej bocznicy należy pozostawić teren na przewidzianą rekonstrukcję torów kolejowych z przeznaczeniem dla potrzeb komunikacji szynowej.

CZĘŚĆ **B** - osiedle **Ogrodowa**

Wytyczne ogólne

- Na terenie osiedla obowiązuje zakaz wprowadzania nowych form zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie dotyczy to obiektów małej architektury.
- Należy usunąć wtórne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu (wiaty, budynki gospodarcze).
- Działania adaptacyjne powinny w maksymalnym stopniu zmierzać do jak największego zachowania oryginalnej substancji budynków.

Funkcja obiektów

Należy zachować funkcję mieszkalną jako funkcję podstawową.
Dopuszczalne są inne sposoby zagospodarowania dawnych budynków gospodarczych (komórki) oraz części budynków mieszkalnych (przyziemia), takie jak:

- funkcje kultury,
- funkcje usługowe i handlowe, rzemiosło nieuciążliwe,
- funkcje hotelowe, konferencyjne i wystawiennicze,
- funkcje biurowe.

Parametry zabudowy

- Niedopuszczalna jest zmiana formy budynków poprzez nadbudowy, facjaty, daszki, itp. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalna jest zmiana kąta nachylenia dachów (max. 30°) jednak tak, aby nie zmienić sylwety budynków widzianej z południowej strony ul. Ogrodowej.
- Wskazany obszar można uznać za obszar zabudowy określony w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r.).

Elewacje

- Elewacje powinny zostać poddane profesjonalnym zabiegom konserwatorskim według zatwierdzonego przez służby konserwatorskie programu prac konserwatorskich.
- Istniejąca, pierwotna stolarka okienna i drzwiowa powinna zostać zachowana i poddana zabiegom konserwatorskim. Nowe okna i drzwi powinny zostać odtworzone wg wzorów historycznych.

Wnętrza

- Projekt adaptacji budynków powinien w maksymalnym stopniu uwzględnić historyczny układ pomieszczeń.
- Należy poddać konserwacji historyczne elementy konstrukcyjne, dotyczy to w pierwszej kolejności schodów wewnętrznych, które powinny zostać zachowane w formie niezmienionej.
- Dopuszcza się zmiany konstrukcji wewnętrznej, jeśli nie będą one miały wpływu na zewnętrzny wygląd budynków.

Zagospodarowanie terenu i komunikacja

- Należy zachować i zrekonstruować istniejące nawierzchnie brukowe. Dopuszczalne jest wykonanie dodatkowych elementów ułatwiających komunikację pieszą i rowerową.
- Zasadnicza obsługa komunikacyjna terenu powinna odbywać się poprzez ulice Ogrodową i Gdańską.
- Parking podziemny może być usytuowany między budynkami przy ul. Ogrodowej 26 i 28 (dz. Nr 28/24, obręb P-09).
- Dopuszcza się możliwość parkowania wzdłuż ul. Ogrodowej i Gdańskiej.

CZĘŚĆ **C** - **Wodny Rynek**

Wytyczne ogólne

- Należy usunąć wtórne elementy zabudowy, dotyczy to w pierwszej kolejności nadbudowanych ostatnich kondygnacji.
- Działania adaptacyjne powinny w maksymalnym stopniu zmierzać do jak największego zachowania oryginalnej substancji budynków.

Funkcja obiektów

- Dopuszczalna zmiana funkcji obiektów mieszkalnych i budynków gospodarczych (komórki)

Proponowane funkcje:

- funkcje mieszkalne,
- funkcje usługowe i handlowe,
- funkcje hotelowe, konferencyjne i wystawiennicze,
- funkcje biurowe.

Parametry zabudowy

- Wskazane jest przywrócenie pierwotnej formy budynków mieszkalnych poprzez usunięcie najwyższych kondygnacji.
- Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem zachowania istniejących budynków mieszkalnych.
- Wskazany obszar można uznać za obszar zabudowy określony w § 3 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z dnia 15 czerwca 2002 r.).

Elewacje

- Elewacje powinny zostać poddane profesjonalnym zabiegom konserwatorskim według zatwierdzonego przez służby konserwatorskie programu prac konserwatorskich.
- Istniejąca, pierwotna stolarka okienna i drzwiowa powinna zostać zachowana i poddana zabiegom konserwatorskim. Nowe okna i drzwi powinny zostać odtworzone wg wzorów historycznych.

Wnętrza

- Należy poddać konserwacji historyczne elementy konstrukcyjne.
- Dopuszcza się zmiany konstrukcji wewnętrznej, jeśli nie będą one miały wpływu na zewnętrzny wygląd budynków.

Zagospodarowanie terenu i komunikacja

- Zasadnicza obsługa komunikacyjna terenu powinna odbywać się poprzez ulicę Wodną, w mniejszym stopniu poprzez plac Zwycięstwa.
- Miejsca parkingowe powinny zostać zlokalizowane w granicach działki, ewentualnie pod płytą placu Zwycięstwa.

UWAGA

Szczegółowe zasady adaptacji i przekształceń opisanych zespołów, określone zostaną przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków na etapie projektowym przed przystąpieniem do prac budowlano – adaptacyjnych.

Wytyczne urbanistyczno – architektoniczne

1. **Nieruchomości przy ul. Ogrodowej nr: 24, 26, 28 (działki nr ew. 2/3, 27/11, 27/12, 28/21, 28/23, 28/24)** objęte są obowiązującym planem zmieniającym plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w części obejmującej obszar pomiędzy

ul. Drewnowską, ul. Zachodnią, ul. Ogrodową i projektowanym przebiciem ul. Gen. L. Żeligowskiego uchwalony przez Radę Miejska w Łodzi uchwałą Nr LXIII/623/97 z dn. 18.06.1997 r.

Nieruchomość przy ul. Ogrodowej 24 znajduje się w jednostce VII.05, zaś nieruchomości przy ul. Ogrodowej 26, 28, znajdują się w jednostce oznaczonej VII.04. Dla jednostek tych brak ustaleń w ww. planie. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" zatwierdzonym uchwałą Nr LXXVII/1793/02 z dnia 3 kwietnia 2002 r., ww. nieruchomości znajdują się na terenie o cechach miejskich, z zagospodarowaniem wymagającym (w przewadze) rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych.

Ze względu na to, iż przedmiotowe nieruchomości objęte są opieką konserwatorską i wpisane są do rejestru zabytków pod numerem: A/45 z dnia 20.01.1971 r. wytyczne dla istniejącej zabudowy ustali Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

W zakresie wytycznych urbanistycznych należy przyjąć następujące wskaźniki ilości miejsc postojowych:
- dla funkcji mieszkaniowej - 1 m-ce / 1 mieszkanie
- dla usług handlu - 30 m.p. / 1000 m^2 p.u.
- dla usług gastronomicznych - 20 m.p. / 100 m. konsumpc.

Istniejąca funkcja mieszkaniowa powinna pozostać dominującą na tym obszarze.

2. **Nieruchomości na Księżym Młynie numer od 1 do 12 (na działkach nr 94; 96/9; 96/10; 96/11; 97; 98/1; 98/3; 98/11), w rejonie ulic Fabrycznej numery: 19, 19a i 21 (działki nr 86; 87,1, 87/2) i Przędzalnianej numery nieparzyste od 49 do 67 (działki nr 88; 90/2; 90/3; 90/4; 101/1; 101/2)** nie są objęte obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi" zatwierdzonym uchwałą Nr LXXVII/1793/02 z dnia 3 kwietnia 2002 r.:

- działka nr 97 (ul. Księży Młyn) leży na terenach zieleni miejskiej – leśnej i parkowej,
- podlegających ochronie oraz innych terenach zielonych o dobrym i zadawalającym (w przewadze) stanie zagospodarowania, wymagających ochrony,
- pozostałe działki znajdują się na terenie o cechach miejskich, z zagospodarowaniem,
- wymagającym (w przewadze) rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych, w granicach strefy zurbanizowanej U.

Ze względu na to, iż zespoły zabudowy objęte są opieką konserwatorską i wpisane do rejestru zabytków, to wytyczne dla istniejącej zabudowy ustali Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

W zakresie wytycznych urbanistycznych należy przyjąć następujące wskaźniki ilości miejsc postojowych:
- dla funkcji mieszkaniowej - 1m-ce/1 mieszkanie
- dla usług handlu - 30 m.p./1000 m^2 p.u.
- dla usług gastronomicznych - 20 m.p./100 m. konsumpc.

Istniejąca funkcja mieszkaniowa powinna pozostać dominującą na tym obszarze.

3. **Nieruchomości przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12 na działce nr 99.**

Na wskazanym terenie nie ma obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zaś w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi" działka leży na terenie o cechach miejskich, z zagospodarowaniem wymagającym (w przewadze) rehabilitacji i rewitalizacji ze względów historycznych i kulturowych, w granicach strefy zurbanizowanej U.

Wytyczne urbanistyczne dla całego placu Zwycięstwa

Określenie wytycznych urbanistycznych dla zespołu zabudowy familijnej przy placu Zwycięstwa 8/12 w Łodzi należy traktować jako element przekształceń przestrzeni wielkomiejskiego placu w celu przywrócenia mu rangi istotnej przestrzeni publicznej centrum miasta. Przestrzeń ta, na którą składa się płyta placu w części północnej i zieleń w części południowej została w drastyczny sposób rozbita poprzez znaczne poszerzenie al. Piłsudskiego. Pomimo wprowadzenia, na północ od placu, wysokiej zabudowy mieszkalnej nie udało się uzyskać czytelności prostokątnego kształtu placu, dawnego Wodnego Rynku. Na brak tej czytelności ma także wpływ mała skala domów familijnych (pl. Zwycięstwa 8/12) oraz bardzo słabe zaakcentowanie zachodniej i wschodniej pierzei placu. Dalsze działania urbanistyczno-architektoniczne powinny zmierzać do:

1. Przywrócenia integralności przestrzennej placu Zwycięstwa – historycznego Wodnego Rynku poprzez:
   - rozważenie przeniesienia jezdni alei Piłsudskiego pod powierzchnię placu na odcinku pomiędzy ulicą Targową i ulicą Wodną,
   - utworzenie silnej północnej pierzei placu (budynki wysokie lub wysokościowe) w granicach działek 99; 97/3; 96/1,
   - podniesienie północnej części płyty placu do poziomu części południowej,
   - przywrócenie zachodniej pierzei placu po północnej stronie alei Piłsudskiego,
   - przekształcenie przestrzeni zielonej w południowej części placu tak by odsłonić elewacje budynków w pierzei południowej,
   - uwzględnienie w zagospodarowaniu i kompozycji placu osi – alei parkowej prowadzącej do bramy kompleksu pałacowo-fabrycznego.

2. Zmiany układu komunikacyjnego poprzez:
   - bezkolizyjne przeprowadzenie alei Piłsudskiego przez plac Zwycięstwa, ulicę Targową i ulicę Wodną,
   - przebudowę ul. Targowej do 2 jezdni po co najmniej 2 pasy ruchu (część obwodnicy śródmieścia),
   - bezkolizyjne powiązanie ulicy Targowej i ulicy Wodnej z aleją Piłsudskiego,
   - lokalizację w północnej części placu (dz. Nr 56/3) wielokondygnacyjnego (3 do 4 kond.) parkingu podziemnego przeznaczonego do obsługi obiektów zlokalizowanych wokół placu (brak możliwości lokalizacji parkingów podziemnych na działce nr 99 w północnej pierzei placu),
   - przeprowadzenie ciągu pieszo-jezdnego wzdłuż północnej granicy działki nr 99 pomiędzy zabytkowymi budynkami gospodarczymi i budynkami mieszkalno-usługowymi.
3. Wprowadzenie nowej i przekształcenie starej zabudowy poprzez:
   - przywrócenie do pierwotnej formy (obniżenie podniesionych połaci dachowych, powrót do historycznego wyglądu elewacji) budynków mieszkalnych na działce nr 99,
   - adaptację zabudowy gospodarczej towarzyszącej budynkom mieszkalnym,
   - realizację nowej zabudowy na działkach nr 99 i 97/3 (ew. 96/1) tworzącej północną pierzeję placu o nowej wielkomiejskiej skali z właściwie wkomponowaną zabudową historyczną,

- realizację nowej w skali wielkomiejskiej zabudowy ulicy Targowej 37 i 39 (dz. nr 48 i 50/3),
- możliwość rozbudowy budynku Sanepidu przy ulicy Wodnej 40 (dz. 157/3) w celu zamknięcia pierzei wschodniej placu.

Wytyczne dla zabudowy przy placu Zwycięstwa numery od 8 do 12 na działce nr 99.

W zakresie zmian programu funkcjonalnego budynków wokół placu Zwycięstwa, powinny one zmierzać do wprowadzenia funkcji usługowych o znaczeniu ogólnomiejskim (np. biurowych, hotelowych, gastronomicznych, wystawienniczo – muzealnych itp.) w połączeniu z funkcją mieszkaniową wielorodzinną. Istotnym warunkiem jest konieczność zlokalizowania odpowiednio dużej i niezbędnej liczby miejsc parkingowych zlokalizowanych pod płytą placu. Lokalizacja ta jest preferowana ze względu na możliwość podziemnego spiętrzenia parkingów oraz braku przestrzeni parkingowej na poziomie placu.

Należy przyjąć następujące wskaźniki ilości miejsc postojowych:

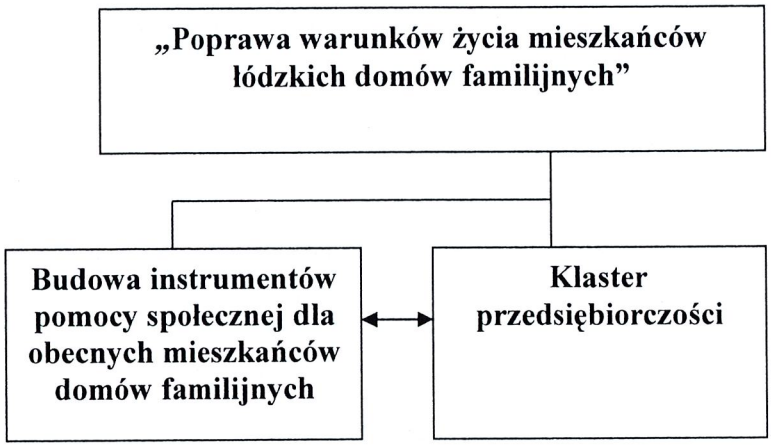
- dla funkcji mieszkaniowej - 1 m-ce/1 mieszkanie
- dla usług handlu - 30 m.p./1000 m^2 p.u.
- dla usług gastronomicznych i kultury - 20 m.p./100 miejsc
- dla usług ogólnomiejskich- 5 m.p./1000m^2 p. u.

Załącznik Nr 4

Konspekt projektu społecznego
„Poprawa warunków życia mieszkańców łódzkich domów familijnych"
w ramach Programu rewitalizacji domów familijnych

Głównym celem Programu rewitalizacji domów familijnych jest poprawa życia mieszkańców poprzez z jednej strony polepszenie ich warunków lokalowych, z drugiej zaś aktywizację zawodową i znalezienie nowych miejsc pracy. Projekt skierowany będzie głównie do osób bezrobotnych i stanowi element uzupełniający Programu rewitalizacji domów familijnych z oddzielnym źródłem finansowania oraz strukturą zarządzania. Czas trwania projektu 2007 – 2012.

Ujęcie graficzne



I ETAP – Przygotowanie realizacji projektu.

Na tym etapie prac nad projektem konieczne będzie przeprowadzenie szczegółowych badań związanych z grupą społeczną zamieszkującą domy familijne. Istotne będzie bowiem poznanie struktury demograficznej przedmiotowej grupy, stanu ich wykształcenia, zatrudnienia, oceny chęci do udziału w projekcie itp. Dodatkowo badania obejmą także infrastrukturę obszarów, na których mają być zlokalizowane lokale mieszkalne uzyskane w drodze zamiany.

Etap ten będzie prowadzony równolegle z czynnościami ubiegania się o zewnętrzne źródła finansowania w postaci dotacji unijnych na realizację projektu. Wynikiem tej części powinna być kompleksowa dokumentacja projektowa, umożliwiająca złożenie wniosku aplikacyjnego o dofinansowanie projektu oraz dokumentacji konkursowej dla podprojektu *Budowa instrumentów pomocy społecznej dla obecnych mieszkańców domów familijnych* oraz *Klastra przedsiębiorczości.* Wszystkie czynności związane z przeprowadzeniem badań ankietowych oraz przygotowaniem dokumentacji konkursowej pozostaną w gestii specjalnie wyznaczonego zespołu realizującego etap I projektu.

II ETAP - Aplikowanie o środki finansowe.

II etap projektu obejmował będzie złożenie wniosku aplikacyjnego oraz podpisanie umowy o dofinansowanie projektu ze środków unijnych.

III ETAP – Realizacja projektu.

Z założenia projekt *Poprawa warunków życia mieszkańców łódzkich domów familijnych* składać się będzie z 3 części składowych:

- podprojektu *Budowa instrumentów pomocy społecznej dla obecnych mieszkańców domów familijnych,* w wyniku którego powstaną narzędzia dotarcia do Beneficjentów oraz ich aktywizacji zawodowej, wdrażane przez organizacje zajmujące się przede wszystkim pośrednictwem pracy oraz zbieraniem, przetwarzaniem i administrowaniem danych na temat poziomu bezrobocia na wybranych obszarach,
- podprojektu *Klaster przedsiębiorczości,* w wyniku którego wykorzystane zostaną istniejące już struktury wspomagające proces aktywizacji zawodowej przez cały czas trwania projektu oraz monitorujące wskaźniki jego skuteczności,
- wsparcia bezpośredniego.

OPIS POSZCZEGÓLNYCH PODPROJEKTÓW

Podprojekt – Budowa instrumentów pomocy społecznej dla obecnych mieszkańców domów familijnych

Cel – podniesienie jakości i efektywności funkcjonowania instytucji działających w obszarze pomocy i integracji społecznej poprzez rozszerzenie realizowanych przez nie usług, poprawę systemu monitorowania i oceny efektywności podejmowanych działań oraz inwestycje w rozwój kwalifikacji i kompetencji kadr.

Typ realizowanych operacji – poszerzanie oferty instytucji pomocy i integracji społecznej w zakresie usług na rzecz aktywizacji zawodowej i społecznej.

Odbiorcy – Powiatowe Urzędy Pracy zlokalizowane na obszarach, na których mają powstać lokale mieszkalne uzyskane w drodze zamiany oraz Urząd Miasta Łodzi i Regionalne Centrum Pomocy Społecznej przy Urzędzie Marszałkowskim w Łodzi. Docelowo – bezrobotni mieszkańcy biorący udział w Programie rewitalizacji domów familijnych.

Podprojekt – Klaster przedsiębiorczości

Cel – wsparcie dla systemu adaptacyjności kadr.

Typ realizowanych operacji – zwiększenie dostępności i poprawa jakości usług świadczonych na rzecz przedsiębiorców oraz osób rozpoczynających działalność gospodarczą poprzez instytucje otoczenia biznesu i instytucje szkoleniowe. Podprojekt komplementarny z podprojektem *Budowa instrumentów pomocy społecznej dla obecnych mieszkańców domów familijnych.*

Odbiorcy –Urząd Miasta Łodzi, instytucje szkoleniowe zrzeszone w ramach Klastra przedsiębiorczości, biura karier zlokalizowane na obszarze, na którym mają powstać

zastępcze lokalne komunalne, agencje pośrednictwa pracy, PUP itp. Docelowo – mieszkańcy biorący udział w Programie rewitalizacji domów familijnych.

Wsparcie bezpośrednie

Cel – podniesienie poziomu aktywności zawodowej oraz zdolności do zatrudnienia osób bezrobotnych i poszukujących pracy (zarówno zarejestrowanych jak i nie zarejestrowanych w PUP) oraz stworzenie warunków dla rozwoju aktywności zawodowej w regionie.

Typ realizowanych operacji:

- **Poprawa dostępu do zatrudnienia oraz wspieranie aktywności zawodowej w regionie poprzez:**

1) szkolenia prowadzące do podniesienia, uzupełnienia lub zmiany kwalifikacji zawodowych
2) staże/przygotowanie zawodowe w miejscu pracy
3) poradnictwo zawodowe i pośrednictwo pracy
4) warsztaty aktywnego poszukiwania pracy
5) opracowanie i rozpowszechnianie informacji o ofertach pracy, możliwości udziału w szkoleniach i stażach oraz innych oferowanych usługach i instrumentach aktywizacji zawodowej

- **Wsparcie oraz promocja przedsiębiorczości i samozatrudnienia poprzez:**

1) wsparcie dla osób zamierzających rozpocząć działalność gospodarczą (w tym na założenie spółdzielni lub spółdzielni socjalnej) poprzez zestaw instrumentów:
   - doradztwo (indywidualne i grupowe) oraz szkolenia umożliwiające uzyskanie wiedzy i umiejętności potrzebnych do założenia i poprowadzenia działalności gospodarczej
   - jednorazowe dotacje na podjęcie własnej działalności gospodarczej lub spółki – o ile wszyscy wspólnicy są osobami rozpoczynającymi działalność gospodarczą
   - wsparcie pomostowe w okresie pierwszych 6 do 12 miesięcy od rozpoczęcia działalności gospodarczej

- **Równość szans dla wszystkich oraz promocję integracji społecznej.**

Odbiorcy – Docelowo – mieszkańcy biorący udział w Programie rewitalizacji domów familijnych.