

Załącznik
do Uchwały nr.....
Rady Miasta Żyrardowa z dnia.....



Gminny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030

Żyrardów, 2020 r./2021 r.

Prezydent Miasta Żyrardowa

Lucjan Krzysztof Chrzanowski



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Fundusz Spójności



Gminny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do 2030 r.
opracowany został przez pracowników Wydziału Rewitalizacji i Rozwoju Urzędu
Miasta Żyrardowa przy współpracy z innymi jednostkami miejskimi i udziale
interesariuszy rewitalizacji.

Spis treści

1.	Wprowadzenie	6
1.1.	Podstawowe uwarunkowania Żyrardowa	6
1.2.	Struktura Gminnego Programu Rewitalizacji.....	8
1.3.	Powiązania Gminnego Programu Rewitalizacji z dokumentami strategicznymi i planistycznymi Miasta Żyrardowa	9
1.3.1.	Powiązania ze Strategią Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025	10
1.3.2.	Powiązania ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa	11
1.3.3.	Powiązania z Programem Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku.....	12
1.3.4.	Powiązania z Programem Ograniczania Niskiej Emisji na terenie Miasta Żyrardowa na lata 2018-2024 (Aktualizacja)	13
1.3.5.	Powiązania z Programem współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2020.....	13
1.3.6.	Powiązania z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021	14
2.	Część diagnostyczna	15
2.1.	Delimitacja obszaru zdegradowanego i rewitalizacji.....	15
2.2.	Charakterystyka obszaru rewitalizacji	21
2.2.1.	Streszczenie pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej	22
2.2.2.	Streszczenie pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej	28
2.2.3.	Streszczenie diagnozy stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań	34
2.2.4.	Streszczenie pogłębionej diagnozy sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa	38
2.2.5.	Streszczenie pogłębionej diagnoza technicznej i zabytkoznawczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa	41

2.2.6. Streszczenie pogłębionej diagnozy w sferze środowiskowej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa	45
2.2.7. Analiza lokalnych potencjałów obszaru rewitalizacji.....	47
3. Część planistyczna	49
3.1. Wizja, misja i cele rewitalizacji.....	49
3.1.1. Wizja obszaru rewitalizacji.....	49
3.1.2. Misja procesu rewitalizacji.....	50
3.1.3. Cele i kierunki działań procesu rewitalizacji	51
3.2. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne	53
3.2.1. Przedsięwzięcia podstawowe	53
3.2.2. Przedsięwzięcia uzupełniające	96
3.2.3. Mechanizmy integrowania przedsięwzięć	102
3.2.4. Szacunkowe ramy finansowe przedsięwzięć rewitalizacyjnych	107
3.3. Planowane do przyjęcia uchwały, narzędzia oraz niezbędne zmiany w uchwałach obowiązujących	107
3.3.1. Specjalna Strefa Rewitalizacji.....	108
3.3.2. Komitet Rewitalizacji.....	108
3.3.3. Lokalny Fundusz Rewitalizacji	108
3.3.4. Zmiany w polityce mieszkaniowej	109
3.3.5. Zmiany w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego	110
3.3.6. Gminny Program Opieki nad Zabytkami	111
3.3.7. Polityka społeczna.....	111
3.4. Kierunki zmian w przestrzeni obszaru rewitalizacji	111
4. Część zarządcza	112
4.1. Struktura zarządzania realizacją Programu	112
4.2. Mechanizmy włączania interesariuszy w proces rewitalizacji.....	115
4.3. Monitoring i ocena wdrażania Programu	120
4.3.1. Harmonogram realizacji, ocena i zmiana Programu	120

4.3.2. Monitoring i ewaluacja Programu	122
Spis rycin.....	126
Spis tabel	126
Spis wykresów.....	126
Spis załączników.....	127

1. Wprowadzenie

Rewitalizacja jest jednym z kluczowych elementów rozwoju miast poprzez przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom oraz stymulowanie rozwoju społecznego i gospodarczego. Rewitalizacja to nie tylko przebudowa lub adaptacja budynków czy remont ciągów komunikacyjnych, ale przede wszystkim rozwiązywanie problemów społecznych, tworzenie warunków do rozwoju przedsiębiorczości, podnoszenie standardów mieszkaniowych oraz poprawa atrakcyjności przestrzeni publicznych. Zintegrowany proces rewitalizacji wymaga dialogu z lokalną społecznością i wszystkimi jej interesariuszami oraz ich bieżącego udziału, także finansowego, w realizacji programu rewitalizacji. Miarą powodzenia działań rewitalizacyjnych jest stopniowe równoważenie wydatków publicznych przez zaangażowanie rzeczowe i finansowe interesariuszy.

1.1. Podstawowe uwarunkowania Żyrardowa

Żyrardów to wyludniająca się 40-tysięczne¹ miasto o bogatej tradycji przemysłowej i unikatowym dziedzictwie kulturowym, położone w województwie mazowieckim, w odległości 45 km od Warszawy i 90 km od Łodzi, będące siedzibą powiatu żyrardowskiego. Jego powierzchnia wynosi 1433 ha. Zgodnie z ideą założycieli Żyrardowa tj. właścicieli zakładów włókienniczych K. Hiellego i K. Dittricha w drugiej połowie XIX wieku w Żyrardowie powstawało „miasto idealne”. Właśnie wtedy wyznaczono główne elementy układu przestrzennego, w pełni wykorzystano walory przyrodnicze, oddzielono funkcję przemysłową od mieszkaniową, zaplanowano dużo terenów zielonych. Nad rzeką Pisią Gągoliną, wzdłuż bocznic kolejowej powstały zabudowania przemysłowe, a po drugiej stronie drogi (dzisiejsza ulica 1 Maja) osada mieszkalna. Całość zrealizowano z charakterystycznej czerwonej cegły. Ulice wyznaczyły regularne bloki zabudowy mieszkalnej otaczające przestrzenie zielone podwórza. Stworzono także liczne obiekty użyteczności publicznej: ochronkę, szkoły, szpital, łaźnię, resursę obywatelską i dom ludowy. Założono park, a w jego okolicy wzniesiono domy dla kadry technicznej i wille dla dyrekcji. W końcu XIX wieku Żyrardów był nie tylko największym producentem lnu w Europie i Rosji, ale też nowoczesnym, unikalnym w skali światowej miastem. Po zniszczeniach, które powstały w wyniku I Wojny Światowej żyrardowski przemysł nigdy już niestety nie powrócił do swojej świetności. W 1916 r. Osada otrzymała prawa miejskie. Włókiennictwo pozostało do końca XX wieku głównym elementem rozwoju miasta, a jego upadek w latach 90. przyczynił się do regresu gospodarczego Żyrardowa i jego degradacji. Do dzisiaj jednak zachował się układ

¹ na koniec 2018 r. liczba mieszkańców Żyrardowa wynosiła 39 992; dla porównania na koniec 2015 r. liczba ta wynosiła 40 901 (źródło: Statystyczne Vademecum Samorządowca, Urząd Statystyczny w Warszawie, 2019).

dziewiętnastowiecznego miasta idealnego i prawie cała zabudowa, co stanowi ogromną wartość zabytkową na skalę europejską, a także jest niezwykle potencjałem miasta do wykorzystania w jego współczesnym rozwoju i rewitalizacji. W 2012 r. zabytkowy układ urbanistyczny XIX-wiecznej Osady Fabrycznej uznany został za Pomnik Historii², w 2017 r. opracowano dla niego Plan zarządzania³, z którego wynika, iż należy tu zachować obecną funkcję mieszkaniową oraz konieczne są szerokie działania remontowe, prowadzone w ramach całościowej koncepcji ochrony i rewitalizacji tej części miasta. Upadek przemysłu w Żyrardowie wpłynął negatywnie nie tylko na stan zabudowy zabytkowej, ale przede wszystkim na lokalny rynek pracy. Bezrobocie niosło za sobą kolejne, pochodne mu, trudności społeczne: znaczne osłabienie więzi społecznych, niski stopień aktywności mieszkańców i ich identyfikowania się z miastem, a także – naturalny w pewnym stopniu, odpływ głównie młodych i wykształconych mieszkańców do stolicy. Likwidacja zakładów Iniarskich wiązała się również z postępującą latami degradacją przestrzeni pofabrycznych. O potrzebie rewitalizacji Żyrardowa, jako sposobie na ożywienie społeczno – gospodarcze uśpionego po likwidacji zakładów Iniarskich miasta, zaczęto rozmawiać już w 2000 r. Zaś w 2004 r. miasto, jako jedyne na Mazowszu, posiadało przygotowany i zatwierdzony program rewitalizacji. Kontynuacją tych działań była przyjęta w 2017 r. aktualizacja Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do 2020 r.⁴ Skala jednak nierozwiązanych problemów oraz chęć dalszego ratowania unikatowego dziedzictwa nadal mobilizuje władze miasta do podejmowania kolejnych zintegrowanych działań rewitalizacyjnych, zapowiedź których znajdujemy w niniejszym **Gminnym Programie Rewitalizacji** (zwanym dalej Programem).

Program powstał w oparciu o dokumenty, rozwiązania i rekomendacje wypracowane w projekcie *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych (2016-2019)*, realizowanym w ramach konkursu ówczesnego Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju (obecnie Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej) *Modelowa Rewitalizacja Miast*, współfinansowanym ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Jego opracowanie poprzedziły szczegółowe analizy i badania prowadzące do wyznaczenia w 2018 r. obszaru zdegradowanego i rewitalizacji. Następnie poświęcono wiele uwagi przygotowaniu wraz z interesariuszami pogłębionej diagnozy, obrazującej w różnych aspektach obszar rewitalizacji, tak aby we właściwy sposób zaprogramować dla niego działania i projekty. Efekty tych prac prezentują opracowania, które stanowią załączniki 1-6 do Programu.

Wdrożenie Programu ma przyczynić się do poprawy aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej miasta i w pełni wykorzystania jego możliwości tkwiących w walorach kulturowych,

² Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 4 stycznia 2012 r. (Dz.U. Nr. 11, poz. 59).

³ Szmygin B., Fortuna-Marek A., Siwek A., 2017, Plan zarządzania pomnikiem historii Żyrardów. Dziewiętnastowieczna osada fabryczna, PKN ICOMOS.

⁴ Program rewitalizacji Miasta Żyrardowa do 2020 r. (aktualizacja), Uchwała nr XXVII/188/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 12 lipca 2016 r.

przyrodniczych i lokalizacyjnych. Zabytkowe centrum miasta jest cennym zabytkiem europejskiej kultury materialnej i ma stanowić fundament przemian społeczno – gospodarczych. **Rewitalizacja w Żyrardowie stanowi szansę na wyprowadzenie ze stanu kryzysowego istotnego dla miasta obszaru, na świadome przenikanie się tu historii z teraźniejszością oraz zachowanie unikatowego dziedzictwa i tożsamości z jednoczesnym uwzględnieniem aktualnych potrzeb lokalnej społeczności.**

1.2. Struktura Gminnego Programu Rewitalizacji

Gminny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030 został przygotowany na podstawie Ustawy z dnia 9 października 2019 r. o rewitalizacji (zwanej dalej Ustawą), z uwzględnieniem *Instrukcji dotyczącej przygotowania projektów rewitalizacyjnych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020 oraz preferencji dla projektów mających na celu przywrócenia ładu przestrzennego*. Struktura dokumentu odpowiada art. 15 ust. 1 Ustawy. Program zawiera w szczególności:

- ✓ opis delimitacji obszaru zdegradowanego i rewitalizacji;
- ✓ szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji oraz analizę jego lokalnych potencjałów;
- ✓ opis powiązań Programu z dokumentami planistycznymi i strategicznymi gminy;
- ✓ wizję obszaru rewitalizacji w 2030 r.;
- ✓ cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służące eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk zdiagnozowanych na obszarze rewitalizacji;
- ✓ opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcjonalnym lub technicznym;
- ✓ mechanizmy integrowania działań oraz przedsięwzięć rewitalizacyjnych;
- ✓ szacunkowe ramy finansowe Programu wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych;
- ✓ opis struktury zarządzania realizacją Programu, wskazanie kosztów tego zarządzania;
- ✓ ramowy harmonogram realizacji Programu;
- ✓ system monitorowania i oceny Programu;
- ✓ określenie niezbędnych zmian w uchwałach, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wraz z późniejszymi zmianami;
- ✓ wskazanie koniecznych do opracowania i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych Miasta Żyrardowa;

- ✓ wskazanie, czy na obszarze rewitalizacji ma zostać ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji wraz ze wskazaniem okresu jej obowiązywania;
- ✓ wskazanie sposobu realizacji Programu w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

1.3. Powiązania Gminnego Programu Rewitalizacji z dokumentami strategicznymi i planistycznymi Miasta Żyrardowa

Program jest dokumentem ściśle powiązany z miejskimi dokumentami planistycznymi i strategicznymi, tj.:

- ✓ Strategią Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do 2025 r.⁵,
- ✓ Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa⁶,
- ✓ Programem Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku⁷,
- ✓ Planem Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Żyrardowa⁸,
- ✓ Programem współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2020⁹,
- ✓ Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021¹⁰.

W chwili przygotowywania Programu dokumenty sektorowe dotyczące rozwiązywania problemów społecznych (polityka społeczna) i ochrony konserwatorskiej (Gminny Program Opieki nad Zabytkami) przestały obowiązywać albo były w trakcie opracowywania.

1.3.1. Powiązania ze Strategią Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025

W polityce miejskiej Strategia Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025 (zwana dalej Strategią) określa długoterminowe cele oraz wytycza ramy i kierunki działań miasta. W rezultacie Strategia jest instrumentem zarządzania koordynującym wszelkie podejmowane plany wykonawcze, do których należy zaliczyć również Program.

⁵ Uchwała Nr XIX/136/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 stycznia 2016 r.

⁶ Uchwała Nr XLIX/413/10 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 września 2010 r.

⁷ Uchwała Nr XXXVII/244/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 grudnia 2016 r.

⁸ Uchwała Nr XVI/93/15 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 24 listopada 2015 r.

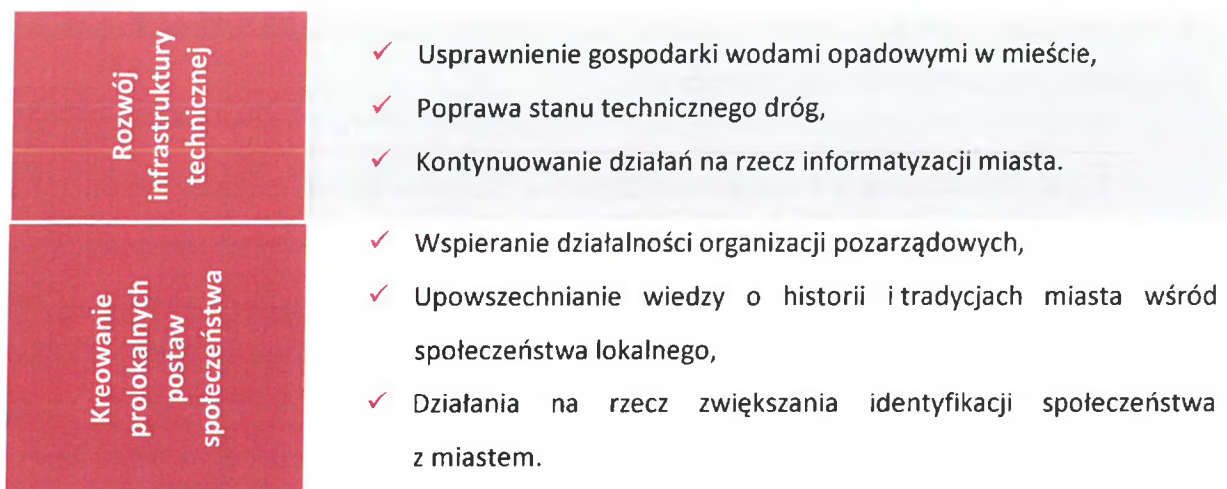
⁹ Uchwała Nr XIX/171/19 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 28 listopada 2019 r.

¹⁰ Uchwała Nr XL/269/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 2 marca 2017 r.

Dokument wykazuje komplementarność ze Strategią w zakresie wszystkich celów strategicznych i przedstawionych celów operacyjnych (tab. 1).

Tab. 1. Wskazanie integralności Gminnego Programu Rewitalizacji z celami Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025

CEL STRATEGICZNY	CEL OPERACYJNY
<p>Ciągła poprawa warunków życia mieszkańców</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poprawa warunków mieszkaniowych, ✓ Stwarzanie warunków dla zapewnienia wysokiego poziomu edukacji na wszystkich etapach kształcenia, ✓ Wspieranie rodzin w samodzielnym wypełnianiu podstawowych funkcji, ✓ Rozwój zintegrowanego systemu aktywizacji i pomocy dla osób starszych oraz niepełnosprawnych, ✓ Poprawa bezpieczeństwa i porządku publicznego, ✓ Wzbogacanie oferty kulturalnej miasta, ✓ Działania na rzecz poprawy stanu zdrowia mieszkańców, ✓ Poprawa stanu środowiska naturalnego w mieście.
<p>Wzmocnienie pozycji Żyrardowa jako znaczącego ośrodka gospodarczego między Warszawą a Łodzią</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prowadzenie prorozwojowej polityki gospodarowania terenami, ✓ Dążenie do zwiększenia udziału działalności usługowo-produkcyjnej w sferze gospodarczej, ✓ Wsparcie sektora MŚP, ✓ Wspieranie rozwoju kapitału ludzkiego dla potrzeb nowoczesnej gospodarki.
<p>Kształtowanie ładu przestrzennego dla potrzeb funkcjonalności i rozwoju społeczno-gospodarczego miasta</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Uporządkowanie i poprawa stanu zagospodarowania zabytkowego centrum miasta przy zachowaniu jego tożsamości i walorów urbanistyczno-architektonicznych.
<p>Podniesienie rangi Żyrardowa jako znaczącego ośrodka turystycznego</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Stworzenie warunków do rozwoju infrastruktury turystycznej.



Źródło: opracowanie własne na podstawie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025

1.3.2. Powiązania ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa

W aktualizacji w 2010 r. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa¹¹ (zwanym dalej Studium) w odniesieniu do poszczególnych terenów określona została polityka kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanowiąca wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalono zarówno zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych obszarów oraz zakres dopuszczalnych zmian i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Wskazane w Studium kierunki w zakresie ochrony konserwatorskiej, kształtowania zabudowy i systemu transportowego miasta wdrażane są przez uchwalane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W chwili opracowywania Programu ok. 151 ha powierzchni obszaru rewitalizacji było objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co stanowiło ok. 90% obszaru. Tereny nie objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w dużej części, mają wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną lub zostały podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu (co wskazano w rozdziale 3.3.5 Zmiany w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego).

W obowiązującym Studium z 2010 r. (które stanowi aktualizację Studium z 1999 r.) nie wskazano wprost obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji. Odnosząc się jednak do działań rewitalizacyjnych podejmowanych przez Miasto na podstawie obowiązujących od 2004 r. programów rewitalizacji oraz wyznaczonego w 2018 r. obszaru rewitalizacji obecne Studium

¹¹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa przyjęty Uchwałą Rady Miasta Żyrardowa Nr XLIX/413/10 z dn. 30 września 2010 roku.

utraciło na swojej aktualności, zakres jego aktualizacji wskazano w rozdziale 3.3.5. Zmiany w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

1.3.3. Powiązania z Programem Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku

Dokumentem strategicznym w Żyrardowie, zawierającym identyfikację problemów i ocenę stanu środowiska jest Program Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku (zwany dalej Programem Ochrony). Określone kierunki i cele kształtują politykę środowiskową oraz wyznaczają priorytetowe zadania w tej sferze dla miasta. Rewitalizacja, jako kompleksowy i zintegrowany proces, kompatybilna jest również ze wskazanymi celami i kierunkami określonymi w Programie Ochrony (tab. 2).

Tab. 2. Wskazanie integralności Gminnego Programu Rewitalizacji z celami i kierunkami Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku

CEL	KIERUNKI
Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Poprawa jakości wód powierzchniowych i podziemnych.
Ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Czynna ochrona pomników przyrody, ✓ Promocja walorów przyrodniczych i zrównoważony rozwój turystyki, ✓ Dalszy rozwój obszarów zielonych oraz utrzymanie terenów już istniejących.
Podniesienie świadomości ekologicznej mieszkańców miasta	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pobudzenie u mieszkańców odpowiedzialności za otaczające środowisko i wyeliminowanie negatywnych zachowań.

Źródło: opracowanie własne na podstawie Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku.

1.3.4. Powiązania z Programem Ograniczania Niskiej Emisji na terenie Miasta Żyrardowa na lata 2018-2024 (Aktualizacja)

Program Ograniczania Niskiej Emisji na terenie Miasta Żyrardowa na lata 2018-2024 (Aktualizacja) (zwany dalej PONE) określa działania mające przyczynić się do zmniejszenia emisji CO₂, zwiększenia zużycia energii z odnawialnych źródeł energii oraz ograniczenia zużycia energii finalnej. Celem realizacji założeń jest poprawa jakości i warunków życia mieszkańców poprzez m.in. redukcję emisji gazów cieplarnianych. Poszczególne cele wskazane w PONE i proces rewitalizacji ściśle ze sobą korespondują, w szczególności w zakresie:

- ✓ uświadamiania mieszkańcom miasta zagrożeń środowiskowych wynikających z prowadzenia nieracjonalnej gospodarki energetycznej w budynkach poprzez akcję informacyjną,
- ✓ wskazania korzyści ekonomicznych z eksploatacji nowoczesnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych,
- ✓ wytworzenia mechanizmu zachęt finansowych dla przyspieszenia procesu modernizacyjnego (pod względem energetycznym) w budynkach.

1.3.5. Powiązania z Programem współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2020

W Programie współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi na rok 2020 (zwanym dalej Programem współpracy) określono najważniejsze zasady kooperacji samorządu z III sektorem. Oprócz zakresu i formy współdziałania wskazano w nim priorytetowe zadania zlecane do realizacji organizacjom pozarządowym.

Należy jednocześnie podkreślić, że prowadzenie rewitalizacji z pominięciem III sektora jest wręcz niemożliwe. Zaangażowanie organizacji pozarządowych wspomaga aktywację społeczną, a tym samym wspiera rozwiązywanie problemów obszaru zdegradowanego. Proces rewitalizacji wpisuje się w założenia i cele Programu współpracy, w szczególności w zakresie:

- ✓ Celu głównego: budowanie i umacnianie partnerstwa pomiędzy samorządem, a organizacjami pozarządowymi w rozpoznawaniu i zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz wzmocnieniu roli aktywności obywatelskiej w rozwiązywaniu problemów lokalnych.
- ✓ Celów szczegółowych:
 - 1) wspieranie inicjatyw obywatelskich,
 - 2) poprawa jakości życia poprzez pełniejsze zaspokojenie potrzeb społecznych mieszkańców Żyrardowa,

- 5) integracja organizacji lokalnych realizujących zadania publiczne,
- 6) wzmocnienie potencjału organizacji pozarządowych oraz rozwój wolontariatu,
- 7) zagospodarowanie czasu wolnego dzieciom i młodzieży,
- 8) tworzenie warunków do zwiększania aktywności społecznej mieszkańców Miasta.

Współpraca Miasta z organizacjami pozarządowymi w zakresie rewitalizacji została wzmocniona w trakcie realizacji projektu pn. *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych*. W 2017 r. podjęto działania na rzecz wzmocnienia kapitału III sektora poprzez organizację szkoleń i warsztatów z prowadzenia wydarzeń animacyjnych dla lokalnej społeczności. Następnie w ramach projektu zorganizowano konkurs ofert, który z jednej strony miał za zadanie aktywizację żyrdowskich organizacji pozarządowych. Z drugiej zaś strony dzięki lokalnym liderom w strukturach NGO's następowało ożywienie społeczne i kulturalne wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji. Pozytywne doświadczenia skutkowały tym, że w kolejnych latach powtarzany jest konkurs ofert dla organizacji pozarządowych w zakresie rewitalizacji.

1.3.6. Powiązania z Wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Żyrardów na lata 2017-2021 (zwany dalej PGMZG) określa zasady i cele prowadzonej przez miasto polityki mieszkaniowej. Wskazuje liczbę komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność gminy i wspólnot mieszkaniowych, zarządzanych przez PGM Sp. z o. o. i innych zarządców. Założenia procesu rewitalizacji i cele PGMZG są spójne, w szczególności w zakresie:

- ✓ intensyfikacji sprzedaży lokali mieszkalnych i przeznaczenia pozyskanych z tego tytułu środków na potrzeby remontowe, np. na adaptację pomieszczeń na lokale socjalne,
- ✓ pozyskiwanie lokali socjalnych w drodze: przekształceń lokali komunalnych o niskich standardach technicznych na lokale socjalne, budowę lokali socjalnych w oparciu o środki gminne oraz pozyskane środki zewnętrzne,
- ✓ konieczność wyłączenia lokali mieszkalnych z użytkowania ze względu na zły stan techniczny,
- ✓ kontynuacja, w miarę możliwości finansowych Gminy, programu budowy mieszkań komunalnych, mieszkań w formule TBS Sp. z o. o. z prawem zasiedlania na zasadach ustalanych przez właściciela spółki.

2. Część diagnostyczna

2.1. Delimitacja obszaru zdegradowanego i rewitalizacji

Na potrzeby wyznaczenia obszaru zdegradowanego i rewitalizacji dokonano podziału miasta na modularne jednostki analityczne - heksagony (952) o długości boku 80 m. Następnie wybrano z nich jednostki zamieszkałe (513), w tym te zamieszkiwane przez więcej niż 30 osób (291), dla których przeprowadzono szczegółową analizę natężenia negatywnych zjawisk w sferach społecznej i gospodarczej w wybranych dla specyfiki Żyrardowa 26 wskaźnikach (tab. 3)¹². Następnie wyliczony został współczynnik korelacji oraz przeprowadzono normalizację zmiennych wskaźników za pomocą standaryzacji. Wskaźnik syntetyczny wskazał stan kryzysowy w centralnej części Żyrardowa (ryc. 1).

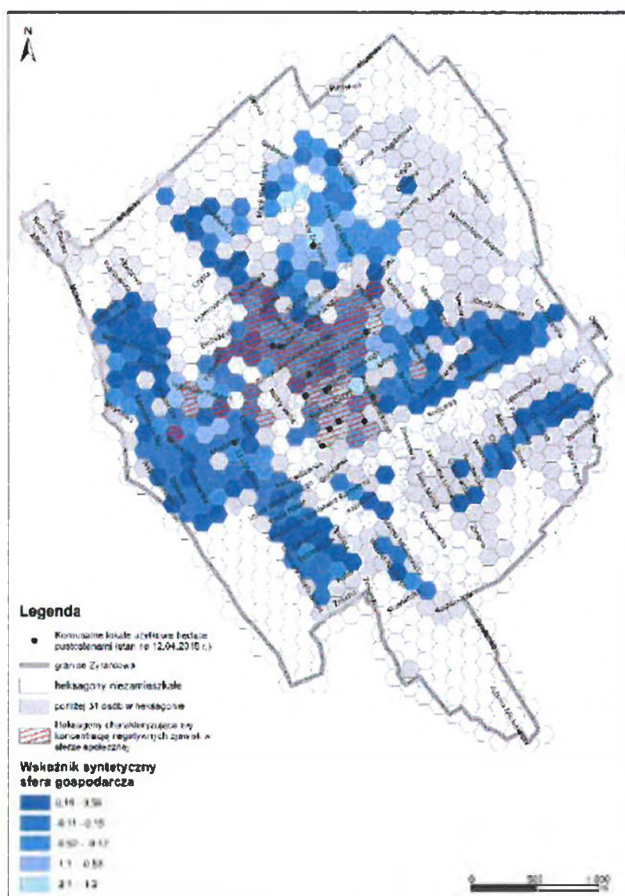
Tab. 3. Lista wskaźników wykorzystanych w analizie koncentracji negatywnych zjawisk w sferach społecznej i gospodarczej

Zjawisko	Wskaźnik
Bezrobocie	Liczba bezrobotnych w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
	Liczba bezrobotnych kobiet w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
	Liczba długotrwale bezrobotnych w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
	Liczba bezrobotnych z wykształceniem gimnazjalnym lub niższym w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
	Liczba bezrobotnych poniżej 30 roku życia w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
	Liczba bezrobotnych powyżej 50 roku życia w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym
Ubóstwo	Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców
	Suma przyznanych świadczeń w zakresie pomocy społecznej w heksagonie
	Suma zadłużeń lokali mieszkalnych komunalnych w heksagonie
	Liczba dzieci i młodzieży korzystających z dożywiania w heksagonie
Bezpieczeństwo	Średnia liczba przestępstw w heksagonie
	Średnia liczba czynów karalnych nieletnich w heksagonie
	Liczba Niebieskich Kart w heksagonie
	Średnia liczba wykroczeń odnotowanych przez Straż Miejską w heksagonie
	Liczba interwencji Straży Pożarnej w heksagonie
Poziom edukacji	Średni wynik z egzaminu gimnazjalnego w heksagonie (wg rejonów szkół)
	Średni wynik z egzaminu szóstoklasisty w heksagonie (wg rejonów szkół)
Kapitał społeczny	Frekwencja wyborcza – na podstawie wyborów do Sejmu i Senatu
	Frekwencja wyborcza – na podstawie wyborów samorządowych
	Średnia liczba uczniów uczestniczących w zajęciach pozalekcyjnych w heksagonie
	Liczba NGO na 1000 mieszkańców

¹² Załącznik nr 2 do uchwały NRLIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa.

Obciążenie demograficzne	Wskaźnik obciążenia demograficznego
Poziom przedsiębiorczości	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców
	Liczba zawieszonych i wykreślonych podmiotów na 1000 mieszkańców
	Liczba nowopowstałych podmiotów gospodarczych w latach 2014-2016 r.
	Lokalizacja pustostanów – komunalnych lokali użytkowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie Załącznika nr 2 do uchwały NRLIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa.



Ryc. 1. Rozmieszczenie wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej i gospodarczej na terenie Żyrardowa
Źródło: Uchwała nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa

Bazując na diagnozie delimitacyjnej w sferach społecznej i gospodarczej należy wskazać najważniejsze problemy, które współwystępują ze sobą:

- **Dziedziczenie biedy i problemów społecznych** – jak wykazano znaczną grupę mieszkańców obszaru kryzysowego stanowią dzieci i młodzież, dlatego tak ważne jest zaplanowanie działań, które uchronią je przed negatywnymi skutkami bezrobocia i ubóstwa obecnych w ich rodzinach. W wielu przypadkach młode pokolenie powiela wzorce poprzednich pokoleń.
- **Niski stopień aktywizacji społecznej mieszkańców** – osoby na co dzień borykające się z problemami społecznymi zwykle nie uczestniczą aktywnie w życiu lokalnej społeczności. Przyczyną tego stanu może być, już wspomniana, marginalizacja osób ubogich i bezrobotnych oraz

ich rodzin. W tym aspekcie ważne jest również zwiększenie roli i potencjału do działania organizacji pozarządowych, które obecnie w niewystarczającym stopniu włączają się w działania na rzecz aktywizacji społecznej.

- **Niski poziom aktywizacji zawodowej mieszkańców** – jednym z najpoważniejszych zdiagnozowanych problemów społecznych jest bezrobocie wynikające z bierności, ale także niewystarczających kwalifikacji i umiejętności.

Równocześnie przygotowywano diagnozę miasta w sferach przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej i technicznej¹³, w których dokonano analizy następujących negatywnych zjawisk:

- niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną lub jej złego stanu technicznego,
- braku dostępu do podstawowych usług lub ich niskiej jakości,
- niedostosowania rozwiązań urbanistycznych do zmieniających się funkcji obszaru,
- niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej,
- niedoboru lub niskiej jakości terenów publicznych,
- przekroczenia standardów jakości środowiska,
- degradacji stanu technicznego obiektów budowlanych, w tym o przeznaczeniu mieszkaniowym.

Przeanalizowano zjawiska, dla których możliwa była identyfikacja obszarów kryzysowych. A następnie przeniesiono je na opracowania kartograficzne i nałożono na obszar wyznaczony jako kryzysowy w sferze społecznej w mieście. Pozwoliło to na wskazanie obszaru zdegradowanego znajdującego się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz w przynajmniej jednej spośród pozostałych sfer tj. gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i zabytkoznawczej. Poza elementami wskazanymi w Ustawie uwzględniona została również w dużej mierze specyfika Żyrardowa, a mianowicie przemysłowy charakter miasta, istniejący zabytkowy układ urbanistyczny świadczący o unikalności tego miejsca i będący wynikiem istniejącego na przełomie XIX i XX wieku miastotwórczego czynnika, jakim był rozwijający się przemysł włókienniczy. Cennym źródłem informacji dla tej części diagnozy stał się także opracowany w 2017 r. przez przedstawicieli PKN ICOMOS Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów Dziewiętnastowieczna Osada Fabryczna¹⁴.

Wykonana analiza negatywnych zjawisk w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i środowiskowej wskazała jak w mieście kształtuje się sytuacja dotycząca dostępu do podstawowych usług

¹³ Załącznik nr 3 do uchwały NRLIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa.

¹⁴ Szymgin B., Fortuna-Marek A., Siwek A., 2017, Plan zarządzania pomnikiem historii Żyrardów. Dziewiętnastowieczna osada fabryczna, PKN ICOMOS.

społecznych, poziomu obsługi komunikacyjnej czy istnienia terenów zieleni. Problemy, które się tu ujawniły to **niewystarczający dostęp do placówek przedszkolnych oraz nierównomierne rozłożenie placówek POZ na terenie miasta**. Zwrócono uwagę na kształtowanie się przestrzeni urbanistycznych i ich degradację. Istotnym elementem analizy okazały się być także dane dotyczące jakości środowiska, w szczególności **zanieczyszczenia powietrza**. Sprawdzone, czy w heksagonach, które są zdegradowane w sferze społecznej występują także zjawiska świadczące o stanie kryzysowym w sferze przestrzenno-funkcjonalnej takie jak: całodobowe przekroczenia stężenia PM10, roczne przekroczenia stężenia PM2,5, wynikające z nadmiernego ruchu kołowego) czy niewystarczająca dostępność do usług społecznych.

W sferze technicznej odniesiono się natomiast m.in. do stanu technicznego zasobu komunalnego, gdyż stanowi on ważne ogniwo pomocy dla uboższych mieszkańców miasta. Jako problematyczne zdiagnozowano tu: **występowanie budynków będących częścią zasobu komunalnego potrzebujących pilnego remontu, wysoki odsetek lokali komunalnych bez łazienki w ogóle lokali komunalnych, niska średnia powierzchnia lokalu komunalnego mieszkalnego**.

Dodatkowo na analizy negatywnych zjawisk w sferach funkcjonalno – przestrzennej, środowiskowej i technicznej nałożono ich miejsca występowania na mapę lokalizacji zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków – ze względu na zachodzącą ich stopniową degradację, a także na stanowienie przez nie potencjału, który może być pomocny przy prowadzeniu kompleksowego procesu rewitalizacji. Ważnym elementem, który został wzięty pod uwagę były również granice Pomnika Historii –XIX-wieczna Osada Fabryczna.

Z uwagi na prowadzenie analiz na siatce heksagonalnej, której położenie nie jest dostosowane do granic działek ewidencyjnych, budynków czy ciągów komunikacyjnych zdecydowano się na poprowadzenie granic obszaru zdegradowanego nawiązujących do realnie istniejącego układu urbanistycznego. Granice obszaru zdegradowanego zostały wyznaczone, tak aby wchodziły w nie kwartały zabudowy, w których choć część terenu należała do heksagonów cechujących się stanem kryzysowym. Zdecydowano się uwzględnić przy wyznaczaniu obszaru zdegradowanego na kwartały zabudowy z tego względu, że są to podstawowe, zamknięte, wydzielone przez ciągi komunikacyjne bądź inne granice np. naturalne (rzeka, teren zieleni) niewielkie obszary w tkance miejskiej. Po przeprowadzeniu w/w szczegółowych badań i analiz oraz konsultacji społecznych (przy użyciu różnych form, w tym m.in.: organizacji spotkania otwartego, punktu konsultacyjnego, spaceru badawczego, zbierania uwag w formie ustnej, papierowej i elektronicznej, uruchomienia narzędzia elektronicznego „geoankiety”) w dniu 30 sierpnia 2018 r. Rada Miasta Żyrardowa podjęła Uchwałę Nr LIX/456/18 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Granice obydwu obszarów tj. zdegradowanego i rewitalizacji są tożsame (ryc. 2) (tab. 4). Potwierdzenie spełnienia przez obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji ustawowych przesłanek

ich wyznaczenia określa „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa”, która stanowi załącznik nr 2 i 3 do w/w uchwały delimitacyjnej.



Ryc. 2. Obszar rewitalizacji Miasta Żyrardowa – na tle miasta oraz widok przybliżony
 Źródło: Uchwała nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa

Tab. 4. Zakres obszaru rewitalizacji

Nazwa ulicy		Numeracja
	1 Maja	Strona parzysta od nr 4 do 108b Strona nieparzysta od nr 5 do 63e
	Aleja Niepodległości	Wszystkie numery
	Aleja Partyzantów	Wszystkie numery
	Armii Krajowej	Wszystkie numery
	Bankowa	Wszystkie numery
	Bielnikowa	Wszystkie numery
	Bohaterów Warszawy	36, 34
Gen. Leopolda	Cehaka	Strona parzysta od nr 6 do 28
Władysława	Choińskiego	Wszystkie numery
Fryderyka	Chopina	Strona parzysta od nr 2 do 10 b Strona nieparzysta od nr 1 do 17
	Ciasna	Wszystkie numery
	Cicha	Wszystkie numery
Jana	Dekerta	Wszystkie numery
Karola	Dittricha	Wszystkie numery
	Drukarska	Wszystkie numery
	Działkowa	Strona nieparzysta od nr 1 do 21
	Farbiarska	Strona parzysta 2 - 8
Karola	Hiellego	Wszystkie numery
	Jasna	Wszystkie numery
	Kamienna	Wszystkie numery
	Kasztanowa	Strona nieparzysta od nr 11a do 17
Jana	Kilińskiego	Strona parzysta od nr 20 do 48 Strona nieparzysta od nr 17 do 39

	Kościelna	Wszystkie numery
Tadeusza	Kościuszki	Strona parzysta od nr 16a do 36 Strona nieparzysta od nr 13 do 47
	Kwiatowa	Nr 3a
	Legionów Polskich	Strona parzysta od nr 38 do 52
	Leszno	Strona parzysta od nr 18 do 52 Strona nieparzysta od nr 3 do 27
Bolesława	Limanowskiego	Strona parzysta od nr 2 do 56 Strona nieparzysta od nr 13a do 51h
	Lniany Zaulek	Wszystkie numery
	Lniarska	Wszystkie numery
Henryka hr	Łubieńskiego	Wszystkie numery
Waleriana	Łukasińskiego	Wszystkie numery
	Mały Rynek	Wszystkie numery
Romualda	Mielczarskiego	Wszystkie numery
	Miodowa	Strona parzysta od nr 6 do 22 Strona nieparzysta od nr 1a do 3
Józefa	Mireckiego	Strona parzysta od nr 52 do 72a Strona nieparzysta od nr 75 do 103
Stanisława	Moniuszki	49, 51, 53a, 53b, 53c, 53d, 53e
	Mostowa	Strona parzysta od 2 do 8b
Gabriela	Narutowicza	Wszystkie numery
	Nowy Świat	Wszystkie numery
Stefana	Okrzei	Strona parzysta od nr 4 do 54b Strona nieparzysta od nr 5 do 55
Michała	Ossowskiego	Strona parzysta od nr 14 do 28 Strona nieparzysta od nr 5 do 35
	Parkowa	Wszystkie numery
	Piękna	Strona parzysta od nr 14a do 52 Strona nieparzysta od nr 7a do 27
	Plac Jana Pawła	1, 2, 3, 5, 6, 7
	Polna	Wszystkie numery
	POW	Wszystkie numery
	Przedszkolna	Wszystkie numery
	Przemysłowa	Strona nieparzysta
	Radziwiłowska	1, 3, 4-6
	Rodzinna	Wszystkie numery
Henryka	Sienkiewicza	Wszystkie numery
	Skwer RUUKKI	
Stanisława	Stawińskiego	Wszystkie numery
Juliusza	Słowackiego	Strona nieparzysta od nr 3a do 21
	Spokojna	Strona parzysta od nr 28 do 42 Strona nieparzysta od nr 3 do 13
Księżda Stanisława	Staszica	Wszystkie numery
	Strażacka	Wszystkie numery
	Szpitalna	Wszystkie numery
Borucha	Szulmana	Wszystkie numery
Księżda Piotra	Ściegiennego	Wszystkie numery
	Środkowa	Strona parzysta od nr 46 do 50 Strona nieparzysta od nr 33 do 55
Ludwika	Waryńskiego	Strona parzysta od nr 12 do 50 Strona nieparzysta od nr 1 do 25
	Wiejska	Wszystkie numery
	Wierzbowa	Wszystkie numery

	Wspólna	Wszystkie numery
Piotra	Wysockiego	Wszystkie numery
Stanisława	Wyspiańskiego	Wszystkie numery
Ks. Prym. Stefana	Wyszyńskiego	Wszystkie numery
	Żabia	Wszystkie numery
	Żakardowa	Wszystkie numery
Stefana	Żeromskiego	Strona parzysta od nr 2 do 12c Strona nieparzysta od nr 1 do 3

Źródło: Opracowanie własne

Wyznaczony obszar rewitalizacji zajmuje 168,31 ha, czyli **11,86%** powierzchni miasta. W okresie delimitacji obszaru zamieszkiwało go 10 391 osób (stan na 31.12.2016 r.), co stanowiło **27,04%** mieszkańców Żyrardowa. Granice obszaru rewitalizacji obejmują centralną część Żyrardowa. Jego struktura funkcjonalno-przestrzenna jest zróżnicowana. W granicach obszaru wyróżnia się teren uznany za pomnik historii pn. *Żyrardów – XIX-wieczna osada fabryczna*, który obejmuje ówczesne zabudowania fabryczne, osiedle robotnicze i willowe, obiekty użyteczności publicznej oraz park. Ponadto w granicach obszaru rewitalizacji znajduje się zabudowa kamienicowa, blokowa, a także jednorodzinna powstała w różnych okresach rozwoju miasta.

2.2. Charakterystyka obszaru rewitalizacji

W 2019 r. wykonano pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji na potrzeby opracowania Programu zgodnie z art. 15. ust. 1 pkt 1 Ustawy o rewitalizacji. Zapis ten wyraźnie wskazuje, że dokument powinien zawierać „szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji obejmującą analizę negatywnych zjawisk i lokalnych potencjałów występujących na terenie tego obszaru”. Szczegółową charakterystykę wykonano dla obszaru rewitalizacji przyjętego uchwałą nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Składają się na nią:

- ✓ Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej (załącznik nr 1),
- ✓ Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej (załącznik nr 2),
- ✓ Diagnoza stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań (załącznik nr 3);
- ✓ Pogłębiona diagnoza sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa (załącznik nr 4),
- ✓ Pogłębiona diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa (załącznik nr 5),

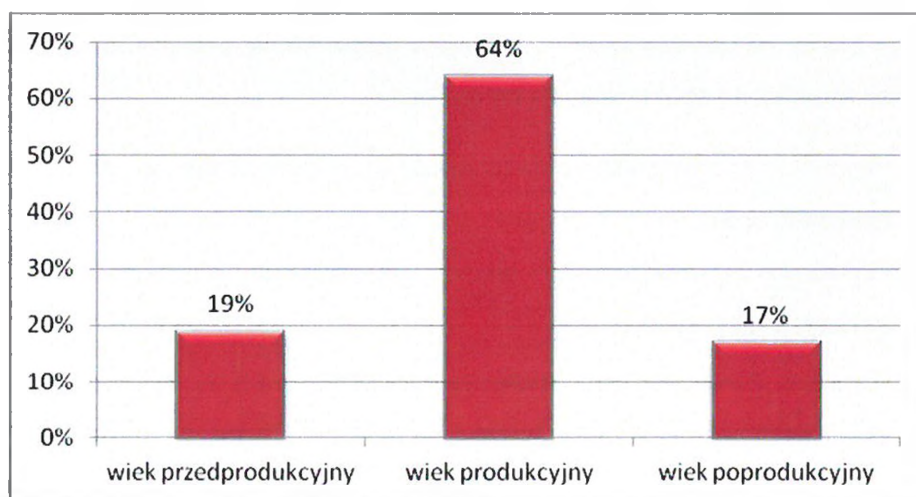
- ✓ Pogłębiona diagnoza w sferze środowiskowej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa (załącznik nr 6),
- ✓ Analiza potencjałów obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa.

Szczegółowe diagnozy obszaru rewitalizacji wykonano w oparciu o dane ilościowe i jakościowe. Zostały one zebrane na podstawie pogłębionych wywiadów indywidualnych, wywiadów grupowych, badań ankietowych (PAPI), inwentaryzacji urbanistycznej i architektonicznej oraz analizy baz danych i kwerendy. Szerokie spektrum wykorzystanych metod i narzędzi pozwoliło na dokładną diagnozę wyznaczonego obszaru rewitalizacji we wszystkich analizowanych sferach i wskazanie nie tylko problemów, ale co najistotniejsze dla programowania rewitalizacji ich przyczyn i skutków.

Niejednorodność obszaru rewitalizacji podkreślona została przez złożoność występujących problemów i ich współwystępowania w różnych sferach. Często problemy w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem zachwiania wartości społecznych. Złożoność i warstwowość czekających wyzwań mieszkańców i innych interesariuszy została zdiagnozowana na podstawie przeprowadzonych badań, a następnie przedstawiona w opracowanej pogłębionej charakterystyce obszaru rewitalizacji.

2.2.1. Streszczenie pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej

Na obszarze rewitalizacji zameldowanych jest 10 3913 osób, co stanowi 27,04% mieszkańców Żyrardowa. Wśród nich 64% mieszkańców jest w wieku produkcyjnym, natomiast odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym jest do siebie zbliżony (wyk. 1).



Wyk. 1. Struktura wieku mieszkańców obszaru rewitalizacji Żyrardowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego i Spraw Obywatelskich w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Ponad połowa osób zamieszkuje obszar rewitalizacji od urodzenia albo ponad 15 lat. Pomimo różnic demograficzno-społecznych mieszkańcy na ogół wyrażają się pozytywnie o swoim miejscu zamieszkania. Wpływ na to ma położenie obszaru w centralnej części miasta, co skutkuje m.in. dobrą dostępnością do usług użyteczności publicznej i komunikacji publicznej.

Podczas przeprowadzonych badań ankietowych mieszkańcy deklarowali w większości wykształcenie zasadnicze zawodowe i średnie. Osób posiadających wykształcenie podstawowe i wyższe zamieszkałych na obszarze rewitalizacji jest znacznie mniej. Nieznaczny odsetek mieszkańców nie posiada żadnego wykształcenia.

Zdiagnozowano, że do istotnych, negatywnych zjawisk w sferze społecznej skoncentrowanych na obszarze rewitalizacji należą: dziedziczenie biedy i problemów społecznych, niski stopień aktywizacji społecznej i zawodowej mieszkańców. Odnosząc się do poszczególnych kwestii warto zauważyć, że zjawisko dziedziczenia biedy i problemów społecznych skutkuje uzależnieniem od pomocy społecznej. Młodsze pokolenia często przejmują te negatywne wzorce, które w konsekwencji prowadzą do większego przyzwolenia na czyny zabronione (tj. kradzieże, akty wandalizmu). Ponadto zidentyfikowano w obszarze kryzysowym niski poziom aktywizacji zawodowej mieszkańców, przez co rozumie się stosunkowo duży odsetek osób bezrobotnych. Spowodowane jest to biernością, korzystaniem z wysokich świadczeń społecznych, a także brakiem wystarczających umiejętności lub kwalifikacji zawodowych. W konsekwencji osoby borykające się z problemami społecznymi nie biorą aktywnego udziału w życiu lokalnej społeczności.

Stwierdzenie wcześniej wymienionych problemów na obszarze objętym kryzysem wymagało wykonania pogłębionych badań na obszarze rewitalizacji w sferze społecznej. W szczególności podjęto problematykę bezrobocia, ubóstwa, uzależnień, poziomu edukacji i kapitału społecznego.

Metodologia

Zastosowano kilka metod badawczych, aby pogłębić wiedzę na temat przyczyn i skutków występujących problemów społecznych. W tym celu przeprowadzono analizę desk reserch (analiza istniejących i dostępnych danych) na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta Żyrardowa i jednostek miejskich (tj. Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, szkoły podstawowe), Komendy Powiatowej Policji w Żyrardowie, Powiatowego Urzędu Pracy oraz z Banku Danych Lokalnych GUS.

Ponadto zastosowano metody bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami obszaru rewitalizacji. Najpierw przeprowadzono wywiad bezpośredni kwestionariuszowy z osobami zamieszkałymi analizowany obszar w ich gospodarstwie domowym. Próba miała charakter losowy, jednocześnie uwzględniając takie zmienne jak płeć i wiek. Założono, że wielkość próby powinna być nie mniejsza niż 2 100. W konsekwencji przeprowadzono 2 148 wywiadów kwestionariuszowych, co

stanowi 21% populacji obszaru rewitalizacji. W badaniu poruszono przede wszystkim zagadnienia takie jak:

- ✓ warunki mieszkaniowe
- ✓ jakość życia na obszarze rewitalizacji,
- ✓ relacje z sąsiadami,
- ✓ problemy występujące na obszarze rewitalizacji,
- ✓ uczestnictwo w życiu społecznym i kulturalnym,
- ✓ ocena świadczonych na obszarze rewitalizacji usług i handlu.

Celem pogłębienia badań kwestionariuszowych przeprowadzono 8 zogniskowanych wywiadów grupowych. Wybrano społeczności, dla których istotną kwestią jest zagospodarowanie przestrzeni, tj.: seniorzy, młode matki, dzieci i młodzież. Ponadto objęto badaniem również grupy osób reprezentujące instytucje i organizacje mające wpływ na działania podejmowane w obszarze rewitalizacji, tj. instytucje kultury, Urząd Miasta Żyrardowa, zespół ds. rewitalizacji. Do głównych podejmowanych tematów należały:

- ✓ mocne i słabe strony obszaru rewitalizacji,
- ✓ problemy społeczne występujące na obszarze rewitalizacji – ich przyczyny i skutki,
- ✓ główne grupy społeczne korzystające ze wsparcia na obszarze rewitalizacji,
- ✓ aktywność społeczna mieszkańców,
- ✓ więzi międzypokoleniowe,
- ✓ oferta spędzania czasu wolnego,
- ✓ pozalekcyjna oferta zajęć, wspieranie uczniów przez szkoły,
- ✓ relacje między uczniami,
- ✓ zagospodarowanie przestrzeni, dostosowanie do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych,
- ✓ rola poszczególnych instytucji w procesie rewitalizacji.

Z przedstawicielami podmiotów działających na obszarze rewitalizacji przeprowadzono 15 wywiadów indywidualnych. Wybrano osoby, które mają bezpośredni kontakt z mieszkańcami obszaru rewitalizacji, czyli: proboszcz parafii, pracownik MOPS, dyrektor PUP, dyrektor PCPR, pielęgniarzka środowiskowa, przedstawiciel policji, dyrektorzy szkół podstawowych i przedszkoli, asystenci rodziny, kurator sądowy i Miejski Konserwator Zabytków. Podczas wywiadów poruszano kwestie związane m.in. z:

- ✓ problemami społecznymi występującymi na obszarze rewitalizacji – ich przyczyny i skutki,
- ✓ jakością i dostępnością do usług oraz punktów handlowych,
- ✓ poczuciem bezpieczeństwa,

- ✓ warunkami do prowadzenia działalności społecznej i kulturalnej,
- ✓ uczestnictwem w życiu kulturalnym i społecznym mieszkańców obszaru rewitalizacji,
- ✓ ofertą spędzania czasu wolnego i miejscami spotkań,
- ✓ opieką zdrowotną i pomocą społeczną, usługami opiekuńczymi,
- ✓ jakością życia mieszkańców, warunkami lokalowymi, zagospodarowaniem otoczenia.

Uzupełnienie wcześniej wymienionych badań stanowiła organizacja spacerów badawczych i mobilnych punktów konsultacyjnych, podczas których każda osoba zainteresowana mogła wziąć udział i podzielić się swoją opinią na dany temat. Przeprowadzono 4 spacerów badawczych, podejmujące tematykę: bezpieczeństwa, jakości i dostępności lokali usługowych i handlowych oraz zagospodarowania podwórek. W ramach mobilnych punktów konsultacyjnych mieszkańcy mieli możliwość zaopiniowania granic obszaru rewitalizacji, a także przekazać sugestie dot. występujących problemów oraz ich przyczyn i skutków.

Część diagnostyczna

Jednym z najistotniejszych problemów zidentyfikowanych na obszarze rewitalizacji jest **ubóstwo**, z którego wynika wysoki odsetek osób korzystających z **pomocy społecznej**. Zgodnie z danymi MOPS, najczęstszymi powodami korzystania ze świadczeń z pomocy społecznej jest: bezrobocie, niepełnosprawność, ubóstwo oraz bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych. W przypadku bezrobocia zwrócono szczególną uwagę na trzy aspekty:

- ✓ rosnącą liczbę osób długotrwale bezrobotnych,
- ✓ wysoki odsetek niewykształconych bezrobotnych powyżej 55 roku życia,
- ✓ rosnącą liczbę bezrobotnych kobiet, co związane jest m.in. z brakiem wystarczająco rozwiniętych usług opiekuńczych oraz oferowanymi świadczeniami pomocy społecznej, w tym wynikającymi z programów rządowych niezachęcających do podejmowania aktywności zawodowej.

Kolejną analizowaną kwestią był **problem niepełnosprawności**, który w większym stopniu dotyczy osób starszych oraz osób upośledzonych umysłowo/intelektualnie. Wśród tej grupy społecznej główne zidentyfikowane problemy związane były z niewystarczającą jakością i dostępnością do usług opiekuńczych, barierami architektonicznymi, w tym trudnościami z dostosowaniem swojego mieszkania (często w zasobie zabytkowym) do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych oraz z problemami z wejściem na rynek pracy przez młode osoby niepełnosprawne.

Kolejny czynnik wskazywany jako powód korzystania z pomocy społecznej to **bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych**. Ten aspekt został potraktowany szerzej, gdyż na terenie

obszaru rewitalizacji zauważalne są przejawy dysfunkcyjności części rodzin, co skutkuje występowaniem różnych problemów wśród dzieci i młodzieży, rosnącą liczbą dzieci trafiających do pieczy zastępczej, a także obejmowanie młodych ludzi dozorem kuratora sądowego.

Analiza zjawiska **ubóstwa** pozwoliła stwierdzić, że w większym stopniu narażone są na nie osoby bezrobotne, posiadające rodziny wielodzietne oraz samotne osoby starsze i osoby niepełnosprawne niezdolne do podjęcia pracy zarobkowej. Z ubóstwem powiązane jest **zjawisko zadłużenia**, którego najczęściej wskazywanymi przyczynami są zbyt wysokie czynsze i innego rodzaju opłaty oraz utrata pracy, a także zbyt niskie świadczenia emerytalne. Jednocześnie zauważany jest niski odsetek osób chcących odpracować istniejące zadłużenie.

Bieda jest jednym z powodów prowadzących do **popętniania przestępstw** m.in. kradzieży, włamań. Podobnie jak trudna sytuacja w rodzinie kieruje ona młodych ludzi w stronę demoralizacji przejawiającej się agresją i wandalizmem. To właśnie na te elementy wskazywali mieszkańcy obszaru jako czynniki obniżające poczucie bezpieczeństwa w okolicy swojego miejsca zamieszkania. Jedną z przyczyn niewłaściwych zachowań jest również łatwy dostęp do alkoholu. Uzależnienie natomiast wskazywane jest jako czynnik zwiększający zagrożenie przemocą domową, która występuje na obszarze rewitalizacji, co przejawia się m.in. wysokim odsetkiem samotnych matek zgłaszających się do PCPR, które doznały agresji. Jednocześnie należy podkreślić, że sami mieszkańcy obszaru wskazują, że czują się raczej bezpiecznie w okolicy swojego miejsca zamieszkania, a odsetek przestępstw, wykroczeń zgłoszonych na obszarze nie odbiega znacząco od średniej dla miasta.

Biorąc pod uwagę, że z przeprowadzonej diagnozy wynikało, iż **jedną z grup narażoną na wykluczenie społeczne są osoby starsze** to przeanalizowano sytuację tej grupy wiekowej. Najczęściej wskazywanymi problemami tej części mieszkańców jest, podobnie jak w przypadku osób niepełnosprawnych, niewystarczająca dostępność do usług opiekuńczych oraz bariery architektoniczne. Należy również zauważyć, że seniorzy z obszaru rewitalizacji rzadko, bądź w ogóle, nie uczestniczą w życiu kulturalnym i społecznym miasta, co związane jest m.in. niewystarczającą informacją o wydarzeniach organizowanych w mieście, ale także ofertą niedostosowaną do ich potrzeb i ograniczoną liczbą miejsc spotkań.

Istotną grupą z punktu widzenia działań rewitalizacyjnych są także dzieci i młodzież m.in. ze względu na wskazane wcześniej dysfunkcje występujące w rodzinie i problemy powielane przez dzieci i osoby wchodzące w dorosłe życie. Przeprowadzona analiza pozwoliła na stwierdzenie, że uczniowie z obszaru rewitalizacji osiągają gorsze wyniki w nauce, niż ich rówieśnicy w innych częściach miasta, ponadto częściej opuszczają zajęcia lekcyjne. Na te czynniki wpływ mają zaniedbania środowiskowe, brak zainteresowania rodziców potrzebami i problemami dziecka, nieodpowiednie warunki życia oraz

występowanie w rodzinie uzależnień i patologii. Dzieci często przenoszą konflikty z podwórek, spory między rodzicami i sąsiadami do szkoły. Zauważa się również, że dzieci i młodzież nudzi się po zakończeniu lekcji, brakuje dla nich atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego i miejsc, gdzie mogłyby się realizować.

Kolejną analizowaną kwestią był **niski stopień uczestnictwa mieszkańców obszaru w życiu kulturalnym**. Najczęściej wymienianymi powodami nieuczestniczenia w organizowanych wydarzeniach był brak czasu, niewystarczające środki finansowe, niedostosowanie oferty do zainteresowań mieszkańców. Udział w wydarzeniach jest silnie skorelowany z dochodami mieszkańców. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na niski poziom kapitału społecznego mierzony liczbą osób zaangażowanych w działalność społeczną i korzystających z oferty organizacji pozarządowych działających na terenie Żyrardowa. Przejaw niskiego kapitału społecznego dostrzegalny jest również w braku odpowiedzialności za wspólną przestrzeń, braku dbałości o obiekty historycznie i kulturowe ważne dla Żyrardowa. Powodem tej sytuacji są m.in. złe warunki lokalowe w budynkach zabytkowych, a także brak edukacji związanej z dziedzictwem kulturowym i budowaniem tożsamości lokalnej, jak również nieprzekazywaniem postaw obywatelskich dzieciom.

Przeprowadzona diagnoza pozwoliła na wskazanie głównych grup, będących odbiorcami działań rewitalizacyjnych, do których należy zaliczyć:

- ✓ rodziny wymagające wsparcia (niepełne i wielodzietne),
- ✓ dzieci i młodzież,
- ✓ mieszkańcy obiektów zabytkowych,
- ✓ osoby zagrożone wykluczeniem społecznym:
 - osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy,
 - osoby wymagające opieki: starsze i niepełnosprawne.

Podsumowanie i rekomendacje

Poprawa sytuacji w sferze społecznej na obszarze rewitalizacji będzie mogła nastąpić w momencie realizacji kompleksowych działań, odpowiadających na zidentyfikowane problemy, skierowanych do głównych grup interesariuszy. Część z rekomendowanych działań jest już realizowana i powinna być kontynuowana. Jednocześnie należy wskazać, że działania powinny być aktualizowane i dostosowywane do bieżących trendów.

W odniesieniu do poszczególnych grup, będących odbiorcami działań rewitalizacyjnych, zostały określone rekomendacje służące przeciwdziałaniu zidentyfikowanym problemom:

- ✓ wspieranie rodzin niewydolnych wychowawczo,

- ✓ zapewnienie dostępu do tanich mieszkań,
- ✓ organizacja imprez i wydarzeń integracyjnych dla całych rodzin,
- ✓ zapewnienie oferty i miejsc do spędzania czasu wolnego,
- ✓ rozwijanie pracy podwórkowej i animacyjnej,
- ✓ wspieranie dzieci i młodzieży w procesie edukacji,
- ✓ zwiększenie zaangażowania mieszkańców w życie społeczne,
- ✓ realizacja programu odpracowywania zadłużenia,
- ✓ prowadzenie działań edukacyjnych związanych z dziedzictwem historycznym i kulturowym,
- ✓ zlecanie drobnych prac budowlanych, remontowych itp. „fachowcom” z obszaru rewitalizacji,
- ✓ prowadzenie programów aktywizacji zawodowej,
- ✓ wspieranie młodych osób niepełnosprawnych,
- ✓ zwiększenie udziału osób niepełnosprawnych w rynku pracy,
- ✓ zapewnienie usług opiekuńczych i wspierających dla osób starszych,
- ✓ zapewnienie oferty spędzania czasu dla osób starszych,
- ✓ inne działania wpływające na cały obszar rewitalizacji m.in. na poprawę poczucia bezpieczeństwa czy też związane z poprawą standardu mieszkań i zagospodarowania przestrzeni wokół budynków mieszkalnych.

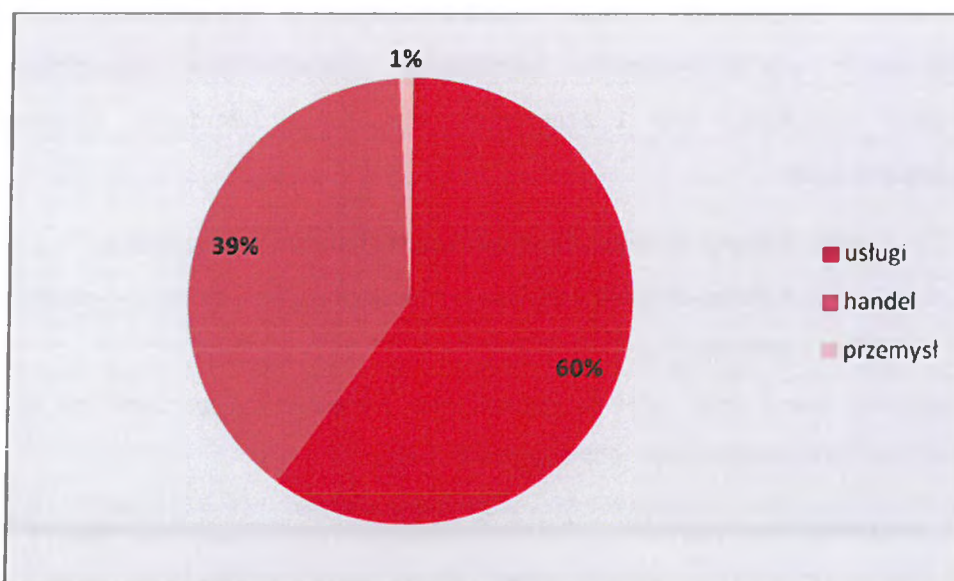
2.2.2. Streszczenie pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej

Celem zdiagnozowania obszaru kryzysowego w mieście w sferze gospodarczej zostały wykorzystane dane dotyczące: liczby podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, liczby zawieszonych i wykreślonych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców, liczby nowopowstałych podmiotów w latach 2014-2016 oraz lokalizacja pustostanów – komunalnych lokali użytkowych. Dane te zostały zebrane dla obszaru całego miasta i pokazywały ogólną sytuację gospodarczą, bez pogłębienia towarzyszących im problemów. Stwierdzono wówczas, że sytuacja działalności gospodarczych w całym mieście nie jest zadawalająca.

Po wyznaczeniu obszaru rewitalizacji przystąpiono do prac mających na celu jego szczegółową charakterystykę w sferze gospodarczej. Uznano za istotne przeanalizowanie m.in. istnienia na obszarze rewitalizacji usług rzemieślniczych, lokalnego rynku pracy, poziomu przedsiębiorczości mieszkańców obszaru rewitalizacji. Wszystkie te zagadnienia mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego zdiagnozowania problemów obszaru rewitalizacji w sferze gospodarczej,

a w późniejszym etapie dla skutecznego wyprowadzenia go z kryzysu poprzez zaprogramowanie adekwatnych do potrzeb działań rewitalizacyjnych

W granicach obszaru funkcjonuje 614 podmiotów – największy odsetek to działalności usługowe (60%), następnie handlowe (39%) i produkcyjne (1%) (wyk. 2). Największa koncentracja firm występuje wzdłuż ulic: 1-go Maja, Okrzei i POW. Podmioty prowadzące działalność usługową lub handlową rozproszone są po całym analizowanym terenie, natomiast obiekty przemysłowe zlokalizowane są przede wszystkim w północno-zachodniej części obszaru. Wśród obiektów handlowych licznie występują sklepy z odzieżą i obuwiem, z elementami wyposażenia wnętrz (RTV, AGD, meble), a także sklepy spożywcze. Natomiast w zbiorze działalności usługowych przeważają te związane z obsługą finansową i doradztwem. Dużą grupę stanowią również usługi rzemieślnicze, fryzjerskie i kosmetyczne. Większość podmiotów funkcjonujących w obszarze rewitalizacji to działalności jednoosobowe.



Wyk. 2. Struktura poszczególnych typów podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji
Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Metodologia

Zastosowano kilka metod badawczych, aby nabyć wiedzę na temat przyczyn i skutków występujących problemów gospodarczych na obszarze rewitalizacji. W tym celu przeprowadzono analizę desk reserch (analiza istniejących i dostępnych danych) na podstawie informacji pozyskanych z Urzędu Miasta Żyrardowa, jednostek miejskich i Banku Danych Lokalnych GUS.

Równolegle na obszarze rewitalizacji przeprowadzono inwentaryzację terenową lokali użytkowych. W wyniku wykorzystania tej metody powstała baza zawierająca: dane adresowe, rodzaj branży oraz spis lokali użytkowych będących pustostanami.

Ponadto zastosowano metody bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami obszaru rewitalizacji i przedstawicielem podmiotów gospodarczych. Najpierw przeprowadzono wywiad bezpośredni kwestionariuszowy z osobami zamieszkałymi analizowany obszar w ich gospodarstwie domowym. Próba miała charakter losowy, jednocześnie uwzględniając takie zmienne jak płeć i wiek. Założono, że wielkość próby powinna być nie mniejsza niż 2 100. W konsekwencji przeprowadzono 2 148 wywiadów kwestionariuszowych, co stanowi 21% populacji obszaru rewitalizacji. W badaniu poruszono m.in. kwestie przedsiębiorczości mieszkańców. Następnie badanie metodą PAPI przeprowadzono ze 101 podmiotami gospodarczymi działającymi na obszarze rewitalizacji. Próba miała charakter losowy. Jednocześnie założono, że będzie odzwierciedlała strukturę branżową firm (na podstawie wykonanej inwentaryzacji). Pytania dotyczyły m.in. motywów założenia, prowadzenia własnej firmy i planów z nią związanych, dostępnych lokali użytkowych, zatrudnienia pracowników oraz warunków prowadzenia działalności.

Celem pogłębienia badań kwestionariuszowych przeprowadzono 15 wywiadów indywidualnych z przedstawicielami podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na obszarze rewitalizacji oraz 1 z reprezentantem PUP w Żyrardowie. Zrealizowano wywiady z przedstawicielami:

- ✓ usług: gastronomicznych, rzemieślniczych i finansowo-doradczych,
- ✓ branży handlowej (sklep z odzieżą i pończosznictwem, spożywczy, chemiczny),
- ✓ branży produkcyjnej.

Zróźnicowanie branż oraz wielkości podmiotów pozwoliło na poznanie spektrum problemów przedsiębiorców działających na obszarze rewitalizacji.

Uzupełnienie wcześniej wymienionych badań stanowiła organizacja spaceru badawczego dot. oceny przez uczestników funkcjonowania działalności gospodarczych. Ponadto organizowano mobilne punkty konsultacyjne, podczas których każda osoba zainteresowana mogła podzielić się swoją opinią na dany temat.

Część diagnostyczna

Ważnym potencjałem w zakresie rozwoju gospodarczego obszaru są zlokalizowane na nim przedsiębiorstwa nawiązujące do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa związane z produkcją lnu, a także przedsiębiorstwo produkujące cegłę – charakterystyczny element zabudowy XIX-wiecznej osady fabrycznej. Jednakże zarówno przez mieszkańców jak i przedsiębiorców zauważalny jest zbyt intensywny rozwój lokali sieciowych przy zanikającym drobnym handlu. Niewykorzystany jest także istniejący potencjał turystyczny obszaru, a co za tym idzie brakuje usług

okołoturystycznych¹⁵ i turystycznych. Przeprowadzona analiza pozwoliła również na stwierdzenie ryzyka zanikania usług rzemieślniczych na obszarze rewitalizacji. Kolejnym negatywnym aspektem w sferze gospodarczej, identyfikowanym na tym obszarze jest wysoki odsetek pustostanów, co wiąże się ze złym stanem technicznym części z nich i jednocześnie niekorzystnie wpływa na odbiór ulic handlowych.

Ogólnie przedsiębiorcy dobrze oceniają obszar rewitalizacji jako miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności ze względu na dobre położenie względem całego miasta, łatwość dotarcia do lokalu czy atrakcyjność turystyczną. Elementy, które ich zdaniem należy poprawić to:

- ✓ dostępność do miejsc parkingowych,
- ✓ dostępność lokali dla osób o ograniczonych możliwościach ruchowych (szczególnie dotyczy to obiektów zabytkowych),
- ✓ stan techniczny części lokali i przestrzeni wokół nich.

Biorąc pod uwagę zagospodarowanie przestrzeni, szczególnie negatywnie wypowiedali się przedstawiciele przedsiębiorców mających swoją siedzibę na Bielniku, gdzie brakuje dróg dojazdowych, chodników, oświetlenia. Wśród pozostałych najczęściej wskazywanych barier w prowadzeniu działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji należy wymienić:

- ✓ konkurencję sklepów sieciowych,
- ✓ niskie poczucie bezpieczeństwa,
- ✓ wysokie czynsze za wynajem lokali użytkowych,
- ✓ niewystarczającą promocję lokalnych przedsiębiorców.

Przedsiębiorcy zaproponowali również działania, mające na celu poprawę warunków prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji. Część z nich odnosi się do współpracy z Miastem, która powinna zostać usystematyzowana i jasno określona. Przedstawiciele podmiotów zwracali również uwagę na kooperację pomiędzy sobą, która jest istotna dla rozwoju gospodarczego miasta. Wskazano następujące działania, mające poprawić funkcjonowanie firm na obszarze rewitalizacji:

- ✓ lepsza komunikacja między Miastem, zarządcami nieruchomości i przedsiębiorcami,
- ✓ zwiększenie działań promocyjnych, szczególnie w odniesieniu do przedsiębiorców nawiązujących swoją działalnością do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa,

¹⁵ Usługi okołoturystyczne – są to usługi uzupełniające do turystycznych, z których korzystają turyści przy okazji korzystania z właściwych usług turystycznych np. usługi gastronomiczne, usługi kulturalne, rekreacyjne, z których na co dzień korzystają także mieszkańcy, ale także np. usługi fryzjerskie, zdrowotne.

- ✓ wykorzystanie potencjału turystycznego obszaru, rozwój usług turystycznych i okołoturystycznych m.in. gastronomicznych, rozrywkowych, noclegowych,
- ✓ stworzenie produktów lokalnych bazujących na tradycjach Iniarskich i zachowanej osadzie fabrycznej,
- ✓ skorzystanie z wiedzy i doświadczenia osób pracujących w dawnych zakładach Iniarskich do tworzenia oferty opartej na historycznym dziedzictwie Żyrardowa,
- ✓ zwiększenie współpracy między przedsiębiorcami,
- ✓ modernizacja infrastruktury technicznej (chodniki, parkingi, zagospodarowanie przestrzeni publicznych),
- ✓ ograniczenie działalności lokali sieciowych,
- ✓ rozbudowa systemu ulg i zwolnień z podatków lokalnych,
- ✓ dotacje na remonty lokali użytkowych,
- ✓ wprowadzenie wynajmu na preferencyjnych warunkach,
- ✓ wprowadzenie karty lojalnościowej,
- ✓ powołanie Pełnomocnika ds. przedsiębiorczości.

Nie zauważa się diametralnych zmian w zakresie sytuacji na rynku firm działających na obszarze rewitalizacji. Największe zmiany w ostatnich 2 - 3 latach przedsiębiorcy odnotowali w zakresie liczby klientów korzystających z proponowanej im oferty handlowej lub usługowej oraz w zakresie wartości przychodów netto. Zmniejszenie liczby klientów zauważają przede wszystkim przedstawiciele sklepów spożywczych, z artykułami RTV AGD i meblami, aptek oraz osoby prowadzące punkty rzemieślnicze.

Plany dotyczące rozwoju ma 15% firm działających na obszarze rewitalizacji. Są to głównie mali przedsiębiorcy zatrudniający do 9 osób, prowadzący sklepy ze sprzętem RTV AGD, meblami oraz prowadzący usługi doradcze i finansowe.

Kwestie związane z rozwojem firm powiązane są także z kolejnym analizowanym zagadnieniem jakim jest rynek pracy. Jednym z głównych problemów obszaru rewitalizacji jest niewielka liczba funkcjonujących przedsiębiorstw oraz ich bierność w zakresie tworzenia nowych miejsc pracy i planów dotyczących dalszego rozwoju przedsiębiorstwa. Wpływa to na wysoki odsetek bezrobotnych. Wśród problemów, na obszarze rewitalizacji, związanych z lokalnym rynkiem pracy, należy również zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- ✓ duża rotacja wśród pracowników,
- ✓ niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców – niewielka liczba osób rozważa założenie w najbliższym czasie własnej działalności gospodarczej. Powodem tej sytuacji jest brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy, niewystarczające

doradztwo w zakresie uwarunkowań formalno-prawnych, podpowiedzi w jaki sposób pozyskać środki finansowe, brak szkoleń czy spotkań z doradcami zawodowymi,

- ✓ zmniejszająca się aktywność zawodowa kobiet.

Najczęściej chęć założenia firmy deklarują **osoby młode (do 34 roku życia), z wykształceniem średnim lub wyższym**. Biorąc pod uwagę status zawodowy są to przeważnie osoby studiujące bądź uczące się.

Ok. 60% przedsiębiorców **deklaruje chęć podnoszenia kwalifikacji zarówno swoich jak i swoich pracowników**. W najmniejszym stopniu zainteresowani podnoszeniem swoich kompetencji są właściciele jednoosobowych działalności gospodarczych oraz przedstawiciele usług rzemieślniczych.

Zauważa się również brak osób, które mogłyby rozwijać działalność przedsiębiorstw związanych z produkcją wyrobów z lnu oraz osób wykonujących zawody rzemieślnicze.

Na obszarze rewitalizacji nie działają firmy z kapitałem zagranicznym. Funkcjonujące na tym obszarze przedsiębiorstwa nie korzystają z dotacji na innowacje, nie pozyskiwały również środków na rozwój z funduszy unijnych.

Podsumowanie i rekomendacje

Przeprowadzona diagnoza przyczyniła się do identyfikacji głównych problemów, jakie utrudniają rozwój gospodarczy obszaru rewitalizacji. Punktem wyjścia do określenia istotnych barier w sferze gospodarczej i ich przyczyn jest stwierdzenie, że na obszarze rewitalizacji zauważalny jest niski poziom rozwoju gospodarczego. Głównymi czynnikami wpływającymi na ten stan, które jednocześnie ze sobą korelują, są:

- ✓ niski poziom przedsiębiorczości,
- ✓ zły stan techniczny lokali i infrastruktury wokół nich,
- ✓ niedostatecznie rozwinięte usługi turystyczne i okołoturystyczne,
- ✓ niewystarczająca współpraca między przedsiębiorcami,
- ✓ niewystarczające wsparcie dla przedsiębiorców ze strony Miasta,
- ✓ zanikające branże tradycyjne i rzemieślnicze.

Dla wskazanych grup problemów zostały zaproponowane narzędzia i instrumenty służące ograniczeniu tych negatywnych zjawisk dotyczące m.in.:

- ✓ doradztwa w zakresie zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej oraz pozyskiwania środków na innowacje,

- ✓ prowadzenia programów aktywizacji zawodowej, w tym m.in. powołanie Centrum Integracji Społecznej na obszarze rewitalizacji,
- ✓ zwiększenia zakresu usług opiekuńczych dla dzieci (zwiększenie liczby miejsc w żłobkach, klubach malucha itp.),
- ✓ stosowania klauzul społecznych w zamówieniach publicznych,
- ✓ poprawy stanu technicznego budynków, dostępności do lokali dla osób z niepełnosprawnościami oraz jakości przestrzeni publicznej sprzyjającej generowaniu ruchu pieszego,
- ✓ wydobycia istniejącego potencjału turystycznego m.in. przez stworzenie lokalnego produktu turystycznego, utworzenie klastra skupiającego w sobie firmy i instytucje działające w branży turystycznej i około turystycznej oraz wykorzystanie wiedzy osób z dawnych zakładów Inniarskich do tworzenia oferty opartej na dziedzictwie historycznym i kulturowym Żyrardowa, a także rzemieślników do kształcenia następców,
- ✓ rozbudowy systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych dla przedsiębiorców,
- ✓ stworzenia preferencyjnych warunków najmu lokali użytkowych oraz prowadzenia działalności dla wybranych branż mających znaczenie dla rozwoju gospodarczego, w tym wsparcie dla przedsiębiorców prowadzących działalność w zabytkowych obiektach,
- ✓ powołania pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości,
- ✓ opracowania programu współpracy gospodarczej wraz z wypracowaniem wytycznych do kreowania ulic o charakterze handlowym,
- ✓ kształtowania postaw przedsiębiorczych wśród młodych osób.

2.2.3. Streszczenie diagnozy stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań

Diagnoza stanu ekonomii społecznej została opracowana, aby zidentyfikować sytuację podmiotów ekonomii społecznej funkcjonujących w Żyrardowie w zakresie ich potrzeb, ograniczeń, wyzwań, kondycji finansowej i podejmowanych przez nich działań. Jej celem było również określenie dalszych perspektyw i możliwości rozwoju działalności ekonomii społecznej w mieście wraz z rozpoznaniem obszarów współpracy i zaproponowaniem rozwiązań wsparcia podmiotów ekonomii społecznej, w szczególności tych angażujących się w proces rewitalizacji.

Metodologia

Do identyfikacji, a następnie pogłębienia wiedzy na temat przedsiębiorstw i organizacji ekonomii społecznej w Żyrardowie zastosowano kilka metod badawczych. Rozpoczęto od

wykorzystania analizy desk reserch (analiza istniejących i dostępnych danych), na podstawie której z dostępnych źródeł (Urzędu Miasta Żyrardowa, Banku Danych Lokalnych GUS, bazy NGO publikowanej przez Stowarzyszenie Klon/Jawor i Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej) zebrano bazę funkcjonujących organizacji pozarządowych w mieście wraz z ich podstawową charakterystyką. W rezultacie zidentyfikowano 122 podmioty.

Następnie do 92 organizacji został wysłany formularz ankietowy z prośbą o uzupełnienie, w celu zebrania podstawowych danych o działalności poszczególnych NGO's. W przypadku 30 pozostałych nie udało się ustalić danych kontaktowych. Informacje zawarte w formularzach dotyczyły m.in. liczby zatrudnionych osób i wolontariuszy, obszaru działalności podmiotu, charakterystyki prowadzonej działalności sposobu jej finansowania, czy też współpracy pomiędzy podmiotami. W konsekwencji udało się uzyskać odpowiedzi od 19 organizacji. Należy jednak zaznaczyć, że w większości formularze nie zostały uzupełnione kompletnie.

Na pogłębienie wiedzy o sytuacji żyrardowskich organizacji – ich działalności, problemach i wyzwaniach, a także porównanie jej na tle funkcjonujących NGO's w województwie mazowieckim pozwoliły indywidualne wywiady. W rezultacie przeprowadzono 14 wywiadów z:

- ✓ 7 przedstawicielami organizacji pozarządowych z Żyrardowa,
- ✓ 3 przedstawicielami organizacji pozarządowych spoza Żyrardowa,
- ✓ 3 przedstawicielami urzędów na poziomie powiatu i województwa,
- ✓ przedstawicielem Ośrodka Wsparcia Ekonomii Społecznej działającego na obszarze powiatu żyrardowskiego.

Ostatnim etapem było przeprowadzenie panelu ekspertów, który na podstawie zebranych danych i charakterystyki III sektora w Żyrardowie, skonfrontował wstępnie wypracowane rekomendacje. W panelu ekspertów wzięli udział specjaliści z zakresu ekonomii społecznej z następujących organizacji i instytucji:

- ✓ Stowarzyszenia BORIS (pełniącego rolę OWES dla powiatu żyrardowskiego),
- ✓ Ogólnopolskiej Federacji Organizacji Pozarządowych z Warszawy,
- ✓ Mazowieckiego Centrum Pomocy Społecznej w Warszawie,
- ✓ Urzędu Miasta Żyrardowa.

Część diagnostyczna

W Żyrardowie zidentyfikowano 122 NGO's. Z tej grupy w przypadku 30 organizacji nie udało się ustalić danych kontaktowych. Warto podkreślić, że wśród działających organizacji tylko 11 można zaliczyć do podmiotów ekonomii społecznej, w tym 9 to organizacje pożytku publicznego oraz pozostałe dwie to przedsiębiorstwo społeczne i warsztat terapii zajęciowej. Z przeprowadzonych

badań wynika, że organizacje podejmują przede wszystkim działalność związaną z kulturą i historią, sportem oraz ochroną zdrowia. Najmniej popularne tematy dotyczą edukacji dzieci i młodzieży oraz wsparcia cudzoziemców. Pola zainteresowań korelują z wysokością dotacji udzielanych w ostatnich latach przez Miasto Żyrardów. W latach 2016-2018 przeznaczono 4 431 600 zł na realizację zadań publicznych przez organizacje pozarządowe. Największe kwoty przeznaczono na działania związane ze wspieraniem i upowszechnianiem kultury fizycznej, organizowaniem czasu wolnego dzieci i młodzieży oraz pomocą społeczną. Istotnym elementem jest również współpraca organizacji między sobą. Jednakże należy zaznaczyć, że kooperacja występuje zazwyczaj w ramach tej samej specyfiki podejmowanych tematów.

Działalność, zaangażowanie i możliwości organizacji pozarządowych wynikają z uwarunkowań prawno-administracyjnych (czynniki zewnętrzne) i ze specyfiki warunków lokalnych (czynniki wewnętrzne). Odnosząc się do barier zewnętrznych to istotnym problemem są **wydłużające się procedury** rejestracyjne w Krajowym Rejestrze Sądowym. Przekłada się to na opóźnienia w rozpoczęciu prowadzenia działalności i często przekroczenia terminu na ubieganie się o dostępne środki finansowe. Drugim ważnym elementem jest **brak ustawy w zakresie ekonomii społecznej** oraz zachęt podatkowych czy obniżonych stawek na ubezpieczenia społeczne (ZUS) dla podmiotów ekonomii społecznej.

Analizując sytuację organizacji pozarządowych funkcjonujących w Żyrardowie należy wskazać na szereg barier związanych z rozwojem trzeciego sektora. Istotną kwestią jest finansowanie działalności i potencjał pozyskiwania środków ze źródeł zewnętrznych. Niestety żyrdowskie NGO's **sporadycznie występują o zewnętrzne dofinansowanie**. Przyczyną jest brak wiedzy, a także osób, mogących przygotować wnioski o dofinansowanie. Wśród badanych występuje obawa przed skomplikowanymi rozliczeniami i wątpliwość, czy organizacja podoła wymaganiom grantodawców.

Wskazano **niewystarczającą komunikację między przedstawicielami NGO's a władzami miasta**, która stanowi ważny element dla rozwoju działalności organizacji pozarządowych i aktywizacji mieszkańców. Problem ten dotyczy bezpośredniego kontaktu z Urzędem Miasta Żyrardowa np. poprzez komórkę lub osobę, która miałaby wskazane w swoich kompetencjach współpracę z organizacjami pozarządowymi. Drugą poruszaną kwestią w zakresie niewystarczającej komunikacji było brak informacji o wydarzeniach i działaniach Miasta, a także ogłaszanych konkursach spoza Żyrardowa dla organizacji pozarządowych.

Kolejnym podawanym przez respondentów przykładem nie najlepszej współpracy Miasta z organizacjami jest **niespójna lub brak polityki lokalowej** dla III sektora. Z badań wynika, że czynnikiem powodującym zahamowanie rozwoju działalności pozarządowej jest niedostępność

niedrogich i spełniających potrzeby NGO lokali użytkowych. Organizacje wskazywały brak pomocy w tym zakresie ze strony przedstawicieli Urzędu Miasta Żyrardowa, a koszty utrzymania lokalu na rynku komercyjnym są często zbyt wysokie.

Badania wykazały, że istnieją trwałe struktury, w których organizacje **opierają swoją działalność na konkretnych dotacjach z instytucji miejskich**. Ogranicza to kreatywność przedstawicieli III sektora jak i instytucji miejskich. Ponadto realizowane zadania zazwyczaj kierowane są do tych samych grup mieszkańców. Zjawisko to wśród badanych nazywane jest „rozleniwieniem organizacji”.

Kolejną barierą w rozwoju III sektora, w tym podmiotów ekonomii społecznej stanowi **przekonanie społeczeństwa, że organizacje nie powinny zarabiać**. Równocześnie traktując je jako mniej wartościowe niż tradycyjne działalności gospodarcze. Podejście takie może blokować rozwój ekonomii społecznej w mieście i skutkować niechęcią angażowania się osób w jej działalność.

Ważną kwestią jest również **brak strategicznego podejścia i prowadzenia zintegrowanych działań wspierających rozwój ekonomii społecznej**. W dokumentach miasta, o charakterze strategicznym rozwój podmiotów ekonomii społecznej nie jest wskazywany jako istotny element wspierający rozwój społeczno-gospodarczy miasta. Ponadto w Żyrardowie nie funkcjonuje wieloletni program współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi, co nie sprzyja rozwojowi III sektora.

Podsumowanie i rekomendacje

Zaangażowanie, współpraca i podejmowanie działań przez samorząd na rzecz rozwoju podmiotów ekonomii społecznej poprzez tworzenie narzędzi, prowadzenie odpowiedzialnej i konsekwentnej polityki przyczynić się może do ich trwałości i stabilności. Organizacje pozarządowe w ramach swojej działalności powinny pozytywnie oddziaływać na problemy zdiagnozowane w sferze społecznej poprzez aktywizację zawodową i społeczną osób dotkniętych wykluczeniem. Zidentyfikowane problemy odnoszą się do całego Miasta Żyrardowa, jednakże ich rozwiązanie ma szczególne znaczenia dla procesu rewitalizacji.

Dla zdiagnozowanych problemów i barier rozwojowych III sektora w Żyrardowie wypracowano następujące rekomendacje:

- ✓ zmiana podejścia w kształtowaniu programu współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi i wykorzystanie programu jako narzędzia do zagwarantowania trwałej i stabilnej współpracy z trzecim sektorem, w tym w szczególności przy realizacji GPR,
- ✓ większe zaangażowanie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we współpracę z organizacjami pozarządowymi,

- ✓ zbudowanie systemu wsparcia organizacji pozarządowych oraz spójnego sposobu komunikowania się z organizacjami,
- ✓ zbudowanie narzędzi kreujących rynek dla produktów i usług oferowanych przez podmioty ekonomii społecznej w mieście,
- ✓ kształtowanie pozytywnego wizerunku organizacji pozarządowych w mieście, promocja zatrudnienia w organizacjach oraz popularyzacja ekonomii społecznej jako pożądanego sposobu działalności społecznej i gospodarczej.

2.2.4. Streszczenie pogłębionej diagnozy sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa

Diagnoza funkcjonalno-przestrzenna przedstawia rozmieszczenie względem siebie poszczególnych funkcji i typów zagospodarowania terenu. W rezultacie ukazując struktury przestrzenne niewystarczająco zorganizowane, czyli generujące problemy w ich użytkowaniu. W analizie podkreślono zabytkowy układ urbanistyczny, uznany za pomnik historii *Żyrardów – XIX-wieczna osada fabryczna*, znajdujący się wewnątrz obszaru rewitalizacji i stanowiący istotny element dla rozwoju społeczno-gospodarczego miasta.

Podjęto ważne kwestie dla jakości i warunków życia mieszkańców związane m.in. z dostępnością miejsc parkingowych, jakością dróg i chodników, istniejącą zabudową oraz zielenią. Poruszono również zagadnienia dotyczące przestrzeni publicznych, półpublicznych i prywatnych, a także kompozycji przestrzennej – co jest niezwykle istotne dla obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Metodologia

Podstawową metodą w badaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru rewitalizacji wykorzystaną do wskazania miejsc i kwestii problemowych, wymagających interwencji, była inwentaryzacja urbanistyczna. Obejmowała ona dokładną analizę zabudowy i rodzaju poszczególnych przestrzeni. Do najważniejszych elementów badanych należy zaliczyć:

- ✓ określenie i wskazanie przestrzeni publicznej, prywatnej i półpublicznej,
- ✓ zebranie danych dotyczących istniejącej zabudowy,
- ✓ określenie kompozycji przestrzennej,
- ✓ identyfikacja i wskazanie obszarów dysharmonijnych,
- ✓ określenie stopnia degradacji przestrzeni publicznej i półprywatnej.

Ponadto wykorzystano również całe spektrum innych metod celem dokładnej diagnozy obszaru rewitalizacji w sferze funkcjonalno-przestrzennej. Należą do nich analiza: literatury, źródeł

kartograficznych, dokumentów prawnych i otwartych danych wektorowych oraz skorzystano z narzędzi w zakresie analiz przestrzennych GIS.

W celu poznania opinii mieszkańców na temat zagospodarowania przestrzeni, a w szczególności tej międzyblokowej i podwórek przeprowadzono wywiad bezpośredni kwestionariuszowy z osobami zamieszkującymi obszar rewitalizacji. Próba miała charakter losowy, jednocześnie uwzględniając takie zmienne jak płeć i wiek. Założono, że wielkość próby powinna być nie mniejsza niż 2 100. W konsekwencji przeprowadzono 2 148 wywiadów kwestionariuszowych, co stanowi 21% populacji obszaru rewitalizacji.

Część diagnostyczna

Obszar rewitalizacji charakteryzuje się niską zabudową – do dwóch kondygnacji. Obiekty wyższe, przede wszystkim bloki wielorodzinne, zlokalizowane są głównie na obrzeżach analizowanego obszaru. Garaże i budynki gospodarcze stanowią największy odsetek obiektów budowlanych. Kolejną grupę stanowią budynki o funkcji mieszkalnej, jednocześnie należy podkreślić, że wśród nich przeważa zabudowa wielorodzinna. Często w ich parterach usytuowane są lokale użytkowe, w szczególności wzdłuż ulic o natężonym ruchu pieszym lub kołowym (np. ul. Okrzei, ul. 1-go Maja). Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są również budynki w całości przeznaczone pod funkcje usługowe. Najczęściej znajdują się w nich usługi użyteczności publicznej tj. przedszkola, szkoły, przychodnie. Niewielki odsetek obiektów posiada funkcję fabryczną, produkcyjną i są one zlokalizowane przede wszystkim na dawnych terenach przemysłowych.

Po dokładnej analizie struktury przestrzenno-funkcjonalnej obszaru rewitalizacji zbadano jakość dróg i chodników oraz dostępność do poszczególnych typów terenów. Znaczący problem stanowią **drogi i chodniki w złym bądź średnim stanie nawierzchni**, dotyczy to prawie połowy sieci komunikacyjnej obszaru. Dodatkowo część ulic wymaga zmiany organizacji ruchu bądź zastosowania elementów poprawiających bezpieczeństwo w ruchu drogowym. W kwestii zrównoważonego transportu barierą stanowi również **niewystarczająca dostępność do miejsc parkingowych**, dotyczy to zarówno części mieszkalnej i usługowej obszaru, jak i terenów o zróżnicowanych funkcjach. Ograniczona liczba miejsc powoduje niekontrolowane **powstawanie „dzikich parkingów”** i pozostawianie samochodów w niedozwolonych miejscach, co często wpływa na degradację przestrzeni.

Kolejnym istotnym czynnikiem podnoszącym jakość przestrzeni publicznych i półprywatnych jest odpowiednie oświetlenie. Po przeprowadzonej inwentaryzacji i analizie stwierdzono **niewystarczającą liczbę punktów oświetleniowych**. Brakuje ich przede wszystkim w przestrzeniach podwórkowych i międzyblokowych. Dodatkowo część skrzyżowań i przejść dla pieszych wymaga

dotatkowego/lepszego oświetlenia. Oprócz rozmieszczenia lamp, istotna jest również barwa światła i jego zasięg. Niestety w części obszaru **oświetlenie jest przestarzałe i nieenergooszczędne**. Dla części obszaru, uznanego za pomnik historii, równie ważna jest estetyka lamp ulicznych i parkowych. Na tym obszarze zinwentaryzowano **wiele typów latarni**, które nie nawiązywały swoją stylizacją do poszczególnych rodzajów przestrzeni np. mieszkalnej, przemysłowej czy reprezentatywnej.

Istotnym elementem struktury przestrzenno-funkcjonalnej są również tereny zieleni. Pełnią one ważną funkcję na obszarze rewitalizacji, w szczególności tej części uznanej za pomnik historii, ponieważ system zieleni wpłynął także na kształtowanie osady fabrycznej. Po dokonanej inwentaryzacji stwierdzono, że tylko 15% **terenów zieleni** jest w dobrym bądź bardzo dobrym stanie zachowania i utrzymania. Pozostała część (ok. 85%) **wymaga rewaloryzacji, uporządkowania oraz pielęgnacji i adaptacji** – dotyczy to zarówno terenów ogólnodostępnych, jak i tych przy budynkach użyteczności publicznej (szkołach, przedszkolach). Analiza wykazała również konieczność **poprawy jakości stanu wód** rzeki Pisi Gągoliny i Górnego Stawu. Kompleksowa poprawa stanu terenów zieleni i wód powierzchniowych pozwoliłaby na powstanie nowych miejsc rekreacyjno-wypoczynkowych.

Dla mieszkańców Żyrardowa ważnym elementem w systemie miasta są podwórka, w szczególności te istniejące w zabytkowych kwartałach zabudowy. Wobec tego poddano szczegółowej analizie ich zagospodarowanie. Z przeprowadzonych badań wynika, że mieszkańcy **negatywnie oceniają poszczególne elementy znajdujące się na podwórkach**, jak i ich funkcjonalność. Zwracano uwagę na **zaniedbaną zielen**, wymagającą pielęgnacji i adaptacji, także nowych nasadzeń. Odnosząc się do terenów komunikacyjnych stwierdzono **zły lub średni stan nawierzchni** oraz często brak wyznaczonego miejsca dla postoju samochodów. Mieszkańcy zgłaszali niewystarczającą liczbę elementów małej architektury, a także punktów oświetleniowych i kamer monitoringu – co znacznie obniża ich poczucie bezpieczeństwa. Na ogólny negatywny odbiór zagospodarowania podwórek wpływają również zdegradowane lub w złym stanie technicznym drewniane „komórki”, blaszane garaże oraz brak pergoli na kontenery z odpadami.

Odbiór i czytelność struktury funkcjonalno-przestrzennej zaburzają **obiekty, które powstały bez uwzględnienia wartości historycznej i kulturowej** (tzw. obiekty dysharmonizujące). W szczególności należy do nich zaliczyć budynek o funkcji handlowej na terenie Centrali (sklep „Lidl”), dawną stołówkę zakładową przy Resursie oraz budynek MOPS-u w dawnej dzielnicy rezydencjonalnej. Na obszarze identyfikuje się również dominanty wysokościowe o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz, takie jak bloki przy ul. Mielczarskiego i ul. Dekerta. Wpływ na brak spójności w przestrzeni mają również zbyt jaskrawe elewacje budynków, wielkopowierzchniowe szyldy, czy zachwiane proporcje między powierzchnią ścian a oknami.

Podsumowanie i rekomendacje

Odpowiednie rozmieszczenie względem siebie terenów o różnym przeznaczeniu wpływa pozytywnie na jakość życia mieszkańców. Oprócz tego należy zadbać również o ich odpowiednie zagospodarowanie i utrzymanie. Wpływa to także na pozytywny odbiór miasta i jego mieszkańców przez osoby je odwiedzające, a także przyczynia się do pobudzania zainteresowania nim inwestorów i turystów. Z przeprowadzonej diagnozy wynika, że miasto powinno prowadzić długoterminową politykę, która będzie wyznaczała cele dot. poprawy zagospodarowania całego obszaru rewitalizacji w oparciu o potencjał dziedzictwa, uwzględniając jednocześnie jego ochronę i potrzeby rozwoju gospodarczego.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wskazanie następujących rekomendacji dotyczących kształtowania przestrzeni obszaru rewitalizacji:

- ✓ usunięcie obiektów dysharmonizujących, substandardowych zabudowań powstałych na przestrzeni lat,
- ✓ uczynienie struktury urbanistycznej, a tym samym kompozycji przestrzennej,
- ✓ poprawa jakości infrastruktury drogowej i chodników w tych obszarach, gdzie ich stan określony został jako zły,
- ✓ rozwiązanie problemu związanego z niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych poprzez budowę parkingu naziemnego lub wprowadzenie stref czasowego parkowania,
- ✓ wymiana i uzupełnienie punktów oświetleniowych, w celu poprawy bezpieczeństwa,
- ✓ poprawa jakości zieleni w kwartałach osiedla robotniczego i podwórkach kamienic oraz na terenach publicznych i tych związanych z obiektami użyteczności publicznej,
- ✓ poprawa zagospodarowania podwórek w zakresie chodników, wyznaczenia miejsc parkingowych, wyposażenia w małą architekturę i zielen, stworzenia miejsc spotkań oraz placów zabaw, a także wymiany bądź zamontowania nowych punktów oświetleniowych i kamer monitoringu.

2.2.5. Streszczenie pogłębionej diagnozy technicznej i zabytkoznawczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa

W diagnozie technicznej i zabytkoznawczej zweryfikowano stan techniczny zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem budynków mieszkalnych. Ze względu na lokalizację w obszarze rewitalizacji części miasta uznanej za pomnik historii przeprowadzono szczegółową analizę stanu zachowania budynków objętych ochroną konserwatorską. Miała ona na celu rozpoznanie stopnia degradacji tkanki miejskiej, a następnie ustalenia skali obiektów wymagających wsparcia. W konsekwencji przeprowadzona analiza ma służyć do określenia infrastrukturalnych przedsięwzięć

rewitalizacyjnych, jak i wprowadzenia adekwatnych narzędzi z ustawy o rewitalizacji, mających przyczynić się do poprawy stanu technicznego zabudowy.

Metodologia

W celu dokładnej identyfikacji zasobu objętego diagnozą przeprowadzono inwentaryzację zabudowy w oparciu o karty inwentaryzacyjne. Podzielono ją na dwa etapy – pierwszy obejmował wszystkie obiekty budowlane, czyli budynki mieszkalne, usługowe, garaże, wiaty itp. Razem zidentyfikowano 2027 obiektów zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji. Zbierano informacje dotyczące:

- ✓ liczby kondygnacji,
- ✓ charakterystyki przeprowadzonych prac termoizolacyjnych,
- ✓ wartościowania stanu technicznego zewnętrznego odnosząc się do elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej, zgodnie z przyjętą skalą ocen,
- ✓ użytkowania obiektu,
- ✓ daty powstania obiektu,
- ✓ formy architektonicznej obiektu z określeniem rodzaju zabudowy, funkcji oraz rodzaju materiału wykończeniowego użytego na elewacji.

Drugi etap dotyczył uszczegółowienia inwentaryzacji budynków mieszkalnych położonych w granicach ewidencyjnych wpisów obszarowych. Razem zidentyfikowano 131 budynków, co stanowi 6% ogółu analizowanych obiektów, dla których inwentaryzację z pierwszego etapu uzupełniono o:

- ✓ ocenę stanu technicznego elementów konstrukcyjnych: fundamentów, piwnice, stropy, ściany nośne, więźby dachowej, które wymagały obserwacji od środka oraz pozostałe elementy budynku takie jak: rynny, obróbki blacharskie oraz kominy,
- ✓ określenie stanu zachowania historycznego elewacji i stolarki,
- ✓ uzbrojenia budynku w instalacje zewnętrzne.

W obydwu etapach inwentaryzacji oprócz wypełnionych kart inwentaryzacyjnych dokumentacja zawiera również zgromadzony materiał fotograficzny.

Dane dotyczące powierzchni mieszkania oraz jego wyposażenia w media, bieżącą wodę, łazienkę zebrano poprzez przeprowadzenie wywiadu bezpośredniego kwestionariuszowego z osobami zamieszkającymi analizowany obszar w ich gospodarstwie domowym. Próba miała charakter losowy, jednocześnie uwzględniając takie zmienne jak płeć i wiek. Założono, że wielkość próby powinna być nie mniejsza niż 2 100. W konsekwencji przeprowadzono 2 148 wywiadów kwestionariuszowych, co stanowi 21% populacji obszaru rewitalizacji.

Część diagnostyczna

Obszar rewitalizacji posiada zdywersyfikowaną strukturę pod względem daty powstania obiektów. Prawie 1/3 to budynki wybudowane przed 1915 r. Zlokalizowane są przede wszystkim w granicach pomnika historii Żyrardów – *XIX-wieczna osada fabryczna*, wobec tego powstały w wyniku realizacji XIX-wiecznego kompleksu fabryczno-mieszkalnego. Najmniejszy odsetek stanowią obiekty wybudowane podczas I wojny światowej i w okresie dwudziestolecia międzywojennego. Znajdują się głównie w południowej części analizowanego obszaru i pełnią funkcję mieszkalną. Do wyjątków należy dworzec kolejowy (1922 r.) i obecny budynek sądu. W okresie PRLu na obszarze rewitalizacji powstała głównie zabudowa blokowa, która bezpośrednio graniczy z najstarszymi obiektami, czyli osadą fabryczną. Po transformacji ustrojowej w północnym rejonie obszaru wybudowano domy jednorodzinne, zaś w jego centralnej i południowej części uzupełniono zabudowę o budynki usługowe i mieszkalne wielorodzinne.

Zdecydowana większość zabudowy, ponad 70% wszystkich obiektów, jest w dobrym stanie technicznym. Wymaga ona jedynie **dokonywania bieżących konserwacji i remontów** wynikających z normalnego użytkowania. Pozostała część zabudowy (ok. 30%) **wymaga bezzwłocznej interwencji**. Z przeprowadzonych badań wynika, że w bardzo złym stanie technicznym najczęściej są poszczególne elementy np. dach, elewacja czy stolarka, a nie cały obiekt. Jednakże na obszarze rewitalizacji **zidentyfikowano również obiekty w stanie katastrofalnym**. Wymagają one podjęcia natychmiastowych działań wzmacniających i zabezpieczających oraz przeprowadzenia rzetelnych ekspertyz technicznych i konserwatorskich. Do tej grupy obiektów zaklasyfikowano przede wszystkim budynki gospodarcze. Niestety stan katastrofalny stwierdzono również w przypadku 12 budynków mieszkalnych, zlokalizowanych głównie w rejonie ul. Chopina.

Obszar Centrali i Bielnika to kolejne przestrzenie, w których koncentrują się problemy w sferze technicznej. Zlokalizowane tam budynki, pierwotnie przemysłowe, po upadku zakładów Iniarskich powoli traciły przypisaną im funkcję. Obecnie w tych rejonach **koncentrują się budynki nieużytkowane**.

Kolejnym analizowanym elementem była termomodernizacja budynków. Z badań wynika, że **większość obiektów zabytkowych nie posiada żadnej warstwy izolacyjnej**. Wpływa to negatywnie na komfort użytkowania obiektów przez mieszkańców, jak również pogarsza ich stan techniczny (przemarzanie ścian przyspiesza erozję cegieł). Ze względu na ochronę cennych detali architektonicznych zaleca się wykonanie termomodernizacji od wewnątrz. W większości budynki nieobjęte ochroną konserwatorską, zarówno wielorodzinne jak i jednorodzinne, mają wykonaną termomodernizację lub izolację termiczną.

Istotną kwestią, oprócz elementów konstrukcyjnych budynków, jest wielkość i wyposażenie lokali mieszkalnych. Z badań wynika, że na obszarze rewitalizacji przeważają mieszkania od 31 do 60 m². Występują również mieszkania poniżej 30 m², ich udział wynosi prawie 16%. Są one zamieszkiwane są przede wszystkim przez jedno- lub dwuosobowe gospodarstwa domowe. Niewielki odsetek jest lokali powyżej 90 m² – stanowią one przede wszystkim domy jednorodzinne. W wywiadach kwestionariuszowych poruszono również temat wyposażenia mieszkań w toaletę, prysznic lub wannę, pralkę, internet, telewizor. Z uzyskanych informacji wynika, że poza internetem (60%), udogodnienia te występują w ponad 80% mieszkań. **Najgorzej sytuacja kształtuje się w mieszkaniach komunalnych.** Mniej niż 80% badanych, zamieszkujących w zasobie komunalnym, posiada w lokalu toaletę, prysznic lub wannę i pralkę. Tylko 43% respondentów z mieszkań komunalnych ma dostęp do internetu, co może przyczyniać się do problemu, jakim jest wykluczenie cyfrowe.

Odnosząc się wyłącznie do zabytkowych, mieszkalnych budynków obszaru rewitalizacji należy stwierdzić, że ponad połowa (56%) jest w stanie średnim. Obiekty te noszą znamiona podejmowanych działań naprawczych, jednak wymagają one przeprowadzenia dalszych skoordynowanych działań remontowych i modernizacyjnych. Jedynie 4% zabytkowych obiektów znajduje się w stanie złym lub bardzo złym. Nie koncentrują się one na jednym obszarze. Budynki te wymagają niezwłocznego podjęcia prac remontowych, naprawczych i konserwacyjnych.

Podsumowanie i rekomendacje

Na obszarze rewitalizacji jest duży udział obiektów objętych ochroną konserwatorską, co świadczy o wielkości zachowanego dziedzictwa historycznego i kulturowego. Umiejętnie wykorzystane może przyczynić się do rozwoju gospodarczego miasta, w szczególności obszaru rewitalizacji w zakresie usług turystycznych i okołoturystycznych. Oczywiście niezbędne jest prowadzenie odpowiedzialnych działań w zakresie zachowania i konserwacji obiektów i przestrzeni objętych ochroną konserwatorską.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wskazanie następujących rekomendacji dotyczących koniecznych do podjęcia na obszarze rewitalizacji działań rewitalizacyjnych odnoszących się do sfery technicznej:

- ✓ przeprowadzenie niezbędnych ekspertyz technicznych budynku,
- ✓ prowadzenie odpowiedniej polityki przestrzennej uniemożliwiającej zabudowywanie terenów objętych ochroną konserwatorską w sposób zaburzający historyczny charakter osady fabrycznej oraz terenów zakładów Inniarskich,

- ✓ dążenie do zmniejszenia liczby obiektów nieużytkowanych, przywracając im pierwotny sposób użytkowania lub nadając nowe funkcje,
- ✓ zwiększenie udziału budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji,
- ✓ utworzenie funduszu remontowego oraz opracowanie i wdrożenie systemu dopłat np. do remontów, wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

2.2.6. Streszczenie pogłębionej diagnozy w sferze środowiskowej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa

Środowisko to ogół elementów ożywionych i nieożywionych systemu naturalnego, jak i antropogenicznego. Nieodpowiedzialne gospodarowanie przestrzenią może doprowadzić do degradacji środowiska naturalnego. Dlatego tak ważna jest świadomość mieszkańców i ich styl życia, który bezpośrednio wpływa na jakość naszego powietrza, gleby czy wód powierzchniowych i podziemnych.

Metodologia

Diagnoza została opracowana w oparciu o desk reserch (analiza istniejących i dostępnych danych) na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Miasta Żyrardowa dotyczących stanu środowiska na obszarze rewitalizacji. Wykorzystano również badania terenowe poprzez przeprowadzenie inwentaryzacji stanu zachowania i czystości terenów zieleni.

Uzupełnienie wcześniej wymienionych badań stanowiła organizacja spacerów badawczych, podczas których poruszano kwestie czystości i hałasu na obszarze rewitalizacji. Dodatkowo przeprowadzono spotkanie z mieszkańcami, metodą warsztatową (world cafe). Uczestników podzielno na trzy grupy. Każda z nich miała wraz z moderatorem zastanowić się i zaznaczyć na podkładzie kartograficznym miejsca o największym natężeniu hałasu, zauważalnym problemie gospodarowania odpadami (dzikie wysypiska, zanieczyszczone miejsca w przestrzeni), niskiej jakości i czystości terenów zieleni i wód powierzchniowych.

Część diagnostyczna

Istotnym problemem w zakresie zanieczyszczenia powietrza jest **niska emisja**. Na całym obszarze rewitalizacji zaobserwowano przekroczenia stężenia PM10 i PM2,5. Główną przyczyną tego zjawiska jest indywidualne ogrzewanie mieszkań (powszechne w budynkach komunalnych) i komunikacja samochodowa. Pyły zawieszone oddziałują szczególnie na układ oddechowy nasilając choroby o charakterze alergicznym oraz infekcje.

Kolejnym negatywnym zjawiskiem jest **hałas**. Z badań wynika, że z jednej strony ma on charakter punktowy. Drugim rodzajem jest hałas wytwarzany przez ruch drogowy, wskazywano w tym zakresie główne ulice obszaru rewitalizacji takie jak: 1-go Maja, Limanowskiego, Okrzei. Zwrócono również uwagę, że mimo wybudowanej obwodnicy miasta przez centrum rewitalizacji, a tym samym obszar rewitalizacji, niekiedy przejeżdżają samochody ciężarowe, które generują zdecydowanie większy dyskomfort akustyczny niż inny rodzaj pojazdów.

Istotnym problemem związanym ze sferą środowiskową jest **niedostatecznie dobrze funkcjonujący system gospodarki odpadami**. W przestrzeni miejskiej, na nieużytkowanych nieruchomościach, powstają dzikie wysypiska śmieci. Podczas spacerów badawczych uczestnicy zwracali uwagę na zaniedbane i zanieczyszczone tereny zieleni przyulicznej, podwórka, czy ciągi komunikacyjne. Kolejnym zgłaszanym problemem, w zakresie systemu gospodarki odpadami, jest zbyt mała liczba koszy przydomowych, co powoduje permanentne przepełnienie odpadami kontenerów, zaśmiecenie podwórek oraz najbliższej okolicy.

Odnosząc się do terenów zieleni, stwierdzono konieczność przeprowadzenia **działań rewaloryzacyjnych odcinków brzegów rzeki Pisi Gągoliny, a także renaturyzację wód powierzchniowych i terenów do nich przyległych**. Widoczne są zanieczyszczenia i wieloletnie zaniedbania wokół rzeki i stawu, a także na lustrze wody. Istnieje również duże prawdopodobieństwo, że w osadach dennych mogą się jeszcze znajdować zanieczyszczenia przemysłowe generowane przez działające wcześniej zakłady Iniarskie. **Degradacji uległy także przydomowe ogródki, zieleń wewnątrz kwartałów, a także szpalery drzew wzdłuż ulic.**

Podsumowanie i rekomendacje

Analiza w sferze środowiskowej wykazała szereg problemów dot. stanu terenów zieleni, gospodarki odpadami i niskiej emisji. W związku z tym należy podjąć działania niwelujące negatywne zjawiska, m.in.:

- ✓ należy dążyć do uporządkowania i właściwego zagospodarowania terenów zieleni, które stanowią potencjał do rozwoju i mogą służyć do realizacji działań mających na celu integrację i budowanie więzi między mieszkańcami,
- ✓ powinno się dążyć do zmiany systemów grzewczych, wykonania termomodernizacji budynków, rozbudowy sieci gazowej,
- ✓ należy realizować kampanie edukacyjne na temat szkodliwości niskiej emisji oraz informować o możliwościach finansowania działań termomodernizacyjnych i odnawialnych źródeł energii,

- ✓ proponuje się walkę z zanieczyszczeniami powietrza poprzez promowanie korzystania z innych niż samochód pojazdów oraz dalszą rozbudowę spójnej sieci ścieżek rowerowych,
- ✓ usprawnienie działania systemu segregacji odpadów (przy jednoczesnej organizacji akcji informacyjnej i edukacyjnej), a także osiągnięcie odpowiednich poziomów odzysku surowców,
- ✓ zwiększenie liczby koszy na śmieci, jak również na psie odchody.

2.2.7. Analiza lokalnych potencjałów obszaru rewitalizacji

Dotychczas przedstawiono obszar rewitalizacji w aspekcie zdiagnozowanych problemów i potrzeb w sferach: społecznej, gospodarczej, ekonomii społecznej, funkcjonalno-przestrzennej, środowiskowej, technicznej i zabytkoznawczej. Celem stworzenia właściwego obrazu omawianego obszaru przeanalizowano go przez pryzmat lokalnych potencjałów charakterystycznych dla jego przestrzeni i mieszkańców. Za potencjały uznano przede wszystkim: infrastrukturę społeczną, dużą liczbę zarejestrowanych organizacji pozarządowych, mikroprzedsiębiorczość, otoczenie biznesu oraz tożsamość przemysłową miasta i dziedzictwo kulturowe.

Infrastruktura społeczna

Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są liczne placówki oświatowe, kulturalno-rozrywkowe i rekreacyjno-wypoczynkowe, które posiadają zróżnicowaną ofertę wydarzeń. W procesie rewitalizacji będą stanowić ważny element, ponieważ instytucje te mogą być nośnikiem działań animacyjnych, a także podejmować zadania na rzecz ożywienia społecznego.

Pełne wykorzystanie potencjału instytucji i placówek będzie możliwe po przeprowadzeniu niezbędnych prac np. modernizacyjnych, które wpłyną na rozszerzenie ich oferty.

Duża liczba zarejestrowanych organizacji pozarządowych

Zaangażowanie organizacji pozarządowych w przedsięwzięcia może przyczynić się do zwiększenia efektów rewitalizacji. Posiadają one lokalnych liderów, którzy mogą zmobilizować swoje środowiska do działania. Dodatkowym ich atutem jest bezpośredni kontakt z mieszkańcami, w tym z osobami potrzebującymi wsparcia, dzięki czemu mogą one podjąć natychmiastową interwencję.

Należy jednak podkreślić, że sama liczba organizacji pozarządowych nie pokazuje w pełni aktywności trzeciego sektora. Odpowiednie ich wzmocnienie może przyczynić się do rozwoju żyrdowskich NGO's i rozszerzenia ich działalności.

Mikroprzedsiębiorczość

Zdecydowana większość działalności na obszarze rewitalizacji to podmioty gospodarcze zatrudniające do 9 pracowników. Stworzenie korzystnych warunków i przygotowania do rozpoczęcia własnej działalności gospodarczej może przyczynić się do zwiększenia przedsiębiorczości wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji, w szczególności wśród osób bezrobotnych i kobiet nieaktywnych zawodowo od wielu lat. Wskazana tendencja – rozwój mikroprzedsiębiorczości, może stanowić wsparcie dla procesu rewitalizacji.

Otoczenie biznesu

W mieście funkcjonują instytucje otoczenia biznesu, których działalność skupia się na tworzeniu korzystnych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości. Wspierają one potencjał gospodarczy obszaru rewitalizacji. Należą do nich:

- ✓ Cech Rzemiosł Różnych i Przedsiębiorczości jest zgromadzeniem rzemieślniczym zajmującym się rozwojem oraz pobudzaniem przedsiębiorczości. Instytucja ta organizuje kursy pozwalające na podnoszenie kwalifikacji, a także kursy zawodowe;
- ✓ Żyrardowskie Stowarzyszenie Wspierania Przedsiębiorczości jest niepubliczną instytucją szkoleniową posiadającą uprawnienia do szkolenia osób bezrobotnych i poszukujących pracy. Zajmuje się także popularyzacją wiedzy oraz praktycznych wskazówek pomagających w zarządzaniu małymi przedsiębiorstwami oraz podejmuje działania na rzecz adaptacji małych i średnich przedsiębiorstw do warunków wolnorynkowych. Ponadto Żyrardowskie Stowarzyszenie Wspierania Przedsiębiorczości udziela wsparcia finansowego nowopowstałym przedsiębiorstwom z sektora MŚP.

Tożsamość przemysłowa miasta i dziedzictwo kulturowe

Obszar rewitalizacji obejmuje teren pomnika historii *Żyrardów – XIX-wieczna osada fabryczna*, który wyróżnia się unikalnością ze względu na skalę jak i stan zachowania. Charakteryzuje się on również znaczną liczbą obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz trzema układami urbanistycznymi wpisanymi do gminnej ewidencji zabytków. Zakłady włókiennicze i powstała wokół nich osada fabryczna stanowiły czynnik miastotwórczy, obecnie zachowany układ jest podstawą rozwoju miasta, zarówno ze względu na obiekty zabytkowe jak również tereny zieleni. Na tożsamości przemysłowej miasta i dziedzictwie kulturowym można budować potencjał turystyczny, a także wzmocniać więzi społeczne poprzez eksponowanie industrialnego charakteru obszaru rewitalizacji.

3. Część planistyczna

Planowanie rewitalizacji stanowi ważny etap, który polega m.in. na stworzeniu na podstawie przeprowadzonych prac analitycznych i diagnostycznych wizji, misji i celów rewitalizacji. Są one opracowywane na podstawie wykonanej szczegółowej diagnozy obszaru rewitalizacji, w której określono problemy, a także ich przyczyny i skutki. Wobec tego część planistyczna stanowi odpowiedź dla zebranych i przeanalizowanych wcześniej danych, a także określonego potencjału obszaru rewitalizacji.

3.1. Wizja, misja i cele rewitalizacji

Zgodnie z art. 15 ust. 3 i 4 ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. gminny program rewitalizacji powinien zawierać m.in. „opis wizji stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji oraz cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służących eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk”. Wizja to, wyrażona słownie, wizualizacja obszaru rewitalizacji po przeprowadzeniu procesu rewitalizacji. Misja pełni funkcję celu nadrzędnego, wyznaczającego kierunek działań. Wizja i misja wraz z celami strategicznymi powinny stanowić spójną całość i dążyć do niwelacji negatywnych zjawisk.

3.1.1. Wizja obszaru rewitalizacji

Żyrardów już w 2004 r. uchwalił jako pierwszy na Mazowszu program rewitalizacji. Od tego czasu w mieście prowadzony jest proces rewitalizacji – początkowo skoncentrowany na przedsięwzięciach infrastrukturalnych, jednak w kolejnych latach na znaczeniu zyskiwały działania społeczne z coraz większym zaangażowaniem lokalnej społeczności. Wieloletni, kompleksowy i ciągły charakter procesu rewitalizacji skutkuje określeniem dynamicznej wizji obszaru dotkniętego kryzysem.

Gminny program rewitalizacji posiada długoterminową perspektywę – do roku 2030. Przekracza ona ustalony horyzont Strategii, określony do 2025 roku, w której wizja została określona jako:

Historia i nowoczesność – Żyrardów miastem o wymarzonych warunkach życia, znaczącym ośrodkiem rozwoju Mazowsza, atrakcyjnym dla turystów i przyjaznym dla inwestorów.

Wizja określona w Programie stanowi uszczegółowienie wizji rozwoju całego miasta w odniesieniu do obszaru rewitalizacji.

Wizja obszaru rewitalizacji

W 2030 roku obszar rewitalizacji jest sercem „odrodzonego” miasta, w którym historia przenika się z teraźniejszością. Atrakcyjna przestrzeń miejska tętni życiem, w wyniku zaangażowania i aktywności mieszkańców. Postępuje intensywny rozwój lokalny, oparty na dziedzictwie kulturowym, dzięki wzrastającej przedsiębiorczości i integracji społecznej.

Obszar rewitalizacji jest miejscem bezpiecznym o wysokiej jakości życia. Osoby wykluczone społecznie otrzymały możliwość wyjścia z kryzysowej sytuacji życiowej, poprzez aktywizację społeczną i zawodową. Powstają nowe miejsca pracy, dzięki przedsiębiorczości mieszkańców.

Zaangażowanie organizacji pozarządowych zaowocowało integracją społeczną, zwiększeniem aktywności obywatelskiej i niwelowaniem występujących problemów. Młode pokolenie, seniorzy i osoby z niepełnosprawnościami korzystają z szansy wszechstronnego rozwoju.

Jednocześnie, w celu podnoszenia warunków życia, systematycznie odnawiane są budynki mieszkalne oraz modernizowana niezbędna infrastruktura techniczna i społeczna z poszanowaniem środowiska naturalnego. Kreowane przyjazne, zielone przestrzenie stają się atrakcyjnym miejscem wypoczynku i rekreacji mieszkańców i turystów.

Obszar rewitalizacji zamieszkują ludzie otwarci na zmiany, przedsiębiorczy i odważnie realizujący swoje pomysły na życie. Historyczne dziedzictwo kulturowe XIX-wiecznej osady fabrycznej staje się motorem przemian społeczno-gospodarczych.

3.1.2. Misja procesu rewitalizacji

Misja pełni rolę długoterminowego, nadrzędnego celu procesu rewitalizacji. Jej spełnienie prowadzi do wyprowadzenia obszaru ze stanu kryzysowego i urzeczywistnienia określonej wizji. Ponadto stanowi ona odpowiedź na problemy zidentyfikowane w szczegółowej diagnozie obszaru rewitalizacji. Pamiętając, że rewitalizacja to długofalowy, kompleksowy proces zmian realizowanych na rzecz lokalnej społeczności, sformułowano misję skoncentrowaną na rozwoju i aktywizacji mieszkańców – zarówno w obszarze społecznym, jak i zawodowym.

Misja procesu rewitalizacji Żyrardowa

STWORZENIE ATRAKYJNEGO MIEJSCA ZAMIESZKANIA I PROWADZENIA

DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Misja stanowi główny cel rewitalizacji, a także deklarację w jakim kierunku będą zmierzały podejmowane przez samorząd i innych interesariuszy zadania. Do edukacji, promocji, komunikacji i informacji nt. podejmowanych działań rewitalizacyjnych wykorzystywane będzie **hasło promocyjne „Rewitalizujemy Żyrardów”** wraz z logotypem:



Ma ono podkreślać, że proces rewitalizacji jest prowadzony przez wszystkich – mieszkańców, przedsiębiorców, instytucje miejskie, kulturalne, placówki oświatowe i innych użytkowników funkcjonujących w rewitalizowanej przestrzeni lub mających na nią wpływ. Jednocześnie odnosząc się do tego, że pokonanie zdiagnozowanych problemów nastąpi jedynie przy zjednoczeniu i wspólnym działaniu na rzecz aktywizacji gospodarczej, integracji społecznej i estetyzacji przestrzeni.

3.1.3. Cele i kierunki działań procesu rewitalizacji

W myśl art. 15 ust. 1 pkt 4) ustawy – cele rewitalizacji oraz odpowiadające im kierunki działań służą eliminacji lub ograniczeniu negatywnych zjawisk społecznych oraz innych określonych w szczegółowej diagnozie. W konsekwencji wielowątkowy, kompleksowy i zintegrowany proces jaki stanowi rewitalizacja wymaga hierarchizacji i usystematyzowania wszystkich celów i działań wynikających z przeprowadzonych diagnoz i konsultacji społecznych. Przy jednoczesnym uszanowaniu i uwzględnieniu celów określonych we wcześniej obowiązujących programach rewitalizacyjnych dla miasta Żyrardowa.

W rezultacie przyjęto dwustopniową strukturę celów (misję i cele strategiczne). Następnie zdefiniowano kierunki działań, które ściśle korespondują z przyjętymi celami strategicznymi (ryc. 3). Określają one ramy w jakich będą mieściły się przedsięwzięcia rewitalizacyjne, czyli precyzują i odzwierciedlają politykę miasta Żyrardowa w poszczególnych dziedzinach.

Misja procesu rewitalizacji Żyrardowa

STWORZENIE ATRAKCYJNEGO MIEJSCA ZAMIESZKANIA I PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Cel strategiczny 1

**KOMPLEKSOWE
ROZWIĄZYWANIE
PROBLEMÓW MIESZKAŃCÓW
I ICH AKTYWIZACJA**

- 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
- 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych młodych osób.
- 1.3. Przeciwdziałanie uzależnieniom.
- 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
- 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
- 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.

Cel strategiczny 2

**WSPIERANIE ROZWOJU
PRZEDSIĘBIORCZOŚCI
I POTENCJAŁU ORGANIZACJI
POZARZĄDOWYCH**

- 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
- 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
- 2.3. Rozwijanie postawy przedsiębiorczej wśród mieszkańców.
- 2.4. Integracja i promocja podmiotów gospodarczych.
- 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
- 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i okoturystycznych.

Cel strategiczny 3

**POPRAWA WARUNKÓW ŻYCIA
I PODNIESIENIE ATRAKCYJNOŚCI
PRZESTRZENI MIEJSKICH**

- 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
- 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
- 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
- 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Kierunki działań

Ryc. 3. Cele i kierunki działań, służące do wyprowadzenia obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego

Źródło: opracowanie własne

3.2. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne

Ustawa o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 r. wprost wskazuje, że gminny program rewitalizacji powinien obejmować opis przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzenno-funkcyjnym lub technicznym. W dokumencie można wydzielić podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne i pozostałe dopuszczalne (uzupełniające). Adekwatnie pierwszy typ powinien zawierać konkretny opis, tj.: nazwę, podmiot realizujący, zakres zadań, lokalizację, szacowaną wartość, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji oraz opis działań zapewniających dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

3.2.1. Przedsięwzięcia podstawowe

Dla osiągnięcia zdefiniowanych celów rewitalizacji kluczowe znaczenie ma realizacja przedsięwzięć podstawowych. Są one wynikiem określonych kierunków działań oraz odpowiedzią na problemy i potrzeby mieszkańców obszaru rewitalizacji i innych interesariuszy. Zbiór przedsięwzięć podstawowych jest wynikiem inicjatyw, pomysłów, kart przedsięwzięć rewitalizacyjnych zgłaszanych przez mieszkańców, instytucje miejskie i innych uczestników, w trakcie konsultacji społecznych. Sformułowane zamierzenia są wypadkową diagnoz, rozmów z mieszkańcami, przedsiębiorcami i przedstawicielami różnych organizacji oraz uzyskanej wiedzy podczas prawie dwudziestoletniego doświadczenia w prowadzeniu i koordynowaniu procesu rewitalizacji.

Sukces przedsięwzięć uzależniony jest od zaangażowania podmiotów (prywatnych i publicznych) odpowiedzialnych za ich realizację. Samorząd – jako koordynator procesu, pełni kluczową rolę dla powodzenia realizacji przedsięwzięć.

Lista przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Przedsięwzięcie 1

PROGRAM REMONTOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU

Podmiot realizujący

Wspólnoty mieszkaniowe, Miasto Żyrardów, właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości

Lokalizacja

Obejmuje cały obszar rewitalizacji, w tym m.in. obiekty zlokalizowane przy ulicach:

- ✓ 1-go Maja 10, 15, 31, 33a, 38, 48, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 70, 72, 74, 76, 82, 84a, 84c, 84d, 84e, 86, 92, 94, 104
- ✓ Armii Krajowej 2, 4, 8, 10, 12
- ✓ Chopina 2, 8
- ✓ Ciasna 4a
- ✓ Dekerta 2b, 7, 8/10, 12, 18
- ✓ Dittricha 3, 8
- ✓ Farbiarska 2, 8
- ✓ Jasna 2, 5, 7, 9b
- ✓ Kamienna 8, 9
- ✓ Kilińskiego 20, 22
- ✓ Kościuszki 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35a, 36, 37, 43, 47
- ✓ Kościelna 3, 4, 5, 6, 7, 7c, 8, 9, 11, 13, 15
- ✓ Leszno 21, 23, 25, 42, 44, 46, 48, 50, 52
- ✓ Limanowskiego 12g 12h, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27g, 28, 29, 31b, 32, 33b, 34, 36a, 37a, 43
- ✓ Łukasińskiego 18/20, 24
- ✓ Mielczarskiego 5, 7, 9
- ✓ Miodowa 10
- ✓ Mireckiego 54 bl.1 i bl. 2, 58/60, 58 bl. 4, 58 bl. 5, 58 bl. 6, 60 bl. 2, 60 bl. 3, 60 bl. 7, 60 bl.9, 64, 68, 70, 83, 97, 99, 103
- ✓ Narutowicza 14/18, 21, 23a i b, 32, 34
- ✓ Okrzei 53a
- ✓ Ossowskiego 22-28, 25 b. 1, 25 bl. 2, 25 bl. 3 i bl. 4, 27
- ✓ Piękna 25
- ✓ Pl. Jana Pawła II nr 5
- ✓ POW 4
- ✓ Rodzinna 1, 3, 5
- ✓ Sienkiewicza 1a, 1b, 2, 4, 6, 10, 11, 13, 17, 18
- ✓ Sławińskiego 2, 4
- ✓ Spokojna 28 i 32
- ✓ Staszica 4
- ✓ Strażacka 3
- ✓ Szulmana 20
- ✓ Ściegiennego 3
- ✓ Waryńskiego 9, 21a, 25, 48 front i oficyna, 50
- ✓ Wysockiego 4, 16, 22, 34
- ✓ Wyspiańskiego 5
- ✓ Wyszyńskiego 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19
- ✓ Żabia 3
- ✓ Żeromskiego 2, 5a, 6, 8, 10.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Działania mają na celu odnowę tkanki mieszkaniowej w zakresie części wspólnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z elementami z zakresu termomodernizacji (z wykorzystaniem w miarę możliwości OZE) oraz wymiany i modernizacji infrastruktury i istniejących instalacji. Zastosowane zostanie projektowanie uniwersalne umożliwiające swobodne korzystanie z obiektów przez osoby z niepełnosprawnościami, kobietom w ciąży i rodzicom z małymi dziećmi. W ramach przedsięwzięcia planuje się także adaptację wybranych przestrzeni sąsiedzkich (podwórek) do potrzeb mieszkańców. Zakres prac w przestrzeniach sąsiedzkich będzie obejmował m.in. remont/budowę powierzchni komunikacyjnych (chodników,

placów postojowych i dróg dojazdowych), realizację małej architektury i nasadzeń, budowę/modernizację oświetlenia i monitoringu w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz prac porządkowych. W ramach przedsięwzięcia zamierza się kontynuować projekt pn. „Domy pełne historii – program remontowy związany z poprawą stanu technicznego obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie”. Do skutecznego wdrożenia przedsięwzięcia przyczyni się powołanie na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz wykorzystanie opracowania pt. *Projekty powtarzalnej stolarki okiennej i drzwiowej dla zabudowy mieszkaniowej zabytkowej znajdującej się w granicach pomnika historii oraz obszarów ujętych w ewidencji zabytków na obszarze rewitalizacji miasta Żyrardowa* przygotowanego w ramach projektu Modelowa Rewitalizacja Miast.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

14 200 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich

Polepszenie warunków i jakości życia mieszkańców poprzez dostosowanie wyposażenia budynków do obecnych standardów. Możliwość korzystania ze zmodernizowanych przestrzeni sąsiedzkich. Zachowanie obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe dla przyszłych pokoleń.

Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczba ponownie zagospodarowanych przestrzeni.

Przedsięwzięcie 2

MODERNIZACJA OBIEKTU SZPITALNEGO „CENTRUM ZDROWIA MAZOWSZA ZACHODNIEGO” SP. Z O. O. W ŻYRARDOWIE

Podmiot realizujący

Centrum Zdrowia Mazowska Zachodniego Sp. z o. o.

Lokalizacja

Obiekty w całości zlokalizowane są na obszarze rewitalizacji – ul. Limanowskiego 30.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się generalny remont budynków szpitala, celem podniesienia standardów technicznych i wyposażenia do obecnych wymagań, przy jednoczesnym zachowaniu walorów zabytkowego obiektu. Ze względu na wieloletnie zaniedbania zakłada się m.in.:

- ✓ remont/wymianę dachów,
- ✓ wymianę stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej,
- ✓ termomodernizację,
- ✓ remont klatek schodowych, podjazdu dla karetek,
- ✓ wymianę niezbędnych instalacji,
- ✓ oczyszczenie i naprawienie elementów elewacji budynków (rewaloryzacja),
- ✓ remont poszczególnych oddziałów wraz z dostosowaniem do nich wyposażenia,
- ✓ dostosowanie obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami (podjazdy, windy).

Ponadto, aby zwiększyć jakość oferowanych usług, oprócz prac remontowo-budowlanych, zakłada się wprowadzenie nowych funkcji podnoszących warunki socjalne i komfort pacjentów np. świetlica, pokój odwiedzin, kącik zabaw dla dzieci, stołówka, szatnia.

Obiekt szpitala obejmuje również teren przyległy do budynków, w związku z tym planuje się jego adaptację dla potrzeb personelu i pacjentów. Zakres prac będzie obejmował m.in. budowę/remont powierzchni komunikacyjnych z dostosowaniem dla osób z niepełnosprawnościami (chodników, alejek, dróg dojazdowych, parkingów), realizację obiektów małej architektury (np. ławki, kosze na śmieci), remont ogrodzenia, modernizację/budowę oświetlenia i kanalizacji deszczowej oraz dokonanie nasadzeń.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

23 600 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem będzie poprawa jakości świadczonych usług poprzez dostosowanie standardów budynków i ich wyposażenia do bieżących wymogów, a także możliwość korzystania

z przestrzeni o większych walorach estetycznych. Rezultat będzie oceniany na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie.

Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczba ponownie zagospodarowanych przestrzeni.

Przedsięwzięcie 3

„KULTURALNE OŻYWIENIE”

Podmiot realizujący

Centrum Kultury w Żyrardowie, Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Plac Jana Pawła II nr 3, ul. 1-go Maja 45 w Żyrardowie, wraz z najbliższym sąsiedztwem.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i okołoturystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie realizowane będzie dwuetapowo. Etap pierwszy obejmował będzie remont budynków Centrum Kultury i Resursy (w tym termomodernizację), zakup niezbędnego wyposażenia do prowadzenia działalności oraz dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb prowadzonej działalności (scena letnia). W etapie drugim organizowane będą imprezy i wydarzenia kulturalne, wspierany będzie rozwój dzieci i młodzieży w procesie edukacji (w szczególności z obszaru rewitalizacji) oraz prowadzone będą działania mające na celu

integrację międzypokoleniową. Przedsięwzięcie ma się przyczynić do poprawy atrakcyjności kulturalnej i turystycznej obszaru rewitalizacji.

Okres realizacji w latach

2021-2028

Szacowana wartość przedsięwzięcia

7 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem będzie poprawa jakości świadczonych usług kulturalnych poprzez dostosowanie standardów budynków i ich wyposażenia do podejmowanych działalności. Zwiększenie atrakcyjności i przestrzeni wokół budynków oraz wzrost zainteresowania ofertą przez mieszkańców i turystów. Rezultaty będą oceniane na podstawie sprawozdania czy zaplanowane działania inwestycyjne zostały zrealizowane oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach,
- ✓ liczbę zrealizowanych wydarzeń.

Przedsięwzięcie 4

MODELOWA ULICA - PRZEBUDOWA UL. LNIARSKIEJ

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

ul. Lniarska

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i okołoturystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Stan techniczny i wizualny ul. Lniarskiej stanowi przykład ugoru poprzemysłowego, eksploatowanego w charakterze pasa drogowego (jednoczesny ruch kołowy i pieszy), bez określonej organizacji ruchu. Pierwotnie ulica ta miała charakter jedynie wewnątrzzakładowy. W ramach projektu Modelowa Rewitalizacja Miast wypracowano wraz z interesariuszami koncepcję jej zagospodarowania, na podstawie której powstała w 2019 r. dokumentacja techniczna. Projekt zakłada jednorodny charakter ulicy na każdym jej odcinku, jako strefy zamieszkania z ruchem mieszanym. Dbą także o detale architektoniczne. Zawiera spójne ze sobą wysokiej jakości i nawiązujące do wzornictwa zastosowanego na ul. Nowy Świat propozycje obiektów małej architektury. Wyjątek stanowią „spersonalizowane” lampy stylizowane na włókna i kwiaty lnu, w nawiązaniu nie tyle do ikonografii, ile do rodowodu ulicy związanej z lnem. Zastosowane zostaną współczesne materiały o typowo industrialnym charakterze. Przedsięwzięcie przyczyni się do wykreowania istotnej przestrzeni publicznej w Żyrardowie. Jej podział na różne, wzajemnie się przenikające strefy pozwoli na swobodne korzystanie z niej zarówno mieszkańcom, przedsiębiorcom, jak i turystom. Przebudowa ulicy uzupełni ponadto system komunikacyjny na terenie dawnych Zakładów Lniarskich, ułatwiając tym samym przemieszczanie się w strefie centralnej miasta.

Okres realizacji w latach

2021-2025

Szacowana wartość przedsięwzięcia

2 800 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Inwestycja przyczyni się do poprawy stanu technicznego i standardu sieci komunikacyjnej obszaru rewitalizacji, która wpłynie również na system transportowy całego miasta. Zwiększy się bezpieczeństwo mieszkańców i innych użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami i rodziców z małymi dziećmi korzystających z ul. Lniarskiej, poprzez zastosowanie projektowania uniwersalnego. Odnowione przestrzenie publiczne sprawią zwiększenie atrakcyjności gospodarczej i turystycznej obszaru. Rezultat oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę kilometrów wybudowanych, wyremontowanych lub przebudowanych dróg i chodników.

Przedsięwzięcie 5

BUDOWA, PRZEBUDOWA I REMONT DRÓG

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji oraz drogi mające bezpośredni wpływ na polepszenie standardów i jakości życia na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Inwestycje mające na celu poprawę jakości mienia publicznego, a tym samym zwiększenie atrakcyjności i spójności obszaru rewitalizacji. Celem zwiększenia efektywności systemu transportowego, a tym samym zmniejszenia niskiej emisji zakłada się budowę i rozbudowę inteligentnego systemu transportowego (ITS). W ramach przedsięwzięcia planuje się budowę, przebudowę i remont dróg wraz z chodnikami, zatokami autobusowymi, miejscami postojowymi, oświetleniem i infrastrukturą podziemną. Zadanie realizowane będzie m.in. w następujących ciągach komunikacyjnych: ul. Sławińskiego, ul. Dittricha, ul. Bielnikowa, ul. Łubieńskiego, ul. Bankowa, ul. Cicha, ul. Chopina, ul. Wierzbowa, ul. Ciasna, ul. Kamienna, ul. Miodowa, ul. Działkowa, ul. Ściegiennego, ul. Strażacka, ul. Polna, ul. Szpitalna, ul. Cehaka, ul. Sienkiewicza, ul. Nowy Świat¹⁶.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

15 200 000,00

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

¹⁶ należy umieścić w drogach kanały technologiczne wraz z odejściami do poszczególnych granic użytkowych działek, co zapobiegnie w przyszłości przed ponowną ingerencją w drogi i chodniki.

Inwestycje przyczynią się do poprawy stanu technicznego i standardu sieci komunikacyjnej obszaru rewitalizacji, która wpłynie również na system transportowy całego miasta. Zwiększy się bezpieczeństwo mieszkańców i innych użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami i rodziców z małymi dziećmi, poprzez zastosowanie projektowania uniwersalnego. Odnowione przestrzenie publiczne sprawią zwiększenie atrakcyjności gospodarczej obszaru. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę kilometrów wybudowanych, wyremontowanych lub przebudowanych dróg i chodników,
- ✓ liczbę zamontowanych urządzeń w ramach ITS.

Przedsięwzięcie 6

MODELOWE PODWÓRKO - ADAPTACJA NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW PODWÓRKA NA TERENIE OSADY FABRYCZNEJ

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, Wspólnota mieszkaniowa

Lokalizacja

Przestrzeń (podwórko) pomiędzy budynkami przy ul. Waryńskiego 25 i ul. Strażackiej 3

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Poprawa jakości życia mieszkańców
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Wybrane podwórko położone jest na terenie zabytkowej XIX-wiecznej osady fabrycznej. Wyróżnia się niepowtarzalnym układem budynków, peryferyjnym położeniem, sąsiedztwem usług oświatowych, a także funkcjonowaniem w jednym z budynków świetlicy środowiskowej. W ramach projektu Modelowa Rewitalizacja Miast wypracowano wraz interesariuszami koncepcję zagospodarowania podwórka, na podstawie której opracowana została w 2019 r. dokumentacja techniczna.

W ramach przedsięwzięcia przewiduje się m.in. nowe nasadzenia krzewów i bylin; założenie trawników; zmianę nawierzchni podwórka; budowę ogrodzenia; montaż ławek, koszy na śmieci, oświetlenia oraz innych elementów wyposażenia (np. hamaki, leżaki obrotowe, stół do szachów,

pergola z huśtawką, stojak na rowery, stół wielofunkcyjny, krzesła mobilne, siedzisko, trampoliny).

Okres realizacji w latach

2021-2025

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 300 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Polepszenie warunków i jakości życia mieszkańców poprzez możliwość korzystania ze zmodernizowanych przestrzeni sąsiedzkich, a także estetyzacja przestrzeni, poprawa bezpieczeństwa, wykorzystanie w efektywniejszy sposób podwórka do prowadzenia zajęć w ramach świetlicy środowiskowej. Rezultat będzie oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczba ponownie zagospodarowanych przestrzeni.

Przedsięwzięcie 7

SZKOŁA NA MIARĘ XXI WIEKU

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, Szkoła Podstawowa nr 1, Szkoła Podstawowa nr 2, Szkoła Podstawowa nr 6

Lokalizacja

Placówki oświatowe zlokalizowane na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie zakłada modernizację budynków szkół podstawowych wraz z infrastrukturą szkolno-sportową, w tym termomodernizację, remonty sal lekcyjnych i sal gimnastycznych oraz

zagospodarowanie terenu wokół placówki. Celem podnoszenia jakości kształcenia planuje się wymianę wyposażenia i zakup pomocy dydaktycznych.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

5 500 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia

Rezultatem będzie poprawa jakości świadczonych usług edukacyjnych poprzez remont bazy lokalowej i infrastrukturalnej oraz wyposażenie szkół w nowoczesne pomoce dydaktyczne. Realizacja działań w nurcie uniwersalnego projektowania wpłynie na niwelowanie barier architektonicznych i wyrównania szans edukacyjnych. Rezultat będzie oceniany na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 8

PRACE REMONTOWE I KONSERWATORSKIE W OBIEKTACH KOŚCIOŁA P.W. MATKI BOŻEJ POCIESZENIA I PLEBANII WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WOKÓŁ NICH ORAZ PROGRAMEM AKTYWIZACJI SPOŁECZNEJ

Podmiot realizujący

Rzymskokatolicka Parafia Matki Bożej Pocieszenia

Lokalizacja

ul. Narutowicza 30 (dz. ew. nr 4031).

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie zakłada rewaloryzację zabytkowego budynku kościoła i plebani wraz z zagospodarowaniem teren wokół nich. W ramach prac przewidziano m.in. remont dachu, czyszczenie elewacji, budowę podjazdu dla niepełnosprawnych oraz termomodernizację budynku plebani, zagospodarowanie terenów przyległych wraz z niezbędną infrastrukturą. Ponadto planuje się prace konserwatorskie wewnątrz świątyni m.in. polichromii, ścian i podłogi.

Oprócz działań infrastrukturalnych zakłada się m.in. organizację spotkań z grupami rekolekcyjnymi, dziećmi, młodzieżą i dorosłymi, celem wspierania postaw rodzicielskich i aktywizacji społecznej.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

4 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Dzięki poczynionym działaniom zostanie zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa, który będzie stanowił także ważną atrakcję turystyczną. Poprzez organizację wydarzeń np. spotkań z grupami rekolekcyjnymi nastąpi zwiększenie integracji wśród mieszkańców. Realizacja działań będzie oceniana poprzez:

- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach.

Działania infrastrukturalne będą oceniane na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 9

MODERNIZACJA BUDYNKU PRZY UL. WARYŃSKIEGO 1 WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZYLEGŁEGO

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Żyrardów Sp. z o. o., Fundacja im. św. Michała Archanioła.

Lokalizacja

ul. Waryńskiego 1.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

- 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
- 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
- 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Pierwotnie w budynku mieściło się Liceum Medyczne z internatem. Obecnie w obiekcie znajdują się: Biblioteka Pedagogiczna, Liceum Mistrzostwa Sportowego w Kolarstwie, oddział miejskiego przedszkola nr 9, klub seniora, żłobek, mieszkania socjalne.

W ramach przedsięwzięcia zakłada się wykonanie remontu i termomodernizacji budynku wraz z odnową terenu przyległego. Zakres prac przewiduje m.in. odnowienie elewacji, wymianę niezbędnych instalacji, dostosowanie budynku dla osób niepełnosprawnych. Na terenie wokół planuje się stworzenie atrakcyjnej przestrzeni do spędzania czasu wolnego zarówno przez dzieci, jak i seniorów. Budynek będzie wykorzystywany w celu prowadzenia usług społecznych dotychczas realizowanych przy założeniu ich rozwoju i poszerzenia m.in. o działania mające na celu rozwiązywanie problemów zdiagnozowanych na obszarze rewitalizacji.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

5 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem będzie poprawa jakości świadczonych usług społecznych poprzez dostosowanie bazy lokalowej i infrastrukturalnej. Realizacja działań będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

PRACE REMONTOWE I KONSERWATORSKIE W DAWNEJ WOZOWNI STRAŻY OGNIOWEJ

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, Ochotnicza Straż Pożarna Żyrardów

Lokalizacja

ul. Sławińskiego 6.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Historyczny budynek fabrycznej straży ogniowej stanowi integralny element zabytkowej osady fabrycznej. Przez wiele lat był nieużytkowany. Od 2017 r. wykorzystywany jest jako siedziba OSP. Wymaga jednak przeprowadzenia pilnych prac remontowo – konserwatorskich. W ramach przedsięwzięcia planuje się m.in. odnowę elewacji zewnętrznej, izolację fundamentów oraz zabezpieczenie stropów i dachu. Dodatkowo w celu zwiększenia efektywności wykorzystania powierzchni obiektu planuje się częściową adaptację pomieszczeń na potrzeby Straży Miejskiej.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

2 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Dzięki poczynionym działaniom zostanie zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Obecność Straży Miejskiej w tym miejscu może przyczynić się do ogólnej poprawy bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji. Realizacja działań będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 11

ADAPTACJA POMIESZCZEŃ PIWNIC DO CELÓW UŻYTKOWYCH W BUDYNKU BIUROWYM PRZY UL. 1-GO MAJA 60

Podmiot realizujący

Żyrardowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Żyrardowie

Lokalizacja

ul. 1-go Maja 60.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się adaptację pomieszczeń piwnic do celów użytkowych w budynku dla potrzeb Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie. Konieczne będzie przeprowadzenie kompleksowego remontu pomieszczeń piwnicznych m.in. poprzez wykonanie: izolacji pionowej i poziomej ścian, pogłębienia, tynków, podłóg, niezbędnych instalacji.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

360 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem będzie poprawa jakości świadczonych usług społecznych poprzez poprawę bazy lokalowej i infrastrukturalnej. Realizacja działań będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 12

MODERNIZACJA I ROZWÓJ SIECI MONITORINGU MIEJSKIEGO

Podmiot realizujący

Straż Miejska w Żyrardowie, Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Obejmuje cały obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

1.1. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie ma na celu ochronę mienia publicznego, a tym samym zwiększenie atrakcyjności i spójności obszaru rewitalizacji. W ramach działań zaplanowano naprawy, remonty istniejącej sieci, a także jej rozbudowę o nowe punkty do monitorowania przestrzeni publicznych. Będą to miejsca o zwiększonej koncentracji mieszkańców i innych interesariuszy lub przestrzenie niebezpieczne (np. wandalizm, kolizje). Niezbędnym zadaniem, w ramach rozwoju sieci monitoringu, jest adaptacja nowych pomieszczeń dla systemu monitoringu wraz z przeniesieniem dotychczasowych urządzeń (w tym zakup wyposażenia).

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

200 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Investycje przyczynią się do poprawy stanu technicznego miejskiej infrastruktury oraz zwiększenia poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców i innych użytkowników przestrzeni. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę zamontowanych urządzeń monitorujących.

Przedsięwzięcie 13

HOTEL – MUZEUM „STARA ELEKTROWNIA”

Podmiot realizujący

Stara Przędzalnia Sp. z o. o.

Lokalizacja

ul. Mały Rynek 9.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

- 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i około turystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się adaptację zabytkowego budynku dawnej kotłowni z elektrownią na potrzeby hotelu wraz z zapleczem konferencyjnym i przestrzenią muzealno-wystawienniczą „Stara Elektrownia”. Stanowi on integralny element zabytkowej osady fabrycznej – zespołu dawnej centrali zakładów Iniarskich.

Okres realizacji w latach

2021-2026

Szacowana wartość przedsięwzięcia

30 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie stworzenie wysokiej jakości obiektu pełniącego funkcje hotelarskie i kulturalne, który spowoduje zwiększenie ruchu turystycznego. Utworzenie nowych działalności przyczyni się do aktywizacji zawodowej mieszkańców. Dzięki poczynionym działaniom zostanie zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Dodatkowo przedsięwzięcie wesprze dzieci i młodzież w procesie edukacji na temat historii miasta. Realizacja działania będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczbę nowoutworzonych miejsc pracy.

Przedsięwzięcie 14

DOM SENIORA „PARK RESIDENCE”

Podmiot realizujący

Nowy Świat 11 Sp. z o. o.

Lokalizacja

ul. Bielnikowa (dz. nr ew. 1614/66).

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.3. Przeciwdziałanie uzależnieniom.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie zakłada przebudowę i adaptację jednego z zabytkowych budynków do nowych funkcji społecznych. Ma to być ośrodek skoncentrowany na kompleksowej pomocy osobom starszym, dodatkowo ma wspierać rozwiązywanie innych problemów społecznych, zdiagnozowanych na obszarze rewitalizacji. W ośrodku zatrudniona zostanie wyspecjalizowana kadra m.in. psychologiczna i fizjoterapeutyczna.

Okres realizacji w latach

2021-2023

Szacowana wartość przedsięwzięcia

11 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem będzie zwiększenie dostępności do usług społecznych. Realizacja przedsięwzięcia przyczyni się także do aktywizacji zawodowej mieszkańców, w tym tych z obszaru rewitalizacji. Dzięki poczynionym działaniom zostanie również zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Realizacja działań będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczbę nowoutworzonych miejsc pracy.

Przedsięwzięcie 15

CAK – CENTRUM AKTYWNOŚCI KULTURALNEJ

Podmiot realizujący

Stowarzyszenie OTWÓRZ

Partnerzy: Centrum Kultury w Żyrardowie, Muzeum Lniarstwa im. Filipa de Girarda w Żyrardowie, Miasto Żyrardów, Żyrardowska Federacja Organizacji Społecznych Działaj.my, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Żyrardowie

Lokalizacja

ul. Słowackiego 7/1.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.

Opis realizowanych zadań

CAK ma stanowić miejsce otwarte na różnorodność osób i działań zaangażowanych w rewitalizację Żyrardowa, współtworzone przez lokalną społeczność w celu wzmocnienia jej aktywności, tożsamości i zwiększenia poziomu kapitału społecznego.

Do zadań CAK-u będzie należało:

- ✓ organizacja imprez kulturalno-artystycznych, w tym spotkań autorskich, wystaw, pokazów, koncertów,
- ✓ przeprowadzenie warsztatów tematycznych dla wszystkich grup społecznych m.in. plastycznych, rękodzielniczych, stolarskich, fotograficznych, rozwojowych, psychologicznych, krawieckich,
- ✓ zorganizowanie Żyrardowskiego Dnia Sąsiada,
- ✓ tworzenie partnerstw zorientowanych na animowanie życia społecznego, animowanie współpracy między równymi środowiskami i sektorami na rzecz aktywizacji społeczno-kulturalnej,
- ✓ prowadzenie działalności wydawniczej.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

720 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatami będą: zwiększenie integracji społecznej i aktywności kulturalnej mieszkańców obszaru rewitalizacji, poprawa jakości i dostępności usług kulturalnych, wykreowanie lokalnych liderów i kształcenie ich umiejętności. Przedsięwzięcie przyczyni się do rozwoju organizacji pozarządowych i grup nieformalnych. Realizacja działań będzie oceniana na podstawie sprawozdania poprzez:

- ✓ liczbę zrealizowanych wydarzeń,
- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach.

Przedsięwzięcie 16

APART HOTEL NAD RZEKĄ

Podmiot realizujący

CORN BIUR-MAR Sp. z o.o.

Lokalizacja

ul. Chopina 7.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.2. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i okołoturystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się adaptację zabytkowego budynku (wpisanego do gminnej ewidencji zabytków) na potrzeby hotelu i siedziby organizacji prospołecznych. Zakres prac przewiduje m.in. remont dachu i stropów, odtworzenie ścian zewnętrznych, termomodernizację.

Okres realizacji w latach

2021-2025

Szacowana wartość przedsięwzięcia

3 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie stworzenie wysokiej jakości obiektu, który spowoduje zwiększenie ruchu turystycznego i wzrost aktywności mieszkańców. Utworzenie nowych podmiotów gospodarczych będzie skutkowało aktywizacją zawodową mieszkańców. Przedsięwzięcie pozwoli zachować cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Jego realizacja będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
- ✓ liczbę nowoutworzonych miejsc pracy.

Przedsięwzięcie 17

RENOWACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. KOŚCIUSZKI

Podmiot realizujący

CORN BIUR-MAR Sp. z o.o.

Lokalizacja

ul. Kościuszki 23.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.2. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się modernizację i adaptację budynku na cele gospodarcze, społeczne i mieszkalne. Zakres prac przewiduje m.in. przebudowę i wymianę elementów konstrukcyjnych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz zastosowanie ekologicznych źródeł energii.

Okres realizacji w latach

2021-2024

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie stworzenie wysokiej jakości obiektu o funkcji społecznej i gospodarczej. Utworzenie nowych podmiotów gospodarczych przyczyni się do wykreowania nowych miejsc pracy i aktywizacji zawodowej mieszkańców. Dzięki poczynionym działaniom zostanie zachowany element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Realizacja przedsięwzięcia będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.
-

Przedsięwzięcie 18

MIESZKAM NAD RZEKĄ

Podmiot realizujący

CORN BIUR-MAR Sp. z o.o.

Lokalizacja

ul. Żabia 6.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.

3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się modernizację budynku mieszkalnego. Zakres prac przewiduje m.in. termomodernizację i zastosowanie ekologicznych źródeł energii.

Okres realizacji w latach

2021-2022

Szacowana wartość przedsięwzięcia

400 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Dzięki poczynionym działaniom zostanie zachowany element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Realizacja przedsięwzięcia będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.
-

Przedsięwzięcie 19

CENTRUM TELEOPIEKI

Podmiot realizujący

Przedsiębiorstwo Społeczne ŚMA non profit Sp. z o. o., Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji, w tym ul. Waryńskiego 1, ul. Armii Krajowej 3.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Opis realizowanych zadań

Realizacja projektu ma służyć podniesieniu komfortu życia osób w podeszłym wieku (w szczególności powyżej 75 roku życia) poprzez zakup dla nich teleobraczek oraz uruchomienie systemu monitorowania. W ramach przedsięwzięcia planuje się również utworzenie wypożyczalni sprzętu do świadczenia usług teleopiekuńczych oraz uruchomienie centrum teleopieki, które będzie czynne 24h/dobę (dot. ŚMA).

Okres realizacji w latach

2021-2022

Szacowana wartość przedsięwzięcia

300 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rozwój usług opiekuńczych z wykorzystaniem metod teleinformatycznych. Realizacja działania będzie oceniana na podstawie protokołu czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz na podstawie sprawozdania, poprzez:

- ✓ liczbę osób objętych teleopieką.

Przedsięwzięcie 20

ROZWÓJ BAZY USŁUG OPIEKUŃCZYCH DLA DZIECI W WIEKU DO LAT 3

Podmiot realizujący

Przedsiębiorstwo Społeczne ŚMA non profit Sp. z o. o.

Lokalizacja

ul. Waryńskiego 1

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie zakłada dostosowanie pomieszczeń budynku przy ul. Waryńskiego 1 zgodnie z wymogami ustawy o opiece nad dziećmi do lat 3 i rozporządzeniem o warunkach lokalowych oraz do stymulacji dzieci z SI. Ponadto planuje się opracowanie i wdrożenie innowacyjnych metod pedagogicznych, a także rozwój struktur organizacyjnych.

Okres realizacji w latach

2021-2023

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 204 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie aktywizacja społeczna i zawodowa mieszkańców. Nastąpi rozwój oferty zajęć ogólnorozwojowych dla dzieci w wieku do lat 3. Realizacja działania będzie oceniana na podstawie sprawozdania, poprzez:

- ✓ liczbę nowoutworzonych miejsc pracy,
- ✓ liczbę dzieci objętych opieką.

Przedsięwzięcie 21

Podmiot realizujący

Miejska i Powiatowa Biblioteka Publiczna im. Pawła Hulki-Laskowskiego

Lokalizacja

ul. 1-go Maja 52.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.

1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.

1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.

1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.

Opis realizowanych zadań

Uniwersytet funkcjonowałby w systemie pięcioletnim, a jego program składałyby się z 3 głównych ścieżek: historyczna, czytelnicza, sztuk wizualnych i audiowizualnych. W ramach poszczególnych ścieżek będą się odbywały m.in. wykłady, lekcje, spotkania, warsztaty kreatywne, zajęcia terenowe w muzeach, teatrach, galeriach sztuki. Wszystkie wydarzenia będą bezpłatne dla zapisanych słuchaczy. Przedsięwzięcie to jest reaktywacją Uniwersytetu Kultury działającego przy bibliotece fabrycznej.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

555 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem działania będzie włączenie różnych grup społecznych (dzieci, młodzieży, seniorów) do do aktywnego i świadomego uczestnictwa w życiu kulturalnym miasta. Nastąpi integracja mieszkańców i umiejętności wspólnego (międzypokoleniowego) działania prowadzącego do wzmacniania kapitału społecznego miasta. Realizacja przedsięwzięcia będzie oceniana na podstawie sprawozdania, poprzez:

- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach,
- ✓ liczbę zrealizowanych wydarzeń.

PROFILAKTYKA DZIECI I MŁODZIEŻY DZISIAJ, JAKO ZAPOBIEGANIE RE-REWITALIZACJI LUDZI W KOLEJNYCH DEKADACH

Podmiot realizujący

Stowarzyszenie Oratorium św. Jana Bosko

Partnerzy: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie, Miasto Żyrardów, placówki oświatowe w Żyrardowie, organizacje pozarządowe

Lokalizacja

Obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.

1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.

1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.

1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.

Opis realizowanych zadań

W ramach projektu planuje się powołanie Akademii Zintegrowanego Rozwoju dla Dzieci i Młodzieży (w skrócie AKADEMIA „DOBRY START”), ukierunkowanej na wszechstronną pomoc dzieciom i młodzieży, w szczególności z obszaru rewitalizacji. Organizowane będą także wydarzenia integrujące środowisko dzieci i młodzieży poprzez zaangażowanie w zabawę, rekreację i sport.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

4 050 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem działania będzie udzielanie pomocy młodym osobom, które borykają się z problemami z zakresu m.in. edukacji, integracji społecznej. Zadania te przyczynią się również do zwiększenia integracji mieszkańców oraz rozwoju kapitału społecznego. Realizacja działania będzie oceniana na podstawie sprawozdania, poprzez:

- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach,
 - ✓ liczbę zrealizowanych wydarzeń.
-

Przedsięwzięcie 23

CENTRUM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW I NOWOCZESNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA - ADAPTACJA ZABYTKOWEGO BUDYNKU KANTORU

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

ul. Limanowskiego 44.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i około turystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się remont, przebudowę i rewaloryzację zabytkowego budynku głównego biura dawnych Zakładów Lniarskich, celem dostosowania jego funkcjonalności do współczesnych standardów. Zakres prac będzie obejmował m.in. wymianę instalacji, przebudowę i remont wnętrza, termomodernizację, budowę wind i podjazdów, odrestaurowanie zabytkowej elewacji oraz wymianę lub konserwację stolarki okiennej i drzwiowej.

Zakłada się również zmianę zagospodarowania najbliższego otoczenia, celem dostosowania jego funkcjonalności do nowych działalności. Wobec tego zamierza się m.in. uporządkować zielenią niską i wysoką, wytyczyć alejki i drogi dojazdowe, a także wybudować miejsca postojowe dla pracowników instytucji i ich klientów.

Po wykonaniu niezbędnych prac modernizacyjnych, obiekt będzie przeznaczony na funkcje użyteczności publicznej. Część budynku planuje się zagospodarować pod działalność Urzędu Miasta Żyrardowa, skupiając w jednym miejscu wszystkie wydziały i referaty, aby uprościć i ułatwić mieszkańcom procedury załatwiania spraw. W parterze budynku zakłada się zlokalizowanie mediateki (biblioteki), która będzie stanowić silny ośrodek życia kulturalnego lokalnej społeczności, a w szczególności dzieci i seniorów. Dodatkowo, aby wspomóc rozwój i aktywność żyrardowskich NGO's, część pomieszczeń zostanie wyremontowana z zamiarem przeznaczenia ich pod działalność społeczną. Funkcjonowanie wspomnianych instytucji wymaga zakupu i montażu specjalistycznego wyposażenia (w szczególności planowana mediateka), na które będą składać się: meble, sprzęt teleinformatyczny, multimedia i elementy dekoracyjne wewnątrz, aby stworzyć specyficzny postindustrialny klimat miejsca.

Okres realizacji w latach

do 2025

Szacowana wartość przedsięwzięcia

27 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Budynek, dzięki projektowaniu uniwersalnemu, zostanie wyposażony w nowoczesne rozwiązania technologiczne dostosowane dla osób z niepełnosprawnościami. Jednocześnie zostanie zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa. Ponadto rezultatem przedsięwzięcia będzie stworzenie wysokiej jakości obiektu, posiadającego m.in. funkcje kulturalne i atrakcje turystyczne, które spowodują zwiększenie ruchu turystycznego. Dodatkowo przedsięwzięcie wesprze dzieci i młodzież w procesie edukacji, w zakresie historii miasta. Utworzenie nowych przestrzeni z myślą o III sektorze będzie skutkowało rozwojem organizacji pozarządowych, a tym samym przełoży się na aktywizację mieszkańców. Realizacja działania, w zakresie infrastrukturalnym, będzie oceniana na podstawie protokołu czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Natomiast funkcjonowanie mediateki i zlokalizowanych w budynku organizacji pozarządowych będzie oceniana na podstawie sprawozdania, poprzez:

- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach,
- ✓ liczbę zrealizowanych wydarzeń.

Przedsięwzięcie 24

TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Obszar rewitalizacji, w tym: ul. Chopina 1, ul. Dittricha 18, ul. Armii Krajowej 3, ul. Przedszkolna 3.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

W ramach powyższych zadań planuje się poprawę energetyczną minimum 4 budynków m.in. poprzez prace termomodernizacyjne, wymianę stolarki okiennej jak również wymianę oświetlenia na energooszczędne.

Głównym problemem jest niska efektywność energetyczna obiektów oraz niewykorzystywany potencjał produkcji energii z OZE na potrzeby funkcjonowania budynków. Obiekty wymagają termomodernizacji. Realizacja inwestycji jest niezbędna, ponieważ dalsza eksploatacja przestarzałych rozwiązań grzewczych degraduje środowisko naturalne. Z uwagi na funkcję budynków komfort cieplny w pomieszczeniach musi być utrzymywany, co powoduje emisję do atmosfery setek ton gazów cieplarnianych rocznie.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

5 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem planowanych zadań jest poprawa efektywności energetycznej obiektów użyteczności publicznej oraz zwiększenie skali wykorzystania odnawialnych źródeł energii, a w konsekwencji poprawa czystości powietrza poprzez redukcję zanieczyszczeń do atmosfery. Realizacja przedsięwzięcia będzie oceniana na podstawie sprawozdania czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków użyteczności publicznej poddanych termomodernizacji.

Przedsięwzięcie 25

ROZWÓJ I MODERNIZACJA SIECI DRÓG ROWEROWYCH

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji oraz ścieżki mające bezpośredni wpływ na polepszenie standardów i jakości życia na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Na terenie miasta Żyrardowa planuje się rozwój i modernizację sieci dróg rowerowych wraz z parkingami dla rowerów oraz rozbudowę systemu Żyrardowskiego Roweru Miejskiego. Jest to istotny środek transportu dla mieszkańców obszaru kryzysowego, wobec tego korzystanie z niego powinno być bezpieczne i wygodne. Poza przemieszczaniem się pozwala na długoletnie zachowanie zdrowia i dobrej kondycji. Miasto Żyrardów chce swoimi działaniami skłaniać mieszkańców do prowadzenia zdrowego trybu życia. W związku z tym planuje się rozwój sieci rowerowej sprzyjającej zwiększeniu mobilności mieszkańców, która będzie realizowana m.in. nad Stawem Górnym i na terenie Bielnika (ul. Dittricha, ul. Sławińskiego). Część dróg zostanie zrealizowana poza obszarem rewitalizacji, jednak będzie miała realny wpływ na zmniejszenie ruchu samochodowego na jego obszarze.

W ramach realizacji zadania przewiduje się: budowę dróg rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przebudowę infrastruktury technicznej kolidującej z inwestycją, miejsca parkingowe dla rowerów, chodniki i przejścia dla pieszych, oświetlenie dróg rowerowych, a także modernizację i remont istniejących już dróg.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

3 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie poprawa jakości powietrza poprzez zmniejszenie emisji zanieczyszczeń powodowanych przez transport samochodowy. Inwestycje przyczynią się także do poprawy stanu technicznego i standardu sieci komunikacyjnej obszaru rewitalizacji, która wpłynie również na system transportowy całego miasta. Zwiększy się bezpieczeństwo mieszkańców i innych użytkowników, w tym osób z niepełnosprawnościami, poprzez zastosowanie projektowania uniwersalnego. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę kilometrów wybudowanych dróg rowerowych,
- ✓ liczbę kilometrów zmodernizowanych dróg rowerowych.

Przedsięwzięcie 26

REDUKCJA EMISJI ZANIECZYSZCZEŃ POWIETRZA POPRZEZ BUDOWĘ PARKINGÓW „PARKUJ I JEDŹ”

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji oraz parkingi mające bezpośredni wpływ na polepszenie standardów i jakości życia na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Na terenie obszaru rewitalizacji, w tym w okolicach dworca kolejowego, planuje się rozwój systemu parkingów Park&Ride – budowa/przebudowa parkingów samochodowych wraz z parkingami dla rowerów (m.in. przy ulicach: Dekerta, Mielczarskiego, Sienkiewicza, Radziwiłłowskiej, Cichej, Bankowej oraz na działce nr 4729/7). Planuje się także parkingi poza

obszarem rewitalizacji, które będą rozwiązywały problemy związane m.in. z brakiem miejsc postojowych osób zamieszkujących obszar kryzysowy korzystających z transportu publicznego. System ten będzie zsynchronizowany ze ścieżkami rowerowymi.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

6 500 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest redukcja transportu indywidualnego na rzecz komunikacji publicznej, celem zmniejszenia emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Inwestycje przyczynią się także do poprawy stanu technicznego i standardu sieci komunikacyjnej obszaru rewitalizacji, która wpłynie również na system transportowy całego miasta. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę zorganizowanych miejsc postojowych.

Przedsięwzięcie 27

REWALORYZACJA ZABYTKOWEGO OBIEKTU PRZEDSZKOLA NR 9

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Plac Jana Pawła II 6.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie dotyczy zabytkowego skrzydła wschodniego i części środkowej zabytkowego obiektu przedszkola, a także zagospodarowania terenu przyległego. W ramach działania zostanie wyremontowana, przebudowana część przedszkola, celem poprawy stanu zabytkowego budynku oraz dostosowania go do obecnie obowiązujących standardów nauczania przedszkolnego. Odnowie zabytkowego budynku będzie towarzyszyła zmiana zagospodarowania terenu wokół. Planuje się dostosować infrastrukturę komunikacyjną do potrzeb m.in. rodziców z małymi dziećmi, a także stworzyć przestrzeń przyjazną dzieciom np. plac zabaw, tereny zieleni.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

5 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

W wyniku realizacji przedsięwzięcia nastąpi rozwój infrastruktury i tym samym możliwości realizacji różnych zajęć dla dzieci., co przyczyni się do wyrównywania szans edukacyjnych. Zostanie zachowany cenny element dziedzictwa kulturowego Żyrardowa, w którym zostanie podtrzymana pierwotna funkcja. Odnowa obiektu wraz z ekspozycją, prezentującą historię miejsca wpłynie na zwiększenie atrakcyjności oferty kulturalnej i zwiększenie ruchu turystycznego. Realizacja działania, w zakresie infrastrukturalnym, będzie oceniana na podstawie protokołu czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 28

EKO-ŻYRARDÓW

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji oraz tereny zieleni mające bezpośredni wpływ na polepszenie standardów i jakości życia na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.

- 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.2. Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Projekt zakłada działania związane z ochroną środowiska i energetyki. Odnosi się również do przystosowania się do zmian klimatu oraz łagodzenia jego zmian (działania adaptacyjne i mitygacyjne), zmniejszenie emisji zanieczyszczeń, renaturyzację i rozwój terenów zieleni i wód powierzchniowych oraz lepsze zarządzanie zasobami wodnymi (np. przez retencję wody). Celem zachowania i ochrony środowiska, renaturyzacji terenów zielonych oraz ograniczenia emisji gazów cieplarnianych zamierza się:

- ✓ zwiększenie powierzchni terenów zieleni oraz powierzchni biologicznie czynnej (np. zielone dachy, przystanki),
- ✓ przechwytywanie i zagospodarowywanie wód opadowych (w tym małej retencji),
- ✓ zmniejszanie efektu miejskiej wyspy ciepła,
- ✓ rozwijanie i ochrona korytarzy ekologicznych i napowietrzających,
- ✓ przystosowywanie terenów zieleni do funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej,
- ✓ rozwijanie indywidualnej i zbiorowej mobilności o niskiej lub zerowej emisyjności,
- ✓ rozwijanie infrastruktury transportu zbiorowego (np. autobusy elektryczne) i indywidualnego (np. stacje ładowania).

W ramach przedsięwzięcia ma zostać zrealizowany II etap projektu pn. „Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój terenów zieleni w mieście” (zagospodarowanie terenów zieleni przy rzece Pisia Gągolina - od ulicy Kanałowej do ul. Słowiańskiej; na Skwerze Inwalidów i przy Górnym Stawie), a także działania podnoszące świadomość ekologiczną mieszkańców.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

20 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest ochrona środowiska naturalnego m.in. przez redukcję emisji zanieczyszczeń powietrza i hałasu. Inwestycje przyczynią się także do poprawy stanu

infrastruktury zielono-niebieskiej w mieście, a także bezpieczeństwa publicznego. Dodatkowo rozwój elektromobilności wpłynie na poprawę systemu transportowego całego miasta. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę zrealizowanych inwestycji z zakresu zielono-niebieskiej infrastruktury,
- ✓ liczbę zakupionych niskoemisyjnych autobusów i stacji ładowania.

Przedsięwzięcie 29

WZMACNIANIE KOMPETENCJI UCZNIÓW I NAUCZYCIELI

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, placówki oświatowe w Żyrardowie, organizacje pozarządowe

Lokalizacja

Placówki oświatowe na terenie miasta Żyrardowa (dzieci i młodzież z obszaru rewitalizacji uczęszczają do różnych szkół zlokalizowanych także poza obszarem objętym wsparciem).

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie skierowane jest do szkół podstawowych z zamiarem podniesienia kluczowych kompetencji uczniów, mających na celu pobudzenie innowacyjności, przedsiębiorczości, krytycznego i kreatywnego myślenia oraz kompetencji społecznych. W ramach projektu planuje się realizację m.in.: dodatkowych zajęć dydaktyczno-wyrównawczych, różnych modeli rozwijających uzdolnienia, nowych form i programów nauczania oraz kółek zainteresowań.

Projekt uzupełniony będzie o doskonalenie umiejętności i kompetencji zawodowych nauczycieli (m.in. studia podyplomowe, kursy).

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

3 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest podniesienie kompetencji miękkich i twardych uczniów oraz kadry placówek oświatowych w Żyrardowie. Dzieci i młodzież będą uczestniczyć w zajęciach rozwijających ich zdolności i zainteresowania, a także wyrównawczych. Nauczyciele nabędą lub udoskonalą umiejętności w zakresie prowadzenia nowoczesnych zajęć i kół zainteresowań. Przyczyni się to do poprawy jakości kształcenia, a tym samym wyrównywania szans edukacyjnych wśród uczniów. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę prowadzonych dodatkowych zajęć,
- ✓ liczbę uczniów objętych wsparciem,
- ✓ liczbę kursów, szkoleń, studiów podyplomowych ukończonych przez kadre nauczycielską.

Przedsięwzięcie 30

MODERNIZACJA I ROZWÓJ SIECI OŚWIETLENIA MIEJSKIEGO

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Obejmuje cały obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.

1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie ma na celu ochronę mienia publicznego, a także zwiększenie bezpieczeństwa w przestrzeni publicznej, w szczególności z uwzględnieniem miejsc o największych potrzebach zgodnie z pkt. 6 diagnozy funkcjonalno-przestrzennej, która stanowi załącznik nr 4 do niniejszego Programu. W ramach działań zaplanowano naprawy, remonty, wymiany istniejącej sieci, a także jej rozbudowę o nowe punkty oświetlenia przestrzeni publicznych, w tym ze szczególnym uwzględnieniem przejść dla pieszych. Zostaną wymienione przestarzałe punkty oświetleniowe (nieenergooszczędne, o złej barwie światła) na dostosowane do obecnie obowiązujących standardów technicznych.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Inwestycje przyczynią się do poprawy stanu technicznego miejskiej infrastruktury oraz zwiększenia poczucia bezpieczeństwa wśród mieszkańców i innych użytkowników przestrzeni. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę zmodernizowanych lub wybudowanych punktów oświetleniowych.

Przedsięwzięcie 31

CENTRUM USŁUG SPOŁECZNYCH

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji, a także placówki wspierające mieszkańców obszaru rewitalizacji na terenie całego miasta Żyrardowa.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.3. Przeciwdziałanie uzależnieniom.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
 - 2.3. Rozwijanie postawy przedsiębiorczej wśród mieszkańców.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i poprawa atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie zakłada integrację przestrzenną i instytucjonalną podmiotów z obszaru miasta Żyrardowa działających na rzecz jego mieszkańców, w zakresie np. przeciwdziałania ubóstwu i uzależnieniom, pomagania w aktywizacji zawodowej i podnoszeniu kompetencji, a także w wspieraniu wartości rodzinnych i postaw obywatelskich. Ponadto planuje się współpracę z lokalnymi usługodawcami (podmiotami ekonomii społecznej, organizacjami pozarządowymi), celem wspierania osób wykluczonych lub zagrożonych wykluczeniem (w szczególności seniorów, osoby z niepełnosprawnościami, samotne matki). W ramach przedsięwzięcia zamierza się realizację m.in. następujących usług społecznych: reintegracja społeczna osób młodych - pedagogika ulicy, złota rączka dla seniora, taxi dla seniora, warsztaty dla rodziców dot. strategii wychowawczych, sąsiedzkie usługi opiekuńcze, Żyrardowskie Biuro Interwencyjne, rozwój wolontariatu.

W celu optymalnego rozwoju Centrum Usług Społecznych zakłada się adaptację budynku przeznaczonego na jego działalność wraz z zagospodarowaniem najbliższego otoczenia (planowana siedziba przy ul. Armii Krajowej 3). Działania polegałyby na niezbędnych pracach remontowych i wykończeniowych, w tym przebudowy wnętrza do nowych funkcji oraz zakupu wyposażenia. Teren wokół zamierza się dostosować do działalności prowadzonych w budynku, czyli wybudować/wyremontować chodniki i miejsca postojowe.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

3 125 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest stworzenie nowej jakości przestrzeni, w której będzie prowadzona wszechstronna działalność na rzecz mieszkańców. Usługi te będą aktywizowały mieszkańców zarówno w zakresie społecznym, jak i zawodowym. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę oferowanych usług społecznych,
- ✓ liczbę mieszkańców obszaru rewitalizacji objętych wsparciem.

Realizacja działania, w zakresie infrastrukturalnym, będzie oceniana na podstawie protokołu czy przedsięwzięcie zostało zrealizowane, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

WZMACNIANIE KOMPETENCJI I UMIEJĘTNOŚCI OSÓB, CELEM AKTYWIZACJI ZAWODOWEJ

Podmioty realizujące

Miasto Żyrardów, Żyrardowska Federacja Organizacji Społecznych „DZIAŁAJ.MY”, instytucje, organizacje, podmioty gospodarcze

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
 - 2.3. Rozwijanie postawy przedsiębiorczej wśród mieszkańców.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie skierowane jest do mieszkańców, w szczególności osób o niskich kwalifikacjach i niepełnosprawnych z obszaru rewitalizacji. Ma ono na celu rozwijanie umiejętności istotnych z punktu widzenia potrzeb rynku pracy (np. cyfrowych, kognitywnych, innowacji i przedsiębiorczości) oraz upowszechnianie uczenia się przez całe życie m.in. poprzez podnoszenie kompetencji społecznych, zawodowych i przedsiębiorczości za pomocą np. szkoleń, warsztatów oraz lokalnych ośrodków wiedzy i edukacji w szkołach. Jednym z kierunków realizacji przedsięwzięcia będzie podjęcie działań zmierzających do utworzenia podmiotów reintegracyjnych, tj. KIS, CIS, WTZ, ZAZ określonych w odrębnych przepisach.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest podniesienie kompetencji miękkich i twardych osób z obszaru rewitalizacji. Podejmowane działania przyczynią się do zwiększenia dostępu i podniesienia

jakości kształcenia kierunkowego. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę osób objętych wsparciem w zakresie aktywizacji zawodowej.

Przedsięwzięcie 33

PARTYCYPACJA I AKTYWIZACJA POTENCJAŁU MIESZKAŃCÓW I LOKALNYCH ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH

Podmioty realizujące

Miasto Żyrardów, Stowarzyszenie Słuchaczy Uniwersytetu Trzeciego Wieku w Żyrardowie, Żyrardowska Federacja Organizacji Społecznych „DZIAŁAJ.MY”, organizacje pozarządowe

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
 - 3.4. Kreowanie, modernizacja i estetyzacja przestrzeni publicznych i półpublicznych.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie ma na celu przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i niskiej aktywności mieszkańców poprzez organizację różnych działań aktywizacyjnych, a także wzmocnienie partycypacji i dialogu społecznego. Zakłada również wspieranie organizacji pozarządowych, podmiotów ekonomii społecznej i grup nieformalnych, funkcjonujących na rzecz rozwoju lokalnej społeczności. Będzie ono stanowiło kontynuację wdrażanego podczas projektu Modelowa Rewitalizacja Miast Programu edukacyjno - partycypacyjnego i wykorzystywało

doświadczenia z jego realizacji. W ramach przedsięwzięcia planuje się działania, służące poprawie dialogu społecznego, aktywizacji mieszkańców (w szczególności osób starszych) i wzmocnieniu potencjału instytucjonalnego i organizacyjnego poprzez:

- ✓ powołanie pełnomocnika ds. NGO, adaptacja budynku na obszarze rewitalizacji dla potrzeb funkcjonowania organizacji pozarządowych (remont, przebudowa, zakup wyposażenia), uruchomienie/funkcjonowanie centrum dla organizacji pozarządowych;
- ✓ utworzenie przestrzeni dedykowanej rozwojowi aktywności społecznej osób starszych;
- ✓ działania prosenioralne;
- ✓ rozwój działalności Klubu Seniora i Uniwersytetu Trzeciego Wieku m.in. poprzez dostosowanie oferty do zapotrzebowania uczestników, zwiększenie liczby odbiorców, a także kadry. W tym celu zakłada się również adaptację kolejnych pomieszczeń do funkcjonowania Klubu;
- ✓ podjęcie działań zmierzających do powołania ciał dialogu społecznego wspierających partycypację i aktywizację obywatelską, jak rada działalności pożytku publicznego, rada seniorów, rada młodzieży;
- ✓ podejmowanie działań na rzecz prowadzenia aktywnych konsultacji społecznych;
- ✓ realizację działań aktywizacji i partycypacji społecznej na rzecz mieszkańców poprzez m.in. spotkania z mieszkańcami, spacer z przewodnikiem, mobilne punkty konsultacyjne, mikro-festyny, gry miejskie, a także dotacje dla organizacji pozarządowych;
- ✓ przygotowanie i wdrożenie programu dotacyjnego „zielonych podwórek”.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest aktywizacja organizacji pozarządowych, seniorów, mieszkańców i innych interesariuszy poprzez funkcjonowanie Centrum Organizacji Pozarządowych, Klubu Seniora i realizację działań w przestrzeni obszaru rewitalizacji. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę osób uczestniczących w wydarzeniach,
- ✓ liczbę organizacji wspartych w ramach konkursu ofert na działania rewitalizacyjne.

Odnośnie działań infrastrukturalnych zadania będą oceniane na podstawie sprawozdania czy Centrum Organizacji Pozarządowych powstało, czy nie oraz poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych.

Przedsięwzięcie 34

PRZECIWDZIAŁANIE WYKLUCZENIU CYFROWEMU

Podmiot realizujący

Miasto Żyrardów

Lokalizacja

Obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Opis realizowanych zadań

Przedsięwzięcie ma na celu likwidację barier wykluczenia cyfrowego, a także podnoszenie kompetencji w zakresie korzystania z e-usług. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się także zwiększenie dostępu placówek oświatowych i gospodarstw domowych do usług szerokopasmowego internetu i cyfryzację usług edukacyjnych oraz administracyjnych np. poprzez wdrożenie nowych e-usług (np.: E-zobowiązania, E-odpady, E-karta mieszkańca, E-rejestry, E-rada/e-sesja, E-dodatki mieszkaniowe, E-konsultacje społeczne, E-budżet obywatelski).

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

1 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie wzrost umiejętności cyfrowych wśród mieszkańców, pracowników oświaty, uczniów i osób korzystających z dostępnych e-usług oraz dostęp do szerokopasmowego internetu dla mieszkańców obszaru rewitalizacji. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę wdrożonych, nowych e-usług,
 - ✓ liczbę gospodarstw domowych, placówek oświatowych z dostępem do szerokopasmowego Internetu,
 - ✓ liczbę osób, u których wzmocniły się kompetencje cyfrowe.
-

Przedsięwzięcie 35

WSPIERANIE LOKALNEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I ROZWOJU EKONOMII SPOŁECZNEJ I ROZWOJU EKONOMII SPOŁECZNEJ

Podmioty realizujące

Miasto Żyrardów, Żyrardowska Federacja Organizacji Społecznych "DZIAŁAJ.MY", różne organizacje i instytucje, podmioty gospodarcze

Lokalizacja

Cały obszar rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.2. Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.
 - 2.3. Rozwijanie postawy przedsiębiorczej wśród mieszkańców.
 - 2.4. Integracja i promocja podmiotów gospodarczych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i około turystycznych.

Opis realizowanych zadań

W ramach przedsięwzięcia planuje się powołać menadżera (wzorując się Town Centre Management) lub pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości obszaru rewitalizacji wraz z zespołem, do którego zadań należałoby:

- ✓ stworzenie programu rozwoju przedsiębiorczości obszaru rewitalizacji,
- ✓ prowadzenie działań na rzecz wspierania powstawania przedsiębiorstw społecznych i podmiotów ekonomii społecznej,
- ✓ aktywizacja i prowadzenie komunikacji społecznej z mieszkańcami oraz podmiotami gospodarczymi na terenie obszaru rewitalizacji,

- ✓ identyfikowanie problemów w sferze gospodarczej i wspieranie przedsiębiorców,
- ✓ wypracowanie programu integracji i promocji podmiotów gospodarczych,
- ✓ promocja ekonomii społecznej;
- ✓ polityka czynszowa w zakresie miejskich lokali użytkowych,
- ✓ stworzenie wspólnej, spójnej identyfikacji wizualnej, w celu m.in. ograniczania chaosu reklamowego w przestrzeni,
- ✓ stworzenie zasad kształtowania frontów lokali użytkowych.

Okres realizacji w latach

2021-2030

Szacowana wartość przedsięwzięcia

500 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia jest wzrost identyfikacji podmiotów gospodarczych z obszarem rewitalizacji oraz poprawa ich estetyki. Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie na podstawie sprawozdań, poprzez:

- ✓ liczbę działań przeprowadzonych na rzecz przedsiębiorców i podmiotów ekonomii społecznej z obszaru rewitalizacji.

Przedsięwzięcie 36

LOFTY DITTRICHA – REWITALIZACJA NA BIELNIKU

Podmioty realizujące

„Warsaw Investments” sp. z o.o. oraz podmioty będące następcami prawnymi obecnych właścicieli powołanymi do realizacji przedsięwzięcia

Lokalizacja

ul. Karola Dittricha 12a, b, c, 13a, b, c, 9, 10i

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.1. Poprawa stanu technicznego obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej, w tym dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych.

3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Opis realizowanych zadań

Zakresem przedsięwzięcia będzie adaptacja obiektów na terenie Bielnika do pełnienia nowych funkcji. Przeprowadzone zostaną prace remontowe, modernizacyjne i konserwatorskie, które są niezbędne do przystosowania budynków do celów bytowych, zarówno mieszkaniowych jak i biznesowych, w tym uruchomienie powierzchni współdzielonej SHARED OFFICES (tzw. inkubatora biznesu).

Okres realizacji w latach

2021-2026

Szacowana wartość przedsięwzięcia

25 000 000,00 zł

Prognozowane rezultaty przedsięwzięcia i sposób ich oceny

Rezultatem przedsięwzięcia będzie zaadaptowana do nowych funkcji przestrzeń, stworzenie nowych lokali mieszkalnych i użytkowych, a także wzrost podmiotów gospodarczych na danym terenie. Zachowanie obiektów stanowiących dziedzictwo kulturowe dla przyszłych pokoleń.

Rezultat będzie miał charakter narastający (zwiększając się corocznie). Oceniany będzie poprzez:

- ✓ liczbę budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych,
 - ✓ liczbę podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji.
-

3.2.2. Przedsięwzięcia uzupełniające

Poza listą podstawową przedsięwzięć, Ustawa o rewitalizacji dopuszcza określenie w dokumencie również charakterystykę pozostałych dopuszczalnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, realizujących kierunki działań. Celem ich realizacji jest niwelowanie negatywnych zjawisk w sferach społecznej, gospodarczej, technicznej, funkcjonalno-przestrzennej i środowiskowej.

Lista uzupełniających przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Przedsięwzięcie A Ośrodek Hospicyjny w Żyrardowie

Przedsięwzięcie polega na wybudowaniu oraz prowadzeniu stacjonarnego Ośrodka Hospicyjnego w Żyrardowie przy skrzyżowaniu ulic Opolskiej i Kanałowej oraz świadczenie opieki nie tylko samym pacjentom, ale również członkom ich rodzin. Działanie będzie realizowane przez Stowarzyszenie „Nieść Ulgę w Cierpieniu” im. Ojca Pio i Matki Teresy w Żyrardowie.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie B Centrum Usług Rodzinnych

Projekt zakłada utworzenie mieszkań: chronionych, usamodzielnienia, interwencyjnych. Głównym celem przedsięwzięcia jest zmiana zachowań i postaw osób stosujących przemoc w rodzinie, osób niewydolnych wychowawczo oraz niedostosowanych do funkcjonowania w społeczeństwie. Działanie będzie realizowane przez Towarzystwo Przyjaciół Dzieci Oddział Powiatowy we współpracy z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Powiatowym Centrum Pomocy Rodziny.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie C Bezpieczny przejazd przez tory kolejowe

Przedsięwzięcie zakłada bezpieczne połączenie północnej części miasta z południową poprzez budowę bezkolizyjnego przejazdu przez torowisko. Przyczyni się do powstania siatki przejazdów kolejowo-drogowych, które mają na celu połączenie centralnej części miasta (w tym obszarze rewitalizacji) z południowymi osiedlami Żyrardowa. Inwestycja ta ma strategiczne założenie dla

rozwoju miasta jako stolicy żyrardowskiego subregionu – będzie służyła rozwojowi międzypowiatowych powiązań i połączeń oraz zwiększy dostępność do usług użyteczności publicznej zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie D Poprawa i rozwój infrastruktury rekreacyjno-wypoczynkowej

Projekt zakłada modernizację istniejących terenów i obiektów sportowych (m.in. Aqua), a także budowę nowej infrastruktury służącej rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców (np. zaplecze szatniowo-sanitarne, boiska treningowe oraz bieżni tartanowej na stadionie przy ul. Piastowskiej, hala sportowa przy Szkole Podstawowej nr 7).

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie E Rozwój infrastruktury przedszkolnej

Kompleksowe przygotowanie projektów budowlanych, zgodnie z zasadą projektowania uniwersalnego, placówek opiekuńczo-wychowawczych, a następnie ich realizacja wraz z zagospodarowaniem terenu.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie F Modernizacja targowiska miejskiego

Przedsięwzięcie zakłada podwyższenie standardów infrastruktury technicznej poprzez modernizację targowiska (m.in. wymianę nawierzchni, ogrodzenia, oświetlenia oraz wykonanie zadaszania). W konsekwencji ma to się przyczynić do stworzenia na jego bazie regionalnego centrum aktywności gospodarczej, którego celem będzie kreowanie i promowanie lokalnych produktów.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1. Tworzenie atrakcyjnych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości.
 - 2.4. Integracja i promocja podmiotów gospodarczych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie G Rozwój infrastruktury kulturalnej

Działanie zakłada modernizację i budowę placówek, mających na celu aktywizację i integrację mieszkańców, a także podnoszenie ich kwalifikacji i budowanie kapitału społecznego. Planuje się m.in. budowę świetlicy na osiedlu Leśna oraz remonty i doposażenie pozostałych instytucji kultury (np. biblioteki).

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.1. Rozwój, integracja i poprawa dostępności do usług społecznych.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.

3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.

3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.

Przedsięwzięcie H Zapewnienie bezpieczeństwa przeciwpożarowego

Przedsięwzięcie zakłada rozbudowę sieci hydrantów na obszarze rewitalizacji, w celu zapewnienia pełnej ochrony przeciwpożarowej. Działanie będzie realizowane m.in. przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Żyrardów” Sp. z o. o.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.4. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.
 3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.3. Poprawa i rozwój infrastruktury technicznej, społecznej i zielono-niebieskiej.
-

Przedsięwzięcie I Popularyzacja wiedzy o historii i zabytkach Żyrardowa

W ramach przedsięwzięcia na rzecz ochrony dziedzictwa kulturowego zakłada się organizowane m.in. spotkań, konkursów, spacerów historycznych, imprez promujących ochronę dziedzictwa kulturowego (np. Międzynarodowego Dnia Ochrony Zabytków w Żyrardowie, Europejskich Dni Dziedzictwa) i gier miejskich, a także działalność wydawniczą. Ponadto planuje się organizację warsztatów krasomówczych, krajoznawczych i przewodnickich, a także stworzenie młodzieżowej pracowni krajoznawczej i krasomówczej. Głównymi realizatorami przedsięwzięcia będą: Towarzystwo Przyjaciół Miasta Żyrardowa, Oddział Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego w Żyrardowie.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.2. Zwiększenie szans edukacyjnych.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.

2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.5. Tworzenie korzystnych warunków dla działania i rozwoju organizacji pozarządowych.
 - 2.6. Rozwijanie usług turystycznych i okolicy turystycznych.
3. Poprawa warunków życia i podniesienie atrakcyjności przestrzeni miejskich.
 - 3.5. Odnowa dziedzictwa kulturowego.

Przedsięwzięcie J Żyrardowski Program Oddłużenia

Przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji programu, który pomoże wyjść z zadłużenia lokatorom lokali gminnych. Program ma mieć na celu zapobieganie eksmisji, zwiększenie poczucia bezpieczeństwa socjalnego, przeciwdziałać wykluczeniu społecznemu.

Cele rewitalizacji i kierunki działań realizowane przez przedsięwzięcie

Przedsięwzięcie przyczyni się do realizacji następujących celów i kierunków działań:

1. Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja.
 - 1.5. Wspieranie postaw obywatelskich i wartości rodziny.
 - 1.6. Integracja i aktywizacja mieszkańców na rzecz rozwoju lokalnego.
2. Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych.
 - 2.1 Aktywizacja zawodowa osób wykluczonych i zagrożonych wykluczeniem z rynku pracy.

3.2.3. Mechanizmy integrowania przedsięwzięć

Planowane przedsięwzięcia nawiązują do zapisów dokumentów zarówno lokalnych, krajowych, regionalnych, jak i międzynarodowych (UE). Program ujmuje działania w sposób kompleksowy zakładając dialog z lokalną społecznością i wszystkimi innymi interesariuszami oraz ich bieżącego zaangażowania, także finansowego w jego realizację. Miarą powodzenia działań rewitalizacyjnych jest stopniowe równoważenie wydatków publicznych przez zaangażowanie rzeczowe i finansowe interesariuszy. Integracja przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest wymogiem koniecznym w szczególności w zakresie komplementarności: przestrzennej, problemowej, proceduralno-instytucjonalnej, międzyokresowej oraz źródeł finansowania (tab. 5).

Tab. 5. Charakterystyka metodologii komplementarności pomiędzy poszczególnymi przedsięwzięciami i podmiotami je realizującymi

Typ komplementarności	Opis
Przestrzenna	<p>Przedsięwzięcia dotyczą obszaru rewitalizacji. Nieznaczna ich część (projekt nr 25, 26, 28, 29, 31) wykracza poza jego granice (zgodnie z Ustawą o rewitalizacji). Dotyczy to głównie realizacji projektów społecznych, których placówki są zlokalizowane poza obszarem rewitalizacji – jednak ich odbiorcami są mieszkańcy obszaru rewitalizacji. Ponadto planowane są budowy i remonty dróg, budowa nowych miejsc postojowych, które przyczynią się do polepszenia systemu transportowego obszaru rewitalizacji i jego dostępności komunikacyjnej. Jednakże wszystkie one przyczyniają się do niwelowania negatywnych zjawisk zdiagnozowanych na obszarze objętym kryzysem. Przedsięwzięcia dopełniają się przestrzennie i zapobiegają przenoszeniu problemów na pozostałe obszary i nie będą prowadziły do segregacji i wykluczenia społecznego mieszkańców. Wielkość obszaru pozwoli na uniknięcie rozproszenia podejmowanych działań, dzięki czemu powstanie efekt synergii przedsięwzięć. W ten sposób zostaną ograniczone zadania punktowe.</p>
Problemowa	<p>Zaplanowane przedsięwzięcia odpowiadają na zidentyfikowane w szczegółowej diagnozie problemy w sferach: społecznej, gospodarczej, technicznej, funkcjonalno-przestrzennej i środowiskowej (tab. 6). Dopełniają się i kompleksowo odpowiadają na problemy na podstawie określonej wizji, misji, celów i kierunków działań. Zapewnienie komplementarności problemowej ma przeciwdziałać fragmentacji działań.</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Proceduralno-instytucjonalna</p>	<p>Wdrażanie i zarządzanie Programem będzie należało do koordynatora rewitalizacji. Natomiast za przygotowanie i realizację poszczególnych przedsięwzięć odpowiadać będą podmioty realizujące m.in. przedsiębiorcy, jednostki miejskie, instytucje kultury. Powołany zostanie także Komitet Rewitalizacji, który zgodnie z Ustawą stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniodawczo-doradczą prezydenta miasta. Przedsięwzięcia zostały określone w ramach procesu partycypacji i dialogu społecznego. Realizatorów odpowiedzialnych za wdrażanie poszczególnych przedsięwzięć wskazano w podrozdziale dot. podstawowych przedsięwzięć. System zarządzania został szczegółowo opisany w rozdziale 4.1.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Międzyokresowa</p>	<p>Założone do realizacji przedsięwzięcia stanowią ciągłość dotychczasowej polityki rewitalizacyjnej miasta poprzez ich kontynuację i uzupełnienie, głównie w oparciu o programy rewitalizacji, poczynszyszy od 2004 roku. W związku z tym zostanie zachowana ciągłość programowa procesu rewitalizacji miasta Żyrardowa. Przy wdrażaniu przedsięwzięć wykorzystane zostaną doświadczenia z dotychczas realizowanych programów rewitalizacji oraz działań infrastrukturalnych i społecznych z kolejnych perspektyw unijnych tj. 2004-2006, 2007-2013, 2014-2020.</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Źródła finansowania</p>	<p>Komplementarność zakłada łączenie prywatnych i publicznych źródeł finansowania przy wykorzystaniu środków Europejskich Funduszy Strukturalnych i Inwestycyjnych z wykluczeniem ryzyka podwójnego dofinansowania. Podmioty zaangażowane w realizację przedsięwzięć zakładają dywersyfikację ich finansowania.</p>

Źródło: opracowanie własne

Tab. 6. Oddziaływanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych na poszczególne sfery

Lp.	Nazwa przedsięwzięcia	Oddziaływanie na sfery:		
		społeczną	gospodarczą	techniczną, środowiskową i funkcjonalno- przestrzenną
1.	Program remontowy budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu	X		X
2.	Modernizacja obiektu szpitalnego „Centrum Zdrowia Mazowska Zachodniego” Sp. z o. o. w Żyrardowie			X
3.	„Kulturalne Ożywienie”	X	X	X
4.	Modelowa ulica – przebudowa ulicy Lniarskiej	X	X	X
5.	Budowa, przebudowa i remont dróg	X	X	X
6.	Modelowe Podwórko - adaptacja na potrzeby mieszkańców podwórka na terenie osady fabrycznej	X		X
7.	Szkoła na miarę XXI wieku	X		X
8.	Prace remontowe i konserwatorskie w obiektach Kościoła p.w. Matki Bożej Pocieszenia i plebanii wraz z zagospodarowaniem terenu oraz programem aktywizacji społecznej	X		X
9.	Modernizacja budynku przy ul. Waryńskiego 1 wraz z zagospodarowaniem terenu przyległego	X	X	X
10.	Prace remontowe i konserwacyjne w dawnej Wozowni Straży Ogniowej	X		X
11.	Adaptacja pomieszczeń piwnic do celów użytkowych w budynku biurowym przy ul. 1-go Maja 60	X	X	X
12.	Modernizacja i rozwój sieci monitoringu miejskiego	X		X

13.	Hotel – Muzeum „Stara Elektrownia”	X	X	X
14.	Dom seniora „Park Residence”	X	X	X
15.	CAK – Centrum Aktywności Kulturalnej	X	X	
16.	Apart Hotel nad rzeką	X	X	X
17.	Renowacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Kościuszki		X	X
18.	Mieszkam nad rzeką			X
19.	Centrum Teleopieki	X	X	X
20.	Rozwój bazy usług opiekuńczych dla dzieci w wieku do lat 3	X	X	X
21.	Żyrardowski Uniwersytet Kultury	X		
22.	Profilaktyka dzieci i młodzieży dzisiaj, jako zapobieganie re-rewitalizacji ludzi w kolejnych dekadach	X		
23.	Centrum Obsługi Mieszkańców i nowoczesna biblioteka publiczna - adaptacja zabytkowego budynku Kantoru	X	X	X
24.	Termomodernizacja budynków użyteczności publicznej			X
25.	Rozwój i modernizacja sieci dróg rowerowych	X		X
26.	Redukcja emisji zanieczyszczeń powietrza poprzez budowę parkingów „Parkuj i Jedź”			X
27.	Rewaloryzacja zabytkowego obiektu przedszkola nr 9	X		X
28.	Zielono-niebieska infrastruktura	X		X
29.	Wzmacnianie kompetencji uczniów i nauczycieli	X		
30.	Modernizacja i rozwój sieci oświetlenia miejskiego	X		X

31.	Centrum Usług Społecznych	X	X	X
32.	Wzmacnianie kompetencji i umiejętności osób, celem aktywizacji zawodowej	X	X	
33.	Partycypacja i aktywizacja potencjału mieszkańców i lokalnych organizacji społecznych	X	X	X
34.	Przeciwdziałanie wykluczeniu cyfrowemu	X		X
35.	Wspieranie lokalnej przedsiębiorczości i rozwoju ekonomii społecznej		X	
36.	Lofty Dittricha – rewitalizacja na Bielniku		X	X

Źródło: opracowanie własne

3.2.4. Szacunkowe ramy finansowe przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 7 ustawy o rewitalizacji wskazano szacunkowe ramy finansowe Programu wraz z szacunkowym wskazaniem środków finansowych ze źródeł publicznych i prywatnych przez cały okres jego trwania. Przedstawiają się one następująco:

- ✓ całkowita wartość przedsięwzięć rewitalizacyjnych wyniesie: 235 514 000,00 zł;
- ✓ w tej kwocie planowany wkład budżetu miasta wyniesie: 32 408 224,72 zł;
- ✓ pozostały bezpośredni wkład (publiczny i prywatny razem) wyniesie: 193 105 775,28 zł;
- ✓ w kwocie pozostałego bezpośredniego wkładu, wkład środków prywatnych wyniesie: 47 082 135,51 zł;

Długoterminowy horyzont Programu i jego charakter generują szereg czynników zaważających na powodzeniu zaplanowanego procesu. Należą do nich:

- ✓ niepewność związana z dostępem i pozyskiwaniem zewnętrznych środków,
- ✓ ograniczona dojrzałość przedsięwzięć rewitalizacyjnych,

Uwzględnienie w Wieloletnim Planie Finansowym (WPF) poszczególnych przedsięwzięć realizujących zadania własne gminy uzależnione jest od ich stopnia przygotowania do wdrożenia – niezwłocznie po uzupełnieniu niezbędnych informacji nastąpi wpisanie danego przedsięwzięcia do WPF (zgodnie z art. 21 uor).

3.3. Planowane do przyjęcia uchwały, narzędzia oraz niezbędne zmiany w uchwatach obowiązujących

3.3.1. Specjalna Strefa Rewitalizacji

W celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych na całym obszarze rewitalizacji, planowane jest przyjęcie obowiązującej do 2030 r. Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w art. 25 Ustawy. Ustanowienie Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz dokładny zakres jej regulacji będzie przedmiotem odrębnej uchwały Rady Miasta Żyrardowa.

Projekt uchwały w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji miasta Żyrardowa Specjalnej Strefy Rewitalizacji przygotowany został jako załącznik nr 1 do opracowania pt. *Lokalny Fundusz Rewitalizacji na przykładzie Żyrardowa*¹⁷, które powstało w ramach projektu Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych (Modelowa Rewitalizacja Miast). Zostały w nim określone szczegółowe zasady udzielania dotacji na roboty budowlane polegające na remoncie lub przebudowie oraz na prace konserwatorskie i prace restauratorskie w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków województwa mazowieckiego. Ustanowienie SSR przyczyni się m.in. do skutecznego wdrożenia przedsięwzięcia nr 1 Program budynków mieszkalnych wraz z zagospodarowaniem terenu.

3.3.2. Komitet Rewitalizacji

Zgodnie z art. 7 Ustawy o Rewitalizacji Rada Miasta Żyrardowa w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące podejmie uchwałę powołującą Komitet Rewitalizacji – która zostanie poprzedzona konsultacjami społecznymi. Prezydent Miasta Żyrardowa niezwłocznie po podjęciu uchwały powoła w drodze zarządzenia Komitet Rewitalizacji. Rolę Komitetu Rewitalizacji wskazano w rozdziałach 4.1.Struktura zarządzania realizacją Programu oraz 4.3. Monitoring i ocena wdrażania Programu.

3.3.3. Lokalny Fundusz Rewitalizacji

Planuje się wykorzystanie narzędzia zarządczego w postaci Lokalnego Funduszu Rewitalizacji¹⁸, które ma wspierać wdrażanie Programu. Jego założenia zostały wypracowane w ramach projektu *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych* w konkursie Modelowa Rewitalizacja Miast przy współpracy z ekspertami Instytutu Rozwoju Miast i Regionów.

Zestaw narzędzi Lokalnego Funduszu Rewitalizacji ma umożliwić prowadzenie procesu rewitalizacji z dużym udziałem podmiotów prywatnych i powinien obejmować w szczególności:

¹⁷ Jadach-Sepioła A., Kułaczowska A. (red.), 2019, *Lokalny Fundusz Rewitalizacji na przykładzie Żyrardowa*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa (<http://rewitalizacja.zyrardow.pl/wp-content/uploads/2020/05/Lokalny-Fundusz-Rewitalizacji.pdf>).

¹⁸ ibidem

- ✓ dotacje celowe udzielane prywatnym właścicielom na remonty nieruchomości nie objętych wpisem do rejestru zabytków, położonych na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji – przyznawane w trybie art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji,
- ✓ dotacje celowe udzielane prywatnym właścicielom na remonty nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków – przyznawane w trybie art. 81 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ✓ wsparcie realizacji zadań publicznych w ramach inicjatywy lokalnej – przyznawane w trybie art. 19b ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie,
- ✓ wsparcie realizacji zadań publicznych przy współpracy z organizacjami pozarządowymi, wybieranymi w otwartych konkursach ofert – w trybie art. 11 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 roku o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

Docelowo do Lokalnego Funduszu Rewitalizacji włączone zostaną także środki przeznaczone na dotacje celowe z dziedziny ochrony środowiska, obejmujące zadania z zakresu wymiany istniejących pieców na paliwa stałe – przyznawane w trybie art. 403 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska. Wdrożenie Lokalnego Funduszu Rewitalizacji wymagało będzie wprowadzenia zmian w uchwałach:

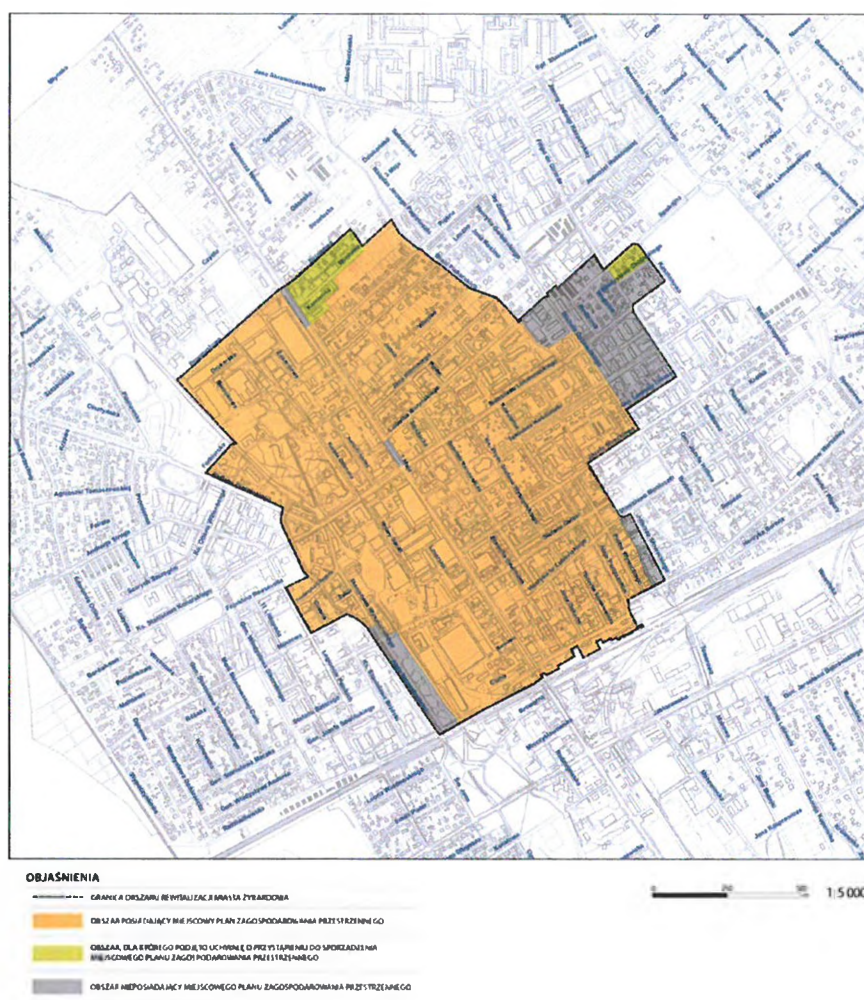
- w sprawie określenia zasad i trybu udzielania dotacji na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, położonym na obszarze miasta Żyrardowa;
 - w sprawie uchwalenia trybu i szczegółowych kryteriów oceny wniosków o realizację zadania publicznego w ramach inicjatywy lokalnej do strategicznych celów rewitalizacji,
- a także podjęcia uchwały dotyczącej dotacji celowych udzielanych prywatnym właścicielom na remonty nieruchomości nie objętych wpisem do rejestru zabytków, położonych na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji – przyznawane w trybie art. 35 ust. 1 Ustawy o rewitalizacji.

3.3.4. Zmiany w polityce mieszkaniowej

Zaplanowane w Programie przedsięwzięcia nie rodzą konieczności wprowadzenia zmian w uchwałach, o których mowa w art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 i 1309).

3.3.5. Zmiany w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego

Planuje się aktualizację Studium Uwarunkowań i Kierunków Zmian Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Żyrardowa, w celu dostosowania tego dokumentu do zmieniającej się polityki przestrzennej. Aktualizacja studium będzie skorelowana i w pełni zgodna z Programem. W studium określony zostanie obszar rewitalizacji zgodnie z Uchwałą nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa i niniejszym Programem.



Ryc. 4. Pokrycie obszaru rewitalizacji miejscowymi planami zagospodarowania
Źródło: opracowanie własne

Program jest zgodny z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają ok. 90% obszaru rewitalizacji (ryc. 4). Na peryferiach obszaru rewitalizacji występują dwa tereny, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i należą do nich:

- ✓ obszar pomiędzy ulicami: Kamienną, Kwiatową, działkową i 1-go Maja – uchwała nr XXXVII/250/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. Rady Miasta Żyrardowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa;
- ✓ obszar pomiędzy ulicami: Środkową, Choińskiego, Kasztanową i Spokojną - uchwała nr XLV/313/17 z dnia 22 czerwca 2017 r. Rady Miasta Żyrardowa w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Nie wskazuje się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koniecznych do zmiany. Nie przewiduje się także konieczności uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji, o którym mowa w art. 37f ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3.3.6. Gminny Program Opieki nad Zabytkami

Należy opracować aktualną uchwałę w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa.

3.3.7. Polityka społeczna

Należy opracować aktualną uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych.

3.4. Kierunki zmian w przestrzeni obszaru rewitalizacji

Z analizy przeprowadzonych, szczegółowych prac diagnostycznych oraz zaplanowanych do wdrożenia przedsięwzięć w ramach Programu wynika, iż główne zmiany w przestrzeni obszaru rewitalizacji¹⁹ dotyczyć będą:

- A. podniesienia jakości istniejącej infrastruktury mieszkalnej oraz przestrzeni półpublicznych (1, 6, 17, 18);
- B. podniesienia jakości i zwiększanie dostępności do infrastruktury społecznej (2,3, 7, 9, 11, 20, 23, 24, 27, 31);

¹⁹ Przed przystąpieniem do realizacji planowanych na obszarze rewitalizacji działań należy uwzględnić formy ochrony przyrody podlegające ochronie z mocy ustawy o ochronie przyrody. W szczególności dotyczy to prac termomodernizacyjnych czy rewaloryzacyjnych terenów parkowych, przyparkowych, zieleni przyulicznej, które mogą spowodować naruszenie zakazów dla pomników przyrody np. zakazu niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu, zakazu umieszczania tablic reklamowych, czy zniszczenie siedlisk zwierząt, w tym podlegających ochronie gatunkowej. Działania rewitalizacyjne powinny uwzględniać inwentaryzacje ornitologiczne, chiropterologiczne, entomologiczne.

- C. remontów obiektów zabytkowych (w tym ewentualne ich adaptacje do nowych funkcji) (8, 10, 13, 14, 16, 36);
- D. zielono-niebieskiej infrastruktury (28);
- E. poprawy jakości infrastruktury technicznej (4, 5, 12, 25, 26, 30).

Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji stanowią załącznik nr 7 do Programu.

4. Część zarządcza

Gminny Program Rewitalizacji z jednej strony stanowi dokument strategiczny o horyzoncie długoterminowym, z drugiej zaś strony ma charakter operacyjny, w stosunku do Strategii, i na jego podstawie wdrażana jest polityka rewitalizacyjna miasta.

4.1. Struktura zarządzania realizacją Programu

Zarządzanie Programem oraz jego realizacja prowadzona będzie w strukturach organizacyjnych Miasta. Podmiotem odpowiedzialnym za koordynowanie procesu rewitalizacji jest **Prezydent Miasta Żyrardowa** (ryc. 4). Przygotowanie, prowadzenie, wdrażanie i monitorowanie oraz ocena Programu oparte są na współpracy ze wszystkimi grupami interesariuszy.

W strukturze Urzędu Miasta funkcjonuje **Wydział Rewitalizacji i Rozwoju**, stanowi on samodzielną jednostkę, podlegającą prezydentowi, w imieniu którego integruje i koordynuje działania rewitalizacyjne, w tym realizację Programu (m.in. ocena postępu realizacji i wdrażania poszczególnych przedsięwzięć rewitalizacyjnych). Do kluczowych zadań jednostki należą:

- ✓ koordynacja przedsięwzięć realizowanych przez komórki organizacyjne Urzędu oraz jednostki miejskie i inne podmioty na obszarze rewitalizacji,
- ✓ monitorowanie efektów działań realizowanych na obszarze rewitalizacji, w tym przygotowywanie raportów z bieżącego postępu prac w ramach Programu,
- ✓ informowanie i promowanie założeń i celów Programu,
- ✓ przygotowywanie i obsługa m.in. wydarzeń aktywizacyjnych, spotkań, konferencji i konsultacji społecznych z interesariuszami,
- ✓ współpraca z interesariuszami procesu rewitalizacji, w tym z Komitetem Rewitalizacji,

- ✓ przygotowywanie zbiorczych sprawozdań z realizacji Programu wraz z ewentualnym wnioskiem o konieczności aktualizacji Programu,
- ✓ wnioskowanie do Prezydenta Miasta Żyrardowa o włączenie przedsięwzięć rewitalizacyjnych do Programu,
- ✓ opracowanie/aktualizacja Programu.

Wydział Rewitalizacji i Rozwoju w przypadku zadań własnych Miasta Żyrardowa współpracuje na każdym etapie procesu rewitalizacji, między innymi z właściwymi merytorycznie wydziałami Urzędu Miasta Żyrardowa tj.:

- ✓ Wydziałem Edukacji i Referatem ds. Sportu w zakresie działań związanych z funkcjonowaniem placówek oświatowych oraz rozwijaniem działań w obszarze kultury fizycznej,
- ✓ Wydziałem Gospodarki Mieszkaniowej m.in. w zakresie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- ✓ Wydziałem Działalności Gospodarczej m.in. w zakresie współpracy z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji, informacji nt. prowadzonej działalności gospodarczej,
- ✓ Wydziałem Zdrowia i Spraw Społecznych w zakresie: realizowanych programów profilaktycznych, współpracy z organizacjami pozarządowymi, wspierania rodziny i osób starszych,
- ✓ Wydziałem Gospodarki Komunalnej, Wydziałem Ochrony Środowiska i Gospodarki Odpadami oraz Wydziałem Dróg i Transportu Miejskiego m.in. w zakresie działań ogólnokomunalnych i związanych z ochroną środowiska,
- ✓ Wydziałem Informatyki i Technologii w zakresie rozwoju elektronicznej administracji i przeciwdziałania wykluczeniu cyfrowemu,
- ✓ Wydziałem Kultury i Promocji Miasta m.in. w zakresie inicjowania imprez kulturalnych, promocji obszaru rewitalizacji,
- ✓ Wydziałem Inwestycji i Jednostką Realizującą Projekt m.in. w zakresie inwestycji miejskich, planów inwestycyjnych, spraw związanych z pozyskaniem dofinansowania z źródeł zewnętrznych,
- ✓ Wydziałem Planowania Przestrzennego i Urbanistyki oraz Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami m.in. dot. planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz w zakresie gospodarowania mieniem komunalnym,
- ✓ Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków m.in. w zakresie ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków ruchomych, nieruchomych i archeologicznych, znajdujących się na obszarze rewitalizacji,

- ✓ Biurem Prawnym w zakresie porad i opinii prawnych oraz opiniowania projektów aktów prawnych,
- ✓ Urzędem Stanu Cywilnego i Spraw Obywatelskich m.in. w zakresie ewidencji ludności.

W przypadku powołania pełnomocników ds. rozwoju przedsiębiorczości i organizacji pozarządowych zostanie nawiązana z nimi kooperacja.

Współpraca jest nawiązywana również z jednostkami samorządu gminnego, w tym jednostkami organizacyjnymi i spółkami miejskimi m.in.:

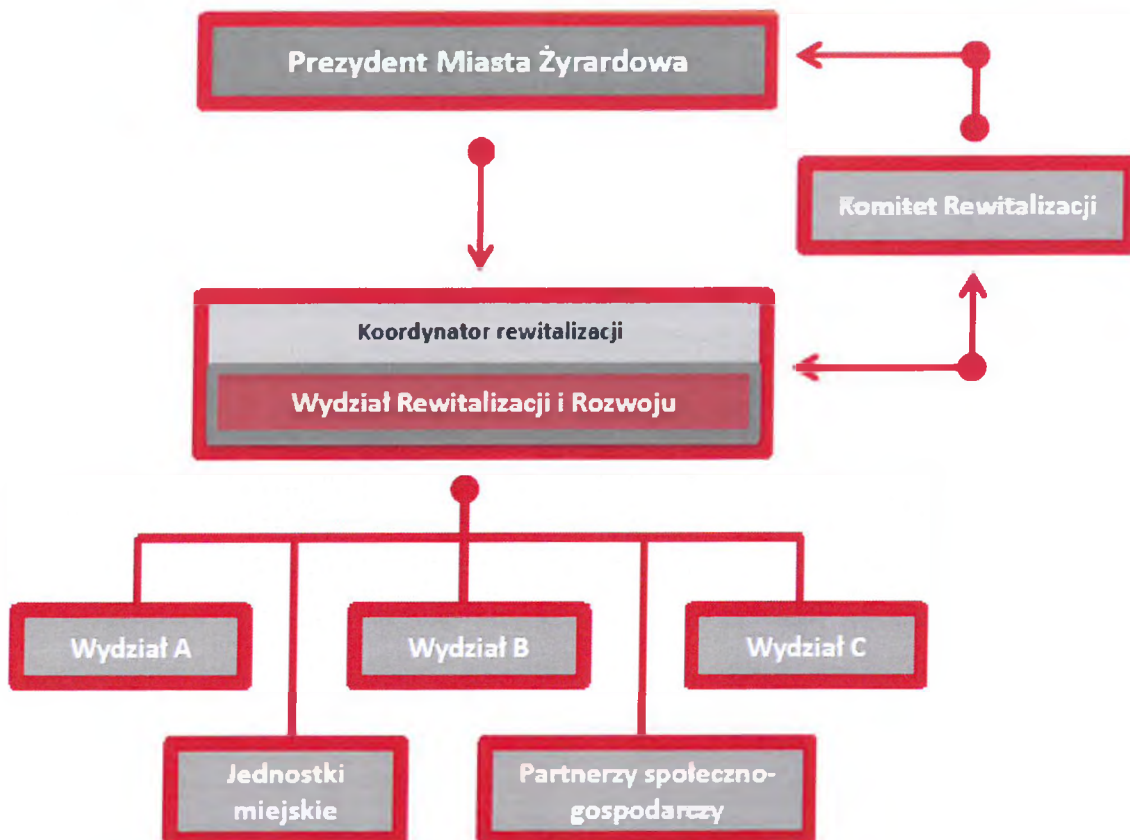
- ✓ Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej,
- ✓ Strażą Miejską,
- ✓ Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o.,
- ✓ Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o. o.,
- ✓ Żyrardowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,
- ✓ Miejską i Powiatową Biblioteką Publiczną,
- ✓ Centrum Kultury w Żyrardowie,
- ✓ Muzeum Lniarstwa,
- ✓ Ochotniczą Strażą Pożarną.

Wydział Rewitalizacji i Rozwoju współpracuje, koordynuje i tworzy warunki dla przedsięwzięć realizowanych przez partnerów społeczno-gospodarczych. Realizacja wszystkich działań w ramach Programu odbywa się w sposób jawny i przejrzysty, zapewniając udział interesariuszom.

Istotną rolę w zarządzaniu procesem rewitalizacji będzie odgrywał **Komitet Rewitalizacji**. Zostanie on powołany w celu utworzenia forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami miasta, a także będzie pełnił funkcję opiniodawczo-doradczą dla Prezydenta Miasta Żyrardowa włączając się tym samym w proces zarządzania Programem. Zakłada się, że skład Komitetu Rewitalizacji będzie reprezentował różne grupy społeczne, w szczególności przedstawiciele spośród:

- ✓ mieszkańców obszaru rewitalizacji,
- ✓ organizacji pozarządowych,
- ✓ instytucji kultury,
- ✓ przedsiębiorców, działających na obszarze rewitalizacji,
- ✓ placówek oświatowych.

Komitet stanowić będzie organizacyjny łącznik i sprawny kanał komunikacji między organami gminy a pozostałymi interesariuszami rewitalizacji (ryc. 5).



Ryc. 5. Schemat zarządzania procesem rewitalizacji
Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym schematem w procesie zarządzania będą uczestniczyli przede wszystkim pracownicy Wydziału Rewitalizacji i Rozwoju oraz przedstawiciele Komitetu Rewitalizacji. W związku z tym szacuje się ok. 150 000 zł rocznie środków z budżetu Miasta Żyrardowa przeznaczonych na zarządzanie Programem.

4.2. Mechanizmy włączania interesariuszy w proces rewitalizacji

Mieszkańcy i inni interesariusze biorą czynny udział w procesie rewitalizacji. Wydział Rewitalizacji i Rozwoju inicjuje i organizuje działania edukacyjne, partycypacyjne i aktywizacyjne. Szereg wydarzeń na etapie przygotowywania szczegółowej diagnozy przeprowadzonych zostało w ramach wdrażanego Programu edukacyjno- partycypacyjnego²⁰, który stanowił jeden z elementów projektu *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych* w konkursie

²⁰ <http://rewitalizacja.zyrardow.pl/partycypacja/>

Modelowa Rewitalizacja Miast. Doświadczenia zdobyte podczas realizacji Programu edukacyjno-partycypacyjnego wykorzystane zostaną także w fazie realizacji Programu, w szczególności przy wdrażaniu projektu 33.

Pogłębioną charakterystykę obszaru rewitalizacji wykonano w oparciu o dane ilościowe i jakościowe (tab. 7). Zostały one zebrane na podstawie wywiadów indywidualnych w gospodarstwach domowych, wywiadów grupowych, badań ankietowych (PAPI), inwentaryzacji oraz analizy baz danych i kwerendy. Zebrane informacje o przestrzeni obszaru rewitalizacji i jego mieszkańcach uzupełniono podczas organizowanych spotkań z mieszkańcami, spacerów badawczych i mobilnych punktów konsultacyjnych (tab. 8). Po rozpoczęciu prac nad opracowywaniem Programu, w II kwartale 2019 r., rozpoczęto równoległe zbieranie kart projektów rewitalizacyjnych. W konsekwencji wpłynęło ponad 80 kart projektów od mieszkańców, przedsiębiorców i innych interesariuszy. Można było je złożyć w Biurze Obsługi Klienta UMŻ, przez udostępniony formularz elektroniczny lub mailowo na adres rewitalizacja@zyrardow.pl. Celem udzielania szczegółowych informacji i zachęcenia do składania kart przedsięwzięć rewitalizacyjnych organizowano mobilne punkty konsultacyjne i spacerory badawcze (tab. 8). W trakcie realizacji tych działań mieszkańcy mogli porozmawiać z Prezydentem Miasta Żyrardowa, przedstawicielami Urzędu Miasta Żyrardowa oraz zewnętrznymi konsultantami. Podejmowana tematyka dotyczyła przede wszystkim problemów i wyzwań, z którym zmagają się osoby zamieszkujące obszar rewitalizacji oraz potencjałów tej części miasta. Zgromadzone karty projektów, pomysły mieszkańców i wnioski z organizowanych wydarzeń zostały uwzględnione w Programie, celem stworzenia dokumentu odpowiadającego na realne potrzeby mieszkańców obszaru rewitalizacji.

Tab. 7. Przeprowadzone badania wykorzystane do sporządzenia pogłębionych diagnoz obszaru rewitalizacji

Lp.	Badanie	Liczba badań
1.	Wywiady kwestionariuszowe wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji	2148
2.	Wywiady kwestionariuszowe wśród przedsiębiorców obszaru rewitalizacji	101
3.	Indywidualne wywiady z przedstawicielami instytucji działających na obszarze rewitalizacji	29
4.	Indywidualne wywiady z przedsiębiorcami z obszaru rewitalizacji	15
5.	Zogniskowane wywiady grupowe z różnymi grupami interesariuszami	9

6.	Badania ankietowe wśród organizacji pozarządowych działających w Żyrardowie	19
7.	Panel ekspercki	1

Źródło: opracowanie własne

Tab. 8. Przeprowadzone konsultacje z interesariuszami służące do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji w 2019 roku²¹

Lp.	Wydarzenie	Liczba wydarzeń	Liczba uczestników	Cel organizacji
1.	Spotkanie z mieszkańcami	6	121	opracowanie diagnoz
2.	Spacer badawczy	7	113	opracowanie diagnoz/ zbieranie kart projektów
3.	Mobilny punkt konsultacyjny	8	395	opracowanie diagnoz/ zbieranie kart projektów

Źródło: opracowanie własne

Oprócz konsultacji społecznych w kwestiach dotyczących realizacji Programu podjęto działania, mające na celu aktywizację i integrację lokalnej społeczności (tab. 9). Oferta wydarzeń została dostosowana zarówno dla najmłodszych mieszkańców obszaru rewitalizacji (np. mikrofestyn dot. czytelnictwa), jak i tych starszych (np. potańcówka). Część wydarzeń była promowana jako rodzinne imprezy (np. gry miejskie, czy spacer z przewodnikiem). Podczas wydarzeń uczestnikom w atrakcyjny sposób starano się przekazać informacje o żyrardowskiej historii, tradycjach, dziedzictwie kulturowym i rewitalizacji.

Tab. 9. Zrealizowane działania aktywizujące lokalną społeczność w 2018 r. i 2019 r.²²

Lp.	Wydarzenie	Liczba wydarzeń	Liczba uczestników
1.	Mikro-festyn	5	1250
2.	Gry miejskie	4	224
3.	Spacer z przewodnikiem	6	151
	Razem	14	1625

Źródło: opracowanie własne

Ważnym nośnikiem komunikacyjnym jest dedykowana strona internetowa www.rewitalizacja.zyrardow.pl oraz profil na facebooku „Rewitalizujemy Żyrardów”. Stanowią one

²¹ <http://rewitalizacja.zyrardow.pl/partycypacja/>

²² ibidem

istotne źródło wiedzy o podejmowanych działaniach rewitalizacyjnych, zarówno w sferze infrastrukturalnej jak i społecznej.

Konsultacje społeczne projektu Programu zostały przeprowadzone na podstawie art. 17 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 6 Ustawy o rewitalizacji. Ich celem było pozyskanie uwag, opinii, propozycji zmian do projektu Programu. Poprzedzone one były obwieszczeniem Prezydenta Miasta Żyrardowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2030 (Zarządzenie nr 413/2020 z dnia 13 listopada 2020 r.) dostępnym w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronach www.zyrardow.pl oraz www.rewitalizacja.zyrardow.pl. Projekt Programu wraz z załącznikami dostępny był w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardowa, na stronach internetowych Miasta Żyrardowa: <http://rewitalizacja.zyrardow.pl/>, www.zyrardow.pl oraz w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Żyrardowa. Konsultacje prowadzono w terminie od 20 listopada 2020 r. do 20 grudnia 2020 r. Ze względu na szczególny czas prowadzenia konsultacji społecznych związany z zaostrzeniami spowodowanymi rozwojem pandemii i ścisłym reżimem sanitarnym prowadzący konsultacje musiał dopasować formy do zaistniałej sytuacji. Wypełniając wytyczne ustawowe oraz jednocześnie mając na uwadze bezpieczeństwo zarówno interesariuszy, jak i pracowników przeprowadzających proces konsultacji zdecydowano się na:

- spotkanie informacyjne dla interesariuszy w formie zdalnej poprzez platformę zoom, które odbyło się 30.11.2020 r. w godz. 17.00-19.00,
- debatę w formie zdalnej poprzez platformę zoom, która odbyła się 7.12.2020 r. w godz. 15.00-17.00,
- zbieranie uwag w formie ustnej w trakcie wyznaczonych dyżurów telefonicznych w dniach 01.12.2020 r., 08.12.2020 r. 15.12.2020 r. w godzinach od 9.00 do 12.00
- zbieranie uwag w wersji papierowej i elektronicznej za pomocą formularza.

Formularz do zgłaszania uwag był dostępny na stronie podmiotowej miasta w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie oficjalnej miasta www.zyrardow.pl oraz na stronie rewitalizacja.zyrardow.pl, a także w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Żyrardowa, Plac Jana Pawła II nr 1.

Formularz z uwagami i uzasadnieniem można było przekazać do dnia 20.12.2020 r.:

1. drogą elektroniczną na adres: rewitalizacja@zyrardow.pl.
2. drogą korespondencyjną na adres: Wydział Rewitalizacji i Rozwoju, Urząd Miasta Żyrardowa, Pl. Jana Pawła II nr 1, 96 – 300 Żyrardów.
3. osobiście:
 - w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Żyrardowa, Plac Jana Pawła II nr 1, w godzinach urzędowania.

Starano się z informacjami o konsultacjach oraz, poszczególnych w ramach nich spotkaniach, dotrzeć do jak najszerszego grona interesariuszy poprzez:

- ✓ zamieszczanie informacji na stronach internetowych www.zyrardow.pl oraz www.rewitalizacja.zyrardow.pl,
- ✓ zamieszczanie informacji i zaproszeń na kolejne wydarzenia na portalu społecznościowym Facebook (fanpage Urzędu Miasta, fanpage Rewitalizujemy Żyrardów),
- ✓ lokalne media – tygodnik „Życie Żyrardowa”,
- ✓ wysłanie maili z zaproszeniem na konsultacje na adresy osób/institucji zgłaszających przedsięwzięcia do Programu,
- ✓ wysłanie maili z zaproszeniem na konsultacje do wydziałów i jednostek miejskich,
- ✓ wysłanie maili z zaproszeniem do radnych.

Z realizacji konsultacji powstał raport zawierający informacje m.in. nt. ich przebiegu i rezultatów. Odniesiono się w nim szczegółowo do zgłoszonych uwag i propozycji zmian. Raport z konsultacji wraz z raportem z opiniowania Programu przez podmioty zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 4 Ustawy o rewitalizacji oraz stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w sprawie uzgodnienia odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu Programu, stały się podstawą do wprowadzenia zmian w projekcie dokumentu. Skorygowany Program oraz raport z konsultacji społecznych podane zostały do publicznej wiadomości na stronie podmiotowej miasta w Biuletynie Informacji Publicznej, na oficjalnej stronie miasta www.zyrardow.pl oraz na stronie www.rewitalizacja.zyrardow.pl. Jednocześnie były one dostępne w siedzibie Wydziału Rewitalizacji i Rozwoju, Urząd Miasta Żyrardowa, Pl. Jana Pawła II nr 1, 96 – 300 Żyrardów oraz w Biurze Obsługi Klienta Urzędu Miasta Żyrardowa, Plac Jana Pawła II nr 1. Wysłano także maile bezpośrednio do osób i instytucji zgłaszających w konsultacjach swoje uwagi z linkiem do raportu z konsultacji oraz projektem Programu po zmianach.

Partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem prowadzenia procesu rewitalizacji. W związku z tym mieszkańcy i inni interesariusze będą stale włączeni w proces wdrażania Programu przez:

- ✓ powołanie i funkcjonowanie Komitetu Rewitalizacji, w skład którego wejdą przedstawiciele różnych grup społecznych;
- ✓ wspólne projektowanie wybranych przedsięwzięć rewitalizacyjnych przez organizowane spotkania i warsztaty;
- ✓ realizację przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności 1, 3, 4, 6, 15, 21,22, 33, 35;

- ✓ organizację konsultacji społecznych w ważnych kwestiach dotyczących wdrażania Programu np. poprzez punkty konsultacyjne, debaty, spotkania z mieszkańcami;
- ✓ realizację działań aktywizacji i partycypacji społecznej np. gry miejskie, spacer z przewodnikiem i mikrofestyny;
- ✓ przekazywanie istotnych informacji przez media lokalne, strony internetowe i fanpage „Rewitalizujemy Żyrardów”;
- ✓ aktywizację sektora NGO poprzez działania dotacyjne w zakresie rewitalizacji;
- ✓ aktywizację mieszkańców poprzez wspieranie inicjatyw lokalnych na obszarze rewitalizacji.

4.3. Monitoring i ocena wdrażania Programu

4.3.1. Harmonogram realizacji, ocena i zmiana Programu

Ramowy harmonogram okresu realizacji Programu określony został do 2030 r. (tab. 10). Program będzie corocznie monitorowany i systematycznie oceniany, nie rzadziej jednak niż raz na 3 lata. Zakłada się przeprowadzenie oceny Programu w latach 2023, 2026 i 2029. Ocena sporządzona przez prezydenta miasta podlega zaopiniowaniu przez Komitet Rewitalizacji oraz ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej. Po dokonaniu oceny następuje kontynuacja Programu w niezmienionej wersji lub jego aktualizacja. W przypadku stwierdzenia, w wyniku przeprowadzonej oceny stopnia realizacji Programu, osiągnięcia celów rewitalizacji w nim zawartych, rada gminy uchyla uchwałę w sprawie Programu w całości albo w części, z własnej inicjatywy albo na wniosek prezydenta miasta. Za monitorowanie efektów przedsięwzięć rewitalizacyjnych, jak również okresową ocenę aktualności Programu odpowiada Wydział Rewitalizacji i Rozwoju Urzędu Miasta Żyrardów.

Tab. 10. Ramowy harmonogram realizacji Programu.

Okresy funkcjonalności Gminnego Programu Rewitalizacji:				
2020	2021-2023	2024-2026	2027-2029	2030
Opracowanie i konsultacje gminnego programu rewitalizacji.	Uchwalenie gminnego programu rewitalizacji			
	Powołanie Komitetu Rewitalizacji.			Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych.
	Ustanowienie na całym obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji	Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych.	Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych.	Monitoring i ewaluacja Programu oraz ewentualne przystąpienie do opracowywania kolejnego dokumentu dot. rewitalizacji miasta Żyrardowa.
	Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych.	Monitoring i ocena postępów w 2026 roku.	Monitoring i ocena postępów w 2029 roku.	
	Monitoring i ocena postępów w 2023 roku.			

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z zapisami Ustawy, w przypadku stwierdzenia w wyniku przeprowadzonej oceny realizacji GPR, że Program wymaga zmiany, prezydent miasta występuje do rady gminy z wnioskiem o jego zmianę. Do wniosku załącza się opinię Komitetu Rewitalizacji. Zmiana Programu następuje w trybie, w jakim został on uchwalony.

Zmiana Programu nie wymaga pozyskiwania opinii uprawnionych organów oraz przeprowadzenia konsultacji społecznych w następujących przypadkach:

- Zmiana nie dotyczy przedsięwzięć zawartych w Programie na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a Ustawy. Chodzi o przedsięwzięcia zawarte na liście podstawowych przedsięwzięć, w odniesieniu do których Program określa szczegóły realizacji;
- Zmiana nie wymaga zmiany uchwały w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji – nie dotyczy zatem m.in. zmiany obszaru rewitalizacji.

4.3.2. Monitoring i ewaluacja Programu

Istotnymi elementami systemu zarządzania procesem rewitalizacji i jego wdrażania jest monitoring i ewaluacja. Monitoring jest rozumiany jako systematyczne rejestrowanie i raportowanie, natomiast ewaluacja to cykliczna ocena stopnia osiągnięcia założonych celów.

Monitoring i ocena procesu rewitalizacji będzie prowadzona co trzy lata, zgodnie z harmonogramem realizacji procesu rewitalizacji (patrz rozdz. 4.2). Miasto Żyrardów – Prezydent Miasta Żyrardowa wraz z Komitetem Rewitalizacji ponoszą odpowiedzialność za działania monitorujące i oceniające postępy procesu rewitalizacji. Komórką koordynującą powyższe działania będzie Wydział Rewitalizacji i Rozwoju UMŻ. Monitoring procesu rewitalizacji w Żyrardowie prowadzony będzie w dwóch płaszczyznach:

- ✓ zmian stanu obszaru,
- ✓ stanu realizacji przedsięwzięć.

Po wdrożeniu Programu zostanie przeprowadzona ewaluacja ex-post. Punktem bazowym, do oparcia wyników, będzie przeprowadzona w 2018/2019 roku ewaluacja ex-ante (diagnoza). Celem ewaluacji ex-post będzie określenie długotrwałych efektów wdrażania Programu, w tym wielkości zaangażowanych środków, skuteczności i efektywności podjętych działań. Wynikiem oceny końcowej powinny być wskazania odnośnie dalszej polityki rewitalizacyjnej Miasta Żyrardowa oraz zdefiniowane czynniki, przyczyniające się do sukcesu lub niepowodzenia wdrażania Programu.

Zmiany stanu obszaru rewitalizacji

Monitorowanie zmian w tej płaszczyźnie koncentruje się na obserwowaniu zmian stanu kryzysowego w obszarze rewitalizacji. Polegać ono będzie na śledzeniu, rejestrowaniu i obliczaniu wskaźników/mierników zidentyfikowanych jako negatywne na poziomie wyznaczania obszaru rewitalizacji (tab. 11).

Tab. 11. Wskaźniki monitorowania stanu obszaru rewitalizacji

Wskaźnik/miernik	Źródło	Rok bazowy	Wartość bazowa	Ocena realizacji
Cel strategiczny 1 - Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja				
Udział osób korzystających z pomocy społecznej	MOPS	2016	87,75 osób na 1000 mieszkańców	maleje
Udział osób bezrobotnych	PUP	2016	99,93 osób	maleje

			na 1000 mieszkańców	
Liczba dzieci dożywianych	MOPS	2016	115	maleje
Przemoc w rodzinie (liczba niebieskich kart)	MOPS	2016	22	maleje
Odsetek uczniów nieotrzymujących promocji szkół podstawowych	Wydział Edukacji UMŻ	2016	3%	maleje
Cel strategiczny 2 - Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych				
Liczba pustostanów wśród komunalnych lokali użytkowych	Wydział Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ	2018	106	maleje
Liczba podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji	Wydział Działalności Gospodarczej UMŻ	2018	634	rośnie
Liczba usług rzemieślniczych na obszarze rewitalizacji	Wydział Działalności Gospodarczej UMŻ	2018	54	rośnie lub constans
Cel strategiczny 3 - Poprawa warunków życia i wzrost atrakcyjności przestrzeni miejskich				
Odsetek obiektów poddanych termomodernizacji	Wydział Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ	2018	81%	rośnie
Liczba obiektów komunalnych wymagająca pilnych remontów	Wydział Gospodarki Mieszkaniowej UMŻ	2016	153	maleje

Źródło: opracowanie własne

Zmiany stanu realizacji przedsięwzięć

Monitorowanie stanu realizacji poszczególnych przedsięwzięć będzie polegać na ich śledzeniu, rejestrowaniu i raportowaniu postępów, ze szczególnym uwzględnieniem zaplanowanych przez podmioty rezultatów. Odnośnie przedsięwzięć wpisanych do realizacji w Programie, istotą monitoringu jest porównywanie realizacji faktycznej z wcześniej przyjętym założeniem. W przypadku ich opóźnień będzie podejmowana decyzja o ewentualnym wykreśleniu przedsięwzięcia. Oprócz

monitoringu, czy poszczególne przedsięwzięcia są realizowane lub zostały już zrealizowane będzie oceniana ich efektywność przez określone mierniki/wskaźniki wskazane w przedsięwzięciach (tab.12).

Tab. 12. Ocena i system monitorowania stanu realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych

Wskaźnik/miernik	Źródło	Wartość bazowa	Wartość docelowa
Cel strategiczny 1 - Kompleksowe rozwiązywanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja			
Liczba mieszkańców obszaru rewitalizacji objętych wsparciem	Informacja od podmiotu realizującego	0	500
Liczba osób uczestniczących w wydarzeniach	Informacja od podmiotu realizującego	0	9 000
Liczba zrealizowanych wydarzeń	Informacja od podmiotu realizującego	0	65
Liczba prowadzonych dodatkowych zajęć	Informacja od podmiotu realizującego	0	15
Liczba uczniów objętych wsparciem	Informacja od podmiotu realizującego	0	100
Liczba osób objętych teleopieką	Informacja od podmiotu realizującego	0	100
Liczba dzieci objętych opieką	Informacja od podmiotu realizującego	0	30
Liczba kursów, szkoleń, studiów podyplomowych ukończonych przez kadre nauczycielską	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Liczba nowych e-usług	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Liczba gospodarstw domowych z dostępem do szerokopasmowego Internetu	Informacja od podmiotu realizującego	0	50
Liczba osób, u których wzrosły kompetencje cyfrowe	Informacja od podmiotu realizującego	0	200
Liczba oferowanych usług społecznych	Informacja od podmiotu realizującego	0	10
Cel strategiczny 2 - Wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i potencjału organizacji pozarządowych			
Liczba nowoutworzonych miejsc pracy	Informacja od podmiotu realizującego	0	15
Liczba osób objętych wsparciem w zakresie aktywizacji zawodowej	Informacja od podmiotu realizującego	0	50

Liczba organizacji wspartych w ramach konkursu ofert na działania rewitalizacyjne	Informacja od podmiotu realizującego	0	12
Liczba działań przeprowadzonych na rzecz przedsiębiorców i podmiotów ekonomii społecznej z obszaru rewitalizacji	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Cel strategiczny 3 - Poprawa warunków życia i wzrost atrakcyjności przestrzeni miejskich			
Liczba budynków, w których zostały dokonane remonty, w tym obiektów zabytkowych	Informacja od podmiotu realizującego	0	84
Liczba budynków użyteczności publicznej poddanych termomodernizacji	Informacja od podmiotu realizującego	0	4
Liczba ponownie zagospodarowanych przestrzeni	Informacja od podmiotu realizującego	0	20
Liczba kilometrów wybudowanych, wyremontowanych lub przebudowanych dróg i chodników	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Liczba kilometrów wybudowanych dróg rowerowych	Informacja od podmiotu realizującego	0	3
Liczba kilometrów zmodernizowanych dróg rowerowych	Informacja od podmiotu realizującego	0	2
Liczba wybudowanych miejsc postojowych	Informacja od podmiotu realizującego	0	100
Liczba zamontowanych urządzeń w ramach ITS	Informacja od podmiotu realizującego	0	3
Liczba zamontowanych urządzeń monitorujących	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Liczba zrealizowanych inwestycji z zakresu zielno-niebieskiej infrastruktury	Informacja od podmiotu realizującego	0	3
Liczba zakupionych niskoemisyjnych autobusów i stacji ładowania	Informacja od podmiotu realizującego	0	5
Liczba zmodernizowanych lub wybudowanych punktów oświetleniowych	Informacja od podmiotu realizującego	0	100

Źródło: opracowanie własne

Dodatkowo monitorowane będą zadania budżetowe oznaczone literą „R”, w celu przeznaczania środków budżetowych służących procesowi rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Informacja o faktycznych postępach realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, oznaczonych w budżecie miasta literą „R”, będzie zbierana corocznie, a uwzględniania w trzyletnich sprawozdaniach z monitorowania i oceny stanu realizacji przedsięwzięć.

Spis rycin

Ryc. 1. Rozmieszczenie wskaźnika syntetycznego dla sfery społecznej i gospodarczej na terenie Żyrardowa ...	19
Ryc. 2. Obszar rewitalizacji Miasta Żyrardowa – na tle miasta oraz widok przybliżony.....	19
Ryc. 3. Cele i kierunki działań, służące do wyprowadzenia obszaru rewitalizacji ze stanu kryzysowego	52
Ryc. 4. Pokrycie obszaru rewitalizacji miejscowymi planami zagospodarowania	110
Ryc. 5. Schemat zarządzania procesem rewitalizacji.....	115

Spis tabel

Tab. 1. Wskazanie integralności Gminnego Programu Rewitalizacji z celami Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025	10
Tab. 2. Wskazanie integralności Gminnego Programu Rewitalizacji z celami i kierunkami Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Żyrardowa na lata 2016-2019 z perspektywą do 2023 roku	12
Tab. 3. Lista wskaźników wykorzystanych w analizie koncentracji negatywnych zjawisk w sferach społecznej i gospodarczej	15
Tab. 4. Zakres obszaru rewitalizacji	19
Tab. 5. Charakterystyka metodologii komplementarności pomiędzy poszczególnymi przedsięwzięciami i podmiotami je realizującymi	103
Tab. 6. Oddziaływanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych na poszczególne sfery	105
Tab. 7. Przeprowadzone badania wykorzystane do sporządzenia pogłębionych diagnoz obszaru rewitalizacji.....	116
Tab. 8. Przeprowadzone konsultacje z interesariuszami służące do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji w 2019 roku.....	117
Tab. 9. Zrealizowane działania aktywizacyjne lokalną społeczność w 2018 r. i 2019 r.	117
Tab. 10. Ramowy harmonogram realizacji Programu	121
Tab. 11. Wskaźniki monitorowania stanu obszaru rewitalizacji	122
Tab. 12. Ocena i system monitorowania stanu realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych	124

Spis wykresów

Wyk. 1. Struktura wieku mieszkańców obszaru rewitalizacji Żyrardowa	22
Wyk. 2. Struktura poszczególnych typów podmiotów gospodarczych na obszarze rewitalizacji	29

Spis załączników

- Załącznik nr 1:** Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej.
- Załącznik nr 2:** Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej.
- Załącznik nr 3:** Diagnoza stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań.
- Załącznik nr 4:** Pogłębiona diagnoza sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa.
- Załącznik nr 5:** Pogłębiona diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa.
- Załącznik nr 6:** Pogłębiona diagnoza w sferze środowiskowej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa.
- Załącznik nr 7:** Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji sporządzony na mapie w skali 1:5000 opracowanej z wykorzystaniem treści mapy zasadniczej.

Załącznik nr 1

do Gminnego Programu Rewitalizacji
Miasta Żyrardowa do roku 2030



ŻYRARDÓW

Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej

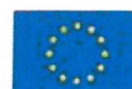
Warszawa, styczeń 2019 r.

1 | Strona



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Zamawiający

Miasto Żyrardów

Plac Jana Pawła II nr 1

96-300 Żyrardów



Wykonawca

Utila sp. z o.o.

ul. Targowa 42

03-733 Warszawa



EU-CONSULT sp. z o.o.

ul. Toruńska 18C, lokal D

80-747 Gdańsk



Spis treści

1.	Streszczenie	4
2.	Wstęp	8
3.	Metodologia	11
4.	Mieszkańcy obszaru rewitalizacji i ich postrzeganie obszaru rewitalizacji	15
5.	Korzystanie z pomocy społecznej i występujące problemy społeczne	19
5.1.	Bezrobocie	33
5.2.	Niepełnosprawność	52
5.3.	Funkcje wychowawcze rodziny	54
5.4.	Ubóstwo	56
5.4.1.	Dożywianie dzieci i młodzieży	62
5.4.2.	Zadłużenie czynszowe	64
6.	Bezpieczeństwo	76
6.1.	Czyny karalne nieletnich	76
6.2.	Przestępstwa	78
6.3.	Przemoc w rodzinie	84
7.	Sytuacja osób starszych na obszarze rewitalizacji	87
8.	Poziom edukacji oraz sytuacja dzieci i młodzieży na obszarze rewitalizacji	91
9.	Poziom kapitału społecznego i uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym	99
11.	Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów	109
12.	Ocena możliwości poprawy sytuacji w sferze społecznej na obszarze rewitalizacji (instrumenty i narzędzia)	114
13.	Spis map, wykresów i rysunków	125
14.	Bibliografia	126
	Załącznik 1	128

1. Streszczenie

Punktem wyjścia do opracowania pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. I*¹, w której zostały zidentyfikowane następujące problemy główne:

- dziedziczenie biedy i problemów społecznych (uzależnienie od pomocy społecznej),
- niski stopień aktywizacji społecznej mieszkańców,
- niski poziom aktywizacji zawodowej mieszkańców.

Skutkami wskazanych problemów jest m.in. ubóstwo i zadłużenie czynszowe wśród części mieszkańców obszaru rewitalizacji, niskie wyniki edukacyjne wśród dzieci i młodzieży, a także obniżone poczucie bezpieczeństwa.

Wskazane powyżej czynniki zostały szczegółowo scharakteryzowane w ramach pogłębionej diagnozy obszaru rewitalizacji. Do jej opracowania poza analizą danych źródłowych zastosowane zostały również inne metody badawcze takie jak:

- Badanie PAPI wśród mieszkańców,
- Indywidualne Wywiady Pogłębione (IDI),
- Zogniskowane Wywiady Grupowe (FGI),
- Spacery badawcze,
- Rozmowy podczas Mobilnego Punktu Konsultacyjnego.

Pierwszym elementem, który został poddany analizie była kwestia **uzależnienia od pomocy społecznej**. Zgodnie z danymi MOPS, najczęstszymi powodami korzystania ze świadczeń z pomocy społecznej jest: bezrobocie, niepełnosprawność, ubóstwo oraz bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych. Te problemy zostały szczegółowo omówione w poszczególnych podrozdziałach. W przypadku **bezrobocia** zwrócono szczególną uwagę na trzy aspekty: (1) rosnąca liczba osób długotrwale bezrobotnych, (2) wysoki odsetek niewykształconych bezrobotnych powyżej 55 roku życia, a także (3) rosnąca liczba bezrobotnych kobiet, co związane jest m.in. z brakiem wystarczająco rozwiniętych usług opiekuńczych oraz oferowanymi świadczeniami pomocy społecznej, w tym wynikającymi z programów rządowych niezachęcającymi do podejmowania aktywności zawodowej.

Kolejną analizowaną kwestią był problem **niepełnosprawności**, który w większym stopniu dotyczy osób starszych oraz osób upośledzonych umysłowo/intelektualnie. Wśród tej grupy społecznej główne zidentyfikowane problemy związane były z niewystarczającą jakością i dostępnością do usług opiekuńczych, barierami architektonicznymi, w tym trudnościami z dostosowaniem swojego mieszkania (często w zasobie zabytkowym) do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych oraz z problemami z wejściem na rynek pracy przez młode osoby niepełnosprawne.

¹ Załącznik nr 2 do uchwały NR LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardowa

Kolejny czynnik wskazywany jako powód korzystania z pomocy społecznej to **bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych**. Ten aspekt został potraktowany szerzej, gdyż na terenie obszaru rewitalizacji zauważalne są przejawy dysfunkcyjności części rodzin, co skutkuje występowaniem różnych problemów wśród dzieci i młodzieży, rosnącą liczbą dzieci trafiających do pieczy zastępczej, a także obejmowanie młodych ludzi dozorem kuratora sądowego.

Analiza zjawiska **ubóstwa** pozwoliła stwierdzić, że w większym stopniu narażone są na nie osoby bezrobotne, posiadające rodziny wielodzietne oraz samotne osoby starsze i osoby niepełnosprawne niezdolne do podjęcia pracy zarobkowej. Z ubóstwem powiązane jest zjawisko zadłużenia, którego najczęściej wskazywanymi przyczynami są zbyt wysokie czynsze i innego rodzaju opłaty oraz utrata pracy, a także zbyt niskie świadczenia emerytalne. Jednocześnie zauważany jest niski odsetek osób chcących odpracować istniejące zadłużenie.

Bieda jest jednym z powodów prowadzących do popełniania **przestępstw** m.in. kradzieży, włamań. Podobnie jak trudna sytuacja w rodzinie kieruje młodych ludzi w stronę demoralizacji przejawiającej się agresją, wandalizmem. To właśnie na te elementy wskazywali mieszkańcy obszaru jako czynniki obniżające poczucie bezpieczeństwa w okolicy swojego miejsca zamieszkania. Jedną z przyczyn niewłaściwych zachowań jest również łatwy dostęp do alkoholu. Uzależnienie natomiast wskazywane jest jako czynnik zwiększający zagrożenie przemocą domową, która występuje na obszarze rewitalizacji, co przejawia się m.in. wysokim odsetkiem samotnych matek zgłaszających się do PCPR, które doznały agresji. Jednocześnie należy podkreślić, że sami mieszkańcy obszaru wskazują, że czują się raczej bezpiecznie w okolicy swojego miejsca zamieszkania, a odsetek przestępstw, wykroczeń zgłoszonych na obszarze nie odbiega znacząco od średniej dla miasta.

Biorąc pod uwagę, że z przeprowadzonej analizy wynikało, iż **jedną z grup narażoną na wykluczenie społeczne są osoby starsze**. Przeanalizowano sytuację tej grupy wiekowej. Najczęściej wskazywanymi problemami tej części mieszkańców jest, podobnie jak w przypadku osób niepełnosprawnych, niewystarczająca dostępność do usług opiekuńczych oraz bariery architektoniczne. Należy również zauważyć, że seniorzy z obszaru rewitalizacji rzadko bądź w ogóle nie uczestniczą w życiu kulturalnym i społecznym miasta, co związane jest m.in. niewystarczającą informacją o wydarzeniach organizowanych w mieście, ale także ofertą niedostosowaną do ich potrzeb i ograniczoną liczbą miejsc spotkań.

Istotną grupą z punktu widzenia **działań rewitalizacyjnych są także dzieci i młodzież** m.in. ze względu na wskazane wcześniej dysfunkcje występujące w rodzinie i problemy powielane przez dzieci i osoby wchodzące w dorosłe życie. Przeprowadzona analiza pozwoliła na stwierdzenie, że uczniowie z obszaru rewitalizacji osiągają gorsze wyniki w nauce niż ich rówieśnicy w innych częściach miasta, ponadto częściej opuszczają zajęcia lekcyjne. Na te czynniki wpływ mają zaniedbania środowiskowe, brak zainteresowania rodziców potrzebami i problemami dziecka, nieodpowiednie warunki życia, występowanie w rodzinie uzależnień i patologii. Dzieci często przenoszą konflikty z podwórek, spory między rodzicami i sąsiadami do szkoły. Zauważa się również, że dzieci i młodzież nudzi się po zakończeniu lekcji, brakuje dla nich atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego i miejsc, gdzie mogłyby się realizować.

Kolejną analizowaną kwestią był **niski stopień uczestnictwa mieszkańców obszaru w życiu kulturalnym**. Najczęściej wymienianymi powodami nieuczestniczenia w organizowanych wydarzeniach był brak czasu, niewystarczające środki finansowe,

niedostosowanie oferty do zainteresowań mieszkańców. Udział w wydarzeniach jest silnie skorelowany z dochodami mieszkańców. Jednocześnie należy zwrócić uwagę na niski poziom kapitału społecznego mierzony liczbą osób zaangażowanych w działalność społeczną i korzystających z oferty organizacji pozarządowych działających na terenie Żyrardowa. **Przejaw niskiego kapitału społecznego** dostrzegalny jest również w braku odpowiedzialności za wspólną przestrzeń, braku dbałości o obiekty historycznie i kulturowe ważne dla Żyrardowa. Powodem tej sytuacji są m.in. złe warunki lokalowe w budynkach zabytkowych, a także brak edukacji związanej z dziedzictwem kulturowym i budowaniem tożsamości lokalnej, jak również nieprzekazywaniem postaw obywatelskich dzieciom.

Przeprowadzona diagnoza pozwoliła na wskazanie głównych grup będących odbiorcami działań rewitalizacyjnych, do których należy zaliczyć:

- rodziny wymagające wsparcia (niepełne i wielodzietne),
- dzieci i młodzież,
- mieszkańcy obiektów zabytkowych,
- osoby zagrożone wykluczeniem społecznym:
 - osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy,
 - osoby wymagające opieki: starsze i niepełnosprawne.

W odniesieniu do tych grup zostały określone rekomendacje służące przeciwdziałaniu zidentyfikowanym problemom:

- 1) Wspieranie rodzin niewydolnych wychowawczo.
- 2) Zapewnienie dostępu do tanich mieszkań.
- 3) Wspieranie młodych rodziców.
- 4) Kompleksowe podejście do rodziny.
- 5) Organizacja imprez i wydarzeń integracyjnych dla całych rodzin.
- 6) Zapewnienie oferty i miejsc do spędzania czasu wolnego.
- 7) Rozwijanie pracy podwórkowej i animacyjnej.
- 8) Wspieranie dzieci i młodzieży w procesie edukacji.
- 9) Utworzenie funduszu remontowego/opracowanie i wdrożenie systemu dopłat.
- 10) Zwiększenie zaangażowania mieszkańców w życie społeczne na obszarze rewitalizacji.
- 11) Odpracowywanie zadłużenia.
- 12) Prowadzenie działań edukacyjnych związanych z dziedzictwem historycznym i kulturowym.
- 13) Stosowanie klauzul społecznych.
- 14) Zlecenie drobnych prac budowlanych, remontowych itp. „fachowcom” z obszaru rewitalizacji.
- 15) Prowadzenie programów aktywizacji zawodowej.
- 16) Wspieranie młodych osób niepełnosprawnych.
- 17) Zwiększenie udziału osób niepełnosprawnych w rynku pracy.
- 18) Zapewnienie usług opiekuńczych i wspierających dla osób starszych.
- 19) Zapewnienie oferty spędzania czasu dla osób starszych.
- 20) Inne działania wpływające na cały obszar rewitalizacji m.in. wpływające na poprawę poczucia bezpieczeństwa czy też związane z poprawą standardu mieszkań i zagospodarowania przestrzeni wokół budynków mieszkalnych.



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



2. Wstęp

*Pogłębiona diagnoza sfery społecznej, gospodarczej i ekonomii społecznej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa została wykonana na potrzeby opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Dokument ten powstał w ramach projektu *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych* współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekt realizowany jest w ramach konkursu Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju – *Modelowa rewitalizacja miast*, którego efektem ma być wypracowanie modeli prowadzenia rewitalizacji na obszarach miejskich.*

Obszar rewitalizacji na terenie miasta Żyrardowa, zgodnie z wymogami Ustawy, został wyznaczony na podstawie diagnozy problemów społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych i środowiskowych występujących na terenie całego miasta (art. 9 ust. 1). Diagnoza ta stanowi załącznik do Uchwały Nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia na terenie Miasta Żyrardowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dokument ten został opracowany w odniesieniu do całości miasta, miał na celu zidentyfikowanie negatywnych zjawisk na obszarze Żyrardowa.

Granice obszaru rewitalizacji zostały przedstawione na mapie nr 1.



Legenda

— granica obszaru rewitalizacji

Mapa 1. Wyznaczony obszar zdegradowany i rewitalizacji na terenie miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie załącznika do uchwały LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia na terenie Miasta Żyrardowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

Analiza przedstawiona w *Diagnozie służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. I* została przeprowadzona w oparciu o utworzone indeksy:

- Bezrobocia,
- Ubóstwa,
- Bezpieczeństwa,
- Wyników edukacyjnych,
- Kapitału społecznego,
- Obciążenia demograficznego.

Ta diagnoza pozwoliła na wskazanie najważniejszych problemów społecznych współwystępujących ze sobą na obszarze rewitalizacji:

- **Dziedziczenie biedy i problemów społecznych (uzależnienie od pomocy społecznej)** – przeprowadzone analizy wskazały, że znaczną grupę mieszkańców obszaru, na którym zdiagnozowano stan kryzysowy, stanowią dzieci i młodzież, które narażone są na negatywne skutki bezrobocia i ubóstwa obecne w ich rodzinach. W wielu przypadkach młode pokolenie powiela wzorce poprzednich pokoleń – w literaturze określane jest to jako dziedziczenie uzależnienia od pomocy społecznej lub jako dziedziczenie biedy. Często bieda i złe wzorce od rodziców przekładają się na większą skłonność do czynów nieakceptowalnych w społeczeństwie jak kradzieże, rozboje, co przejawia się w postaci przestępstw i wykroczeń popełnianych na obszarze rewitalizacji.
- **Niski stopień aktywizacji społecznej mieszkańców** – osoby na co dzień borykające się z problemami społecznymi zwykle nie uczestniczą aktywnie w życiu lokalnej społeczności.
- **Niski poziom aktywizacji zawodowej mieszkańców** – jednym z najpoważniejszych zdiagnozowanych problemów społecznych jest bezrobocie wynikające z bierności, ale także niewystarczających kwalifikacji i umiejętności.

Tworząc Gminny Program Rewitalizacji konieczne jest jednak wykonanie pogłębionych badań i sporządzenie szczegółowej diagnozy w odniesieniu do obszaru rewitalizacji. Wskazuje na to wyraźnie art. 15. ust.1 pkt.1 Ustawy, zgodnie z którym Gminny Program Rewitalizacji powinien „zawierać szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji obejmującą analizę negatywnych zjawisk i lokalnych potencjałów występujących na terenie tego obszaru”.

W związku z tym pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w sferze społecznej obejmuje szereg zagadnień dotyczących m.in. bezrobocia, ubóstwa, uzależnień, edukacji, kapitału społecznego, a punkt wyjścia stanowią problemy zidentyfikowane na etapie wyznaczania obszaru zdegradowanego i rewitalizacji.

Pogłębiona diagnoza sfery społecznej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa ma umożliwić stworzenie odpowiadającego potrzebom, Gminnego Programu Rewitalizacji, w tym zaplanowanie właściwych przedsięwzięć i projektów rewitalizacyjnych.

3. Metodologia

Do opracowania pogłębionej diagnozy wykorzystane zostały następujące metody badawcze:

- Analiza desk reserch,
- Badanie PAPI wśród mieszkańców,
- Indywidualne Wywiady Pogłębione (IDI),
- Zogniskowane Wywiady Grupowe (FGI),
- Spacery badawcze,
- Rozmowy podczas Mobilnego Punktu Konsultacyjnego.

Analiza desk research to metoda badań społecznych, która zakłada szczegółową analizę istniejących już i dostępnych danych. W jej wyniku następuje scalanie, przetwarzanie i analiza danych rozproszonych dotychczas wśród rozmaitych źródeł. Analiza danych zastanych zapewni zdobycie informacji, które można otrzymać drogą analizy opracowań i ekspertyz. Omawiana technika wolna jest od większości obciążeń charakterystycznych dla badań reaktywnych, takich jak efekt ankieterski. Pozwala tym samym na uzyskanie obiektywnych informacji. Analizie poddane zostały dane z poniższych źródeł:

- Urząd Miasta i jednostki organizacyjne Miasta np. placówki oświatowe, Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Policja i Powiatowy Urząd Pracy,
- Bank Danych Lokalnych GUS.

Wywiad bezpośredni kwestionariuszowy (PAPI²) – badanie bezpośrednie z wykorzystaniem formularza kwestionariusza wywiadu jest najbardziej popularną techniką zbierania danych wśród metod ilościowych. Polega na zbieraniu informacji przy pomocy standaryzowanego kwestionariusza wywiadu. Pytania zawarte w kwestionariuszu zostały opracowane na podstawie problemów badawczych, które nawiązują do diagnozy miasta Żyrardowa opracowanej na wcześniejszym etapie projektu.

Celem badania było poznanie opinii mieszkańców na temat jakości i poziomu życia na obszarze rewitalizacji oraz zidentyfikowanie problemów występujących na tym obszarze.

Obiektem badania byli mieszkańcy żyjący na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie. Wywiady zostały przeprowadzone bezpośrednio w miejscu zamieszkania respondentów – w gospodarstwie domowym.

Przeprowadzając badania przyjęto następujące założenia:

- Próba ma charakter losowy.
- Próba reprezentatywna dla co najmniej następujących zmiennych: wiek i płeć na obszarze rewitalizacji.

² ang. Paper & Pen Personal Interview

- Wielkość próby nie mniejsza niż N=2100. Ostatecznie przeprowadzonych zostało 2148 wywiadów kwestionariuszowych.

Badanie za pomocą wywiadów kwestionariuszowych zostało przeprowadzone w terminie 5.11-17.12.2018 r. na obszarze rewitalizacji.

Zogniskowany wywiad grupowy (FGI) - to ustrukturalizowana i moderowana dyskusja kilku osób, zogniskowana na wybranym zagadnieniu. Prowadzona jest według scenariusza, który określa konkretny cel rozmowy i wytyczne dla moderatora o tym jak prowadzić dyskusję. W ramach badania przeprowadzono wywiady z następującymi grupami:

- Uniwersytet Trzeciego Wieku,
- instytucje kultury,
- młode mamy,
- zarządcy nieruchomości,
- urzędnicy,
- uczniowie szkoły podstawowej,
- starsza młodzież (2 wywiady),
- zespół ds. rewitalizacji.

Indywidualny wywiad pogłębiony (IDI) - polega na przeprowadzeniu z daną osobą ustrukturyzowanej rozmowy, która ma na celu uzyskanie konkretnych informacji w sposób planowy i metodyczny według określonego schematu, zwanego scenariuszem wywiadu.

W ramach projektu przeprowadzonych zostało 15 wywiadów z przedstawicielami podmiotów działających na obszarze rewitalizacji: proboszcz parafii, pracownik MOPS, dyrektor Powiatowego Urzędu Pracy, dyrektor Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie, pielęgniarka środowiskowa, policja, dyrektorzy szkół podstawowych i przedszkola, asystenci rodziny, kurator sądowy, Miejski Konserwator Zabytków.

Poniżej przedstawione zostały bloki tematyczne poruszane podczas wywiadów kwestionariuszowych z mieszkańcami, wywiadów IDI i FGI.

Tabela 1. Zagadnienia tematyczne poruszane podczas poszczególnych form wywiadów

<ul style="list-style-type: none"> • Ogólna ocena miejsca zamieszkania, • Warunki mieszkaniowe – jakość życia na obszarze rewitalizacji, • Relacje z sąsiadami, • Problemy występujące na obszarze rewitalizacji, • Uczestnictwo w życiu społecznym i kulturalnym, • Status zawodowy, poziom przedsiębiorczości i 	<ul style="list-style-type: none"> • Postrzeganie obszaru rewitalizacji, • Mocne i słabe strony obszaru rewitalizacji, • Problemy społeczne występujące na obszarze rewitalizacji – ich przyczyny i skutki, • Główne grupy społeczne korzystające ze wsparcia na obszarze rewitalizacji, • Jakość i dostępność do 	<ul style="list-style-type: none"> • Postrzeganie obszaru rewitalizacji, • Mocne i słabe strony obszaru rewitalizacji, • Problemy społeczne występujące na obszarze rewitalizacji – ich przyczyny i skutki, • Główne grupy społeczne korzystające ze wsparcia na obszarze rewitalizacji, • Aktywność społeczna
---	--	---

<p>sytuacja materialna mieszkańców obszaru rewitalizacji,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocena świadczonych na obszarze rewitalizacji usług i handlu, • Ocena pod względem zagospodarowania przestrzeni międzyblokowych i podwórek. 	<p>usług oraz punktów handlowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poczucie bezpieczeństwa, • Warunki do prowadzenia działalności społecznej i kulturalnej, • Relacje między mieszkańcami obszaru rewitalizacji, aktywność i integracja społeczna, • Uczestnictwo w życiu kulturalnym i społecznym mieszkańców obszaru rewitalizacji, • Jakość i dostępność do usług kulturalnych, edukacyjnych, • Oferta spędzania czasu wolnego i miejsca spotkań, • Opieka zdrowotna i pomoc społeczna, usługi opiekuńcze, • Aktywność zawodowa, • Efekty jakie może przynieść program rewitalizacji, • Współpraca z organizacjami pozarządowymi, • Jakość życia mieszkańców, warunki lokalowe, zagospodarowanie otoczenia. 	<p>mieszkańców,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Więzy międzypokoleniowe, • Oferta spędzania czasu wolnego, • Pozalekcyjna oferta zajęć, wspieranie uczniów przez szkoły • Relacje między uczniami, • Poziom ubóstwa, • Zadłużenie mieszkańców, • Skala uzależnień, • Bezrobocie wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji, • Współpraca między podmiotami działającymi na obszarze rewitalizacji, • Zagospodarowanie przestrzeni, dostosowanie do potrzeb do osób o ograniczonych możliwościach ruchowych • Niepełnosprawni na obszarze rewitalizacji, • Skala zjawiska związana z zapewnieniem opieki i wychowania dzieciom całkowicie lub częściowo pozbawionych opieki rodziców, samotnych matek z małoletnimi dziećmi i kobiet w ciąży wymagających wsparcia, • Wsparcie udzielane osobom, którym został przydzielony dozór kuratora, • Poziom bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji, • Dziedzictwo historyczne i kulturowe obszaru rewitalizacji, • Rola poszczególnych instytucji w procesie rewitalizacji.
---	---	---

Źródło: opracowanie własne

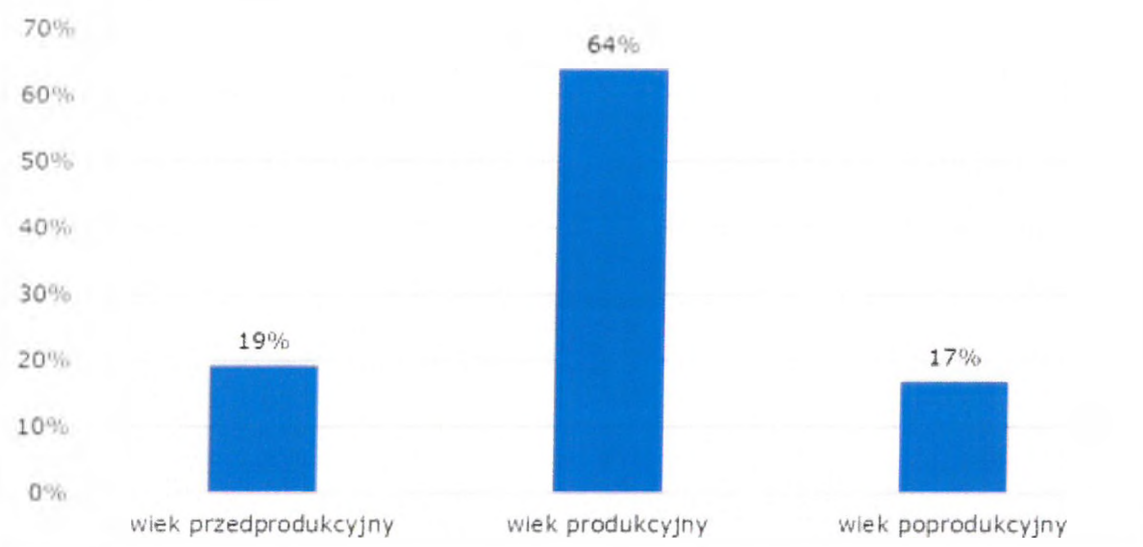
Spacer badawczy to interaktywna, terenowa metoda poznania opinii mieszkańców na temat obszaru wyznaczonego do rewitalizacji. Spacer badawczy ma umożliwić ocenę przestrzeni i poszczególnych miejsc oczami jej użytkowników. Celem spacerów była identyfikacja problemów i potrzeb związanych bezpośrednio z przestrzenią, w której się znaleźli się jego uczestnicy, rolą spaceru było także określenie możliwych rozwiązań związanych ze zgłoszonymi problemami. W ramach projektu zostały przeprowadzone 4 spacerów badawczych o następującej tematyce: bezpieczeństwo, jakość oraz dostępność lokali usługowych i handlowych, zagospodarowanie podwórek.

Mobilny Punkt Konsultacyjny - mobilny punkt konsultacyjny w formie pawilonu został postawiony na terenie obszaru rewitalizacji, przy sklepie Biedronka, ul. 1 Maja 4/8 w dniach 16 i 17 listopada 2018 r. Odwiedzający mobilny punkt konsultacyjny mogli zapoznać się z wyznaczonym obszarem i przekazać swoje sugestie związane z problemami i potencjałami występującymi na wskazanym obszarze. Pozyskiwanie opinii w trakcie mobilnego punktu konsultacyjnego odbywało się poprzez luźne rozmowy z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

4. Mieszkańcy obszaru rewitalizacji i ich postrzeganie obszaru rewitalizacji

Na obszarze rewitalizacji zameldowanych jest 10 391³ osób, co stanowi 27,04% mieszkańców Żyrardowa.

Struktura demograficzna obszaru rewitalizacji nie odbiega znacząco od struktury charakteryzującej całe miasto. Odsetek osób w wieku przedprodukcyjnym jest porównywalny do odsetka osób w wieku poprodukcyjnym. Osoby w wieku produkcyjnym stanowią 64% mieszkańców.



Wykres 1. Odsetek mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na wiek

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego i Spraw Obywatelskich w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Analizując strukturę demograficzną należy zauważyć, że wskaźnik obciążenia demograficznego⁴ jest na obszarze rewitalizacji nieznacznie bardziej korzystny niż na terenie całego miasta. Jego wartość dla obszaru rewitalizacji wyniosła 56,68, natomiast wartość dla całego miasta to 59,80.

Najgorsze wskaźniki dotyczące obciążenia demograficznego zostały odnotowane w części obszaru obejmującego fragmenty ulic: S. Sławińskiego, Armii Krajowej, K. Dittricha, a także T. Kościuszki, B. Limanowskiego, M. Ossowskiego oraz część ul. 1 Maja w pobliżu ul. Bankowej i część ul. R. Mielczarskiego.

³ Statystyka ludności została podana według stanu na 31.12.2016 r.

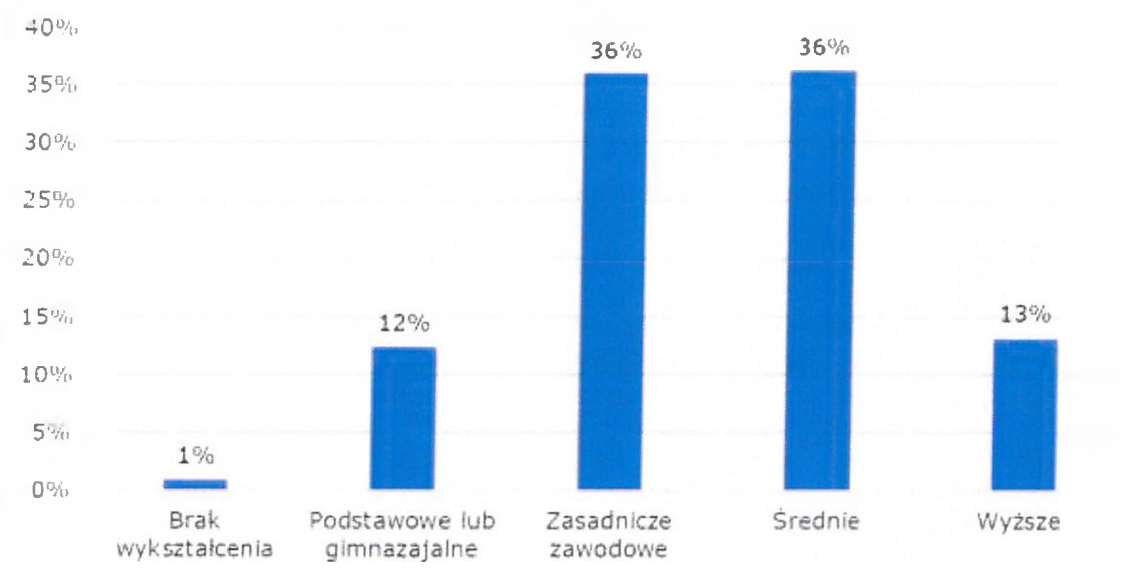
⁴ Suma liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym



Mapa 2. Natężenie współczynnika obciążenia demograficznego na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Stanu Cywilnego i Spraw Obywatelskich w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Jak wskazały przeprowadzone badania PAPI większość mieszkańców obszaru rewitalizacji posiada wykształcenie zasadnicze zawodowe i wykształcenie średnie. Jednocześnie 13% respondentów badania deklaruowało brak wykształcenia bądź wykształcenie na poziomie podstawowym lub gimnazjalnym (Wykres 2). Brak odpowiedniego wykształcenia przekłada się na mniejsze możliwości znalezienia pracy. W rozdziale 5.1 przedstawione zostały informacje nt. bezrobotnych mających trudności ze znalezieniem pracy ze względu na brak odpowiednich kwalifikacji i wiedzy.



Wykres 2. Wykształcenie mieszkańców obszaru rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Analizując wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców należy zauważyć, że obszar rewitalizacji zamieszkiwany jest na przestrzeni lat, w dużej mierze przez te same osoby. Ponad połowa badanych (54%) wskazała, że mieszka na obszarze od urodzenia bądź powyżej 15 lat (ale nie od urodzenia).

Na podstawie badań można również stwierdzić, że mieszkańcy ogólnie lubią swoje miejsce zamieszkania - głównie z powodu dobrej lokalizacji (położenie w centralnej strefie miasta, ale także dogodne połączenia z innymi miastami), dostępności do różnych obiektów użyteczności publicznej i do komunikacji publicznej. W wielu przypadkach sympatia do miejsca zamieszkania wynika z przyzwyczajenia do niego. Zauważa się również, że na analizowanym obszarze wskazywana jako atut jest często oferta handlowo-usługowa.

Mieszkańcy są względnie przywiązani do swojego miejsca zamieszkania.

Respondenci w odpowiedzi na pytanie o chęć przeprowadzki w 31% odpowiadają pozytywnie – chcieliby zmienić miejsce zamieszkania. 32% pytanym mieszkańców nie deklaruje chęci zmiany, natomiast 37% nie określa jednoznacznie swojego stanowiska.

Badanych, którzy wskazali chęć zmiany miejsca zamieszkania proszono także o podanie ewentualnych przyczyn takiej decyzji. Ogólnie co czwarty zapytany o to mieszkaniec wskazał na zły stan techniczny budynku. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w dużej mierze dotyczy to osób, które mieszkają w zabytkowych budynkach zlokalizowanych

na terenie dawnej osady fabrycznej. Częstymi odpowiedziami były również: brak odpowiedniego klimatu do życia w tym miejscu, na które składa się wiele czynników (m.in. ogólna niechęć do miasta, brak perspektyw, zdewastowana przestrzeń). Około 12% respondentów wskazało również na chęć rozwoju rozumianą jako zamiar pójścia na studia, znalezienie lepszej pracy, zapewnienie lepszych warunków życia swoim dzieciom.

Podczas wywiadów FGI z przedstawicielami instytucji również pytano o opinię na temat wyznaczonego obszaru rewitalizacji. Osoby nie mieszkające na tym terenie także wskazały na cechy charakterystyczne tego obszaru. **Największym wyróżnikiem obszaru jest jego historia i zachowana osada fabryczna stanowiąca pomnik historii.** Poza tym obszar rewitalizacji stanowi centralną część miasta, co oznacza dużą dostępność do obiektów użyteczności publicznej, placówek handlowych i usługowych. Obszar posiada także potencjał turystyczny, który nie jest w pełni wykorzystywany.

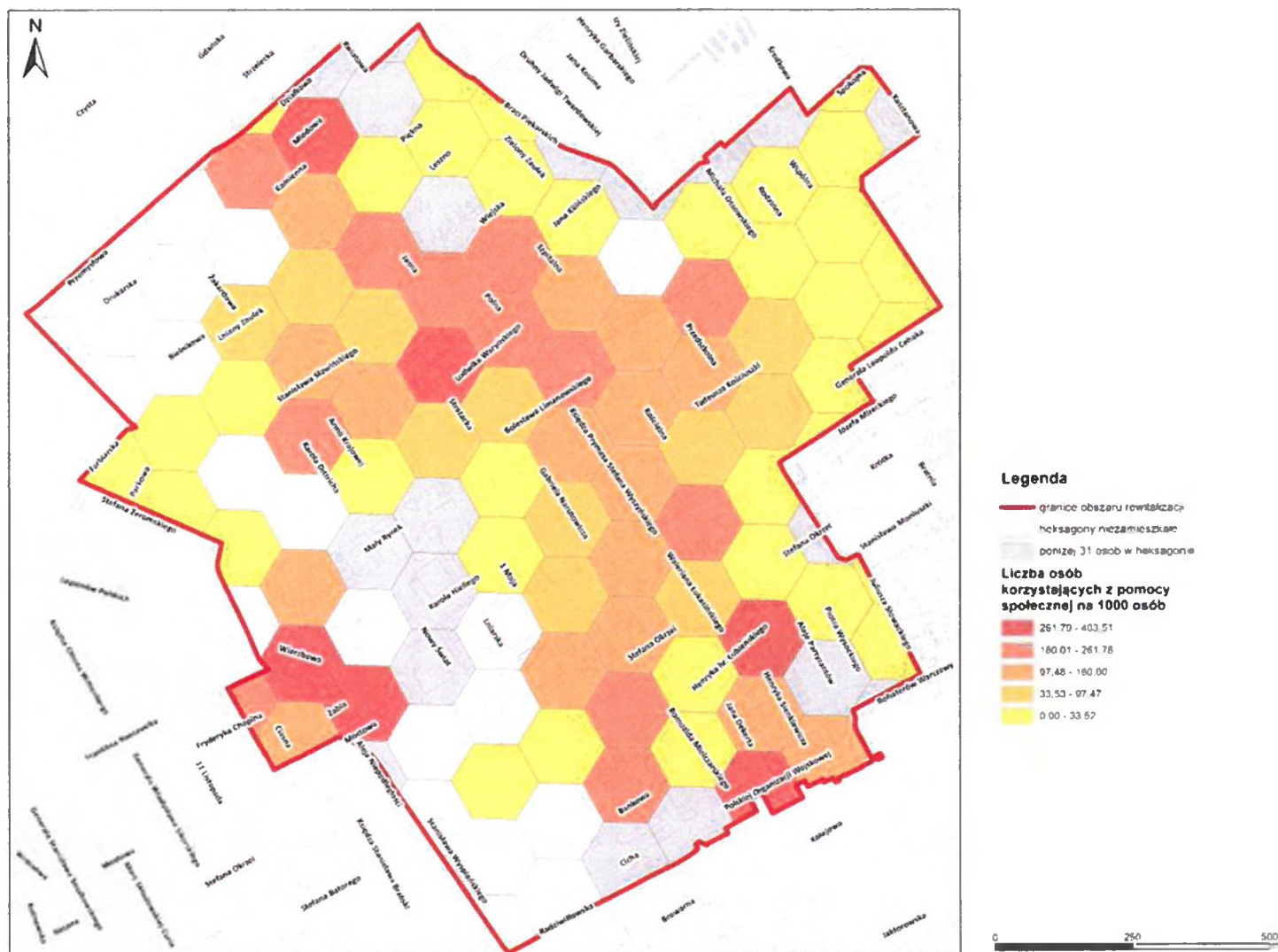
Istnieje w lokalnej społeczności dużo stereotypów na temat niektórych części obszaru rewitalizacji. Przez lata były one stygmatyzowane jako miejsca patologii społecznych, miejsca niebezpieczne. Jednakże respondenci badania i rozmówcy w czasie wywiadów zauważają, że sytuacja na przestrzeni lat się zmienia. W niektórych miejscach nastąpiła wymiana mieszkańców, co zmieniło obraz okolicy, powstają też nowe obiekty mieszkaniowe, które również pozytywnie wpływają na zachowanie dłużej mieszkających. Można także zauważyć, że zaczyna się zmieniać sytuacja mieszkańców pod względem ekonomicznym, ale również społecznym i kulturalnym. Z jednej strony mieszkańcami obszaru rewitalizacji są osoby żyjące w mieszkaniach socjalnych i komunalnych, a z drugiej strony mieszkańcy nowo powstałych w ostatnich latach loftów.

5. Korzystanie z pomocy społecznej i występujące problemy społeczne

Pomoc społeczna jest instytucją polityki społecznej państwa mającą na celu umożliwianie osobom i rodzinom przewycięzania trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości⁵. Na terenie obszaru rewitalizacji jak i całego miasta działania związane z pomocą społeczną realizowane są przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Można tu wymienić świadczenia pieniężne i rzeczowe, stałe i okresowe. MOPS współpracuje z organizacjami pozarządowymi i instytucjami, których statutowa działalność służy rozwiązywaniu problemów społecznych m.in. z Polskim Czerwonym Krzyżem, Towarzystwem Przyjaciół Dzieci, z Domami Pomocy Społecznej.

Jednym z najistotniejszych problemów zidentyfikowanych na obszarze rewitalizacji jest wysoki odsetek osób korzystających z pomocy społecznej i wiążące się z tym ubóstwo. **Ponad 50% osób korzystających z pomocy społecznej w 2016 r. na terenie miasta, mieszkało na obszarze rewitalizacji.** Liczba osób korzystających z pomocy społecznej w przeliczeniu na 1000 mieszkańców wyniosła 85,75, przy średniej dla miasta wynoszącej 29,60. W największym stopniu korzystanie z pomocy społecznej wśród mieszkańców zauważalne jest w obrębie ulic: F. Chopina, Wierzbowej, Żabiej, Mostowej; POW; S. Okrzei; 1 Maja na odcinku od S. Okrzei do ul. Bankowej; Armii Krajowej, K. Dittricha; B. Limanowskiego, L. Waryńskiego, J. Kilińskiego, Jasnej; Kamiennej i Miodowej (Mapa 3). Potwierdzają to również wypowiedzi rozmówców podczas przeprowadzonych wywiadów.

⁵ Ustawa o pomocy społecznej (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz 1508 ze zm.)



Mapa 3. Zróżnicowanie natężenia korzystania z pomocy społecznej na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



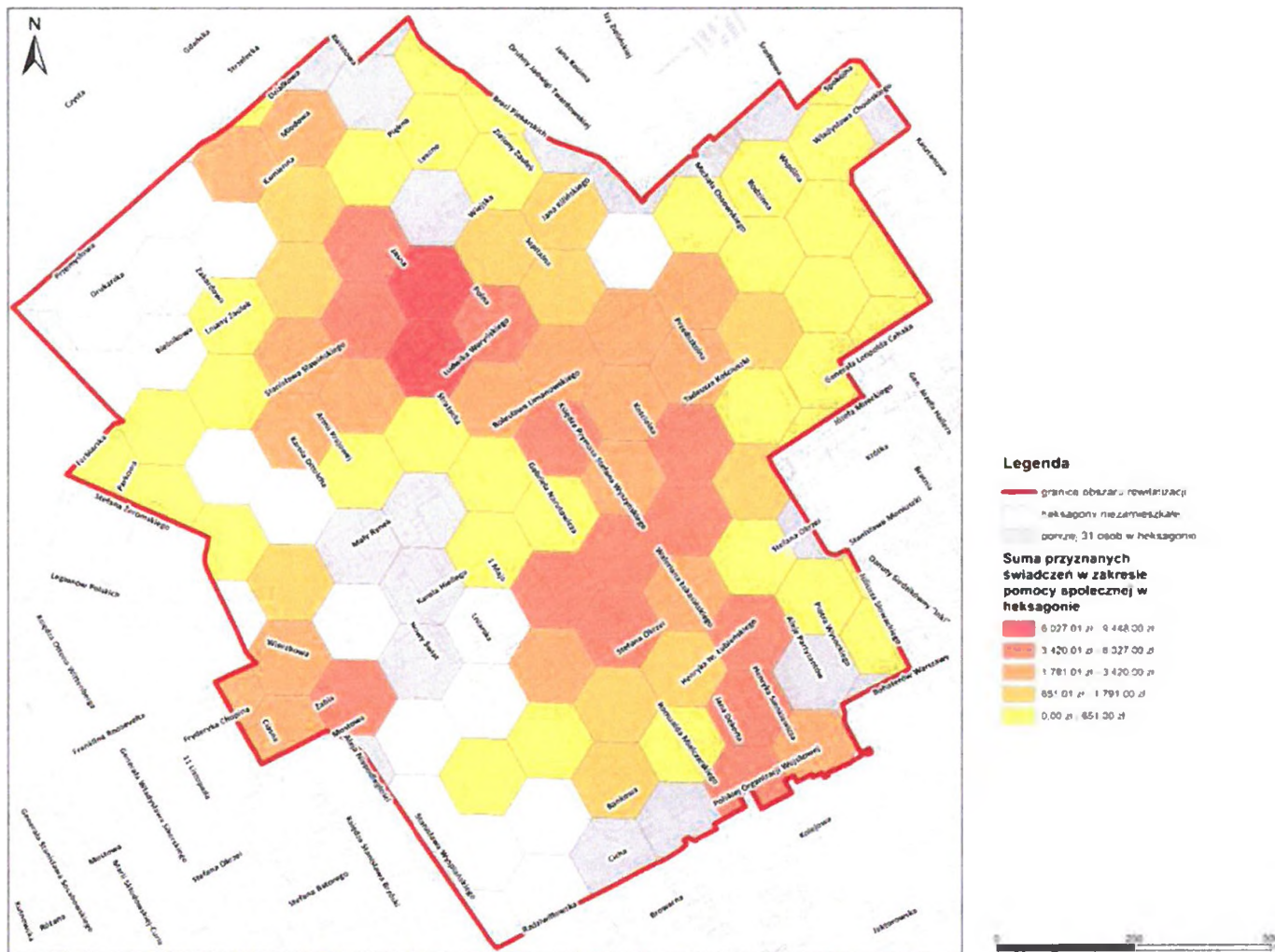
Skalę korzystania z pomocy społecznej obrazuje również suma przyznanych świadczeń w tym zakresie. Świadczenia pomocy społecznej dzieli się na dwie zasadnicze kategorie - świadczenia o charakterze pieniężnym oraz te o charakterze niepieniężnym⁶. Ustawodawca określił, że do świadczeń pieniężnych zalicza się między innymi zasiłek stały, zasiłek okresowy, zasiłek celowy i specjalny zasiłek celowy, zasiłek i pożyczka na ekonomiczne usamodzielnienie. Natomiast wśród świadczeń niepieniężnych wymienia się przykładowo: pracę socjalną, bilet kredytowany, składki na ubezpieczenie zdrowotne, składki na ubezpieczenia społeczne, pomoc rzeczową⁷.

Przeciętna wartość wskaźnika wysokości przyznanych świadczeń w zakresie pomocy społecznej dla Żyrardowa w 2016 roku wyniosła 563,30 zł w heksagonie (miesięcznie). Na obszarze rewitalizacji średnia wartość w heksagonie to 1744,19 zł, czyli ponad trzykrotnie więcej niż w całym mieście.

Najwyższe wartości tego wskaźnika charakteryzują obszary, w skład których wchodzi część ulic: G. Narutowicza, J. Mireckiego, S. Okrzei, T. Kościuszki; H. Sienkiewicza, J. Dekerta, POW; Żabia, Mostowa; L. Waryńskiego, 1 Maja, Jasna, J. Kilińskiego (Mapa 4).

⁶ Ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. 2016 poz. 930 z póź. zm).

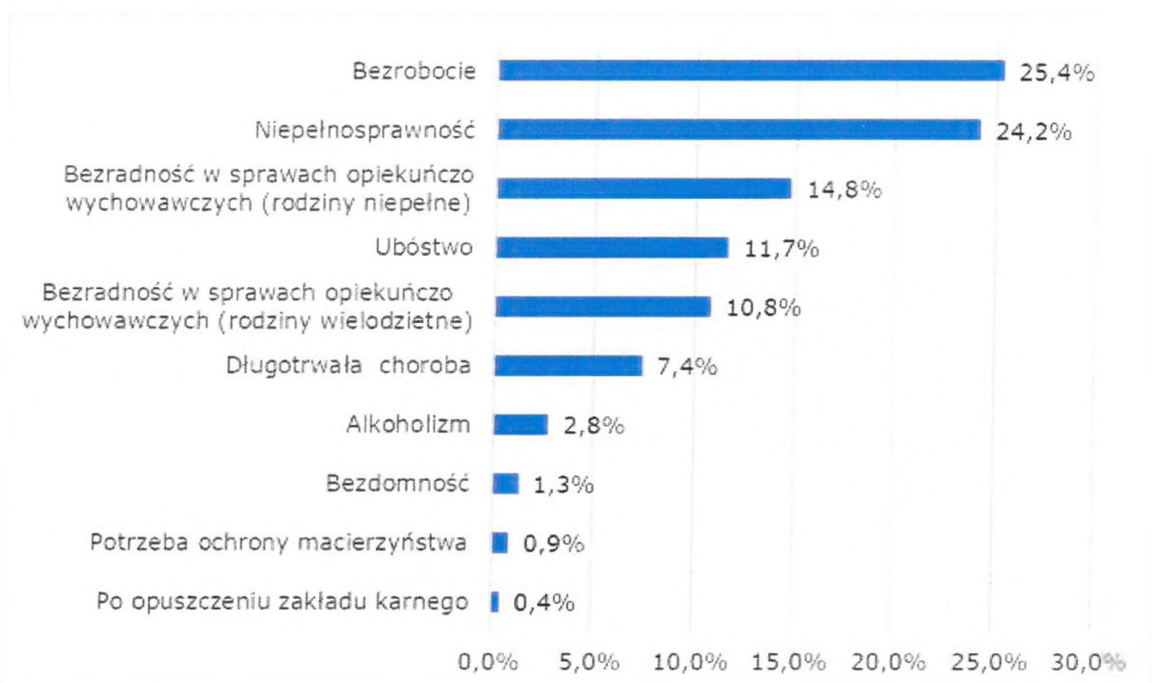
⁷ Tamże.



Mapa 4. Zróżnicowanie przestrzenne sumy przyznanych świadczeń w zakresie pomocy społecznej na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Powody korzystania z pomocy społecznej są zróżnicowane. **Najwięcej osób korzysta ze świadczeń z pomocy społecznej ze względu na bezrobocie** (25,4% wszystkich osób korzystających z pomocy społecznej na obszarze rewitalizacji), co wiąże się z innym problemem, **jakim jest ubóstwo** (11,7% osób). **Wysoki odsetek mieszkańców korzysta także z pomocy społecznej ze względu na niepełnosprawność** (24,2%). Uwagę zwraca także **duża liczba osób, u których identyfikuje się bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych** – zarówno jeśli chodzi o rodziny niepełne, jak i wielodzietne.



Wykres 3. Odsetek mieszkańców obszaru rewitalizacji korzystających z pomocy społecznej (najczęściej wskazywane powody)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Należy również zwrócić uwagę, że występowanie problemów społecznych wskazali także sami mieszkańcy obszaru rewitalizacji. Analizowane zjawiska są ze sobą powiązane, często jedno wynika z innego. Jednak przede wszystkim stanowią one istotne bariery dla rozwoju obszaru, ponieważ są przejawem istnienia patologii społecznych. Najwięcej wskazań wśród wszystkich wymienionych problemów o wysokim natężeniu uzyskały odpowiedzi „alkoholizm” i „wandalizm”. Można zatem uznać, że ogólnie na obszarze to te zjawiska są najsilniej zauważalne przez respondentów. Alkoholizm jest także jednym z najczęściej wskazywanych powodów korzystania z pomocy społecznej (Wykres 3). Dziedziczenie biedy, które w ocenie 20% mieszkańców jest na średnim bądź wysokim poziomie wiąże się także z bezradnością w sprawach opiekuńczo-wychowawczych i przekazywaniu złych wzorców młodszemu pokoleniu. Istotnym problemem jest także przemoc w rodzinie, którą zauważa prawie 18% mieszkańców obszaru rewitalizacji (Tabela 2.).

Tabela 2. Ocena występowania poszczególnych problemów społecznych na obszarze rewitalizacji (ocena w skali 1-4, gdzie 1-nie występuje, 4-wysokie)

1.	Bezdomność	60%	24%	10%	2%	4%
2.	Alkoholizm	37%	23%	25%	11%	4%
3.	Narkomania	62%	22%	7%	1%	7%
4.	Przemoc w rodzinie	51%	25%	15%	3%	6%
5.	Wandalizm	34%	24%	27%	12%	3%
6.	Dziedziczenie biedy	43%	29%	14%	6%	9%

Źródło: Wyniki badania PAP przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2144), listopad-grudzień 2018

Pierwszym z analizowanych problemów jest bezdomność. Na wysokim poziomie występowanie tego zjawiska ocenili badani w obszarze zlokalizowanym w obrębie m.in. ulic Bankowej, Cichej, Radziwiłłowskiej, Dekerta, Mielczarskiego, Partyzantów, POW, Sienkiewicza, Szulmana oraz w okolicach ul. 1 Maja (odsetek odpowiedzi wyniósł 5%). Z kolei mieszkańcy obszaru objętego ulicami: Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękna, Wiejska oraz Rodzinna, Spokojna, Środkowa, Wspólna, Kasztanowa, Choińskiego niemal nie dostrzegają występowania problemu bezdomności na obszarze. Jednak znaczna większość badanych wskazywała, że problem bezdomności, jeśli w ogóle występuje, to jest marginalny (Mapa 5).

Drugim badanym problemem jest wspomniany już alkoholizm. Wysokie natężenie tego zjawiska zostało wskazane przede wszystkim przez mieszkańców obszaru obejmujące ulice: Jasna, Kilińskiego, Strażacka, Szpitalna, Waryńskiego oraz fragmentu miasta z ulicami Łukasińskiego, Okrzei oraz okolice ul. 1. Maja, gdzie odsetek wskazań wynosił odpowiednio 22, 20 i 19%. W swoim otoczeniu na badanym obszarze tego zjawiska niemal nie dostrzegają mieszkający w obrębie ulic Rodzinnej, Szkolnej, Spokojnej i Środkowej. W znacznej większości przeważały tutaj odpowiedzi „średnie” i „niskie” (Mapa 6). Na problem alkoholizmu zwrócili również uwagę uczestnicy Mobilnego Punktu Konsultacyjnego. Osoby te wskazały, że wśród najczęściej zauważanych problemów, z którymi borykają się mieszkańcy obszaru rewitalizacji należy wymienić alkoholizm. Osoby nadużywające alkoholu są widoczne w przestrzeni miasta, stoją przed budynkami, czasami zaczepiają przechodniów. Zgodnie z danymi przekazanymi przez MOPS prawie 87% osób korzystających z pomocy społecznej ze względu na uzależnienie od alkoholu mieszka na terenie obszaru rewitalizacji.



Legenda




- granica obszaru rewitalizacji
- Wysoki poziom oceny występowania zjawiska bezdomności
- Niski poziom oceny występowania zjawiska bezdomności

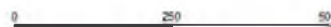
Mapa 5. Natężenia występowania zjawiska bezdomności na obszarze rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2144), listopad-grudzień 2018



Legenda

-  granica obszaru rewitalizacji
-  Wysoki poziom oceny występowania zjawiska alkoholizmu
-  Niski poziom oceny występowania zjawiska alkoholizmu



Mapa 6. Natężenia występowania zjawiska alkoholizmu na obszarze rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania PAPI o przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2144), listopad-grudzień 2018 r.



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Kolejnym problemem, o który zapytano w kwestionariuszu wywiadu PAPI jest występowanie przemocy w rodzinie. Wysokie natężenie tego zjawiska dostrzegają mieszkańcy części obszaru przy m.in. ul. Chopina, Ciasnej, Farbiarskiej, Mostowej, Żabiej i Żeromskiego oraz okolicy ulic: Jasna, Kilińskiego, Strażacka, Szpitalna, Waryńskiego z odsetkami odpowiedzi „wysoki” wynoszącymi 6%, a także terenu wyznaczonego ulicami: Narutowicza, Staszica, Ściegiennego, Wyszyńskiego z wartością odsetka odpowiedzi „wysoki” wynoszącą 7%. Z kolei mieszkańcy obszaru objętego ulicami: Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękna, Wiejska oraz Rodzinna, Spokojna, Środkowa, Wspólna, Kasztanowa, Choińskiego niemal nie dostrzegają występowania problemu przemocy w rodzinie na obszarze. Przeciętnie podobnie jak w przypadku niektórych już wymienionych problemów respondenci ocenili natężenie występowania przemocy w rodzinie na niskim poziomie lub wskazywali, że taki problem na badanym obszarze nie występuje (Mapa 7). Zgodnie z danymi Policji na obszarze rewitalizacji zostały założone 22 Niebieskie Karty, co stanowi ponad połowę wszystkich kart przypisanych do rodzin na terenie całego miasta.



Legenda

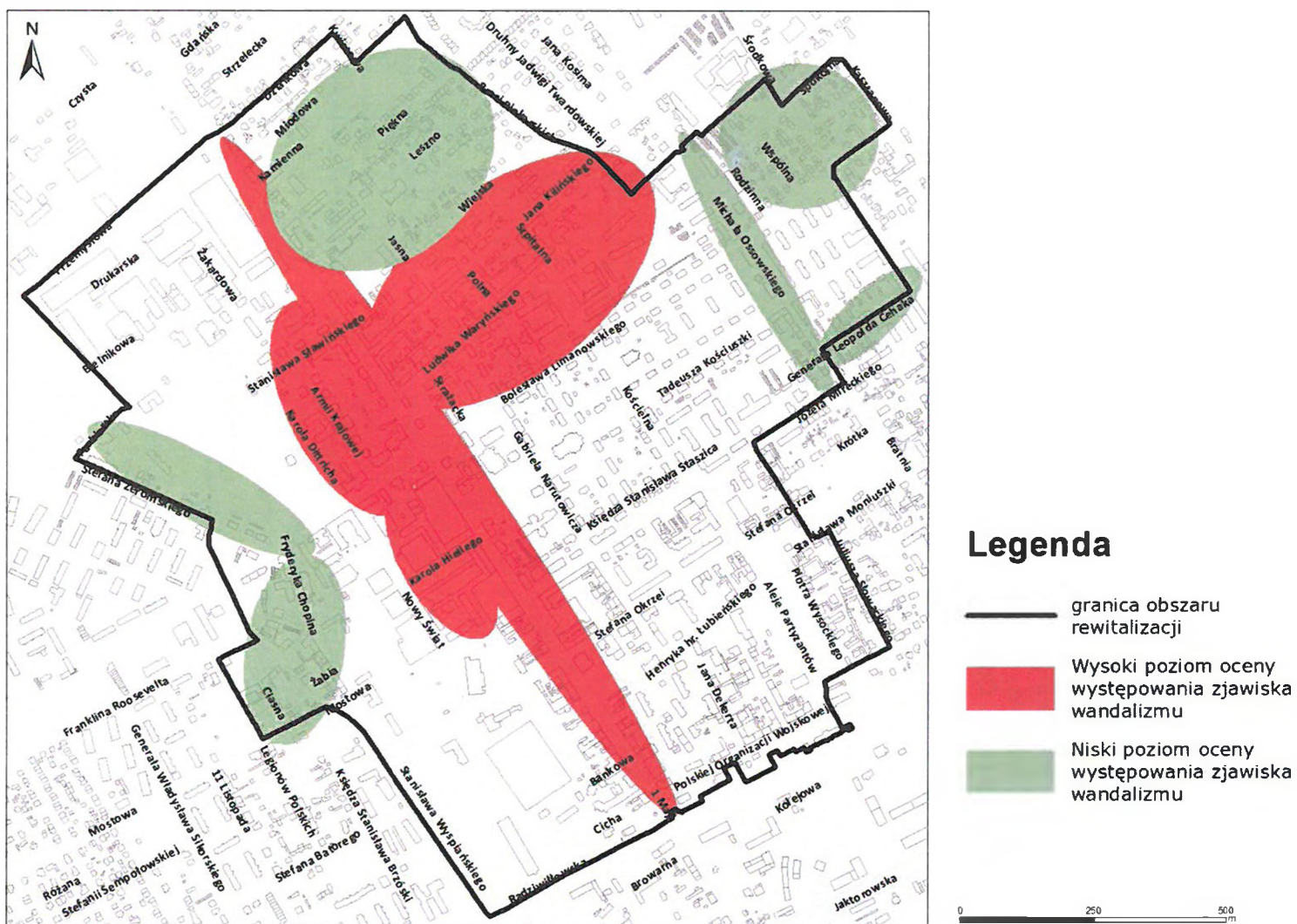
- - - - - granica obszaru rewitalizacji
- Wysoki poziom oceny występowania zjawiska przemocy w rodzinie
- Niski poziom oceny występowania zjawiska przemocy w rodzinie

Mapa 7. Natężenie problemu przemoc w rodzinie w podziale na miejsce zamieszkania

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2144), listopad-grudzień 2018

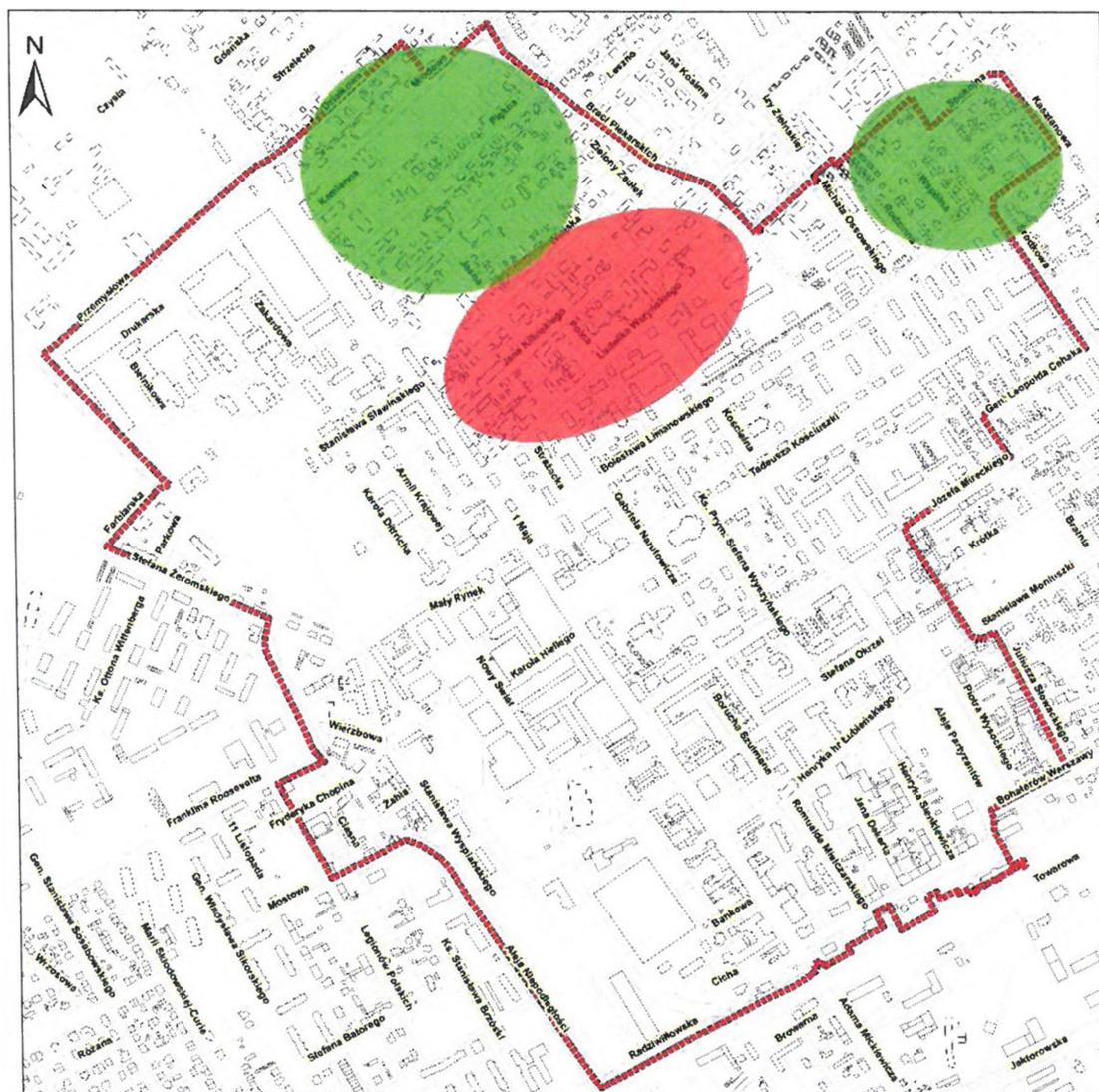
Dalej, proszono o wskazanie natężenia problemu wandalizmu, który jak już wspomniano jest dość wyraźnie zauważany przez badanych. Odpowiedzi wskazujące na wysokie natężenie w tym przypadku nie są już tylko jednostkowe - aż 25% respondentów okolic ul. 1. Maja, 24% obszaru objętego ulicami: Jasna, Kilińskiego, Strażacka, Szpitalna, Waryńskiego i 21% mieszkających przy ul. Armii Krajowej, Hiellego, Lniarska, Sławińskiego wskazało na wysokie natężenie występowania wandalizmu (Mapa 8). Zdaniem Policji, z którą przeprowadzany był wywiad IDI najczęściej na obszarze rewitalizacji występują zdarzenia tzw. pospolite, związane z zakłóceniami porządku publicznego – przyczyną jest łatwy dostęp do alkoholu, szczególnie w godzinach nocnych. Występują też zdarzenia takie jak uszkodzenia mienia, rozboje czy włamania, ale nie jest ich znacząco więcej niż w innych obszarach miasta. Problem wandalizmu w mniejszym stopniu dostrzegany jest przez mieszkańców osiedli domków jednorodzinnych m.in. ul. Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękna, Wiejska, Rodzinna, Spokojna, Wspólna, a także obszaru obejmującego ulice: al. Niepodległości, Chopina, Ciasna, Farbiarska, Mostowa, Wierzbowa, Żabia, Żeromskiego, Cehaka, Ossowskiego.

Ostatnim analizowanym zjawiskiem jest zjawisko dziedziczenia biedy. Tu wysokie natężenie (21% odpowiedzi „wysokie”) wskazywali respondenci z obszaru obejmującego ul. Jasną, Kilińskiego, Strażacką, Szpitalną, Waryńskiego. Mieszkańcy obszaru objętego ulicami: Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękna, Wiejska oraz Rodzinna, Spokojna, Środkowa, Wspólna, Kasztanowa, Choińskiego nie dostrzegają występowania zjawiska dziedziczenia biedy. Odpowiedzi wskazujące na średnie występowanie problemu są niemal jednostkowe, na większości badanego obszaru przeważają odpowiedzi respondentów „niskie natężenie” lub „nie występuje”, co każe przypuszczać, że respondenci nie postrzegają tego zjawiska jako nagminnego, częstego (Mapa 9).



Mapa 8. Natężenie problemu wandalizm w podziale na miejsce zamieszkania

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2119), listopad-grudzień 2018 r.



Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
- Wysoki poziom oceny występowania zjawiska dziedziczenia biedy
- Niski poziom oceny występowania zjawiska dziedziczenia biedy

Mapa 9. Natężenie problemu dziedziczenia biedy w podziale na miejsce zamieszkania

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2114), listopad-grudzień 2018 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Pracownicy MOPS-u zwracają również uwagę, że wiele osób korzystających z pomocy społecznej posiada syndrom wyuczonej bezradności i bardzo trudno jest zmienić ten stan. Istotne jest też zazębianie się problemów – trudności w radzeniu sobie w życiu codziennym, uzależnienia prowadzą do ograniczenia środków do życia, co przejawia się powstawaniem zadłużenia mieszkania. Przykładowo są sytuacje, w których osoby korzystające z pomocy MOPS nie chcą, aby środki były przelewane na konto, ponieważ zostało ono zajęte przez komornika. Duża część mieszkańców żyje z wypłat transferowych i nie chcą tego zmienić. MOPS pomaga takim osobom znaleźć pracę, lecz zainteresowani pojawiają się tam parę razy, a następnie rezygnują.

Pracownicy MOPS-u wskazują również, że najczęściej z pomocy MOPS-u korzystają osoby od 18 do 40 roku życia. Często osoby te są przyzwyczajone, a wręcz uzależnione od korzystania ze środków wypłacanych przez MOPS i nie mają motywacji do zmiany swojej sytuacji życiowej. Uczestnicy wywiadów IDI i FGI wskazują, że występowanie problemów u części mieszkańców zbiegło się w czasie z upadkiem zakładów lnianych co spowodowało utratę dochodów i w niektórych przypadkach doprowadziło do alkoholizmu, ubóstwa, ale też różnego rodzaju frustracji. Można mówić o tym, że wykształciła się pewna grupa osób niezaradnych życiowo, którzy nie potrafili odnaleźć się w nowej rzeczywistości, nie widzą perspektyw, nie podejmują działań zmierzających do poprawy ich sytuacji życiowej, biernie poddają się temu co przyniesie im los.

Przedstawiciele służb odpowiedzialnych za bezpieczeństwo w Żyrardowie wskazują, że obecnie występujące zjawisko wykluczenia społecznego związane jest z faktem dziedziczenia postaw bezradności w życiu codziennym, występujących nałogów i zejścia na przestępczą ścieżkę. Dużym zagrożeniem jest zjawisko czerpania niepożądanych wzorców, łatwość naśladowania zachowań patologicznych przez innych mieszkańców obszaru. W sytuacji skupienia osób zagrożonych wykluczeniem społecznym w jednym miejscu/budynku oddziaływanie służb pomocowych i porządkowych jest mniejsze, a skuteczność pracy zdecydowanie gorsza. W takich sytuacjach niezmiernie ważne jest prowadzenie działań nastawionych na wskazywanie (szczególnie osobom młodym) nowych perspektyw, praktycznych sposobów radzenia sobie z obecną sytuacją.

Podsumowując najczęstszymi powodami korzystania z pomocy społecznej jest:

- **Bezrobocie,**
- **Niepełnosprawność,**
- **Ubóstwo,**
- **Bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych.**

Te problemy zostaną szczegółowo omówione w dalszej części tego rozdziału wraz ze wskazaniem grup najczęściej korzystających z tego wsparcia. Dodatkowo w badaniu mieszkańcy wskazali na **alkoholizm i wandalizm** jako problemy społeczne, których natężenie jest na obszarze rewitalizacji zauważalne.

5.1. Bezrobocie

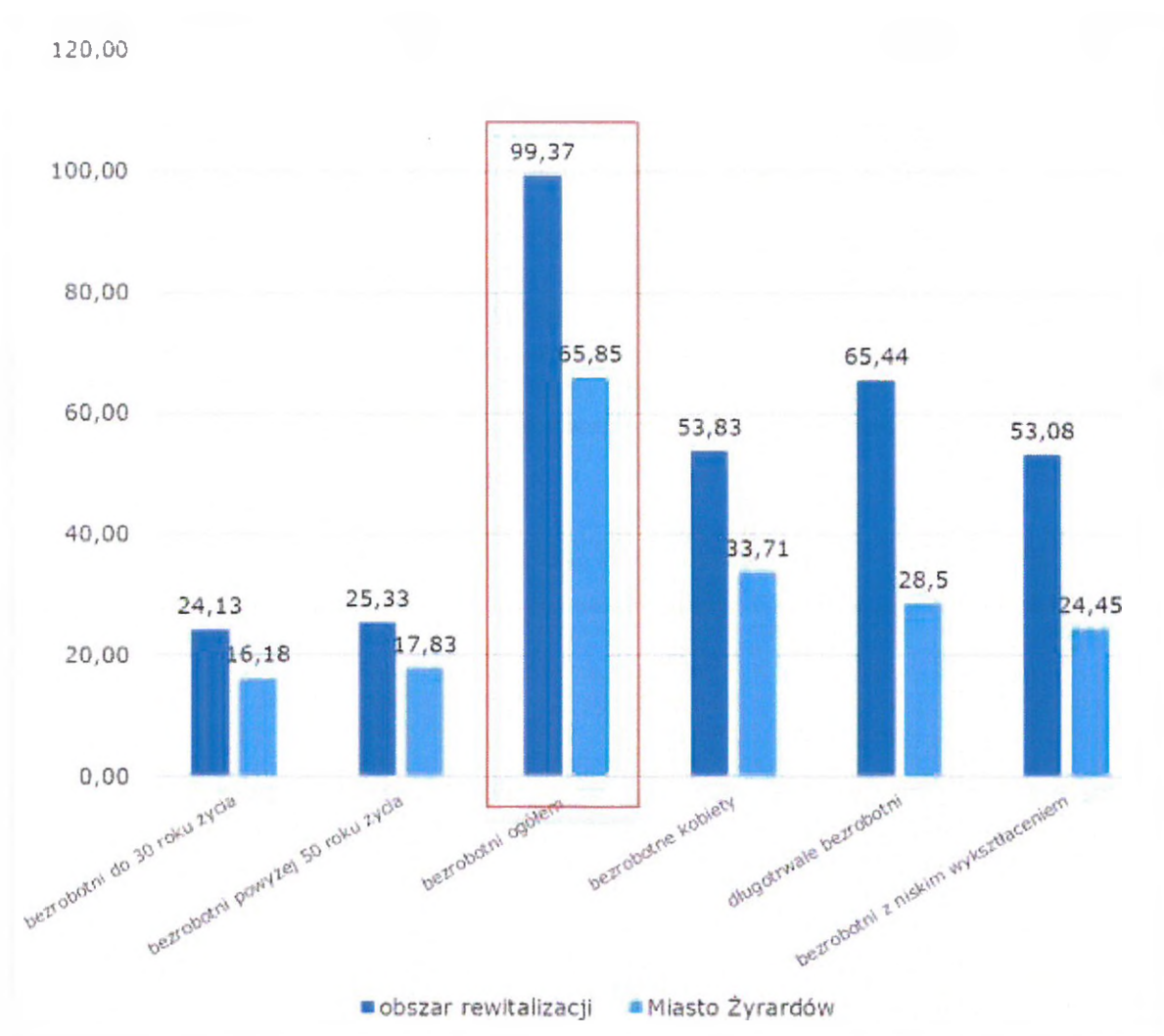
Jednym z najpoważniejszych problemów zdiagnozowanych na obszarze rewitalizacji jest bezrobocie. Nieaktywność zawodowa jest kojarzona z brakiem bezpieczeństwa socjalnego oraz niestabilną sytuacją życiową. W literaturze wskazuje się, że jest ono jednym z głównych powodów wykluczenia społecznego⁸. Prowadzi do pogorszenia się sytuacji ekonomicznej osób pozostających bez pracy i obniżenia ich stopy życiowej. Bezrobotnym towarzyszy poczucie beznadziejności sytuacji życiowej, co skutkuje stopniowym zrywaniem więzi i relacji społecznych, poczuciem odrzucenia, a w efekcie prowadzi do niewypełniania ról społecznych - oczekiwań społecznych wobec osoby bezrobotnego⁹.

Na obszarze rewitalizacji, w 2016 r. zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy było 659 osób. W przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym mieszkających na obszarze rewitalizacji wartość ta wyniosła 99,37, co znacznie przewyższa średnią dla całego miasta.

⁸ Kwiatkowski E., Bezrobocie. Podstawy teoretyczne, Łódź, 2002.

⁹ Tamże





Wykres 4. Liczba bezrobotnych w poszczególnych kategoriach w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

W największym stopniu problem bezrobocia dotyczy mieszkańców obszaru, w którego skład wchodzi ulice: S. Sławińskiego, K. Dittricha i 1 Maja, Limanowskiego, a także obejmującego część ul. Miodowej i Kamiennej oraz Żabiej i Mostowej (Mapa 10). Powyżej średniej dla obszaru rewitalizacji znalazł się również obszar obejmujący ulice: 1 Maja, J. Kilińskiego, Jasna, L. Waryńskiego, G. Narutowicza, B. Limanowskiego. Wysoki odsetek bezrobotnych dotyczy także części ul. T. Kościuszki, H. Lubieńskiego, P. Wysockiego, Al. Partyzantów, F. Chopina i Ciasnej. Należy zauważyć, że są to w dużej mierze mieszkańcy zasobu komunalnego obejmującego zabytkowe budynki osady fabrycznej.



Legenda

- granice obszaru rewitalizacji
 - hexagony niezamieszkałe
 - poniżej 31 osób w hexagonie
- Liczba osób bezrobotnych ogółem na 1000 osób w wieku produkcyjnym**
- 203.14 - 268.89
 - 137.15 - 203.13
 - 68.01 - 137.14
 - 41.68 - 68.00
 - 0.00 - 41.67



Mapa 10. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Zyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Wyraźnie problemy związane z wysokim poziomem bezrobocia, a często wręcz z niego wynikające, zasygnalizowali mieszkańcy obszaru rewitalizacji biorący udział w badaniu PAPI. Znaczna część osób, która w badaniu zadeklarowała się jako osoba **bezrobotna pozostaje w trudnej sytuacji materialnej (ponad 40%), co sugerują odpowiedzi, że aby środki finansowe, którymi dysponują wystarczyły im na podstawowe potrzeby muszą bardzo ograniczyć zakupy.** Każdy wydatek musi być przemyślany, często zaplanowany.

Wśród przebadanych mieszkańców obszaru rewitalizacji zdecydowaną większość bezrobotnych stanowią mężczyźni – 63% respondentów (Wykres 5).

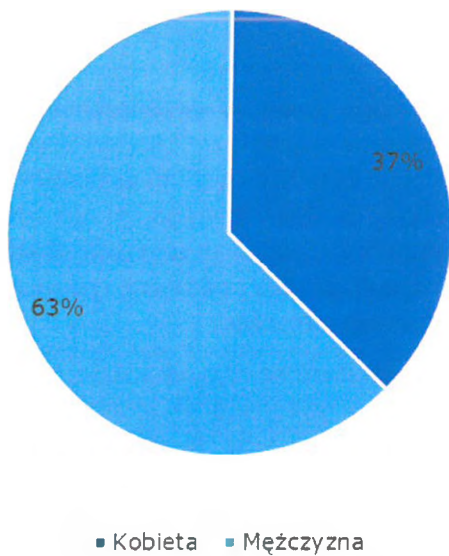
Wśród bezrobotnych biorących udział w badaniu 37% stanowią osoby bez wykształcenia i z wykształceniem podstawowym lub gimnazjalnym. Jedyne 8% to osoby z wykształceniem wyższym (Wykres 6). **Niski poziom kwalifikacji jest jedną z przyczyn bezrobocia.**

Z przeprowadzonego badania PAPI wynika, że osoby bezrobotne **poniżej 34 roku życia stanowiły 25% wszystkich bezrobotnych** biorących udział w badaniu. Wśród grupy bezrobotnych poniżej 34 roku życia, 20% to osoby bez wykształcenia lub z wykształceniem podstawowym/gimnazjalnym.

Prawie ¼ wszystkich osób bezrobotnych stanowią osoby w przedziale wiekowym 35-44 lata. Połowa osób bezrobotnych w tym wieku posiada wykształcenie zasadnicze zawodowe.

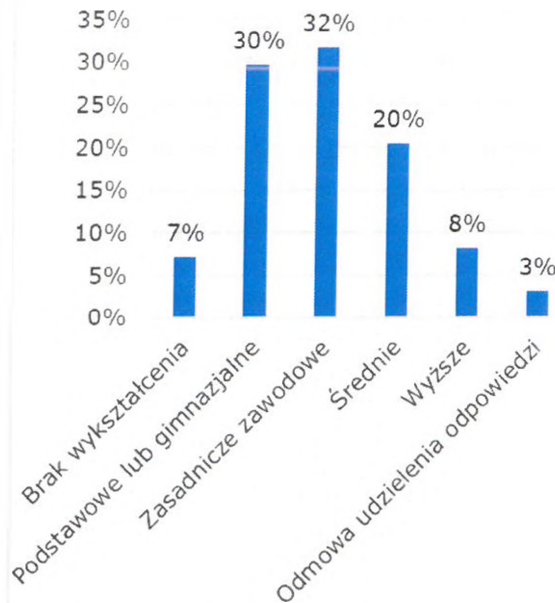
Osoby w przedziale wiekowym 45-54 lata stanowią 13% wszystkich bezrobotnych. Ponad połowę tej grupy stanowią osoby z wykształceniem co najwyżej gimnazjalnym.

37% spośród tych, które zadeklarowały się jako osoby bezrobotne jest powyżej 55 roku życia. (Wykres 7). Co więcej **65% bezrobotnych powyżej 55 lat ma wykształcenie co najwyżej gimnazjalne.**



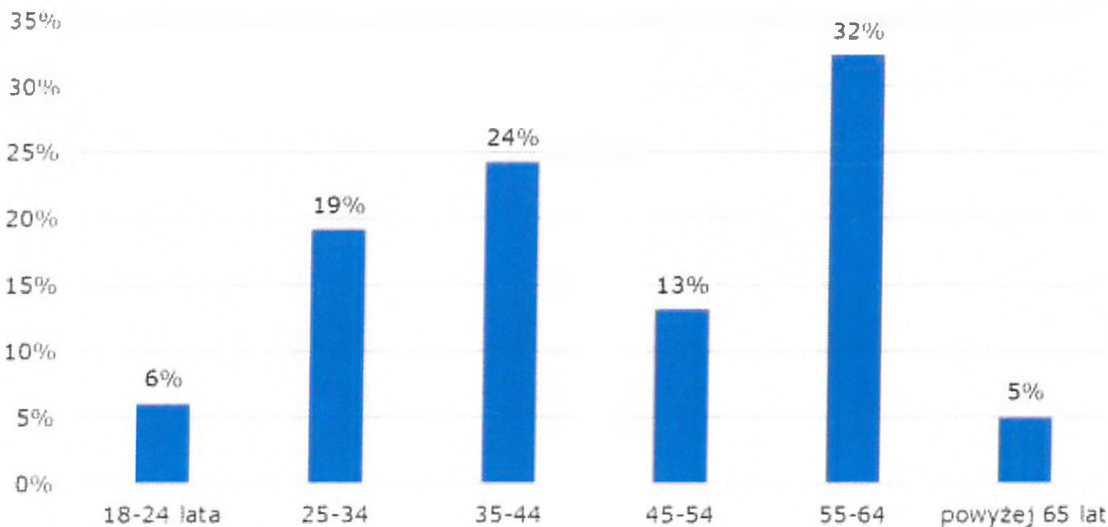
Wykres 5. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji wg płci

Źródło: Wyniki badania PAPI o przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=99¹⁰), listopad-grudzień 2018 r.



Wykres 6. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji wg wykształcenia

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=99⁹), listopad-grudzień 2018 r.



Wykres 7. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji w podziale na wiek

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=99⁹), listopad-grudzień 2018 r.

¹⁰ Liczba osób, które w badaniu PAPI zadeklarowały się jako osoba bezrobotna

Wyniki badania PAPI zostały również zestawione ze statystykami przekazanymi przez Powiatowy Urząd Pracy. Wśród badaczy problematyki bezrobocia najpoważniejszą kwestią w kontekście rozwoju gospodarczego miasta pozostaje wysoki poziom bezrobocia wśród osób młodych (poniżej 30 roku życia)¹¹. Na obszarze rewitalizacji w 2016 r. mieszkało 24,13 osób bezrobotnych poniżej 30 roku życia w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym, co jest wartością wyższą o 7,95 od średniej dla miasta. W największym stopniu ten problem dotyczy bezrobotnych mieszkających przy ul. F. Chopina, Żabiej, Mostowej, B. Limanowskiego, S. Sławińskiego, M. Ossowskiego oraz J. Mireckiego (Mapa 11). Co więcej na wymienionych ulicach **wartość wskaźnika była co najmniej dwukrotnie wyższa niż średnia dla obszaru rewitalizacji, a w najgorszych przypadkach przekraczała ją czterokrotnie.**

Jest to więc znaczący problem, który w dalszej perspektywie może prowadzić do chronicznego bezrobocia wśród tych osób i do zwiększania skali także innych problemów społecznych wiążących się z brakiem pracy, a co za tym idzie brakiem środków do życia, takimi jak: uzależnienie od pomocy społecznej, ubóstwo, uzależnienie od używek, wykluczenie społeczne.

¹¹ Młodzi na rynku pracy – pracownicy, przedsiębiorcy, bezrobotni, Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2015.





Mapa 11. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia osób poniżej 30 roku życia na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności

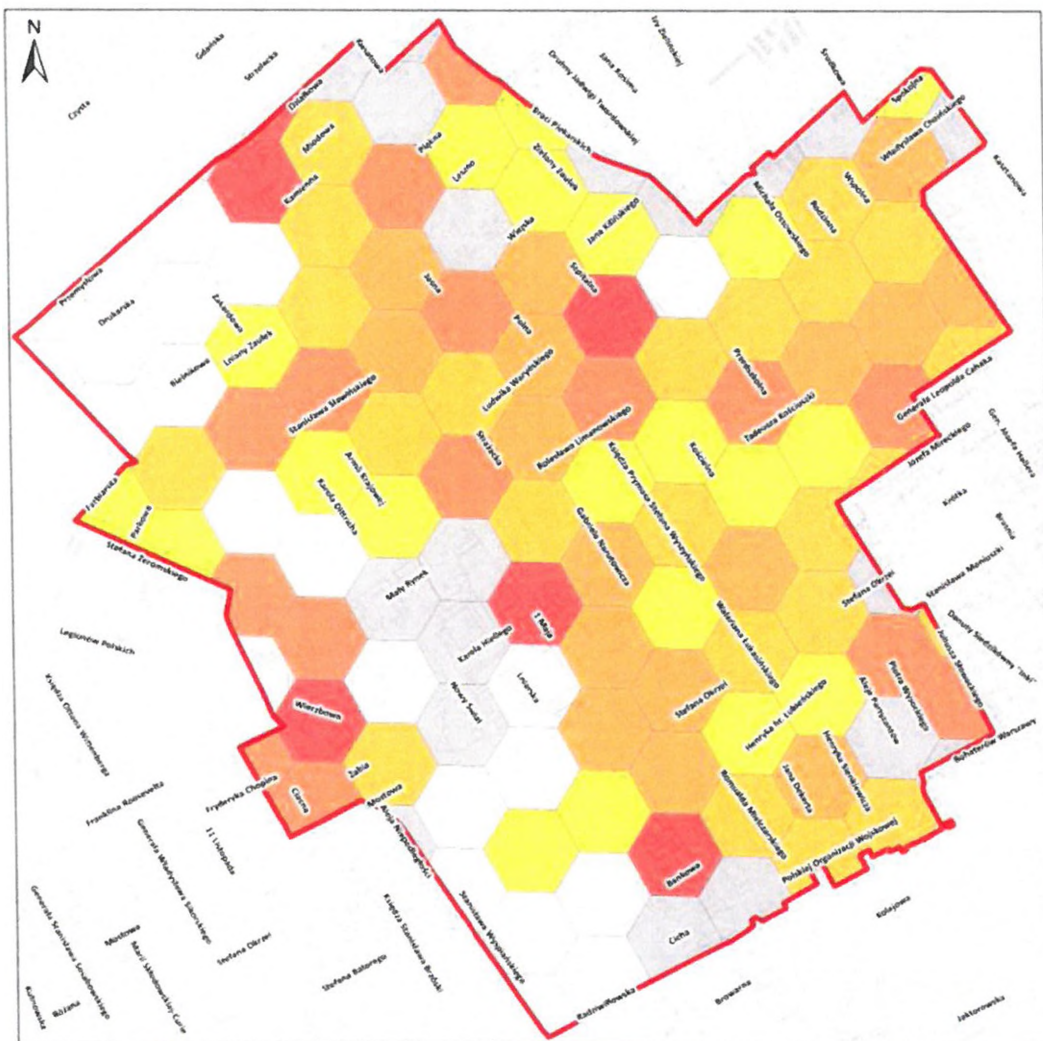


Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Kategorią wiekową, która również jest istotna z punktu widzenia zatrudnienia są osoby bezrobotne powyżej 50 roku życia, często mające problem ze znalezieniem pracy z powodu trudności w odnalezieniu się w zmieniającym się otoczeniu, w przekwalifikowaniu, zdobyciu nowych umiejętności. Wartość tego wskaźnika na obszarze rewitalizacji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców (25,33) również przewyższa średnią dla miasta wynoszącą 17,83 (Wykres 4). Najwięcej osób bezrobotnych powyżej 50 roku życia w przeliczeniu na liczbę osób w wieku produkcyjnym mieszka w części: ul. F. Chopina, ul. 1 Maja i ul. Bankowej, L. Waryńskiego i Kamiennej (Mapa 12). Podobnie jak w przypadku bezrobotnych poniżej 30 roku życia wartości dla wskazanych ulic były wyższe dwukrotnie, a nawet czterokrotnie w porównaniu do średniej dla miasta. Jak już zostało wspomniane, w przeprowadzonym badaniu PAPI, 32% osób spośród tych, które zadeklarowały się jako osoby bezrobotne ma 55 lat lub więcej¹². Co więcej 65% tych osób wskazało, że nie ma wykształcenia bądź ma wykształcenie podstawowe lub gimnazjalne.

Jeden z przedstawicieli instytucji wspierających osoby bezrobotne na terenie Żyrardowa biorący udział w badaniu jakościowym wskazał, że „**wielu bezrobotnych cechuje się ujemnymi właściwościami z punktu widzenia funkcjonowania na rynku pracy**”. **Dotyczy to przede wszystkim bezrobotnych powyżej 50. roku życia**, gdyż ujemne właściwości, oznaczają, że osoby te posiadają cechy nieprzydatne z punktu widzenia rynku pracy, na którym poszukuje się raczej osób młodych, energicznych, z kwalifikacjami, bądź z większymi możliwościami do pozyskania nowych kompetencji.

¹² W metryczce w ankiecie PAPI został zastosowany przedział wiekowy 55-64 oraz pow. 65 r.ż., stąd dane wynikające z badania PAPI nie pokrywają się z danymi PUP, który prowadzi statystyki w odniesieniu do osób bezrobotnych pow. 50 r.ż.



Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
 - hexagony niezamieszkałe
 - poniżej 31 osób w hexagony
- Liczba osób bezrobotnych powyżej 50 roku życia na 1000 osób w wieku produkcyjnym**
- 58.81 - 109.59
 - 42.03 - 58.82
 - 28.33 - 42.02
 - 9.73 - 28.32
 - 0.00 - 9.22



Mapa 12. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia osób powyżej 50 roku życia na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Należy także zwrócić uwagę na to, w jakim stopniu bezrobocie jest problemem długotrwałym. Za osobę bezrobotną długotrwanie uznaje się tego, kto przez łączny okres ponad 12 miesięcy w okresie ostatnich 2 lat (z wyłączeniem okresów odbywania stażu i przygotowania zawodowego dorosłych) pozostaje w rejestrze powiatowego urzędu pracy¹³. Bezrobocie długotrwałe może wynikać z braku motywacji do podejmowania zatrudnienia spowodowanego dotychczasowymi niepowodzeniami związanymi z poszukiwaniem pracy, uzależnieniami i trudnościami z utrzymaniem stałej pracy, a także ze świadomą decyzją związaną z uzależnieniem od korzystania z pomocy społecznej, czy naśladowaniem niepożądanych wzorów. Bezrobocie, a zwłaszcza bezrobocie długotrwałe, ma wiele negatywnych konsekwencji zarówno w sferze społecznej, jak i materialnej – przykładowo długotrwałe bezrobocie prowadzi do ubóstwa, a rodzinę bezrobotnego doprowadza do izolacji społecznej¹⁴. **Wskaźnik obrazujący liczbę długotrwałe bezrobotnych na obszarze rewitalizacji w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym jest ponad dwukrotnie wyższy niż średnia dla miasta** (Wykres 4). W największym stopniu problem ten dotyczy obszaru obejmującego częściowo ul. F. Chopina, Ciasnej; B. Limanowskiego, 1 Maja, L. Waryńskiego; Miodowej, Kamiennej, 1 Maja, Leszno; Farbiarskiej; G. Narutowicza oraz budynki przy ul. 1 Maja w części dochodzącej do ul. Bankowej (Mapa 13).

Na istnienie problemu bezrobocia zwrócili uwagę także badani, z którymi przeprowadzono pogłębione wywiady indywidualne i grupowe. Rozmówcy z Powiatowego Urzędu Pracy i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wskazywali, że ogólnie w mieście, ale także na wyodrębnionym obszarze rewitalizacji szczególnie destrukcyjnym zjawiskiem jest bezrobocie długotrwałe. Ich zdaniem zjawisko od kilku lat wydaje się narastać - **liczba osób chronicznie pozostająca bez zatrudnienia zwiększa się**. W tej chwili większość długotrwałe bezrobotnych nie ma motywacji do podjęcia pracy, to są „trwali klienci pomocy społecznej”, zauważane jest uzależnienie od pomocy społecznej. Rozmówcy podkreślali fakt, że im dłużej dana osoba pozostaje bez pracy tym trudniej jest jej wrócić do stanu aktywności zawodowej. Uzależnienie od korzystania z pomocy społecznej wynika również z braku umiejętności gospodarowania środkami pieniężnymi.

Tutaj należy rozważyć, jakie są przyczyny takiego stanu rzeczy na badanym obszarze. Zamknięcie zakładów Iniarskich na początku lat 90-tych XX w. było przyczyną znacznego regresu gospodarczego miasta. Ten problem dotknął wielu mieszkańców obszaru rewitalizacji pracujących w zakładach. Także teraz w badaniu PAPI kilkoro respondentów jako przyczynę bezrobocia wskazało **upadek zakładów Iniarskich**. Upadek głównego pracodawcy w mieście spowodował wówczas wśród znacznej liczby mieszkańców trudności w znalezieniu nowej pracy, co wiązało się m.in. z uzyskaniem nowych kwalifikacji. Należy jednak zaznaczyć, że jest to jedna z przyczyn bezrobocia, która dotyczy głównie osób pow. 50 roku życia, a także pewnym stopniu ich rodzin. Dlatego też należy wskazać na inne powody wzrastającej liczby osób bezrobotnych, szczególnie tych związanych z postawami i motywacją do podjęcia pracy.

¹³ Ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz.U. 2004 nr 99 poz. 1001).

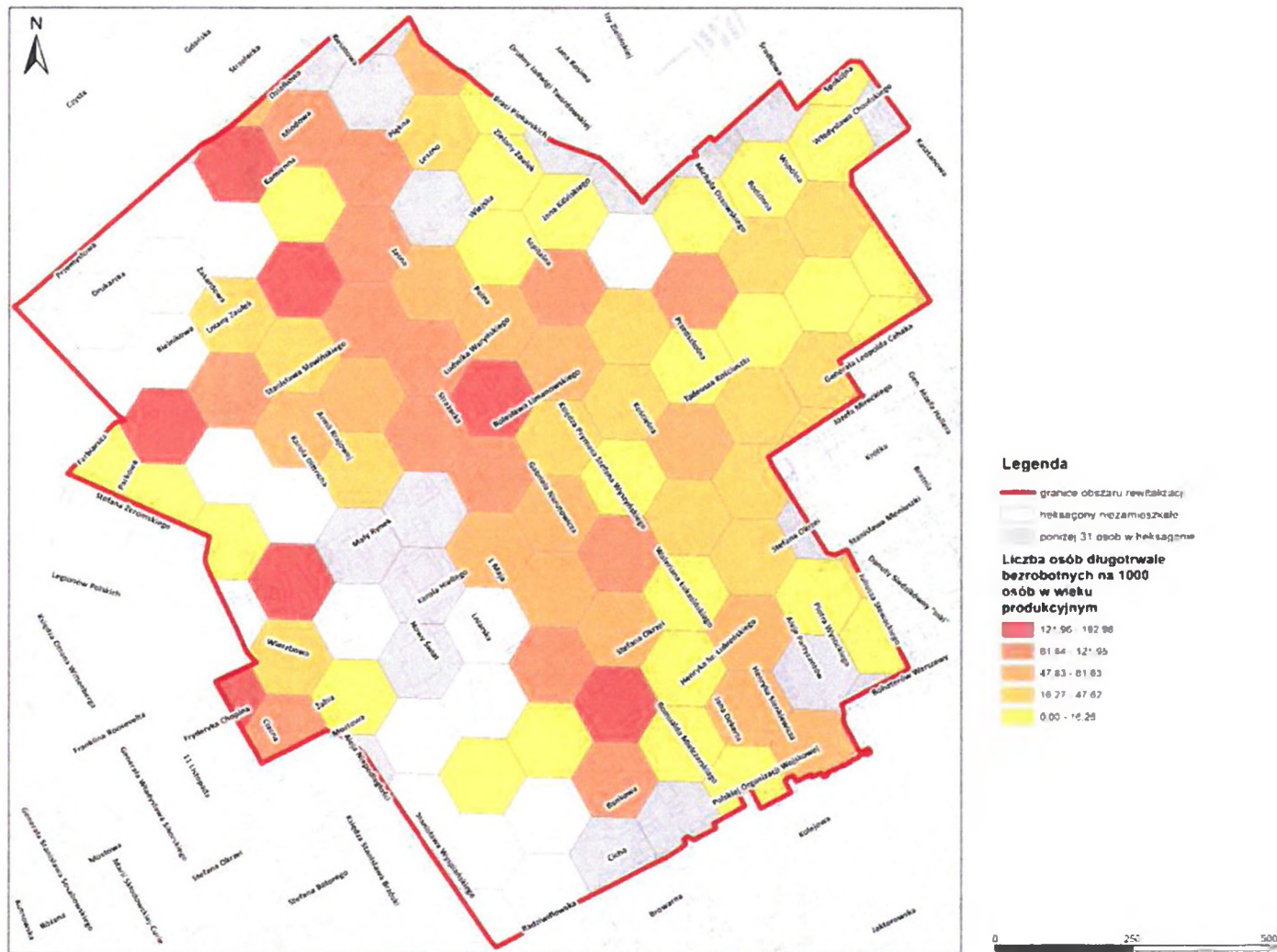
¹⁴ Tamże.

Rozmówcy wskazywali przykładowo na **niewydolność instrumentów aktywizacji zawodowej, na bierność przedsiębiorców w zakresie tworzenia miejsc pracy** (np. we współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy), na **niską aktywność samych bezrobotnych** oraz na istnienie instrumentów wsparcia takich jak na przykład program 500+, które **zapewniają dochód nie wymagając od bezrobotnego podejmowania wysiłku pracy**. Można więc zauważyć, że część osób bezrobotnych mimo aktywnego poszukiwania pracy, ma problem z jej znalezieniem m.in. z powodu niewystarczającej liczby nowoutworzonych miejsc pracy. Natomiast dwa ostatnie wymienione elementy wpływające na chęć podjęcia pracy, wydają się respondentom wywiadów szczególnie znamienne, bowiem wynikają ze swego rodzaju przyzwyczajenia bezrobotnych do sytuacji, w jakiej się znajdują - „kalkulacje wynikające ze świadczeń wsparcia zewnętrznego w różnej formie rozleniwiają bezrobotnych”. W literaturze określa się to zjawisko jako syndrom wyuczonej bezradności¹⁵. Część z bezrobotnych jest także niechętna do podjęcia pracy na umowę o pracę, są zarejestrowani w urzędzie pracy jako osoby bezrobotne i decydują się na podjęcie pracy „na czarno”.

Uzależnienie od korzystania z pomocy społecznej i brak motywacji do podjęcia pracy wiąże się także z brakiem przekazywania młodszemu pokoleniom postawy proaktywnej w zakresie poszukiwania pracy, co skutkuje tym, że rośnie kolejne pokolenie bezrobotnych.

Jedną z przyczyn bezrobocia są również uzależnienia. Warto zauważyć, że przedsiębiorcy prowadzący działalność na obszarze rewitalizacji również zwracali uwagę na fakt, że część okolicznych mieszkańców przychodząca do pracy miała problem alkoholowy, co skutkowało nieprzychodzeniem do pracy bądź wiązało się ze zwolnieniami.

¹⁵ Przełowiecka K., Zjawisko wyuczonej bezradności u klientów instytucji pomocy społecznej - przyczyny, konsekwencje, możliwości przeciwdziałania, Toruń, 2010, s. 204-210.



Mapa 13. Przestrzenne natężenie problemu długotrwale bezrobocia na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Kolejnym analizowanym zagadnieniem była sytuacja kobiet na rynku pracy. Zgodnie z danymi PUP w 2016 r. **bezrobotne kobiety na obszarze rewitalizacji stanowiły 54% bezrobotnych ogółem na obszarze**. Badanie PAPI przeprowadzone na grupie ok. 20% mieszkańców obszaru rewitalizacji wskazało, że kobiety stanowią 37% bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji. Oznacza to, że liczba bezrobotnych kobiet spadła na przestrzeni kilku ostatnich lat bądź też osoby te nie są dłużej zarejestrowane w PUP jako osoby bezrobotne.

Także i w tym przypadku wartość wskaźnika pokazującego liczbę bezrobotnych kobiet w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym (55,83) jest zdecydowanie wyższa niż średnia dla miasta wynosząca 33,71 (Wykres 4). Bezrobocie i zmienny, a okresowo kurczący się, rynek pracy spowodowały, że kobiety częściej niż mężczyźni, wybierają zajęcia domowe dobrowolnie lub pod naciskiem obiektywnych uwarunkowań, ustępując w sferze zawodowej miejsca mężczyznom¹⁶. Na terenie obszaru rewitalizacji można wskazać kilka miejsc, gdzie ten wskaźnik przewyższa średnią dla obszaru, w dużej mierze pokrywa się to z innymi wskazaniem dot. bezrobocia. Najwyższe wartości wskaźnika zostały odnotowane w części obszaru objętego fragmentami ulic: F. Chopina, Żabia, Mostowa; następnie Al. Partyzantów i P. Wysockiego, a także: J. Mireckiego, W. Łukasieńskiego, G. Narutowicza, 1 Maja, B. Limanowskiego oraz w budynkach zlokalizowanych przy ul. Farbiarskiej i Kamiennej (Mapa 14). **Statystyki PUP wskazują, że na terenie całego miasta, w ostatnich 3 latach liczba bezrobotnych kobiet wzrosła dwukrotnie.**

Na możliwe przyczyny bezrobocia wśród kobiet z obszaru rewitalizacji wskazali respondenci przeprowadzonych wywiadów. Jedną z grup kobiet bezrobotnych są młode matki. Częstą przyczyną braku powrotu młodych matek do pracy jest m.in. brak możliwości zapewnienia opieki dla dziecka. **Na terenie miasta nie ma publicznych żłobków.** Dostępne są jedynie miejsca w żłobkach prywatnych, które zgodnie z przekazanymi informacjami dysponują wolnymi miejscami, ale koszt miesięczny pozostawienia dziecka w żłobku (ok. 800-900 zł) jest zbyt wysoki. **Problem stanowi również dostępność do przedszkoli blisko miejsca zamieszkania,** pomimo tego, że gmina ma obowiązek zapewnić miejsce w przedszkolu każdej osobie, która zgłosi takie zapotrzebowanie. Oznacza to, że miejsce w przedszkolu jest dostępne, ale np. w drugiej części miasta, a komunikacja publiczna jest niekoniecznie dostosowana do lokalizacji placówek. Ponadto rozmówcy zwrócili również uwagę na duże zróżnicowanie między przedszkolami – niektóre mają lepszą ofertę zajęć, widoczne jest większe zainteresowanie potrzebami dziecka, większa waga przykładana jest również do przygotowania posiłków. Są to elementy, na które zwracają uwagę młodzi rodzice przy podjęciu ostatecznej decyzji czy skierować swoje dziecko do przedszkola. Alternatywą mogłoby być wynajęcie opiekunki, jednak na terenie Żyrardowa nie działają wykwalifikowane opiekunki, ze względu na zbyt niskie stawki zarobków. Dziadkowie natomiast często sami są jeszcze w wieku produkcyjnym, więc również nie mogą wesprzeć młodych rodziców w opiece nad dzieckiem. **Demotywuujące w tym zakresie**

¹⁶Zachorowska-Mazurkiewicz A., Kobiety i instytucje. Kobiety na rynku pracy w Stanach Zjednoczonych, Unii Europejskiej i w Polsce, Katowice 2006.

są także przydzielane środki z programu 500+, gdyż z ekonomicznego punktu widzenia, często młodym, szczególnie samotnym matkom bardziej opłaca się pozostać z dzieckiem w domu i pobierać świadczenia pieniężne.

Młode mamy wskazały również m.in. na **brak zajęć z psychologiem, doradcą zawodowym, które pokazywałyby możliwość przebranżowienia się, zweryfikowania swojej ścieżki zawodowej.** Dla młodych mam alternatywą łączącą pracę zawodową i macierzyństwo mogłaby być praca na pół etatu, praca weekendowa, praca zadana. Jednak same rozmówczynie zwróciły uwagę, że w Żyrardowie nie ma tego typu ofert pracy. Alternatywą mogłoby być również założenie własnej działalności.

Brakuje również zajęć aktywizujących młode mamy generalnie do wyjścia z domu, a brak aktywności społecznej przekłada się także na brak aktywności zawodowej. Kobietom trudniej wrócić jest do pracy w momencie, gdy przez pewien czas były wyłączone z życia społecznego. Wiąże się to z obawami i oporem przed zmianą dotychczasowego stylu życia.



Mapa 14. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia wśród kobiet na obszarze rewitalizacji

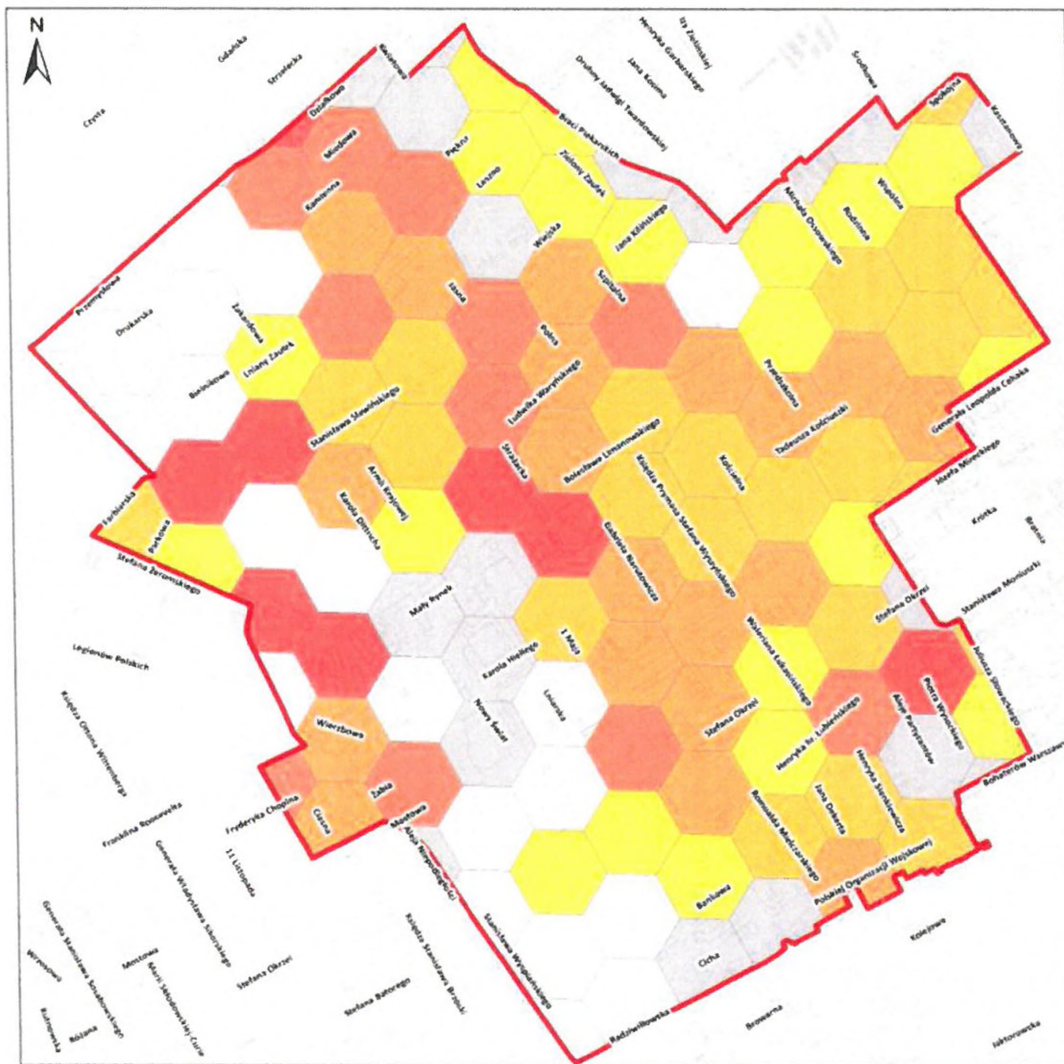
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

Jednym z istotnym elementów, na które zwraca się uwagę w procesie rekrutacji jest wykształcenie. W związku z tym, niski poziom wykształcenia definiowany jako wykształcenie gimnazjalne, podstawowe lub podstawowe i gimnazjalne nieukończone może być czynnikiem utrudniającym bądź uniemożliwiającym znalezienie pracy¹⁷. Niski poziom wykształcenia często przekłada się na niskie kwalifikacje i brak doświadczenia zawodowego, które napędzają bezrobocie¹⁸. **Na obszarze rewitalizacji liczba osób bezrobotnych bez wykształcenia lub z wykształceniem podstawowym/gimnazjalnym na 1000 osób w wieku produkcyjnym wyniosła w 2016 r. 53,08, co jest wartością ponad dwukrotnie wyższą niż średnia dla miasta – 24,45** (Wykres 4). Obszary z najwyższym odsetkiem niewykształconych osób bezrobotnych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w wieku produkcyjnym to części ulic: Żabia, Mostowa, F. Chopina, S. Żeromskiego, Farbiarska; 1 Maja, Strażacka, B. Limanowskiego, G. Narutowicza, Jasna, J. Kilińskiego; Al. Partyzantów, P. Wysockiego; L. Waryńskiego; Działkowa, Kamienna, Miodowa, 1 Maja, Piękna (Mapa 15).

Jednocześnie należy zauważyć, że nie zawsze wykształcenie jest wymagane przez przedsiębiorców chcących zatrudnić nowych pracowników. Jeden z przedsiębiorców, z którym został przeprowadzony wywiad wskazał, że chciał zatrudnić pracownika, który niekoniecznie musiał posiadać określone wykształcenie bądź doświadczenie, pracodawca był gotowy przygotować i nauczyć zawodu, ale mimo to nie znalazły się zmotywowane i chętne osoby do pracy.

¹⁷ Sałański T., Poziom wykształcenia ludności jako czynnik rozwoju regionalnego. Na przykładzie województwa mazowieckiego, [w:] „Mazowsze. Studia Regionalne 2”, Warszawa 2009.

¹⁸ Madras-Kobus B., Rogowski J., Stopu bezrobocia osób z różnym wykształceniem w województwach Polski – analiza wyników badań, Białystok 2016.



Legenda

- granice obszaru rewitalizacji
- hexagony niezamieszane
- przezajmniej 31 osób w hexagone

Liczba bezrobotnych z niskim wykształceniem na 1000 osób w wieku produkcyjnym

- 138,54 - 227,21
- 85,48 - 130,53
- 45,72 - 85,47
- 16,54 - 45,71
- 0,00 - 16,53



Mapa 15. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia wśród osób z niskim wykształceniem na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Powiatowego Urzędu

Pracy w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Z przeprowadzonych badań jakościowych wynika również, że znaczącym problemem w zakresie bezrobocia jest niechęć do pracy, zwłaszcza na umowę o pracę, ze względu na długi komornicze. **Dostrzegany jest także problem „pracy na czarno”, co oznacza, że statystki dot. bezrobocia mogą nie odzwierciedlać rzeczywistości.**

Przeciwdziałanie bezrobociu stanowi jedną z kluczowych kwestii, którą zajmuje się polityka społeczna miasta czy gminy. „Wynika to zarówno z problemów, jakie związane są z samym bezrobociem (wzrost niezadowolenia społecznego czy zwiększone obciążenia dla budżetu) jak i tych, które mogą być pochodną jego występowania (np. dezaktywacja zawodowa czy marginalizacja społeczna)”¹⁹. Starano się zdiagnozować, jakie dotychczasowe instrumenty wsparcia dla bezrobotnych były i są stosowane. Należy podkreślić, że ich znaczna część to działania wynikające z planów/strategii dla całego miasta, dotąd nie byłyby one wyspecjalizowane, ograniczone terytorialnie. Uczestnicy wywiadów IDI i FGI reprezentujący wspomniane instytucje (MOPS, PUP) wskazali na dwa główne instrumenty wsparcia bezrobotnych. Pierwszą z nich jest oferowanie usług/wsparcia doradcy zawodowego, który pełni swego rodzaju funkcję pośrednika. Jego zadaniem jest motywowanie bezrobotnego do podjęcia pracy, wyszukiwanie zajęć najlepszych dla danej osoby. Powiatowy Urząd Pracy organizuje szkolenie i kursy służące podwyższeniu lub zdobyciu nowych kwalifikacji osobom biernym zawodowo. Do instrumentów wsparcia bezrobotnych zaliczana jest także organizacja staży - szczególnie dla młodych osób, które dopiero wchodzi na rynek pracy. Staż jest to możliwość zdobycia doświadczenia zawodowego bez nawiązywania stosunku pracy na nowym stanowisku pracy. Podobną rolę odgrywają także prace interwencyjne i roboty publiczne nadzorowane przez PUP. W mieście stosowano także udzielanie dotacji na rozpoczęcie działalności gospodarczej, jednak jest to **instrument, którego skuteczność rozmówcy podawali w wątpliwość, głównie ze względu na to, że znaczna część działalności gospodarczych podejmowanych w ten sposób kończy się fiaskiem.** Należy także zauważyć, że MOPS stara się pomóc znaleźć pracę osobom bezrobotnym, lecz same zainteresowane osoby pojawiają się tam parę razy, a następnie rezygnują i wracają do korzystania ze świadczeń socjalnych.

PUP wspiera bezrobotnych m.in. organizując kształcenie w zawodach, w ramach których nie prowadzone już jest kształcenie w szkołach zawodowych. **Dość ciekawą formą współpracy z pracodawcami jest udzielanie dotacji na dodatkowe stanowiska pracy, co może zostać przeznaczone na zatrudnienie większej liczby bezrobotnych w danej firmie (w przeciwieństwie do dotacji udzielanych na założenie działalności gospodarczej dla pojedynczej osoby).**

Badani zwracali, że dotychczas w zakresie przewycięzania bezrobocia planowano udzielanie pomocy bezrobotnym w formie: szkoleń i przekwalifikowania zawodowego, prac interwencyjnych, staży absolwenckich, aktywizacji zawodowych absolwentów, robót publicznych. Były to bardzo ogólne założenia. Jednak w obecnie obowiązującej unijnej perspektywie finansowej oraz w świetle założeń programów rewitalizacji uchwalanych po

¹⁹ Borkowski T., Marcinkowski A., Socjologia bezrobocia, Katowice, 1999, s. 50-63.

2015 roku na podstawie nowych zapisów ustawowych wydają się one niewystarczające. Wyznaczenie jasno określonego, specyficznego fragmentu miasta (obszaru rewitalizacji) może pozwolić na skupienie dedykowanych działań tam, gdzie są one najbardziej potrzebne.

Ważnym elementem jest także wskazanie, kto poza (przede wszystkim) Powiatowym Urzędem Pracy pełni kluczową rolę w przeciwdziałaniu bezrobociu. Tutaj szczególną rolę rozmówcy przypisywali Żyrardowskiemu Stowarzyszeniu Wspierania Przedsiębiorczości, które udziela pożyczek na korzystnych warunkach osobom bezrobotnym np. na rozpoczęcie własnej działalności gospodarczej. Zdaniem badanych rola innych podmiotów prowadzących taką działalność, jeśli w ogóle istnieją, jest marginalna.

Przeprowadzona analiza pozwala na wskazanie najistotniejszych negatywnych zjawisk w zakresie bezrobocia i powiązanych z tym grup społecznych:

- **Zwiększająca się liczba osób długotrwale bezrobotnych,**
- **Rosnąca liczba bezrobotnych kobiet, w tym młodych matek i samotnych matek, dla których z ekonomicznego punktu widzenia instrumenty wsparcia pomocy społecznej są bardziej atrakcyjne niż podjęcie pracy zawodowej (w tym m.in. program 500+),**
- **Wysoki odsetek niewykształconych bezrobotnych powyżej 55 roku życia.**

Przyczyną zapaści gospodarczej i trudnej sytuacji mieszkańców na rynku pracy był w przeszłości upadek zakładów Iniarskich, który przez część mieszkańców i uczestników wywiadów jest traktowany jako powód braku pracy. Niemniej jednak przeprowadzona diagnoza pozwoliła na zidentyfikowanie innych problemów wpływających na zjawisko bezrobocia o dużym znaczeniu dla rozwoju społeczno-gospodarczego obszaru rewitalizacji.

Głównymi przyczynami bezrobocia jest:

- Wyczuwana bezradność, brak nawyków poszukiwania pracy,
- Uzależnienie od pomocy społecznej,
- Niskie kwalifikacje,
- Uzależnienia,
- Niewystarczające wsparcie dla młodych rodziców, szczególnie matek chcących wrócić na rynek pracy m.in. niewystarczająca liczba miejsc w żłobkach i przedszkolach, niewystarczająca oferta w zakresie zajęć z doradcą zawodowym, szkoleń z zakresu otwierania i prowadzenia działalności.
- Niewystarczająca liczba nowoutworzonych miejsc pracy.

Na statystyki dot. bezrobocia wpływa również podejmowanie pracy nielegalnie, bez umowy, tak aby nie wykazywać osiąganego dochodu.

5.2. Niepełnosprawność

Niepełnosprawność jest drugim najczęściej wskazywanym powodem korzystania z pomocy społecznej (24,2% osób korzystających ze świadczeń pomocy społecznej) (Wykres 3).

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez pracownika PCPR tę grupę społeczną w **większości stanowią osoby niepełnosprawne umysłowo/intelektualnie, w drugiej kolejności niepełnosprawni ruchowo/somatycznie. Wśród niepełnosprawnych przeważają osoby starsze.**

Przy budynku MOPS działa dzienny dom opieki dla osób niepełnosprawnych, którego działalność, zgodnie z opiniami osób biorących udział w IDI, można ogólnie dobrze ocenić. Problemem za to jest **brak miejsc w domu pomocy społecznej dla osób przewlekle psychicznie chorych** w Radziejowicach, z którego korzystają i mogą korzystać także osoby z obszaru rewitalizacji. W Środowiskowym Domu Samopomocy przeznaczonym dla osób upośledzonych umysłowo występuje duża potrzeba, żeby zwiększyć powierzchnię obecnie istniejącego budynku lub przeznaczyć drugi obiekt na tego typu działalności, ponieważ istnieje duże zapotrzebowanie na oferowane w nim usługi.

Formą wsparcia dla osób niepełnosprawnych są także warsztaty terapii zajęciowej (WTZ), które posiadają szeroki wachlarz zajęć dla osób niepełnosprawnych. Problemem tej placówki jest to że, uczestnicy mają małe możliwości, aby po ukończeniu zajęć uzyskać pracę, nie mają możliwości odbycia staży/praktyk u pracodawcy. Jest to prawdopodobnie spowodowane strachem pracodawcy przed zatrudnieniem osoby niepełnosprawnej. **Pomysłem na rozwiązanie tej kwestii jest stworzenie programu umożliwiającego osobom niepełnosprawnym wejście na rynek pracy, a pracodawcom przełamanie lęku przed zatrudnieniem osoby niepełnosprawnej.**

Uwagę należy zwrócić także na młode, niepełnosprawne osoby, które ukończyły ośrodki szkolno-wychowawcze i brakuje dla nich oferty, ponieważ nie kwalifikują się do Środowiskowego Domu Samopomocy (ŚDS) ani do WTZ. Istnieje pomysł stworzenia grupy początkowej domu samopomocy dla takich osób. Dla tej grupy brakuje także świetlicy, gdzie mogłyby spędzać czas wolny.

Poza dorosłymi niepełnosprawnymi pojawia się także potrzeba wsparcia dzieci niepełnosprawnych uczących się w szkołach. Przedstawiciel oświaty zauważył, że w Żyrardowie jest mało działań organizowanych dla dzieci, które posiadają jakiegoś niepełnosprawności. Brakuje działań integrujących społeczność, zwłaszcza tych, które mogłyby się włączyć uczniowie niepełnosprawni. Ponadto na terenie miasta istnieje tylko jedna placówka przedszkola dla dzieci z niepełnosprawnościami. Plac zabaw również powinny być dostosowane do potrzeb dzieci niepełnosprawnych.

Z problemami w codziennym funkcjonowaniu spotyka się szczególnie grupa z dysfunkcją ruchową, co jest spowodowane **niedostatkiem udogodnień architektonicznych** im dedykowanych. Skutkiem takich braków jest uniemożliwienie swobodnego korzystania z oferty instytucji użytku publicznego, takich jak: urzędy, szpital czy też oferty kulturalnej, co powoduje wykluczenie z życia społecznego tej grupy.

Przedstawiciele instytucji wspierających osoby niepełnosprawne jak MOPS, czy PCPR wskazują na poprawę w zakresie dostosowania infrastruktury do potrzeb osób niepełnosprawnych, niemniej jednak jest jeszcze wiele do zrobienia w tym zakresie, nawet w najbliższym otoczeniu budynku MOPS. Ponadto brakuje udogodnień dla osób starszych, zwłaszcza w placówkach instytucjonalnych oraz na obszarze przyszpitalnym (podjazdy, windy).

Osoby niepełnosprawne mogą skorzystać z dofinansowania na usunięcie barier architektonicznych (ze środków PFRON) przy przebudowie/remoncie mieszkań. Jednak **duże trudności pojawiają się w przypadku uzyskania pozwolenia na przebudowę mieszkania, w przypadku kiedy jest ono w budynku zabytkowym, a biorąc pod uwagę wyznaczony obszar rewitalizacji dotyczy to znacznego zasobu mieszkaniowego**. Respondenci badania PAPI również zwracali uwagę na bariery dla osób niepełnosprawnych związane z ich obecnym miejscem zamieszkania jak np. konieczność pokonania schodów (brak windy), konieczność noszenia węgla z piwnicy do ogrzania mieszkania. Jeden z respondentów wywiadów wskazał skrajny przypadek, gdy jedna z mieszkańek zasobu komunalnego „na czworaka” pokonywała schody wnosząc niezbędny opał.

Podsumowując, w większym stopniu **problem niepełnosprawności dotyczy osób starszych oraz osób niepełnosprawnych umysłowo/intelektualnie**.

Główne problemy tej grupy społecznej są następujące:

- **Bariery architektoniczne** w przestrzeni publicznej oraz trudności w dostosowaniu mieszkań do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych, szczególnie w zasobie komunalnym w obiektach zabytkowych.
- **Brak wystarczającej liczby miejsc** w dziennych domach opieki oraz domach pomocy społecznej dla osób umysłowo chorych.

Problem niepełnosprawności, choć w mniejszym stopniu, dotyczy również osób młodych, którzy szczególnie wymagają wsparcia w **kontekście aktywizacji zawodowej**.

5.3. Funkcje wychowawcze rodziny

Kolejnym najczęściej wskazywanym powodem korzystania z pomocy społecznej, po bezrobociu i niepełnosprawności, jest bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych. MOPS dzieli udzielaną pomoc w tej kwestii na tę skierowaną do rodzin niepełnych oraz wielodzietnych. Pierwsza kategoria dotyczy 14,8% wszystkich osób korzystających z pomocy społecznej, natomiast druga 10,8% (Wykres 3).

Pracownicy MOPS wskazują, że często beneficjentami pomocy społecznej są osoby, którym zostały przekazane niewłaściwe wzorce osobowe przez rodziców. **Część z osób korzystających z wsparcia ośrodka pomocy cechuje się brakiem dobrych nawyków rodzicielskich.**

Z bezradnością w sprawach opiekuńczo-wychowawczych związana jest również kwestia dotycząca odbierania dzieci rodzicom i umieszczania ich **w pieczy zastępczej**. Przedstawiciel PCPR wskazał, że taka **sytuacja w dużej mierze dotyczy środowisk patologicznych, a powodami najczęściej jest przemoc domowa, demoralizacja. Na terenie Żyrardowa zauważalny jest wzrost liczby dzieci trafiających do pieczy zastępczej. Przede wszystkim problem ten dotyczy dzieci z obszaru rewitalizacji**. PCPR stara się umieścić dzieci w pierwszej kolejności w pieczy rodzinnej, a w przypadku braku miejsc w pieczy instytucjonalnej²⁰. Należy zauważyć, że na chwilę obecną brakuje miejsc w rodzinach zastępczych na obszarze powiatu żyrardowskiego. Jest to problem narastający. Zdecydowana większość dzieci z terenu Żyrardowa, która trafia do pieczy zastępczej pochodzi z obszaru rewitalizacji.

W dalszej perspektywie czasu pojawia się kolejny problem związany z opuszczaniem przez młodych ludzi pieczy zastępczej i wchodzeniem przez nich w samodzielne życie. Ci młodzi ludzie mają trudności w otrzymaniu mieszkania chronionego lub uzyskania mieszkania socjalnego. Jednocześnie, na co zwrócił uwagę przedstawiciel miejskiego zasobu komunalnego – część młodych ludzi wywodzących się ze środowisk patologicznych zwraca się z prośbą o przydzielenie mieszkania z dala od miejsca, gdzie mieszka rodzina, chcąc odciąć się od tego środowiska.

Należy także zauważyć, że podejmowane są działania wspierające rodziny i dzieci w pieczy zastępczej. PCPR prowadzi szereg projektów z NGO: zajęcia i wsparcie dla rodzin zastępczych we współpracy z Stowarzyszeniem Wiskitki.org, projekty ze Stowarzyszeniem Świetlik oraz TPD na rzecz dzieci w pieczy zastępczej.

Rodziny wielodzietne niewydolne wychowawczo korzystają również ze wsparcia asystentów rodziny. Rolą asystenta rodziny jest pomoc w oddłużaniu mieszkań, pozyskiwaniu nowych lokali, pomoc w sprawach związanych z właściwą opieką nad dziećmi, współpraca ze szkołami, pomoc z wychodzenia problemów prawnych. **Jednakże należy zauważyć, że zgodnie z przekazanymi informacjami w**

²⁰ Instytucjonalna piecza zastępcza jest sprawowana w formie: 1) placówki opiekuńczo-wychowawczej; 2) regionalnej placówki opiekuńczo-terapeutycznej; 3) interwencyjnego ośrodka preadopcyjnego (art. 93 Ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, Dz.U.2018.0.998)



obecnych warunkach tylko 29 rodzin może z takiej pomocy skorzystać, natomiast potrzebujących wsparcia jest ponad 50 – zauważalna jest niewystarczająca liczba asystentów rodziny. Dane te dotyczą całego miasta, niemniej jednak zdecydowana większość korzystających z pomocy to osoby z obszaru rewitalizacji.

Problemy w domu rodzinnym przekładają się czasem na nieprzystosowanie młodych ludzi do życia w społeczeństwie, a to z kolei prowadzi do objęcia tych osób dozorem kuratora. Wskazują oni na konieczność pracy nieletnich, ale także całych rodzin z psychologiem, przy czym możliwości miasta i powiatu w tym zakresie są ograniczone, **brakuje bezpłatnych porad psychologicznych i psychiatrycznych, w szczególności świadczonych przez psychiatrów dziecięcych. Raz do roku w Żyrardowie odbywają się warsztaty kompetencji rodzicielskich**, gdzie nieodpłatnie rodzice uczą się jak dobrze wychowywać swoje dzieci, **jednak zapotrzebowanie na tego typu zajęcia jest zdecydowanie większe.** Zauważalny jest także niedostatek warsztatów dla rodziców np. warsztatów z psychologami, jak radzić sobie ze stresem, treningów związanych z pozytywną dyscypliną, zajęć dot. zdrowia ogólnego i emocjonalnego rodziców oraz ich dzieci.

Warto również zwrócić uwagę na to, że w systemie działających na terenie miasta instytucji jak Urząd Miasta, MOPS, PGM brakuje kompleksowej informacji nt. rodziny i przekazywania między tymi instytucjami pozyskanych informacji. **Brakuje kompleksowego podejścia do problemów rodziny, a często jest tak, że mają oni zarówno problemy wychowawcze jak i np. mieszkaniowe.**

Problemem identyfikowanym przez przedstawicieli szkół, być może nie bezpośrednio wynikającym z bezradności w sprawach opiekuńczo-wychowawczych, ale także świadczących o trudnościach związanych z rodzicielstwem są rozwody rodziców. **W jednej ze szkół szacuje się, że w niektórych klasach ok. 70% stanowią rodziny „patchworkowe”.** W tych przypadkach często pojawiają się problemy wychowawcze związane z tym, że rodzice nie są w stanie ze sobą się porozumieć, jest rozbieżność w sposobie wychowania, podejścia do nauki. Dziecko często jest świadkiem kłótni, nie rozumie i nie potrafi się odnaleźć w nowej dla niego sytuacji. Szkoła w takich przypadkach stara się zapewnić wsparcie psychologa, ale często te problemy wpływają na zachowanie dziecka, jego relacje społeczne i poziom osiągniętych przez niego wyników w szkole.

Należy również zwrócić uwagę na rodziców, u których nie identyfikuje się problemów w wychowaniu dzieci, którzy zwracają uwagę na trudności związane z powrotem na rynek pracy i do życia społecznego. Jedną z takich kwestii jest brak klubokawiarni, gdzie młode mamy mogłyby się spotkać i wymienić doświadczeniami, klubów dla dzieci, gdzie mamy mogłyby zostawić dzieci i załatwić np. sprawy urzędowe. Brakuje też nieodpłatnej oferty spędzania wolnego czasu dla rodziców z małymi dziećmi, co jest szczególnie istotne w przypadku tego, że część rodzin ma ograniczone środki na życie, więc przeznaczają je na produkty i usługi pierwszej potrzeby.

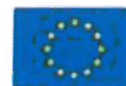
Podsumowując – jednym ze znaczących problemów zidentyfikowanych na obszarze rewitalizacji jest **dysfunkcyjność części rodzin skutkująca** m.in. rosnącą liczbą dzieci trafiających do pieczy zastępczej. Wśród części rodziców **brakuje wyrobionych nawyków rodzicielskich, a jednocześnie poziom wsparcia tych rodzin jest**

55 | Strona



Rzeczpospolita
Polska

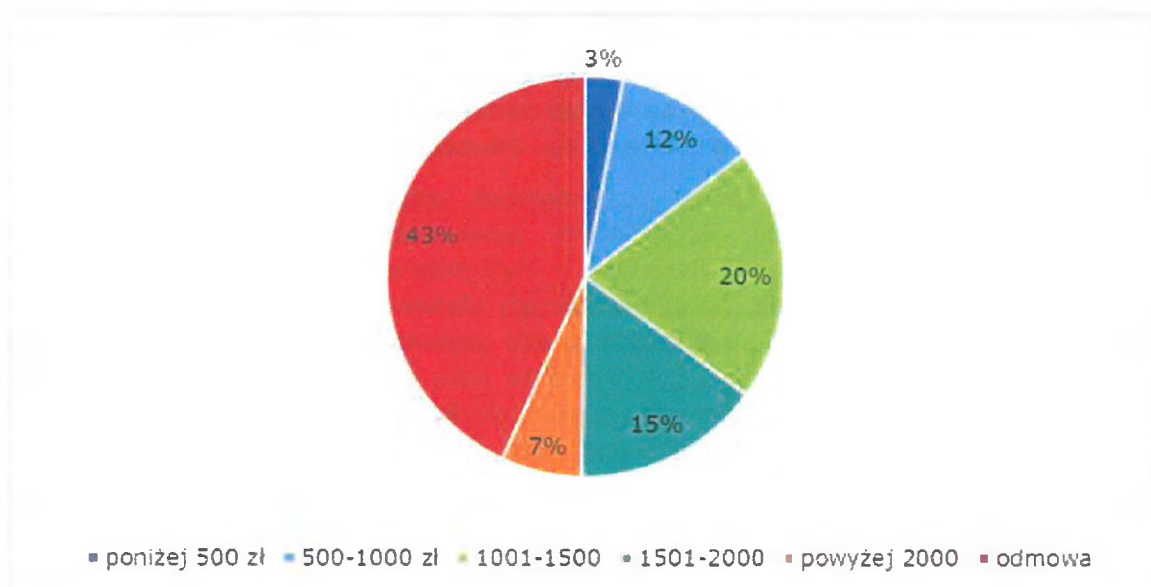
Unia Europejska
Fundusz Spójności



niewystarczający: brakuje asystentów rodziny, warsztatów z kompetencji rodzicielskich, warsztatów z psychologiem. Brak dobrych wzorców w rodzinie skutkuje niedostosowaniem do życia w społeczeństwie młodych ludzi i koniecznością objęcia ich dozorem kuratora.

5.4. Ubóstwo

Zjawiskiem często towarzyszącym korzystaniu z pomocy społecznej jest ubóstwo. Dotyczy ono osób, których dochody, zasoby są niewystarczające i uniemożliwiają im osiągnięcie poziomu życia uznanego za wystarczający w społeczeństwie, w którym żyją. W przeprowadzonym badaniu PAPI wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji 43% respondentów odmówiło wskazania odpowiedzi na to pytanie dotyczące poziomu osiąganego dochodu, co jest rzeczą dość częstą w tego typu badaniach, zwykle badani niechętnie dzielą się informacją o statusie materialnym gospodarstwa domowego. Jednak z uzyskanych odpowiedzi wynika, że 7% badanych osiąga dochody powyżej 2000 zł na 1 osobę w gospodarstwie domowym, 15% wskazało na dochody w przedziale 1501 – 2000 zł, 20% na dochody między 1001 a 1500 zł, 12% osiąga dochody w wysokości od 500 do 1000 zł, a 3% badanych wskazało, że na 1 osobę w ich gospodarstwie przypada mniej niż 500 zł.



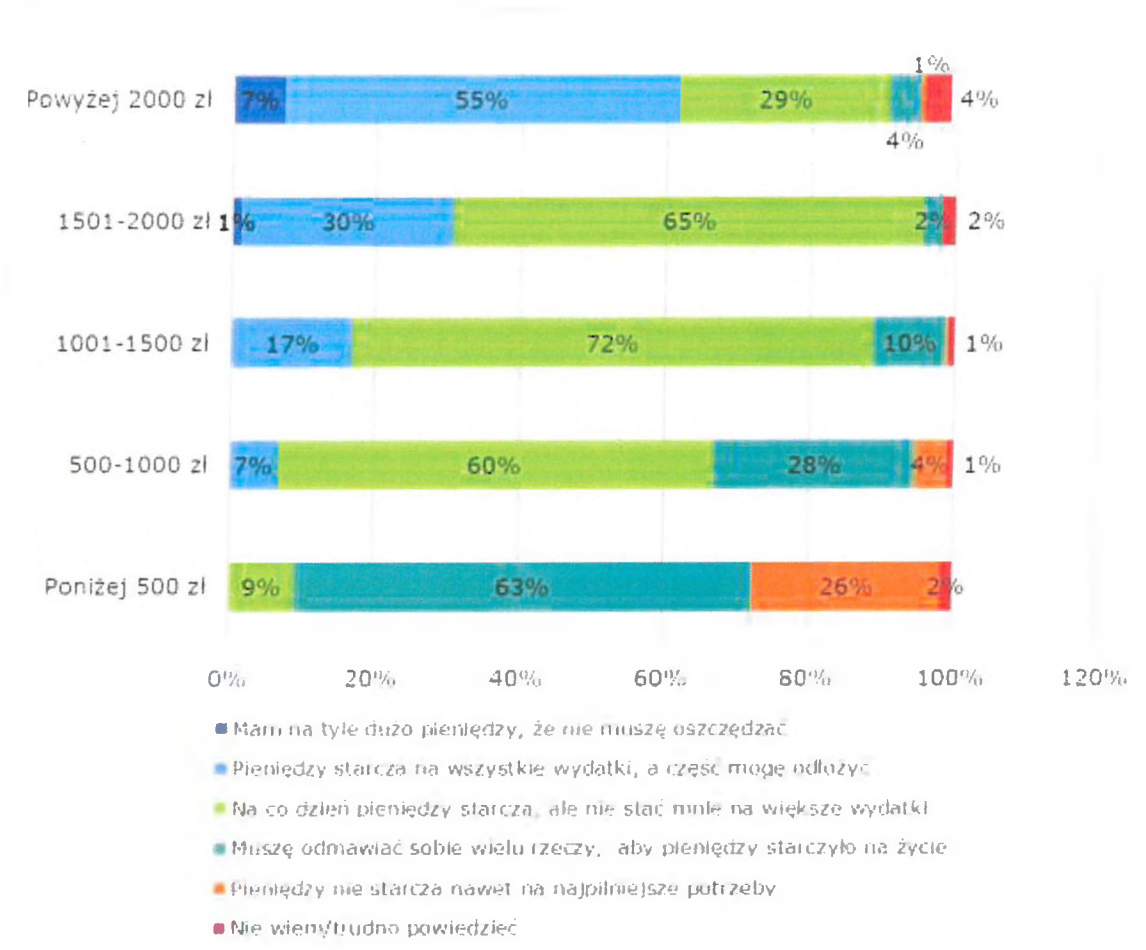
Wykres 8. Poziom dochodów netto w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2137), listopad-grudzień 2018

Można zauważyć, że granicą od jakiej mieszkańcy uważają swoją sytuację materialną jako złą jest kwota poniżej 500 zł. Ponad ¼ osób, które wskazały osiągnięcie dochodów na tym poziomie wskazało, że pieniędzy nie starcza im nawet na najpilniejsze potrzeby. Kolejne 63% respondentów wskazało, że muszą odmawiać sobie wielu rzeczy, aby starczyło na życie (Wykres 9).

W związku z tym, w prowadzonym badaniu PAPI założono, że z ubóstwem borykają się te gospodarstwa domowe, których dochody w przeliczeniu na 1 osobę pozostają poniżej 500

zł²¹. W grupie osób, które wskazywały na najniższe dochody (poniżej 500 zł) 27% stanowią renciści, a 23% osoby bezrobotne.



Wykres 9. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do poziomu dochodów

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2137), listopad-grudzień 2018

Na najtrudniejszą sytuację finansową wskazują bezrobotni - aż 41% respondentów pozostających bez zatrudnienia uważa, że muszą bardzo ograniczyć swoje wydatki, aby wystarczyło im środków na podstawowe potrzeby. Większość ankietowanych deklaruje, że ich dochody są wystarczające na sfinansowanie bieżących potrzeb, ale nie mogą pozwolić sobie na wyjątkowe wydatki, trudno jest im także oszczędzać. Relatywnie najlepszą sytuację finansową mają osoby prowadzące własną działalność gospodarczą -

²¹ Wartość graniczna przyjęta po zaokrągleniu, zgodnie z wartościami dotyczącymi progu ubóstwa ustawowego, który od 2018 r. dla osoby w gospodarstwie wieloosobowym wynosi 528 zł. Jest to kwota, która zgodnie z obowiązującą ustawą o pomocy społecznej uprawnia do ubiegania się o przyznanie świadczenia pieniężnego z systemu pomocy społecznej.

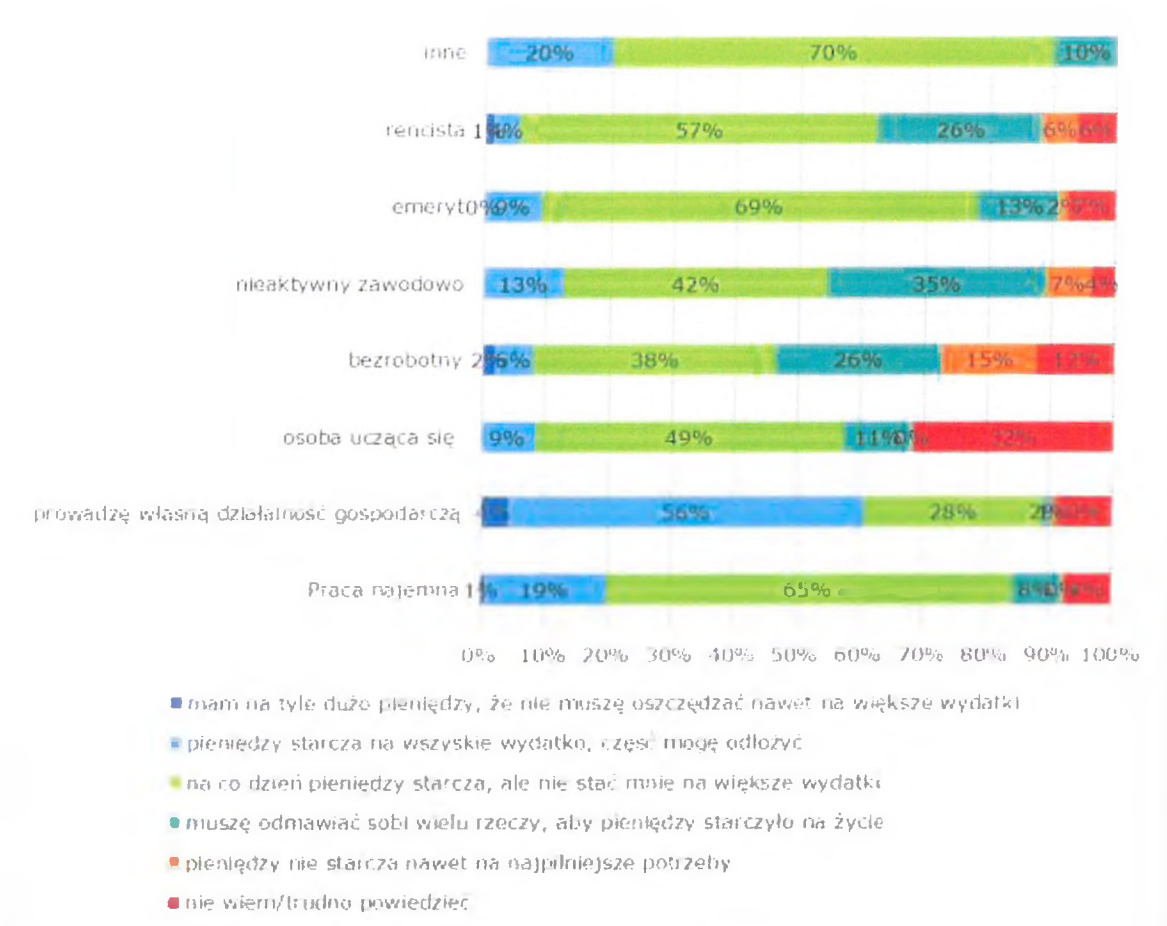
tutaj aż 56% badanych wskazało, że osiągnane przez nich dochody umożliwiają im wygospodarowanie oszczędności (Wykres 10).

Część pracujących osób również boryka się z problemem niewystarczających środków do życia (10% osób wśród prowadzących działalność gospodarczą i będących zatrudnionych na umowę), co sygnalizują deklaracje respondentów badania PAPI, że ich zarobki wystarczają na bieżące potrzeby, ale wymaga to znacznego ich ograniczenia, uniemożliwia też odkładanie oszczędności lub dokonywanie nieplanowanych zakupów. W literaturze takie osoby określa się mianem „biednych pracujących”²². Są to osoby posiadające pracę, często zajmujące niskie stanowiska w sektorze usług czy handlu, których pensja nie pozwala na „wiązaną końca z końcem”²³. Ciążąca nad nimi groźba ubóstwa nierzadko skutkuje także stopniowym izolowaniem się od społeczeństwa - osoby ubogie wstydzą się swojego statusu materialnego lub niewystarczająca ilość pieniędzy nie pozwala im na swobodne uczestniczenie w wydarzeniach kulturalnych, edukacyjnych (a nie wszystkie z nich są darmowe).

²² Dreła K., Rynek pracy i biedni pracujący, Wrocław, 2015, s. 104-113.

²³ Tamże.

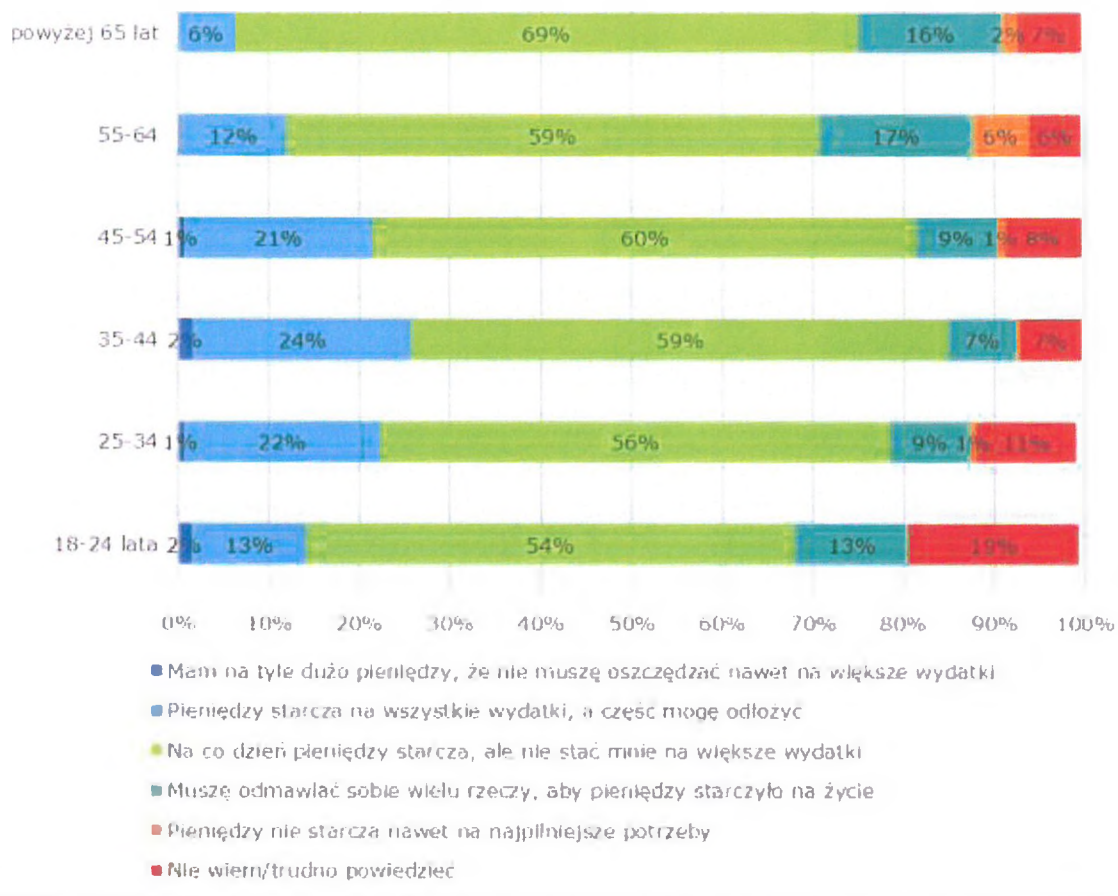




Wykres 10. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do statusu zawodowego

Źródło: Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136)

Na najgorszą sytuację materialną wskazują osoby w przedziale wiekowym 55-64 lata – 23% respondentów w tym wieku wskazało, że pieniędzy nie starcza nawet na najpilniejsze potrzeby bądź muszą odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie. Drugą kategorią osób spośród wszystkich grup wiekowych, które wskazywały na te odpowiedzi są mieszkańcy obszaru pow. 65 roku życia (18% wskazań w tej kategorii wiekowej). Na stosunkowo najlepszą sytuację materialną wskazują osoby w wieku 35-44 lata.



Wykres 11. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do wieku

Źródło: Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136)

Podobnie jak w przypadku bezrobocia zasięgnięto także opinii ekspertów - w tym zakresie byli to przede wszystkim pracownicy Urzędu Miasta oraz Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Respondenci próbowali zbudować obraz-charakterystykę osób dotkniętych ubóstwem. W znacznym odsetku są to osoby, których rodzice również byli ubodzy - podkreślono istnienie **zjawiska dziedziczenia biedy**. Są wśród nich osoby wyuczone bezradności tzn. takie, które są przyzwyczajone do korzystania ze środków wsparcia m. in. z MOPS. Uczestnicy wywiadów wskazywali, że w wyjątkowo trudnej sytuacji pozostają ci ubodzy charakteryzujący się jeszcze jedną inną wybraną cechą taką jak niepełnosprawność. Z kolei przedstawiciele Urzędu Miasta wśród głównych przyczyn ubóstwa upatrują **bezrobocie i wielodzietność**. Natomiast asystenci rodzin wskazali także na **osoby samotne i starsze jako grupę w największym stopniu narażone na ubóstwo**. Sytuacja rodzin wielodzietnych dzięki programowi 500+ poprawiła się, ale często dochodzi tu brak umiejętności w gospodarowaniu środkami, co przekłada się na trudności związane z utrzymaniem rodziny.

Konsekwencją ubóstwa dla znacznej większości osób na obszarze rewitalizacji, zdaniem respondentów z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, jest stopniowe wykluczenie

z lokalnej społeczności. Przejawem tego jest niska aktywność społeczna i kulturalna, co potwierdzają także deklarowane postawy samych mieszkańców obszaru. Okazuje się, że osoby o niskich dochodach wykazują się niską aktywnością w korzystaniu z lokalnej oferty kulturalnej. Należy wspomnieć, że te osoby nie korzystają nawet z darmowej oferty kulturalnej miasta, a to oznacza, że problemem jest nie tylko brak środków finansowych.

Dotychczas zrealizowane programy pomocowe, głównie rządowe, (program 500+, 300+) poprawiły poziom życia mieszkańców obszaru rewitalizacji, ale badani dostrzegają występowanie przypadków nieumiejętnego korzystania z oferowanych środków. Należy także wspomnieć o tym, że dla całego miasta do 2015 roku obowiązywał dokument pn. „Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Żyrardów na lata 2006-2015”. Nie powstała dotąd strategia rozwiązywania problemów skoncentrowana na określonym obszarze rewitalizacji.

Zagrożone ubóstwem są przede wszystkim osoby starsze, niepełnosprawne, posiadające podstawowe wykształcenie. Należy zwrócić uwagę, że osoby charakteryzujące się tymi samymi cechami narażone są na bezrobocie ze względu na to, że relatywnie trudniej jest im uzyskać zatrudnienie. Podstawowym czynnikiem odpowiedzialnym za powstawanie biedy jest brak pracy, czyli bezrobocie lub bierność zawodowa²⁴. Brak dochodów lub wyraźne ograniczenie dochodów z pracy często uniemożliwia zaspokajanie podstawowych potrzeb. Na pojawienie się ubóstwa i pozostawanie w nim wpływa także środowisko życia jednostki²⁵. Funkcjonowanie w otoczeniu podobnych pod względem stylu życia ubogich rodzin/grup/jednostek wpływa na postrzeganie świata i motywację jednostki. Ponadto, wskazuje się, że znajdującym się w skrajnej biedzie towarzyszą częściej niż innym grupom społecznym różnego rodzaju patologie, np. alkoholizm, narkomania, które dodatkowo utrudniają wyjście z niedostatku.

Częstotliwość uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych skorelowano z osiąganym poziomem dochodów gospodarstwa domowego (netto) w przeliczeniu na 1 osobę. Z przeprowadzonej analizy wynika, że osoby uboższe (o dochodach poniżej 500 zł) rzadziej uczestniczą w wydarzeniach/imprezach kulturalnych. Może to świadczyć o tym, że ze względu na swoje niskie dochody czują się one wykluczone z lokalnej społeczności. Osoby osiągające dochody wysokie (pomiędzy 1501 a 2000 zł i powyżej 2000 zł) deklarowały częste uczestnictwo w wydarzeniach kulturalnych. W literaturze wskazuje się, że wysoki status zawodowy i finansowy sprzyja wysokiej aktywności społecznej, natomiast blokują ją niskie wykształcenie, trudna sytuacja życiowa przejawiająca się na przykład bezrobociem, złym stanem zdrowia czy właśnie brakiem dochodów (Tabela 3).

Tabela 3. Uczestnictwo w wydarzeniach kulturalnych w zależności od osiągniętych dochodów

--	--	--	--	--	--

²⁴ Kaźmierczak-Kałużna I., ubóstwo jako problem społeczny. Kwestie terminologiczne i ustalenia empiryczne, Warszawa, 2012.

²⁵ Szarfenberg R., Ubóstwo, marginalność i wykluczenie społeczne, Warszawa, 2006.

Poniżej 500 zł	0%	6%	15%	78%	0%
500-1000 zł	4%	19%	36%	41%	0%
1001-1500 zł	13%	21%	33%	33%	0%
1501-2000 zł	20%	26%	28%	25%	1%
Powyżej 2000 zł	20%	9%	40%	28%	3%
Odmowa udzielenia odpowiedzi	6%	15%	33%	44%	1%

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136)

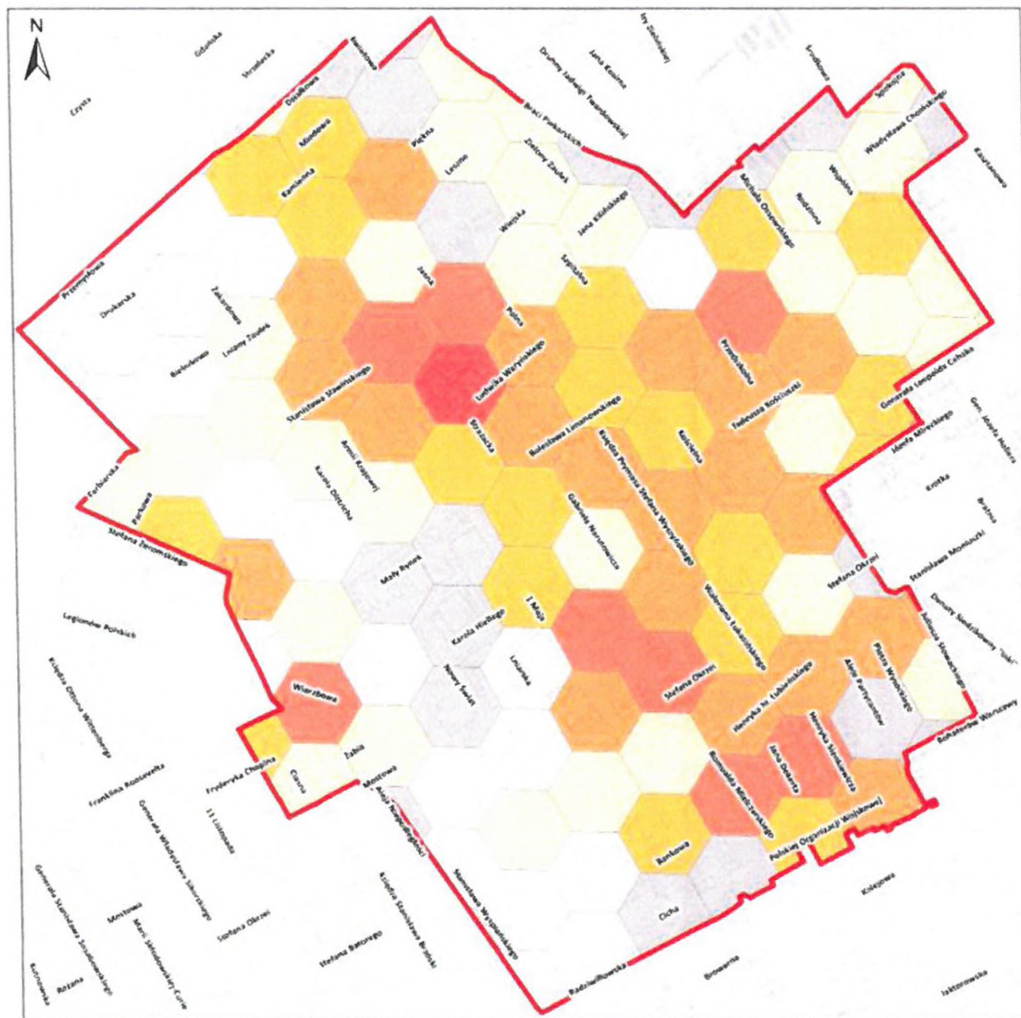
5.4.1. Dożywianie dzieci i młodzieży

Z problemem ubóstwa wiąże się także kwestia dożywiania dzieci i młodzieży. Na obszarze rewitalizacji zdiagnozowano znaczną liczbę dzieci i młodzieży korzystających z tego typu wsparcia.

W gospodarstwach domowych o trudnej sytuacji materialnej i trudnych warunkach ekonomiczno-społecznych pojawia się zagrożenie niedożywienia, które często dotyczy dzieci i młodzieży. Formą przeciwdziałania temu zjawisku w szkołach młodym ludziom (wymagającym tej formy pomocy) jest oferowanie bezpłatnego lub dofinansowanie ciepłego posiłku. System dożywiania funkcjonuje na mocy Programu „Pomoc państwa w zakresie dożywiania”, w ramach którego gminy otrzymują wsparcie finansowe na dożywianie dzieci i młodzieży²⁶.

W 2016 r. w mieście średnio w 1 heksagonie korzystało z dożywiania 0,61 dzieci. Dla obszaru rewitalizacji wartość ta wyniosła 1,40. Łącznie na obszarze z dożywiania korzystało 115 dzieci. W największym stopniu ten problem dotyczy dzieci mieszkających w obszarach obejmujących części ulic: F. Chopina, Wierzbowa; L. Waryńskiego, J. Kilińskiego, Jasna; S. Okrzei, G. Narutowicza, 1 Maja; B. Limanowskiego; H. Sienkiewicza, J. Dekerta, R. Mielczarskiego.

²⁶ Uchwała Nr 221 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2013 roku ws. ustanowienia wieloletniego programu wspierania finansowego gmin w zakresie dożywiania „Pomoc państwa w zakresie dożywiania” na lata 2014 - 2020



Legenda

- granice obszaru rewitalizacji
- hexagony niezamieszkałe
poniżej 31 osób w hexagonie
- Liczba dzieci i młodzieży korzystających z dożywiania w hexagonie**
- 7-10
- 4-6
- 2-3
- 1
- brak danych - młodzież korzystająca z dożywiania

Mapa 16. Przestrzenne zróżnicowanie liczby dzieci i młodzieży korzystających z dożywiania na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu

Miejskiego w Żyrardowie,

stan

na

31.12.2016

r.

W literaturze obecny polski system dożywiania dzieci, w którym - po pierwsze - gmina musi zagwarantować udział środków własnych na ten cel w kwocie nie mniej niż 40% przewidywanych kosztów realizacji zadania, a po drugie w którym prawo do bezpłatnego posiłku przysługuje dzieciom z rodzin spełniających kryterium dochodowe (określone w ustawie o pomocy społecznej) bywa krytykowane²⁷. Ten sposób funkcjonowania systemu traktowany jest jako doraźna pomoc socjalna, a tylko pośrednio wspiera rozwój dziecka/nastolatka.

Respondenci wywiadów pogłębionych z Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wskazują, że **w miejscach, gdzie występuje ubóstwo lub patologie społeczne (przede wszystkim alkoholizm) zdarzają się zaniedbania wychowawcze względem dzieci. Niektórym z nich potrzebne jest wsparcie w formie np. dożywiania prowadzonego w szkołach.** Ma to wpływ na poprawę stanu zdrowia dzieci i młodzieży poprzez ograniczenie zjawiska niedożywienia, poprawę poziomu życia osób i rodzin o niskich dochodach.

W Żyrardowie, w tym na obszarze rewitalizacji, ze szkołami w kwestii dożywiania współpracuje Urząd Miasta oraz MOPS. Miasto dofinansowuje także posiłki w przedszkolach (również tych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji).

5.4.2. Zadłużenie czynszowe

Problemem wiążącym się bezpośrednio z niewystarczającymi środkami do życia jest również kwestia zadłużeń czynszowych. W zasobach komunalnych zaległości czynszowe są zjawiskiem powszechnym. Jest to bezpośrednio powiązane z sytuacją społeczną mieszkańców miasta czy jego części.

Wielkość i kwota zadłużeń komunalnych nie pozostają bez wpływu na funkcjonowanie miasta. Coroczne straty z tego tytułu skutkują coraz mniejszą liczbą wyremontowanych i nowych lokali. Powoduje to stopniowe pogarszanie się stanu substancji mieszkaniowej, a w konsekwencji prowadzi do pogorszenia się warunków mieszkaniowych²⁸.

Średnio na 1 heksagon w mieście w 2016 r. suma zadłużeń komunalnych lokali mieszkalnych w mieście wyniosła 1812,35 zł, natomiast najwyższa suma zadłużenia osiągnięta w heksagonie zlokalizowanym na obszarze rewitalizacji wyniosła 35 897,00 zł²⁹. Dotyczyło to obszaru w części objętego ulicami: 1 Maja, L. Waryńskiego, Jasna. Wysokie wartości zadłużeń zostały odnotowane również w części ulic: T. Kościuszki, W. Łukasińskiego, Kościelna, J. Mireckiego, a także w okolicy J. Dekerta, H. Sienkiewicza (Mapa 17). Należy zauważyć, że są to w dużej mierze mieszkańcy zasobu komunalnego obejmującego zabytkowe budynki osady fabrycznej.

²⁷ Kowalska A., Pomoc państwa w zakresie dożywiania dzieci i młodzieży w Polsce, Wrocław, 2015.

²⁸ Majdzińska K., Sulowska A., Grzędzińska A., Ubóstwo i wykluczenie społeczne. Wymiar ekonomiczny, społeczny i polityczny, Warszawa, 2010.

²⁹ Ogólna kwota zadłużenia w heksagonie w 2016 r.





Mapa 17. Przestrzenne zróżnicowanie sumy zadłużeń komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

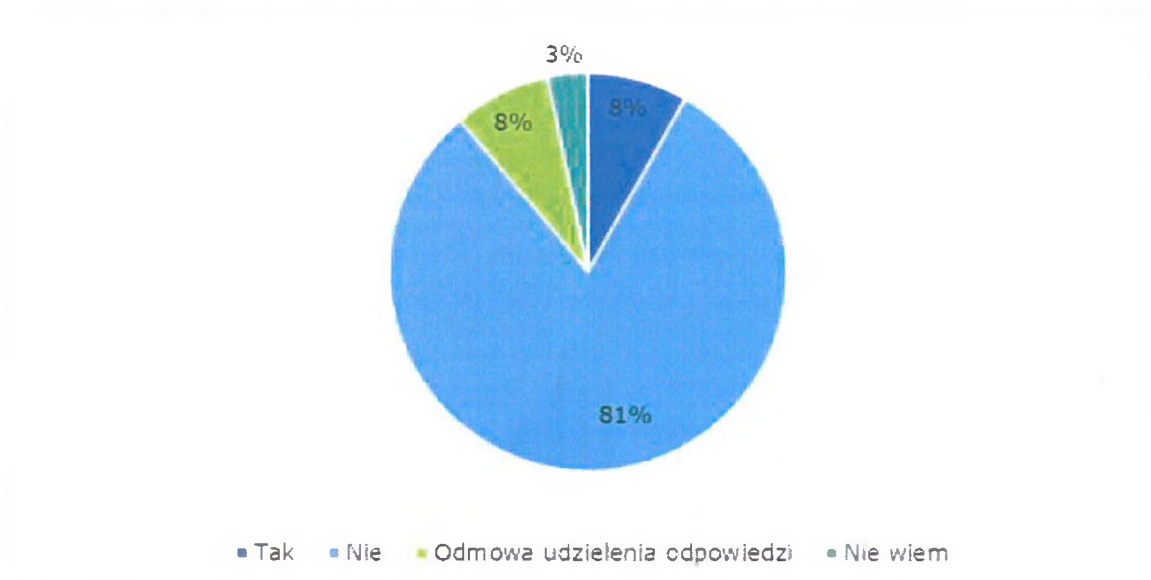


Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



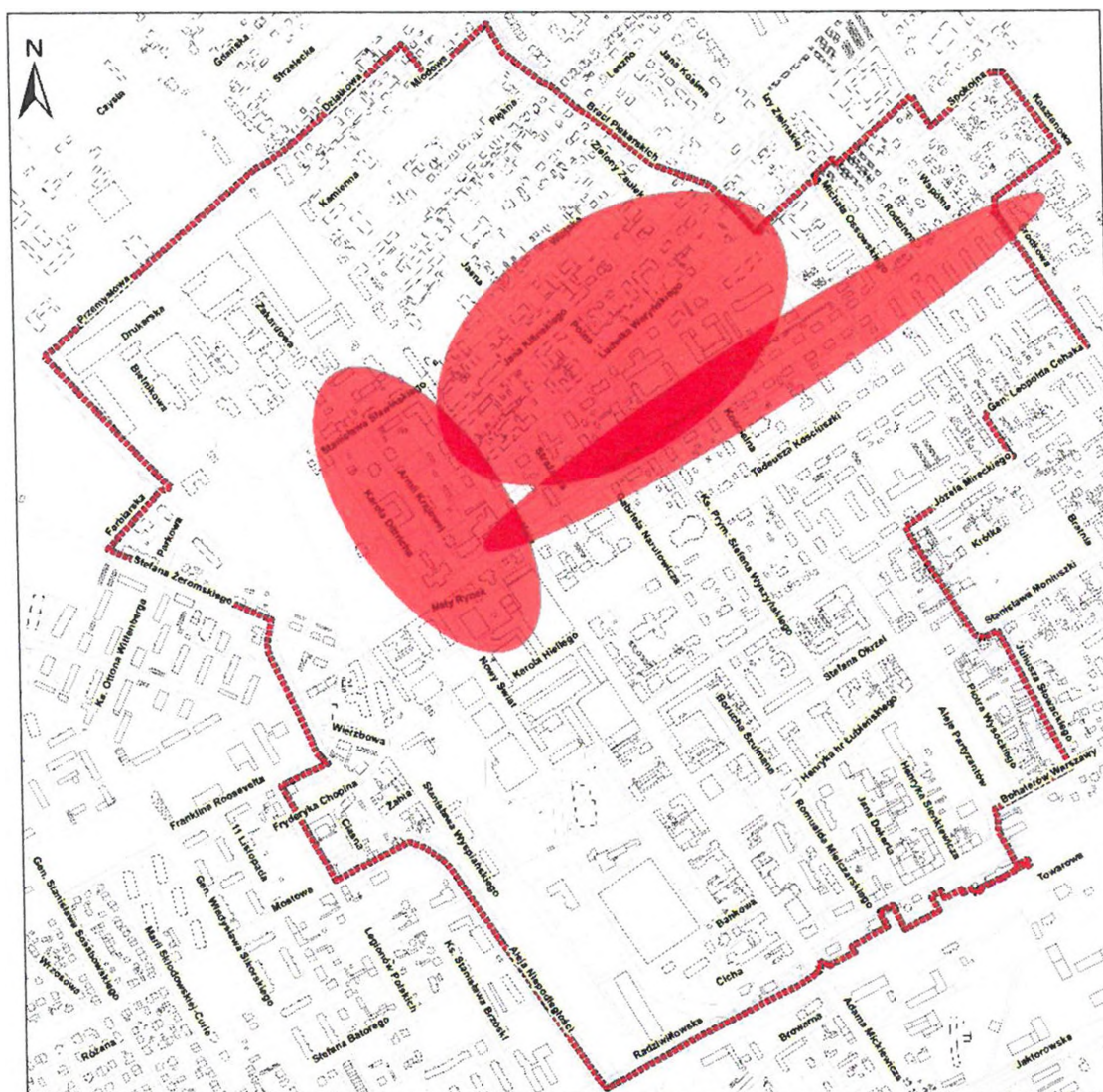
Wątek zadłużeń czynszowych był kontynuowany w badaniu PAPI przeprowadzonym wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji. **Prawie co dziesiąty (8%) respondent zadeklarował, że jego mieszkanie jest zadłużone.** Zdecydowana większość mieszkańców wskazała, że ich mieszkanie nie jest zadłużone (Wykres 12).



Wykres 12. Odsetek mieszkańców deklarujących zadłużenie mieszkania

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 2148), listopad-grudzień 2018

Z rozkładu przestrzennego tej odpowiedzi wynika, że najczęściej gospodarstw domowych borykających się z tym problemem jest (oprócz już wskazanych) w obrębie ulic Armii Krajowej, Hiellego, Lniarskiej, Sławińskiego, Limanowskiego oraz Jasnej, Kilińskiego, Strażackiej, Szpitalnej, Waryńskiego (Mapa 18).



Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
- Wysoki odsetek osób deklarujących zadłużenie mieszkania

Mapa 18. Natężenie zjawiska zadłużenia mieszkania na obszarze rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 2148), listopad-grudzień 2018



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna

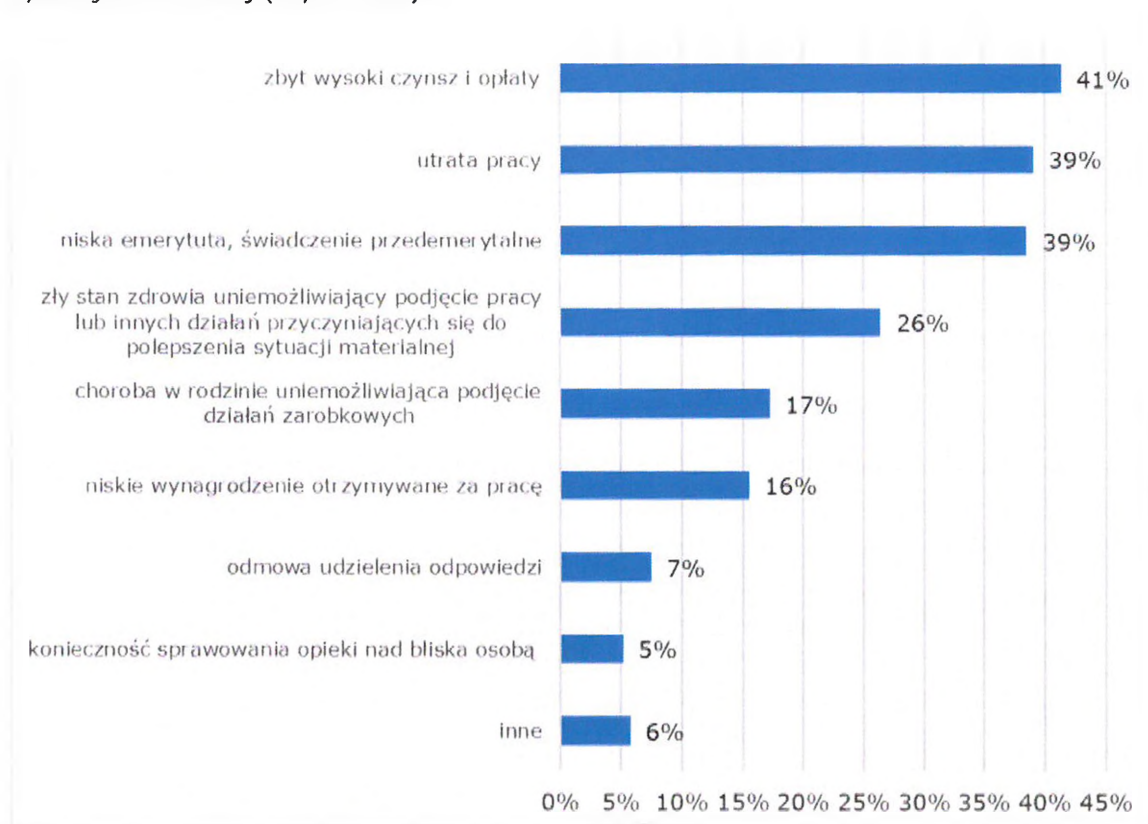


Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Co ważne respondentów zapytano także o powody zadłużenia. **Najwięcej badanych wskazywało, że wynika to ze zbyt wysokiej kwoty czynszu i opłat. Częstymi wskazywanymi przyczynami zadłużeń była także utrata pracy i niska emerytura.** Podkreśla to fakt, że mieszkańcy obszaru rewitalizacji to osoby pozostające w trudnej sytuacji finansowej (Wykres 13).



Wykres 13. Przyczyny zadłużenia lokalu

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=174)

Analizując powody zadłużenia w odniesieniu do statusu zawodowego osób, które wskazały problemy związane z regularnym opłacaniem czynszu, należy zauważyć, że wśród osób zatrudnionych na umowę o pracę bądź inną umowę cywilnoprawną dominowały odpowiedzi dotyczące złego stanu zdrowia uniemożliwiającego podjęcie działań przyczyniających się do polepszenia sytuacji materialnej oraz zbyt wysokiego czynszu i opłat. Zbyt wysokie opłaty i czynsze były również wskazywane jako najczęstszy powód zadłużenia przez bezrobotnych. Osoby prowadzące działalność gospodarczą oraz osoby uczące się wskazywały głównie na chorobę w rodzinie uniemożliwiającą podjęcie działań zarobkowych. Emeryci natomiast wskazywali na utratę pracy, co może oznaczać, że po przejściu na emeryturę ich sytuacja uległa pogorszeniu. Renciści jako dwa główne powody zadłużenia wskazali na niskie świadczenia i utratę pracy (Tabela 4).

Tabela 4. Przyczyny zadłużenia lokalu w odniesieniu do statusu zawodowego respondentów

Praca najemna	2%	2%	0%	33%	9%	2%	21%	28%	
Prowadzę własną działalność gospodarczą	25%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Osoba ucząca się – uczeń/student	33%	11%	0%	0%	0%	0%	11%	11%	
Bezrobotny	5%	6%	1%	5%	7%	8%	42%	25%	
Nieaktywny zawodowo	9%	6%	6%	8%	9%	11%	28%	21%	
Emeryt	8%	8%	1%	1%	8%	47%	4%	21%	
Rencista	8%	14%	3%	4%	27%	22%	5%	14%	

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=174)

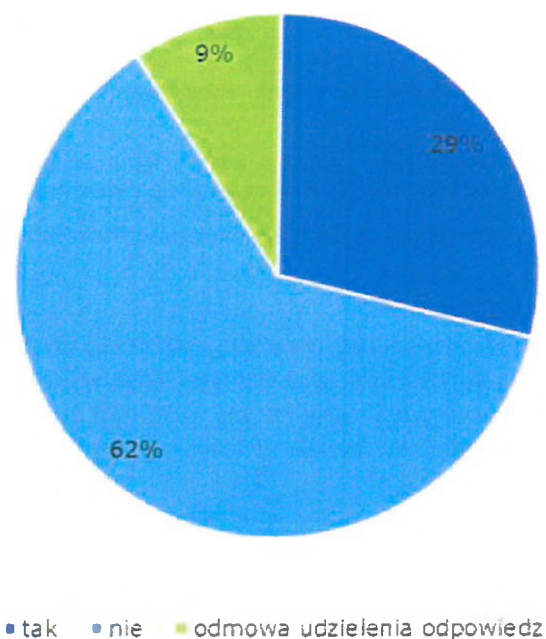
Osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwa domowe najczęściej wskazywały jako powód utraty pracy: zbyt wysoki czynsz i opłaty oraz utratę pracy. Także na te powody wskazało najwięcej respondentów reprezentujących najbardziej liczne gospodarstwa domowe, składające się z co najmniej 4 osób. Wśród gospodarstw 2-osobowych oprócz wskazanych powodów liczne odpowiedzi dotyczyły również niskiej emerytury i świadczeń przedemerytalnych. Ten powód był także najczęściej wskazywany przez reprezentujących gospodarstwa domowe składające się z trzech członków (Tabela 5).

Tabela 5. Przyczyny zadłużenia lokalu w odniesieniu do wielkości gospodarstwa domowego

1	7%	2%	5%	12%	19%	23%	28%	4%		
2	9%	2%	8%	12%	22%	20%	22%	4%		
3	8%	3%	4%	16%	29%	18%	17%	5%		
4	10%	3%	10%	16%	16%	20%	20%	3%		
5 i więcej	13%	4%	17%	13%	4%	26%	22%	0%		

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=174)

Deklaracje dotyczące zadłużenia wskazują na niskie dochody części ludności. Na to, że liczba osób może się zwiększać wskazują oświadczenia ludności o ogólnej sytuacji materialnej. Aż 12% respondentów deklaruje, że musi sobie odmawiać wielu rzeczy, by pieniędzy starczyło na najpilniejsze/bieżące potrzeby. Należy rozważyć czy wspomniane 12% respondentów to osoby narażone na zadłużenie. Być może w sytuacji nagłego wydatku lub w sytuacji niespodziewanej utraty (części) dochodów badani podejmują decyzję o odłożeniu płatności zobowiązań czynszowych skutkujących powstawaniem zaległości i zadłużeń. W chwili obecnej spośród tych respondentów, którzy wskazali, że muszą odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie 29% deklaruje, że ich mieszkanie jest zadłużone. 62% jest jeszcze w stanie pokrywać zobowiązania czynszowe (Wykres 14).



Wykres 14. Odsetek mieszkańców deklarujących zadłużenie mieszkania spośród tych, którzy wskazali, że muszą odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=251), listopad-grudzień 2018

Zadłużenie w większym stopniu dotyczy osób bezrobotnych i nieaktywnych zawodowo, prawie połowa osób, które w ten sposób określiła swój status zawodowy, jednocześnie deklaruje zadłużenie lokalu, w którym mieszka. Kolejną grupą są osoby będące na rencie. Spośród osób, które prowadzą własną działalność gospodarczą, nikt nie wskazał zadłużenia mieszkania (Tabela 6).

Tabela 6. Odsetek osób wskazujących na zadłużenie lokalu w poszczególnych kategoriach statusu zawodowego

Praca najemna	2%	87%	8%	3%
Prowadzę własną działalność gospodarczą	0%	88%	6%	2%
Osoba ucząca się – uczeń/student	2%	51%	17%	30%
Bezrobotny	45%	42%	7%	5%
Nieaktywny zawodowo	41%	46%	13%	0%
Emeryt	7%	83%	8%	1%
Rencista	26%	69%	4%	0%
Inne	0%	75%	25%	0%

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2129), listopad-grudzień 2018

Kwestie zadłużeń czynszowych ze względu na ich specyfikę pojawiły się w rozmowach z przedstawicielami samorządu mieszkańców działającego na obszarze rewitalizacji, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej. W opiniach pierwszej przywołanej tu grupy ubóstwo i związane z nim zadłużenia, zła sytuacja finansowa ludności są znaczącym problemem. **Obok bezrobotnych borykają się z nim przede wszystkim osoby powyżej 55 roku życia** - tu należy przypomnieć, że jedną z przyczyn pojawienia się zadłużenia były wskazania o niskim świadczeniu emerytalnym, które nie pokrywa wszystkich wydatków, a także zaciągane kredyty, uleganie oszustom oferującym usługi telekomunikacyjne, nieprzemysłane zakupy. Widoczne to jest także w wynikach badania PAPI, gdzie największy odsetek wskazujących, że ich mieszkanie jest zadłużone dotyczył grupy wiekowej 55-64, a następnie powyżej 65 roku życia (na równi z grupą wiekową 45-54 lat (Tabela 7).

Tabela 7. Odsetek osób wskazujących na zadłużenie lokalu w poszczególnych grupach wiekowych

poniżej 18 lat	0%	67%	0%	33%
18-24 lata	4%	64%	14%	18%
25-34	5%	80%	12%	3%
35-44	6%	83%	8%	3%
45-54	8%	82%	7%	2%
55-64	15%	78%	5%	2%
powyżej 65 lat	8%	84%	7%	1%
odmowa udzielenia odpowiedzi	0%	100%	0%	0%

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2129), listopad-grudzień 2018

Deklarowane zadłużenie zostało również zestawione z liczbą osób w gospodarstwie domowym. W większym stopniu zadłużenie deklarują osoby prowadzące samodzielnie



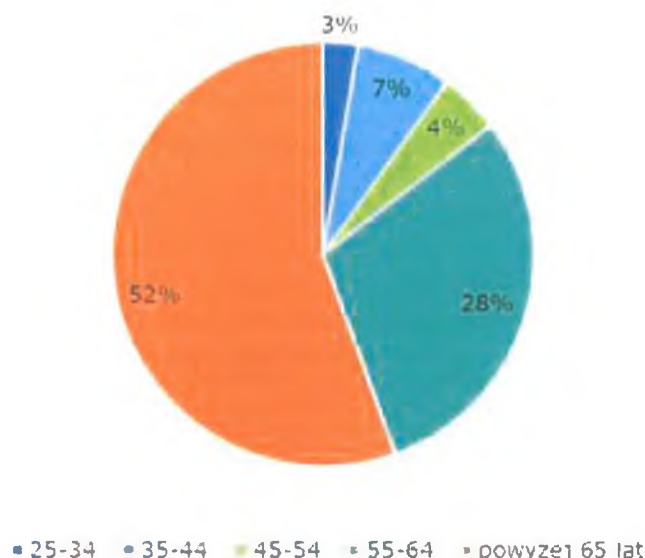
gospodarstwo domowe oraz osoby, których liczba członków przekracza 5 osób, co potwierdza wcześniejsze wskazania pracowników Urzędu i MOPS (biorących udział w IDI i FGI), że na ubóstwo są w większym stopniu narażone rodziny wielodzietne. Ponadto na zadłużenie wskazało również 17% osób mieszkających samotnie (Tabela 8).

Tabela 8. Odsetek osób wskazujących na zadłużenie lokalu w odniesieniu do liczby członków gospodarstwa domowego

1	17%	75%	7%	1%
2	7%	87%	4%	1%
3	5%	85%	8%	2%
4	6%	84%	7%	2%
5 i więcej	8%	71%	12%	6%
Odmowa udzielenia odp.	2%	12%	41%	42%

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2129), listopad-grudzień 2018

Wśród osób prowadzących gospodarstwa domowe samodzielnie i jednocześnie wskazujących na zadłużenie własnego mieszkania, przeważają osoby powyżej 55 roku życia. 28% osób będących w wieku 55-64 wskazało, że prowadzi 1-osobowe gospodarstwo i jego mieszkanie jest zadłużone, takiej samej odpowiedzi udzieliło ponad połowa osób pow. 65 lat. W pozostałych kategoriach odsetek tych osób wyniósł poniżej 10% (Wykres 15). Potwierdza to wcześniejsze wnioski, że na zadłużenie mieszkania narażone w większym stopniu są osoby starsze i samotne.



Wykres 15. Odsetek osób prowadzących 1-osobowe gospodarstwo domowe wskazujących na zadłużenie mieszkania w danej grupie wiekowej

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=371), listopad-grudzień 2018

Po drugie, o istnieniu problemu zadłużeń czynszowych mówili przedstawiciele Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Ich zdaniem nawet trzy czwarte mieszkańców obszaru rewitalizacji ma chroniczne lub przejściowe problemy z zadłużeniem mieszkań. W skrajnych przypadkach zadłużenie jest tak duże, że pojawiają się eksmisje. Jako **powód zadłużenia wymieniali specyficzną mentalność mieszkańców przekonanych, że mieszkając w lokalach należących do miasta zwolnieni są z konieczności opłacania czynszu i innych zobowiązań komunalnych**. Należy tutaj zwrócić uwagę na fakt, że stan techniczny części lokali komunalnych jest zły m.in. ze względu na brak wyposażenia w łazienkę czy centralne ogrzewanie. Ten czynnik prowadzi do błędnego koła – mieszkańcy nie płacą czynszu, gdyż wychodzą z założenia, że za tak złe warunki nie będą ponosić opłat, natomiast zadłużenia mieszkań powodują brak środków na remonty zasobu komunalnego przez PGM. W dużej mierze, jak było to już wskazywane, zasób komunalny obejmuje budynki zabytkowe stanowiące fragment pomnika historii. Obecna sytuacja związana z zadłużeniem i brakiem dbałości o ten zasób prowadzi do niszczenia cennego dziedzictwa kulturowego Żyrardowa.

Ważne jest również to, że PGM próbuje wyjść naprzeciw trudnościom ze spłacaniem zadłużenia i wszystkim osobom, które mają trudności w płaceniu czynszu zaoferowała możliwość odpracowania długu. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Żyrardowa z dnia 28 września 2017 r. wszedł w życie *Program spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa w formie świadczenia niepieniężnego*. Udział w programie jest dobrowolny, minimalna liczba roboczogodzin przepracowana w ramach świadczenia rzeczowego nie może być niższa 8 h w tygodniu, a maksymalna liczba nie może przekroczyć 40 h w tygodniu i 160 h w miesiącu. Istnieje także możliwość wskazania innej osoby pełnoletniej, która będzie wykonywać przydzielone zadania w imieniu dłużnika. Osoby zainteresowane zobowiązane

są do podpisania wniosku, a następnie zawarcia umowy z PGM. Do marca 2018 r. przeprowadzono pilotaż tego programu, a następnie rozpoczęto jego realizację. Do tego czasu skorzystało z niego 13 osób, które świadczyły pracę na terenie Targowiska Miejskiego³⁰. **Jak zaznaczył w przeprowadzonym wywiadzie jeden z przedstawicieli PGM obecnie z tego rozwiązania korzysta bardzo mały odsetek zadłużonych mieszkańców. Pozostali nie są zainteresowani tą formą wsparcia, mimo że każdy najemca został poinformowany o takiej możliwości.** Ponadto jak wskazała przedstawicielka Urzędu Miasta często ta możliwość traktowana jest jako kara, a nie forma wsparcia. Należy zauważyć, że największą część zadłużenia stanowią długi powyżej 2 lat, co więcej PGM ma trudność z windykacją należności – brakuje narzędzi do skutecznej egzekucji zadłużenia³¹. Jak zaznaczyli rozmówcy w czasie zogniskowanych wywiadów grupowych (z przedstawicielami Urzędu Miasta i zarządców nieruchomości) problemem jest, że nawet jeśli dłużnicy mają zasądzone wyroki eksmisyjne to brakuje mieszkań socjalnych, aby ich do nich przenieść.

Podsumowując przeprowadzoną analizę w zakresie ubóstwa należy zwrócić szczególną uwagę następujące kwestie:

- Zauważalne jest zjawisko **dziedziczenia biedy**.
- Przyczyn ubóstwa należy upatrywać w **bezrobociu, niewystarczającym świadczeniach** np. emerytalnym, **wielodzietności** i trudnościami związanymi z zapewnieniem środków wystarczających m.in. na wyżywienie rodziny, co skutkuje wysokim wskaźnikiem dożywiania dzieci i młodzieży.
- Z ubóstwem powiązane jest zjawisko **zadłużenia**, którego najczęściej wskazywanymi przyczynami są **zbyt wysokie czynsze i innego rodzaju opłaty oraz utrata pracy i zbyt niskie świadczenia emerytalne**. Jednocześnie zauważany jest niski odsetek osób chcących odpracować istniejące zadłużenie.
- Niski dochód wpływa negatywnie na inne aspekty życia mieszkańców obszaru rewitalizacji jak np. niski udział w wydarzeniach kulturalnych, co wpływa na zagrożenie wykluczeniem społecznym.

Biorąc pod uwagę przeprowadzoną analizę, głównymi grupami narażonymi na ubóstwo są:

- **Osoby starsze,**
- **Osoby niepełnosprawne niezdolne do podjęcia pracy zarobkowej,**
- **Rodziny wielodzietne z ograniczonym dochodem.**

³⁰ Protokół z XLVII posiedzenia Komisji Mieszkaniowej RMŻ z dnia 19 marca 2018 r.

³¹ Tamże



6. Bezpieczeństwo

Sygnalizowano już, że na obszarach dotkniętych ubóstwem i bezrobociem mogą pojawiać się zjawiska niepożądane takie jak patologie społeczne, akty wandalizmu i przestępczości. Wpływają one negatywnie na poziom bezpieczeństwa lokalnego. Jego spadek skutkuje zwiększeniem poczucia zagrożenia, wycofania lub izolowania społecznego. „Człowiek nie tylko instynktownie dąży do zapewnienia sobie poczucia bezpieczeństwa, ale także uznaje je za wartość, która kieruje jego życiem i stanowi jednocześnie cel jego działań”³². Bezpieczeństwo i aktywne uczestnictwo jednostki w życiu społecznym są ze sobą powiązane. Społeczność, która nie czuje się bezpiecznie, komfortowo na znanym sobie terenie nie będzie inicjować lub włączać się w lokalne życie społeczne, co uniemożliwia budowanie społeczeństwa obywatelskiego, a przede wszystkim utrudnia lub wręcz uniemożliwia budowanie poczucia wspólnoty³³. Wydaje się zatem, że bezpieczeństwo jest dobrem społecznym, o które należy szczególnie dbać, dlatego jego poziom na obszarze rewitalizacji został poddany analizie. Jak zostało wskazane we wstępie problemy związane z niskim poziomem bezpieczeństwa były również jednymi z czynników zdiagnozowanych na etapie wyznaczania obszaru rewitalizacji, a wandalizm był jednym z czynników najczęściej wskazywanych przez respondentów wywiadu kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców (vide rozdz. 4).

Rozpatrując lokalny charakter bezpieczeństwa posłużono się obiektywnymi danymi określającymi m. in. średnią liczbę przestępstw odnotowywanych przez policję, średnią liczbę czynów karalnych osób nieletnich, występowanie zjawiska przemocy domowej.

6.1. Czyny karalne nieletnich

W tym kontekście warto również przeanalizować dane dotyczące czynów karalnych dokonywanych przez nieletnich. Średnia liczba tego typu czynów w heksagonie na terenie całego miasta wyniosła 0,8, natomiast średnia wartość dla obszaru rewitalizacji to 0,13. Najwyższe wartości wskaźnika na obszarze rewitalizacji zostały odnotowane w obrębie ulic: Wspólna, Rodzinna i M. Ossowskiego. Niekorzystna sytuacja dotyczy także obszarów objętego w części ulicami: S. Sławińskiego, 1 Maja, K. Dittricha; Żabia, Mostowa; R. Mielczarskiego (Mapa 19).

³² Drozdowski D., Podstawowe elementy bezpieczeństwa lokalnego, Wrocław, 2016.

³³ Tamże.



Legenda

- granice obszaru rewitalizacji
 - hexagony niezamieszkałe
 - poniżej 31 osób w hexagone
- Średnia liczba czynów karalnych nieletnich w hexagone**
- 1.10 - 2.00
 - 0.54 - 1.09
 - 0.22 - 0.53
 - 0.00 - 0.21
 - 0.00 - 0.05

Mapa 19. Przestrzenne natężenia zjawiska czynów karalnych nieletnich na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



6.2. Przestępstwa i wykroczenia

Średnia w heksagonach, gdzie odnotowano najwięcej przestępstw na terenie obszaru rewitalizacji wynosiła od 6,78 do 27,73, co znacznie przekracza średnią dla miasta (2,48). Dotyczyło to przede wszystkim obszarów obejmujących części ulic: POW, R. Mielczarskiego, 1 Maja, S. Okrzei, W. Łukasińskiego; Żabia, Mostowa; B. Limanowskiego; Armii Krajowej, S. Sławińskiego, 1 Maja, L. Waryńskiego (Mapa 20).





Legenda

- granice obszaru rewitalizacji
- nieogrodzony mezzamieszkałe
- poniżej 31 osób w heksagony

Srednia liczba przestępstw odnotowanych przez Policję w heksagonie

- 13,03 - 27,73
- 6,78 - 13,02
- 3,19 - 6,77
- 1,11 - 3,18
- 0,00 - 1,10

Mapa 20. Przestrzenne natężenia zjawiska liczby przestępstw odnotowanych przez Policję na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Komendy Powiatowej Policji w Żyrardowie, stan na 31.12.2016 r.

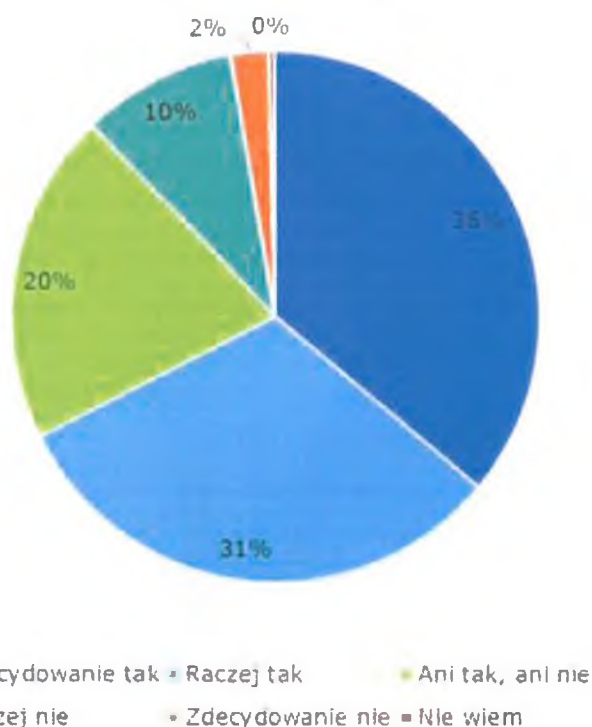


Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



O opinie w zakresie poziomu bezpieczeństwa, a więc także skali występowania zjawiska przestępczości, proszono mieszkańców obszaru rewitalizacji w badaniu PAPI. **67% z nich czuje się bezpiecznie na terenie objętym analizą** (Wykres 16).



Wykres 16. Czy czuje się Pan/Pani bezpiecznie w okolicy miejsca swojego zamieszkania

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (2148), listopad-grudzień 2018

O mniejszym poczuciu bezpieczeństwa niż w innych częściach obszaru mówili mieszkańcy ulic Ciasnej, Farbiarskiej, Mostowej, Wyspiańskiego, Żeromskiego, Polskiej Organizacji Wojskowej, Szulmana, Narutowicza, Staszica, Wyszyńskiego, Kościelnej, Kościuszki i Mireckiego (Mapa 21). W części pokrywa się to ze stwierdzonym natężeniem przestępstw i wykroczeń m.in. okolice Ciasne i Mostowej. W pozostałych przypadkach pomimo braku odnotowania szczególnego natężenia przestępstw w statystykach policji mieszkańcy odczuwają zagrożenie. Wynika to z faktu, że niskie poczucie bezpieczeństwa często związane jest z czynami nierejestrowanymi przez policję np. agresją bądź zaczepkami ze strony osób pod wpływem alkoholu oraz narkotyków.



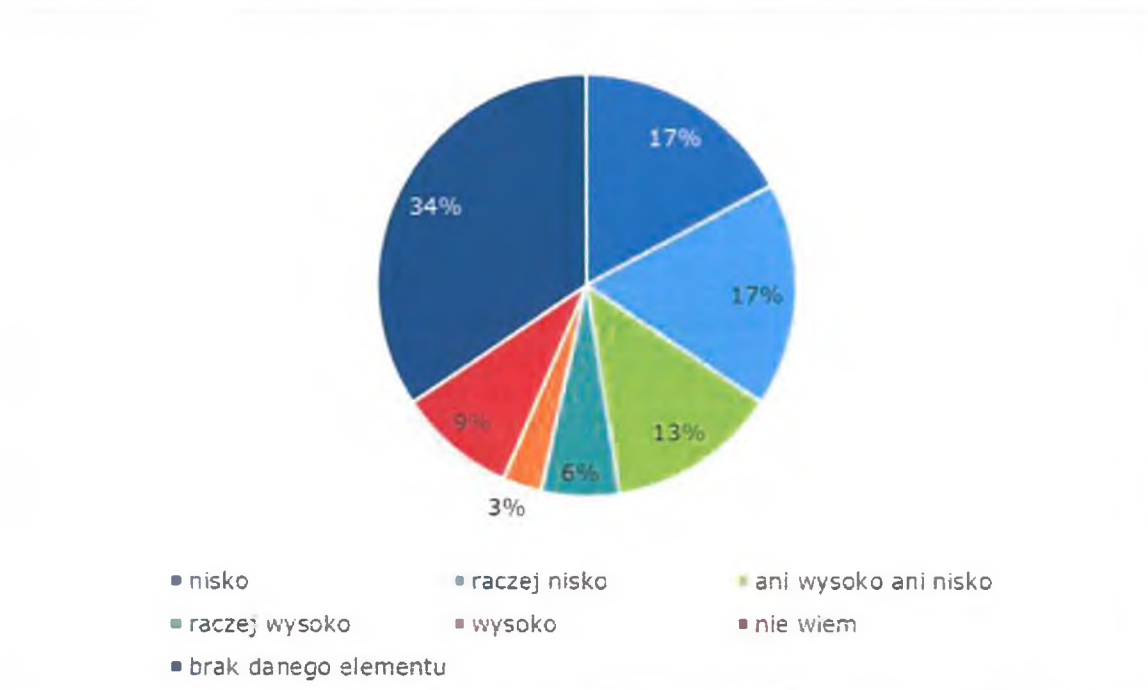
Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
- Deklarowane niższe poczucie bezpieczeństwa mieszkańców

Mapa 21. Poczucie bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 2148), listopad-grudzień 2018

Część respondentów zwracała uwagę na występowanie na obszarze rewitalizacji zdarzeń zakłócania porządku, szczególnie nocą, a także aktów wandalizmu. Być może częściowo odpowiedzialność za to ponosi niewystarczająca ilość i jakość monitoringu, na którą także zwracali uwagę respondenci badania kwestionariuszowego. **34% respondentów badania w pytaniu dotyczącym oceny monitoringu na podwórku wskazało, że w ich okolicy brakuje takiego elementu, kolejne 34% mieszkańców oceniło monitoring nisko lub raczej nisko i tylko 9% wydało pozytywną opinię (Wykres 17).**



Wykres 17. Odsetek odpowiedzi na pytanie: Jak oceniasz poszczególne elementy zagospodarowania przestrzeni międzyblokowych i podwórek? – ocena monitoringu

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (2148), listopad-grudzień 2018

Innym elementem, na który uwagę zwrócili uczestnicy jednego ze spacerów badawczych jest niewystarczające oświetlenie na obszarze rewitalizacji zarówno w kontekście ilości i rozmieszczenia latarni jak i samego światła – w dużej mierze zastosowane jest oświetlenie sodowe - w kolorze pomarańczowym, które powoduje gorszą widoczność, co przekłada się na mniejsze poczucie bezpieczeństwa. Uczestnicy Mobilnego Punktu Konsultacyjnego wskazali także, że w przestrzeni obszaru rewitalizacji nie widać patroli policji i straży miejskiej, problem jest szczególnie zauważalny wieczorem w okolicach ul. 1 Maja, przy ul. Waryńskiego.

Na poniższym wykresie (Wykres 18) przedstawiono również najczęściej padające w wywiadzie kwestionariuszowym przyczyny obniżonego poczucia bezpieczeństwa. Odpowiedzi na to pytanie udzieliły wyłącznie osoby, które wcześniej wskazały, że nie czują się w okolicy swojego miejsca zamieszkania bezpiecznie. **Głównie odpowiedzi dotyczyły agresji bądź zaczepki ze strony osób pod wpływem alkoholu oraz narkotyków – według 81% badanych, a także niszczenie mienia przez wandalów – 76% odpowiedzi. 58% respondentów zwracało uwagę na zaczepianie przez grupy**

agresywnej młodzieży, a 41% na występujące włamania i kradzieże. Według 41% respondentów przyczyną obniżonego poczucia bezpieczeństwa są występujące bójki i pobicia, natomiast według 15% - brawurowo jeżdżący kierowcy. Wśród innych powodów pojawił się problem związany z obecnością bezdomnych, słabo oświetlonymi ulicami i podwórkami, a także kwestia niszczenia cudzych samochodów.

Należy również wskazać, co wynika z przeprowadzonych wywiadów IDI oraz FGI z Policją, przedstawicielami Urzędu Miasta i PGM, że często na niskie **poczucie bezpieczeństwa całego bloku czy kamienicy ma wpływ jedna rodzina, która stanowi uciążliwe sąsiedztwo, zastrasza innych mieszkańców**. Istnieją też punkty na obszarze rewitalizacji, które generują występowanie zjawisk ograniczających poziom poczucia bezpieczeństwa – należy tutaj szczególnie zwrócić uwagę na **całodobowe sklepy monopolowe, w których najbliższym sąsiedztwie odnotowuje się największą liczbę aktów wandalizmu, rozbojów i zakłócania porządku publicznego**.



Wykres 18. Zjawiska obniżające poczucie bezpieczeństwa w miejscu swojego zamieszkania i jego najbliższej okolicy

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=254), listopad-grudzień 2018

Ekspertami w zakresie przestępczości i lokalnego poziomu bezpieczeństwa są przedstawiciele policji. Ich zdaniem na obszarze rewitalizacji, tak jak w całym mieście, występują zdarzenia tzw. **pospolite, związane z zakłóceniami porządku publicznego, których przyczyną jest łatwy dostęp do alkoholu, szczególnie w godzinach nocnych**. Dotyczy to szczególnie obszaru pozostającego w sąsiedztwie skrzyżowania ulic 1. Maja i Waryńskiego. To tam dochodzi do największej liczby zdarzeń. Na obszarze rewitalizacji występują też zdarzenia takie jak uszkodzenia mienia, rozboje czy włamania, ale nie jest ich dużo.

Badani wśród najważniejszych przyczyn przestępczości wskazują zubożenie (obejmujące nawet całe rodziny) znacznej części mieszkańców obszaru. Ubóstwo prowadzi do tego, że „tak jak kiedyś dziadek, tak i ojciec, a teraz syn są uzależnieni od systemu pomocy społecznej i potrafią łatwo przejść na drogę wykroczeń czy łamania

prawa". **Bezradność w codziennym życiu, warunkowana biedą, bezrobociem, niskim kapitałem społecznym, negatywnie wpływa na poziom bezpieczeństwa i z pewnością ma wpływ na występowanie niepożądanych czynów karalnych.**

Należy podkreślić, że przedstawiciele Policji wskazywali na stopniowo poprawiającą się sytuację w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa - liczba rejestrowanych przestępstw nie jest wysoka, nie odnotowuje się także ciężkich czynów jak morderstwa. **Odnotowywane zdarzenia mają charakter incydentalny i jak już wspomniano związane są z zakłócaniem porządku publicznego, wśród nich są także kradzieże.** Na poprawę sytuacji w tym zakresie, w opinii badanych, wpłynęły dwa czynniki. Po pierwsze „część osób, która miała problemy z prawem dorosła i się uspokoiła – założyła rodziny, skończyła z procederem przestępczym”. Po drugie „w ostatnim czasie na zmniejszenie liczby niepożądanych zdarzeń ma wpływ fakt, że duża część przestępców z Żyrardowa (także obszaru rewitalizacji) jest obecnie w areszcie” – jednak ich wyjście na wolność w większości przypadków wiąże się z dokonaniem kolejnych czynów karalnych, co jest odczuwalnym problemem.

Policja, poza pilnowaniem porządku, stara się prowadzić działania profilaktyczne i edukacyjne na rzecz ograniczenia poziomu przestępczości. Prowadzone głównie w szkołach, skierowane one są szczególnie do dzieci i młodzieży. W tym zakresie policja współpracuje z przedstawicielami szkół oraz Urzędu Miasta. Podejmowano także próby organizowania debat na temat bezpieczeństwa lokalnego, ale nie odnoszą one pożądanego rezultatu, jak mówią badani, właśnie ze względu na niską aktywność społeczną mieszkańców obszaru. Zdaniem respondentów wywiadów IDI i FGI kluczowa jest „praca u podstaw”, szczególnie z młodzieżą, aby nie poszła w ślady starszych pokoleń mieszkańców.

Ze względu na charakter najczęstszych zdarzeń karalnych należy wziąć pod uwagę możliwość wprowadzenia zakazu sprzedaży napojów alkoholowych w godzinach nocnych – na co pozwalają obecne przepisy prawne. Przedstawiciele policji uważają także, że szczególnie groźne może być tworzenie enklaw biedy, wykluczenia społecznego i należy tego unikać. **Nagromadzenie osób borykających się z problemami takimi jak przemoc, alkoholizm, bezrobocie, ubóstwo prowadzi do marginalizacji, nawarstwiania się negatywnych zjawisk.** W enklawach, gdzie nawarstwiają się problemy społeczne skuteczność działań policji jest mniejsza, co prowadzi do przestępczości, a w efekcie skutkuje niemożliwością zaspokojenia jednej z podstawowych potrzeb człowieka, jaką jest potrzeba bezpieczeństwa.

6.3. Przemoc w rodzinie

Przemoc domowa może być zarówno skutkiem, jak i przyczyną dysfunkcji w rodzinie. Stanowi przejaw poważnego zaburzenia w działaniu rodziny, która jest podstawową jednostką funkcjonowania społeczeństwa³⁴. To rodzina daje człowiekowi poczucie bezpieczeństwa i bezgranicznego zaufania, a uczucia i relacje panujące w domu rodzinnym mają nieodzowny wpływ na funkcjonowanie jednostki w przyszłości. Rodzina,

³⁴ Sierpowska I., Sytuacja socjalnoprawna rodziny a problem ubóstwa, Legnica 2017.



w której pojawiają się patologie i przemoc nie funkcjonuje właściwie, nie przygotowuje do życia w społeczeństwie³⁵. Przemoc domowa jest zjawiskiem negatywnym, szkodliwym społecznie. Jest to zjawisko, którego skalę zarówno na poziomie lokalnym, jak i ogólnokrajowym trudno wskazać. Istnieją liczne dane, ale wydaje się, że obrazują one jedynie szacunkową skalę występowania zjawiska, a liczba aktów i przypadków przemocy domowej może być niedoszacowana³⁶. **W wielu przypadkach przemocy domowej towarzyszy problem uzależnienia od alkoholu, środków odurzających.** Ponadto może wykazywać związek z takimi problemami, jak bezrobocie czy bezdomność³⁷.

Zjawisko przemocy w rodzinie w diagnozie zostało scharakteryzowane za pomocą wskaźnika liczby założonych „Niebieskich Kart”. Stwierdzono tam, że im wyższa liczba wskazanych procedur tym bardziej krytyczna sytuacja rodzin pod względem pojawiającej się w nich przemocy. W całym Żyrardowie w 2016 roku założono 46 „Niebieskich Kart”, w tym 22 dotyczą obszaru rewitalizacji, co oznacza, że **prawie połowa aktów związanych z przemocą w rodzinie miała miejsce na terenie obszaru rewitalizacji.**

O skalę zjawiska przemocy domowej na obszarze rewitalizacji zapytano jego mieszkańców, którzy stwierdzili (w 51%), że ta w badanym miejscu nie występuje. **Jednak 15% badanych oceniło, że natężenie tego problemu jest średnie, natomiast 3% wskazało na wysokie natężenie.** Stwierdziły to przede wszystkim osoby mieszkające w sąsiedztwie m.in. ulic Niepodległości, Chopina, Mostowej, Żabiej, Kilińskiego, Szpitalnej, Waryńskiego oraz Staszica, Ściegiennego i Waryńskiego. Badanie PAPI wskazało, że nieznacznie częściej na problem przemocy w rodzinie zwracały uwagę osoby w przedziałach wiekowych: 18-24 lata; 35-44 lata; pow. 65 r.ż. Biorąc pod uwagę wykształcenie to częściej na ten aspekt zwracają osoby z wykształceniem podstawowym i średnim, a także osoby, które zadeklarowały, że ich gospodarstwo domowe składa się z jednej bądź powyżej 4 osób.

Tabela 9. Średnia ocena występowania problemu przemocy w rodzinie na obszarze rewitalizacji (ocena w skali 1-4, gdzie 1-nie występuje, 4-wysokie)

1.	Przemoc w rodzinie	51%	25%	15%	3%	6%
----	--------------------	-----	-----	-----	----	----

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2144), listopad-grudzień 2018

Mimo stosunkowo nielicznych wskazań wśród badanych mieszkańców rewitalizacji **przemoc w rodzinie była tym zjawiskiem, które pojawiało się w wywiadach pogłębionych, szczególnie w odniesieniu do innych występujących na obszarze problemów takich jak alkoholizm, ubóstwo i dziedziczenie biedy, zaniedbania edukacyjno-wychowawcze.**

Przedstawiciele Policji wskazują, że zajścia przemocy domowej zdarzają się na obszarze rewitalizacji, jednak ich jeszcze większe nagromadzenie można wskazać w miejscu nieco

³⁵ Tamże.

³⁶ Tamże.

³⁷ Lipowska-Teutsch A., Rodzina a przemoc, Warszawa 1998, s.128.

oddalonym od obszaru rewitalizacji (osiedla z wielkiej płyty). Nie można jednak bagatelizować tego problemu, bo jak wskazują uczestnicy wywiadów IDI reprezentujących instytucje stanowiące wsparcie dla rodzin w trudnych sytuacjach to właśnie przemoc domowa jest czynnikiem inicjującym inne poważne dla instytucji rodziny konsekwencje. **Przemoc domowa jest jednym z głównych powodów odebrania dzieci rodzinie i ustanowienia dla nich pieczy zastępczej, na który wskazywali badani przedstawiciele Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie.** Co więcej **znaczny odsetek zgłaszających się do PCPR i poszukujących pomocy są właśnie „kobiety będące ofiarami przemocy domowej, dla których wyrwanie się z toksycznego otoczenia jest szczególnie trudne”.** Jednocześnie wskazane zostało, że **brakuje mieszkań dla samotnych matek, które stały się ofiarami agresji.** Kobiety zmagające się z problemami związanymi m.in. z przemocą w rodzinie mogą zgłosić się do poradnictwa rodzinnego, którego przedstawiciele mogą kontaktować matki z pedagogiem lub psychologiem. Zainteresowanie taką pomocą jest duże.

Również w opinii kuratora sądowego, z którym został przeprowadzony wywiad IDI to przemoc w rodzinie jest jednym z tych czynników, które warunkują interwencję w postaci ustanowienia dozoru kuratora sądowego. Działając na podstawie orzeczenia sądu stanowi on wsparcie dla rodziny o charakterze wychowawczo-resocjalizacyjnym, diagnostycznym, profilaktycznym i kontrolnym.

Warto również zaznaczyć, że przemoc domowa sporadycznie była wskazywana jako problem „sam w sobie”. Badani bardzo często podkreślali także kontekst, w jakim się pojawia. Ich zdaniem **przemoc domowa ma miejsce w tych rodzinach, w których występuje także problem alkoholizmu, dziedziczenia negatywnych wzorców rodzinnych i patologii.**

Podsumowując kwestie związane z bezpieczeństwem na obszarze rewitalizacji, należy zauważyć, że ogólnie większość mieszkańców czuje się bezpiecznie. Policja również zauważa poprawę w tym zakresie. Nie mniej jednak nadal występują czynniki negatywnie wpływające na poczucie bezpieczeństwa części mieszkańców takie jak:

- **Niewystarczający monitoring i oświetlenie (pod względem ilościowym i jakościowym).**
- **Agresja/zaczepekki przez osoby pod wpływem alkoholu i narkotyków.**
- **Akty wandalizmu.**

Przyczyn wykroczeń i przestępstw należy upatrywać m.in. w zubożeniu społeczeństwa oraz w łatwym dostępie do alkoholu. Przemoc domowa natomiast związana jest głównie z uzależnieniami (w szczególności alkoholizmem) oraz dziedziczeniem biedy i zaniechaniami edukacyjno-wychowawczymi. Ten problem jest najczęściej powodem do odbierania dzieci. **Przemoc domowa skutkuje również wysokim odsetkiem kobiet, w tym samotnych matek, które doznały agresji, zgłaszających się do PCPR.**

7. Sytuacja osób starszych na obszarze rewitalizacji

Jedną z grup narażonych na wykluczenie społeczne mieszkających na obszarze rewitalizacji są osoby starsze. Co prawda jak zostało wskazane w rozdz. 4 wskaźnik obciążenia demograficznego jest na podobnym poziomie jak średnia dla miasta, to zauważalne są problemy tej części mieszkańców. Jak zostało wskazane w rozdz. 5.4 osoby starsze w większym stopniu są zagrożone ubóstwem, ponadto wśród osób niepełnosprawnych przeważają osoby starsze (vide rozdz. 5.2).

Jednym z problemów istotnych dla seniorów są **niewystarczające usługi opiekuńcze**. Jak wskazał jeden z respondentów pracujących z tą grupą mieszkańców, kiedyś istniała możliwość skorzystania z pobytu dziennego przez osobę starszą w Domu Opieki, ale od kilku lat takiej możliwości już nie ma. Alternatywą jest Dom Seniora działający przy ul. 1 Maja, tam istnieje możliwość wykupienia 15 - dziennego pobytu (6 godzin dziennie), w ramach którego pacjent (osoba starsza) jest przywożony i odwożony do miejsca zamieszkania, otrzymuje obiad, korzysta z zajęć. Koszt takiego pobytu to ok. 900 zł, co dla wielu osób jest zbyt wysoką kwotą, szczególnie, że konieczne jest zapewnienie opieki przez drugą połowę miesiąca. **Brakuje miejsc, gdzie starsze osoby mogłyby spędzić czas z innymi osobami, porozmawiać, wspólne obejrzeć telewizję.** Jest to także istotne z punktu widzenia dzieci, które opiekują się rodzicami i jednocześnie pracują zawodowo. Czasem jedynym rozwiązaniem jest skorzystanie z oferty domu opieki, ale koszt tego typu placówek w Żyrardowie i okolicy jest zbyt wysoki, dlatego osoby często szukają możliwości znalezienia tańszych placówek zdecydowanie dalej. **Jest to również spowodowane tym, że na terenie Żyrardowa brakuje opiekunek np. PCK.**

Zdaniem przedstawicieli UTW, **problemem jest duża samotność seniorów.** Kolejny problem to **ubóstwo**, co potwierdzają także wyniki badania PAPI – wśród osób, które wskazały, że pieniędzy nie starczy im nawet na najpilniejsze potrzeby, największą grupę ponad 81% stanowią osoby powyżej 55 roku życia (Tabela 10).

Mam na tyle dużo pieniędzy, że nie muszę oszczędzać nawet na większe wydatki	0%	13%	13%	50%	19%	6%	0%
Pieniądzy starczy na wszystkie wydatki, a część mogę odłożyć	0%	5%	17%	32%	25%	13%	8%
Na co dzień pieniędzy starczy, ale nie stać mnie na większe wydatki	0%	5%	12%	21%	20%	18%	23%
Muszę odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniądze starczyło na życie	0%	6%	10%	14%	15%	27%	28%
Pieniądzy nie starczy nawet na najpilniejsze potrzeby	0%	0%	5%	5%	10%	61%	20%
Nie wiem/trudno powiedzieć	1%	14%	17%	18%	20%	13%	18%

Tabela 10. Odsetek mieszkańców w podziale na wiek w odniesieniu do oceny swojej sytuacji materialnej

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2147), listopad-grudzień 2018

Przedstawiciele UTW wskazali również na inne problemy takie jak: **ograniczenia ruchowe i występujące bariery architektoniczne**. Na występujące bariery architektoniczne i złe warunki mieszkaniowe, na które składa się m.in. brak schodów wskazało ok. ¼ respondentów badania PAPI w pytaniu dotyczącym najważniejszych wad mieszkania w obecnym miejscu (Wykres 19).



Wykres 19. Najważniejsze wady mieszkania w obecnym miejscu wg osób w wieku 55+³⁸

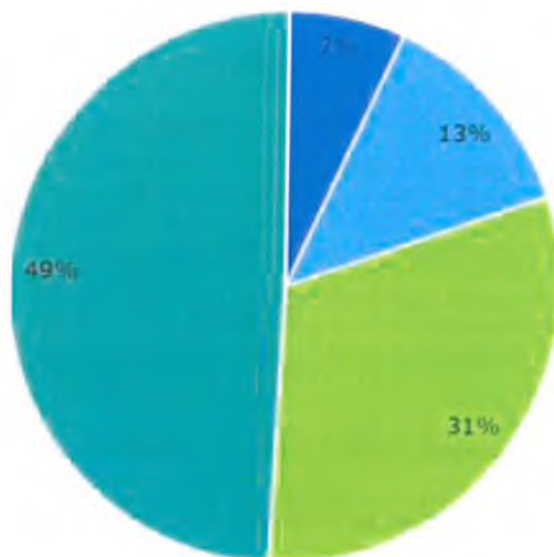
Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=844), listopad-grudzień 2018

Najgorsza sytuacja występuje, gdy wskazane problemy nakładają się u jednej osoby. Wtedy takie osoby są silnie wykluczone społecznie, nie dochodzi do nich żadna informacja, potrzebują pomocy, aby ktoś się nimi zajął czasami nawet udzielił wsparcia, porozmawiał, zabrał na odbywające się wydarzenia.

Pielęgniarka środowiskowa, z którą został przeprowadzony wywiad zwróciła również uwagę na fakt, że dla osób starszych samodzielnych i w dobrym stanie zdrowia, **brakuje zajęć np. gimnastyka, zajęć związanych ze zdrowym trybem życia, dietą odpowiednią dla ich wieku i schorzeń**. Ponadto osoby starsze bardzo często mają **problem z pozyskiwaniem informacji o wydarzeniach na terenie miasta**, potrzebują również miejsca, gdzie mogłyby za darmo korzystać z komputera. Prawie

³⁸ GUS przyjmuje, że osoby starsze to osoby pow. 60 roku życia, w metryczce ankiety PAPI został przyjęty podział na przedziały, w którym jednym z nich jest przedział wieku 55-64, dlatego tego w opracowaniu przyjmuje się, że osoby starsze to osoby pow. 55 roku życia.

połowa mieszkańców obszaru rewitalizacji w wieku pow. 55 roku, biorących udział w badaniu PAPI wskazała, że nie korzysta w wydarzeniach/imprezach organizowanych na terenie miasta (Wykres 20).



- Bardzo często (m.in. 1-2 razy w tygodniu)
- Często (min. 1 w miesiącu)
- Rzadko (raz na pół roku)
- Nie uczestniczę w tego typu wydarzeniach/imprezach

Wykres 20. Odsetek osób w wieku 55+ deklarujących uczestnictwo w wydarzeniach organizowanych na terenie miasta

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=844), listopad-grudzień 2018

Analiza powodów, dla których osoby starsze nie uczestniczą w życiu kulturalnym wskazuje, że najczęściej podawaną przeszkodą jest brak czasu, następnie zły stan zdrowia, a na trzecim miejscu brak środków finansowych. Dalej w kolejności jest brak wystarczająco atrakcyjnej oferty, brak informacji nt. organizowanych imprez (Wykres 21). Potwierdza to wskazania problemów przekazane przez respondentów wywiadów IDI i FGI.



Wykres 21. Powody niekorzystania z oferty wydarzeń organizowanych w mieście przez osoby w wieku 55+³⁹

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=844), listopad-grudzień 2018

Przedstawiciele Uniwersytetu Trzeciego Wieku stwierdzili, że seniorzy z innych osiedli, niż obszar rewitalizacji są bardziej aktywni. Na obszarze część seniorów jest bardzo uboga, nie bierze udziału w żadnych wydarzeniach. Seniorzy działający w UTW wskazują także na potrzebę rozwoju ich oferty, a także wspierania organizacji działających na rzecz osób starszych. Konieczne jest także podejmowanie starań, aby docierać do tych seniorów, którzy obecnie nie wychodzą z domu. **Ważne są też zajęcia międzypokoleniowe, seniorzy mają ogromną wiedzę, doświadczenie, mogą je przekazywać młodszemu pokoleniu.** Chcą czuć się potrzebni. Warto prowadzić warsztaty polegające na wymianie wiedzy między młodymi i starszymi.

Analizując problemy osób starszych uwagę należy zwrócić na następujące zagadnienia:

- niewystarczający poziom i dostępność do **usług opiekuńczych**, samotność,
- wysoki stopień **zagrożenia ubóstwem** osób starszych,
- występujące **bariery architektoniczne** (także we własnych mieszkaniach),
- **niski poziom uczestnictwa w życiu kulturalnym, niewystarczająca integracja międzypokoleniowa,**
- **niewystarczająca oferta** zajęć i miejsc spotkań dla seniorów,
- **niewystarczająca informacja** o planowanych wydarzeniach kulturalnych.

³⁹ Odsetek osób, które w pytaniu czy uczestniczą w wydarzeniach kulturalnych odpowiedziały: „rzadko (raz na pół roku)” i „nie uczestniczę w tego typu wydarzeniach/imprezach”. % nie sumują się do 100, gdyż w pytaniu możliwa była wielokrotna odpowiedź

8. Poziom edukacji oraz sytuacja dzieci i młodzieży na obszarze rewitalizacji

Zgodnie z zapisami Konstytucji RP, każdy człowiek, w tym obywatel RP ma prawo do nauki, przy czym nauka do 18 roku życia jest obowiązkowa i w szkołach publicznych bezpłatna⁴⁰. Prowadzenie edukacji publicznej jest niewątpliwie jednym z najważniejszych zadań samorządu gminnego. Zadanie to składa się na zapewnienie dzieciom odpowiedniej usługi edukacyjnej oraz sprawowanie nadzoru nad działalnością podległych szkół i placówek oświatowych. Gminy w ramach tego zadania prowadzą przedszkola, szkoły podstawowe oraz gimnazja. Lokalne usługi edukacyjne są ważnym elementem składowym oferowanych w gminie usług społecznych. Na jakość usług edukacyjnych składają się między innymi czynniki związane z jakością pracy szkoły oraz oferowanymi dodatkowymi zajęciami. Poziom edukacji oferowanej dzieciom i młodzieży w gminie ma zasadnicze znaczenie dla ich szans w przyszłości. Podniesienie jakości nauczania może te szanse zwiększyć, a także niwelować negatywne skutki innych niepożądanych zjawisk społecznych (np. biedy, zaniedbań opiekuńczo-wychowawczych).

Na terenie obszaru rewitalizacji działają trzy przedszkola publiczne:

- Miejskie Przedszkole Nr 5, ul. Leszno 19,
- Miejskie Przedszkole Nr 9, Plac Jana Pawła II 6 wraz z oddziałem przy ul. Waryńskiego 1,
- Miejskie Integracyjne Przedszkole Nr 10, ul. Przedszkolna 1.

oraz 3 zespoły szkół publicznych:

- Zespół Szkół Publicznych Nr 1, ul. Jasna 11,
- Zespół Szkół Publicznych Nr 2, ul. G. Narutowicza 35,
- Zespół Szkół Publicznych Nr 6, ul. J. Mireckiego 56.

W celu oceny poziomu edukacji na obszarze rewitalizacji, analizie poddane zostały wskaźniki dotyczące wyników egzaminu szóstoklasisty i gimnazjalnego, które zostały osiągnięte przez uczniów mieszkających na obszarze rewitalizacji.

Uczniowie szkół podstawowych zlokalizowanych na terenie obszaru rewitalizacji średnio, w 2016 r., osiągnęli gorsze wyniki niż średnio wszyscy uczniowie w Żyrardowie. Najniższe wyniki zarówno z części I (język polski i matematyka) jak i części II (języki obce) zostały osiągnięte przez uczniów Zespołu Szkół Publicznych nr 2. Wyniki uczniów z Zespołu Szkół nr 6 były najwyższe (Tabela 11).

Tabela 11. Wyniki egzaminu szóstoklasisty uczniów mieszkających na obszarze rewitalizacji w 2016 r.

ZSP 1	48,0	56,5

⁴⁰ Art. 70 ust. 2 Konstytucji RP.

ZSP 2	47,4	50,1
ZSP 6	64,3	69,5
Miasto Żyrardów	62,0	69,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Żyrardowa, stan na 31.12.2016 r.

W przypadku egzaminu gimnazjalnego należy zauważyć, że średnie wyniki w poszczególnych szkołach osiągane przez uczniów z obszaru są niższe niż średnia dla miasta, wyjątek stanowi egzamin gimnazjalny z matematyki w Zespole Szkół Publicznych nr 1. Najniższe wyniki spośród trzech szkół znajdujących się na obszarze rewitalizacji zostały osiągnięte przez uczniów Zespołu Szkół Publicznych Nr 2. Wartości dla uczniów z obszaru uczęszczających do dwóch pozostałych szkół w mniejszym stopniu odbiegają od średniej dla miasta (Tabela 12). Nie mniej jednak oznacza to, że to właśnie w tych placówkach powinny zostać wprowadzone dodatkowe działania pozwalające na wyrównanie szans uczniów.

Tabela 12. Wyniki egzaminu gimnazjalnego uczniów mieszkających na obszarze rewitalizacji w 2016 r.

ZSP 1	66,4	47,5	47,4
ZSP 2	49,9	27,8	37,0
ZSP 6	62,0	39,1	45,4
Miasto Żyrardów	68,4	45,5	50,8

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Żyrardowa, stan na 31.12.2016 r.

Analizie poddane zostały również informacje dotyczące promocji do następnej klasy oraz zaangażowania w zajęcia pozalekcyjne. Należy zauważyć, że odsetek uczniów szkół podstawowych nieotrzymujących promocji do następnej klasy w odniesieniu do liczby uczniów z obszaru rewitalizacji wyniósł 3%, ten sam wskaźnik w odniesieniu do wszystkich uczniów z miasta to 1%. W przypadku gimnazjów wartość dla obszaru rewitalizacji również przewyższa tę dla miasta (odpowiednio 5% i 3%), co więcej odsetek nieotrzymujących promocji jest jeszcze wyższy niż w przypadku uczniów szkół podstawowych. Uczniowie szkół podstawowych z obszaru rewitalizacji nieotrzymujący promocji stanowią 63% wszystkich uczniów nieotrzymujących promocji (przy czym odsetek uczniów szkół w odniesieniu do ogólnej liczby uczniów wynosi 25%), natomiast uczniowie szkół gimnazjalnych nieotrzymujący promocji stanowią 56% wszystkich uczniów gimnazjum w mieście (odsetek uczniów gimnazjów w odniesieniu do ogólnej liczby uczniów wynosi 32%). **Oznacza to, że pomimo faktu, iż uczniowie Zespołów Szkół Publicznych nr 1,2,6 nie stanowią większości uczniów w mieście, to liczba uczniów niepromowanych z tych placówek negatywnie wyróżnia się na tle Żyrardowa.** Odsetek uczniów mieszkających na obszarze rewitalizacji, zaangażowanych w zajęcia pozalekcyjne wyniósł 65%, przy średniej dla miasta 63%, co oznacza, że częściej uczestniczą w zajęciach dodatkowych. Jednocześnie należy zauważyć, że zajęcia pozalekcyjne dotyczą zarówno tych związanych z rozwijaniem swoich zainteresowań, jak



również zajęć wyrównawczych, dlatego też wysoka wartość wskaźnika może wynikać z konieczności wyrównywania poziomu wiedzy wśród uczniów.

Tabela 13. Liczba i odsetek uczniów nieotrzymujących promocji i zaangażowanych w zajęcia pozalekcyjne



Obszar rewitalizacji (ZSP 1,2,6)	22 (63%)	14 (56%)	597 (27%)	640	277
Miasto Żyrardów	35	25	2171	2569	876

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Żyrardowa, stan na 31.12.2016 r.

Mieszkańcy w badaniu PAPI również odnosili się do dostępnej sieci placówek edukacyjnych. Nisko ocenili ją mieszkańcy z terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie m.in. ulic Działkowej, Kamiennej, Leszno, Spokojnej, Środkowej oraz Chopina, Ciasnej, Farbiarskiej, Mostowej, Wierzbowej, Wyspiańskiego, Żabiej, Żeromskiego (Mapa 22).



Legenda

-  granica obszaru rewitalizacji
-  Niska ocena dostępności do placówek edukacyjnych

Mapa 22. Ocena dostępności do placówek edukacyjnych

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 2148), listopad-grudzień 2018

Przedstawiciele szkół, z którymi zostały przeprowadzone wywiady IDI i którzy wzięli udział w badaniu FGI, za najważniejsze problemy wśród uczniów, mające wpływ na osiągane wyniki w egzaminach, a także na promocję do kolejnych klas, wskazują następujące czynniki: mała motywacja do nauki, duże zagrożenie patologiami społecznymi, demoralizacja, małe zainteresowanie rodziców dziećmi (brak uczęszczania na zebrania i dni otwarte). **Szacują, że zaniedbania środowiskowe mogą dotyczyć nawet 30% uczniów na obszarze rewitalizacji. Występowanie tych problemów powiązane jest z sytuacją rodzinną, warunkami życia rodziny, występowaniem w niej uzależnień i innych patologii.**

Nowym zjawiskiem, na które uwagę zwrócili uczestnicy wywiadów IDI jest cyberprzemoc, co jest wyrazem konfliktów występujących między uczniami, jednak zdaniem badanych nie jest to zjawisko powszechne, a jedynie incydentalne.

Wśród uczniów z obszaru rewitalizacji zauważane są problemy dydaktyczne, co szczególnie widać m.in. w zakresie języków obcych. Rodzice nie władają tymi językami, nie umieją dzieciom pomóc. **Występują również problemy z przygotowaniem do lekcji, część rodziców nie pomaga dzieciom w nauce w domu, rodzice nie odczuwają takiej potrzeby wewnętrznej, żeby zainwestować w nich czy im pomóc, bo to dla nich mało istotny aspekt życia.** Rolą szkoły jest przekazywanie wiedzy, jednak przygotowanie się do sprawdzianów, odrobienie lekcji jest zadaniem uczniów, którzy czasem potrzebują wsparcia, jeśli nie radzą sobie z przyswojeniem materiału. Szkoły organizują zajęcia wyrównawcze, ale część z dzieci nie chce w nich uczestniczyć.

Zdarzają się też przypadki utraconych talentów – szkoła zauważa, że dziecko ma predyspozycje w jakimś kierunku, ale rodzice często nie mają ambicji bądź środków na to, żeby dziecko rozwijało swoje umiejętności.

W ostatnich latach problem opuszczania zajęć („wagarów”) stał się mniej istotny, jednak zauważalne są sytuacje w rodzinach wielodzietnych, gdy rodzice zwalniają dziecko z zajęć, aby mogło pomóc w opiece nad rodzeństwem. Część rodziców przekłada także na szkołę obowiązek wychowania dzieci i pomocy mu, jeśli nie radzi sobie w szkole (zdarzały się sytuacje, że rodzice mieli pretensje do szkoły, że dziecko nie zdało do następnej klasy).

Szkoły aktywnie włączają się w ochronę dzieci i młodzieży, dlatego jedną z form oferowanego wsparcia jest pomoc psychologiczno-pedagogiczna, w ramach której organizowane są zajęcia pozalekcyjne (m.in. zajęcia sportowe, z których uczniowie chętnie korzystają). Monitorowane są również zjawiska będące przejawami demoralizacji. Szkoły czasem współpracują z organizacjami pozarządowymi m. in. z ZHP czy WOŚP. W przypadku wystąpienia wyjątkowo trudnych problemów we współpracy z uczniem i jego rodziną przedstawiciele szkół włączają w działania pomocowe asystentów rodziny, kuratorów sądowych, pedagogów i psychologów szkolnych.

Dodatkowo na poprawę sytuacji uczniów wpływają niektóre pomocowe programy rządowe. „Dostrzegalna jest zmiana sytuacji rodzin po wprowadzeniu „Programu 500+” – dzieci mają nowe ubrania i buty, a darmowe podręczniki odciążąły budżety domowe”.



W celu ograniczenia negatywnych zjawisk społecznych powinno zostać wdrożonych więcej zajęć pozalekcyjnych dla młodzieży, dostosowanych do ich potrzeb, na różnym poziomie, tj.: artystycznych, sportowych, tanecznych, pro przedsiębiorczych – rozwijających różne zainteresowania. **Obserwacje uczestników IDI pokazują, że „uczniowie o małych możliwościach edukacyjnych chętnie uczestniczą w działaniach społecznych, kiedy zaangażuje się ich w działania nie do końca związane z nauką”.**

Badani wspominali także, że obecnie reprezentowane przez nich placówki uczestniczą w realizacji projektów „Szkoła bliżej nauki” oraz „Żyrardów stawia na edukację”, które nadzorowane są przez Miasto, finansowane były ze środków unijnych. Pierwszy z nich ma na celu stworzenie warunków dla nauczania z wykorzystaniem elementów metody badawczej⁴¹. Celem drugiego jest świadczenie usług edukacyjnych związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem warsztatów rozwijających postawy i umiejętności uniwersalne: kreatywność, innowacyjność, przedsiębiorczość⁴².

Pewne zapisy dotyczące działań na rzecz poprawy jakości usług edukacyjnych znajdują się w „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025”. Mówią o tym dwa cele operacyjne:

- Cel operacyjny nr 2. Stwarzanie warunków dla zapewnienia wysokiego poziomu edukacji na wszystkich szczeblach,
- Cel operacyjny nr 3. Wspieranie rodzin w samodzielnym wypełnianiu podstawowych funkcji.

W ramach wskazanych tu celów planuje się realizację m. in. następujących zadań: zwiększenie liczby miejsc w przedszkolach, poprawa warunków nauczania, poszerzenie oferty zajęć pozalekcyjnych, przygotowanie oferty zajęć edukacyjnych dla rodziców i opiekunów.

Na jakość świadczonych usług edukacyjnych wpływa także poziom oferowanych usług w ramach edukacji przedszkolnej. Przez przedstawicieli placówek oświatowych, z którymi został przeprowadzony wywiad IDI, **coraz częściej zauważanym problem wśród małych dzieci jest agresja**. To zjawisko może być skutkiem braku odpowiedniego wychowania i niewpajania dzieciom obowiązujących norm społecznych. Podobnie jak w szkołach, również w przedszkolach oferowane jest wsparcie dla tych rodzin, u których pojawiają się problemy opiekuńcze, wychowawcze, środowiskowe. Do form takiego wsparcia rozmówcy zaliczają funkcjonowanie poradni psychologiczno-pedagogicznych, realizację programów edukacyjnych i psychologicznych (np. programy plastyczne dla dzieci zdolnych, programy wyrównawcze, logopedyczne dla dzieci z problemami). Jednocześnie w przedszkolach nie zauważa się problemów społecznych, które pojawiają się wśród rodziców i dzieci w wieku szkolnym. Zauważalne jest zróżnicowanie w poziomie dochodów między rodzinami, jednak typowe przykłady ubóstwa są sporadyczne. Jednocześnie zauważalne jest w niektórych przypadkach niestosowanie się do zaleceń przedszkola, gdy placówka widzi potrzebę objęcia dziecka opieką poradni

⁴¹ <https://www.zyrardow.pl/5057,10-szkola-blizej-nauki>

⁴² <https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/publication/view/1145874>

psychologiczno-pedagogicznej. Rodzice często za wszystkie niedociągnięcia w zachowaniu, rozwoju dziecka obwiniają przedszkole, nie widzą w tym swojej winy.

Przedszkola na obszarze rewitalizacji współpracują z licznymi instytucjami, wśród których można wskazać m. in. Centrum Kultury, Muzeum Mazowsza Zachodniego, organizacje pozarządowe, policję i straż miejską.

Dzieci i młodzież z obszaru rewitalizacji są szczególnie ważne z punktu widzenia realizacji działań rewitalizacyjnych. Jak zauważono we wcześniejszych rozdziałach na obszarze zidentyfikowane zostały takie problemy jak bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych, dziedziczenie biedy i złych wzorców od rodziców, przenoszenie dzieci do pieczy zastępczej. W celu zmiany sytuacji mieszkańców obszaru rewitalizacji konieczne jest określenie problemów tej grupy społecznej i podjęcie działań wpływających na zmianę stylu życia i niepowielania negatywnych schematów zaobserwowanych w rodzinie.

Przedstawiciele szkół zwracają uwagę na fakt, że dzieci z obszaru rewitalizacji uczące się w ich szkołach są narażone na to, że zajmą miejsca swoich rodziców w strukturze społecznej. Część z nich odróżnia się od swoich rówieśników tym, że często są doświadczane przez życie i to wymaga od nich większej zaradności i samodzielności. Zdarza się, że to one muszą przejmować rolę rodziców, czego przykładem jest np. zabieranie obiadu ze stołówki dla rodzeństwa i rodziców, odbieranie rodzeństwa z przedszkola, szkoły.

Zauważaną sytuacją jest także, że dzieci przenoszą konflikty z podwórek, występujące pomiędzy rodzinami, między sąsiadami – np. na grunt szkoły i wówczas to te placówki stają się mediatorami w sprawach problemowych.

Jak zauważają uczestnicy wywiadów IDI i FGI, **dzieciom i młodzieży z obszaru rewitalizacji brakuje atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego po lekcjach, ten czas jest nierozdysponowany, dzieci i młodzież nudzi się, nie wie jak zająć czas.** Bardzo często jest także tak, że to podwórko wychowuje dzieci. Jednym z miejsc, gdzie dzieci z obszaru rewitalizacji mogą spędzać czas wolny jest świetlica środowiskowa przy ul. Waryńskiego 25, niemniej jednak z przekazanych informacji wynika, że uczęszcza do niej ok. 20 dzieci, natomiast potrzeby są znacznie większe. Potrzebna jest również oferta spędzania czasu wolnego związana z działalnością artystyczną (plastyczna, taneczna, itp.), sportową, nauczania języków obcych w przystępnych cenach, ale także na różnym poziomie wiedzy i umiejętności.

W niektórych placówkach jak np. Szkoła Podstawowa nr 2 pojawiają się problemy techniczne związane z możliwościami organizacji czasu wolnego np. problemy z podłączeniem internetu szczególnie w bibliotece, rozwiązanie tej trudności umożliwiłoby korzystanie z komputerów, materiałów multimedialnych dzieciom także po szkole. Oprócz typowych zajęć np. manualno-plastycznych, wyrównawczych, brakuje również zajęć, które uczyłyby poruszania się w świecie, zasad savoir-vivre'u itp.

Sama młodzież wskazuje, że na terenie obszaru rewitalizacji brakuje miejsca, gdzie można usiąść i porozmawiać, bez konieczności kupowania napojów bądź jedzenia. Takie miejsce mógłby się stać miejscem integracji mieszkańców w różnym wieku. Brakuje również miejsca, gdzie można byłoby wystąpić np. z koncertem (scena uliczna), czy też przestrzeni do graffiti, tak aby osoby, które są zainteresowane tą formą



sztuki mogły malować w specjalnych miejscach, a nie na blokach. Dla dzieci brakuje też miejsc do zabawy w zdegradowanych przestrzeniach międzyblokowych i podwórkach.

Podsumowując sytuację dzieci i młodzieży na obszarze rewitalizacji należy zauważyć, że uczniowie szkół podstawowych i gimnazjalnych zlokalizowanych na obszarze:

- osiągają **gorsze wyniki w nauce** niż ich rówieśnicy z innych części miasta,
- częściej niż uczniowie z pozostałej części miasta **opuszczają zajęcia szkolne**,
- często **nie mają wsparcia w rodzicach** związanego z pomocą w nauce, co prowadzi do ograniczonych możliwości rozwoju dzieci i młodzieży.

Zauważa się również wśród części uzdolnionych uczniów zaprzepaszczenie szansy na dalszy rozwój.

Na te czynniki wpływ mają zaniedbania środowiskowe (często wychowanie dzieci przez ulicę) **powiązane ze złą sytuacją rodzinną, nieodpowiednimi warunkami życia, występowaniem w rodzinie uzależnień i patologii.**

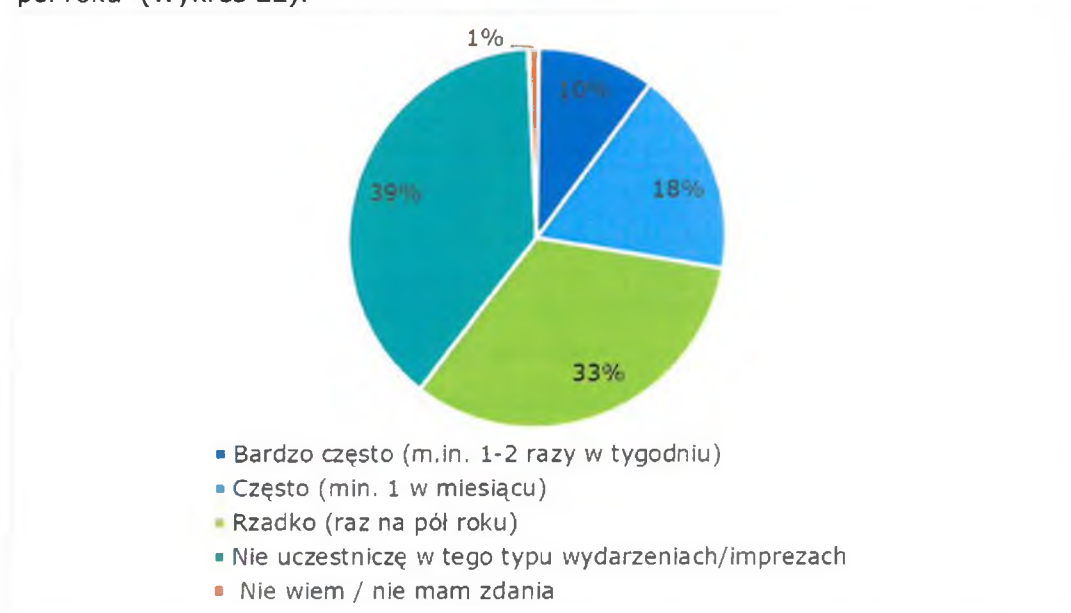
Dzieci i młodzież z obszaru rewitalizacji:

- narażona jest na **powielanie schematów** funkcjonujących w rodzinie, **brakuje im wzorców, które w przyszłości zachęciłyby do aktywnego poszukiwania pracy** i przystosowania do życia w społeczeństwie,
- **przenoszą konflikty** z podwórek, spory między rodzicami i sąsiadami do szkoły,
- **nie mają wystarczającej oferty i miejsc do spędzania czasu wolnego.**

9. Poziom kapitału społecznego i uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym

Kolejnym zbadanym elementem obrazującym stan sytuacji społecznej na obszarze rewitalizacji jest poziom kapitału społecznego i uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.

Pytania o aktywność społeczną i kulturalną zadano w badaniu PAPI. Uzyskane odpowiedzi zwracają uwagę na **znaczną bierność mieszkańców obszaru rewitalizacji** pod tym względem. Na badanym terenie największy odsetek respondentów (blisko 40%) wskazywał, że nie uczestniczy w wydarzeniach organizowanych w mieście. Jedynie co trzeci deklarował, że bierze udział w tego typu wydarzeniach bardzo rzadko tzn. raz na pół roku (Wykres 22).



Wykres 22. Odsetek odpowiedzi udzielonych na pytanie dotyczące uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych organizowanych na terenie miasta

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136), listopad-grudzień 2018

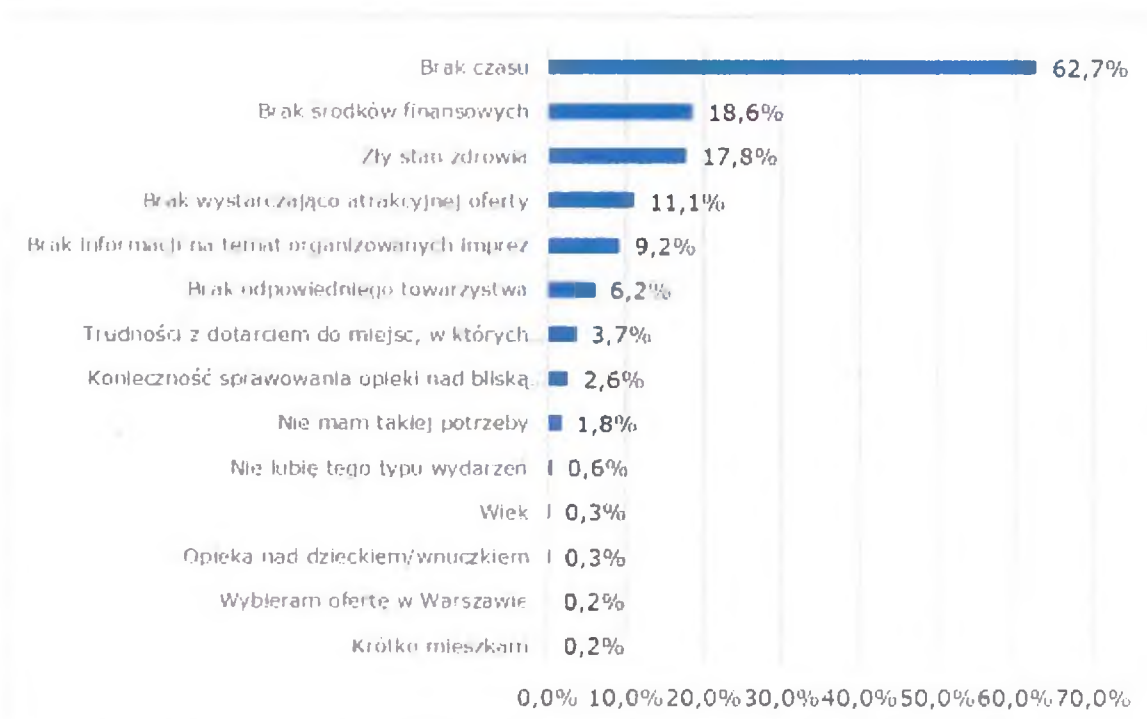
Częstotliwość uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych została skorelowana z osiąganym poziomem dochodów gospodarstwa domowego w przeliczeniu na 1 osobę. Z przeprowadzonej operacji wynika, że osoby uboższe (o dochodach poniżej 500 zł) **rzadziej uczestniczą w wydarzeniach kulturalnych** (Tabela 14). Osoby o niskich dochodach to w przeważającej większości bezrobotni, osoby starsze (emeryci), osoby nieaktywne zawodowo - to oni w znacznej części izolują się od lokalnego życia społecznego i kulturalnego. Przy czym należy podkreślić, że w mieście realizowana jest także oferta bezpłatnych, otwartych wydarzeń kulturalnych, co sugeruje, że niepotrzebne są dodatkowe środki finansowe, aby aktywnie w nich uczestniczyć. Analogicznie najczęściej z oferty kulturalnej korzystają osoby o najwyższych dochodach prowadzący własną działalność gospodarczą bądź zatrudnieni na umowę.

Tabela 14. Uczestnictwo w wydarzeniach kulturalnych w zależności od osiągniętych dochodów

Poniżej 500 zł	0%	6%	15%	78%	0%
500-1000 zł	4%	19%	36%	41%	0%
1001-1500 zł	13%	21%	33%	33%	0%
1501-2000 zł	20%	26%	28%	25%	1%
Powyżej 2000 zł	20%	9%	40%	28%	3%
Odmowa udzielenia odpowiedzi	6%	15%	33%	44%	1%

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136), listopad-grudzień 2018

Z uwagi na stosunkowo niski poziom uczestnictwa respondentów w lokalnym życiu kulturalnym starano się poznać powody tej sytuacji. Najczęściej wymienianym był brak czasu, następnie brak środków finansowych. Brak wystarczającej oferty wskazany został przez co dziesiątego respondenta. Wśród innych powodów wskazywano także, że badani nie mają potrzeby korzystania z badanej oferty lub nie jest ona dla nich interesująca (Wykres 23).



Wykres 23. Powody nie uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych⁴³

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=1526)

⁴³ Pytanie wielokrotnego wyboru, odpowiedzi nie sumują się do 100%; zadane zostało tylko tym osobom, które wskazały, że rzadko bądź w ogóle nie uczestniczą w wydarzeniach kulturalnych

Analizując powody nie uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych należy zauważyć, że najczęściej wskazany brak czasu dotyczy wszystkich grup wiekowych. Różnice pojawiają się przy kolejnych powodach. Dla osób młodych do 24 roku życia kolejną przeszkodą w uczestniczeniu w życiu kulturalnym jest nieatrakcyjna oferta. Osoby w przedziale wiekowym 25-54 jako kolejny powód podają brak środków finansowych, natomiast mieszkańcy powyżej 55 roku życia zły stan zdrowia.

Tabela 15. Powody nie uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych w podziale na grupy wiekowe

18-24 lata	32%	60%	30%	40%	22%	24%	21%	22%	
25-34	33%	85%	28%	30%	20%	21%	20%	22%	
35-44	30%	83%	18%	19%	14%	17%	16%	15%	
45-54	27%	82%	19%	19%	13%	18%	22%	15%	
55-64	27%	60%	16%	17%	13%	15%	28%	12%	
powyżej 65 lat	28%	49%	17%	15%	18%	15%	51%	13%	

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=1526)

Problemem może być także oferta, a szczególnie jej cykliczność, która zdaniem badanych wydaje się być skorelowana z polityką i cyklem wyborczym. Rozmówcy wywiadów IDI zauważają również, że część mieszkańców korzysta z wydarzeń, jeśli może w zamian coś otrzymać.

Należy również zwrócić uwagę na pewne **ograniczenia związane z kwestiami technicznymi i organizacyjnymi instytucji kultury, które utrudniają rozwijanie oferty kulturalnej**. Przykładem jest sam budynek CK, który jest zabytkiem i jego funkcjonalność nie pozwala sprostać możliwościom oferty. Oferta mogłaby być również organizowana na zewnątrz budynku np. organizacja sceny letniej, jednak teren ten jest zdegradowany.

Sami mieszkańcy obszaru rewitalizacji w czasie trwania jednego z Mobilnych Punktów Konsultacyjnych wskazali, że **oferta spędzania czasu wolnego, szczególnie dla nastolatków i seniorów jest niedostateczna**. Wśród pomysłów dotyczących uatrakcyjnienia oferowanych dotychczas wydarzeń, działań wymieniano warsztaty m.in. rękodzielnicze, kino studyjne, zajęcia gimnastyczne dla seniorów. **Dodatkowo proponowano także uatrakcyjnienie oferty Centrum Kultury, tak by można było uczestniczyć w wydarzeniach, zajęciach przez całe rodziny**. Wskazywano również na potrzebę lokalizowania dodatkowych miejsc świadczących usługi kulturalne na obszarze rewitalizacji – poza jego centralną częścią, tak by osoby mające problem z poruszaniem się miały możliwość dotarcia.

Nieodłącznym elementem społeczeństwa obywatelskiego jest dobrowolne współdziałanie na rzecz poprawy dobrobytu, osiągania wspólnych celów, w drodze zrzeszania się społeczności. O niskim zaangażowaniu mieszkańców obszaru rewitalizacji w działania na rzecz wspólnoty świadczy także fakt, że **tylko 1% badanych deklaruowało aktywność na rzecz organizacji pozarządowych**. Jest to wyrazem bardzo niskiego poziomu kapitału społecznego. Podkreślają to także deklaracje, że **tylko około 2% respondentów korzysta z oferty świadczonej przez organizacje pozarządowe, przy czym część z nich nie potrafi podać nazwy organizacji, z oferty której korzysta**⁴⁴.

Zaangażowanie społeczne może być również mierzone chęcią współpracy przy działaniach rewitalizacyjnych. W przypadku analizowanego obszaru 76% badanych udzieliło **odpowiedzi negatywnej**, nie chcąc włączyć się w działania naprawcze.

Na brak aktywności w życiu społecznym i kulturalnym wskazywali badani w wywiadach pogłębionych. **Bierność mieszkańców obszaru rewitalizacji wynika z faktu, że „nie czują oni, że ta przestrzeń „należy” do nich, a więc nie są za nią współodpowiedzialni”**. Winna temu może być także wyraźna stygmatyzacja (części) mieszkańców obszaru rewitalizacji. Ludność mieszkająca w sąsiedztwie obszaru rewitalizacji nie chce się integrować z uwagi na niskie poczucie bezpieczeństwa, a to z kolei powoduje izolację mieszkańców obszaru, którzy funkcjonują we własnej enklawie podobnych sobie ludzi. Brak współodpowiedzialności oznacza jednocześnie brak poczucia

⁴⁴ Szczegółowa charakterystyka organizacji pozarządowych działających na obszarze rewitalizacji znajduje się w dokumencie: *Diagnoza ekonomii społecznej dla obszaru rewitalizacji w Żyrardowie*

przynależności do tego miejsca, niewykształcona została w tożsamość lokalna wśród mieszkańców, brakuje także budowania tej tożsamości wśród osób młodych.

Jednocześnie brakuje miejsc, gdzie mieszkańcy mogliby się spotkać i z którymi mogliby się utożsamiać. Należy zauważyć, że w ludziach jest potrzeba posiadania własnej przestrzeni czego są dowodem małe ogródki przed kamienicami, w którym stoją stoły, rozrzucone są dziecięce zabawki. Jest to szczególnie widoczne w ciepłych miesiącach, kiedy można zaobserwować mieszkańców korzystających ze swoich mikroprzestrzeni. **Brakuje również liderów i animatorów, którzy wspólnie z mieszkańcami pracowaliby na podwórkach.**

Istotne znaczenie w kontekście kapitału społecznego mają również relacje sąsiedzkie. „W dobie globalizacji, powszechnego poczucia zagrożenia, procesów marginalizacji czy społecznego wykluczenia, wydaje się, że sąsiedztwo, może stanowić swoistą alternatywę, „oazę” szczególnie dla tych, którzy nie mają dostępu do szerszych sieci społecznych”⁴⁵. Respondentów w badaniu PAPI w poszczególnych kwartałach zapytano o relacje z sąsiadami. **Blisko dwie trzecie (59%) wszystkich badanych wskazało na odpowiedź „kiedy się spotykamy to mówimy sobie „dzień dobry”, ale nic więcej”.** Drugą co do liczby wskazań (21%) była odpowiedź „świadczymy sobie drobne przysługi (pomoc w zakupach, opieka nad dziećmi)”.




Ogólnie można stwierdzić, że relacje sąsiedzkie badanych są poprawne, ponieważ odpowiedzi wskazujące na brak kontaktu lub występowanie konfliktów były jednostkowe, a liczba ich wskazań nie była wyjątkowo wysoka (13%). Najlepsze relacje sąsiedzkie mają mieszkańcy m.in. przy ulicach Działkowej, Kamiennej, Leszno, Miodowej, Pięknej, Wiejskiej - to tam badani w najwyższym odsetku na tle innych jednostek wskazywali na odpowiedzi „bywamy u siebie na uroczystościach rodzinnych” (20%) i „świadczymy sobie drobne przysługi” (69%). Jest to obszar w dużej mierze osiedla domków jednorodzinnych. Na drugim krańcu można wskazać jednostkę objętą ulicami: Jasna, J. Kilińskiego, Strażacka, Szpitalna i L. Waryńskiego, w której relacje sąsiedzkie są najmniej korzystne. Mieszkańcy w obrębie tych ulic wskazywali na odpowiedzi świadczące o tym, że sąsiedzi ze sobą nie rozmawiają lub o tym, że pozostają oni w konflikcie z sąsiadami (Mapa 23).

⁴⁵ Bujwicka A., *Typy wielkomiejskiego sąsiedztwa wyobrażone a praktykowane stosunki sąsiedzkie mieszkańców Łodzi*, Folia Sociologica 36, Łódź, 2011, s. 101-110.





Legenda

-  granica obszaru rewitalizacji
-  Niski poziom oceny relacji sąsiedzkich
-  Wysoki poziom oceny relacji sąsiedzkich

Mapa 23. Ocena relacji sąsiedzkich

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n = 2148), listopad-grudzień 2018

Deficyty w zakresie kapitału społecznego wyrażają się niskim poziomem aktywności społecznej i kulturalnej lokalnej społeczności. W dobie przemian społeczno-gospodarczych wynikających z globalizacji, z przemian społeczeństwa opartego na wiedzy, gdzie tzw. miękkie czynniki zaczynają być szczególnie istotne, bierność mieszkańców utrudnia budowanie celów wspólnych dla całej społeczności⁴⁶. Niski kapitał społeczny dekonstruuje ideę społeczeństwa obywatelskiego. Wyzwaniem dla lokalnych władz staje się aktywizacja lokalnej społeczności do współdziałania. „Aktywizacja jako działanie socjalno-wychowawcze ma w istocie prowadzić do podniesienia poziomu aktywności osób zmarginalizowanych, zwiększenia ich udziału w życiu społecznym, również poprzez intencjonalne wywoływanie zmian w postawach, poglądach, wzorach, stylach i sposobie życia tych grup społecznych”⁴⁷.

W tym miejscu nie można nie wspomnieć o hierarchii potrzeb ludności. Do podstawowych należy zaliczyć potrzeby wynikające z konieczności oddychania, jedzenia, snu, rozmnażania i potrzeby fizjologiczne, dalej wskazuje się potrzeby bezpieczeństwa, przynależności, uznania i samorealizacji⁴⁸. Niezaspokojenie potrzeb podstawowych uniemożliwia zaspokojenie potrzeb wyższego rzędu. **Zdiagnozowane problemy związane z bezrobociem, ubóstwem, brakiem poczucia bezpieczeństwa, spowodowane niezaspokojeniem potrzeb podstawowych, wpływają negatywnie na możliwość zaspokojenia innych potrzeb np. przynależności czy samorealizacji, co u badanych na obszarze rewitalizacji objawił się niską aktywnością społeczną i kulturalną.** Znaczna część mieszkającej tam ludności skupia się na tzw. „wiązaniu końca z końcem” i zaspokojeniem codziennych potrzeb, przez co ich mobilizacja i potrzeba integracji z lokalną społecznością jest stosunkowo niewielka⁴⁹. Wydaje się, że zminimalizowanie skali problemów ubóstwa, bezrobocia może dodatnio wpłynąć na stan lokalnego kapitału społecznego.

W tym kontekście warto również zwrócić uwagę na fakt, że **jedną z najczęściej wskazywanych wad mieszkania na obszarze rewitalizacji są według ich mieszkańców złe warunki lokalowe.** Ponad ¼ respondentów badania PAPI podała właśnie ten czynnik. Złe warunki lokalowe dla mieszkańców wynikają m.in. z braku remontów budynków, braku wyposażania mieszkań w podstawowe udogodnienia jak toaleta, braku podłączenia do centralnego ogrzewania, mały metraż mieszkania, gryzonie, wilgoć w mieszkaniach, brak dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych. **Znaczną część zasobu komunalnego stanowią obiekty zabytkowe, co dla przeciętnego mieszkańca stanowi większy problem niż zaletę.** Z tego względu, że dokonanie jakichkolwiek zmian, remontów wiąże się z jednej strony z uzyskaniem zgody konserwatora, a z drugiej z dodatkowymi kosztami np. wymiany okien, ogrzewania. **W trudnej sytuacji są szczególnie osoby starsze, niepełnosprawne i opiekunowie osób niepełnosprawnych,** którzy na co dzień mają do czynienia z

⁴⁶ Będzik B., Deficyt kapitału społecznego zwiastunem nadchodzących kłopotów, Oeconomia, Szczecin, 2010, st. 15-21.

⁴⁷ Kantowicz E., Elementy teorii i praktyki pracy socjalnej, Olsztyn 2001, s. 130-133.

⁴⁸ Ziółkowski M., Kapitały społeczny, kulturowy i materialny i ich wzajemne konwersje we współczesnym społeczeństwie polskim, Studia edukacyjne nr 22, Poznań, 2012.

⁴⁹ Tamże.



problemami związanymi z pokonywaniem schodów, noszeniem węgla do palenia w piecach itp.

Pomimo, że stan techniczny lokali nie jest czynnikiem analizy społecznej obszaru rewitalizacji, a szczegółowy opis tej kwestii został przedstawiony w *Pogłębionej diagnozie technicznej i zabytkoznawczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa* ważne jest zasygnalizowanie tego problemu w diagnozie społecznej. To w jakich warunkach mieszkają osoby z obszaru rewitalizacji bezpośrednio przekłada się na inne elementy ich funkcjonowania w społeczeństwie.

Kolejną kwestią negatywnie wpływającą na chęć angażowania się mieszkańców w życie społeczne jest zaniedbana okolica, niesprzyjająca tworzeniu więzi – zaścianek, brak zagospodarowania przestrzeni, zanieczyszczenie powietrza powodowane głównie paleniem w piecach nieodpowiednimi materiałami. Kwestie związane z zagospodarowaniem przestrzeni zostały uszczegółowione w *Pogłębionej diagnozie sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa*.

Brak odpowiednich warunków do życia często pogłębia poczucie bezradności i marazmu. Wpływa także na poczucie własnej wartości i godności. Degradacja substancji mieszkaniowej i przestrzeni sprzyja poczuciu bezkarności w kontekście nieszanowania przestrzeni wspólnej i dalszego jej niszczenia.

Wśród części mieszkańców nie ma poczucia, że miejsce, w których mieszkają i ich okolica należy do nich, że są współodpowiedzialni za to, co dzieje się w ich otoczeniu. Przez to, że standard mieszkań jest w wielu przypadkach niezadawalający, to **nie potrafią też docenić przestrzeni, w której żyją, jej walorów historycznych i kulturowych. Mieszkańcy nie czują, że są gospodarzami tego miejsca.** Ponadto jak zauważono podczas spacerów badawczych dotyczących zagospodarowania podwórek mieszkańcy byli bardzo zaskoczeni faktem pytania ich o zdanie na temat przestrzeni, w której żyją, kilku badanych wyraziło niechęć do odpowiadania na kolejne pytania, ponieważ brali już udział w konsultacjach społecznych, z których, jak twierdzili, nic nie wyniknęło. Mieszkańcy mają poczucie braku zainteresowania ich problemami, co przekłada się na brak zaufania do władz miejskich i jednostek organizacyjnych miasta, a także na udział w organizowanych konsultacjach społecznych.

Jak wskazali przedstawiciele instytucji kultury, organizowane wydarzenia (koncert, wystawa, pokaz) w zaniedbanych, „niczych” przestrzeniach mogłyby zachęcić mieszkańców do zaangażowania do dbania o wspólne dobro.

Wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji zauważalny jest **niski stopień uczestnictwa w życiu kulturalnym**.

- Powodem tej sytuacji jest zazwyczaj: **brak czasu, niewystarczające środki finansowe, niedostosowanie oferty do zainteresowań mieszkańców**. Jednocześnie **brakuje atrakcyjnej oferty** dla różnych grup społecznych, co jest spowodowane m.in. trudnościami technicznymi i organizacyjnymi instytucji kultury prowadzących taką działalność.
- **Niewielki odsetek mieszkańców jest zaangażowany w działalność organizacji pozarządowych**, jak również w korzystanie z oferty tych podmiotów.
- **Brakuje wśród mieszkańców współodpowiedzialności za przestrzeń** i jednocześnie nie ma miejsc na terenie obszaru, z którymi mieszkańcy mogliby się utożsamiać i budować wspólnotę, a należy zauważyć, że relacje sąsiedzkie na tym terenie są raczej dobre. Brak miejsc do wspólnych spotkań ogranicza także integrację międzypokoleniową.
- **Niedocenie przez część mieszkańców walorów historycznych i kulturowych miejsca, w którym żyją**. Przyczyną tego zjawiska są zarówno złe warunki lokalowe, w których żyją, jak i brak edukacji pokazującej wagę tego obszaru w rozwoju miasta. W dalszej perspektywie prowadzi to do degradacji zabytkowej przestrzeni i zabudowań.
- **Brakuje na obszarze rewitalizacji liderów i animatorów**, którzy pracowaliby nie tylko z dziećmi, ale także ze wszystkimi mieszkańcami obszaru.
- Z niskim kapitałem społecznym wiąże się także **niski poziom zaufania do władz publicznych i służb miejskich**.

10.

11. Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów

Przeprowadzona diagnoza pozwoliła na wskazanie głównych grup społecznych istotnych z punktu widzenia prowadzenia procesu rewitalizacji. To właśnie wśród tych grup interesariuszy zidentyfikowane zostały główne problemy obszaru rewitalizacji. Te trudności, bariery w rozwoju społeczności obszaru rewitalizacji zająają się, łączą w ciągi przyczynowo-skutkowe i utrwalają na przestrzeni czasu.

Wyodrębnione grupy zostały podzielone na następujące kategorie:

- rodziny wymagające wsparcia (niepełne i wielodzietne),
- dzieci i młodzież,
- mieszkańcy obiektów zabytkowych,
- osoby zagrożone wykluczeniem społecznym:
 - osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy,
 - osoby wymagające opieki: starsze i niepełnosprawne.

Problemy powielają się i przenikają między poszczególnymi grupami, co prowadzi także do ich utrwalania wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji. Biorąc pod uwagę problemy zidentyfikowane na etapie wyznaczenia obszaru rewitalizacji oraz przeprowadzoną pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji można wskazać cztery główne obszary problemowe (Rysunek 1):

1) Pierwszy z nich został określony jako **kryzys wartości w rodzinie** (1⁵⁰). Jednym z najistotniejszych problemów wynikających z diagnozy wyznaczającej obszar rewitalizacji jest dziedziczenie biedy i problemów społecznych (uzależnienie od pomocy społecznej) (2) – są to problemy przenoszone w rodzinie i ich powielanie należy upatrywać w dysfunkcjach, jakie obserwowane są w rodzinach, dlatego też pierwsze dwie grupy adresatów działań rewitalizacyjnych to rodziny wymagające wsparcia oraz dzieci i młodzież, które powielają negatywne wzorce przenoszone przez rodziców.

- **Rodziny wymagające wsparcia** – wśród części rodzin zauważalna jest niewydolność wychowawcza (3), brak umiejętności efektywnego gospodarowania środkami (4), uzależnienia od wsparcia socjalnego (2). Są to przeważnie rodziny wielodzietne lub niepełne, zagrożone ubóstwem (5), w których pojawia się przemoc domowa (6), alkoholizmem (7), egzystujące często w złych warunkach mieszkaniowych (8). Występujące w tych rodzinach zachowania patologiczne są efektem frustracji (9) wynikającej ze złych warunków życia, braku umiejętności znalezienia godziwej pracy (10) z czym wiąże się brak możliwości zapewnienia

⁵⁰ Poszczególne problemy zostały oznaczone na rysunku 2.

odpowiedniego poziomu życia własnej rodziny. W efekcie zachodzącej niewydolności opiekuńczo-wychowawczej obserwuje się niskie wyniki w nauce (11), a także zaniedbania środowiskowe powodujące, że dzieci w większym stopniu wychowuje ulica, a nie rodzina (12). To z kolei przekłada się na występowanie zachowań agresywnych w szkołach i liczne problemy wychowawcze (14). Duża liczba dzieci z obszaru rewitalizacji ma ograniczone możliwości rozwoju (15), czerpania dobrych wzorców, przez co nie wykorzystuje się ich talentów (16), w dłuższej perspektywie są zagrożeni marginalizacją społeczną i dalszym egzystowaniem w podobnych uwarunkowaniach. Jednocześnie należy zauważyć, że system wsparcia dla rodzin jest także niewystarczający, brakuje asystentów rodziny, warsztatów z psychologiem czy terapeutą dla rodzin (17).

Z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego całego miasta powielanie przez kolejne pokolenia zachowań grozących wykluczeniem społecznym jest zmarnowaniem szansy i impulsów rozwojowych. To rolą kolejnych pokoleń wchodzących w dorosłe życie, na rynek pracy będzie inicjowanie dalszego rozwoju miasta idącego w parze z rozwojem osobistym i zawodowym tych młodych ludzi. W efekcie zachodzącej degradacji wartości rodziny ograniczone jest także wsparcie dla osób starszych, którzy potrzebują opieki w dniu codziennym.

- **Dzieci i młodzież** – jest to jedna z najistotniejszych grup ze względu na ich potencjał i energię do działania, z faktu, że młodzi ludzie są w największym stopniu podatni na zmiany i wykształcenie u nich odpowiednich postaw, nawyków, wskazanie perspektyw i różnych możliwości działania może przyczynić się do zerwania z dotychczas powielanymi negatywnymi schematami. Co więcej przyszłość miasta zależy w dużej mierze od postaw młodych, wykształconych, kreatywnych i przedsiębiorczych osób. Kreowanie postaw obywatelskich, życiowej zaradności i odpowiedzialności za najbliższe otoczenie przyniesie w przyszłości wymierne korzyści dla obszaru rewitalizacji, całego miasta Żyrardowa i jego społeczeństwa. W obecnej chwili ograniczona oferta dla dzieci i młodzieży (dostępna cenowo, odpowiadająca zróżnicowanym potrzebom osób młodych) (18) przekłada się na niski poziom uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym (19). Te kwestie są również wynikiem kolejnego głównego problemu jakim jest niski poziom kapitału społecznego.

- 2) Niski poziom kapitału społecznego (20)** – niski poziom kapitału społecznego przejawia się we wspomnianym już wcześniej niskim stopniu uczestnictwa w życiu kulturalnym i społecznym, co przekłada się m.in. na niewielki udział w konsultacjach społecznych organizowanych w mieście (21). Na ten aspekt wpływają także czynniki powiązane z wcześniej opisywanymi problemami – niewydolność wychowawcza rodziców skutkuje także brakiem przekazywania postaw obywatelskich (22), co również wpływa na obniżenie kapitału społecznego wśród mieszkańców. To z kolei powoduje, że część mieszkańców nie utożsamia się z miejscem, w którym żyje (23), co negatywnie wpływa na chęć brania odpowiedzialności za wspólną przestrzeń. Z tą kwestią wiąże się także brak miejsc, które sprzyjałyby wytwarzaniu tego kapitału, brakuje miejsc spotkań i integracji (24), a także ograniczone są działania związane z tworzeniem więzi międzypokoleniowych (25).



3) Wykluczenie osób starszych i niepełnosprawnych (26) – jak zostało wskazane w rozdz. 5 jednymi z głównych powodów korzystania z pomocy społecznej jest niepełnosprawność i ubóstwo, na które narażone poza rodzinami wielodzietnymi są **osoby starsze i niepełnosprawne**. Dlatego też tę grupę wyróżniono jako adresatów działań rewitalizacyjnych. Czynniki, które wpływają na tę sytuację to m.in. niewystarczający poziom usług opiekuńczych świadczonych na terenie miasta (27), samotność – brak wsparcia ze strony rodziny (28), niskie dochody prowadzące do zadłużeń (35) a nawet do ubóstwa (5), ale także do uzależnienia od pomocy społecznej (6), jak również uzależnień np. od alkoholu (7). W ramach prowadzonej diagnozy zwrócono również uwagę na niewystarczające wsparcie dla młodych osób bezrobotnych, które mogłyby podjąć pracę (29).

Do tej grupy osób często nie dociera informacja dotycząca oferty miejskiej – szczególnie tej dotyczącej możliwego wsparcia i dostępnej pomocy (30). Wykluczenie społeczne osób starszych ma też negatywne skutki w postaci ograniczonej integracji międzypokoleniowej (25). Osoby starsze, często bardzo doświadczone, mądre życiowo mogą poprzez wspólne działania z młodymi uczyć ich odpowiednich postaw, wskazywać nowe możliwości, samemu przy tym nabywać nowe umiejętności np. dotyczące nowych technologii informacyjnych – jednak w obecnych uwarunkowaniach takie możliwości są ograniczone.

4) Kolejny główny problem – wysoki poziom bezrobocia (10) dotyczy wyróżnionej grupy działań rewitalizacyjnych jaką są: **osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy**. Szczególnie zauważalnym i szeroko opisanym w diagnozie problemem na obszarze rewitalizacji jest bezrobocie. Jest to bardzo złożone i utrwalone zjawisko obejmujące różne grupy społeczne i wiekowe mieszkańców. W przeszłości przyczyną bezrobocia w ogóle w Żyrardowie, ale także na obszarze rewitalizacji uznawany był upadek zakładów Iniarskich (34). Obecnie należy zauważyć, że ten aspekt nie ma wpływu na możliwości podjęcia pracy zarobkowej. Przyczyn wysokiego poziomu bezrobocia należy upatrywać w innych aspektach np. w niskim poziomie kwalifikacji części osób (31) (które z kolei wiążą się z problemem niskich wyników osiąganych przez uczniów w szkołach), występujących uzależnieniach (7), nawykach i przyzwyczajeniu do życia opartego na wsparciu społecznym (2), wyuczonej bezradności (32) i braku znajomości sposobów aktywnego uczestnictwa w rynku pracy (33), które nie są przekazywane przez rodziców dzieciom. System także nie wspiera do powrotu do pracy czego przykładem jest brak narzędzi wspierających młode matki/rodziców do powrotu do pracy (np. brak publicznych żłobków) (42). Jako przyczynę wysokiego poziomu bezrobocia wskazywana jest także niewystarczająca liczba nowotworzonych miejsc pracy przez przedsiębiorców, natomiast statystyki są także częściowo zaburzone przez osoby podejmujące pracę nielegalną.

Skutki tego rodzaju problemów są bardzo mocno odczuwalne dla dużej części społeczności obszaru rewitalizacji, dotyczą całych rodzin, są dużym ograniczeniem dla ich funkcjonowania w godziwych warunkach. Jednym ze sposobów przeciwdziałania występującym kryzysom na obszarze rewitalizacji powinna być walka z bezrobociem i aktywizacja zawodowa mieszkańców. Wskazane już wcześniej ubóstwo (5) będące skutkiem bezrobocia prowadzi w dalszej kolejności do zadłużania mieszkańców (35). Zbyt niski poziom dochodów i niemożność zaspokojenia własnych potrzeb prowadzi do frustracji, kryzysów (9), które przekładają się na przejawy

przemocy (36), konflikty międzysąsiedzkie (37), czy też brak zaufania do władz publicznych i służb miejskich (38). Przejawy agresji czasem przeistaczają się w przemoc domową (6), która jednocześnie jest jednym z objawów dysfunkcji w rodzinie, natomiast pojawiające się konflikty międzysąsiedzkie związane są również ze wspomnianym wcześniej brakiem tożsamości lokalnej (23).

- 5) Z ubóstwem wynikającym z bezrobocia, a co za tym idzie niewystarczających dochodów do życia wiąże się także problem braku środków pozwalających na zapewnienie odpowiednich warunków lokalowych. To przekłada się na piąty wyróżniony problem, jakim jest **postępująca degradacja zabytkowej tkanki** (39). Z punktu widzenia Żyrardowa i ustanowienia na terenie XIX-wiecznej osady fabrycznej pomnika historii, jest to bardzo istotne zagadnienie. Same kwestie związane z infrastrukturą nie stanowią przedmioty diagnozy społecznej, jednak w tej zabytkowej przestrzeni żyją ludzie, którzy oddziałują na nią, dlatego też ten aspekt nie powinien zostać pominięty. W związku z tym kolejną grupą, do której skierowane powinny być działania rewitalizacyjne są **mieszkańcy obiektów zabytkowych**. Ze względu na wiekowy charakter tych budynków i niedostosowanie ich do obecnych standardów i wymogów warunki mieszkaniowe należy określić jako złe, w niektórych miejscach nawet jako tragiczne (8) (np. w połowie zawalony dom przy ul. Żabiej, który ciągle jest zamieszkały). W większości przypadków mieszkańcy to osoby ubogie, często w starszym wieku lub przejawiające zachowania patologiczne. Małe wspólnoty mieszkaniowe skupiające lokatorów z jednego budynku nie posiadają żadnych możliwości prowadzenia inwestycji, co prowadzi do pogarszania się warunków mieszkaniowych i dalszej degradacji tych zabytkowych budynków. Brak odpowiednich warunków życia przekłada się na ograniczone możliwości realizacji wyższych potrzeb, np. związanych z samorealizacją, rozwojem zawodowym czy aktywnością społeczną. Zjawiska takie przekładają się na ograniczenie poziomu tożsamości lokalnej (23), za czym idzie dalsza dewastacja przestrzeni publicznych i tych zabytkowych budynków (40). Na sam brak tożsamości lokalnej, oprócz wspomnianych wyżej czynników, wpływ ma również niewystarczająca edukacja lokalna w zakresie wartości historycznych i kulturowych tego miejsca (41).



Rysunek 1. Mechanizmy powstawania i utrwalania problemów występujących na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne

12. Ocena możliwości poprawy sytuacji w sferze społecznej na obszarze rewitalizacji (instrumenty i narzędzia)

Poprawa sytuacji w sferze społecznej na obszarze rewitalizacji będzie mogła nastąpić w momencie realizacji kompleksowych działań odpowiadających na zidentyfikowane problemy skierowanych do głównych grup interesariuszy. Część z rekomendowanych działań jest już realizowana i powinna być kontynuowana. Jednocześnie należy wskazać, że weryfikacja zaproponowanych działań i ich uszczegółowienie będzie mogło nastąpić na etapie zbierania kart projektów i tworzenia przedsięwzięć do GPR.

Rodziny wymagające wsparcia

1) Wspieranie rodzin niewydolnych wychowawczo

W tym zakresie powinno zostać zwiększone wsparcie pracowników socjalnych i asystentów rodziny, których zadaniem będzie w większym stopniu uczenie opieki nad dzieckiem, funkcjonowania w społeczeństwie, zamiast pomoc w uzyskiwaniu świadczeń z pomocy społecznej. Konieczne jest również **zwiększenie liczby asystentów rodziny**.

Ważne jest także **zwiększenie oferty bezpłatnych zajęć dla rodziców** z psychologiem, dot. radzenia sobie ze stresem, warsztatów kompetencji rodzicielskich itp. Tego typu aktywności powinny być połączone z **pracą podwórkową**, tak aby dotrzeć do rodzin, które potrzebują wsparcia, ale same z siebie nie przyjdą na tego typu zajęcia. Ważne jest także zapewnienie możliwości skorzystania z bezpłatnych porad psychologia i psychiatry dziecięcego.

Osobom z takich rodzin należy pokazywać dobre wzorce i przykłady różnych sukcesów, wychodzenia z biedy. W tym celu jednym z rodzajów zajęć mogłyby być **spotkania z osobami, które przezwyciężyły trudności życiowe**.

2) Zapewnienie dostępu do tanich mieszkań

W tym aspekcie istnieje potrzeba tworzenia **mieszkań chronionych dla młodych ludzi opuszczających pieczę zastępczą** i zwiększenie liczby mieszkań socjalnych dla tych osób, tak aby zapewnić im minimum warunków, aby nie wracały do środowiska, które przyczyniły się do tego, że trafiły do pieczy zastępczej.

Drugą grupą wsparcia w tym zakresie są **samotne matki, które stały się ofiarami agresji**, które również należy wesprzeć w zapewnieniu mieszkania.

3) Wspieranie młodych rodziców

Ważne jest, żeby rodzice kształtowali dobre nawyki i postawy wśród dzieci od najmłodszych lat, dlatego działaniami powinni zostać objęci młodzi rodzice, młode mamy, dla których z jednej strony udostępnione mogłyby zostać **zajęcia związane z kompetencjami rodzicielskimi, ale dla których stworzone zostaną także miejsca, gdzie będą się mogli spotkać, wymieniać doświadczeniami**. Osoby, które w okresie macierzyństwa/tacierzyństwa są aktywne społecznie mają większe szanse na szybszy powrót na rynek pracy.

W tym aspekcie istotne jest również tworzenie nowych miejsc **pełniących funkcje opiekuńcze nad dzieckiem** np. publicznych żłobków, klubów malucha pozwalających na

powrót do aktywności zawodowej rodziców, czy też stworzenie warunków i wsparcie młodych rodziców chcących założyć domowy żłobek/przedszkole.

4) Kompleksowe podejście do rodziny

Istotne jest połączenie dostępnych w różnych jednostkach organizacyjnych miasta informacji dot. jednej rodziny i zapewnienie odpowiedniej komunikacji między tymi podmiotami. Pozwoli to na zastosowanie zindywidualizowanej pomocy poszczególnym rodzinom. Jednocześnie konieczne jest opracowanie dokumentu o charakterze obowiązującej do 2015 r. Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Żyrardowa skoncentrowanej na problemach zidentyfikowanych na obszarze rewitalizacji i z działaniami skierowanymi dla jego mieszkańców.

5) Organizacja imprez i wydarzeń integracyjnych dla całych rodzin

Tego typu wydarzenia mają na celu wypracowanie nawyków spędzania czasu z dzieckiem, pokazania mu, że rodzic się nimi interesuje. To działanie powinno odbywać się w połączeniu z pracą podwórkową.

Dzieci i młodzież

6) Zapewnienie oferty i miejsc do spędzania czasu wolnego

Jak zostało wielokrotnie wskazane w diagnozie, dzieci i młodzież z obszaru rewitalizacji, w szczególności te pochodzące z rodzin patologicznych i dysfunkcyjnych nie mają alternatywy na spędzanie czasu wolnego po zajęciach szkolnych. Należy zagospodarować ten czas, w taki sposób, aby nie szukały rozrywek w używkach, drobnych wykroczeniach, aktach wandalizmu. Wypełnienie czasu wolnego pozwoli też na uniknięcie popadania w marazm, beznadzieję wynikającą z nudy i braku pokazania perspektyw w życiu. Ta oferta musi być atrakcyjna dla dzieci i młodzieży oraz powinna być realizowana w miejscu dla nich przyjaznym, bezpiecznym, dlatego też sugeruje się **utworzenie bądź rozwinięcie istniejących świetlic środowiskowych** na obszarze rewitalizacji, tak aby dziecko, które chce z niej skorzystać miało łatwy do nich dostęp (oznacza to, że nie może być oddalone w dużym stopniu od miejsca zamieszkania). Świetlica może być również miejscem, gdzie dziecko będzie miało możliwość zjedzenia ciepłego posiłku, gdyż jak zostało wskazane w diagnozie, na ubóstwo narażone są rodziny wielodzietne i nadal zauważalny jest dość duży w porównaniu z resztą miasta odsetek dzieci korzystających z dożywiania w szkołach. Co więcej powstanie nowych tego typu placówek to **szansa na rozwój działalności organizacji pozarządowych, które mogłyby je prowadzić np. na zlecenie Urzędu Miasta**. Dobrym rozwiązaniem byłoby również wyznaczenie przestrzeni, gdzie młodzi ludzie mogliby np. tworzyć grafitti, murale, utworzyć własny ogród z przygotowanymi przez siebie meblami itp.

Oferta zajęć dodatkowych może być również realizowana przez placówki oświatowe i instytucje kulturalne. Dodatkowa oferta powinna być realizowana w zakresie działalności artystycznej (plastyczna, taneczna, itp.), zachęcającej do czytania książek, sportowej, nauczania języków obcych w przystępnych cenach, ale także na różnym poziomie zaawansowania.

7) Rozwijanie pracy podwórkowej i animacyjnej

Powstanie nowych placówek dla dzieci i młodzieży, czy też nowej oferty niekoniecznie może wiązać się z tym, że grupy docelowe zaczną chętniej z nich korzystać. Ważne jest, aby ich do tego przekonać, zachęcić do innej formy spędzania czasu wolnego. W tym pomóc mogą **streetworkerzy/pedagodzy/animatorzy ulicy**. Ich rolą jest wejście w środowisko dzieci i młodzieży z obszaru rewitalizacji i praca w bezpośrednim sąsiedztwie ich miejsca zamieszkania, podwórek. Jeśli animator zyska zaufanie młodych ludzi, będzie mu łatwiej przekonać ich do zainteresowania się przygotowaną dla nich ofertą. Rolą animatora powinno być także uczenie postaw obywatelskich poprzez działania na rzecz własnego podwórka, zachęcanie do poznania historii miejsca, w którym mieszkają.

8) Wspieranie w procesie edukacji

Jak zostało zauważone w przeprowadzonej diagnozie część dzieci mieszkających na obszarze rewitalizacji ma problemy z osiągnięciem dobrych wyników w nauce. Czego przyczyną są często zaniedbania w rodzinie, konieczność opieki nad młodszym rodzeństwem i brak czasu na odrobienie lekcji. **Wsparcie w nauce czy odrabianie lekcji powinno być jednym z elementów działań świetlic środowiskowych.**

Często młodzi ludzie, mając zły przykład w domu, nie traktują innych dorosłych jako autorytety, co może przekładać się na niechęć do nauczycieli próbujących zachęcić do pogłębienia swojej wiedzy, czy też pomóc w wyrównaniu poziomu nauki. W związku z tym, w pomoc tym osobom mogliby zostać zaangażowani ich rówieśnicy. Przykładem takich działań jest **mentoring uczniowski**, kiedy to uczniowie starszych klas pracują z młodszymi uczniami bądź swoimi rówieśnikami.

Biorąc pod uwagę historię i dziedzictwo kulturowe obszaru rewitalizacji ważne jest także **budowanie tożsamości lokalnej wśród młodych mieszkańców obszaru**. Dlatego też do programu zajęć mogłaby zostać wprowadzona edukacja obywatelska i tożsamościowa. To pomogłoby zmienić też sposób patrzenia przez dzieci na miejsce, w którym mieszkają. Obecnie realizowane są w poszczególnych obiektach użyteczności publicznej jak np. Muzeum, Resursa, Kręgielnia lekcje historii i warto kontynuować te działania.

Dzieciom należy też wskazywać, że wiedza nabyta w szkole jest przydatna w życiu codziennym, dlatego ciekawym rozwiązaniem może być wprowadzanie **zajęć pokazujących wpływ nauki na życie człowieka**, np. przydatność matematyki w życiowych sytuacjach jak zakupy, wypełnianie PITu itp. Ponadto, w wielu rodzinach, szczególnie tych, gdzie rodzice są niezaradni życiowo, dzieci nie są uczone jak należy zachować się w miejscu publicznym, przy stole, jak załatwić sprawę w urzędzie. Dla tych dzieci powinny być realizowane zajęcia umożliwiające odnalezienie się w społeczeństwie.

Z drugiej strony, tak jak było wskazane w diagnozie, części dzieci przejmują opiekę nad młodszym rodzeństwem i niewydolnymi rodzicami. Te dzieci są dużo bardziej zaradne niż ich rówieśnicy. Można w odpowiedni sposób wykorzystać tę ich zaradność i zachęcić do rozwijania jej ucząc **przedsiębiorczości** (np. poprzez zajęcia poświęcone przedsiębiorczości lub tworząc młodzieżowy klub przedsiębiorczości), pokazując różne perspektywy, tak aby w przyszłości byli gotowe do wejścia na rynek pracy, najlepiej aby były gotowe do kreowania lokalnego rynku pracy i aktywnego udziału w życiu społecznym miasta.

Mieszkańcy zasobów zabytkowych

9) Utworzenie funduszu remontowego/opracowanie i wdrożenie systemu dopłat np. do remontów, ogrzewania przy podłączeniu do sieci miejskiej

Jednym z działań wskazywanym także przez rozmówców, z którymi zostały przeprowadzone wywiady jest wsparcie finansowania remontów mieszkań będących w zasobach zabytkowych. Koszty wyremontowania, a następnie utrzymania tych budynków są zdecydowanie wyższe niż w obiektach nie wpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków. W związku z tym istotne byłoby zapewnienie np. **funduszu remontowego** polegającego na pokryciu różnicy w kosztach np. wymiany okien standardowych w porównaniu z tymi stosowanymi w zabytkach bądź też zastosowanie dofinansowania do opłat za ciepło w przypadku podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Alternatywą jest zapewnienie najbardziej potrzebującym osobom, szczególnie starszym, niepełnosprawnym, mającym trudności w poruszaniu się mieszkania w innych budynkach mieszkalnych.

10) Zwiększenie zaangażowania mieszkańców w życie społeczne na obszarze rewitalizacji

Mieszkańcy muszą w większym stopniu poczuć się odpowiedzialni za miejsce, w którym żyją, dlatego podobnie jak w przypadku dzieci i młodzieży konieczne jest prowadzenie działań podwórkowych. Działania te mogą być także **połączone z działalnością kulturalną, dzięki czemu zwiększy się do niej dostępność dla osób, które prawie w ogóle nie uczestniczą w życiu społecznym i kulturalnym**. Instytucje kultury w większym stopniu powinny wyjść do mieszkańców ze swoją ofertą, co w przyszłości przyciągnie ich także do placówek kulturalnych. Ta oferta powinna być również powiązana z edukacją lokalną i budowaniem tożsamości lokalnej.

W tym aspekcie ważne jest także w większym stopniu promowanie instrumentu, jaki przygotował Urząd Miasta w postaci **inicjatywy lokalnej**, która pozwala mieszkańcom na zmianę swojego otoczenia przy wsparciu środków z Miasta. Oprócz promowania istotne jest również przeprowadzenie przez całą procedurę występowania o tego typu dofinansowanie.

11) Odpracowywanie zadłużenia

Warty kontynuacji jest także *Program spłaty zadłużenia za korzystanie z lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Żyrardowa w formie świadczenia niepieniężnego*. Mimo obecnie niewielkiego zainteresowania tą formą wsparcia, w połączeniu z innymi realizowanymi działaniami może z czasem on spotkać się z większą przychylnością. Program spłaty zadłużenia powinien być w większym stopniu promowany wśród osób mieszkających w zasobach komunalnych. Konieczne jest także zwrócenie uwagi, czy z programu mogą skorzystać osoby starsze, które stanowią znaczną część osób zadłużonych. W programie znajduje się zapis dotyczący możliwości wskazania innej osoby do odpracowania zadłużenia, jednak istotne jest czy są prace, które mogłyby zostać wykonane przez osoby starsze bez udziału osób trzecich.

12) Prowadzenie działań edukacyjnych związanych z dziedzictwem historycznym i kulturowym

Te przedsięwzięcia zostały już po części wskazane w powyższych działaniach. Konieczne jest realizowanie działań skierowanych dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, w szczególności mieszkających na terenie osady fabrycznej dotyczących dziedzictwa kulturowego i historycznego. Jednocześnie biorąc pod uwagę dotychczasowy - niski udział mieszkańców w wydarzeniach kulturalnych, istotne jest wyjście z tą ofertą bezpośrednio do miejsca ich zamieszkania.

Osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy

13) Stosowanie klauzul społecznych

Na większą skalę odpowiedzią na zidentyfikowane problemy może być stosowanie klauzul społecznych w zamówieniach publicznych, dzięki czemu wspierane będą przedsiębiorstwa, w tym także przedsiębiorstwa ekonomii społecznej działające na obszarze rewitalizacji. W ramach tego typu prac zatrudnione mogą zostać osoby mające trudność z aktywizacją zawodową z obszaru rewitalizacji czy też osoby niepełnosprawne.

14) Zlecenie zadań „fachowcom” z obszaru rewitalizacji

Małe zamówienia, praca typu „złota rączka: mogłyby być zlecane „fachowcom” (np. ślusarzom, budowlańcom) z obszaru rewitalizacji, dzięki czemu mieliby z jednej strony zatrudnienie, a z drugiej strony angażowaliby się w pracę na terenie swojego podwórka. Dobrym rozwiązaniem byłoby stworzenie spisu „fachowców”, do których można zwrócić się ze zleceniem zadań.

15) Prowadzenie programów aktywizacji zawodowej

Ważne jest kontynuowanie programów związanych z aktywizacją zawodową osób bezrobotnych, w tym podnoszących ich kompetencje i kwalifikacje. Należy zwrócić również uwagę na młode matki, które mają problem z powrotem na rynek pracy ze względu na brak wystarczająco rozwiniętych usług opiekuńczych (m.in. brak wystarczającej liczby miejsc w żłobkach). Działaniem sprzyjającym zwiększeniu aktywności zawodowej młodych rodziców mogłyby być zajęcia dot. zakładania i prowadzenia działalności, które obecnie dostępne są tylko dla osób bezrobotnych.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że działania aktywizujące nie mogą polegać na przekazywaniu świadczeń pieniężnych, powinny one dawać nowe umiejętności, kompetencje do pracy. Program aktywizacji zawodowej powinien zostać wypracowany z lokalnymi przedsiębiorcami. W ramach tego programu powinny zostać ustalone potrzeby pracodawców w zakresie kompetencji potrzebnych do pracy, następnie zgodnie z przygotowaną diagnozą mogłyby zostać wyszkoleni bezrobotni z obszaru rewitalizacji, którzy jednocześnie po odbyciu z wynikiem pozytywnym kursu znaleźliby pracę u danego przedsiębiorcy.

Osoby wymagające opieki: starsze i niepełnosprawne

16) Wspieranie młodych osób niepełnosprawnych

Uwagę należy zwrócić także na młode, niepełnosprawne osoby, które ukończyły ośrodki szkolno-wychowawcze i brakuje dla nich oferty, ponieważ nie kwalifikują się do Środowiskowego Domu Samopomocy ani do WTZ (warsztaty terapii zajęciowej).



Konieczne jest także dostosowanie oferty i placówek do potrzeb dzieci z niepełnosprawnościami.

17) Zwiększenie udziału osób niepełnosprawnych w rynku pracy

Koniecznym wydaje się wdrożenie programu umożliwiającego osobom niepełnosprawnym wejście na rynek pracy, a pracodawcom przełamanie lęku przed zatrudnieniem osoby niepełnosprawnej. Do rozważenia pozostaje także tworzenie mieszkań chronionych/treningowych dla osób niepełnosprawnych, które pozwoliłyby na ich usamodzielnienie, a także tworzenie Zakładów Aktywności Zawodowej (ZAZ).

18) Zapewnienie usług opiekuńczych i wspierających dla osób starszych

Miasto mogłoby sfinansować, w jakiejś części, pomoc dla osób starszych, przystosować więcej wykwalifikowanych opiekunek, zapewnić wsparcie w rehabilitacji domowej (NFZ płaci za mniejszą liczbę osób niż rzeczywiste potrzeby).

Należy rozważyć możliwość wprowadzenia usług tzw. „złotej rączki”, która realizowałaby drobne usługi naprawcze w domach seniorów, przykładem jest Kraków i Warszawa, które wprowadziły takie działania.

19) Zapewnienie oferty spędzania czasu dla osób starszych⁵¹

Pomysłem na działania w ramach rewitalizacji może być stworzenie klubu seniora, gdzie realizowane mogłyby być zajęcia dla osób starszych – np. gimnastyki, o zdrowym stylu życia.

Ważne jest także zapewnienie **dostępu do informacji dla osób starszych**. Potrzebne są miejsca gdzie można za darmo korzystać z komputera. W mieście powinna być darmowa gazeta informacyjna, gdzie będą zawarte informacje dla seniorów – zarówno w kontekście dostępnej oferty spędzania czasu wolnego, ale także w zakresie zdrowia, opieki, wsparcia dla seniorów i bezpieczeństwa.

Należy wspierać organizacje działające na rzecz osób starszych i starać się docierać do tych seniorów, którzy obecnie nie wychodzą z domu. Ważne są też **zajęcia międzypokoleniowe**, seniorzy mają ogromną wiedzę, doświadczenie mogą ją przekazywać młodszemu pokoleniu. Chcą czuć się potrzebni. Warto prowadzić warsztaty wymiany wiedzy między młodymi i starszymi.

Inne działania wpływające na cały obszar rewitalizacji

20) Powinny zostać przeprowadzone działania, które poprawiłyby poczucie bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji m.in. zwiększenie liczby patroli straży

⁵¹ Urząd Miasta rozpoczął już realizację działań w tym zakresie poprzez wdrażanie projektu: „Żyrardów stawia na seniorów”. W ramach tego przedsięwzięcia powstał Klub Seniora dla mieszkańców Żyrardowa w wieku 60+. „Uczestnicy zakwalifikowani do udziału w projekcie otrzymają wsparcie w zakresie usług opiekuńczych w postaci: spotkań/konsultacji z: rehabilitantem, psychologiem, psychiatrą, dietetykiem, muzykoterapeutą, prawnikiem, farmaceutą. W projekcie przewidziane są zajęcia: taneczne, fitness, nordic-walking, plastyczne, treningu pamięci, ogrodniczo/florystyczne, komputerowe, jogi oraz prelekcje dotyczące pielęgnacji ciała. Ponadto zajęcia będą miały charakter integracji kulturalnej i społecznej” – źródło: <https://www.zyrardow.pl/5122,2019?tresc=51826>

miejskiej oraz policji oraz zwiększenie liczby kamer monitoringu i zapewnienie lepszego oświetlenia ulic i przestrzeni międzyblokowych oraz podwórek.

21) Należy ograniczyć dostęp do alkoholu, szczególnie w godzinach nocnych.

Inne działania dotyczące obszaru rewitalizacji związane z kwestiami infrastrukturalnymi zostały zawarte w *Pogłębionej diagnozie technicznej i zabytkoznawczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa* oraz w *Pogłębionej diagnozie sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa*.

Poniżej znajduje się zestawienie zidentyfikowanych problemów w powiązaniu z zaproponowanymi rozwiązaniami (Tabela 16, Tabela 17).



wysoki poziom bezrobocia (10)			x								
niskie kwalifikacje (31)			x							x	
wyuczona bezradność (32)	x										
brak wzorców aktywnego poszukiwania pracy, życia w społeczeństwie (33)	x		x							x	
upadek zakładów inżynierskich (34)											
zadłużenie (35)			x								
niewystarczające formy wsparcia na rynku pracy dla młodych matek (42)			x								
przestępstwa, przejawy przemocy, agresji (36)											
konflikty międzysąsiedzkie (37)											x
brak zaufania do władz publicznych i służb miejskich (38)				x						x	
niewystarczająca liczba nowoutworzonych miejsc pracy (43)											
nielegalne podejmowanie pracy (44)											
postępująca degradacja zabytkowej tkanki (39)										x	x
dewastacja przestrzeni (40)											x
brak edukacji lokalnej (41)								x	x		x

Źródło: opracowanie własne

Tabela 17. Zidentyfikowane problemy w sferze społecznej w powiązaniu z zaproponowanymi rozwiązaniami cz.II

kryzys wartości w rodzinie (1)											
dziedziczenie biedy (2)		x	x	x	x	x					
uzależnienia od pomocy społecznej (2)		x	x	x	x	x					
niewydolność wychowawcza i opiekuńcza (3)											
brak umiejętności gospodarowania środkami pieniężnymi (4)											
niewystarczające mechanizmy wsparcia rodziny (17)											
ubóstwo (5)		x	x	x	x	x					
przemoc domowa (6)											x
uzależnienia (7)											x
złe warunki mieszkaniowe (8)	x										
frustracje, kryzysy i załamania nerwowe (9)											

niskie wyniki w nauce (11)										
zaniedbanie dzieci i młodzieży (wychowanie przez ulicę) (12)										
przemoc i agresja wśród młodych ludzi (13)										x
ograniczone możliwości rozwoju dzieci i młodzieży (15)										
utracone talenty (16)										
niewystarczająca oferta spędzania czasu wolnego (18)										
niski poziom uczestnictwa w życiu społecznym i kulturalnym (19)										
niski poziom kapitału społecznego (20)										
niski poziom udziału w konsultacjach społecznych (21)	x									
brak postaw obywatelskich (22)	x									
brak tożsamości lokalnej (23)	x									
brak miejsc spotkań i integracji (24)									x	
ograniczona integracja międzypokoleniowa (25)									x	
wykluczenie społeczne osób starszych i niepełnosprawnych (26)					x		x		x	
niewystarczający poziom usług opiekuńczych (27)								x		
samotność (28)								x		x
ograniczone możliwości wejścia na rynek pracy (29)		x						x		
ograniczony dostęp do informacji (30)										x
wysoki poziom bezrobocia (10)		x	x	x			x			
niskie kwalifikacje, brak/niski poziom wykształcenia (31)		x		x	x		x			
wyuczona bezradność (32)										
brak wzorców aktywnego poszukiwania pracy, życia w społeczeństwie (33)										
upadek zakładów inżynierskich (34)		x	x	x						
zadłużenie (35)		x	x	x			x			
niewystarczające formy wsparcia na rynku pracy dla młodych matek (42)										
niewystarczająca liczba nowoutworzonych miejsc pracy (43)		x	x							
nielegalne podejmowanie pracy (44)					x					
przestępstwa, przejawy przemocy, agresji (36)										x
konflikty międzysąsiedzkie (37)										x
brak zaufania do władz	x									

publicznych i służb miejskich (38)									
postępująca degradacja zabytkowej tkanki (39)	x								
dewastacja przestrzeni (40)	x								x
brak edukacji lokalnej (41)	x								

Źródło: opracowanie własne

13. Spis map, wykresów i rysunków

Mapa 1. Wyznaczony obszar zdegradowany i rewitalizacji na terenie miasta	9
Mapa 2. Natężenie współczynnika obciążenia demograficznego na obszarze rewitalizacji	16
Mapa 3. Zróżnicowanie natężenia korzystania z pomocy społecznej na obszarze rewitalizacji	20
Mapa 4. Zróżnicowanie przestrzenne sumy przyznanych świadczeń w zakresie pomocy społecznej na obszarze rewitalizacji	22
Mapa 5. Natężenia występowania zjawiska bezdomności na obszarze rewitalizacji	25
Mapa 6. Natężenia występowania zjawiska alkoholizmu na obszarze rewitalizacji	26
Mapa 7. Natężenie problemu przemoc w rodzinie w podziale na miejsce zamieszkania ..	28
Mapa 8. Natężenie problemu wandalizm w podziale na miejsce zamieszkania	30
Mapa 9. Natężenie problemu dziedziczenie biedy w podziale na miejsce zamieszkania ..	31
Mapa 10. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia na obszarze rewitalizacji	35
Mapa 11. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia osób poniżej 30 roku życia na obszarze rewitalizacji	39
Mapa 12. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia osób powyżej 50 roku życia na obszarze rewitalizacji	41
Mapa 13. Przestrzenne natężenie problemu długotrwałego bezrobocia na obszarze rewitalizacji	44
Mapa 14. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia wśród kobiet na obszarze rewitalizacji	47
Mapa 15. Przestrzenne natężenie problemu bezrobocia wśród osób z niskim wykształceniem na obszarze rewitalizacji	49
Mapa 16. Przestrzenne zróżnicowanie liczby dzieci i młodzieży korzystających z dożywiania na obszarze rewitalizacji	63
Mapa 17. Przestrzenne zróżnicowanie sumy zadłużeń komunalnych lokali mieszkalnych na obszarze rewitalizacji	65
Mapa 18. Natężenie zjawiska zadłużenia mieszkania na obszarze rewitalizacji	67
Mapa 19. Przestrzenne natężenia zjawiska czynów karalnych nieletnich na obszarze rewitalizacji	77
Mapa 20. Przestrzenne natężenia zjawiska liczby przestępstw odnotowanych przez Policję na obszarze rewitalizacji	79
Mapa 21. Poczucie bezpieczeństwa na obszarze rewitalizacji	81
Mapa 22. Ocena dostępności do placówek edukacyjnych	94
Mapa 23. Ocena relacji sąsiedzkich	105
Wykres 1. Odsetek mieszkańców obszaru rewitalizacji w podziale na wiek	15
Wykres 2. Wykształcenie mieszkańców obszaru rewitalizacji	17
Wykres 3. Odsetek mieszkańców obszaru rewitalizacji korzystających z pomocy społecznej (najczęściej wskazywane powody)	23
Wykres 4. Liczba bezrobotnych w poszczególnych kategoriach w przeliczeniu na 1000 osób w wieku produkcyjnym	34
Wykres 5. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji wg płci	37
Wykres 6. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji wg wykształcenia	37
Wykres 7. Odsetek bezrobotnych mieszkających na obszarze rewitalizacji w podziale na wiek	37
Wykres 8. Poziom dochodów netto w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym	56

Wykres 9. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do poziomu dochodów	57
Wykres 10. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do statusu zawodowego	59
Wykres 12. Ocena sytuacji materialnej mieszkańców obszaru rewitalizacji w odniesieniu do wieku	60
Wykres 14. Odsetek mieszkańców deklarujących zadłużenie mieszkania	66
Wykres 13. Przyczyny zadłużenia lokalu	68
Wykres 16. Odsetek mieszkańców deklarujących zadłużenie mieszkania spośród tych, którzy wskazali, że muszą odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie	71
Wykres 17. Odsetek osób prowadzących 1-osobowe gospodarstwo domowe wskazujących na zadłużenie mieszkania w danej grupie wiekowej	74
Wykres 18. Czy czuje się Pan/Pani bezpiecznie w okolicy miejsca swojego zamieszkania	80
Wykres 19. Odsetek odpowiedzi na pytanie: Jak oceniasz poszczególne elementy zagospodarowania przestrzeni międzyblokowych i podwórek? – ocena monitoringu	82
Wykres 20. Zjawiska obniżające poczucie bezpieczeństwa w miejscu swojego zamieszkania i jego najbliższej okolicy	83
Wykres 21. Najważniejsze wady mieszkania w obecnym miejscu wg osób w wieku 55+	88
Wykres 22. Odsetek osób w wieku 55+ deklarujących uczestnictwo w wydarzeniach organizowanych na terenie miasta	89
Wykres 23. Powody niekorzystania z oferty wydarzeń organizowanych w mieście przez osoby w wieku 55+	90
Wykres 24. Odsetek odpowiedzi udzielonych na pytanie dotyczące uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych organizowanych na terenie miasta	99
Wykres 25. Powody nie uczestniczenia w wydarzeniach kulturalnych	101
Rysunek 1. Mechanizmy powstawania i utrwalania problemów występujących na obszarze rewitalizacji	113

14. Bibliografia

Literatura

Będzik B., Deficyt kapitału społecznego zwiastunem nadchodzących kłopotów, Oeconomia, Szczecin, 2010.

Borkowski T., Marcinkowski A., Socjologia bezrobocia, Katowice, 1999.

Bujwicka A., Typy wielkomiejskiego sąsiedztwa wyobrażone a praktykowane stosunki sąsiedzkie mieszkańców Łodzi, Folia Sociologica 36, Łódź, 2011.

Drela K., Rynek pracy i biedni pracujący, Wrocław, 2015.

Drozdowski D., Podstawowe elementy bezpieczeństwa lokalnego, Wrocław, 2016.

Kantowicz E., Elementy teorii i praktyki pracy socjalnej, Olsztyn 2001.

Kawa M., Kuźniar W., Skala zagrożenia ubóstwem i wykluczeniem społecznym, Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy, Rzeszów, 2017.

Kaźmierczak-Kałużna I., ubóstwo jako problem społeczny. Kwestie terminologiczne i ustalenia empiryczne, Warszawa, 2012.



Kowalska A., Pomoc państwa w zakresie dożywiania dzieci i młodzieży w Polsce, Wrocław, 2015.

Kwiatkowski E., Bezrobocie. Podstawy teoretyczne, Łódź, 2002.

Lipowska-Teutsch A., Rodzina a przemoc, Warszawa 1998.

Madras-Kobus B., Rogowski J., Stopu bezrobocia osób z różnym wykształceniem w województwach Polski – analiza wyników badań, Białystok 2016.

Majdzińska K., Sulowska A., Grzędzińska A., Ubóstwo i wykluczenie społeczne. Wymiar ekonomiczny, społeczny i polityczny, Warszawa, 2010.

Młodzi na rynku pracy – pracownicy, przedsiębiorcy, bezrobotni, Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości, Warszawa 2015.

Przełowiecka K., Zjawisko wyuczonej bezradności u klientów instytucji pomocy społecznej - przyczyny, konsekwencje, możliwości przeciwdziałania, Toruń, 2010.

Sałański T., Poziom wykształcenia ludności jako czynnik rozwoju regionalnego. Na przykładzie województwa mazowieckiego, [w:] „Mazowsze. Studia Regionalne 2”, Warszawa 2009.

Sierpowska I., Sytuacja socjalnoprawna rodziny a problem ubóstwa, Legnica 2017.

Szarfenberg R., Ubóstwo, marginalność i wykluczenie społeczne, Warszawa, 2006.

Zachorowska-Mazurkiewicz A., Kobiety i instytucje. Kobiety na rynku pracy w Stanach Zjednoczonych, Unii Europejskiej i w Polsce, Katowice 2006.

Ziółkowski M., Kapitały społeczny, kulturowy i materialny i ich wzajemne konwersje we współczesnym społeczeństwie polskim, Studia edukacyjne nr 22, Poznań, 2012.

Przepisy prawne

Konstytucja RP

Uchwała Nr 221 Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2013 roku ws. ustanowienia wieloletniego programu wspierania finansowego gmin w zakresie dożywiania „Pomoc państwa w zakresie dożywiania” na lata 2014 - 2020

Ustawa z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. U. 2016 poz. 930 z póź. zm).

Ustawa z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy (Dz.U. 2004 nr 99 poz. 1001).

Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej, Dz.U.2018.0.998

Źródła internetowe

<https://www.zyrardow.pl/5057,10-szkola-blizej-nauki>

<https://bazakonkurencyjnosci.funduszeuropejskie.gov.pl/publication/view/1145874>

Załącznik 1. Kwestionariusz badania PAPI z mieszkańcami

Badanie diagnozujące zjawiska i czynniki kryzysowe na obszarze rewitalizacji

Dzień dobry,

zapraszam Pana/Panią do udziału w badaniu, którego celem jest pogłębienie diagnozy wyznaczonego w mieście obszaru rewitalizacji. Dla tego terenu przygotowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji – dokument, w którym wyznaczone będą działania, projekty obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną, mające pomóc wyprowadzić obszar rewitalizacji z trudności, deficytów jakie posiada. Z tego powodu bardzo istotne jest Pana/Pani zdanie i wskazanie faktycznych przyczyn występujących tu problemów oraz sposobów ich rozwiązywania. Pozwoli to lepiej przygotować Gminny Program Rewitalizacji i zaplanować właściwe zintegrowane przedsięwzięcia i instrumenty wsparcia obszaru rewitalizacji.

Badanie jest w pełni anonimowe.

(ankieter wyposażony w mapę pokazuje ją respondentowi)

1. **Czy lubi Pan/Pani swoje miejsce zamieszkania? (jednokrotny wybór)**
 - A. Tak
(Dlaczego?)..... (przejdźcie do pytania 4.)
 - B. Nie
(Dlaczego?).....
 - C. Nie wiem/trudno powiedzieć
(nie czytać)

2. **Czy gdyby miał Pan/Pani możliwość przeprowadzki, chciałby Pan/Pani z niej skorzystać? (jednokrotny wybór)**
 - A. Tak.
Dlaczego?..... (przejdźcie do pytania 3.)
 - B. Nie (przejdźcie do pytania 4.)
 - C. Nie wiem (*nie czytać*)

3. **Dokąd by Pan/Pani się przeprowadził/a? (jednokrotny wybór)**
 - A. Inny rejon miasta w granicach obszaru rewitalizacji
(dokąd?).....
 - B. Inny rejon miasta poza obszarem rewitalizacji
 - C. Poza Żyrardów
(dokąd?).....
 - D. Nie wiem (*nie czytać*)

4. **Jak mógłby/mogłaby Pan/Pani określić swoje kontakty z sąsiadami? (jednokrotny wybór)**
 - A. bywamy u siebie na imieninach, uroczystościach rodzinnych itp.
 - B. świadczymy sobie drobne przysługi (pomoc w zakupach, opieka nad dziećmi)
 - C. kiedy się spotykamy to powiemy sobie „dzień dobry”, ale nic więcej
 - D. występują pomiędzy nami spory/kłótnie
 - E. nie rozmawiamy ze sobą



F. nie wiem/nie mam zdania (*nie czytać*)

5. **Jak ocenia Pan/Pani natężenie poszczególnych problemów społecznych w okolicy Pana/Pani miejsca zamieszkania? (jednokrotny wybór)**

- 1=nie występuje
2=niskie
3=średnie
4=wysokie
5=nie wiem/nie mam

Lp	Problem	1	2	3	4	5
1.	Bezdomność					
2.	Alkoholizm					
3.	Narkomania					
4.	Przemoc w rodzinie					
5.	Wandalizm					
6.	Dziedziczenie biedy					

6. **Czy czuje się Pan/Pani bezpiecznie w okolicy miejsca swojego zamieszkania? (jednokrotny wybór)**

- A. do pytania 8) Zdecydowanie tak (*przejdźcie*)
B. pytania 8) Raczej tak (*przejdźcie do*)
C. pytania 8) Ani tak, ani nie (*przejdźcie do*)
D. pytania 7) Raczej nie (*przejdźcie do*)
E. do pytania 7) Zdecydowanie nie (*przejdźcie*)
F. (*przejdźcie do pytania 8*) nie wiem (*nie czytać*)

7. **Jakie zjawiska sprawiają, że nie czuje się Pan/Pani bezpiecznie w miejscu swojego zamieszkania i jego najbliższej okolicy? (wielokrotny wybór)**

- A. agresywnej młodzieży Zaczepianie przez grupy
B. wandalii Niszczanie mienia przez
C. osób pod wpływem alkoholu, narkotyków Agresja/zaczepki ze strony
D. kierowcy Brawurowo jeżdżący
E. kradzieże Występujące włamania i
F. Występujące bójki i pobicia
G. Inne.
Jakie?.....
.....

8. **Jak często uczestniczy Pani/Pan w wydarzeniach kulturalnych (spotkaniach autorskich spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (jednokrotny wybór)**
- A. Bardzo często (m.in. 1-2 razy w tygodniu) (przejdź do pytania 10)
 - B. Często (min. 1 w miesiącu) (przejdź do pytania 10)
 - C. Rzadko (raz na pół roku) (przejdź do pytania 9)
 - D. Nie uczestniczę w tego typu wydarzeniach/imprezach (przejdź do pytania 9)
 - E. Nie wiem / nie mam zdania (nie czytać) (przejdź do pytania 10)
9. **Jaki jest powód Pana/Pani rzadkiego /braku uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych (np. spotkaniach autorskich, spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (wielokrotny wybór)**
- A. Brak środków finansowych
 - B. Brak czasu
 - C. Brak informacji na temat organizowanych imprez
 - D. Brak wystarczająco atrakcyjnej oferty
 - E. Trudności z dotarciem do miejsc, w których odbywają się imprezy
 - F. Brak odpowiedniego towarzystwa
 - G. Zły stan zdrowia
 - H. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą/nad dzieckiem
 - I. Inne. Jakie?.....
10. **Czy jest Pan/Pani członkiem organizacji pozarządowych działającej na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak.
Jakich?.....
 - B. Nie
 - C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
11. **Czy korzysta Pan/Pani z oferty, którą kierują do mieszkańców organizacje pozarządowe działające na terenie miasta? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak. Jakich organizacji?.....
 - B. Nie
 - C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
12. **Jaki jest Pana/Pani status zawodowy?**
- A. Praca najemna (przejdź do pytania 13)
 - B. Prowadzę własną działalność gospodarczą (przejdź do pytania 18)
 - C. Osoba ucząca się – uczeń/student (przejdź do pytania 14)
 - D. Bezrobotny (przejdź do pytania 14)
 - E. Nieaktywny zawodowo od lat (przejdź do pytania 14)
 - F. Emeryt (przejdź do pytania 17)
 - G. Rencista (przejdź do pytania 17)
 - H. Inne. Jakie?.....
13. **Proszę podać formę zatrudnienia [Proszę zaznaczyć wszystkie formy zatrudnienia, jeśli respondent wykonuje więcej niż jedną pracę]**
- A. Umowa o pracę (na czas nieokreślony, na czas określony)
 - B. Inna forma umowy cywilno-prawnej (umowa zlecenie, umowa o dzieło)



C. Inne. Jakie?

.....

14. **Czy rozważa Pan(i) możliwość założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat? (jednokrotny wybór)**

- A. tak (przejdźcie do pytania 15)
- B. nie (przejdźcie do pytania 16)
- C. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 17)

15. **Czy firma byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)**

- A. tak (przejdźcie do pytania 17)
- B. nie (przejdźcie do pytania 17)
- C. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 17)

16. **Co powstrzyma Pana/Panią przed założeniem własnej działalności gospodarczej? (wielokrotny wybór)**

- A. brak środków finansowych
- B. brak pomysłu na własny biznes
- C. obawa przed utratą płynności finansowej
- D. brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy
- E. obawa przed trudnościami finansowymi w początkowym okresie prowadzenia firmy
- F. niechęć do ryzyka związanego z prowadzeniem własnej działalności
- G. zbyt duża biurokracja związana z zakładaniem działalności
- H. inne., jakie?

17. **Czy lokal, w którym Pan/Pani mieszka jest zadłużony? (jednokrotny wybór)**

- A. tak (przejdźcie do pytania 18)
- B. nie (przejdźcie do pytania 19)
- C. odmowa udzielenia odpowiedzi (przejdźcie do pytania 19)
- D. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 19)

18. **Co spowodowało, że doszło do zadłużenia przez Pana/Panią lokalu? (wielokrotny wybór)**

- A. Choroba w rodzinie uniemożliwiająca podjęcie działań zarobkowych
 - B. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą
 - C. Niskie wynagrodzenie otrzymywane za pracę
 - D. Zły stan zdrowia uniemożliwiający podjęcie pracy lub innych działań przyczyniających się do polepszenia sytuacji materialnej
 - E. Niska emerytura, świadczenia przedemerytalne
 - F. Utrata pracy
 - G. Zbyt wysoki czynsz i opłaty
 - H. Odmowa udzielenia odpowiedzi
 - I. Inne. Jakie?
-

19. **Jakie są Pani/Pana zdaniem atuty mieszkania w obecnym miejscu? (wielokrotny wybór)**

- A. Wszędzie jest blisko
- B. Bogata oferta usługowo - handlowa
- C. Dobrze funkcjonująca komunikacja publiczna

- D. ludzie Przyjaźni, związani ze sobą
 - E. rodziny, bliskich osób Bliskość zamieszkiwania
 - F. klimat Obszar ma swój specyficzny
 - G. świadczona przez instytucje zlokalizowane na obszarze Szeroka oferta kulturalna
 - H. placówek edukacyjnych Dobrze rozbudowana sieć
 - I. Tereny zieleni
 - J. Inne.
- Jakie?.....
.....

20. **Jakie są wg Pana/Pani najważniejsze wady mieszkania w obecnym miejscu ? (wielokrotny wybór)**
- A. Brudno, zaśmiecone ulice
 - B. Trudności w poruszaniu się osób z problemami ruchowymi (bariery architektoniczne)
 - C. Duże zanieczyszczenie powietrza
 - D. Wysokie czynsze
 - E. Za mało placów zabaw
 - F. Za mało zieleni
 - G. Złe warunki mieszkaniowe (np. brak wyposażenia mieszkania w łazienkę)
 - H. Nie czuję się bezpiecznie
 - I. Inne.
- Jakie?.....
.....

21. **Czy w pobliżu Pana/Pani miejsca zamieszkania brakuje jakiś sklepów i usług?**

	A. TAK (przejdźcie do pytania 22)	B. NIE (przejdźcie do pytania 23)
21.1. W okolicy brakuje sklepów		
21.2. W okolicy brakuje usług		

22. **Jakich usług i sklepów brakuje w pobliżu Pana/ Pani miejsca zamieszkania? (wielokrotny wybór)**

Handel	Usługi
A. sklepy spożywcze - osiedlowe	B. usługi gastronomiczne – restauracje, bary, kawiarnie, puby
C. sklepy spożywcze – dyskonty, supermarkety	D. usługi oświatowe – szkoły językowe, dodatkowe zajęcia edukacyjne, prywatne przedszkole itp.

E. iekarnie	F. sługi związane z urodą - fryzjerskie, kosmetyczne
G. klepy mięsne, rybne, warzywnicze	H. sługi transportu i komunikacji
I. klepy przemysłowe z art. codziennego użytku np. środki czystości, chemia gospodarcza, kosmetyki, drogerie itp.	J. sługi motoryzacyjne - warsztaty samochodowe
K. klepy z nową odzieżą, obuwiem	L. sługi doradcze - prawne, podatkowe, księgowe
M. klepy z odzieżą używaną	N. sługi turystyczne - biura podróży
O. klepy ze sprzętem RTV i AGD	P. sługi łączności - telefonii i informatyki
Q. klepy z meblami i wyposażeniem wnętrz	R. sługi rozrywkowo-sportowe - kina, dyskoteki, kręgielnie, bilardy, szkoły tańca itp. (wolny czas)
S. klepy sportowe i z art. turystyczno- wypoczynkowymi	T. sługi zdrowotne - prywatne gabinety lekarskie, stomatologia itp.
U. klepy z art. budowlano remontowym - dom i ogród	V. sługi finansowe - banki, ubezpieczenia, maklerskie, wierzytelności
W. klepy z artykułami medycznymi - apteki, sprzęt rehabilitacyjny itp.	X. wiaciarnie
Y. klepy z art. papierniczymi, kioski ruchu, księgarnie itp.	Z. inne. Jakież?
AA. inne. Jakież?	

23. **Jak ocenia Pani/Pan wygląd i wyposażenie podwórek i przestrzeni międzyblokowych w Pani/Pana najbliższym otoczeniu? Bardzo prosimy o ocenę na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza niski, a 5 wysoki (jednokrotny wybór)**

Lp.	Oceniany aspekt	1	2	3	4	5	Nie wiem	Brak danego elementu
1.	Czystość przestrzeni							
2.	Oświetlenie							
3.	Monitoring							
4.	Ławki							

Lp.	Oceniany aspekt	1	2	3	4	5	Nie wiem	Brak danego elementu
5.	Kosze na śmieci							
6.	Zieleń							
7.	Place zabaw dla dzieci							
8.	Miejsca rekreacji i wypoczynku np. siłownie							
9.	Miejsca parkingowe							

24. **Czy chciałby/chciałaby się Pan/Pani włączyć w działania dotyczące poprawy wyglądu najbliższej przestrzeni? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak
- B. Nie
- C. Nie wiem (nie czytać)

METRYCZKA

1. **Sex:** *(jednokrotny wybór)*
A. kobieta
B. mężczyzna
C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
2. **Miejsc zamieszkania:** *(pytanie otwarte)*
ulica
.....
3. **Wiek:** *(jednokrotny wybór)*
A. poniżej 18 lat
B. 18-24 lata
C. 25-34
D. 35-44
E. 45-54
F. 55-64
G. powyżej 65 lat
H. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
4. **Liczba lat zamieszkiwania na obszarze rewitalizacji:** *(jednokrotny wybór)*
A. Od urodzenia
B. Powyżej 15 lat (ale nie od urodzenia)
C. 9-15 lat
D. 5-8 lat
E. Poniżej 5 lat
F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
5. **Wykształcenie:** *(jednokrotny wybór)*
A. brak wykształcenia
B. podstawowe lub gimnazjalne
C. zasadnicze zawodowe
D. średnie
E. wyższe
F. inne:
6. **Skala dochodów netto (w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym):** *(jednokrotny wybór)*
A. poniżej 500 zł
B. 500-1000 zł
C. 1001-1500 zł
D. 1501-2000 zł
E. powyżej 2000 zł
F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
7. **Liczba członków gospodarstwa Pana/Pani domowego:** *(jednokrotny wybór)*
A. 1
B. 2
C. 3
D. 4
E. 5 i więcej
F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
8. **Wyposażenie w zamieszkiwanym lokalu** *(wielokrotny wybór)*
A. łazienka
B. kuchnia
C. balkon
D. internet
E. telewizor
F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
9. **Powierzchnia zamieszkiwanego**
10. **Liczba pokoi w miejscu**



lokalu: (jednokrotny wybór)

- A. Poniżej 30m2
- B. 31-60 m2
- C. 61-90 m2
- D. 91-120 m2
- E. Powyżej 120 m2
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

11. Forma własności mieszkania: (pytanie otwarte)

- A. Własnościowe
- B. Komunalne
- C. Wynajęte
- D. Inne.
Jakie?.....
.....
- E. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

zamieszkania: (jednokrotny wybór)

- A.
- B.
- C.
- D.
- E.
- F. i więcej
dmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

12. Ocena Pana/Pani sytuacji materialnej: (jednokrotny wybór)

- A. Mam na tyle dużo pieniędzy, że nie muszę oszczędzać nawet na większe wydatki
- B. Pieniądzy starcza na wszystkie wydatki, a część mogę odłożyć
- C. Na co dzień pieniędzy starcza, ale nie stać mnie na większe wydatki
- D. Muszę odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie
- E. ieniedzy nie starcza nawet na najpilniejsze potrzeby
- F. ie wiem/trudno powiedzieć (nie czytać)

Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej



ŻYRARDÓW



Zamawiający

Miasto Żyrardów

Plac Jana Pawła II nr 1

96-300 Żyrardów



Wykonawca

Utila sp. z o.o.

ul. Targowa 42/20

03-733 Warszawa

Utila[”]

EU-CONSULT sp. z o.o.

ul. Toruńska 18C, lokal D

80-747 Gdańsk

eu
consult

Spis treści

1. Streszczenie	4
2. Wstęp	8
3. Metodologia	11
4. Ogólna charakterystyka podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji (z uwzględnieniem usług rzemieślniczych)	15
4.1. Struktura i rozmieszczenie podmiotów gospodarczych	15
4.2. Dostępność sklepów i usług	27
4.3. Pustostany na obszarze rewitalizacji	29
5. Warunki prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji	33
5.1. Atrakcyjność obszaru rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej	33
5.2. Ocena użytkowanego lokalu usługowego/handlowego	40
5.3. Warunki korzystania z lokalu użytkowego komunalnego	53
5.4. Czynniki mogące wpływać na zwiększenie atrakcyjności obszaru rewitalizacji	59
6. Sytuacja firm na obszarze rewitalizacji	69
7. Lokalny rynek pracy	75
7.1. Aktywność zawodowa i poziom przedsiębiorczości mieszkańców	75
7.2. Podaż miejsc pracy	86
7.3. Podnoszenie kwalifikacji	91
8. Napływ zagranicznego kapitału i pozyskiwanie środków unijnych, innowacyjność podmiotów gospodarczych	98
9. Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów	100
10. Ocena możliwości poprawy sytuacji w sferze gospodarczej na obszarze rewitalizacji (instrumenty i narzędzia)	107
Spis map	116
Spis wykresów	117
Załącznik 1. Kwestionariusz badania PAPI dla przedsiębiorców	119
Załącznik 2. Kwestionariusz badania PAPI z mieszkańcami	125

1. Streszczenie

Podstawą opracowania pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w sferze gospodarczej była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. I – analiza w sferze społecznej oraz gospodarczej*, w której przedstawione zostały główne informacje obrazujące sytuację w sferze gospodarczej na terenie miasta. Przeprowadzona analiza nie wykazała szczególnej koncentracji nawarstwiających się problemów w tej sferze, dlatego po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji przystąpiono do prac mających na celu szczegółową analizę wyznaczonego obszaru z punktu widzenia prowadzenia działalności gospodarczej. W tym celu określono strukturę i charakterystykę rozmieszczenia podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji, sprawdzono jak przedsiębiorcy oceniają warunki do prowadzenia działalności gospodarczej, przeanalizowana została sytuacja gospodarcza firm zlokalizowanych na obszarze. Dodatkowo zbadano poziom rozwoju lokalnego rynku pracy, a także stopień napływu bezpośrednich inwestycji zagranicznych.

Do opisu powyższych zagadnień zastosowane zostały poza analizą danych źródłowych również inne metody badawcze takie jak:

- badanie PAPI przeprowadzone wśród przedsiębiorców,
- badanie PAPI przeprowadzone wśród mieszkańców,
- indywidualne wywiady pogłębione,
- zogniskowane wywiady pogłębione z młodzieżą, młodymi mamami,
- spacer badawczy po obszarze rewitalizacji,
- rozmowy podczas Mobilnego Punktu Konsultacyjnego,
- inwentaryzacja terenowa.

Przeprowadzona inwentaryzacja wskazała, że lokalizacja punktów handlowych i usługowych jest rozproszona po całym obszarze rewitalizacji, ale ich koncentrację można zaobserwować w południowej części terenu objętego analizą.

Ważnym potencjałem w zakresie rozwoju gospodarczego obszaru są zlokalizowane na nim przedsiębiorstwa nawiązujące do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa związane z produkcją lnu, a także przedsiębiorstwo produkujące cegłę – charakterystyczny element zabudowy XIX-wiecznej osady fabrycznej. Jednocześnie zarówno przez mieszkańców jak i przedsiębiorców zauważalny jest zbyt intensywny rozwój lokali sieciowych przy zanikającym drobnym handlu. Niewykorzystany jest także istniejący potencjał turystyczny obszaru, a co za tym idzie brakuje usług okołoturystycznych¹ i turystycznych. Przeprowadzona analiza pozwoliła również na stwierdzenie ryzyka zanikania usług rzemieślniczych na obszarze rewitalizacji. Kolejnym negatywnym aspektem w sferze gospodarczej identyfikowanym na tym obszarze jest wysoki odsetek pustostanów, co wiąże się ze złym stanem technicznym części z nich i jednocześnie niekorzystnie wpływa na odbiór ulic handlowych.

¹ Usługi okołoturystyczne – są to usługi uzupełniające do turystycznych, z których korzystają turyści przy okazji korzystania z właściwych usług turystycznych np. usługi gastronomiczne, usługi kulturalne, rekreacyjne, z których na co dzień korzystają także mieszkańcy, ale także np. usługi fryzjerskie, zdrowotne

Ogólnie przedsiębiorcy dobrze oceniają obszar rewitalizacji jako miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności ze względu na dobre położenie względem całego miasta, łatwość dotarcia do lokalu czy atrakcyjność turystyczną.

Przedsiębiorcy nisko ocenili:

- dostępność do miejsc parkingowych,
- dostępność lokali dla osób o ograniczonych możliwościach ruchowych (szczególnie dotyczy to obiektów zabytkowych),
- stan techniczny części lokali i przestrzeni wokół nich.

Biorąc pod uwagę zagospodarowanie przestrzeni, szczególnie negatywnie wypowiedali się przedstawiciele przedsiębiorców mających swoją siedzibę na Bielniku, gdzie brakuje dróg dojazdowych, chodników, oświetlenia.

Wśród pozostałych najczęściej wskazywanych barier w prowadzeniu działalności gospodarczej należy wymienić:

- konkurencję lokali sieciowych,
- niskie poczucie bezpieczeństwa,
- brak preferencyjnych warunków najmu,
- niewystarczającą promocję lokalnych przedsiębiorców.

Działania, które mogłyby się przyczynić do poprawy sytuacji do prowadzenia działalności gospodarczej są wg przedsiębiorców następujące:

- poprawa komunikacji między Miastem, zarządcami nieruchomości i przedsiębiorcami,
- zwiększenie działań promocyjnych, szczególnie w odniesieniu do przedsiębiorców nawiązujących swoją działalnością do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa,
- wykorzystanie potencjału turystycznego obszaru, rozwój usług turystycznych i okołoturystycznych m.in. gastronomicznych, rozrywkowych, noclegowych,
- stworzenie produktów lokalnych bazujących na tradycjach Iniańskich i zachowanej osadzie fabrycznej,
- skorzystanie z wiedzy i doświadczenia osób pracujących w dawnych zakładach Iniańskich do tworzenia oferty opartej na historycznym dziedzictwie Żyrardowa,
- zwiększenie współpracy między przedsiębiorcami,
- poprawa infrastruktury technicznej (chodniki, parkingi, zagospodarowanie przestrzeni publicznych),
- ograniczenie działalności lokali sieciowych,
- rozbudowa systemu ulg i zwolnień z podatków lokalnych,
- dotacje na remonty lokali,
- wprowadzenie wynajmu na preferencyjnych warunkach,
- wprowadzenie karty lojalnościowej,
- powołanie Pełnomocnika ds. przedsiębiorczości.

Nie zauważa się diametralnych zmian w zakresie sytuacji na rynku firm działających na obszarze rewitalizacji. Największe zmiany w ostatnich 2- 3 latach przedsiębiorcy

5 | Strona

odnotowali w zakresie liczby klientów korzystających z proponowanej im oferty handlowej lub usługowej oraz w zakresie wartości przychodów netto. Zmniejszenie liczby klientów zauważają przede wszystkim przedstawiciele sklepów spożywczych, z artykułami RTV AGD i meblami, aptek oraz osoby prowadzące punkty rzemieślnicze.

Plany dotyczące rozwoju ma 15% firm działających na obszarze rewitalizacji. Są to głównie mali przedsiębiorcy zatrudniający do 9 osób, prowadzący sklepy ze sprzętem RTV AGD, meblami oraz prowadzący usługi doradcze i finansowe.

Kwestie związane z rozwojem firm powiązane są także z kolejnym analizowanym zagadnieniem jakim jest rynek pracy. Jednym z głównych problemów obszaru rewitalizacji jest niewielka liczba funkcjonujących przedsiębiorstw oraz ich bierność w zakresie tworzenia nowych miejsc pracy i planów dotyczących dalszego rozwoju przedsiębiorstwa. Wpływa to na wysoki odsetek bezrobotnych. Wśród problemów związanych z lokalnym rynkiem pracy należy również zwrócić uwagę na następujące aspekty:

- duża rotacja wśród pracowników,
- niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców – niewielka liczba osób rozważa założenie w najbliższym czasie własnej działalności gospodarczej. Powodem tej sytuacji jest brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy, niewystarczające doradztwo w zakresie rozwiązania kwestii formalno-prawnych, podpowiedzi w jaki sposób pozyskać środki finansowe, brak szkoleń czy spotkań z doradcami zawodowymi.
- zmniejszającą się aktywność zawodową kobiet.

Najczęściej chęć założenia firmy deklarują **osoby młode (do 34 roku życia), z wykształceniem średnim lub wyższym**. Biorąc pod uwagę status zawodowy to są to przeważnie osoby studiujące bądź uczące się.

Ok. 60% przedsiębiorców **deklaruje chęć podnoszenia kwalifikacji zarówno swoich jak i swoich pracowników**, przy czym nieznacznie bardziej pozytywnie odnoszą się do podnoszenia kompetencji swoich pracowników. W najmniejszym stopniu zainteresowani podnoszeniem swoich kompetencji są właściciele jednoosobowych działalności gospodarczych oraz przedstawiciele usług rzemieślniczych.

Zauważa się również brak osób, które mogłyby rozwijać działalność przedsiębiorstw związanych z produkcją wyrobów z lnu oraz osób wykonujących zawody rzemieślnicze.

Na obszarze rewitalizacji nie działają firmy z kapitałem zagranicznym. Funkcjonujące na tym obszarze przedsiębiorstwa nie korzystają z dotacji na innowacje, nie pozyskiwały również środków na rozwój z funduszy unijnych.

Przeprowadzona diagnoza przyczyniła się do identyfikacji głównych problemów, jakie utrudniają rozwój gospodarczy obszaru rewitalizacji. Punktem wyjścia do określenia istotnych barier w sferze gospodarczej i ich przyczyn jest stwierdzenie, że na obszarze rewitalizacji zauważalny jest niski poziom rozwoju gospodarczego. Głównymi czynnikami wpływającymi na ten stan, które jednocześnie ze sobą korelują można określić jako:

- wysoki poziom bezrobocia i niski poziom przedsiębiorczości,
- ograniczona skala działania lokalnych przedsiębiorców,
- zły stan infrastruktury technicznej,
- niedostatecznie rozwinięte usługi turystyczne i okołoturystyczne,

- niewystarczająca współpraca między przedsiębiorcami,
- niewystarczające wsparcie dla przedsiębiorców ze strony Miasta,
- zanikające branże tradycyjne i rzemieślnicze.

Dla wskazanych grup problemów zostały zaproponowane narzędzia i instrumenty służące ograniczeniu tych negatywnych zjawisk dotyczące m.in.:

- 1) Doradztwa dotyczącego zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej oraz pozyskiwania środków na innowacje.
- 2) Prowadzenia programów aktywizacji zawodowej, w tym m.in. powołanie Centrum Integracji Społecznej.
- 3) Zwiększenia zakresu usług opiekuńczych dla dzieci (zwiększenie liczby miejsc w żłobkach, klubach malucha itp.).
- 4) Stosowania klauzul społecznych w zamówieniach publicznych.
- 5) Zlecanie drobnych prac budowlanych, remontowych itp. „fachowcom” z obszaru rewitalizacji.
- 6) Ograniczenia działalności branż niepożądanych np. lombardy, sklepy monopolowe.
- 7) Poprawy stanu technicznego budynków, dostępności do lokali oraz jakości przestrzeni publicznej sprzyjającej generowaniu ruchu pieszego.
- 8) Wykorzystania istniejącego potencjału turystycznego, w tym utworzenie dodatkowego punktu informacji turystycznej, stworzenie lokalnego produktu turystycznego, utworzenie klastra skupiającego w sobie firmy działające w branży turystycznej i okołoturystycznej, firmy wpisujące się swoją działalnością w dziedzictwo historyczne i kulturowe Żyrardowa, stowarzyszenia i instytucje kultury działające na rzecz ochrony tego dziedzictwa.
- 9) Wykorzystania wiedzy osób z dawnych zakładów Inniarskich do tworzenia oferty opartej na dziedzictwie historycznym i kulturowym Żyrardowa oraz rzemieślników z obszaru kształcących swoich następców.
- 10) Działań na rzecz powiązania oferty szkół zawodowych i technicznych do potrzeb lokalnego rynku pracy.
- 11) Rozbudowy systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych.
- 12) Stworzenia preferencyjnych warunków najmu lokali oraz prowadzenia działalności dla wybranych branż mających znaczenie dla rozwoju gospodarczego, w tym wsparcie dla przedsiębiorców prowadzących działalność w zabytkowych obiektach.
- 13) Organizowania cyklicznych spotkań władz miasta z przedsiębiorcami.
- 14) Powołania pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości.
- 15) Opracowania programu współpracy gospodarczej.
- 16) Zaplanowanie optymalnego z punktu widzenia mieszkańców i przedsiębiorców zestawu branż, w szczególności na ulicach o charakterze handlowym i dążenie do jego osiągnięcia.
- 17) Zwiększenia przedsiębiorczości wśród młodych osób.



2. Wstęp

*Pogłębiona diagnoza sfery gospodarczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa została wykonana na potrzeby opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Dokument ten powstał w ramach projektu *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych* współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekt realizowany jest w ramach konkursu Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju – Modelowa rewitalizacja miast, którego efektem ma być wypracowanie modeli prowadzenia rewitalizacji, z których będą mogły korzystać inne samorządy.*

Obszar rewitalizacji na terenie miasta Żyrardowa, zgodnie z wymogami Ustawy, został wyznaczony na podstawie diagnozy problemów społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych i środowiskowych występujących na terenie całego miasta (art. 9 ust. 1). Diagnoza ta stanowi załącznik do Uchwały Nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia na terenie Miasta Żyrardowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dokument ten został opracowany w odniesieniu do całości miasta, miał na celu zidentyfikowanie negatywnych zjawisk w Żyrardowie.

Granice obszaru rewitalizacji zostały przedstawione na mapie nr 1.

Tworząc Gminny Program Rewitalizacji konieczne jest wykonanie pogłębionych badań i sporządzenie szczegółowej diagnozy w odniesieniu do obszaru rewitalizacji. Wskazuje na to wyraźnie art. 15. ust.1 p.1 Ustawy, zgodnie z którym Gminny Program Rewitalizacji powinien „zawierać szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji obejmującą analizę negatywnych zjawisk i lokalnych potencjałów występujących na terenie tego obszaru”.

Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w sferze gospodarczej obejmuje szereg zagadnień dotyczących m.in. kondycji przedsiębiorstw działających na obszarze rewitalizacji, lokalnego rynku pracy, a także poziomu aktywności przedsiębiorstw.

Punktem wyjścia do opracowania pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w sferze gospodarczej była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. I – analiza w sferze społecznej oraz gospodarczej*. W tym dokumencie jako wskaźniki obrazujące sytuację w sferze gospodarczej zostały wykorzystane dane dotyczące liczby podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1000 mieszkańców, liczby zawieszonych i wykreślonych podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców, liczby nowopowstałych podmiotów w latach 2014-2016 oraz lokalizacja pustostanów – komunalnych lokali użytkowych. Dane te zostały zebrane dla obszaru całego miasta i pokazywały ogólną sytuację gospodarczą, bez pogłębienia towarzyszących wskazanym zagadnieniom problemów. Po wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji można było przystąpić do prac mających na celu szczegółową analizę wyznaczonego obszaru z punktu widzenia prowadzenia działalności gospodarczej. Uznano za istotne przeanalizowanie różnych aspektów dotyczących sfery gospodarczej dotyczących m.in. istnienia na obszarze rewitalizacji usług rzemieślniczych, lokalnego rynku pracy, poziomu przedsiębiorczości mieszkańców obszaru rewitalizacji. Wszystkie te zagadnienia mają kluczowe znaczenie dla prawidłowego zdiagnozowania problemów, a na późniejszym etapie dla skutecznego wprowadzenia obszaru z kryzysu.

Pogłębiona diagnoza sfery gospodarczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa ma umożliwić stworzenie odpowiadającego potrzebom, Gminnego Programu Rewitalizacji, w tym zaplanowanie właściwych przedsięwzięć i projektów rewitalizacyjnych.

3. Metodologia

Do opracowania pogłębionej diagnozy wykorzystane zostały następujące metody badawcze:

- analiza desk reserch,
- badanie PAPI przeprowadzone na próbie 101 przedsiębiorców,
- badanie PAPI przeprowadzone na próbie 2148 mieszkańców,
- 15 indywidualnych wywiadów pogłębionych z przedsiębiorcami,
- 1 indywidualny wywiad pogłębiony z przedstawicielem PUP, 1 indywidualny wywiad pogłębiony z przedstawicielem policji,
- zogniskowane wywiady pogłębione z młodzieżą, młodymi mamami, urzędnikami, zespołem ds. rewitalizacji,
- 1 spacer badawczy po obszarze rewitalizacji,
- rozmowy podczas Mobilnego Punktu Konsultacyjnego,
- inwentaryzacja terenowa.

Analiza desk research to metoda badań społecznych, która zakłada szczegółową analizę istniejących już i dostępnych danych. W jej wyniku następuje scalanie, przetwarzanie i analiza danych rozproszonych dotychczas wśród rozmaitych źródeł. Analiza danych zastanych zapewni zdobycie informacji, które można otrzymać drogą analizy opracowań i ekspertyz. Omawiana technika wolna jest od większości obciążeń charakterystycznych dla badań reaktywnych, takich jak efekt ankieterski. Pozwala tym samym na uzyskanie wysoce obiektywnych informacji. Analizie poddane zostały dane z poniższych źródeł:

- Dane pozyskane z Urzędu Miasta
- Dane pozyskane z Powiatowego Urzędu Pracy,
- Dane Banku Danych Lokalnych GUS.

Wywiad bezpośredni kwestionariuszowy (PAPI²) – badanie bezpośrednio z wykorzystaniem formularza kwestionariusza wywiadu jest najbardziej popularną techniką zbierania danych wśród metod ilościowych. Polega na zbieraniu informacji przy pomocy standaryzowanego kwestionariusza wywiadu. Pytania zawarte w kwestionariuszu zostały opracowane na podstawie problemów badawczych, które nawiązują do diagnozy miasta Żyrardowa opracowanej na wcześniejszym etapie projektu.

Badanie wśród przedsiębiorców

Celem badania było określenie poziomu satysfakcji przedsiębiorców prowadzących swoją działalność na obszarze rewitalizacji oraz identyfikacja głównych barier dotyczących ich funkcjonowania w mieście.

² ang. Paper & Pen Personal Interview

Przedmiotem badania byli przedsiębiorcy mający siedzibę swojej działalności na obszarze rewitalizacji, a punktem wyjścia stała się wykonana we wrześniu 2018 r. inwentaryzacja podmiotów gospodarczych (zestawienie firm z adresami i podziałem na branże).

Przeprowadzając badania przyjęto następujące założenia:

- Próba ma charakter losowy.
- Struktura próby ma oddawać strukturę zbioru firm według branż (na podstawie wykonanej inwentaryzacji).
- Wielkość próby nie mniejsza niż N=100. Ostatecznie przeprowadzonych zostało 101 wywiadów kwestionariuszowych.

W przygotowanej inwentaryzacji firm znalazło się 748 rekordów, w tym 636 opisanych podmiotów gospodarczych w podziale na branże³.

Badanie za pomocą wywiadów kwestionariuszowych zostało przeprowadzone w terminie 5-30.11.2018 r. na obszarze rewitalizacji.

Tabela 1. Podział firm na obszarze rewitalizacji

Branża	Liczba podmiotów	Odsetek podmiotów
handel	240	38%
usługi	390	61%
przemysł	6	1%
Suma	636	100%

Źródło: opracowanie własne

Ze względu na niewielką liczebność podmiotów zajmujących się przemysłem postanowiono nie uwzględniać ich w strukturze próby do badania kwestionariuszowego, ale przeprowadzić indywidualne wywiady z ich przedstawicielami. Zakładana struktura próby została dostosowana proporcjonalnie do struktury podmiotów usługowych i handlowych działających na obszarze rewitalizacji. Stanowiło to odzwierciedlenie faktycznej sytuacji na tym obszarze i przedstawiało się następująco:

Tabela 2. Struktura próby

Branża	Liczba podmiotów	Odsetek podmiotów
handel	38	38%
usługi	62	62%
Suma	100	100%

Źródło: opracowanie własne

Łącznie zrealizowano 101 wywiadów PAPI z przedsiębiorcami. Kwestionariusz do badania stanowi załącznik nr 1.

Badanie wśród mieszkańców

Celem badania było poznanie opinii mieszkańców na temat jakości i poziomu życia na obszarze rewitalizacji oraz zidentyfikowanie problemów występujących na tym obszarze. Obiektem badania byli mieszkańcy obszaru rewitalizacji w Żyrardowie.

³ Podczas realizacji niniejszego badania ostateczna liczba istniejących podmiotów gospodarczych została zweryfikowana ponownie i uległa zmniejszeniu do liczby 614.

Wywiady zostały przeprowadzone bezpośrednio w miejscu zamieszkania respondentów – w gospodarstwie domowym.

Przeprowadzając badania przyjęto następujące założenia:

- Próba ma charakter losowy.
- Próba reprezentatywna dla co najmniej następujących zmiennych: wiek i płeć na obszarze rewitalizacji.
- Wielkość próby nie mniejsza niż $N=2100$. Ostatecznie przeprowadzonych zostało 2148 wywiadów kwestionariuszowych.

Badanie za pomocą wywiadów kwestionariuszowych zostało przeprowadzone w terminie 5.11-17.12.2018 r. na obszarze rewitalizacji.

Kwestionariusz do badania stanowi załącznik nr 2.

Indywidualny wywiad pogłębiony (IDI) - polega na przeprowadzeniu z daną osobą ustrukturyzowanej rozmowy, która ma na celu uzyskanie konkretnych informacji w sposób planowy i metodyczny według określonego schematu, zwanego scenariuszem wywiadu.

Celem wywiadów było pogłębienie wiedzy na temat problemów towarzyszących przedsiębiorcom w prowadzeniu i rozwoju działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji. Poruszono zagadnienia związane z zatrudnieniem pracowników, planów dotyczących rozwoju, potrzebnego wsparcia, którego mogłoby udzielić miasto, sytuacji na lokalnym rynku pracy.

Przeprowadzono 15 wywiadów pogłębionych z przedstawicielami podmiotów gospodarczych prowadzących działalność na obszarze rewitalizacji oraz 1 z przedstawicielem PUP w Żyrardowie.

Zrealizowano wywiady z przedstawicielami: usług gastronomicznych, rzemieślniczych i finansowo-doradczych; branży handlowej (sklep z odzieżą i pończosnictwem, spożywczy, chemiczny) oraz branży produkcyjnej. Zróżnicowanie branż oraz wielkości podmiotów pozwoliło na poznanie spektrum problemów przedsiębiorców działających na obszarze rewitalizacji.

Spacer badawczy to interaktywna, terenowa metoda poznania opinii mieszkańców na temat obszaru wyznaczonego do rewitalizacji. Spacer badawczy ma umożliwić ocenę przestrzeni i poszczególnych miejsc oczami jej użytkowników. Celem spacerów była identyfikacja problemów i potrzeb związanych bezpośrednio z przestrzenią, w której się znaleźli się jego uczestnicy, rolą spaceru było także określenie możliwych rozwiązań związanych ze zgłoszonymi problemami. W ramach projektu został przeprowadzony spacer badawczy dotyczący jakości oraz dostępności lokali usługowych i handlowych na obszarze rewitalizacji.

Mobilny Punkt Konsultacyjny - mobilny punkt konsultacyjny w formie pawilonu został postawiony na terenie obszaru rewitalizacji, przy sklepie Biedronka, ul. 1 Maja 4/8 w dniach 16 i 17 listopada 2018 r. Odwiedzający mobilny punkt konsultacyjny mogli zapoznać się z wyznaczonym obszarem i przekazać swoje sugestie związane z problemami i potencjałami występującymi na wskazanym obszarze. Pozyskiwanie opinii w trakcie mobilnego punktu konsultacyjnego odbywało się poprzez luźne rozmowy z mieszkańcami obszaru rewitalizacji.

Inwentaryzacja terenowa - wykonane prace obejmowały inwentaryzację lokali użytkowych oraz budynków, w których prowadzona jest działalność gospodarcza na obszarze rewitalizacji. Proces inwentaryzacji został przeprowadzony metodą spisu z natury – przeszkoleni badacze udali się na obszar rewitalizacji i spisali podmioty gospodarcze funkcjonujące na wskazanej przestrzeni. W wyniku inwentaryzacji powstała baza zawierające dane adresowe wraz z przypisanymi lokalami użytkowymi i branżami funkcjonującymi w danym lokalu oraz spis lokali użytkowych będących pustostanami. Inwentaryzacja została przeprowadzona we wrześniu 2018 r.



4. Ogólna charakterystyka podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji (z uwzględnieniem usług rzemieślniczych)

4.1. Struktura i rozmieszczenie podmiotów gospodarczych

Jedną z najbardziej istotnych kwestii, od której należy rozpocząć pogłębioną diagnozę sfery gospodarczej jest identyfikacja podmiotów, które prowadzą działalność na obszarze rewitalizacji. Analizowane, dla celów delimitacji obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, dane Głównego Urzędu Statystycznego pokazywały siedzibę podmiotu gospodarki narodowej, co nie musi być jednoznaczne z miejscem prowadzenia działalności. Dlatego zdecydowano się na wykonanie szczegółowej inwentaryzacji obszaru rewitalizacji pod względem liczby i rodzaju podmiotów gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem usług rzemieślniczych.

Na obszarze rewitalizacji działalność prowadzona jest przez 614 podmiotów⁴. Koncentracja lokali użytkowych występuje w czterech lokalizacjach: wzdłuż ul. 1 Maja, w okolicy ul. Mały Rynek i Hiellego, wzdłuż ul. POW oraz w kwartale ulic Okrzei, Mireckiego, Wysockiego, Narutowicza. W północnej części obszaru, w miejscach, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna prowadzą swoją działalność tylko pojedyncze podmioty.

Analizując przestrzenne rozmieszczenie podmiotów gospodarczych według ich rodzajów można zauważyć, że te prowadzące działalność przemysłową koncentrują się przede wszystkim w północno-wschodniej części analizowanego terenu na obszarze Bielnika (Mapa 2.). W przypadku podmiotów handlowych i usługowych należy wskazać, że ich lokalizacja jest rozproszona po całym obszarze rewitalizacji, ale ich koncentrację można zaobserwować w południowej części terenu objętego analizą.

⁴ Podczas inwentaryzacji wskazano obecność 637 podmiotów gospodarczych jednak w trakcie realizacji badania kwestionariuszowego ostateczna liczba istniejących podmiotów gospodarczych została zweryfikowana i uległa zmniejszeniu do liczby 614.





Legenda

Podmioty gospodarcze w podziale na rodzaj działalności

- handel
- usługi
- ◆ przemysł

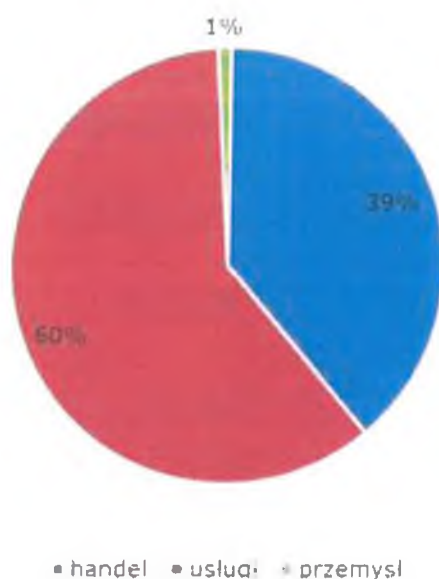
— granica obszaru rewitalizacji

0 250 500

Mapa 2. Podmioty gospodarcze zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj działalności

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Wśród 614 podmiotów, które prowadzą działalność gospodarczą na terenie objętym analizą, najwięcej z nich świadczy działalność usługową (60%), 39% zajmuje się handlem, a 1% (6 podmiotów) świadczy działalność przemysłową (Wykres 1.).

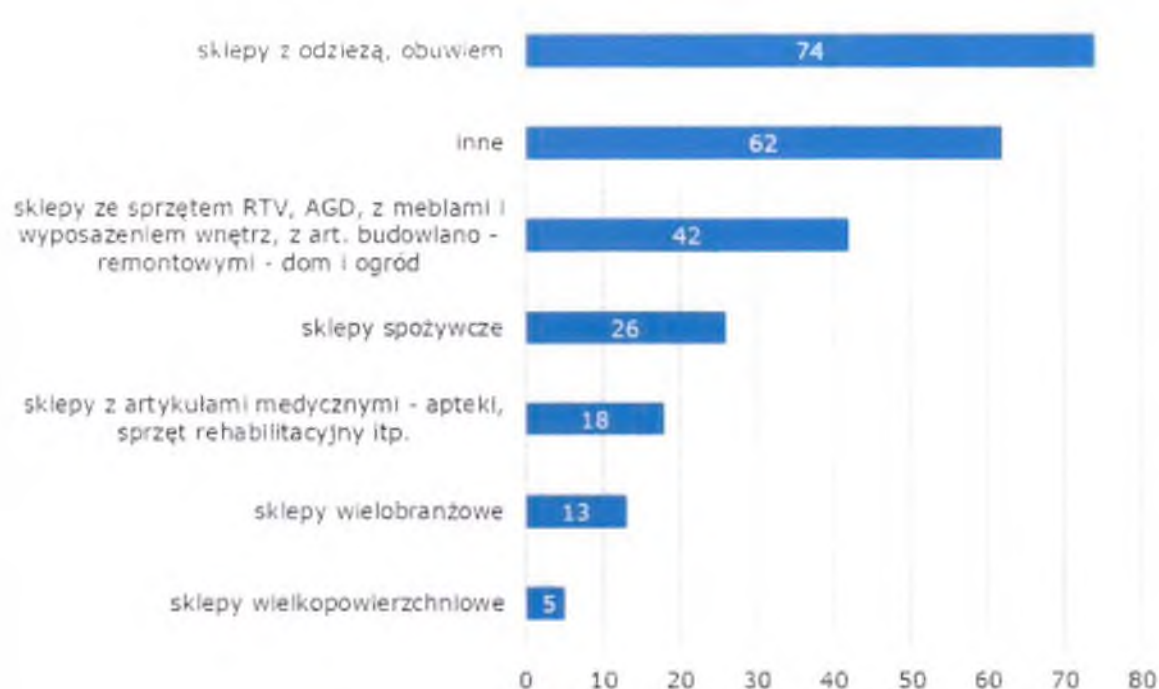


Wykres 1. Udział poszczególnych typów działalności na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Na obszarze objętym analizą zlokalizowanych jest 240 sklepów (Wykres 2.). Największą ich liczbą (74) ma w swoim asortymencie odzież i obuwie, drugą najbardziej liczną kategorią są sklepy oferujące produkty, których nie dało się przyporządkować do innych kategorii (62)⁵. Ponad 40 sklepów handluje artykułami budowlano – remontowymi, meblami i wyposażeniem wnętrz, sprzętem RTV i AGD. Warto zwrócić również uwagę na kategorię sklepów wielkopowierzchniowych – w przypadku obszaru rewitalizacji zidentyfikowano tam pięć tego rodzaju sklepów, w większości dyskontów.

⁵ Najczęściej są to sklepy występujące pojedynczo lub w niewielkiej liczbie na obszarze rewitalizacji m.in. sklepy zoologiczne, sklep wędkarski, pasmanterie, kwaciarnie



Wykres 2. Liczba sklepów na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorie

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018 r.

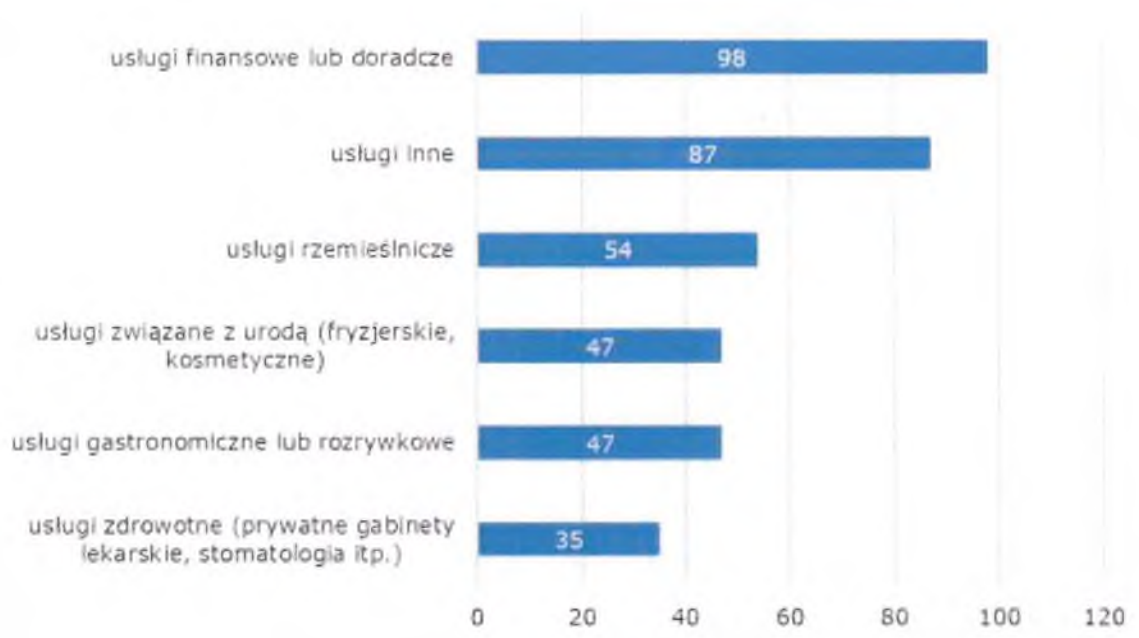
Rozmieszczenie przestrzenne sklepów nie jest równomierne na całym obszarze rewitalizacji, największa ich liczba zlokalizowana jest w południowej jego części – w szczególności wzdłuż ulicy Okrzei oraz w okolicach ul. Mały Rynek, występuje tam koncentracja sklepów z nową odzieżą, obuwaniem. Sklepy koncentrują się również przy ul. POW (głównie sklepy z odzieżą, obuwaniem, apteki oraz sklepy z kategorii: „inne”). Pojedyncze działalności handlowe zlokalizowane są w północnej i północno-wschodniej części obszaru. Warto zwrócić również uwagę na występowanie w bliskiej okolicy sklepów z meblami i wyposażeniem wnętrz – okolica skrzyżowania ul. Okrzei i ul. 1 Maja oraz ul. Bankowej i 1 Maja (Mapa 3.).



Mapa 3. Sklepy zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

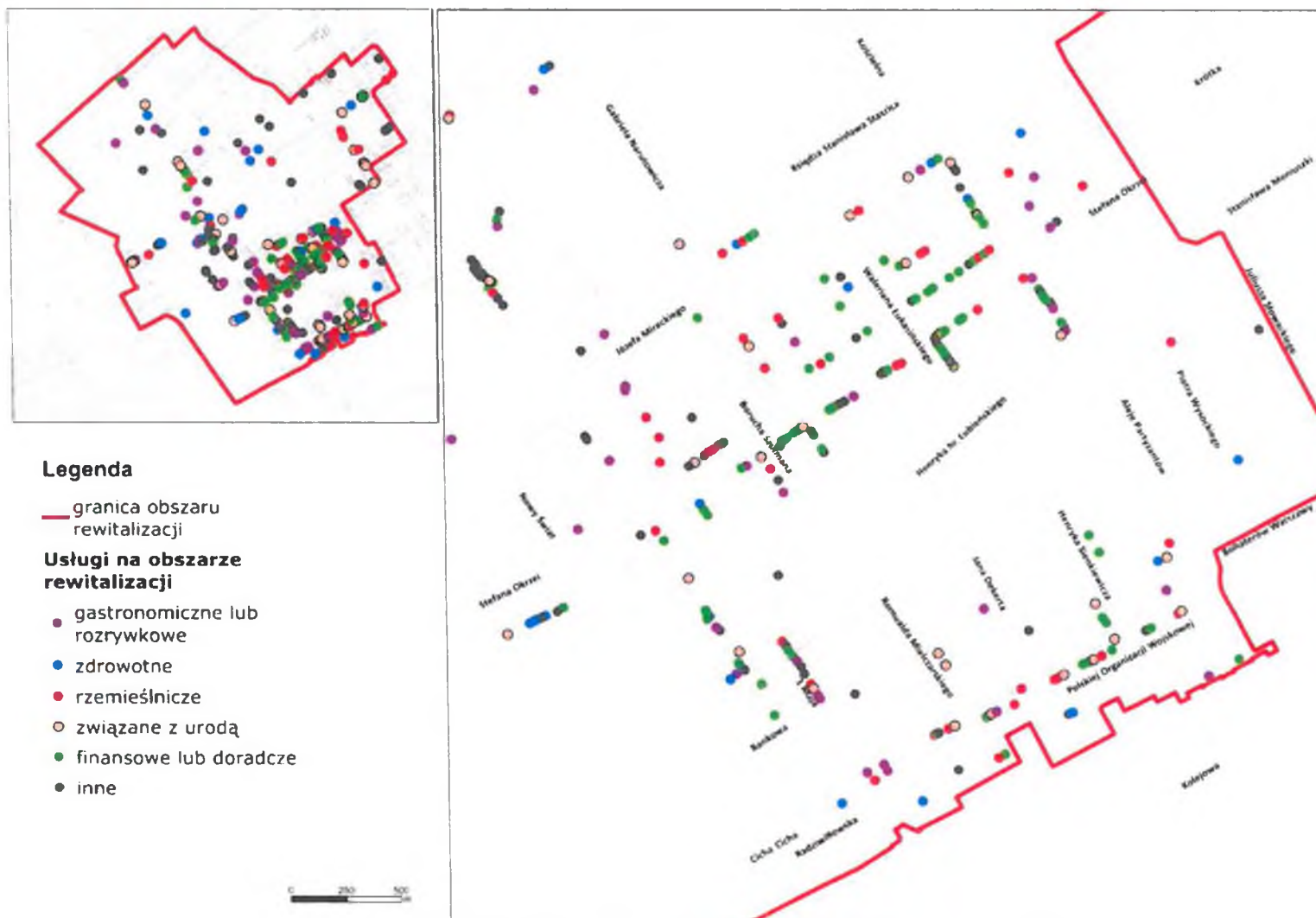
Na podstawie wykonanej inwentaryzacji przeanalizowano również liczbę punktów świadczących usługi na obszarze rewitalizacji, w sumie jest ich 368. Najbardziej liczną grupę stanowią usługi finansowe oraz doradcze (98), do których zaliczają się m.in. banki, firmy zajmujące się ubezpieczeniami, poradami prawnymi, podatkowymi i księgowymi. Blisko 90 podmiotów świadczy usługi inne np. łączności, turystyczne, motoryzacyjne. Warto zwrócić uwagę również na kategorię usługi rzemieślnicze m.in. krawiectwo, cukiernictwo, usługi szewskie, którą reprezentuje ponad 50 podmiotów (Wykres 3.).



Wykres 3. Liczba lokali usługowych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorie

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Podobnie jak w przypadku sklepów również rozmieszczenie przestrzenne usług nie jest równomierne na całym obszarze rewitalizacji, największa ich liczba zlokalizowana jest w południowej jego części – w szczególności wzdłuż ulicy Okrzei, w okolicach ul. POW oraz wzdłuż ul. 1 Maja (Mapa 4.).





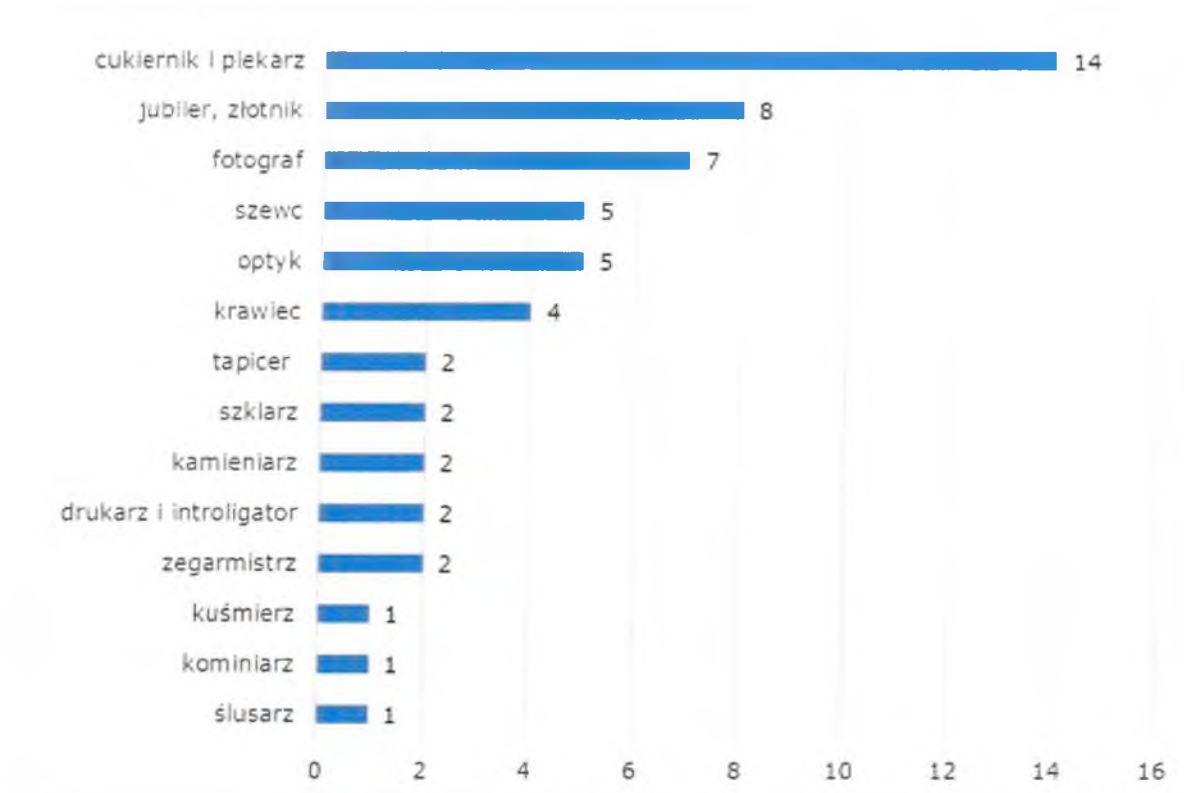
Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Tak jak wspomniano, liczną grupę usług stanowią usługi rzemieślnicze. Wśród nich znajduje się 14 lokali związanych z działalnością cukiernika lub piekarza, 8 z działalnością jubлера lub złotnika⁶ oraz 7 dotyczących fotografa. Często są to podmioty z długoletnią tradycją, tak jak w przypadku zegarmistrza, który prowadzi swoją firmę od prawie 30 lat. Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są również usługi rzemieślnicze świadczone przez pojedynczy podmiot. Do tej grupy można zaliczyć usługi świadczone przez kuśmierz, kominiarza czy ślusarza (Wykres 4.).



Wykres 4. Liczba usług rzemieślniczych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Największa koncentracja usług rzemieślniczych występuje w okolicach ul. 1 Maja, POW oraz Okrzei (Mapa 5.). Co wynika z ogólnego rozmieszczenia poszczególnych lokali użytkowych. Nie zauważa się szczególnego skupienia określonych usług rzemieślniczych w jakiejś konkretnej lokalizacji.

⁶ Przy ul. Okrzei 38 w jednym lokalu usługi świadczone są usługi zarówno jubilerskie jak i zegarmistrzowskie.



Legenda

— granica obszaru rewitalizacji

Usługi rzemieślnicze

- ★ ślusarz
- ★ drukarz / Introligator
- ★ optyk
- ★ kamieniarz
- ★ szewc
- ★ szklarz
- ★ tapicer
- ★ cukiernik, piekarz
- ★ zegarmistrz
- ★ fotograf
- ★ kominiarz
- ★ jubiler, złotnik
- ★ krawiec
- ★ kuśnierz

Mapa 5. Usługi rzemieślnicze zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorie

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Analizując rozmieszczenie lokali użytkowych należy zwrócić szczególną uwagę na ul. Okrzei, przy której zlokalizowana jest znacząca liczba lokali usługowo-handlowych w parterach budynków. Drugim przykładem ulicy, która wyróżnia się ze względu na dużą liczbę lokali użytkowych w parterach oraz zwartą zabudowę (w części pierzejowej) jest ul. POW. Istotne w tym zakresie są także pasaż Hiellego oraz ul. 1 Maja.

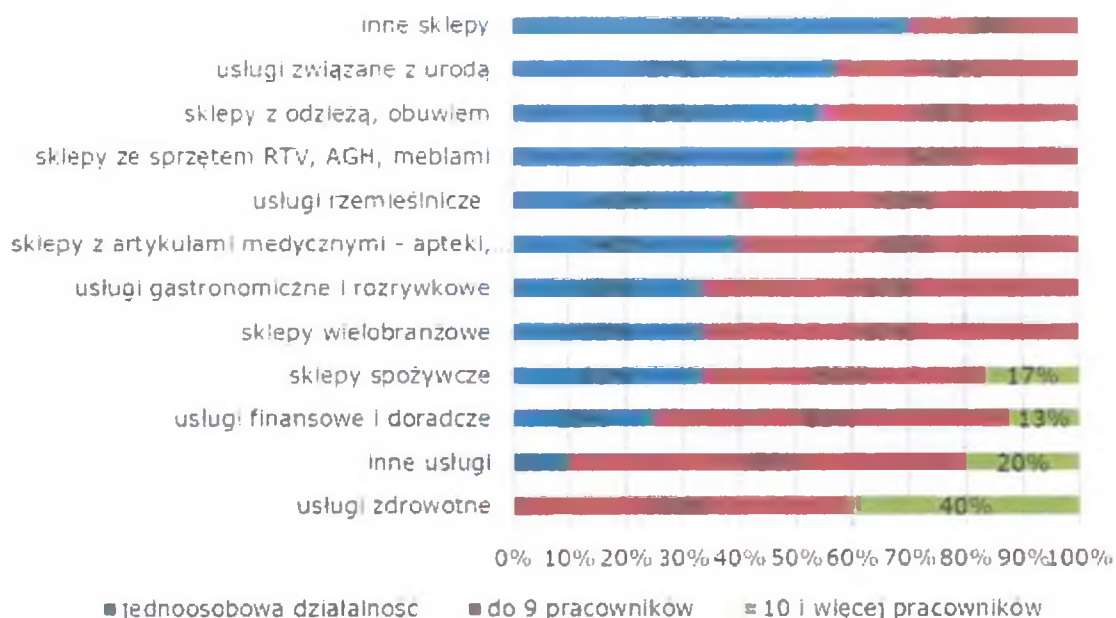
Poza wskazanymi podmiotami z branży usługowej i handlowej na obszarze rewitalizacji działają przedsiębiorstwa przemysłowe takie jak:

- Technopol Group Sp. z o.o. (produkcja opakowań, kartonów),
- BAUHERR Stara Cegła PRODUCENT (produkcja cegieł),
- Pomona Company Sp. z o.o. (producent opakowań)
- FWS. Fabryka wyrobów styropianowych (produkcja styropianu).

Na uwagę zwracają również **dwa przedsiębiorstwa bezpośrednio związane z tradycjami lnianskimi Żyrardowa tj. Tex-Len Plus oraz Borzykowski Andrzej. Lniane tkaniny żakardowe.** Oba te przedsiębiorstwa powstały po upadku zakładów lnianskich w Żyrardowie i założone zostały przez osoby wcześniej w nich pracujące. Ich produkcja jest wyjątkowa w skali całego kraju.

Biorąc pod uwagę liczbę zatrudnionych, gospodarka obszaru rewitalizacji opiera się na jednoosobowych działalnościach gospodarczych oraz na podmiotach zatrudniających do 9 osób⁷. Połowa i ponad połowa sklepów z odzieżą, obuwiem, sprzętem RTV AGD, meblami oraz sklepów z kategorii „inne”, jak również usług związanych z urodą prowadzonych jest w formie jednoosobowych działalności gospodarczych. Pod względem wielkości wyróżniają się usługi zdrowotne, 40% podmiotów zaliczonych do tej kategorii zatrudnia pow. 10 pracowników (Wykres 5).

⁷ Tego typu podmioty stanowiły 92% biorących udział w badaniu PAPI, odpowiada to strukturze przedsiębiorstw w Żyrardowie, gdzie 97% stanowią przedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób, zgodnie z danymi BDL GUS.



Wykres 5. Wielkość przedsiębiorstwa w zależności od reprezentowanej branży

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Analizie poddany został również wiek prowadzących poszczególne punkty usługowe i handlowe. Należy zauważyć, że respondenci w wieku 55+ prowadzą głównie sklep, w szczególności dotyczy to sklepów ze sprzętem RTV AGD, meblami (75% wszystkich osób prowadzących tego typu podmioty). Drugim rodzajem lokali prowadzonym przez osoby w wieku 55+ są usługi rzemieślnicze – ponad 60% osób świadczących tego typu usługi to osoby w przedziale wiekowym 55-64. Ma to szczególne znaczenie jeśli powiążemy to z wielkością danego przedsiębiorstwa. **Biorąc pod uwagę, że 40% stanowią jednoosobowe działalności prowadzone przez osoby w wieku przedemerytalnym w niedługiej perspektywie czasu może to oznaczać zamknięcie tego typu lokali.** Najmłodszy przedsiębiorcy (w przedziale wiekowym 18-24 lata) na obszar swojej działalności wybrali przede wszystkim sklepy wielobranżowe oraz usługi związane z urodą. Sklepy z kategorii: inne najczęściej prowadzone są przez osoby w przedziale wiekowym 35-44 lata, natomiast właścicielami sklepów z odzieżą i obuwaniem nie są jedynie osoby w wieku od 18 do 24 lat. Sklepy z artykułami medycznymi prowadzone są przez przedsiębiorców w średnim wieku (60% stanowią respondenci w wieku 35-54 lata), podobnie jak usługi gastronomiczne i rozrywkowe. Prawie połowa (46%) respondentów działających w branży usług finansowych i doradczych to osoby w wieku 35-44 lata, natomiast przedsiębiorstwa działające w branży usług zdrowotnych prowadzone są przez osoby w wieku 45-54 lata (Tabela 3).

Tabela 3. Wiek przedstawicieli poszczególnych branż lokali użytkowych na obszarze rewitalizacji

Branża	18-24 lata	25-34	35-44	45-54	55-64	65 lat i więcej
sklepy spożywcze	16,7%	0%	16,7%	16,7%	49,9%	0%
inne sklepy	0%	20%	60%	0%	0%	20%
sklepy wielobranżowe	33,3%	33,3%	0%	0%	33,3%	0%

Branża	18-24 lata	25-34	35-44	45-54	55-64	65 lat i więcej
sklepy z odzieżą, obuwiem	0%	18,2%	18,2%	36,4%	9%	18,2%
sklepy ze sprzętem RTV AGD, meblami	0%	0%	25%	0%	50%	25%
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	0%	0%	40%	20%	40%	0%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	0%	16,7%	33,3%	33,3%	0%	16,7%
usługi rzemieślnicze	0%	0%	10%	30%	60%	0%
inne usługi	10%	20%	50%	0%	20%	0%
usługi związane z urodą	14,2%	28,6%	28,6%	0%	0%	28,6%
usługi finansowe i doradcze	0%	21%	46%	21%	4%	8%
usługi zdrowotne	0%	0%	20%	60%	20%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

4.2. Dostępność sklepów i usług

Dostępność sklepów i usług na terenie obszaru rewitalizacji została oceniona przez mieszkańców obszaru rewitalizacji biorących udział w badaniu PAPI. Zdecydowana większość respondentów uważa, że **dostępność do sklepów i usług jest aktualnie wystarczająca**.

Jedynie część badanych mieszkających w rejonie: ul. Armii Krajowej, ul. Bielnikowej, ul. Hiellego, ul. Lniarskiej, ul. Sławińskiego oraz w obrębie ul. Jasna, ul. Kilińskiego, ul. Strażacka, ul. Szpitalna, ul. Waryńskiego wskazała na niewystarczającą dostępność do sklepów i usług. Należy jednak zaznaczyć, że skala tego problemu nie jest znacząca.

Biorąc pod uwagę wskazania osób, które zwróciły uwagę na mniejszą dostępność do usług i handlu to głównie dotyczyły one **braku sklepów spożywczych – zarówno osiedlowych, ale także supermarketów i dyskontów. Mieszkańcy wskazywali również na brak piekarni**. Branżą, która według respondentów badania PAPI **jest najmniej rozwinięta są usługi gastronomiczne**. Wielu respondentów na całym obszarze rewitalizacji wskazało również na **niewystarczająco rozwinięte usługi rozrywkowe**. Na te kwestie zwracali również uwagę przedsiębiorcy w ramach prowadzonych wywiadów IDI.

Co warto podkreślić mieszkańcy ulic Działkowej, Kamiennej, Leszno, Miodowej, Pięknej oraz Wiejskiej, czyli terenu domków jednorodzinnych nie potrafili wskazać żadnej działalności, której brakuje im w najbliższej okolicy. Może to pokazywać, że korzystają oni najczęściej z możliwości poruszania się samochodem bądź komunikacją i pokonanie pewnej odległości do sklepu czy punktu usługowego nie stanowi dla nich problemu.

O dostępność do sklepów bądź punktów usługowych pytano również odwiedzających mobilny punkt konsultacyjny. Zdaniem większości z nich liczba sklepów na obszarze rewitalizacji jest wystarczająca; kilka osób wskazało na potrzebę powstania małych sklepików sprzedających świeże warzywa i owoce oraz na rozbudowę oferty gastronomicznej miasta – otworzenie nowych restauracji. **Zgłaszano również postulaty zmniejszenia liczby lokali świadczących usługi bankowe**, które powstają w opinii mieszkańców, w miejscu dotychczasowej lokalizacji małych sklepów.

Warto w tym aspekcie zwrócić uwagę na branże niepożądane na obszarze rewitalizacji. Inwentaryzacja podmiotów gospodarczych pozwoliła na zidentyfikowanie na obszarze rewitalizacji **działalności gospodarczych typowych dla obszarów koncentracji problemów społecznych**, w tym przede wszystkim – lombardów oraz firm udzielających pożyczek niebędących placówkami bankowymi. Łatwość dostępu do placówek oferujących pożyczki krótkoterminowe może napędzać spiralę zadłużenia.

Drugim typem lokali niepożądanych na obszarze rewitalizacji są całodobowe sklepy monopolowe. Jak zauważył przedstawiciel policji w jednym z wywiadów IDI - łatwy dostęp do alkoholu, szczególnie w godzinach nocnych jest przyczyną zakłócania porządku publicznego, co negatywnie wpływa na chęć odwiedzania tego obszaru i jednocześnie korzystania z oferty handlowo-usługowej. Tego typu lokale i sklepy są zlokalizowane przy ul. Mireckiego, Okrzei, 1 Maja, Wysockiego, Narutowicza, POW, Sienkiewicza.

Przedsiębiorcy w przeprowadzonych wywiadach zwrócili również uwagę na sieciowe sklepy i lokale usługowe. W literaturze często wskazywane jest, że wraz z rozwojem sieci sklepów dyskontowych następuje zubażanie oferty lokalnej i ubywa sklepów małych, krajowych przedsiębiorców⁸. Lokalni przedsiębiorcy wskazywali, że bliskie usytuowanie dyskontu odbiera im dotychczasowych klientów. Ubolewali oni nad trudnością konkurencji z dużymi sieciowymi podmiotami, które mają zdecydowanie większe środki na promocję swojej działalności. Jak wskazał jeden z uczestników **wywiadów „Często przez niehandlowe niedziele już w soboty są wielkie promocje, w wyniku czego w poniedziałek już nikt nie przyjdzie zrobić zakupów w lokalnym sklepie.”** „Sieciówki” zmieniają też charakter ulic, jak zwróciła uwagę jedna z rozmówczyń w czasie IDI – na ul. Okrzei **dawniej zlokalizowane były małe sklepiki, było bardziej klimatycznie. Teraz zauważa się głównie banki, apteki, lokale telefonii komórkowych.** Jeden z przedsiębiorców podczas wywiadu IDI zauważył, że: *„Warto wspierać małe sklepiki: szewc, pasmanteria, bo to upadnie, a to jest smaczek lokalny. Może wspólne retro szyldy były rozwiązaniem na ich lepszy wygląd”.*

Przedsiębiorcy działający na terenie Bielnika wskazywali również jakiego typu działalność mogłaby być tam realizowana. Część z nich uważa, że teren ten mógłby zostać przeznaczony na zabudowę mieszkaniową, dawne budynki pofabryczne powinny zostać wykorzystane na lofty oraz na usługi służące nowym mieszkańcom. **Ponadto teren ten powinien zostać w większym stopniu wykorzystany przez branżę turystyczną.** Obecnie budynki te często niszczeją, a jak zauważył jeden z przedsiębiorców *„oddech historii tutaj”.*

Należy również zauważyć, że część przedsiębiorców działających na terenie Bielnika **docenia klimat jaki tam panuje, szczególnie ze względu na ceglane pofabryczne budynki**, gdyż to wpisuje się w klimat ich działalności. Przykładem jest firma produkująca cegły, której „klienci są zachwyceni tym miejscem”.

Istotne są przedsiębiorstwa związane z wytwarzaniem i obróbką materiałów lnianych, które nawiązują do tradycji dawnych zakładów i były tworzone przez

⁸ M. Twardzik, Sklepy dyskontowe w strukturze sieci handlowej w małych miastach w Polsce, SPACE-SOCIETY-ECONOMY · 22 · 2017 · 7-22;

dawnych ich pracowników. Osoby te wykorzystały swoją wiedzę do kontynuowania dawnego dziedzictwa Żyrardowa. Są też inni przedsiębiorcy, którzy chcieli wykorzystać swoją wiedzę dotyczącą materiałów, jego produkcji, obróbki i założyli sklep z odzieżą i wyrobami pończoszniczymi. Jeden z tych zakładów – fabryka wyrobów lnianych upadł 6-7 lat, kolejny zajmujący się wytwarzaniem lnianych tkanin w niedługim czasie zamierza zakończyć swoją działalność, firmy te współpracowały wcześniej ze sobą. **Jednocześnie nie można dopuścić, aby tego typu działalność w ogóle zniknęła z Żyrardowa, gdyż może ona się wpisywać także w rozwój usług turystycznych.** Trzeba też zauważyć, że rośnie w coraz większym stopniu moda na dobrej jakości produkty, wytwarzane w Polsce, więc należałoby wykorzystać ten trend.

Przedsiębiorcy zwracają również uwagę na zwiększającą się liczbę turystów, co warto byłoby wykorzystać w kontekście podmiotów gospodarczych nawiązujących swoją działalnością do historii Żyrardowa i wcześniej istniejącego przemysłu lnianego, pończoszniczego. Rozwój turystyki zdaniem przedsiębiorców jest również istotny ze względu na plany dotyczące lotniska oraz powstający aquapark we Wręczy, czy też termy w Mszczonowie. Przedsiębiorcy wskazują również na potrzebę rozwoju usług kulturalnych np. zwiększenie oferty Muzeum Lniarstwa, co przyciągałoby nowych turystów. Usługi turystyczne są również istotne z tego względu, gdyż jak zauważył jeden z przedsiębiorców: *„Nie zrobimy już produkcji, to jest teraz w Chinach, Indiach, w Niemczech się produkuje samochody. Postawmy na usługi”*. W kontekście rozwoju turystyki przedsiębiorcy zwrócili uwagę nie tylko na niewystarczające usługi gastronomiczne, ale również na niedostatecznie rozwiniętą bazę noclegową. Turyści też nie mają możliwości kupienia nawet drobnej pamiątki z Żyrardowa.

4.3. Pustostany na obszarze rewitalizacji

Szczegółowa inwentaryzacja podmiotów gospodarczych i lokali użytkowych pozwoliła na identyfikację problemu związanego z **występowaniem pustostanów**. Na obszarze rewitalizacji zidentyfikowano 106 lokali (15% wszystkich lokali użytkowych), w których we wrześniu 2018 r. nie była prowadzona działalność handlowa bądź usługowa. Zdecydowaną większość z nich stanowią lokale prywatne. 12% lokali użytkowych to lokale należące do miejskiego zasobu komunalnego (13 lokali).

Szczególna ich koncentracja występuje w południowej części terenu objętego analizą, wzdłuż ulicy POW oraz Mireckiego. Duża koncentracja wskazanych lokali może niepokoić, gdy są one nieużytkowane przez dłuższy czas. To zagadnienie, które może być szczególnie ważne w kontekście ulic, gdzie lokali użytkowych jest wiele np. ul. POW, 1 Maja, Okrzei (Mapa 6). Duża liczba pustych lokali użytkowych może negatywnie wpływać na wizerunek całej przestrzeni, a brak ich wykorzystania przez dłuższy okres czasu może prowadzić do dużej degradacji pomieszczeń i większych barier (związanych np. z potrzebą kompleksowych remontów, odgrzybiania i odwilgocenia) przed ich ponownym włączeniem do użytku.

Z drugiej strony występowanie pustostanów może być traktowane jako potencjał, który może pozwolić na ożywienie gospodarcze obszaru poprzez przyciągnięcie branż, działalności, które generować będą ruch klientów na wskazanym obszarze, bądź będą miejscem do realizacji różnych działań społeczno-gospodarczych inicjowanych przez stronę społeczną lub samorządową. Opracowanie odpowiedniego zestawu branż dla poszczególnych pustostanów wymaga dokładnych analiz, które pozwoliłyby na

29 | Strona



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



opracowanie koncepcji gospodarowania lokalami użytkowymi. Jeden z przedsiębiorców stwierdził, że na ul. Okrzei (gdzie obecnie wskazuje się dużą liczbę pustostanów (11), które należą do prywatnych właścicieli) kiedyś zlokalizowanych było dużo małych sklepików, co znacznie zwiększało klimat tego miejsca. Na pewno jedną z branż, których brakuje są lokale gastronomiczne istotne z punktu widzenia rozwoju turystyki.

W przypadku lokali użytkowych należących do zasobu komunalnego, jedną z głównych barier związanych z ich udostępnieniem jest zły stan techniczny. Jak wskazała przedstawicielka Urzędu Miasta podczas wywiadu FGI - **jest zainteresowanie lokalami użytkowymi, ludzie o nie pytają, ale nie wynajmują – barierą jest stan techniczny**. Bardzo często są to lokale do generalnych remontów, więc małe jest zainteresowanie inwestowaniem swoich funduszy z perspektywą podpisania umowy najmu na 3 lata.





Mapa 6. Lokalizacja pustostanów na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji podmiotów gospodarczych, wrzesień 2018

Podsumowanie

- Należy zauważyć, że punkty usługowe i handlowe oraz przemysłowe są rozproszone na obszarze rewitalizacji, przy czym ich koncentrację można zaobserwować w południowej części terenu objętego analizą. Ta sytuacja ma potwierdzenie w ocenie dostępności do usług i handlu dokonanej przez mieszkańców obszaru rewitalizacji. To na co zwracają uwagę osoby mieszkające na obszarze to ewentualnie niewystarczająca liczba sklepów spożywczych (zarówno osiedlowych jak i dyskontów), piekarni, punktów ze świeżymi owocami i warzywami, a także niewystarczająco rozwinięte usługi gastronomiczne i rozrywkowe. Potwierdzają to przedsiębiorcy, których zdaniem na obszarze rewitalizacji w większym stopniu powinny rozwijać się usługi turystyczne i okółoturystyczne.
- Warto zwrócić uwagę na ulice charakteryzujące się dużą koncentracją lokali handlowo-usługowych w parterach, ścisłą zabudową i łatwą dostępnością dla potencjalnych użytkowników z poziomu ulicy. Nie mniej jednak istotne jest zróżnicowanie branż na tych ulicach, a także ograniczenie działalności typu banki, sklepy sieciowe, które w mniejszym stopniu wpływają na ożywienie gospodarcze obszaru.
- Na obszarze rewitalizacji funkcjonują przedsiębiorstwa nawiązujące do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa związane z produkcją lnu. Jest to istotny potencjał do wykorzystania, szczególnie w kontekście rozwoju usług turystycznych. Działa tu także przedsiębiorstwo produkujące cegłę, co także wiąże się z charakterem XIX-wiecznej osady fabrycznej i ceglanych domów mieszkalnych oraz zabudowań fabrycznych.
- Przeprowadzona analiza pozwoliła również na stwierdzenie ryzyka zanikania usług rzemieślniczych na obszarze rewitalizacji.
- Na obszarze rewitalizacji obserwuje się również występowanie podmiotów charakterystycznych dla obszarów zdegradowanych, gdzie zidentyfikowane zostały problemy społeczne. Głównie należą do nich lombardy oraz lokale udzielające pożyczek-chwilówek. Inne wskazywane branże niepożądane to sklepy monopolowe, a także sieciowe lokale usługowe i handlowe.
- Na obszarze zlokalizowanych jest duża liczba pustostanów (106), co ma szczególnie negatywne znaczenie w przypadku ulic o potencjale handlowym. W przypadku miejskich lokali użytkowych jedną z głównych barier

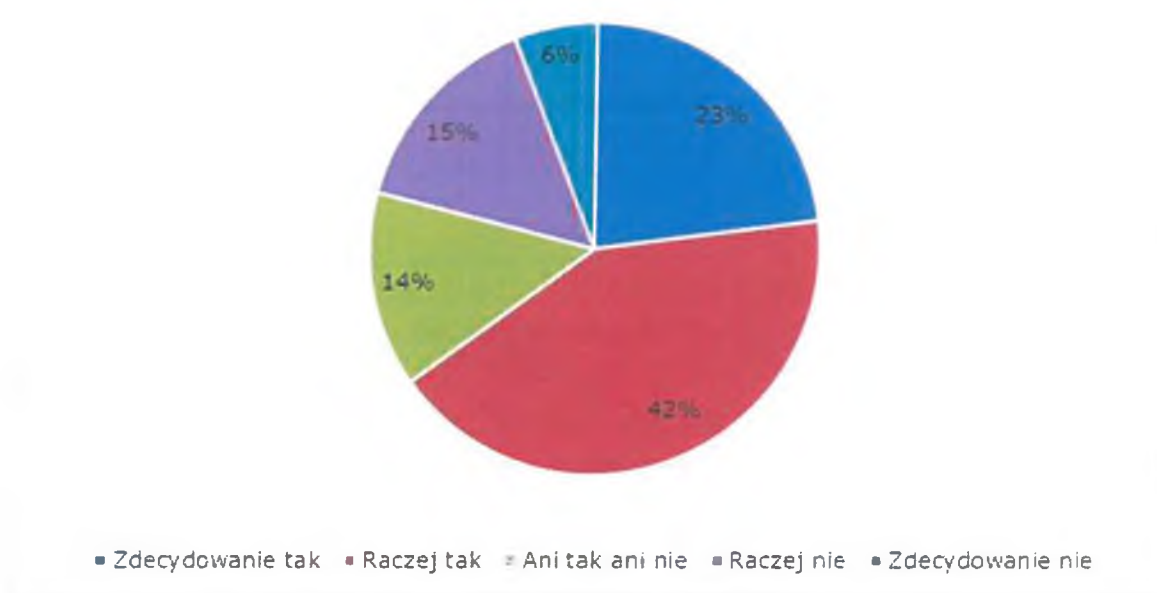
powstrzymujących przed wynajęciem jest ich zły stan techniczny.

5. Warunki prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji

Kolejnym krokiem mającym na celu pogłębienie analizy w sferze gospodarczej było poznanie opinii przedstawicieli funkcjonujących firm na temat miejsca prowadzenia działalności, kondycji prowadzonego biznesu oraz problemów towarzyszących tego typu działalności.

5.1. Atrakcyjność obszaru rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej

Blisko dwie trzecie przedsiębiorców prowadzących działalność na obszarze rewitalizacji wskazuje, że teren ten jest oceniany przez nich pozytywnie pod względem prowadzenia własnej działalności gospodarczej (Wykres 6).



Wykres 6. Ocena obszaru rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej. Odpowiedź na pytanie: Czy Pana (i) zdaniem najbliższa okolica jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Analizując to pytanie w powiązaniu z konkretnymi miejscami, na których lokalizują się działalności respondentów, zauważono, że najbardziej zadowoleni z umiejscowienia swojego lokalu użytkowego są przedsiębiorcy z ulicy Mały Rynek i POW, gdzie wskazane zostały wyłączone odpowiedzi „zdecydowanie tak” i „raczej tak”. Zadowolenie widać również wśród przedsiębiorców z ul. Okrzei, gdzie ponad 70% respondentów wskazało pozytywne odpowiedzi. Największy odsetek odpowiedzi wskazujących na mniejszą atrakcyjność obszaru dotyczyło ulic: Kościuszki i Mireckiego.



Mapa 7. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na atrakcyjność okolicy jako miejsca prowadzenie działalności

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n = 101), listopad 2018 r.

Biorąc pod uwagę ogólny podział na handel i usługi można zauważyć, że **w większym stopniu obszar rewitalizacji jest atrakcyjny gospodarczo dla przedstawicieli lokali usługowych** (Tabela 4). Najbardziej pozytywnie pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej obszar rewitalizacji oceniają przedsiębiorcy świadczący usługi związane z urodą, finansowe i doradcze oraz inne sklepy np. pasmanterie, kwiaciarnie. Obszar rewitalizacji negatywnie pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej oceniany jest przede wszystkim przez sklepy spożywcze oraz apteki i sklepy z artykułami medycznymi.

Tabela 4. Ocena atrakcyjności obszaru rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej w podziale na branże

Branża	zdecydowanie nie	raczej nie	ani tak, ani nie	raczej tak	zdecydowanie tak
sklepy spożywcze	17%	33%	17%	17%	17%
inne sklepy	0%	0%	10%	50%	40%
sklepy wielobranżowe	0%	33%	33%	0%	33%
sklepy z odzieżą, obuwiem	0%	36%	18%	36%	9%
sklepy ze sprzętem RTV, AGH, meblami	25%	0%	25%	50%	0%
sklepy z artykułami medycznymi – apteki, sklepy medyczne	20%	20%	20%	40%	0%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	0%	33%	17%	33%	17%
usługi rzemieślnicze	20%	10%	20%	20%	30%
inne usługi	0%	10%	20%	40%	30%
usługi związane z urodą	0%	14%	0%	71%	14%
usługi finansowe i doradcze	4%	8%	4%	54%	29%
usługi zdrowotne	0%	20%	20%	40%	20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

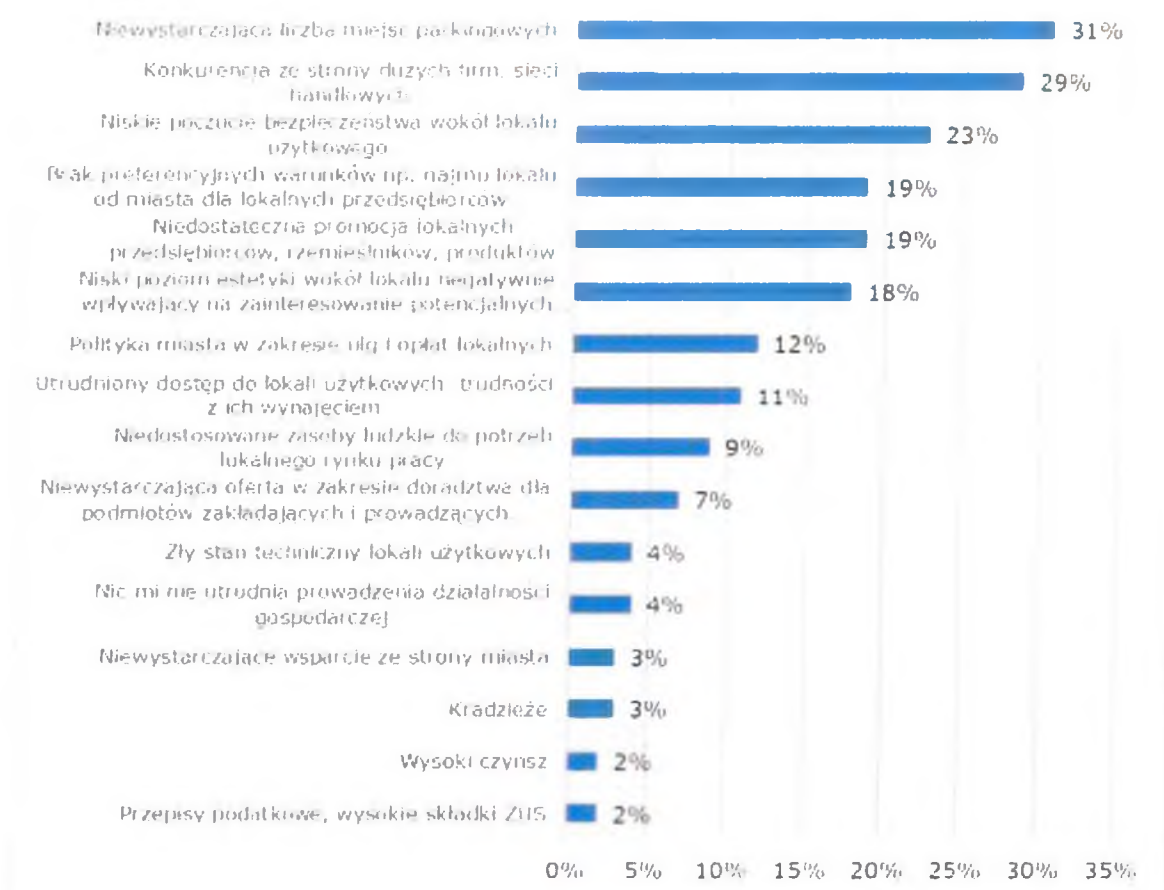
Najczęściej wskazywane czynniki, dotyczące atrakcyjności, związane były z **położeniem lokalu** - w centrum miasta, blisko targowiska, blisko obiektów użyteczności publicznej, takich jak urzędy, sąd, stacja PKP. Z tym związany był kolejny czynnik, czyli duży ruch pieszki, który przekłada się na liczbę odwiedzin klientów. Na te aspekty najczęściej zwracali uwagę przedsiębiorcy z ul. 1 Maja (w większym stopniu nr 1-31) i Okrzei (przede wszystkim nr 1-30). Dla przedsiębiorców z ul. POW, Partyzantów, Wysockiego i obszaru: ul. Narutowicza/Jana Pawła II/ Kościuszki/ Łukasieńskiego/Mireckiego są to jedyne czynniki, które świadczą o atrakcyjności tego obszaru. Niektórzy przedsiębiorcy zwrócili uwagę na atrakcyjność okolicy rozumianą jako odremontowane budynki, zadbane przestrzenie – te czynniki są ważne dla respondentów z ul. 1 Maja 1-31, ul. Mały Rynek i Okrzei 1-30.

Pozytywnie do oceny prowadzenia działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji odnosili się również w większości przedsiębiorcy, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne. Oni także wskazywali na korzystne położenie lokalu – w centralnej części miasta, w przestrzeni, która jest często odwiedzana przez mieszkańców. Przedstawiciele branży gastronomicznej zauważali **atrakcyjność turystyczną obszaru**, dużą liczbę obiektów zabytkowych, które sprawiają, że coraz większa liczba turystów korzysta z ich usług. Jest to niewątpliwie możliwe do wykorzystania potencjał, który wymaga skoordynowanych działań różnych podmiotów – zarówno publicznych jak i prywatnych związanych np. z utworzeniem **lokalnych produktów turystycznych** opartych na historycznym dziedzictwie.

Negatywne opinie dotyczące usytuowania firmy na obszarze rewitalizacji pojawiały się jedynie wśród firm zlokalizowanych na Bielniku. Część przedsiębiorców ocenia ten teren jako zaniedbany, którego potencjał nie jest wykorzystywany. Przez zły stan ludzie nie mają jak tam dotrzeć, droga jest zabłocona, nierówna. Jest tam też niebezpiecznie. Droga, do niektórych firm nie jest odśnieżana w zimę (droga miejska) – dotarcie to miejsca pracy jest utrudnione.

Zarówno podczas realizacji badania kwestionariuszowego jak i wywiadów z przedsiębiorcami pytano także o główne problemy utrudniające prowadzenie działalności gospodarczej.

Jako czynniki utrudniające prowadzenie działalności gospodarczej badani przedsiębiorcy wskazywali przede wszystkim: **niewystarczającą liczbę miejsc parkingowych** (31% odpowiedzi), **istniejącą konkurencję ze strony dużych firm i sieci handlowych** (28% odpowiedzi), niskie poczucie bezpieczeństwa w okolicy oraz brak preferencyjnych warunków najmu czy niedostateczną promocję lokalnych działalności gospodarczych, a także niski poziom estetyki przestrzeni wokół lokalu – elementy, na które wskazywał co piąty pytany (Wykres 7.).



Wykres 7. Czynniki utrudniające prowadzenie działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Analizując bariery w prowadzeniu działalności gospodarczej pod względem reprezentowanej branży należy zauważyć, że w przypadku sklepów jest kilka równoważnych czynników tj. konkurencja ze strony dużych firm, sieci handlowych, brak preferencyjnych warunków np. najmu lokalu od miasta dla lokalnych przedsiębiorców, niski poziom estetyki wokół lokalu negatywnie wpływający na zainteresowanie potencjalnych klientów, niskie poczucie bezpieczeństwa wokół lokalu użytkowego. Ten ostatni czynnik ma również potwierdzenie w przeprowadzonych wywiadach IDI – dwóch przedstawicieli branży handlowej wskazało, że w przeszłości ich lokale zostały okradzione.

Przedstawiciele usług gastronomicznych wskazują na niedostateczną promocję lokalnych przedsiębiorców, niedostosowane zasoby ludzkie do potrzeb lokalnego rynku pracy oraz niskie poczucie bezpieczeństwa wokół lokalu użytkowego.

W przypadku usług rzemieślniczych, zdrowotnych, związanych z urodą oraz finansowych najczęściej osób wskazało problemy związane z niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych wokół lokalu. Dodatkowo zgłaszano problemy związane ze złym stanem technicznym budynków i wysokim kosztem czynszu.

W przypadku pozostałych usług największym utrudnieniem jest brak preferencyjnych warunków np. najmu lokalu od miasta dla lokalnych przedsiębiorców.

Tabela 5. Czynniki utrudniające prowadzenie działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji w odniesieniu do branży⁹

Branża	Konkurencja ze strony dużych firm, sieci handlowych	Niedostateczna promocja lokalnych przedsiębiorców	Utrudniony dostęp do lokali użytkowych, trudności z ich wynajęciem	Niedostateczne zasoby ludzkie do potrzeb lokalnego rynku pracy	Niewystarczająca oferta w zakresie doradztwa	Polityka miasta w zakresie ulg i opłat lokalnych	Brak preferencyjnych warunków np. najmu lokalu od miasta dla lokalnych przedsiębiorców	Niski poziom estetyki wokół lokalu	Niskie poczucie bezpieczeństwa wokół lokalu użytkowego	Inne problemy ¹⁰	Nic mi nie utrudnia prowadzenia działalności gospodarczej
sklepy spożywcze	50%	17%	0%	17%	17%	17%	50%	50%	50%	50%	0%
sklepy wielobranżowe	33%	0%	0%	0%	0%	0%	33%	0%	33%	33%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	36%	27%	9%	9%	0%	9%	9%	27%	27%	45%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGH, meblami	100%	50%	0%	25%	0%	25%	0%	25%	75%	25%	0%
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	80%	40%	0%	0%	0%	20%	40%	0%	40%	0%	20%

⁹ Możliwy wielokrotny wybór odpowiedzi - % nie sumują się do 100

¹⁰ Wskazania dotyczyły: niewystarczającej liczby miejsc parkingowych, złego stanu technicznego lokali, utrudniony dostęp do lokali użytkowych, problem z ich wynajęciem, niewystarczające wsparcie ze strony miasta, kradzieże, wysoki czynsz, przepisy podatkowe, wysokie składki ZUS

Branża	Konkurencja ze strony dużych firm, sieci handlowych	Niedostateczna promocja lokalnych przedsiębiorców	Utrudniony dostęp do lokali użytkowych, trudności z ich wynajęciem	Niedostawiane zasoby ludzkie do potrzeb lokalnego rynku pracy	Niewystarczająca oferta w zakresie doradztwa	Polityka miasta w zakresie ulg i opłat lokalnych	Brak preferencyjnych warunków np. najmu lokalu od miasta dla lokalnych przedsiębiorców	Niski poziom estetyki wokół lokalu	Niskie poczucie bezpieczeństwa wokół lokalu użytkowego	Inne problemy ¹⁰	Nic mi nie utrudnia prowadzenia działalności i gospodarzej
inne sklepy	20%	0%	10%	0%	0%	20%	10%	20%	10%	40%	10%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	17%	50%	17%	50%	17%	33%	0%	33%	50%	33%	0%
usługi rzemieślnicze	20%	0%	10%	10%	10%	0%	0%	0%	10%	60%	0%
usługi związane z urzędami	14%	29%	14%	0%	14%	14%	14%	14%	0%	29%	0%
usługi finansowe i doradcze	13%	17%	8%	0%	8%	4%	25%	13%	8%	50%	4%
usługi zdrowotne	0%	0%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	40%	0%
inne usługi	30%	20%	20%	10%	10%	20%	40%	30%	30%	20%	10%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.



5.2. Ocena użytkowanego lokalu usługowego/handlowego

Przedsiębiorców poproszono w badaniu PAPI o ocenę pod różnymi względami lokalu użytkowego, z którego korzystają (Tabela 6). Najlepiej ocenianym aspektem jest jego położenie w obrębie miasta. Z faktu tego zadowolonych jest 79% badanych przedsiębiorców, co trzeci z nich (33% respondentów) ocenia ten aspekt bardzo dobrze. Jedynie 5% odpowiedzi jest negatywnych w tym zakresie. Większość pozytywnych odpowiedzi (powyżej 60%) została również wskazana w przypadku usytuowania lokalu w budynku. W największym stopniu negatywnie oceniona została dostępność do miejsc parkingowych, 73% badanych wskazało na odpowiedzi „bardzo źle” i „raczej źle”. W przypadku tej kategorii, jedynie 16% odpowiedzi jest pozytywnych.

Tabela 6. Ocena lokalu użytkowego

Oceniany aspekt	Bardzo źle	Raczej źle	Ani źle, ani dobrze	Raczej dobrze	Bardzo dobrze	Trudno powiedzieć
Poziom kosztów związanych z czynszem	9%(9)	11%(11)	38%(38)	26%(26)	8%(8)	8%(8)
Położenie lokalu w obrębie miasta	0%	5%(5)	15%(15)	46%(46)	33%(33)	2%(2)
Usytuowanie lokalu w budynku	1%(1)	4%(4)	17%(17)	30%(30)	33%(33)	2%(2)
Łatwość dojazdu do lokalu środkami komunikacji publicznej	5%(5)	19%(19)	21%(21)	30%(30)	22%(22)	4%(4)
Dostępność miejsc parkingowych	54%(55)	19%(19)	10%(10)	11%(11)	5%(5)	1%(1)
Dostępność lokalu dla osób niepełnosprawnych	17%(17)	27%(27)	18%(38)	22%(22)	16%(16)	1%(1)
Stan techniczny budynku	9%(9)	15%(15)	35%(35)	22%(22)	19%(19)	1%(1)

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Najgorzej poziom kosztów związanych z czynszem oceniają przedstawiciele sklepów spożywczych oraz sklepów z artykułami medycznymi. Ponad połowa respondentów z tej grupy wskazała, że ocenia ten czynnik źle lub bardzo źle. Po drugiej stronie są przedsiębiorcy, którzy dobrze oceniają koszty czynszu. Do tej kategorii należy zaliczyć przedsiębiorców reprezentujących usługi rzemieślnicze i związane z urodą, wśród których ponad 50% oceniło ten aspekt raczej dobrze i bardzo dobrze.

Tabela 7. Ocena poziomu kosztów związanych z czynszem

Branża	bardzo źle	raczej źle	ani źle, ani dobrze	raczej dobrze	bardzo dobrze	trudno powiedzieć
sklepy spożywcze	50%	17%	17%	0%	0%	17%
inne sklepy	10%	20%	30%	30%	10%	0%
sklepy wielobranżowe	0%	0%	100%	0%	0%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	18%	18%	36%	9%	18%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGH, meblami	0%	50%	25%	25%	0%	0%

Branża	bardzo źle	raczej źle	ani źle, ani dobrze	raczej dobrze	bardzo dobrze	trudno powiedzieć
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	40%	20%	0%	0%	0%	40%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	33%	0%	33%	33%	0%	0%
usługi rzemieślnicze	0%	0%	40%	50%	0%	10%
inne usługi	0%	10%	60%	20%	0%	10%
usługi związane z urodą	0%	0%	43%	43%	14%	0%
usługi finansowe i doradcze	0%	4%	38%	29%	17%	13%
usługi zdrowotne	0%	20%	40%	40%	0%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Warto zaznaczyć, że najgorzej oceniają poziom kosztów związanych z czynszem przedsiębiorcy wynajmujący bądź dzierżawiący lokal należący do zasobów miasta. 50% wskazuje w tym przypadku na ocenę „bardzo źle” i „raczej źle” (Tabela 8.).

Tabela 8. Ocena poziomu kosztów związanych z czynszem w podziale na status lokalu

Status lokalu, w którym prowadzona jest działalność	Bardzo źle	raczej źle	ani źle, ani dobrze	raczej dobrze	bardzo dobrze	trudno powiedzieć
lokal własnościowy	10%	10%	20%	30%	10%	20%
wynajmowany/dzierżawiony z zasobów miasta	22%	28%	11%	22%	17%	0%
lokal wynajmowany/dzierżawiony od osoby prywatnej lub innego podmiotu gospodarczego	6%	7%	47%	26%	6%	8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Najbardziej zadowoleni z lokalizacji swojego lokalu użytkowego są przedsiębiorcy z ul. Okrzei (w szczególności odcinka od nr 30 do 51), a także POW i ul. Mały Rynek. Respondenci z tych ulic wskazali wyłącznie odpowiedzi „raczej dobrze” i „bardzo dobrze”. Analizując te wskazania, obecna lokalizacja najmniej odpowiada przedsiębiorcom z ul. Wysockiego, gdzie 40% oceniło ją raczej źle.



Legenda

- granice obszaru rewitalizacji;
- Przedsiębiorcy zadowoleni z umiejscowienia swojego lokalu
- Przedsiębiorcy niezadowoleni z umiejscowienia swojego lokalu

Mapa 8. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na zadowolenie lub niezadowolenie z umiejscowienia lokalu w obrębie miasta

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Dobrze oceniany jest czynnik związany z usytuowaniem lokalu w budynku (63% pozytywnych odpowiedzi, przy 5% negatywnych). Należy stwierdzić, że w niewielkim stopniu przedstawiciele branży handlowej gorzej oceniają usytuowanie lokalu w budynku niż przedstawiciele usług- najwięcej respondentów wskazało odpowiedzi „raczej źle” i „zdecydowanie źle” w kategorii sklepy wielobranżowe oraz sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami (Tabela 9).

Tabela 9. Ocena czynnika – usytuowanie lokalu w budynku - w ogólnym podziale na branże

	bardzo źle	raczej źle	ani źle, ani dobrze	raczej dobrze	bardzo dobrze	trudno powiedzieć
sklepy spożywcze	0%	0%	17%	33%	50%	0%
inne sklepy	0%	0%	10%	30%	50%	10%
sklepy wielobranżowe	0%	33%	33%	33%	0%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	9%	0%	9%	45%	36%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGH, meblami	0%	25%	0%	50%	25%	0%
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	0%	20%	0%	20%	40%	20%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	0%	0%	0%	67%	33%	0%
usługi rzemieślnicze	0%	0%	40%	40%	20%	0%
inne usługi	0%	0%	22%	33%	44%	0%
usługi związane z urodą	0%	0%	14%	57%	29%	0%
usługi finansowe i doradcze	0%	4%	17%	54%	25%	0%
usługi zdrowotne	0%	0%	40%	20%	40%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Kolejny najwyżej oceniany czynnik, czyli łatwość dojazdu środkami komunikacji publicznej, związany jest z konkretną lokalizacją lokalu (Mapa 9). Ogólnie otrzymał on 55% pozytywnych odpowiedzi, przy 24% negatywnych stwierdzeń. Najlepiej ten aspekt oceniany jest przez przedsiębiorców mających swoje siedziby przy ul. POW (100% odpowiedzi „bardzo dobrze”), następnie ul. Okrzei nr 47-51 oraz ul. 1 Maja. Łatwość dojazdu do lokalu środkami komunikacji publicznej najgorzej została oceniona przez przedstawicieli al. Partyzantów i ul. Wysockiego (w obu przypadkach – 60% respondentów wskazało odpowiedź „zdecydowanie nie” i „raczej nie”), ale jednocześnie 40% oceniło ją jako dobrą bądź bardzo dobrą, więc stwierdzenia te równoważą się.





Mapa 9. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę łatwości dojazdu do lokalu środkami komunikacji publicznej

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Najgorzej ocenianym aspektem związanym z wykorzystywanym lokalem użytkowym jest dostępność miejsc parkingowych. 73% badanych oceniła negatywnie dostępność miejsc parkingowych. Ponad połowa biorących udział w badaniu przedsiębiorców oceniła ten aspekt bardzo źle (54%). 16% badanych odniosła się pozytywnie do dostępności miejsc parkingowych. 5% ocenia dostępność bardzo dobrze.

Dostępność do miejsc parkingowych najlepiej jest oceniana przez przedsiębiorców, których lokale zlokalizowane są przy ul. Mały Rynek (67% odpowiedzi „zdecydowanie dobrze” i „raczej dobrze”). W przypadku odpowiedzi – „zdecydowanie źle” i „raczej źle” – najczęściej wskazań dotyczyło przedsiębiorców z al. Partyzantów i ul. Wysockiego (100% wskazań). Prawie 90% respondentów z obszaru objętego ulicami: ul. Narutowicza/Jana Pawła II/Kościuszki/Łukasińskiego/Mireckiego również negatywnie oceniło ten aspekt, podobna wartość – 88% dotyczyła przedsiębiorców z ul. Okrzei nr 1-30 (Mapa 10.).

Podczas wywiadów IDI przedsiębiorcy również wskazywali na problem **braku miejsc parkingowych**. Istniejące przestrzenie, w których możliwe jest pozostawienie pojazdu są zajmowane często przez wiele godzin przez te same osoby. Brak rotacji przy korzystaniu z miejsc parkingowych powoduje, że potencjalni klienci zniechęceni szukaniem miejsca parkingowego wybierają inne lokale handlowe bądź usługowe. Podkreślano, że problem ten nasila się w czasie, szczególnie w okolicach dworca PKP, gdzie wielu mieszkańców miasta zostawia samochody i podróżuje pociągiem do Warszawy do pracy. Wielu przedsiębiorców uważa, że wprowadzenie stref czasowego bądź płatnego parkowania zmniejszyłoby wskazaną niedogodność. Podobne odczucia mieli uczestnicy Mobilnego Punktu Konsultacyjnego, którzy również zwrócili uwagę na brak miejsc parkingowych wokół PKP ze względu na dojeżdżających, a także pozostawianie samochodów przez mieszkańców przy lokalach usługowych na cały dzień.



Mapa 10. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę dostępności do miejsc parkingowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Wśród negatywnych odpowiedzi przeważają także te związane z oceną dostępności lokalu dla osób niepełnosprawnych – ograniczonych ruchowo. Na znaczące utrudnienia w dostępie do lokalu wskazuje 44% badanych. 38% ankietowanych dostępność dla ograniczonych ruchowo ocenia pozytywnie.

Najgorzej ten aspekt oceniają przedsiębiorcy prowadzący sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami oraz świadczący usługi gastronomiczne, rozrywkowe bądź rzemieślnicze (powyżej 60% negatywnych wskazań). W przypadku odpowiedzi „raczej dobrze” i „bardzo dobrze” najwięcej wskazań dotyczyło sklepów z usługami medycznymi, podmiotów świadczących usługi zdrowotne i inne usługi np. łączności, komunikacyjne (Tabela 10). **Największy problem z zapewnieniem dostępności lokali dla osób niepełnosprawnych bądź osób z wózkami dziecięcymi mają przedsiębiorcy prowadzący swoją działalność w obiektach zabytkowych** – na tę kwestię zwrócił uwagę jeden z przedsiębiorców biorących udział w wywiadzie IDI, prowadzący lokal gastronomiczny w budynku zabytkowym. Wyposażenie zabytkowych budynków w podjazdy, często jest niemożliwe ze względu na strukturę lokalu i uwarunkowania ochrony konserwatorskiej.

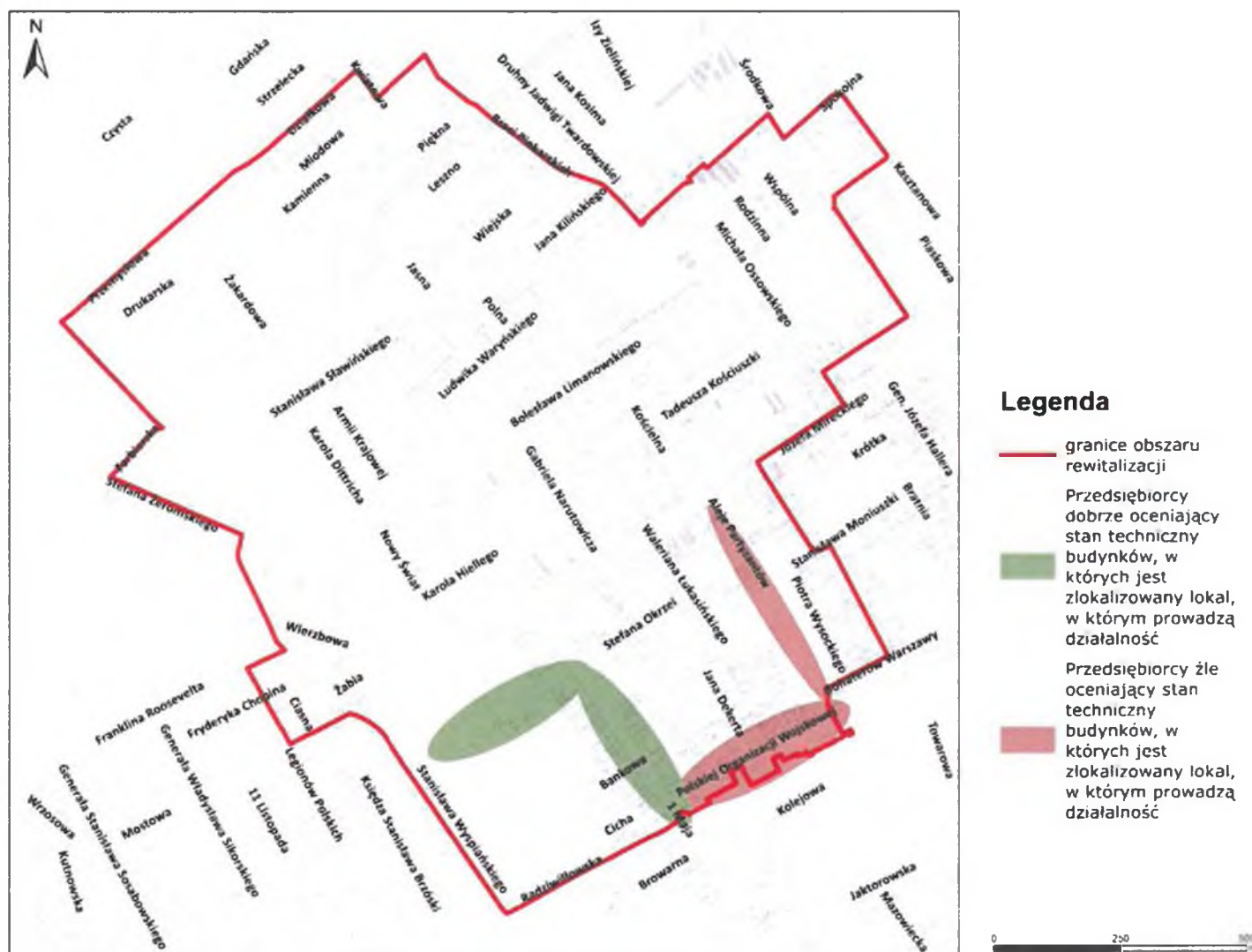
Tabela 10. Ocena czynnika –dostępność lokalu dla osób niepełnosprawnych - w ogólnym podziale na branże

	Bardzo źle	Raczej źle	ani źle, ani dobrze	Raczej dobrze	Bardzo dobrze	trudno powiedzieć
sklepy spożywcze	17%	33%	17%	33%	0%	0%
inne sklepy	10%	20%	20%	10%	40%	0%
sklepy wielobranżowe	0%	33%	67%	0%	0%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	18%	9%	18%	45%	9%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami	25%	50%	0%	0%	25%	0%
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	20%	0%	0%	20%	40%	20%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	50%	17%	0%	33%	0%	0%
usługi rzemieślnicze	20%	50%	20%	10%	0%	0%
inne usługi	22%	22%	0%	44%	22%	0%
usługi związane z urodą	14%	43%	29%	14%	0%	0%
usługi finansowe i doradcze	13%	29%	25%	17%	17%	0%
usługi zdrowotne	0%	20%	20%	20%	40%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Stan techniczny budynku oceniany jest negatywnie przez blisko co czwartego ankietowanego przedsiębiorcę (24%). Pozytywnych odpowiedzi w tym zakresie udzielił natomiast co piąty badany przedsiębiorca (20%) (Tabela 6). Najgorzej stan techniczny budynków oceniany jest przez przedsiębiorców z ul. Partyzantów (80% odpowiedzi „raczej źle”) oraz ul. POW (66% odpowiedzi „zdecydowanie źle” i „raczej źle”). Najlepiej ten aspekt oceniony został przez respondentów z ul. Okrzei 47 - 51 – 57% badanych zdecydowanie dobrze lub raczej dobrze oceniło ten czynnik. Połowa badanych z ul. 1 Maja 1 – 31 również pozytywnie odniosła się do tego aspektu (Mapa 11). W podziale na branże najgorzej stan techniczny budynku ocenili przedsiębiorcy prowadzący sklepy

spożywcze, sklepy z artykułami RTV AGD i meblowe oraz świadczący usługi rzemieślnicze.



Mapa 11. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę stanu technicznego budynku, w którym posiadają lokal, w którym prowadzą działalność

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Blisko 40% przedsiębiorców wynajmujących lokal z zasobów miasta ocenia źle stan techniczny budynku, w którym się on znajduje. Jest to wynik wyższy o prawie 10 pkt procentowych od oceny osób posiadających lokal na własność.

Tabela 11. Ocena stanu technicznego budynku - w podziale na status lokalu

Status własnościowy	bardzo źle	raczej źle	ani źle, ani dobrze	raczej dobrze	bardzo dobrze	trudno powiedzieć
lokal własnościowy	10%	20%	40%	30%	0%	0%
lokal wynajmowany/ dzierzawiony z zasobów miasta	22%	17%	33%	22%	6%	0%
lokal wynajmowany/ dzierzawiony od osoby prywatnej lub innego podmiotu gospodarczego	5%	14%	34%	21%	25%	1%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Na uwagę zwraca również duża liczba wyśrodkowanych odpowiedzi dotyczących stawek czynszu oraz stanu technicznego budynku. Ani dobrze, ani źle poziom kosztów związanych z czynszem oceniło 38% badanych, a stan techniczny budynku 35% (Tabela 6). Przedsiębiorcy, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne zwracali uwagę na **zły stan infrastruktury technicznej** w pobliżu lokalu. Zauważali oni dawno nieremontowane chodniki, które szczególnie w okresie zimowym sprawiają klientom trudności w dotarciu do lokalu. Przedstawiciele podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na Bielniku zaznaczali, że konieczne jest uporządkowanie przestrzeni w ich najbliższej okolicy, remont ulic K.Dittricha, Bielnikowej i Przemysłowej. Aktualny wygląd tego terenu odstrasza potencjalnych klientów, opuszczone budynki oraz niedostateczne oświetlenie okolicy powodują brak poczucia bezpieczeństwa podczas korzystania z przestrzeni (Zdjęcia 1-4).





Zdjęcie 1. Widok terenu Bielnika – w stronę ul. Bielnikowej

Źródło: opracowanie własne, styczeń 2019 r.

Źródło: opracowanie własne, styczeń 2019 r.



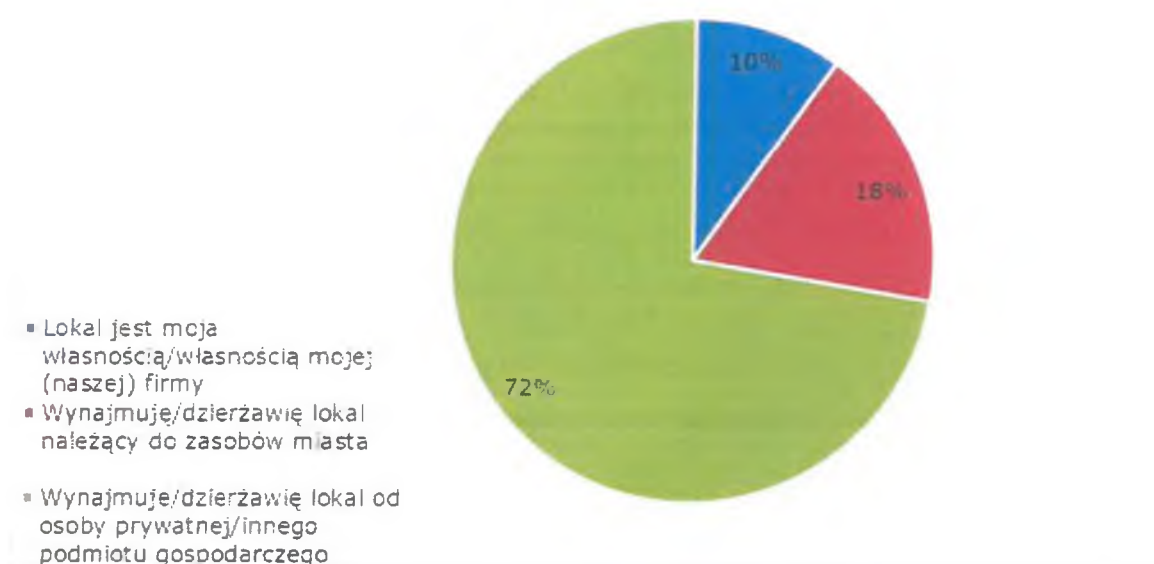
Zdjęcie 3. Widok terenu Bielnika – w stronę ul. K. Dittricha

Źródło: opracowanie własne, styczeń 2019 r.

Źródło: opracowanie własne, styczeń 2019 r.

5.3. Warunki korzystania z lokalu użytkowego komunalnego

Na prowadzoną działalność wpływ ma także status posiadanego lokalu użytkowego. Zdecydowana większość (90%) respondentów badania korzysta z lokalu wynajmowanego, w tym 18% stanowią przedsiębiorcy korzystający z lokali miejskich (Wykres 8).

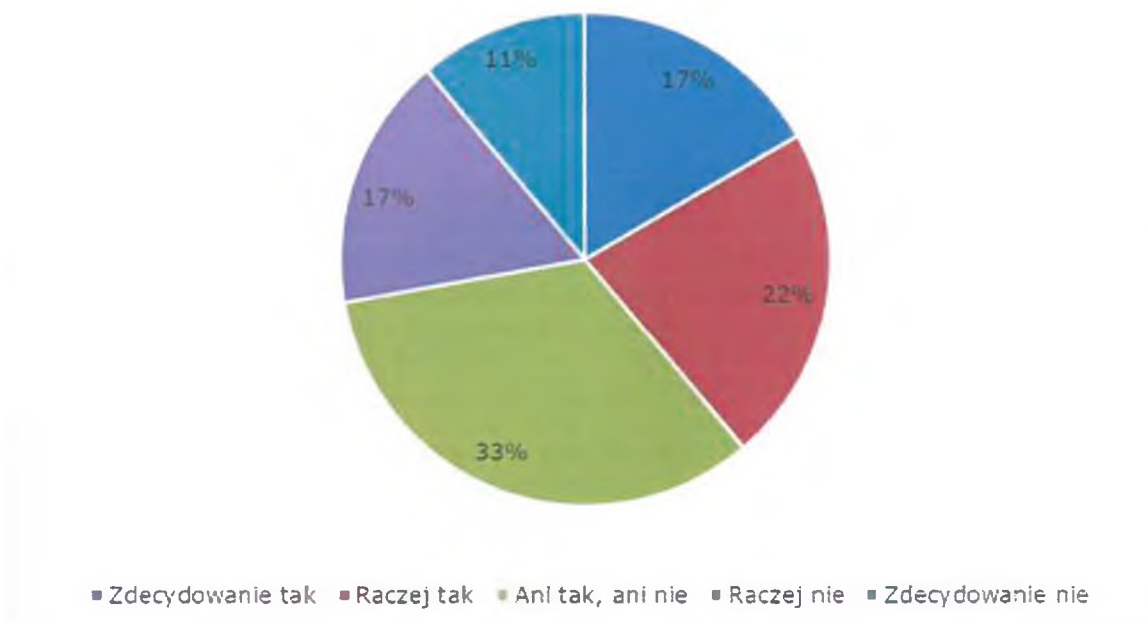


Wykres 8. Status własnościowy lokali, w którym prowadzona jest działalność

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

Połowa respondentów, która wynajęła lokal od miasta wskazała, że zdecydowała się ze względu na dobre położenie lokalizacyjne, 19% odpowiedziało, że nie miało innego wyboru. Pojedyncze odpowiedzi wskazywały na brak konkurencji w danym miejscu, przejęcie lokalu po rodzicach, niski czynsz.

Niespełna co drugi z uczestniczących w badaniu (39%) przedsiębiorców jest zadowolony z warunków, na jakich może korzystać z lokalu. **Niewiele mniejszy odsetek badanych (blisko 30%) jest przeciwnego zdania – nie są zadowoleni z warunków, na jakich mogą korzystać z lokalu.** Zauważalna jest duża liczba respondentów, która ani nie jest zadowolona ani nie jest niezadowolona z warunków korzystania z lokalu – odpowiedzi takiej udzielił mniej więcej co trzeci badany (33%) (Wykres 9.).

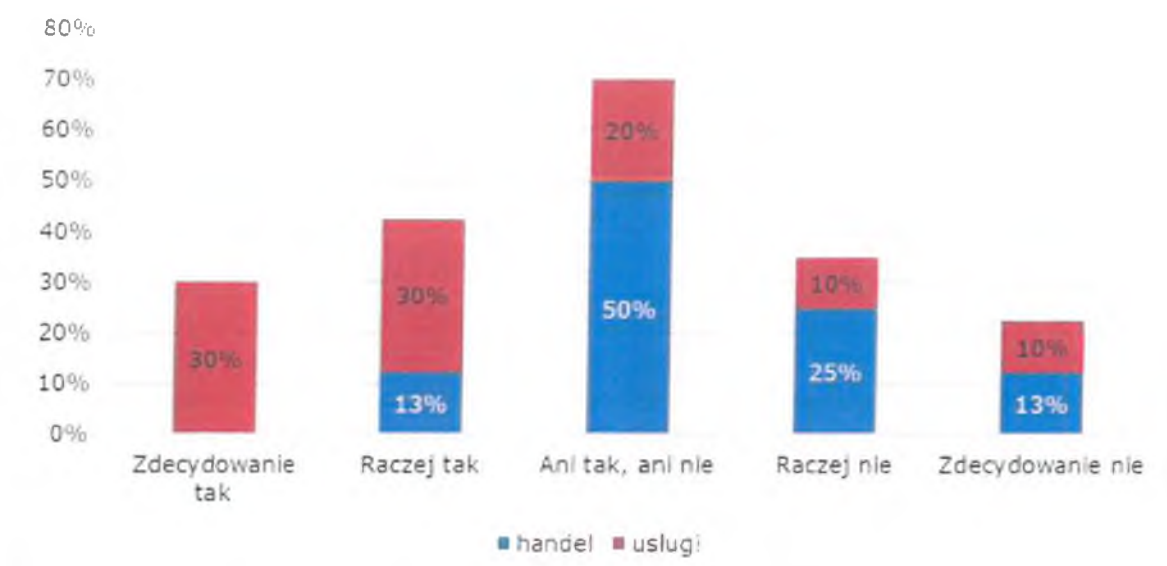


Wykres 9. Poziom zadowolony z warunków korzystania z lokalu. Odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan (i) zadowolony (a) z warunków korzystania przez Pana(ią) z lokalu biorąc pod uwagę specyfikę prowadzonej działalności?”

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n=17)¹¹, listopad 2018 r.

Należy zauważyć, że zdecydowanie więcej przedstawicieli branży usługowej jest zadowolonych z warunków korzystania z lokalu miejskiego. Ponad 60% respondentów tej branży wskazało odpowiedź „zdecydowanie tak” i „raczej tak” odpowiadając na pytanie: *Czy jest Pan(i) zadowolony(a) z warunków korzystania przez Pana(ią) z lokalu biorąc pod uwagę specyfikę prowadzonej działalności?* W przypadku branży handlowej żaden z respondentów nie wskazał odpowiedzi „zdecydowanie tak”, a 13% udzieliło odpowiedzi „raczej tak”. Jednocześnie większy odsetek negatywnych odpowiedzi -38% oddanych zostało przez branżę handlową (w porównaniu do 20% przedstawicieli usług) (Wykres 10).

¹¹ Odpowiedzi udzieliły osoby, które wynajmują/dzierżawią lokal należący do zasobów miasta

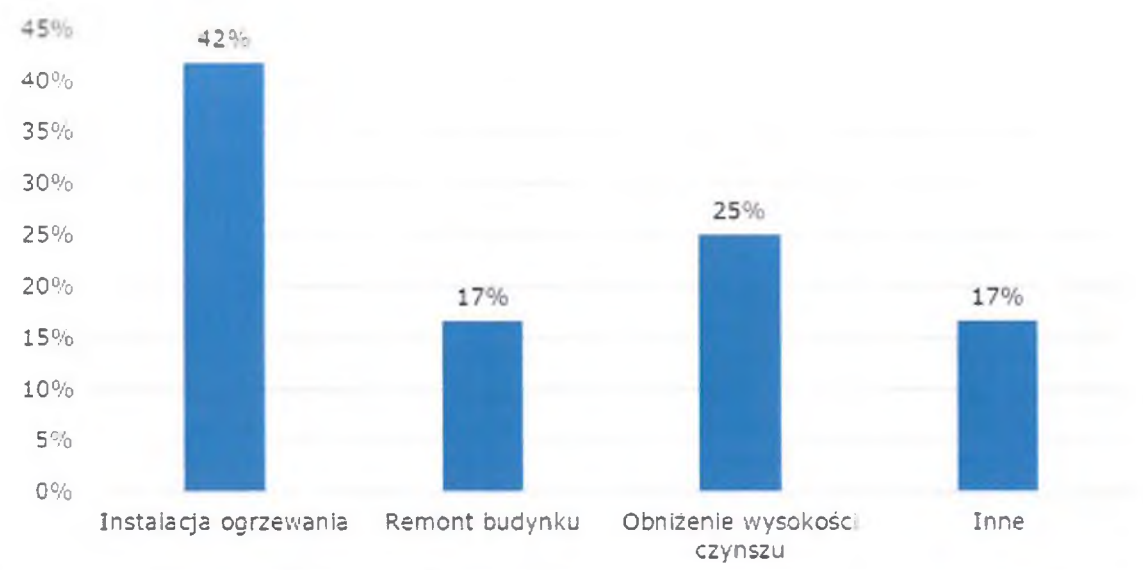


Wykres 10. Poziom zadowolenia z warunków korzystania z lokalu miejskiego w ogólnym podziale na branże

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 17)¹², listopad 2018 r.

Wśród pożądaných zmian dotyczących warunków korzystania z lokalu przeważają odpowiedzi dotyczące obniżenia stawki czynszu oraz poprawy warunków technicznych lokalu lub budynku, w którym znajduje się lokal – przede wszystkim podłączenia budynku/lokalu do miejskiej sieci ciepłowniczej. Odpowiedzi inne dotyczą możliwości wykupu lokalu i zapewnienia miejsc parkingowych przy lokalu.

¹² Odpowiedzi udzieliły osoby, które wynajmują/dzierżawią lokal należący do zasobów miasta



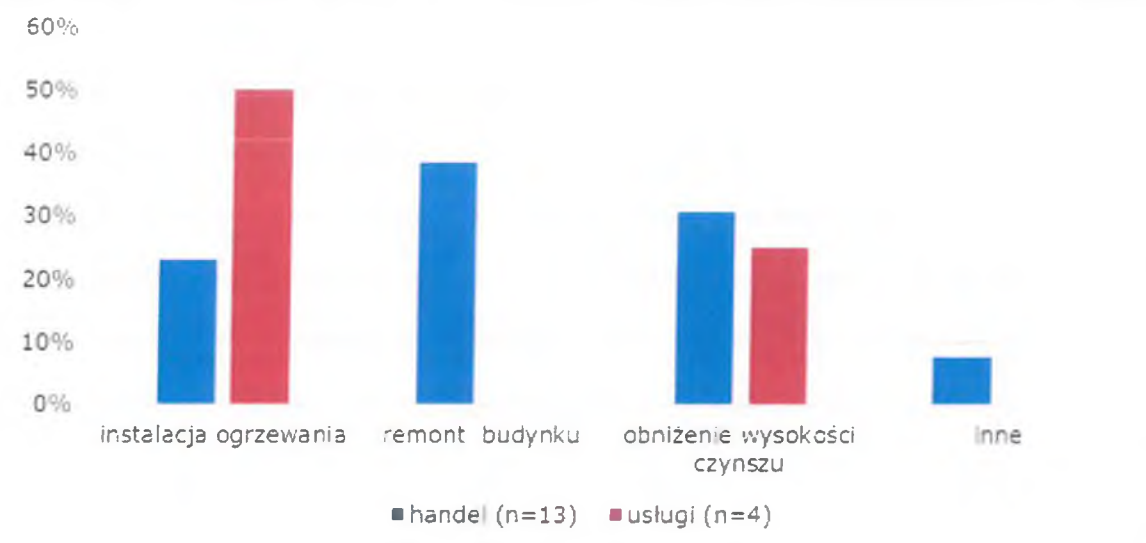
Wykres 11. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 17)¹³, listopad 2018 r.

Zmiany konieczne do wprowadzenia częściej wskazywane były przez przedsiębiorców reprezentujących branżę handlową (Wykres 12.). Najwięcej przedstawicieli handlu, którzy odpowiedzieli na to pytanie, wskazało na konieczności remontów budynków, co wiąże się z pytaniem dotyczącym działań ze strony Miasta mogących mieć wpływ na rozwój lub rozszerzenie działalności na obszarze rewitalizacji, gdzie również branża handlowa w dużo większym stopniu wskazała na dotacje na remonty budynków, w których znajdują się lokale użytkowe. Wśród odpowiedzi udzielonych na to pytanie przez przedstawicieli branży usługowej powtórzyły się te dotyczące podłączenia lokalu do miejskiej sieci ciepłowniczej. Odpowiedź w kategorii inne w przypadku usług dotyczyła

¹³ Jw.

jak wyżej możliwości wykupu lokalu i zapewnienia miejsc parkingowego przy lokalu.

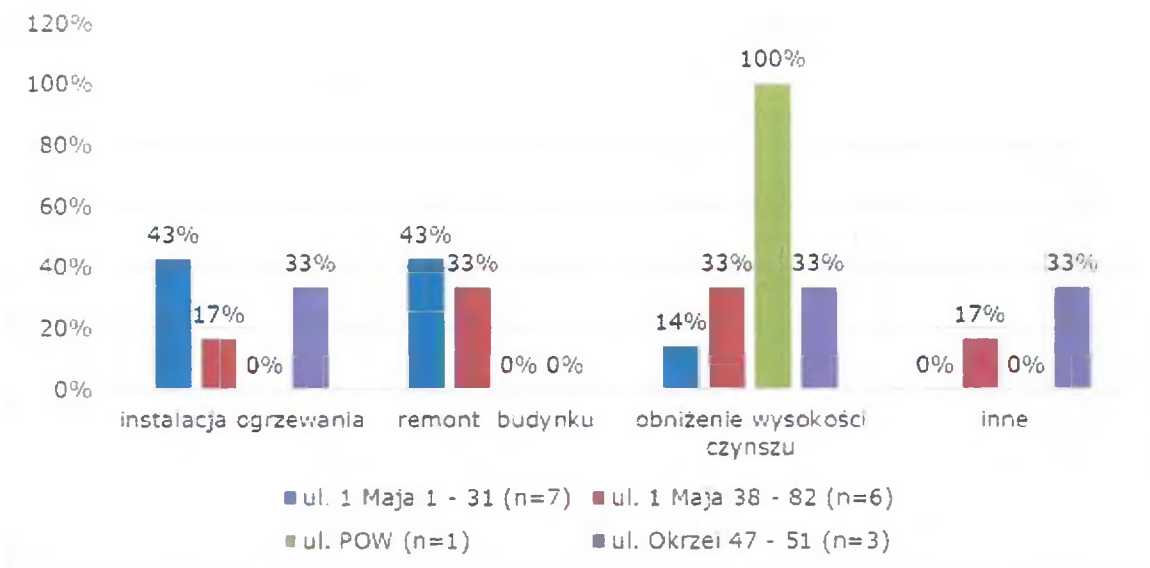


Wykres 12. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim w ogólnym podziale na branże

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 17)¹⁴, listopad 2018 r.

Pożądane zmiany zostały wskazane przez przedstawicieli przedsiębiorców, których lokale są zlokalizowane przy ul. 1 Maja, POW, Okrzei nr 47-51. Respondenci ze wszystkich wymienionych ulic, którzy udzielili odpowiedzi na to pytanie wskazali na obniżenie wysokości czynszu. Dla przedstawicieli ul. 1 Maja istotna jest także instalacja ogrzewania oraz remont budynku. Respondenci z ul. Okrzei w równym stopniu wskazali na instalację ogrzewania i obniżenia wysokości czynszu.

¹⁴ Odpowiedzi udzieliły osoby, które wynajmują/dzierżawią lokal należący do zasobów miasta



Wykres 13. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim w ogólnym podziale na lokalizację

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 17)¹⁵, listopad 2018 r.

Przedsiębiorcy zwracają również uwagę, że dobrym rozwiązaniem byłoby, gdyby ich umową i lokalem zajmowała się jedna osoba po stronie administracji, tak aby bezpośrednio mogli się do niej zwrócić w razie pytań, problemów.

¹⁵ Odpowiedzi udzieliły osoby, które wynajmują/dzierżawią lokal należący do zasobów miasta

5.4. Czynniki mogące wpływać na zwiększenie atrakcyjności obszaru rewitalizacji

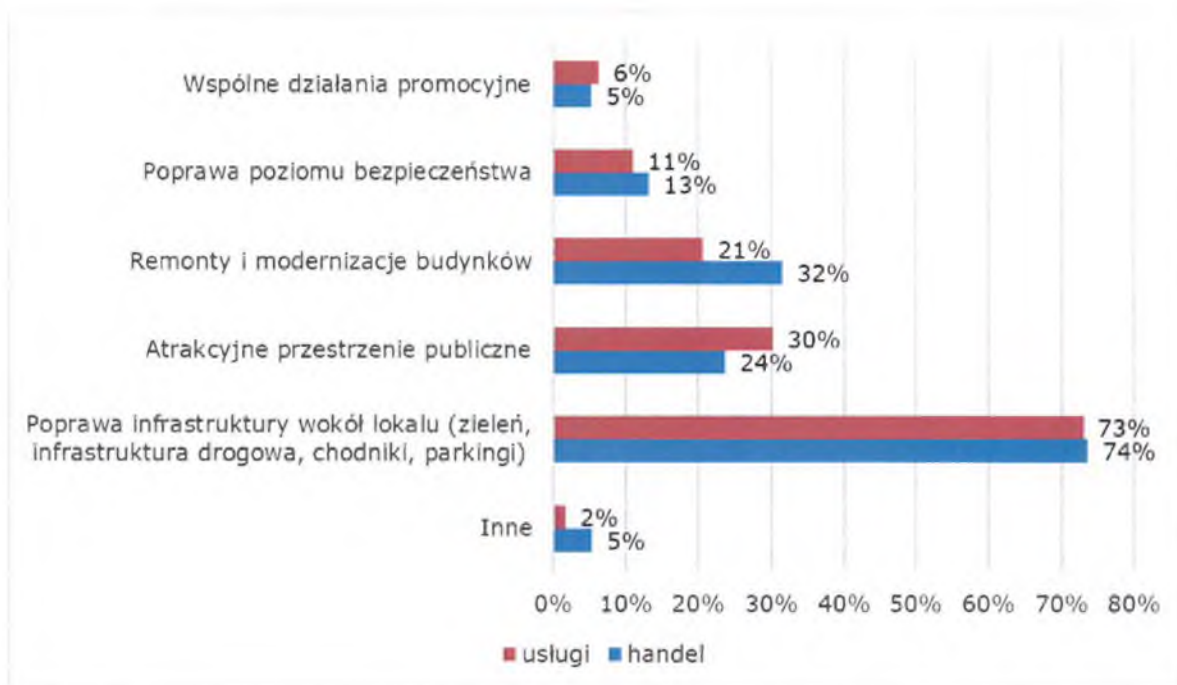
Ważnym aspektem poruszonym przez przedsiębiorców podczas rozmów były **trudności w kontakcie z instytucjami miejskimi oraz zarządcami nieruchomości**. Brak przekazywanych informacji o prowadzonych działaniach w najbliższej okolicy np. o remontach ulic, chodników w pobliżu lokalu, które często utrudniają przez kilka miesięcy funkcjonowanie lokalu. **Niebranie pod uwagę zgłaszanych wniosków, pomysłów zniechęca osoby prowadzące działalność do angażowania się w życie miasta**. Jak wskazuje jeden z przedsiębiorców: **„Nikt o nas nie pomyślał przy tej rewitalizacji, nikt nawet słowa z nami nie zamienił”**. Podczas rozmów przedsiębiorcy wielokrotnie wskazywali na niedostateczne zainteresowanie ich losem władz miasta, niechęć do promocji ich działalności, a także brak możliwości podjęcia współpracy. Często podkreślano, że przeprowadzane wywiady były pierwszą próbą miasta dowiedzenia się jaka jest ich sytuacja, jakie są ich problemy.

To właśnie **lepszą promocją miasta i obszaru rewitalizacji** jest widziana przez większość rozmówców jako impuls, który mógłby pozwolić na rozwój gospodarczy tego terenu. Część firm poprzez swoją działalność czy też wystrój lokalu nawiązuje do dziedzictwa Żyrardowa – jego tradycji Iniarskich, historii, charakterystycznych „czerwonych cegieł”. **Przedsiębiorcy mają poczucie, iż ich starania o zachowanie lokalnej tożsamości nie są doceniane przez miasto, nikt nie starał się wypracować programu promocji ich działalności**, która pomogłaby przyciągnąć do miasta turystów i sprawić, że będą pojawiały się kolejne punkty usługowe, handlowe bądź produkcyjne nawiązujące do specyfiki Żyrardowa. Zdaniem jednego z rozmówców **„wszystkie zabytkowe, klimatyczne miejsca powinny tworzyć całość - stanowić ofertę dla turystów i być dumą dla mieszkańców”**.

Podkreślano także, że obecnie nie ma współpracy pomiędzy różnymi podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą, wspierają i polecają siebie nawzajem tylko te firmy, których właściciele znają się prywatnie. **Potrzebę takiej współpracy widzą przede wszystkim osoby prowadzące działalność w zakresie gastronomii** i tylko w tym aspekcie zauważa się załączki tej współpracy (polecanie lokali nawzajem). **Na potrzebę wspólnej promocji zwracają również uwagę firmy produkcyjne**, tak aby nawiązywała ona do ich branży, a jednocześnie tradycji (np. wykorzystanie jako elementu promocyjnego czerwonej cegły, wyrobów Iniarskich itp.).

Wielu przedsiębiorców wskazywało, że **powołanie pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości byłoby dobrym pomysłem wspierającym ich działania**. Podkreślali oni jednak, że nie powinien być to urzędnik, który nie ma pełnej wiedzy i świadomości na temat problemów, z jakimi borykają się osoby prowadzące działalność. Jego rola jest widziana szczególnie przy promocji miasta i działań przedsiębiorców, a także jako pośrednika w kontakcie z miastem – jego władzami, Urzędem Miasta i jednostkami organizacyjnymi. Pełnomocnik mógłby również stanowić wsparcie dla osób, które chcą założyć swoją działalność. **Część przedsiębiorców obawia się również, że prawo pierwokupu, które związane jest z uchwaleniem obszaru rewitalizacji będzie powodowało wydłużenie procesu inwestycyjnego**, dlatego rolą pełnomocnika mogłoby być również sprawne koordynowanie działań związanych z tą procedurą.

Pytania o aspekty, które mogą przyczynić się do poprawy atrakcyjności obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej, zadano również podczas badania kwestionariuszowego. W kontekście ewentualnych zmian, które mogłyby dodatkowo wpływać na poziom przedsiębiorczości, **badani wskazywali przede wszystkim poprawę infrastruktury wokół lokalu**. Dla przedsiębiorców z branży usługowej istotniejsze jest zwiększenie atrakcyjności przestrzennej oraz wspólne działania promocyjne. Natomiast dla przedsiębiorców z branży handlowej – remonty i modernizacje budynków oraz poprawa poziomu bezpieczeństwa (Wykres 14).



Wykres 14. Aspekty mogące przyczynić się do poprawy atrakcyjności obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej w podziale na branże

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Niezależnie od lokalizacji aspektem najczęściej wskazywanym przez przedsiębiorców (poza przedsiębiorcami z ul. 1 Maja 1-31 i Mały Rynek, głównie była poprawa infrastruktury wokół lokalu (zieleni, infrastruktura drogowa, chodniki, parkingi). Dla przedsiębiorców z ul. 1 Maja 1-31 najistotniejszym czynnikiem są remonty i modernizacje budynków, natomiast dla firm zlokalizowanych przy ul. Mały Rynek wspólne działania promocyjne (Tabela 12).

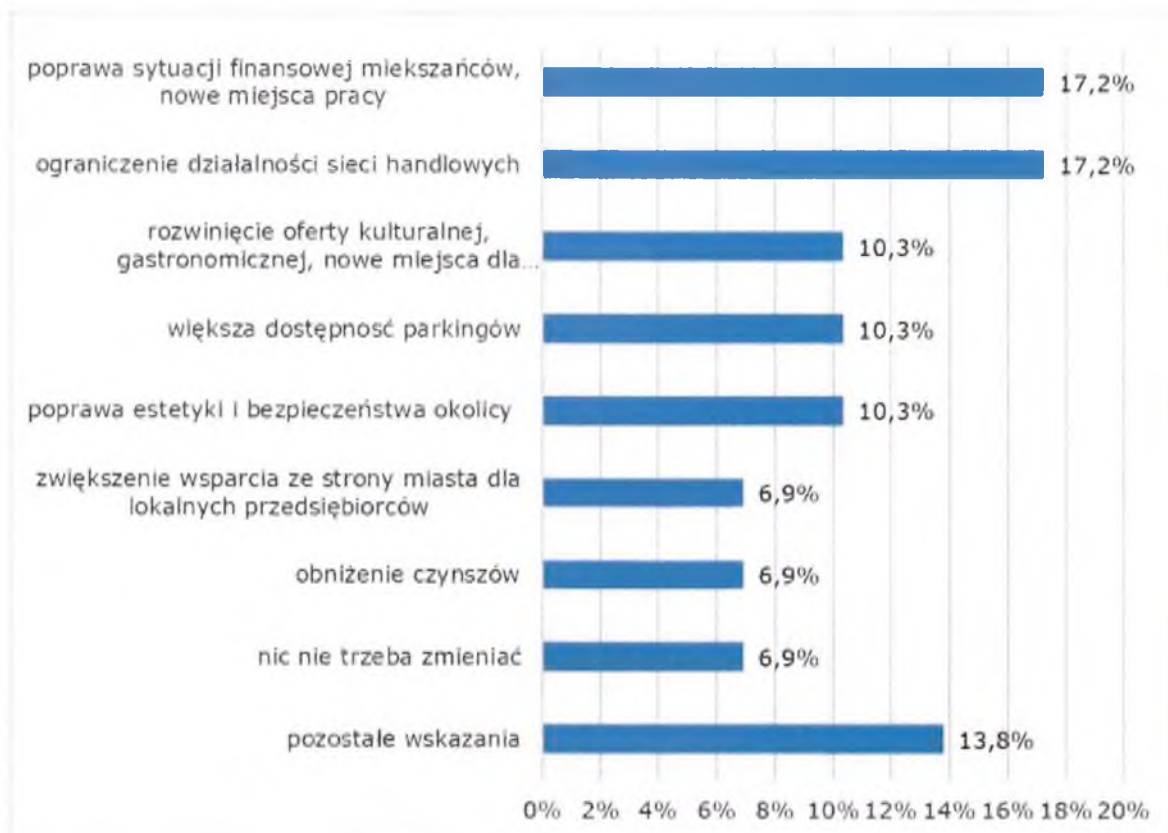
Na poprawę estetyki przestrzeni zwracali uwagę także rozmówcy podczas wywiadów IDI, **sugerowali stworzenie katalogu kolorów zatwierdzonych do malowania elewacji, rodzajów dachówek, poprawę zagospodarowania zieleni na terenie obszaru**, w tym także nawiązanie współpracy z uczelniami, której studenci w ramach pracy dyplomowej mogliby stworzyć tego typu koncepcje zagospodarowania.

Tabela 12. Aspekty mogące przyczynić się do poprawy atrakcyjności obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej

Miejsce prowadzenia działalności	Poprawa infrastruktury wokół lokalu (zielen, infrastruktura drogowa, chodniki, parkingi)	Atrakcyjne przestrzenie publiczne	Remonty i modernizacje budynków	Poprawa poziomu bezpieczeństwa	Wspólne działania promocyjne	Organizacja eventów, wydarzeń kulturalnych	Inne
ul. 1 Maja 1 - 31	24% (8)	18%(6)	32%(11)	15%(5)	3%(1)	3%(1)	6%(2)
ul. 1 Maja 38 - 82	26%(9)	12%(4)	18%(6)	21%(7)	21%(7)	3%(1)	0%
al. Partyzantów	56%(5)	11%(1)	11%(1)	11%(1)	0%	0%	11%(1)
ul. Mały Rynek	18%(3)	12%(2)	12%(2)	24%(4)	29%(5)	6%(1)	0%
ul. Narutowicza/Jana Pawła II/Kościuszki/Łukasiego/Mireckiego	27%(7)	15%(4)	12%(3)	19%(5)	23%(6)	0%	4%(1)
ul. POW	43%(3)	43%(3)	14%(1)	0%	0%	0%	0%
ul. Wysockiego	71%(5)	14%(1)	14%(1)	0%	0%	0%	0%
ul. Okrzei 1-30	66%(25)	21%(8)	5%(2)	0%	0%	0%	8%(3)
ul. Okrzei 30 - 40	48%(12)	16%(4)	12%(3)	24%(6)	0%	0%	0%
ul. Okrzei 47 - 51	31%(4)	23%(3)	8%(1)	23%(3)	8%(1)	8%(1)	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań ankietowych (n= 101), listopad 2018 r.

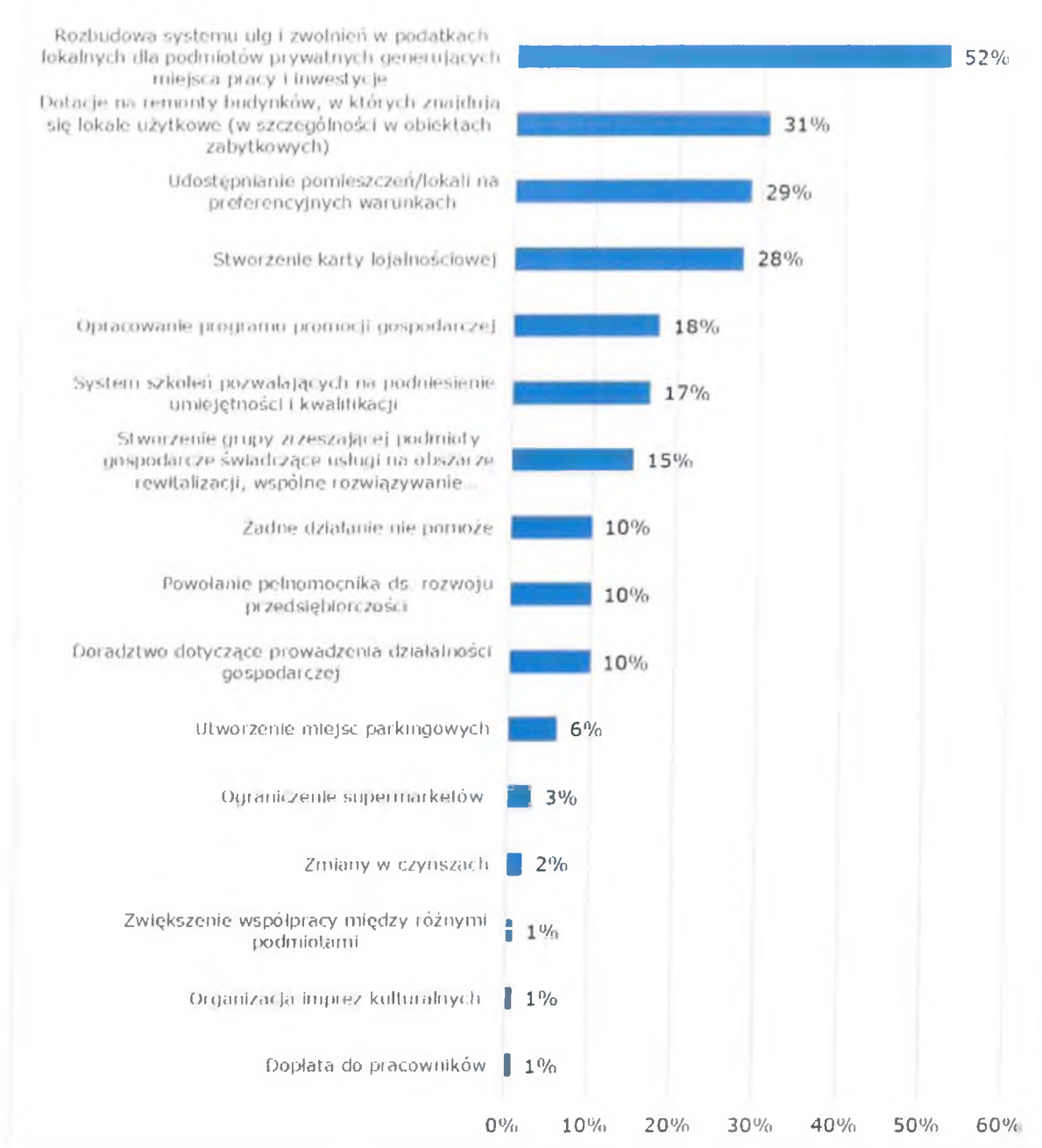
Uczestnicy badania mogli również wskazać inne czynniki mające wpływ na zwiększenie atrakcyjności gospodarczej obszaru. Dwie najczęściej pojawiające się odpowiedzi dotyczyły poprawy sytuacji finansowej mieszkańców poprzez zwiększenie liczby miejsc pracy oraz ograniczenia działalności sieci handlowych. Odpowiedzi określone jako pozostałe wskazania stanowią zbiór pojedynczych odpowiedzi (np. budowa toalety publicznej, zapełnienie pustostanów) (Wykres 15). Aspekt dotyczący niekorzystnej sytuacji finansowej mieszkańców również był akcentowany podczas rozmów z przedsiębiorcami. Wskazywali oni na **niską zamożność osób zamieszkujących obszar rewitalizacji**, która powoduje **niski popyt na świadczone usługi i na produkty**. By znaleźć nabywców na swoje usługi często muszą obniżać ceny do poziomu, który nie pozwala na rozwój biznesu, a raczej sprowadza się do walki o przetrwanie.



Wykres 15. Inne czynniki wpływające na atrakcyjność obszaru rewitalizacji pod względem prowadzenia działalności gospodarczej

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Przedsięwzięcia ze strony Miasta, które mogłyby się przyczynić do rozwoju lub rozszerzenia działalności na obszarze rewitalizacji w głównej mierze dotyczyły rozbudowy systemu ulg i zwolnień, następnie dotacji na remonty oraz udostępnienie pomieszczeń na preferencyjnych warunkach, a także utworzenia karty lojalnościowej.



Wykres 16. Działania ze strony Miasta mogące mieć wpływ na rozwój lub rozszerzenie działalności na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Dla branży handlowej – praktycznie dla wszystkich rodzajów sklepów największe znaczenie miałyby rozbudowanie systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych. Podobnego zdania są przedstawiciele usług finansowych oraz zdrowotnych. Dotacje na remonty są szczególnie pożądane przez przedstawicieli sklepów spożywczych oraz ze sprzętem RTV AGD i meblami. Przedsiębiorcy reprezentujący usługi gastronomiczne oraz pozostałe usługi wskazują na udostępnianie pomieszczeń na preferencyjnych warunkach.

Karta lojalnościowa była szczególnie istotna dla przedsiębiorców prowadzących sprzedaż odzieży i obuwia oraz dla rzemieślników (Tabela 13). W przypadku odpowiedzi „inne” pojawiały się postulaty związane z obniżeniem stawki czynszu dla poszczególnych branż np. dla rzemieślników, lepszą współpracą miasta z PUP i przedsiębiorcami np. dotyczącą przepływu informacji na temat możliwości pozyskiwania środków, znajdowania stażystów, praktykantów. Dodatkowo część podmiotów wskazywała na konieczność podjęcia działań związanych z polityką parkingową.

Tabela 13. Działania ze strony Miasta mogące mieć wpływ na rozwój lub rozszerzenie działalności na obszarze rewitalizacji w podziale na reprezentowane branże

Branża	Rozbudowa systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych	Doradztwo dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej	System szkoleń - podniesienie umiejętności i kwalifikacji	Udostępnienie pomieszczeń/lokali na preferencyjnych warunkach	Dotacje na remonty budynków, w których znajdują się lokale użytkowe	Stworzenie karty lojalnościowej	Powołanie pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości	Stworzenie grupy zrzeszającej podmioty gospodarcze świadczące usługi na or	Opracowanie programu promocji gospodarczej	Inne
sklepy spożywcze	50%	17%	33%	33%	50%	33%	17%	0%	0%	50%
inne sklepy	80%	10%	10%	50%	70%	20%	10%	40%	20%	10%
sklepy wielobranżowe	67%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	33%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	45%	18%	18%	36%	36%	45%	18%	18%	27%	45%
sklepy ze sprzętem RTV, AGH, meblami	25%	0%	25%	25%	75%	0%	0%	0%	75%	0%
sklepy z artykułami medycznym i - apteki, sklepy medyczne	80%	0%	0%	40%	40%	20%	20%	20%	20%	40%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	83%	0%	33%	67%	17%	17%	33%	33%	33%	33%
usługi rzemieślnicze	20%	10%	0%	0%	20%	30%	0%	0%	10%	30%
inne usługi	40%	30%	20%	50%	40%	30%	0%	10%	0%	20%

Branża	Rozbudowa systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych	Doradztwo dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej	System szkoleń - podniesienie umiejętności i kwalifikacji	Udostępnienie pomieszczeń/lokali na preferencyjnych warunkach	Dotacje na remonty budynków, w których znajdują się lokale użytkowe	Stworzenie karty lojalnościowej	Powołanie pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości	Stworzenie grupy zrzeszającej podmioty gospodarcze świadczące usługi na or	Opracowanie programu promocji gospodarczej	Inne
usługi związane z urodą	43%	14%	14%	29%	14%	29%	14%	0%	14%	43%
usługi finansowe i doradcze	54%	0%	21%	8%	17%	21%	8%	17%	17%	17%
usługi zdrowotne	60%	20%	20%	20%	0%	0%	0%	20%	0%	20%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Podsumowanie

- Ogólnie przedsiębiorcy pozytywnie oceniają obszar rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej. Nieznacznie bardziej pod tym względem zadowolona jest branża usługowa niż handlowa.
- Czynnikiem wpływającym na atrakcyjność obszaru rewitalizacji jest lokalizacja rozumiana jako położenie w centralnym obrębie miasta jak również usytuowanie lokalu w obrębie budynku. Przedsiębiorcy wskazują również na atrakcyjność turystyczną terenu – przyciągającą turystów XIX-wieczną osadę fabryczną. Jest to potencjał do wykorzystania, w nawiązaniu do którego można wypracowywać lokalne produkty turystyczne.
- Szczególnie negatywnie pod względem zagospodarowania przestrzeni oceniany jest Bielnik, ze względu na duże zaniedbania, zły stan techniczny lub brak podstawowej infrastruktury jak drogi, chodniki, oświetlenie.
- Wśród najczęściej wskazywanych barier w prowadzeniu działalności gospodarczej należy wymienić:
 - Konkurencję lokali sieciowych (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów i rzemieślników),
 - Niskie poczucie bezpieczeństwa (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów i usług gastronomicznych),
 - Brak preferencyjnych warunków najmu (najczęściej wskazywane przez: sklepy spożywcze, wielobranżowe, z artykułami RTV AGD i meblowe, usługi finansowe i inne usługi),
 - Niewystarczająca promocja lokalnych przedsiębiorców (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: usług związanych z urodą i gastronomicznych),
 - Niski poziom estetyki przestrzeni wokół lokalu (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: inne usługi, sklepy spożywcze),
 - Brak miejsc parkingowych (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów spożywczych, sklepów z odzieżą i obuwiem, usług rzemieślniczych, usług związanych z urodą, finansowych, zdrowotnych),
 - Zły stan techniczny budynków, w których prowadzona jest działalność (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów spożywczych, sklepów z artykułami RTV AGD i meblowych oraz usług rzemieślniczych).
- Zły stan techniczny lokalu i przestrzeni wokół nich jest także najczęściej wymienianym czynnikiem, który powinien ulec zmianie w przypadku miejskich lokali użytkowych. Drugim jest konieczność obniżenia stawek czynszu. Najmniej zadowoleni z użytkowanych lokali miejskich są przedstawiciele usług rzemieślniczych.
- Oceniając warunki korzystania z lokalu przedsiębiorcy wskazali na:
 - Małą dostępność do miejsc parkingowych, mała rotacja samochodów na dostępnych parkingach,
 - Niewystarczającą dostępność lokali dla osób o ograniczonych możliwościach ruchowych (szczególnie dotyczy to obiektów zabytkowych),
- Aspektami mogącymi pozytywnie wpłynąć na rozwój działalności gospodarczej jest:

- Poprawa komunikacji między Miastem, zarządcami i przedsiębiorcami,
 - Zwiększenie działań promocyjnych, szczególnie w odniesieniu do przedsiębiorców nawiązujących swoją działalnością do dziedzictwa historycznego i kulturowego Żyrardowa,
 - Zwiększenie współpracy między przedsiębiorcami,
 - Poprawa infrastruktury technicznej (chodniki, parkingi, zagospodarowanie przestrzeni publicznych),
 - Poprawa sytuacji finansowej mieszkańców (nowe miejsca pracy) przyczyniająca się do zwiększenia popytu na handel i usługi,
 - Ograniczenie działalności lokali należących do sieci handlowych.
- Biorąc pod uwagę działania, na które wpływ ma Miasto, należy wymienić szczególnie:
 - Rozbudowę systemu ulg i zwolnień z podatków lokalnych (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów usług związanych z urodą, usług finansowych i zdrowotnych),
 - Dotację na remonty lokali (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów spożywczych, sklepów z artykułami RTV AGD, meblowych oraz z kategorii „inne”),
 - Wprowadzenie wynajmu na preferencyjnych warunkach (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: usług gastronomicznych i z kategorii „inne”),
 - Wprowadzenie karty lojalnościowej (najczęściej wskazywane przez przedstawicieli: sklepów z odzieżą i obuwem, usługi rzemieślnicze),
 - Powołanie Pełnomocnika ds. przedsiębiorczości.

6. Sytuacja firm na obszarze rewitalizacji

Jeden z aspektów, który był poruszany zarówno podczas badania PAPI z przedsiębiorcami, jak i podczas wywiadów indywidualnych z nimi to sytuacja firm na obszarze rewitalizacji. Starano się dowiedzieć jak w czasie zmienia się sytuacja gospodarcza oraz jakie są plany rozwojowe firm.

Po pierwsze, uczestniczących w badaniu PAPI dla przedsiębiorców proszono o określenie kondycji/sytuacji firmy w ciągu ostatnich dwóch lat. **Największe zmiany odnotowano** w zakresie **liczby klientów** korzystających z proponowanej im oferty handlowej lub usługowej oraz w zakresie **wartości przychodów netto**. Opinie czy nastąpiło pogorszenie czy polepszenie sytuacji we wskazanych aspektach są jednak podzielone. 39% respondentów twierdzi, że w ostatnich dwóch latach wzrosła liczba klientów, 23% jest przeciwnego zdania. W przypadku wartości przychodów netto, 28% przedsiębiorców wskazuje na pogorszenie sytuacji w tym zakresie, a 22% na następującą poprawę (Tabela 14).

Najmniej zmian natomiast zauważanych jest w przypadku **liczby zatrudnionych pracowników**. Ponad 69% respondentów wskazało utrzymanie ich liczby na stałym poziomie. Ponad 60% badanych przedsiębiorców uważa również, że wartość nakładów inwestycyjnych kształtowała się na tym samym poziomie.

Tabela 14. Ocena sytuacji firmy w ciągu ostatnich dwóch lat. Odpowiedź na pytanie: Proszę ocenić jak w ciągu ostatnich dwóch lat zmieniła się w Pana/Pani firmie sytuacja dotycząca poszczególnych czynników.

Oceniany czynnik	Nastąpiło znaczne zmniejszenie/pogorszenie	Niewielkie zmniejszenie/pogorszenie	Utrzymanie się na porównywalnym poziomie	Niewielkie zwiększenie/niewielka poprawa	Znaczne zwiększenie/znaczną poprawę	Nie wiem/nie dotyczy
Liczba zatrudnionych pracowników	6%	4%	69%	14%	4%	3%
Liczba klientów	8%	15%	36%	34%	5%	3%
Liczba kooperantów/dostawców	2%	7%	59%	14%	1%	17%
Kondycja finansowa	7%	18%	50%	19%	4%	3%
Wartość przychodów netto	4%	24%	45%	19%	3%	6%
Wartość nakładów inwestycyjnych	2%	6%	61%	13%	6%	12%

Oceniany czynnik	Nastąpiło znaczne zmniejszenie/pogorszenie	Niewielkie zmniejszenie/pogorszenie	Utrzymanie się na porównywalnym poziomie	Niewielkie zwiększenie/niewielka poprawa	Znaczne zwiększenie /znaczną poprawa	Nie wiem/nie dotyczy
Pozycja konkurencyjna firmy na rynku	10%	15%	51%	18%	2%	4%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Zmniejszenie liczby klientów było zauważalne na przestrzeni ostatnich dwóch lat wśród 50% **badanych sklepów spożywczych**, oraz wśród 40% **sklepów z artykułami medycznymi i punktów świadczących usługi rzemieślnicze** (Tabela 15). W przypadku tych ostatnich należy zauważyć, że tylko 20% badanych z tej branży wskazało na poprawę sytuacji firmy pod względem liczby klientów (trzeci najgorszy wynik spośród wszystkich branż). Najbardziej korzystnie pod względem wzrostu liczby klientów sytuacja wygląda wśród przedsiębiorstw świadczących usługi zdrowotne oraz usługi z kategorii inne.

Tabela 15. Ocena sytuacji firmy w ciągu ostatnich dwóch lat pod względem liczby klientów w ogólnym podziale na branże

branża	nastąpiło pogorszenie	utrzymanie się na porównywalnym poziomie	nastąpiła poprawa	nie wiem/nie dotyczy
sklepy spożywcze	50%	17%	33%	0
inne sklepy	10%	40%	50%	0
sklepy wielobranżowe	0%	100%	0%	0
sklepy z odzieżą, obuwiem	27%	45%	27%	0
sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami	50%	0%	50%	0
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	40%	0%	0%	60%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	17%	50%	33%	0
usługi rzemieślnicze	40%	40%	20%	0
inne usługi	30%	10%	60%	0
usługi związane z urodą	0%	57%	43%	0
usługi finansowe i doradcze	17%	42%	41%	0
usługi zdrowotne	0%	20%	80%	0

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Pogorszenie sytuacji firmy w ciągu ostatnich dwóch lat pod względem wartości przychodów netto było widoczne w ocenie przedstawicieli **67% sklepów spożywczych**. Największą poprawę w tym zakresie odnotowano w zakresie usług zdrowotnych – ocenia to 40% badanych z tej branży (Tabela 16.).

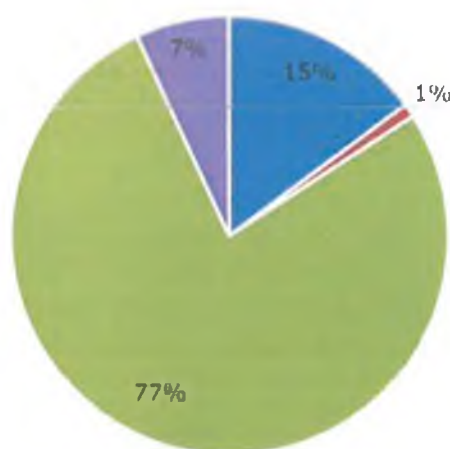


Tabela 16. Ocena sytuacji firmy w ciągu ostatnich dwóch lat pod względem wartości przychodów netto w ogólnym podziale na branże

branża	nastąpiło pogorszenie	utrzymanie się na porównywalnym poziomie	nastąpiła poprawa	nie wiem/nie dotyczy
sklepy spożywcze	67%	17%	17%	0%
inne sklepy	20%	60%	20%	0%
sklepy wielobranżowe	33%	67%	0%	0%
sklepy z odzieżą, obuwiem	36%	36%	27%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami	50%	25%	25%	0%
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	40%	0%	0%	60%
usługi gastronomiczne i rozrywkowe	50%	33%	17%	0%
usługi rzemieślnicze	50%	30%	20%	0%
inne usługi	20%	60%	10%	10%
usługi związane z urodą	0%	71%	14%	14%
usługi finansowe i doradcze	13%	50%	33%	4%
usługi zdrowotne	0%	60%	40%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badań kwestionariuszowych (n= 101), listopad 2018 r.

Sytuację firm na obszarze rewitalizacji pokazują także plany przedsiębiorców dotyczące własnej działalności w perspektywie najbliższych 6 miesięcy (Wykres 17.). Zdecydowana większość przedsiębiorców biorących udział w badaniu PAPI (77%) nie zamierza wprowadzać zmian w prowadzonej przez siebie działalności. 15% respondentów badania ma w planach rozwój swojego biznesu. Warto odnotować, że tylko 1% badanych planuje ograniczenie zakresu prowadzonej działalności gospodarczej.



- Rozwinąć prowadzoną działalność
- Ograniczyć zakres prowadzonej działalności gospodarczej
- Nie planuje zmian
- Nie wiem/trudno powiedzieć

Wykres 17. Plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Rozwinięcie działalności planują sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami, podmioty świadczące usługi doradcze i finansowe oraz usługi inne np. łączności. Na planowane ograniczenie działalności wskazują inne sklepy np. kwaciarnie. W przypadku pozostałych branż podmioty albo nie potrafią sprecyzować planów dotyczących najbliższej przyszłości albo ich nie mają.

Korzystną informacją wynikającą z badania jest to, iż w perspektywie najbliższych 6 miesięcy żaden z badanych przedsiębiorców nie planuje likwidacji bądź zawieszenia prowadzonej działalności gospodarczej (Tabela 17.).

Tabela 17. Plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy w podziale na branże

branża	rozwinięcie prowadzonej działalności gospodarczej	ograniczenie zakresu prowadzonej działalności	likwidacja / zawieszenie prowadzonej działalności gospodarczej	brak planów zmian	nie wiem / trudno powiedzieć
sklepy spożywcze	0%	0%	0%	67%	33%
inne sklepy	10%	10%	0%	70%	10%
sklepy wielobranżowe	0%	0%	0%	100%	0%
sklepy z odzieżą, obuwem	18%	0%	0%	82%	0%
sklepy ze sprzętem RTV, AGD, meblami	25%	0%	0%	75%	0%

branża	rozwinięcie prowadzonej działalności gospodarczej	ograniczenie zakresu prowadzonej działalności	likwidacja / zawieszenie prowadzonej działalności gospodarczej	brak planów zmian	nie wiem / trudno powiedzieć
sklepy z artykułami medycznymi - apteki, sklepy medyczne	0%	0%	0%	60%	40%
usługi gastronomiczne I rozrywkowe	0%	0%	0%	100%	0%
usługi rzemieślnicze	0%	0%	0%	90%	10%
inne usługi	30%	0%	0%	70%	0%
usługi związane z urodą	14%	0%	0%	86%	0%
usługi finansowe i doradcze	25%	0%	0%	71%	4%
usługi zdrowotne	20%	0%	0%	80%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Odnosząc plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy do wielkości firmy zauważa się, że najbardziej chętne do rozwinięcia swojej działalności są podmioty małe, zatrudniające do 9 osób – blisko jedna czwarta z nich wskazuje na takie zamierzenia w najbliższym czasie (Wykres 18.). W przypadku firm zatrudniających 10 i więcej pracowników 88% nie planuje zmian, pozostałe chcą rozwinąć prowadzoną działalność. W przypadku jednoosobowej działalności 3% chce ograniczyć zakres prowadzonej działalności.



Wykres 18. Plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy w podziale na wielkość firmy

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Podsumowanie

- **Największe zmiany w sytuacji przedsiębiorstw odnotowano** w zakresie **liczby klientów** korzystających z proponowanej im oferty handlowej lub usługowej oraz w zakresie **wartości przychodów netto**. Zmniejszenie liczby klientów zauważają przede wszystkim przedstawiciele sklepów spożywczych, aptek oraz osoby prowadzące punkty rzemieślnicze. Spadek dochodów netto dotyczył głównie sklepów spożywczych.
- **15% firm działających na obszarze rewitalizacji ma plany dotyczące rozwoju swojego biznesu.** Głównie dotyczy to małych przedsiębiorców zatrudniających do 9 osób, prowadzących sklepy ze sprzętem RTV AGD, meblami oraz prowadzący usługi doradcze i finansowe. Jedynie sklepy z kategorii „inne” wskazały na chęć ograniczenia swojej działalności.

7. Lokalny rynek pracy

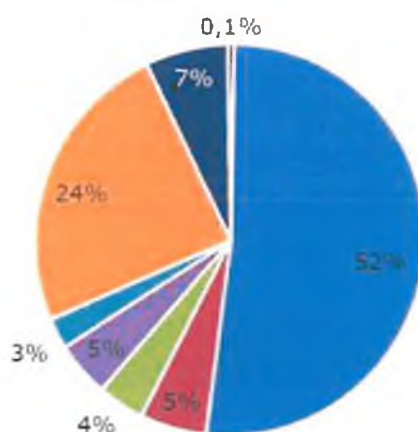
Sytuacja na lokalnym rynku pracy na obszarze rewitalizacji jest dość trudna i złożona. W celu jej scharakteryzowania posłużono się zgromadzonymi danymi statystycznymi, wynikami przeprowadzonych badań PAPI wśród mieszkańców obszaru oraz wśród przedsiębiorców, których działalność znajduje się na terenie objętym analizą. Dodatkowo warte przywołania są opinie uczestników wywiadów indywidualnych i pogłębionych oraz odwiedzających mobilny punkt konsultacyjny.

7.1. Aktywność zawodowa i poziom przedsiębiorczości mieszkańców

Status zawodowy mieszkańców

W kontekście analizy sfery gospodarczej ważne jest również spojrzenie na aktywność zawodową mieszkańców i ich poziom przedsiębiorczości, który jest wyznacznikiem sprawności gospodarki i zdolności społeczności do aktywnego uczestnictwa w życiu gospodarczym¹⁶.

W celu scharakteryzowania aktywności zawodowej mieszkańców, po pierwsze, analizie poddano cechy wynikające ze statusu zawodowego mieszkańców obszaru rewitalizacji (Wykres 19.). Ponad połowa badanych zajmuje się pracą najemną, blisko jedna czwarta respondentów to emeryci. 5% to osoby prowadzące własną działalność gospodarczą, taki sam odsetek respondentów to osoby bezrobotne, 4% stanowią studenci i młodzież ucząca się, 3% to osoby nieaktywne zawodowo (w większości takie, które mając możliwość podjęcia pracy nie robią tego), a 7% wśród respondentów stanowią renciści.



- Praca najemna
- osoba ucząca się
- nieaktywny zawodowo
- rencista
- prowadzący własną działalność gospodarczą
- bezrobotny
- emeryt
- inne

¹⁶ Niedzielski E., Poziom i uwarunkowania rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej, SERiA tom XVI, Olsztyn, 2014.

Wykres 19. Status zawodowy mieszkańców obszaru rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136), listopad 2018 r.



Najwięcej osób zajmujących się pracą najemną jest na terenie, w skład którego wchodzi m.in. ul. Działkowa, Kamienna, Leszno, Wiejska - 78%, natomiast najwięcej osób prowadzących własną działalność gospodarczą stanowią mieszkańcy m.in. ul. Rodzinnej, Spokojnej, Środkowej. Aktywizacja zawodowa powinna w szczególności zostać skierowana w stronę mieszkańców terenu zlokalizowanego m.in. przy ul. Jasnej, Kilińskiego, Szpitalnej, gdzie 11% stanowią osoby bezrobotne oraz m.in. przy ul. Armii Krajowej, Sławińskiego, gdzie odsetek nieaktywnych zawodowo wynosi 13%. Są to głównie mieszkańcy budynków komunalnych. Z kolei najwięcej emerytów i rencistów jest w obrębie ul. Kościelnej, Kościuszki, Mireckiego, w którym odsetek takich osób wynosi w sumie 42% (odpowiednio 36% emerytów i 6% rencistów). To ważne dane wskazujące jak duża grupa osób potencjalnie może być skłonna do zakładania działalności gospodarczej i działań na rzecz rozwoju gospodarczego obszaru.

Bezrobocie, o którym zostało wspomniane powyżej jest jednym z najpoważniejszych problemów zdiagnozowanych na obszarze rewitalizacji. Charakterystyki osób bezrobotnych, mieszkających na obszarze rewitalizacji, szczegółowo przeanalizowano w dokumencie „*Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej*”. Niemniej jednak aspekt ten ma duży wpływ na kształtowanie się lokalnego rynku pracy, dlatego w tej części przytoczone zostaną główne wnioski z przeprowadzonej analizy.



Mapa 12. Status zawodowy mieszkańców obszaru rewitalizacji – koncentracja osób deklarujących poszczególne statusy zawodowe

Zródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2136), listopad 2018 r.



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

Dane Powiatowego Urzędu Pracy wskazują, że **na obszarze rewitalizacji bezrobocie utrzymuje się na stosunkowo wysokim poziomie** (99,37 osób bezrobotnych na 1000 mieszkańców). Jego skala każe sformułować pogląd, że nie jest to zjawisko krótkotrwałe i przejściowe lecz wywołane wieloma przyczynami, których rozwiązanie wymaga czasu i długotrwałych zmian, również na rynku pracy.

Wśród bezrobotnych znaczny odsetek stanowią **chronicznie bezrobotni** - pozostający bardzo trudną grupą ze względu na to, że są to osoby, które najtrudniej zaktywizować i jednocześnie trzeba ponieść największe koszty tej aktywizacji.

Znaczną część osób bezrobotnych stanowią **kobiety**, które pracując w domu, zajmując się rodziną i dziećmi, **na rynku pracy pozostają nieaktywne**. Ponadto, często z ekonomicznego punktu widzenia instrumenty wsparcia pomocy społecznej są bardziej atrakcyjne niż podjęcie pracy zawodowej.

Uwagę zwraca także wysoki odsetek **bezrobotnych powyżej 55 roku życia z wykształceniem podstawowym**.

Problemem, na który zwrócili uwagę badani jest także **mentalność bezrobotnych** - ich niechęć do podejmowania pracy. Długotrwała bierność zawodowa spowodowała, że przyzwyczaili się oni do sytuacji. Są to osoby, które na ogół korzystają ze wsparcia pomocy społecznej. Jest to związane z tak zwaną wyuczoną bezradnością, wynikającą z braku chęci do zatrudnienia („mieszkańcy obszaru rewitalizacji preferują styl życia, w którym nie ma miejsca na pracę”).

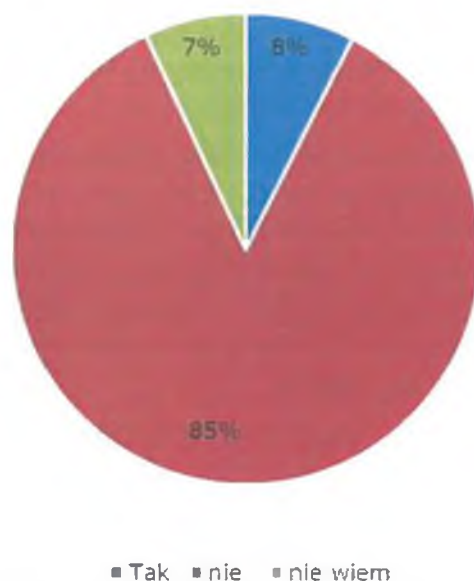
Warto zauważyć, że przedsiębiorcy z obszaru rewitalizacji również zwracali uwagę na fakt, że część okolicznych mieszkańców przychodząca do pracy miała problem alkoholowy albo po kilku dniach pracy znikła m.in. dlatego, że praca wg nich była za ciężka.

Jedną z najważniejszych przyczyn bezrobocia, zdaniem rozmówców wywiadów IDI i FGI, jest przede wszystkim **niska aktywność gospodarcza**, która wyraża się po pierwsze – **w niewielkiej liczbie funkcjonujących przedsiębiorstw**, po drugie w ich **bierności w zakresie tworzenia nowych miejsc pracy**. Mieszkańcy biorący udział w badaniu PAPI wskazali także na następujące przyczyny bezrobocia: **upadek zakładów Iniarskich, wyuczona bezradność, brak nawyków poszukiwania pracy, uzależnienie od pomocy społecznej, niskie kwalifikacje, uzależnienia**.

Poziom przedsiębiorczości mieszkańców

Poziom przedsiębiorczości był badany m.in. poprzez deklarację chęci założenia własnej działalności gospodarczej. O prawdopodobieństwo założenia własnej działalności zostali zapytani mieszkańcy obszaru rewitalizacji w badaniu kwestionariuszowym.

Mieszkańcy, obecnie nieprowadzący działalności gospodarczej, w znacznej większości (w 85%) nie planują założyć własnej firmy. Taką możliwość rozważa tylko 8% badanych (Wykres 20.). Pokazuje to, że **poziom przedsiębiorczości mieszkańców jest na stosunkowo niskim poziomie**.



Wykres 20. Odsetek odpowiedzi na pytanie „Czy rozważa Pan(i) możliwość założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat”

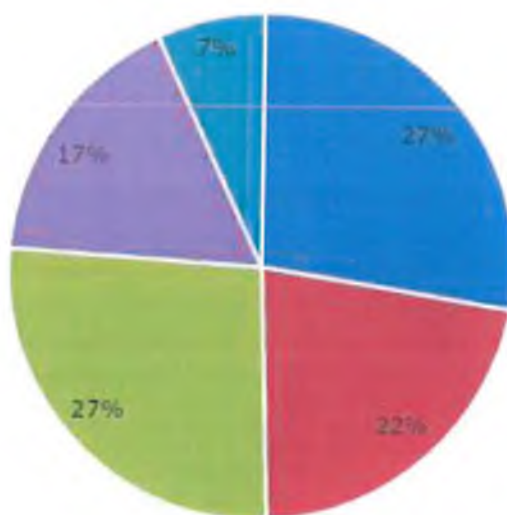
Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 1326), listopad 2018 r.¹⁷

Bycie przedsiębiorczym przypisuje się głównie osobom młodym, lepiej wykształconym¹⁸. Potwierdzają to dane z badań kwestionariuszowych, które zostały omówione poniżej.

Wśród osób, które deklarują chęć założenia firmy w przeciągu 2-3 lat blisko 50% nie przekroczyło 34 lat. Najmniejszy odsetek osób, które rozważają podjęcie własnej inicjatywy gospodarczej stanowią osoby powyżej 55 roku życia, jest to 7% wszystkich planujących podjąć działalność gospodarczą (Wykres 21).

¹⁷ Odpowiedzi na to pytanie nie udzielali emeryci i renciści

¹⁸ Niedzielski E., Poziom i uwarunkowania rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej, SERiA tom XVI, Olsztyn, 2014.



■ 18-24 lata ■ 25-34 lata ■ 35-44 lata ■ 45-54 ■ 55-64

Wykres 21. Wiek osób, które deklarują rozważanie możliwości założenia firmy w perspektywie 2-3 lat

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 101). , listopad 2018 r.¹⁹

Wśród osób, które rozważają założenie firmy w przeciągu 2-3 lat, 30% ma wykształcenie wyższe. Najmniejszy odsetek osób, którzy przejawiają chęć do podjęcia własnej inicjatywy gospodarczej stanowią osoby deklarujące niski poziom wykształcenia – podstawowe, gimnazjalne lub będące bez wykształcenia, jest to 7% wszystkich planujących podjąć działalność gospodarczą (Wykres 22.).

¹⁹ Przeanalizowano odpowiedzi osób, które twierdząco odpowiedziały na pytanie dotyczące rozważania możliwości założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat, n=101

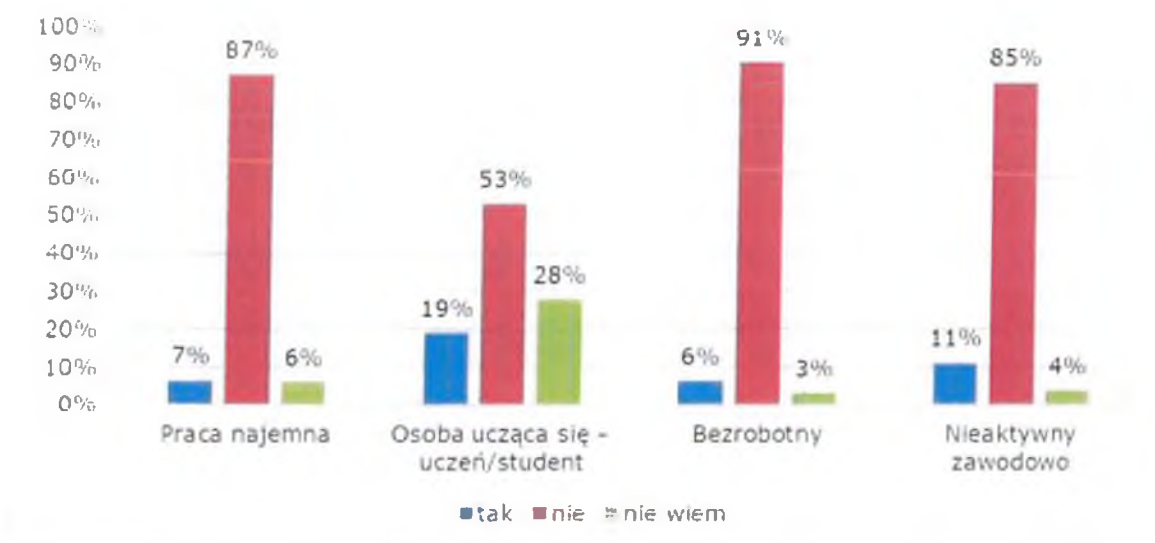


Wykres 22. Wykształcenie osób, które deklarują rozważanie możliwości założenia firmy w perspektywie 2-3 lat

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n= 101), listopad 2018 r.²⁰

Należy zauważyć, że w największym stopniu zainteresowani założeniem własnej działalności są osoby uczące się/studenci (co pokrywa się z wynikami dotyczącymi wieku osób rozważających otwarcie własnej firmy). Połowa tej grupy wskazała, że nie rozważa takiej możliwości, natomiast 19% zadeklarowało taką chęć, bądź jak w przypadku 28% nie podjęło w tym zakresie jeszcze decyzji. Najmniej zainteresowani założeniem własnej działalności są osoby bezrobotne, wśród których ponad 90% zadeklarowało, że nie rozważa takiej możliwości (Wykres 23).

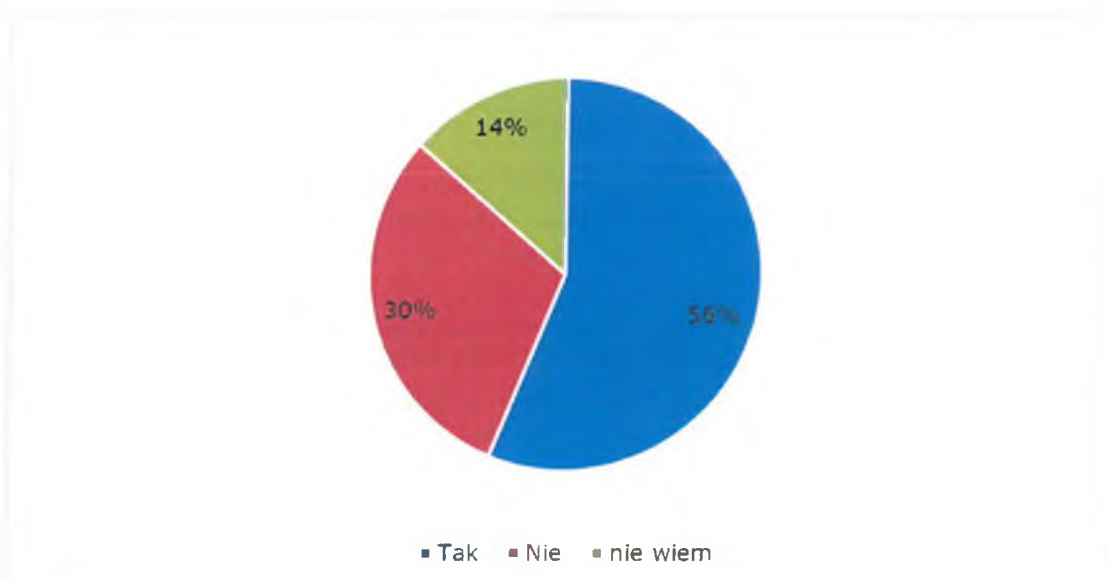
²⁰ Przeanalizowano odpowiedzi osób, które twierdząco odpowiedziały na pytanie dotyczące rozważania możliwości założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat, n=101



Wykres 23. Odsetek osób rozważających możliwość założenia firmy w perspektywie 2-3 lat w odniesieniu do statusu zawodowego

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa ($n=1314^{21}$), listopad 2018 r.

Nieco ponad połowa (56%) osób, które twierdząco odpowiedziały na pytanie o możliwość prowadzenia własnej działalności, wskazują na to, że ta działalność byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa, jednak prawie jedna trzecia (30%) badanych nie widzi takiej możliwości.



Wykres 24. Żyrardów jako miejsce prowadzenia działalności w przypadku założenia własnej firmy. Odpowiedź na pytanie „Czy firma byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa?”

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa ($n=101$), listopad 2018 r.²²

²¹ Odpowiedzi na to pytanie nie udzielali emeryci i renciści.

Starano się wysondować także, jakie są przyczyny niechęci założenia własnej firmy. Większość z nich dotyczyła braku pomysłu na własny biznes (47% odpowiedzi) oraz braku wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy (42% odpowiedzi). Wśród odpowiedzi „inne” podawano najczęściej zaawansowany wiek, który zniechęca do podjęcia ryzyka oraz posiadanie firmy przez partnera/partnerkę.



Wykres 25. Powody niechęci do założenia własnej firmy (pytanie wielokrotnego wyboru)

Źródło: Wyniki badania PAPI przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=1133), listopad 2018 r.

Temat przedsiębiorczości i aktywności zawodowej był przywoływany również podczas wywiadów grupowych z młodymi matkami oraz młodzieżą, z których część była w wieku ponadgimnazjalnym i studenckim. To właśnie **brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy** wskazywano jako barierę w rozwoju własnej przedsiębiorczości. Interesariusze zaznaczali, że boją się zakładać własną działalność, **potrzebują doradztwa, które pozwoli im na załatwienie kwestii formalno-prawnych** a także podpowiedzi, **w jaki sposób pozyskać środki finansowe**. Takie wsparcie byłoby pożądane w początkowym okresie działalności firmy, szczególnie w przypadku założenia pierwszej działalności gospodarczej i powinno być dostępne nie tylko dla osób bezrobotnych. Respondenci zwrócili uwagę również na postępujący problem **zmniejszającej się aktywności zawodowej kobiet**, w szczególności posiadających dzieci. Oferta szkoleniowa bądź w zakresie doradztwa zawodowego, udostępniana przez

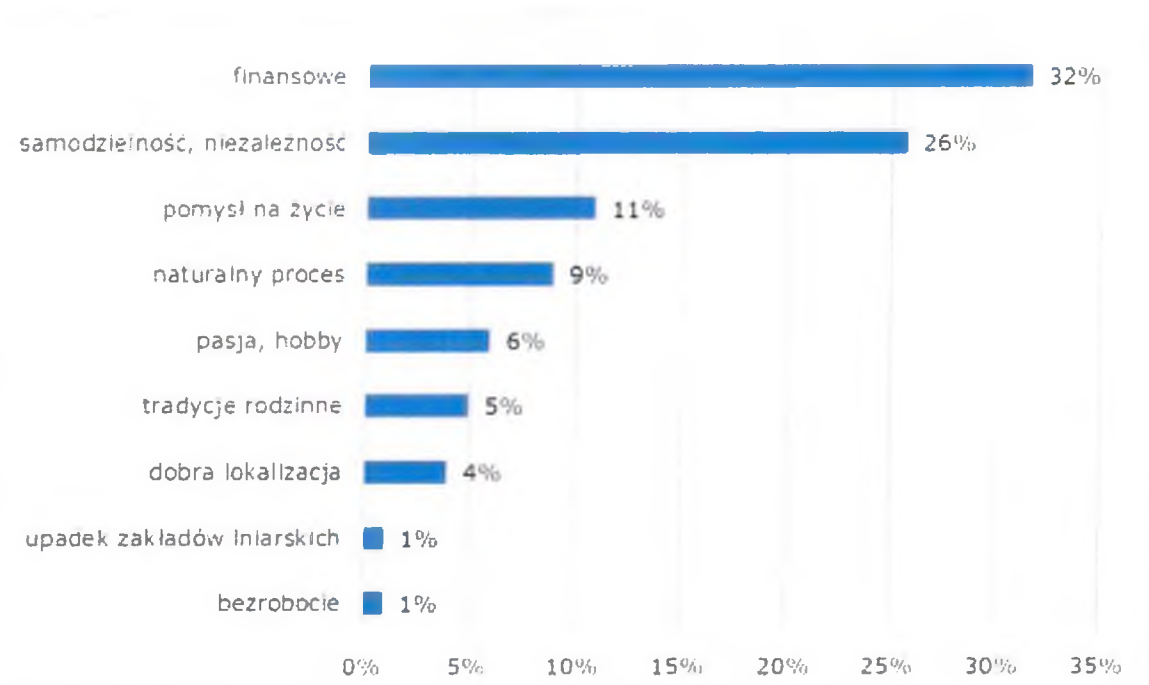
²² Odpowiedzi udzielały osoby, które pozytywnie odniosły się do możliwości założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat.



Urząd Miasta czy PUP, nie uwzględnia kobiet, przebywających na urlopie macierzyńskim, ze względu na brak statusu osoby bezrobotnej.

W trakcie wywiadów grupowych postulowano realizację działań edukacyjnych, szkoleniowych ukierunkowanych na wsparcie wszystkich zainteresowanych, niezależnie od ich aktualnego statusu zawodowego w celu zwiększenia poziomu przedsiębiorczości i aktywizacji poszczególnych grup społecznych na rynku pracy.

W kwestionariuszu skierowanym do przedsiębiorców prowadzących działalność na obszarze rewitalizacji proszono o wskazanie powodów rozpoczęcia działalności gospodarczej. Okazuje się, że przeważają motywy finansowe (34% odpowiedzi) oraz związane z niezależnością i samodzielnością (33%). 1% respondentów jako powód rozpoczęcia działalności gospodarczej wskazuje upadek zakładów Inlarskich w Żyrardowie lub bezrobocie (Wykres 26).



Wykres 26. Motywy decyzji o podjęciu działalności gospodarczej

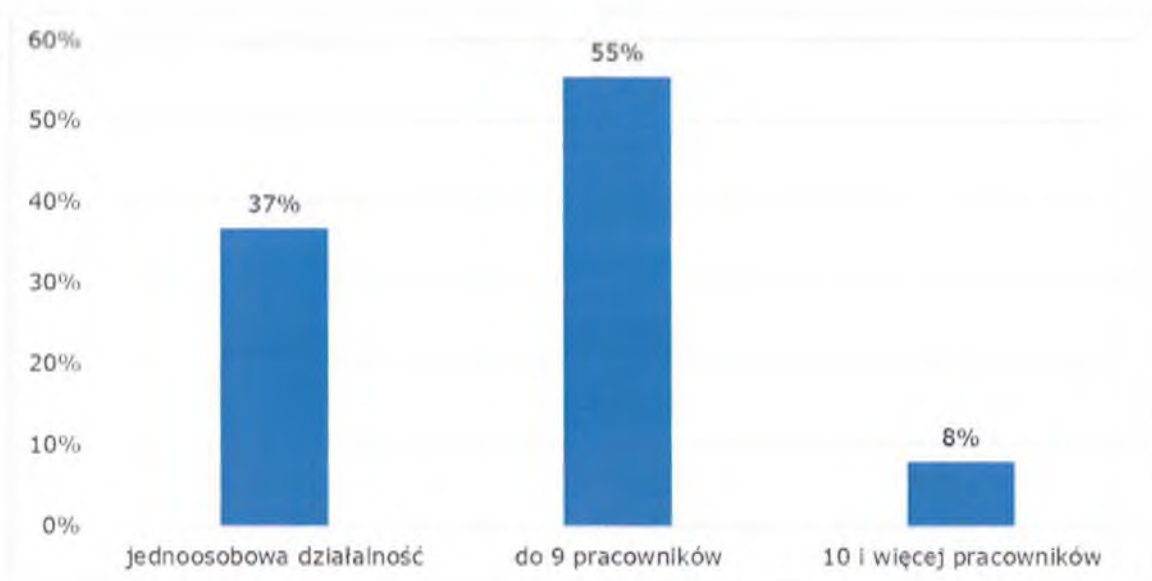
Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Podobnie motywy decyzji o podjęciu działalności gospodarczej opisywali przedstawiciele podmiotów, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne. Wskazywali oni na potrzebę samodzielności, pracy na „swoim”; historie kilku przedsiębiorców wskazują, że impulsem do założenia firmy były zmiany na rynku pracy – redukcja etatów bądź likwidacja poprzedniego zakładu pracy.

Część rozmówców prowadzi **firmy rodzinne**, w których nie ma napływu pracowników „z zewnątrz”. Pracują tam jedynie członkowie rodzin – małżeństwa, rodzice z dziećmi i to pomiędzy nimi następuje transfer wiedzy. Przeanalizowane zostało również, jakie branże reprezentują przedsiębiorcy, którzy jako motyw decyzji o podjęciu działalności gospodarczej podali „tradycje rodzinne”. Należy jednak zauważyć, że nie ma tu widocznej zależności – odpowiedziały tak pojedyncze podmioty świadczące usługi doradcze, usługi rzemieślnicze czy inne sklepy np. kwaciarnie.

7.2. Podaż miejsc pracy

Tak jak wspomniano w rozdziale 4, działalność gospodarcza na obszarze rewitalizacji prowadzona jest przez 614 podmiotów. W badaniu PAPI przebadano 101 z nich. Okazało się, że ponad połowę wszystkich firm stanowią firmy małe – zatrudniające maksymalnie 9 pracowników (Wykres 27.). Liczne są również jednoosobowe działalności gospodarcze – stanowią one 37% podmiotów objętych badaniem. Najmniejszą grupę podmiotów, 8% wszystkich, stanowią te zatrudniające 10 lub więcej pracowników.

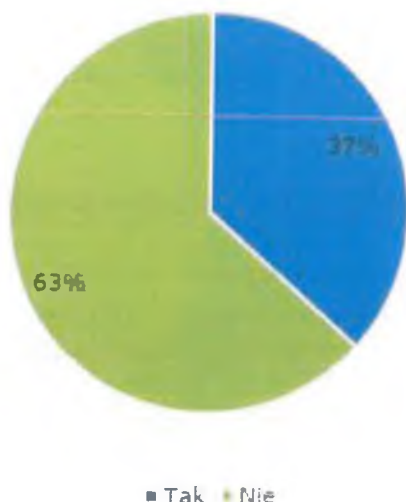


Wykres 27. Odsetek respondentów w podziale na liczbę pracowników

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Aby uzyskać pełny obraz sytuacji na rynku pracy, na podstawie badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród przedsiębiorców, zbudowano charakterystykę ich stosunku do kwestii chęci zatrudniania pracowników, co jest ważnym elementem kształtującym rynek pracy, mającym wpływ na liczbę oferowanych miejsc pracy i pośrednio na poziom bezrobocia.

Po pierwsze, blisko 2/3 badanych przedsiębiorców prowadzących działalność na obszarze rewitalizacji w ostatnim roku nie poszukiwało nowych osób do pracy.



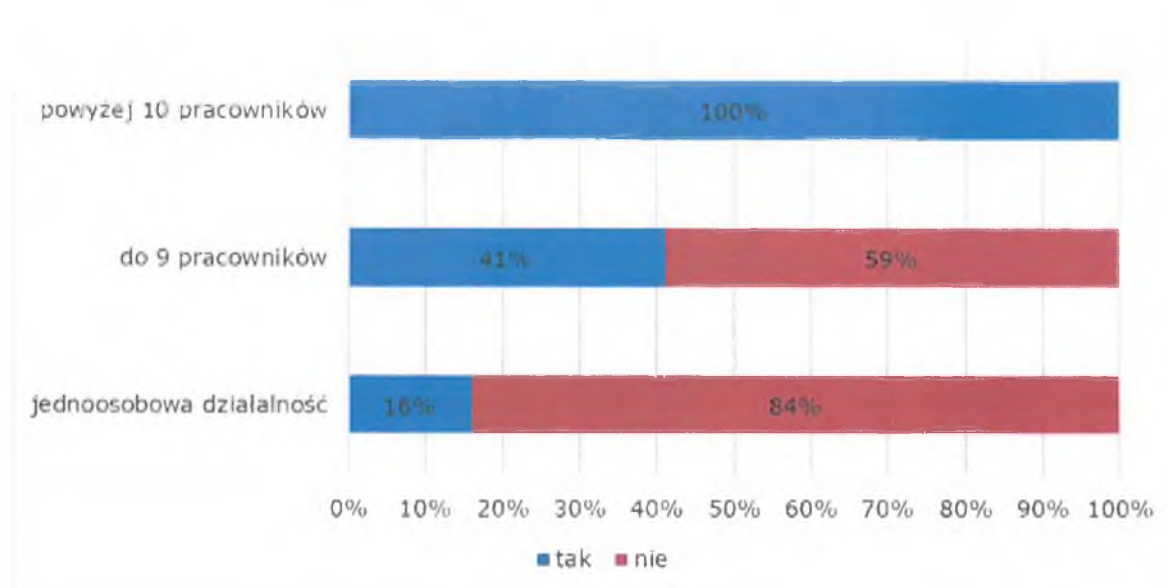
Wykres 28. Plany zatrudnienia nowych pracowników w ostatnim roku. Odpowiedź na pytanie: Czy w ostatnim roku poszukiwał(a) Pan(i) nowych pracowników do pracy?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Niewielkie zapotrzebowanie na nowych pracowników było wyrażane przez przedstawicieli podmiotów gospodarczych, z którymi przeprowadzono wywiady indywidualne. Większość z nich nie ma planów rozwojowych dotyczących firmy uzasadniając to chęcią zachowania wyrównanego bilansu pomiędzy życiem zawodowym a prywatnym, niechęcią do opłacania pracowników i niewielką skalą swojej działalności. Kilku wskazywało, że rozważa zamknięcie działalności uzasadniając to zaawansowanym wiekiem, utratą motywacji oraz nieopłacalnością finansową prowadzonej działalności.

Jednak w grupie badanych, reprezentujących handel i usługi, to przedsiębiorcy świadczący usługi, częściej deklarowali chęć zatrudnienia nowego pracownika. Planuje to zrobić prawie połowa z nich, w branży handlowej tylko co czwarty.

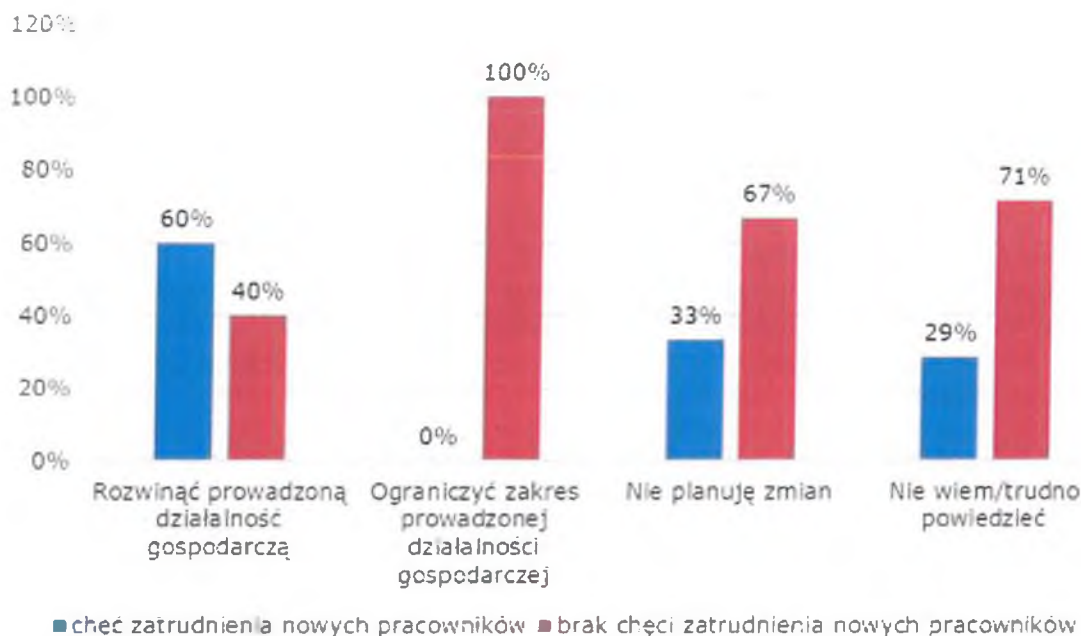
Plany dotyczące zatrudnienia nowych pracowników mają wszystkie firmy biorące udział w badaniu, które zatrudniają powyżej 10 pracowników. 41% przedsiębiorstw zatrudniających do 9 pracowników również wykazało potrzebę zatrudnienia nowych osób. Należy zauważyć, że 84% przedsiębiorców prowadzących jednoosobową działalność nie zamierza zatrudniać nowych pracowników.



Wykres 29. Plany zatrudnienia nowych pracowników w ostatnim roku w ogólnym podziale na liczbę zatrudnionych. Odpowiedź na pytanie: Czy w ostatnim roku poszukiwał(a) Pan(i) nowych pracowników do pracy?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Takie wyniki wskazują na **ograniczoną skalę działalności większości przedsiębiorców na obszarze rewitalizacji**. Jak wskazano w rozdziale 4, 15% badanych ma plan rozwinięcia działalności. Większość osób wskazujących na chęć rozwoju wiąże to z zatrudnieniem nowych osób. Jak można było przypuszczać osoby chcące ograniczyć swoją działalność nie planują dodatkowych zatrudnień (Wykres 30).



Wykres 30. Odsetek osób planujących zatrudnienie bądź nie nowych pracowników w odniesieniu do planów dot. firmy w perspektywie 6 miesięcy

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018 r.

Należy także zwrócić uwagę na charakterystyczne zakłady **działające na obszarze rewitalizacji związane z produkcją tkanin lnianych**. Przedsiębiorcy reprezentujący te zakłady wskazują, że do pracy przy obsłudze maszyn potrzeba fachowców. „*Tkaczkę można w ciągu 3 miesięcy nauczyć, natomiast jeśli chodzi o mistrza, o obsługę, regulację tych maszyn to lata pracy są. To trzeba bardzo sprytnego człowieka. W tych maszynach jest parę tysięcy igiełek, to są bardzo precyzyjne maszyny, trzeba wiedzieć jak to robić. Ja mam teraz jedną osobę po zakładach lnianych, która jest specjalistą od tego. Trzeba przygotować krosna - podwiesić sznureczki, w takiej kolejności by odtwarzało ten wzór, który chcemy uzyskać, to jest bardzo skomplikowana sprawa i w Polsce jest niewiele osób, które potrafią to zrobić. W Żyrardowie są dwie osoby, które mogłyby to zrobić, ale są na emeryturze i nie chcą już pracować*”.

Obecnie często w tych przedsiębiorstwach zatrudnione są osoby, które pracowały w dawnych zakładach lnianych przed ich ostatecznym upadkiem. **Są to osoby w wieku przedemerytalnym bądź już na emeryturze, które nie mają swoich następców.** W momencie kiedy te osoby odejdą na emeryturę, nie będzie pracowników, którzy byliby w stanie obsłużyć maszyny do wyroby tkanin. Jednocześnie bardzo trudno jest pozyskać nowe osoby do pracy, ze względu na to, że szkoły nie prowadzą kształcenia w tym kierunku. Poza tym jest to ciężka i wymagająca praca, dlatego szansą jest pozyskanie osób, które byłyby zainteresowane tematem i jednocześnie chcące kultywować dziedzictwo kulturowe oraz historyczne Żyrardowa. Potwierdzeniem tego jest wypowiedź jednego z przedsiębiorców: „*To nie są zarobki satysfakcjonujące młodych ludzi, warunki są jakie są, jest trochę hałasu, trochę kurzu, praca na dwie zmiany. Także to już się kończy pomatu*”. Do zakładów przychodziły osoby na staże, jednak nie były to osoby związane z branżą, zainteresowane tym tematem, co powodowało, że nie chciały kontynuować pracy w tym zawodzie.

Podobnie sytuacja wygląda w przypadku zawodów rzemieślniczych – jak wskazał jeden z rozmówców podczas wywiadu IDI: „Z resztą w naszym zawodzie to ciężko o pracownika, bo już nie ma szkół z tym związanych, tylko właśnie tak jak ja, z ojca na syna”.

O ocenę lokalnego rynku pracy proszono również mieszkańców obszaru odwiedzających mobilny punkt konsultacyjny. Zwrócili oni uwagę na niedostatecznie rozwinięte pośrednictwo pracy oraz słaby kontakt z pracodawcą. Osoby, które przekazywały swoje opinie, sugestie zauważały, że **miejsca pracy w Żyrardowie są nisko płatne** w stosunku do gmin sąsiednich, a także **nie wymagające wysokich kwalifikacji**, co sprawia, że szukają pracy poza miastem.

Występują również czynniki, które sprawiają, że poszukujący pracy podejmują zajęcie poza Żyrardowem, sprzyja ku temu rozwinięta komunikacja drogowa i kolejowa. Popularne stało się gwarantowanie pracownikom dojazdów do pracy poprzez organizację dowożenia zakładowymi autobusami pracowniczymi. Jednak zdaniem badanych z tej formy wsparcia korzystają tylko niektóre osoby, które mają motywację do podjęcia pracy.

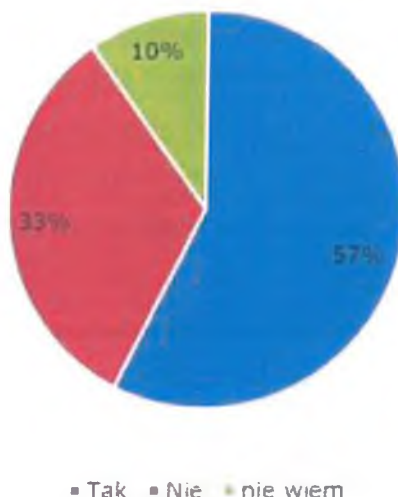
Inne oczekiwania towarzyszące pracodawcom i potencjalnym zainteresowanym pracą na obszarze rewitalizacji widać podczas rozmowy z przedsiębiorcami, którzy jeśli szukają osób do pracy to najczęściej na stanowiska najniższe, do pracy fizycznej która jest ciężka a perspektywy rozwoju zawodowego lub awansu są mało widoczne. Młodzi uczestnicy wywiadów grupowych wskazywali, że obecnie ukształtowany rynek pracy powoduje, że po skończonych studiach w Warszawie czy Łodzi trudno będzie znaleźć im satysfakcjonujące miejsce pracy w Żyrardowie.

Ważnym aspektem wydaje się też odpowiedź na pytanie czy przedsiębiorcy są w stanie znaleźć osoby chętne do podjęcia pracy i jakie wymagania należy spełnić by móc pracować w danym podmiocie gospodarczym. Część z prowadzących działalność korzystała z pomocy PUP w tym zakresie, jednak nie spełniło to ich oczekiwań. Przedsiębiorcy wskazywali na **częstą rotację pracowników**, którzy jako przyczynę odejścia określali niesatysfakcjonujące wynagrodzenie, małe możliwości rozwoju i ogólną trudność pracy. Pytano również o zatrudnianie osób z obszaru rewitalizacji. **Część przedsiębiorców wskazywała, iż osoby te szybko rezygnują z podjętej pracy, czasami przychodzą w stanie wskazującym na spożywanie alkoholu, co wzbudza niechęć do zatrudniania okolicznych mieszkańców.**



7.3. Podnoszenie kwalifikacji

Kolejnym czynnikiem poddanym analizie, odzwierciedlającym jakość/stan lokalnego rynku pracy jest chęć podnoszenia kwalifikacji zarówno wśród pracowników, jak i własnych kwalifikacji przedsiębiorców. **Blisko 60% przedsiębiorców chciałoby podnieść swoje kwalifikacje**, niechętnych takim działaniom jest 1/3 respondentów, a co dziesiąty badany przedsiębiorca nie potrafił odpowiedzieć na to pytanie.

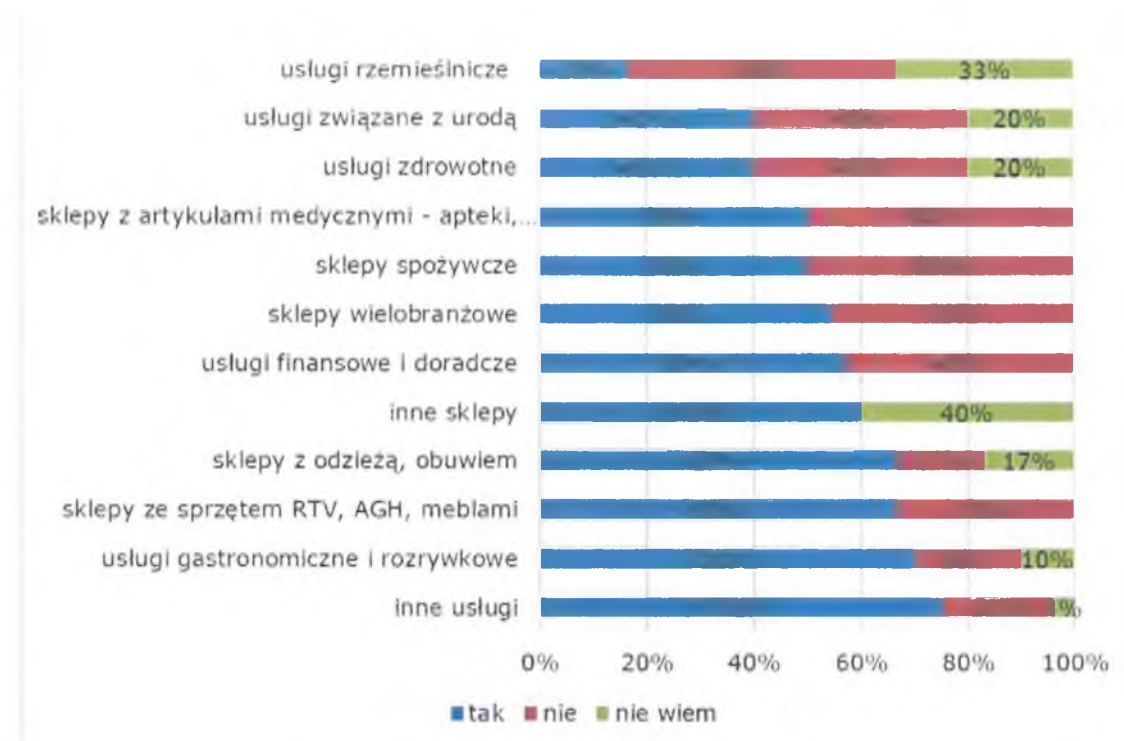


Wykres 31. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

Biorąc pod uwagę podział na branże, w większym stopniu zainteresowani podniesieniem swoich kwalifikacji są przedsiębiorcy działający w branży usługowej – 63% badanych z tej grupy chciałoby podnieść swoje kwalifikacje przy 49% badanych reprezentujących handel.

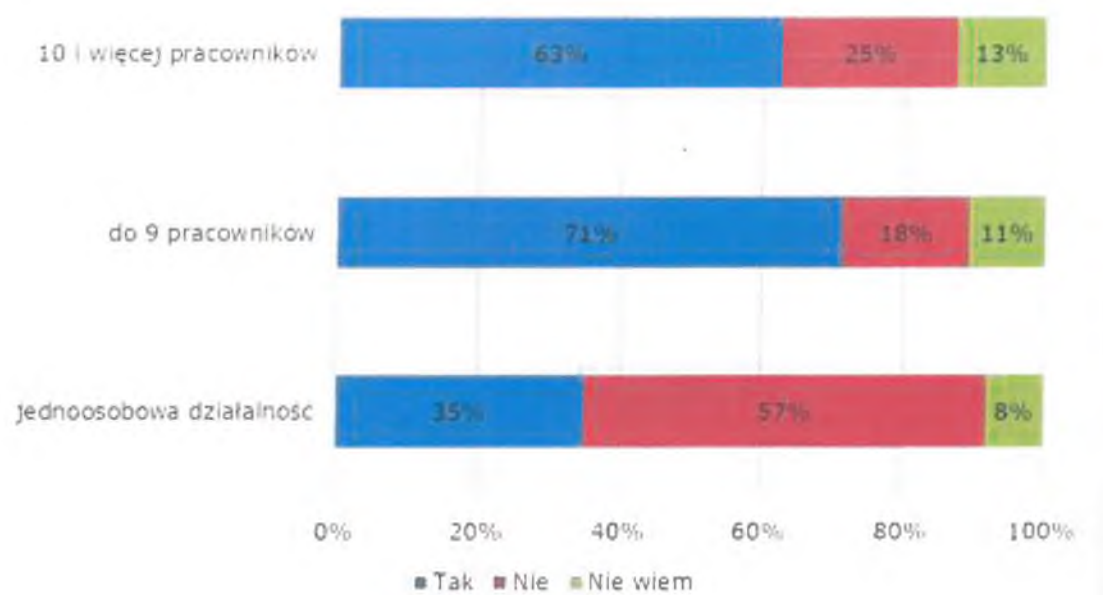
Najmniej chętni do podnoszenia swoich kwalifikacji są rzemieślnicy – 17% odpowiedziało pozytywnie na pytanie tego dotyczące. Warto jednak zaznaczyć, że część rzemieślników uważa, że zwiększa swoje umiejętności poprzez praktykę i ciągłą pracę, a w ich działalności trudno jest zdobyć dodatkowe kwalifikacje bo nie ma szkół, szkoleń, kursów, które mogłyby nauczyć ich czegoś więcej. Funkcjonujący na obszarze przedsiębiorcy z tej branży często zauważają, że posiadają unikatowe umiejętności, które wraz z likwidacją zakładu i brakiem następców zostaną zapomniane. W największym stopniu podnieść swoje kwalifikacje chcieliby przedstawiciele branży gastronomicznej i rozrywkowej (Wykres 32).



Wykres 32. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji w ogólnym podziale na branże. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

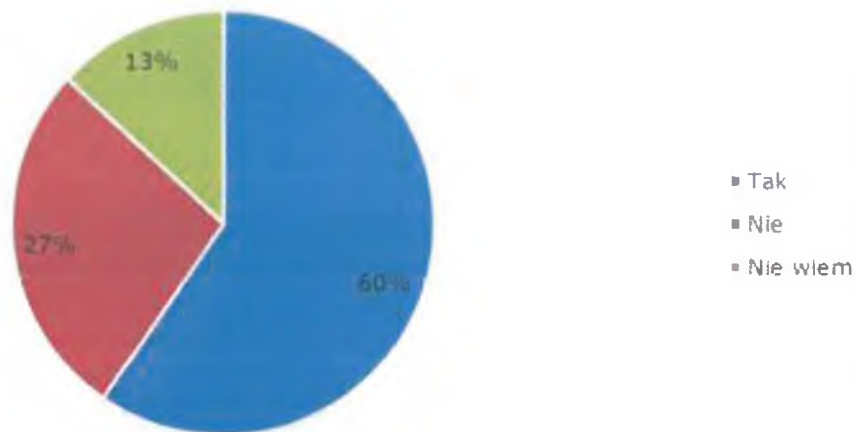
Rozważając plany poprawy własnych kwalifikacji w kontekście wielkości danej działalności gospodarczej można zauważyć, że to osoby reprezentujące podmioty zatrudniające do 9 pracowników w 71% wyraziły chęć zwiększenia swoich kwalifikacji. Kolejną grupą, która najczęściej wskazywała na chęć dalszego rozwoju są przedstawiciele firm zatrudniające 10 i więcej pracowników. Najmniej - 35% respondentów prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą wskazało na potrzebę podnoszenia swoich kwalifikacji (Wykres 33).



Wykres 33. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji w podziale na liczbę zatrudnionych. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

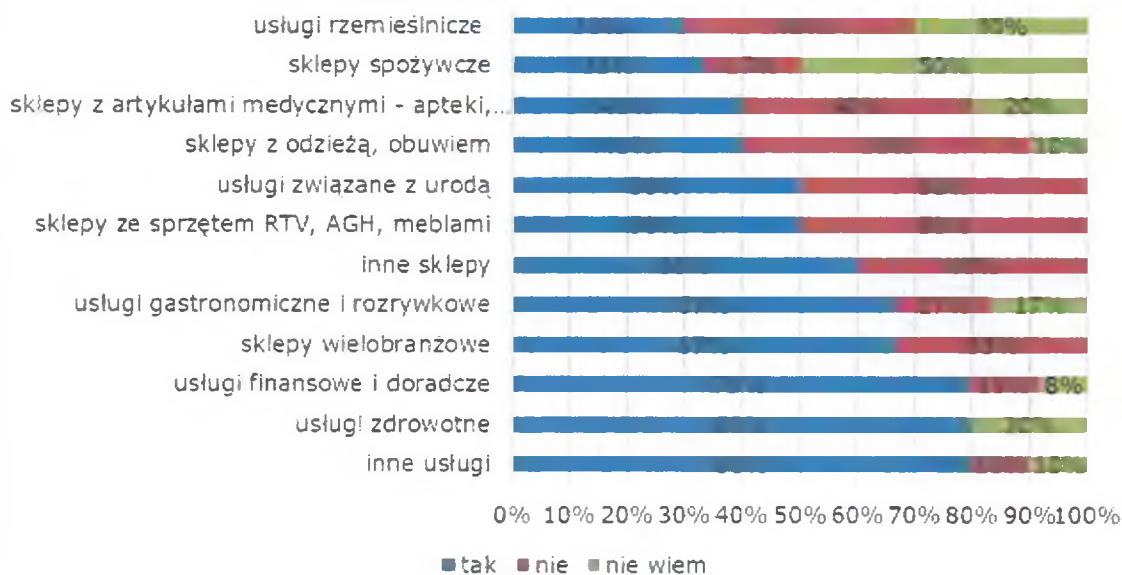
W pytaniu dotyczącym podniesienia kwalifikacji swoich pracowników, 60% przedsiębiorców wskazywało na chęć podjęcia takich działań, podczas gdy negatywnie odnosiło się do tego pomysłu 27% respondentów (Wykres 34.). Należy przy tym zauważyć, że **przedsiębiorcy częściej odpowiadają negatywnie na pytanie dotyczące chęci podniesienia własnych kompetencji niż w przypadku podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników.**



Wykres 34. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

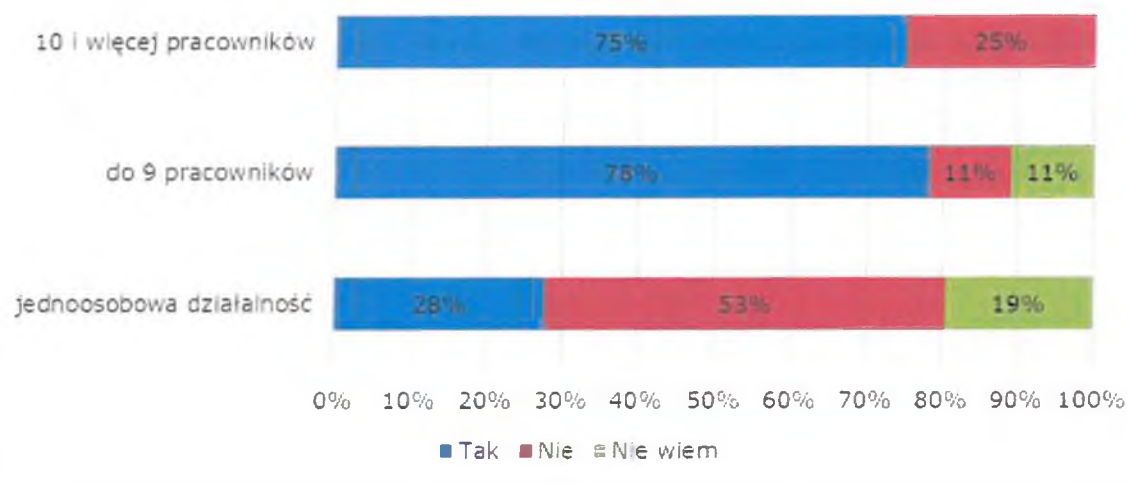
Analizując plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji przez pracowników 50% prowadzących sklepy z odzieżą, obuwiem, ze sprzętem RTV, AGD czy meblami oraz świadczących usługi związane z urodą nie widzi takiej potrzeby. Przeciwnego zdania są badani świadczących usługi zdrowotne, usługi finansowe i doradcze oraz inne usługi gdzie kwalifikacje swoich pracowników chce podnosić ok. 80% przebadanych podmiotów w danej branży (Wykres 35.).



Wykres 35. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników w podziale na branże. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

Najmniej respondentów mających plany dotyczące podnoszenia kwalifikacji pracowników znajdowało się w grupie przedsiębiorców prowadzących jednoosobową działalność, ze względu na fakt, że w części są to formy niezatrudniające pracowników. Należy zauważyć, że podobny jest odsetek przedsiębiorców, którzy mają plany dotyczące podnoszenia kwalifikacji pracowników zarówno w firmach zatrudniających 10 i więcej pracowników oraz tych do 9 pracowników (Wykres 36.).



Wykres 36. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników w podziale na liczbę pracowników. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników?

Źródło: opracowanie własne na podstawie badania PAPI (n= 101), listopad 2018

Przywołana tu analiza zwraca uwagę na to, że to większe firmy zwłaszcza te działające w branży usług mają prorozwojowe podejście - to oni chcą zatrudniać nowe osoby oraz podnosić kwalifikacje swoje i swoich pracowników. Jest to szczególnie ważne w dobie dynamicznych przemian społecznych i gospodarczych. Niedostosowanie kwalifikacji może powodować wykluczenie z rynku pracy, a w konsekwencji do bezrobocia²³.

Zagadnienie związane z podnoszeniem kwalifikacji poruszono również przy okazji rozmów z przedsiębiorcami. Wynika z nich, że są branże np. podmioty świadczące usługi doradcze, szkoleniowe, w których podnoszenie swoich umiejętności i ciągłe doskonalenie się jest uzależnione od istniejących regulacji prawnych. Osoby te prowadzące działalność w tym zakresie zwiększają bądź aktualizują swoją wiedzę systematycznie, starając się dostosować do zmian.

²³ Moszumański J., Od społeczeństwa pracy do społeczeństwa wiedzy. Nowa rola i znaczenie partycypacji społecznej, Zeszyty Centrum Badań Społeczności i Polityk Lokalnych, Warszawa, 2014.

Podsumowanie

Wśród głównych problemów zdiagnozowanych w odniesieniu do lokalnego rynku pracy wymienić można **niską aktywność gospodarczą**, która wyraża się po pierwsze – **w niewielkiej liczbie funkcjonujących podmiotów gospodarczych**, po drugie w **bierności przedsiębiorców w zakresie tworzenia nowych miejsc pracy** i planów dotyczących dalszego rozwoju działalności.

Związane z tym **niewielkie zapotrzebowanie na nowych pracowników** powoduje, że na obszarze rewitalizacji występuje **wysoki odsetek osób bezrobotnych w ogóle populacji**. Szczególnie w niekorzystnej sytuacji są kobiety, które mają trudności z powrotem na rynek pracy np. po urodzeniu dziecka.

Sytuacja na rynku pracy powoduje, że następuje odpływ młodych osób z Żyrardowa gdyż oferty pracy, które są dostępne, dotyczą stanowiska niższego rzędu, najczęściej nisko płatnych.

Przedsiębiorcy zatrudniający pracowników zwracają uwagę na ich **częstą rotację** utrudniającą rozwój firmy.

Podsumowując rozważania na temat aktywności zawodowej i poziomu przedsiębiorczości mieszkańców należy zwrócić uwagę na:

- **Niski poziom przedsiębiorczości wśród mieszkańców** – niewielka liczba osób rozważa założenie w najbliższym czasie własnej działalności gospodarczej.
- **Zmniejszającą się aktywność zawodową kobiet.**

Szukając powodów niewielkiego zainteresowania własną aktywnością gospodarczą badani wskazywali często na **brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy**. Oczekują oni wsparcia np. **doradztwa, które pozwoli im na załatwienie kwestii formalno-prawnych, odpowiedzi w jaki sposób pozyskać środki finansowe, szkoleń czy spotkań z doradcami zawodowymi**. Ważne jest, żeby ta pomoc była kierowana nie tylko dla osób bezrobotnych, ale także wchodzących na rynek pracy, chcących się przebranżowić i będących np. na urlopie macierzyńskim.

Najczęściej chęć założenia firmy deklarują **osoby młode (do 34 roku życia), z wykształceniem średnim lub wyższym**. Biorąc pod uwagę status zawodowy to są to osoby studiujące bądź uczące się. Wydaje się, że to ta grupa mieszkańców obszaru rewitalizacji, przy odpowiednim wsparciu, ma największe szanse na rozpoczęcie własnej działalności.

Ok. 60% przedsiębiorców **deklaruje chęć podnoszenia kwalifikacji zarówno swoich jak i swoich pracowników**, przy czym większym stopniu rozważają podnoszenie kompetencji swoich pracowników.

W przypadku podnoszenia swoich kompetencji – najbardziej zainteresowani są tym przedstawiciele branży gastronomicznej i rozrywkowej, natomiast w przypadku podnoszenia kompetencji pracowników są to usługi finansowe i doradcze. Jak zostało wskazane w wywiadach IDI są to branże, które ze względu na swoją specyfikę wymagają ciągłego doszkalania (m.in. ze względu na zmieniające się przepisy prawa). **Należy**



zauważyć, że w najmniejszym stopniu zainteresowani podnoszeniem swoich kompetencji są właściciele jednoosobowych działalności gospodarczej.

Warto zwrócić uwagę na usługi rzemieślnicze, których właściciele nie są chętni do podnoszenia kwalifikacji swoich czy swoich pracowników. Co wynika z faktu, że przedstawiciele usług rzemieślniczych prowadzą przede wszystkim jednoosobowe działalności gospodarcze i są to osoby starsze, które w mniejszym stopniu wiedzą jak odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby rynku.

Zauważa się również brak osób, które mogłyby rozwijać działalność przedsiębiorstw związanych z produkcją wyrobów z Inu oraz osób wykonujących zawody rzemieślnicze.



8. Napływ zagranicznego kapitału i pozyskiwanie środków unijnych, innowacyjność podmiotów gospodarczych

Z danych zgromadzonych w Banku Danych Lokalnych GUS wynika, że na przestrzeni lat 2016-2018, w Żyrardowie, stopniowo wzrastała liczba spółek spółki handlowych z udziałem kapitału zagranicznego. Ich liczba wynosiła odpowiednio 53, 67, 75. W odniesieniu do ogólnej liczby spółek handlowych zlokalizowanych na terenie miasta, odsetek ten jest porównywalny do średniej dla powiatu żyrardowskiego, niższy natomiast niż dla całego województwa mazowieckiego²⁴.

Zgodnie z Listą największych inwestorów zagranicznych w Polsce - 2016/2017 publikowaną przez Polską Agencję Inwestycji i Handlu w Żyrardowie działały 3 duże podmioty z kapitałem zagranicznym: TCL Operations Polska – Żyrardów (producent elektroniki użytkowej, kraj pochodzenia kapitału - Belgia²⁵), Ruukki Polska Sp. z o. o. (producent metalowych elementów konstrukcyjnych, kraj pochodzenia kapitału – Finlandia), Polmos Żyrardów Sp. z o.o., kraj pochodzenia kapitału – Francja). Żaden z tych podmiotów nie znajduje się na obszarze rewitalizacji.

Przeprowadzona inwentaryzacja przedsiębiorców na obszarze rewitalizacji **nie zidentyfikowała działalności gospodarczych, które posiadałyby wkład kapitału zagranicznego**. Uatrakcyjnienie obszaru rewitalizacji dla potencjalnych przedsiębiorców, także z kapitałem zagranicznym, stanowi ogromne wyzwanie i szansę. Ich pojawienie się (także poza obszarem rewitalizacji) spowoduje wzrost zatrudnienia, tworzenie nowych dobrze płatnych miejsc pracy, wprowadzenie nowych technologii oraz podwyższenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Jednocześnie lokalni przedsiębiorcy wskazują, że Miasto powinno w równy sposób traktować lokalną działalność jak i zagranicznych inwestorów, szczególnie, że ci drudzy nie są przywiązani do miejsca i mogą w każdej zmienić siedzibę swojej firmy.

Również rozmowy z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność na obszarze rewitalizacji pokazały, że dotychczas **nie pozyskiwali oni dodatkowych środków na rozwój np. z funduszy unijnych**. W dużej mierze wskazywali na brak pełnej wiedzy na temat tego, w jaki sposób je pozyskiwać i na co mogłyby być przeznaczone.

Problemem dotyczącym podmiotów gospodarczych działających na obszarze rewitalizacji jest niski poziom innowacyjności prowadzonych firm. Z przeprowadzonych rozmów z przedsiębiorcami wynika, że podejmowana przez nich działalność koncentruje się na dostarczaniu produktów i usług głównie na lokalny rynek.

Warto również zauważyć, że przyciągnięcie firm z kapitałem zagranicznym wiąże się z przygotowaniem terenów na nowe inwestycje. Takim miejscem mogłyby być tereny Bielnika, które obecnie są zaniedbane, brakuje tam również podstawowej infrastruktury jak chodniki, drogi, oświetlenie, ale także tablic informujących o tym, jakie firmy działają na tym obszarze.

²⁴ Odsetek ten w 2018 r. dla Żyrardowa wynosił 1,5%, dla powiatu 1,3%, dla woj. mazowieckiego 4,1%.

²⁵ TCL Operations Polska - Żyrardów; TCL BELGIUM SOCIETE ANONYME S A ODDZIAŁ W POLSCE - Warszawa - spółka matka pochodzi z Chin, natomiast spółka tworząca oddział w Żyrardowie z Belgii.

Podsumowanie

Na obszarze rewitalizacji nie działają firmy z kapitałem zagranicznym. Funkcjonujące na tym obszarze przedsiębiorstwa nie korzystają z dotacji na innowacje, nie pozyskiwały również środków na rozwój z funduszy unijnych.

Przyciągnięcie nowych firm wiązałoby się z przygotowaniem infrastruktury zapewniającej dostępność do terenów i obiektów, w których mogłaby być rozwijana np. działalność produkcyjna.



9. Analiza mechanizmów powstawania i utrwalania się zdiagnozowanych problemów

Ustawa o rewitalizacji z 2015 roku w zakresie rozwoju gospodarczego koncentruje się na dwóch rodzajach negatywnych zjawisk: na niskim stopniu przedsiębiorczości mieszkańców oraz na słabej kondycji lokalnych przedsiębiorstw. Obszar rewitalizacji cechuje się niskim poziomem rozwoju gospodarczego. Jednak sytuacji gospodarczej nie można analizować w oderwaniu od sytuacji społecznej.

Przeprowadzona diagnoza przyczyniła się do identyfikacji głównych problemów, jakie utrudniają rozwój gospodarczy obszaru rewitalizacji. Punktem wyjścia do określenia istotnych barier w sferze gospodarczej i ich przyczyn jest stwierdzenie, że na obszarze rewitalizacji zauważalny jest niski poziom rozwoju gospodarczego (1²⁶). Głównymi czynnikami wpływającymi na ten stan, które jednocześnie ze sobą korelują można określić jako:

- Wysoki poziom bezrobocia i niski poziom przedsiębiorczości (2),
- Ograniczona skala działania lokalnych przedsiębiorców, w tym nisko płatne miejsca pracy oferowana na rynku pracy (20),
- Zły stan infrastruktury technicznej (3),
- Niedostatecznie rozwinięte usługi turystyczne i okołoturystyczne (4),
- Niewystarczająca współpraca między przedsiębiorcami (7),
- Niewystarczające wsparcie dla przedsiębiorców ze strony Miasta (6),
- Zanikające branże tradycyjne i rzemieślnicze (5).

Każdy z tych czynników wiąże się z innymi problemami, które stanowią ich przyczynę bądź skutek i wpływa na pozostałe analizowane aspekty. Jednocześnie z poszczególnymi głównymi problemami można powiązać grupy interesariuszy, wśród których te negatywne czynniki zająbiają się, łączą w ciągi przyczynowo-skutkowe i utrwalają na przestrzeni czasu.

- 1) **Wysoki poziom bezrobocia i niski poziom przedsiębiorczości (2)**. Pierwszą grupą są osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy. Problem bezrobocia został szczegółowo opisany w „*Pogłębionej charakterystyce obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze społecznej*”, jednak wpływa on na funkcjonowanie gospodarki, dlatego został zasygnalizowany również w tej części. Przyczyny bezrobocia są zróżnicowane, ale na pewno w większym lub mniejszym stopniu wynikają one z czynników zewnętrznych albo z indywidualnego postępowania i postawy człowieka. Jednym z czynników zewnętrznych są niewystarczające usługi opiekuńcze dla dzieci (30). Ze względu na małą dostępność miejsc opieki nad dziećmi **młodzi rodzice, szczególnie matki** napotykały poważne bariery ograniczające ich aktywność na rynku pracy. Inną barierą są ograniczone możliwości uzyskania wsparcia w postaci doradztwa zawodowego czy związanego z zakładaniem, prowadzeniem i rozwojem własnej działalności gospodarczej. Powrót z

²⁶ Numery odpowiadają cyfrom na rysunku 1

macierzyństwa jest często momentem refleksji i wyrobu nowej ścieżki rozwoju zawodowego – wydaje się, że większa liczba młodych matek byłaby gotowa podjąć aktywność zawodową gdyby miała informacje, możliwości i wsparcie przy zakładaniu własnej działalności, podjęcia pracy w niepełnym wymiarze godzin lub w domu.

Drugą charakterystyczną dla Żyrardowa grupą nieaktywną zawodowo są **osoby długotrwale bezrobotne z niskim poziomem wykształcenia i kwalifikacji (31)**. Są to osoby często uzależnione od systemu pomocy społecznej, dziedziczące niepożądane zachowania, których ostatnia legalna praca była na przełomie wieku w działających jeszcze zakładach Iniarskich. Jak wskazują przedsiębiorcy zatrudniający mieszkańców z obszaru rewitalizacji, często są to osoby uzależnione (22). Niski poziom kwalifikacji i brak chęci do podjęcia aktywności zawodowej jest złym przykładem, który ma negatywny wpływ na kolejne pokolenia młodych żyrardowian.

Przyczyn bezrobocia upatruje się również w ograniczonej liczbie nowotworzonych miejsc pracy i niskimi płacami na istniejących stanowiskach pracy (27), co z kolei związane jest z niskim poziomem przedsiębiorczości (2) wynikającym także z niewystarczającego wsparcia w zakresie doradztwa dla nowych i istniejących firm (32). Brak pracy przekłada się na niski popyt na oferowane usługi i produkty, co wynika z małej zamożności mieszkańców (23) i jednocześnie jest przyczyną powstawania przedsiębiorstw typu lombard czy podmiotów udzielających krótkoterminowych pożyczek (24). Łatwa dostępność do tego typu placówek napędza spiralę zadłużeń. Niski poziom popytu na usługi wpływa bezpośrednio na ograniczoną skalę działania lokalnych przedsiębiorców (20).

- 2) Na **ograniczoną skalę działania lokalnych przedsiębiorców (20)** wpływa, zdaniem lokalnych przedsiębiorców duża konkurencja ze strony lokali sieciowych (29). Powodem jest także niski stopień innowacyjności przedsiębiorstw (25) i nieliczne plany dotyczące rozwoju swojego przedsiębiorstwa. Podejmowane inicjatywy są mało innowacyjne, rozwojowe oraz skupiają się na najbliższym otoczeniu. Sami przedsiębiorcy również wykazują się niską aktywnością, o czym świadczy niechęć do tworzenia nowych miejsc pracy (ponad połowa badanych nie utworzyło w ostatnim roku etatu lub nie ma takich planów na przyszłość), a także niskie płace na dotychczas oferowanych stanowiskach pracy (27). Skala oddziaływania zdecydowanej większości podejmowanych i prowadzonych inicjatyw gospodarczych jest lokalna. Jednocześnie należy zauważyć, że najczęściej chęć założenia firmy deklarują osoby młode (do 34 roku życia), z wykształceniem średnim lub wyższym. Z tego względu wsparcie należy też kierować do **osób młodych, kreatywnych chcących rozpocząć aktywność zawodową**. To innowacyjne, ambitne działania mogą być impulsem do rozwoju gospodarczego Żyrardowa. Brakuje działań, dzięki którym będą wskazywane młodym osobom nowe możliwości, perspektywy, będące impulsem do przerwania spirali niemocy i marazmu – dotykającej obecnie część mieszkańców obszaru rewitalizacji. Inną kwestią związaną z zasobami ludzkimi jest także duża rotacja pracowników (28) i trudności w znalezieniu pracowników chętnych do pracy, w szczególności w branżach związanych z produkcją wyrobów z Inu czy w przypadku usług rzemieślniczych.

Przyczyn tej sytuacji należy również upatrywać w niewystarczającej współpracy między przedsiębiorcami (7), która pozwoliłaby na zwiększenie skali działania dzięki

efektom synergii. Drugą taką kategorią jest niewystarczająca współpraca z władzami Miasta i wsparcie ze strony Miasta (6).

Czynnikami spoza sfery gospodarczej czy społecznej, które również mają wpływ na pogłębianie się tego problemu jest zły stan infrastruktury technicznej (3) wpływający z jednej strony na odbiór przestrzeni, w której znajduje się dany lokal, ale także na możliwości dalszego rozwoju. Zły stan zagospodarowania to także brak chodników i oświetlenia, który przekłada się na obniżone poczucie bezpieczeństwa (26), a co za tym idzie również na chęć odwiedzenia danego lokalu.

- 3) Wspomniany **zły stan infrastruktury technicznej (3)** dotyczy kilku aspektów. Są to z jednej strony warunki lokalowe jak również przestrzeń wokół nich. Przedsiębiorcy zwracali uwagę, że część lokali szczególnie tych znajdujących się w zabytkowych obiektach jest w złym stanie technicznym (17). Ponad 40% korzystających z miejskich lokali użytkowych nie jest zadowolona z ich stanu technicznego. Duży problem stanowi również ich dostosowanie do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych (19). Te aspekty są jednymi z głównym powodów powstawania zjawiska pustostanów (18), które jest szczególnie negatywnie w przypadku ulic o charakterze handlowym (21). Drugim aspektem w tym obszarze tematycznym jest zagospodarowanie przestrzeni. W tej kwestii najistotniejszy jest brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych (14) – jest to jedna z najczęściej wskazywanych wad obszaru rewitalizacji. Przedsiębiorcy działający na terenie Bielnika zwracali również uwagę na brak podstawowego zagospodarowania tego obszaru (16) – brak chodników, dróg dojazdowych czy oświetlenia. Brak wyposażenia w podstawową infrastrukturę zniechęca też innych przedsiębiorców, którzy byliby skłonni do zainwestowania na tym obszarze. Przedsiębiorcy działający w centralnej części obszaru natomiast, zwracali uwagę na niską estetykę przestrzeni – zniszczone elewacje, niewystarczające zagospodarowanie zielenią czy też niedostateczne wyposażenie w małą architekturę.
- 4) **Niedostatecznie rozwinięte usługi turystyczne i okołoturystyczne (4)** - obszar rewitalizacji w Żyrardowie ze względu na swój niepowtarzalny charakter, będący niewątpliwie atutem całego subregionu może być doskonałym miejscem do rozwoju usług turystycznych i okołoturystycznych np. gastronomicznych. Obecnie przy braku wyraźnie wykreowanych produktów lokalnych (10), podejmowanych spójnych działań promocyjnych oraz informacyjnych (11), przy złym stanie infrastruktury i ograniczonej dostępności części budynków i przestrzeni publicznej (3) obszar ten nie jest odwiedzany licznie przez turystów. Brakuje w tym zakresie także współpracy między przedsiębiorcami (7), którzy np. dzięki poleceniu swoich usług nawzajem mogliby zyskać więcej. Część przedsiębiorców z danej branży uważa, że miasto nie jest otwarte na dialog, a podejmowane przez magistrat działania nie są konsultowane, co więcej nie informuje się przedsiębiorców o planowanych wydarzeniach, inwestycjach wpływających na funkcjonowanie tych podmiotów gospodarczych (12). Planując przyszłe działania należy objąć nimi właśnie grupę **przedsiębiorców działających i planujących rozpocząć działania w branży okołoturystycznej i turystycznej**, tym bardziej, że rozwiązanie części problemów nie musi być kosztowne i wiąże się z poprawą komunikacji czy inicjowaniem tworzenia sieci współpracy.
- 5) **Zanikające branże tradycyjne i rzemieślnicze (5)**. Kolejną istotną z punktu widzenia rozwoju gospodarczego Żyrardowa branżą są przedsiębiorstwa związane

z produkcją wyrobów z Inu bądź swoją działalnością nawiązujące do charakteru Żyrardowa jak np. przedsiębiorstwo produkujące cegły. Drugą grupą są zawody rzemieślnicze – jak wykazała przeprowadzona diagnoza istnieje ryzyko, że przedstawiciele tego typu usług przejdą na emeryturę nie przekazując swojej wiedzy i umiejętności innym osobom, co będzie równoznaczne z zakończeniem działalności określonych zawodów. Cechą wspólną dla obu tych branż jest brak osób chętnych do pracy (8), jak również brak kursów, szkół, które kształciłby młode osoby w tych zawodach (9). Brakuje też działań promujących lokalne rzemiosło, sieciujących podmioty – szczególnie te nawiązujące swoją aktywnością do dziedzictwa kulturowego Żyrardowa (11). Mimo wyróżniających się potencjałów nie istnieją produkty lokalne (10), w ramach których możliwa byłaby współpraca lokalnych przedsiębiorców, nawiązujących do tradycji przemysłowych miasta. Niewystarczające jest również wsparcie w tym zakresie ze strony Miasta (6). Zauważalne jest zjawisko upadku tradycji produkcyjnych, a rzemieślnicy nie mają swoich następców. Część obecnie istniejących podmiotów produkcyjnych i rzemieślniczych w najbliższym czasie może zaprzestać swojej działalności lub ją mocno ograniczyć. Jednocześnie należy zauważyć, że przedsiębiorstwa te bazują na technologiach wymagających unowocześnienia i szczególnie w przypadku rzemieślników nie potrafią sprostać wymaganiom współczesnego rynku (25).

- 6) Niewystarczające wsparcie dla przedsiębiorców ze strony Miasta (6)** przekłada się na wcześniej wymienione problemy i trudności związane z prowadzeniem swojej działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji. W dużej mierze problem związany jest z niedostatecznym poziomem komunikacji i współpracy między władzami Miasta a przedsiębiorcami (12). Skarżą się oni na brak przekazywania informacji przez Miasto, nieuwzględnianie opinii przedsiębiorców w planach Miasta. Niewystarczające są również wg przedsiębiorców bezpośrednie formy wsparcia w postaci ulg w podatkach lokalnych, wprowadzeniu preferencyjnych warunków najmu lokali (13) czy remontach lokali użytkowych. Przedsiębiorcy zwracali również uwagę na brak wspólnej promocji (11), w szczególności w branżach, które mogłyby być czynnikiem rozwojowym Żyrardowa jak turystyka, czy branże nawiązujące do historii i dziedzictwa Żyrardowa.
- 7) Niewystarczająca współpraca między przedsiębiorcami (7)** jest także istotna w kontekście wspólnej promocji. Na potrzebę takiej współpracy wskazywali głównie przedsiębiorcy z branży gastronomicznej mając na myśli także podmioty z innych branż np. noclegowej czy rozrywkowej. Korzystanie z usług z jednej branży np. z restauracji mogłoby być powiązane z zachęceniem zakupu pamiątek – asortymentu lnianego czy skorzystanie z usług noclegowych pobliskiego hotelu. Brak tej współpracy przyczynia się do zmniejszenia wpływów z branż tradycyjnych, jak również wpływa negatywnie na rozwój usług turystycznych, co ma przełożenie na ograniczenie skali działania lokalnych przedsiębiorców.

Podsumowując głównymi grupami docelowymi, które powinny zostać objęte działaniami rewitalizacyjnymi są:

- osoby zagrożone wykluczeniem na rynku pracy, w tym: osoby długotrwale bierne zawodowo, bez odpowiednich kwalifikacji zawodowych oraz młodzi rodzice,
- młodzież wchodząca na rynek pracy i osoby aktywne przedsiębiorczo,

- lokalni przedsiębiorcy, w szczególności podmioty, których działalność jest istotna z punktu widzenia zachowania lokalnych tradycji produkcyjnych i dziedzictwa kulturowego obszaru, których działalność ze względu na swój charakter jest zagrożona ograniczeniem bądź zamknięciem,
- podmioty gospodarcze z branży turystycznej i okołoturystycznej, w szczególności gastronomicznej.



Źródło:

opracowane

własne



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Projekt współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020

10. Ocena możliwości poprawy sytuacji w sferze gospodarczej na obszarze rewitalizacji (instrumenty i narzędzia)

Zadaniem rewitalizacji w zakresie omawianej sfery jest ożywienie gospodarcze. Na podstawie przeprowadzonych badań kwestionariuszowych oraz wywiadów z przedsiębiorcami stworzono katalog rekomendacji dotyczących możliwości poprawy lokalnej sytuacji gospodarczej. Opinie przedsiębiorców związane z ich problemami i potrzebami pozwoliły na określenie działań, które mogłyby się przyczynić do rozwoju przedsiębiorstw, funkcjonujących na obszarze rewitalizacji. W poniższej tabeli zostały przedstawione propozycje instrumentów i narzędzi powiązane ze zidentyfikowanymi problemami:

Tabela 18. Zestawienie zidentyfikowanych problemów z proponowanymi narzędziami i instrumentami ich rozwiązania

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
1.	<p>wysoki poziom bezrobocia i niski poziom przedsiębiorczości (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • uzależnienia (22) • mała zamożność mieszkańców (23) • występowanie branż niepożądanych (lombard, pożyczki-chwilówki, sklepy monopolowe) (24) • niewystarczające usługi opiekuńcze dla dzieci (30) • niskie kwalifikacje (31) • niewystarczające doradztwo dla nowych i istniejących firm (32) 	<ol style="list-style-type: none"> 1) Doradztwo dotyczące zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej oraz pozyskiwania środków na innowacje - instrument ten powinien zostać skierowany zarówno do tych, którzy dopiero planują rozpoczęcie własnej działalności, jak i do doświadczonych przedsiębiorców. Dla pierwszej wskazanej grupy przygotowana oferta powinna odnosić się do doradztwa związanego z zakładaniem i prowadzeniem działalności gospodarczej. 2) Prowadzenie programów aktywizacji zawodowej - powołanie Centrum Integracji Społecznej, w ramach którego prowadzone będzie doradztwo zawodowe, organizowane będą specjalistyczne kursy i szkolenia, praktyki zawodowe, pośrednictwo pracy. Działania mogą zostać zlecone jednej z organizacji pozarządowych działających na terenie Żyrardowa. 3) Zwiększenie zakresu usług opiekuńczych dla dzieci - zwiększenie dostępności do żłobków, zapewnienie warunków do tworzenia domowych żłobków, klubów malucha itp. 4) Stosowanie klauzul społecznych. Na większą skalę odpowiedzialność na zidentyfikowane problemy może być stosowanie klauzul społecznych w zamówieniach publicznych, dzięki czemu wspierane będą przedsiębiorstwa, w tym także przedsiębiorstwa ekonomii społecznej działające na obszarze rewitalizacji. Tak jak zostało wskazane w <i>Diagnozie stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań</i>. Kluczowym zadaniem miasta jest podejście do zamówień publicznych i wykorzystywanie tzw. klauzul społecznych we wszystkich możliwych zamówieniach realizowanych przez podmioty miasta (nie tylko sam Urząd Miejski, ale też inne instytucje miejskie, w tym szkoły). Ważne, aby przed rozpoczęciem procedury zamówień publicznych (zarówno podlegającej ustawie Prawo zamówień publicznych, jak i nieobjętych tą ustawą) dokonana

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
		<p>została analiza możliwości zastosowania klauzul społecznych. W tym celu warto rozważyć stworzenie wewnętrznych wytycznych dla wszystkich jednostek organizacyjnych miasta. Realizacja zadań zleconych jest jedną z metod na zwiększenie stabilności finansowej organizacji pozarządowych oraz możliwością rozwoju i poszerzania zakresu realizowanych zadań. Usługi te mogą dot. utrzymania czystości, konserwacji zieleni, prowadzenia usług opiekuńczych itp.</p> <p>5) Zlecenie drobnych prac budowlanych, remontowych itp. „fachowcom” z obszaru rewitalizacji. Małe zamówienia, praca typu „złota rączka”: mogłyby być zlecane „fachowcom” (np. ślusarzom, budowlańcom) z obszaru rewitalizacji, dzięki czemu mieliby z jednej strony zatrudnienie, a z drugiej strony angażowaliby się w pracę na terenie swojego podwórka. Dobrym rozwiązaniem byłoby stworzenie spisu „fachowców”, do których można zwrócić się ze zleceniem zadań.</p> <p>1) Ograniczenie działalności branż niepożądanych – w przypadku lokali miejskich wprowadzenie zakazu dot. wynajmowania powierzchni na tego typu działalność.</p> <p>2) Ograniczenie sprzedaży alkoholu po godz. 22:00.</p>
2.	<p>zły stan infrastruktury technicznej (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • niewystarczająca liczba miejsc parkingowych (14) • niski poziom estetyki wokół lokalu użytkowego (15) • zły stan zagospodarowania Bielnika (16) • zły stan techniczny części lokali użytkowych (17) • duża liczba pustostanów (18) • niedostosowanie lokali do potrzeb osób o ograniczonych możliwościach ruchowych 	<p>1) Poprawa stanu technicznego budynków, dostępności do lokali użytkowych oraz jakości przestrzeni publicznej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dotacje na remonty, szczególnie w budynkach zabytkowych. Wprowadzenie takiego narzędzia mogłoby pozwolić na likwidację części barier architektonicznych czy ogólnego stanu technicznego lokalu. • Utworzenie parkingu naziemnego/podziemnego połączonego z komunikacją publiczną i/lub rowerową, umożliwiającą dostanie się do poszczególnych lokali. Ma to szczególne znaczenie w przypadku tych przedsiębiorców, którzy wskazywali, że liczba miejsc parkingowych w okolicach ich lokali jest niewystarczająca. • Uporządkowanie obecnie występujących dzikich parkingów • Remont ulic i chodników na Bielniku

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
	<p>(19)</p> <ul style="list-style-type: none"> niekorzystny wizerunek ulic o charakterze handlowym (21) niskie poczucie bezpieczeństwa (26) 	<ul style="list-style-type: none"> Zapewnienie oświetlenia na Bielniku Zwiększenie wyposażenia w małą architekturę Zadbanie o zagospodarowanie zieleni Zwiększenie czytelności i oznakowania lokali usługowych, w tym ustawienie tablicy informacyjnej wraz z mapką na terenie Bielnika, ujednoczenie szyldów na ulicach zlokalizowanych na terenie osady fabrycznej Organizowanie konkursów na najlepiej wyglądającą witrynę lokalu użytkowego <p>2) Opracowanie <i>Poradnika dobrych praktyk architektonicznych</i>.</p> <p>Dokument, który przystępnym językiem wskazuje na to jak powinna wyglądać elewacja budynków, dachy, okna, szyldy, witryny, czyli o te wszystkie elementy wpływające na <i>genius loci</i>. Publikacja będzie również tłumaczyła na czym polega fenomen i unikalność tego miejsca (przykładem jest tego typu poradnik dla dzielnicy Warszawy Żoliborz).</p> <p>3) Utworzenie funduszu remontowego/opracowanie i wdrożenie systemu dopłat np. do remontów.</p> <p>Koszty wyremontowania, a następnie utrzymania budynków zabytkowych są zdecydowanie wyższe niż w obiektach nie wpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków. W związku z tym istotne byłoby zwiększenie skuteczności wdrażania mechanizmu finansowania prac i robót realizowanych przez właścicieli i posiadaczy zabytków, za pomocą dotacji udzielanych przez organ stanowiący gminy np. przeznaczonych na odnowienie lub całkowite odtworzenie zabytkowych okien i drzwi.</p>
3.	<p>niedostatecznie rozwinięte usługi turystyczne i okółoturystyczne (4)</p> <ul style="list-style-type: none"> brak produktów turystycznych (10) niewystarczająca promocja lokalnych 	<p>Wykorzystanie istniejącego potencjału turystycznego. Z przeprowadzonych wywiadów indywidualnych pogłębionych wynika, że przedsiębiorcy oczekiwali zmian w tym zakresie. Mogłoby to znacząco wpłynąć na zyski z ich działalności. Historia miasta i zachowane obiekty zabytkowe stanowią ogromny potencjał potrzebny do rozwoju tej dziedziny. Proponuje się zainwestowanie w odnowę zabytkowych budynków</p>

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
	<p>przedsiębiorców (11)</p> <ul style="list-style-type: none"> niewystarczająca komunikacja i współpraca na linii Miasto-przedsiębiorcy (12) 	<p>i infrastruktury im towarzyszącej.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Utworzenie Informacji Turystycznej wraz ze sklepikiem z pamiątkami. 2) Nawiązanie współpracy z przedsiębiorcami i opracowanie trasy turystycznej wykorzystującej nowoczesne technologie (np. qr kody, questy). 3) Stworzenie we współpracy z przedsiębiorcami lokalnego produktu turystycznego 4) Utworzenie klastra skupiającego w sobie firmy działające w branży turystycznej i okołoturystycznej, firmy wpisujące się swoją działalnością w dziedzictwo historyczne i kulturowe Żyrardowa, stowarzyszenia i instytucje kultury działające na rzecz ochrony tego dziedzictwa. 5) Do rozważenia pozostaje przeznaczenie jednego z budynków znajdujących się na terenie osady fabrycznej na działalność gospodarczą i stworzenie z niego modelowego obiektu usługowo-handlowego w odremontowanym zgodnie z wytycznymi konserwatora zabytków budynku, który będzie pełnił jednocześnie funkcje turystyczne – może być tu np. zlokalizowana informacja turystyczna, sklep z pamiątkami, lokal gastronomiczny, sklep z wyrobami lnianymi, minigaleria, sala konferencyjna itp. Takie przedsięwzięcie mogłoby zostać zrealizowane w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Jednocześnie należy pamiętać o tym, że unikalność osady fabrycznej polega m.in. na zachowaniu funkcji budynków mieszkalnych nieprzerwanie od końca XIX w., dlatego zaproponowane rozwiązanie niesie ze sobą pewne zagrożenie związane z przerwaniem tej funkcji.
4.	<p>zanikające branże tradycyjne i rzemieślnicze (5)</p> <ul style="list-style-type: none"> brak osób chętnych do pracy (8) brak kursów, szkół przygotowujących do zawodu (9) 	<p>1) Doradztwo dotyczące zakładania i prowadzenia działalności gospodarczej oraz pozyskiwania środków na innowacje</p> <p>Zwiększenie takiej oferty mogłoby być powiązane z prowadzeniem dodatkowej działalności edukacyjnej np. dla wieloletnich przedsiębiorców, którzy mogą mieć problem z dostosowaniem się do istniejących warunków rynkowych, także związanych z rozwojem Internetu i rezygnacji kupna produktów przez część konsumentów poprzez</p>

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
		<p>sklepy stacjonarne, ale także unowocześnienia swojego warsztatu pracy, konieczności zmiany technologii.</p> <p>Doradztwo mogłoby również dotyczyć dostosowania usług do wymagań współczesnego świata - indywidualizacja usług np. szewc, który zrobi buty na zamówienie; kowal wykonujący szyldy na zamówienie oraz łączenie funkcji np. łączenie pracowni rzemieślniczej z organizowaniem warsztatów; pracownia rękodzieła połączona ze sprzedażą i warsztatami z rękodzieła.</p> <p>2) Wykorzystanie wiedzy osób z dawnych zakładów Iniarskich oraz rzemieślników z obszaru – organizacja kursów zawodowych, warsztatów rękodzielniczych prowadzonych przez te osoby. Istotne jest także poszukiwanie następców i kontynuatorów pracy rzemieślniczej i kształcenie ich przez osoby od lat wykonujące tego typu zawody.</p> <p>3) Stworzenie programu edukacyjnego, którego celem byłoby wykształcenie poczucia tożsamości z historią Żyrardowa, zakładami Iniarskimi, wykształcenie poczucia dumy z pracowania w miejscu tak silnie związanym z rozwojem miasta, powiązane byłoby z kursami i warsztatami przygotowującymi do pracy w zakładach związanych z produkcją materiałów z Inu bądź zachęcających do założenia własnej działalności z tym związanych.</p> <p>4) Działania na rzecz powiązania oferty szkół zawodowych i technicznych do potrzeb lokalnego rynku pracy.</p>
5.	<p>niewystarczające wsparcie dla przedsiębiorców ze strony Miasta (6)</p> <ul style="list-style-type: none"> niewystarczająca promocja lokalnych przedsiębiorców (11) brak preferencyjnych warunków najmu (13) 	<p>1) Rozbudowa systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych (ulgi podatkowe „w zamian za” tworzenie nowych wakatów, zniżki w podatkach od nieruchomości, oferowane za adaptację lub budowę nowych obiektów na cele działalności gospodarczej).</p> <p>2) Stworzenie preferencyjnych warunków najmu lokali dla wybranych branż mających znaczenie dla rozwoju gospodarczego – branże związane z tradycjami Żyrardowa, rzemieślnicy np. obniżone stawki czynszów, wprowadzenie</p>

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
	<ul style="list-style-type: none"> niewystarczająca komunikacja i współpraca na linii Miasto-przedsiębiorcy (12) 	<p>czynszów kroczących, zmiennych sezonowo.</p> <p>3) Wydłużenie czasu najmu bądź zagwarantowanie możliwości przedłużenia najmu, skrócenie formalności w miejskich lokalach użytkowych</p> <p>Ww. działania są szczególną formą wsparcia, powinny być w pierwszej kolejności adresowana do tych, którzy rozpoczynają swój biznes. Taka oferta od samorządu miejskiego mogłaby uatrakcyjnić te lokale, które w warunkach niepreferencyjnego wynajmu nie są obecnie wynajmowane. Zmniejszenie liczby występujących na obszarze rewitalizacji pustostanów powinno być powiązane z próbą przyciągnięcia branż, działalności, które generować będą ruch klientów na wskazanym terenie, bądź będą miejscem do realizacji różnych działań społeczno-gospodarczych inicjowanych przez stronę społeczną lub samorządową. Ważny tu jest kontekst - nowe przedsiębiorstwa mogą ożywić obszar, przyciągnąć ludzi, dla których dotychczasowa oferta usługowa czy handlowa nie była ciekawa.</p> <p>4) Zapewnienie odpowiedniego mixu usług – zaplanowanie optymalnego z punktu widzenia mieszkańców i przedsiębiorców zestawu branż, w szczególności na ulicach o charakterze handlowym i dążenie do jego osiągnięcia. Przykładem jest opracowania w ramach programu rewitalizacji – <i>Koncepcja gospodarowania lokalami użytkowymi należącymi do zasobu m.st. Warszawy</i>.</p> <p>5) Organizowanie cyklicznych spotkań władz miasta z przedsiębiorcami. Tego typu spotkania mogą przyjąć formę np. regularnych cotygodniowych śniadań, podczas których władze miasta będą mogły poznać bieżące problemy przedsiębiorców i jednocześnie określić ramy i możliwości współpracy sparczającej rozwojowi gospodarczemu obszaru rewitalizacji.</p> <p>6) Powołanie pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości. Jego rola jest widziana przy promocji miasta i działań przedsiębiorców, a także jako pośrednika pomiędzy różnymi grupami interesów.</p> <p>7) Przekazywanie bieżących informacji nt. działań miasta, szczególnie tych</p>

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
		<p>związanych z rewitalizacją planowanymi inwestycjami, remontami itp. z odpowiednim wyprzedzeniem – może to być jedno z zadań pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości.</p> <p>8) Opracowanie programu współpracy gospodarczej</p>
6.	<p>niewystarczająca współpraca między przedsiębiorcami (7)</p>	<p>1) Wspólna promocja – współpraca w zakresie promocji, przejawiająca się w promowaniu lokali z jednej ulicy lub całego obszaru rewitalizacji. Jednym z elementów takiej kampanii promocyjnej mogłaby być organizacja targów, wydarzeń powiązanych tematycznie i skupiających przedstawicieli różnych branż wokół jednego tematu. Tego typu działania przyczynią się do zaprezentowania swojego asortymentu, usług nie tylko mieszkańcom Żyrardowa, ale także osobom spoza miasta, zainteresowanych danym tematem. Stworzenie sieci współpracy i polecanie poszczególnych działalności nawzajem.</p> <p>2) Utworzenie klastra skupiającego w sobie firmy działające w branży turystycznej i okołoturystycznej, firmy wpisujące się swoją działalnością w dziedzictwo historyczne i kulturowe Żyrardowa, stowarzyszenia i instytucje kultury działające na rzecz ochrony tego dziedzictwa.</p>
7.	<p>ograniczona skala działania lokalnych przedsiębiorców (20)</p> <ul style="list-style-type: none"> • mała liczba nowych miejsc pracy, w tym lepiej płatnych (27) • niski stopień innowacyjności przedsiębiorców (25) • duża rotacja wśród pracowników (28) • duża konkurencja ze strony lokali sieciowych (29) 	<p>Powyższe rekomendacje będą wpływały także na rozwiązane wskazanych w tej części problemów. Dodatkowe rekomendacje:</p> <p>1) Rozbudowa systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych - ulgi podatkowe, zwłaszcza te dotyczące zniżek za tworzenie nowych miejsc pracy.</p> <p>2) Doradztwo dotyczące nowych technologii i wprowadzania innowacji w przedsiębiorstwie.</p> <p>3) Zwiększenie przedsiębiorczości wśród młodych osób – jest to grupa, która w największym stopniu wskazała, że byłaby skłonna założyć własną działalność gospodarczą, to do nich powinna być skierowana oferta dotycząca wsparcia przy zakładaniu działalności, przejściu przez wszystkie procedury</p>

Lp.	Zidentyfikowane problemy	Proponowane narzędzia i instrumenty wsparcia
		<p>administracyjne, w tym także np. związane z pozwoleniem na szyld, ogródek gastronomiczny, wsparcie w zakresie preferencyjnych stawek czynszu np. formie wcześniej wspomnianego lokalu za 1 zł. Wsparciem mogłoby być również stworzenie przestrzeni biurowej na zasadzie inkubatora przedsiębiorczości, które poza miejscem oferowałyby zaplecze księgowo-administracyjne. Ta przestrzeń również mogłaby zostać wygospodarowana w zabytkowych budynkach miejskich (przykład STREFA PRZEDSIĘBIORCY DESK – Tarnów – przestrzeń biurowa na terenie zrewitalizowanej Starówki).</p> <p>Nie bez znaczenia jest edukacja od najmłodszych lat, dlatego ważne jest organizowanie zajęć poświęconych przedsiębiorczości lub tworzenie młodzieżowych klubów przedsiębiorczości.</p> <p>4) Ograniczenie powstawania sklepów dyskontowych na terenach miejskich na terenie obszaru rewitalizacji.</p>

Źródło:

opracowanie

własne

Spis map

Mapa 1. Wyznaczony obszar rewitalizacji na terenie miasta	9
Mapa 2. Podmioty gospodarcze zlokalizowane na obszarze w podziale na rodzaj działalności	16
Mapa 3. Sklepy zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj	19
Mapa 4. Usługi zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj	21
Mapa 5. Usługi rzemieślnicze zlokalizowane na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorię	24
Mapa 6. Lokalizacja pustostanów na obszarze rewitalizacji	31
Mapa 7. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na atrakcyjność okolicy jako miejsca prowadzenie działalności	34
Mapa 8. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na zadowolenie lub niezadowolenie z umiejscowienia lokalu w obrębie miasta	42
Mapa 9. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę łatwości dojazdu do lokalu środkami komunikacji publicznej	44
Mapa 10. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę dostępności do miejsc parkingowych	47
Mapa 11. Koncentracja odpowiedzi wskazujących na pozytywną bądź negatywną ocenę stanu technicznego budynku, w którym posiadają lokal, w którym prowadzą działalność	50
Mapa 12. Status zawodowy mieszkańców obszaru rewitalizacji – koncentracja osób deklarujących poszczególny status zawodowy	78

Spis wykresów

Wykres 1. Udział poszczególnych typów działalności na obszarze rewitalizacji.....	17
Wykres 2. Liczba sklepów na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorie	18
Wykres 3. Liczba lokali usługowych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji w podziale na kategorie	20
Wykres 4. Liczba usług rzemieślniczych zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji w podziale na rodzaj	23
Wykres 5. Wielkość przedsiębiorstwa w zależności od reprezentowanej branży	26
Wykres 6. Ocena obszaru rewitalizacji pod kątem prowadzenia działalności gospodarczej. Odpowiedź na pytanie: Czy Pana (i) zdaniem najbliższa okolica jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej?	33
Wykres 7. Czynniki utrudniające prowadzenie działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji ...	37
Wykres 8. Status własnościowy lokali, w którym prowadzona jest działalność	53
Wykres 9. Poziom zadowolenia z warunków korzystania z lokalu. Odpowiedź na pytanie: „Czy jest Pan (i) zadowolony (a) z warunków korzystania przez Pana(ią) z lokalu biorąc pod uwagę specyfikę prowadzonej działalności?”	54
Wykres 10. Poziom zadowolenia z warunków korzystania z lokalu miejskiego w ogólnym podziale na branże	55
Wykres 11. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim	56
Wykres 12. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim w ogólnym podziale na branże	57
Wykres 13. Zmiany konieczne do wprowadzenia w użytkowanym lokalu miejskim w ogólnym podziale na lokalizację	58
Wykres 14. Aspekty mogące przyczynić się do poprawy atrakcyjności obszaru do prowadzenia działalności gospodarczej w podziale na branże	60
Wykres 15. Inne czynniki wpływające na atrakcyjność obszaru rewitalizacji pod względem prowadzenia działalności gospodarczej	62
Wykres 16. Działania ze strony Miasta mogące mieć wpływ na rozwój lub rozszerzenie działalności na obszarze rewitalizacji.....	63
Wykres 17. Plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy	72
Wykres 18. Plany przedsiębiorców w perspektywie najbliższych 6 miesięcy w podziale na wielkość firmy	73
Wykres 19. Status zawodowy mieszkańców obszaru rewitalizacji	76
Wykres 20. Odsetek odpowiedzi na pytanie „Czy rozważa Pan(i) możliwość założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat”	80
Wykres 21. Wiek osób, które deklarują rozważanie możliwości założenia firmy w perspektywie 2-3 lat	81
Wykres 22. Wykształcenie osób, które deklarują rozważanie możliwości założenia firmy w perspektywie 2-3 lat	82
Wykres 23. Odsetek osób rozważających możliwość założenia firmy w perspektywie 2-3 lat w odniesieniu do statusu zawodowego	83
Wykres 24. Żyrardów jako miejsce prowadzenia działalności w przypadku założenia własnej firmy. Odpowiedź na pytanie „Czy firma byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa?”	83
Wykres 25. Powody niechęci do założenia własnej firmy (pytanie wielokrotnego wyboru).....	84
Wykres 26. Motywy decyzji o podjęciu działalności gospodarczej	85
Wykres 27. Odsetek respondentów w podziale na liczbę pracowników	86

Wykres 28. Plany zatrudnienia nowych pracowników w ostatnim roku. Odpowiedź na pytanie: Czy w ostatnim roku poszukiwał(a) Pan(i) nowych pracowników do pracy?	87
Wykres 29. Plany zatrudnienia nowych pracowników w ostatnim roku w ogólnym podziale na liczbę zatrudnionych. Odpowiedź na pytanie: Czy w ostatnim roku poszukiwał(a) Pan(i) nowych pracowników do pracy?	88
Wykres 30. Odsetek osób planujących zatrudnienie bądź nie nowych pracowników w odniesieniu do planów dot. firmy w perspektywie 6 miesięcy.....	89
Wykres 31. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?	91
Wykres 32. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji w ogólnym podziale na branże. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?	92
Wykres 33. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia własnych kwalifikacji w podziale na liczbę zatrudnionych. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść swoje kwalifikacje?..	93
Wykres 34. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników? .	94
Wykres 35. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników w podziale na branże. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników?	94
Wykres 36. Plany przedsiębiorców dotyczące podnoszenia kwalifikacji swoich pracowników w podziale na liczbę pracowników. Odpowiedź na pytanie: Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje swoich pracowników?	95

Załącznik 1. Kwestionariusz badania PAPI dla przedsiębiorców

Badanie diagnozujące zjawiska i czynniki kryzysowe na obszarze rewitalizacji

Dzień dobry,

zapraszam Pana/Panią do udziału w badaniu, którego celem jest poznanie problemów i oczekiwań przedsiębiorców prowadzących działalność na wyznaczonym w mieście obszarze rewitalizacji.

Dla tego terenu przygotowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji – dokument, w którym wskazane będą działania, projekty obejmujące strefę gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną, mające pomóc wyprowadzić obszar rewitalizacji z trudności, deficytów jakie posiada. Z tego powodu bardzo istotne jest Pana/Pani zdanie i wskazanie faktycznych przyczyn występujących tu problemów oraz sposobów ich rozwiązywania. Pozwoli to lepiej przygotować Gminny Program Rewitalizacji i zaplanować właściwe zintegrowane przedsięwzięcia i instrumenty wsparcia obszaru rewitalizacji.

(ankieter wyposażony w mapę obszaru rewitalizacji pokazuje ją respondentowi)

Warunki prowadzenia działalności na obszarze rewitalizacji

1. Czy Pana(i) zdaniem najbliższa okolica jest atrakcyjnym miejscem do prowadzenia działalności gospodarczej? [Wymagana jedna odpowiedź]
 - a) Zdecydowanie tak
 - b) Raczej tak
 - c) Ani tak, ani nie (przejdźcie do pytania 3)
 - d) Raczej nie
 - e) Zdecydowanie nie
 - f) Nie mam zdania (Nie odczytywać)
2. Co Pana(i) zdaniem ma największy wpływ na to, że najbliższa okolica jest miejscem **[P1 a-b: „atrakcyjnym” P1. d-e: „nieatrakcyjnym”]** do prowadzenia działalności gospodarczej?
.....
.....
.....
.....
3. Co Pana(i) zdaniem utrudnia założenie i prowadzenie działalności gospodarczej na obszarze rewitalizacji? [Można zaznaczyć kilka odpowiedzi]
 - a) Konkurencja ze strony dużych firm, sieci handlowych
 - b) Niedostateczna promocja lokalnych przedsiębiorców, rzemieślników, produktów
 - c) Utrudniony dostęp do lokali użytkowych, trudności z ich wynajęciem
 - d) Niedostosowane zasoby ludzkie do potrzeb lokalnego rynku pracy
 - e) Niewystarczająca oferta w zakresie doradztwa dla podmiotów zakładających i prowadzących działalność gospodarczą
 - f) Polityka miasta w zakresie ulg i opłat lokalnych
 - g) Brak preferencyjnych warunków np. najmu lokalu od miasta dla lokalnych przedsiębiorców

h) Niski poziom estetyki wokół lokalu negatywnie wpływający na zainteresowanie potencjalnych klientów

i) Niskie poczucie bezpieczeństwa wokół lokalu użytkowego

j) Inne problemy . Jakie?.....

k) Nic mi nie utrudnia prowadzenia działalności gospodarczej

Jeśli P3=k, nie można wskazać żadnej innej odpowiedzi

4. Jakie były motywy decyzji o podjęciu przez Pana/Panią działalności gospodarczej?

.....
.....
.....
.....

5. Proszę ocenić jak w ciągu ostatnich dwóch lat zmieniła się w Pana/Pani firmie sytuacja dotycząca: [Wymagana jedna odpowiedź w rzędzie]

Proszę o wskazanie właściwej odpowiedzi. Wprowadzone symbole oznaczają: 1 – nastąpiło znaczne zmniejszenie/ pogorszenie, 2 – niewielkie zmniejszenie/pogorszenie, 3- utrzymanie się na porównywalnym poziomie, 4 – niewielkie zwiększenie/ niewielka poprawa, 5 – znaczne zwiększenie/znaczną poprawa.

	POZIOM ZMIAN				
	1	2	3	4	5
a) liczba zatrudnionych pracowników					
b) liczba klientów					
c) liczba kooperantów/dostawców					
d) kondycja finansowa					
e) wartość przychodów netto					
f) wartość nakładów inwestycyjnych					
g) pozycja konkurencyjna firmy na rynku					

6. Jak Pan(i) sądzi, jakie działania i projekty mogłyby sprawić, że okolica stanie się miejscem bardziej atrakcyjnym dla prowadzenia i rozwoju działalności gospodarczej ? [Nie czytać odpowiedzi, dopasować odpowiedź respondenta do wskazanych poniżej odpowiedzi]

.....
.....
.....
.....

- a) Poprawa infrastruktury wokół lokalu (zielen, infrastruktura drogowa, chodniki, parkingi)
- b) Atrakcyjne przestrzenie publiczne
- c) Remonty i modernizacje budynków
- d) Poprawa poziomu bezpieczeństwa
- e) Wspólne działania promocyjne
- f) Organizacja eventów, wydarzeń kulturalnych
- g) Inne. Jakież?

7. Czy w perspektywie najbliższych 6 miesięcy planuje Pan/Pani: [Wymagana jedna odpowiedź]

- a) *Rozwinąć prowadzoną działalność gospodarczą*
 - b) *Ograniczyć zakres prowadzonej działalności gospodarczej*
 - c) *Zlikwidować/ zawiesić działalność gospodarczą*
 - d) *Nie planuję zmian*
 - e) *Nie wiem/trudno powiedzieć* [Nie czytać, ale zaznaczyć w razie potrzeby]
8. Czy rozważa Pan(i) zmianę miejsca prowadzenia działalności tj. zamknięcie lokalu w obecnej lokalizacji i przeniesienie w inne miejsce? [Wymagana jedna odpowiedź]
- a) Tak (Dlaczego?)..... (Dokąd?).....
 - b) Nie
 - c) Nie wiem/nie mam zdania [Nie czytać, ale zaznaczyć w razie potrzeby]
9. Co pomogłoby Panu/Pani ze strony Miasta w rozwoju lub rozszerzeniu swojej działalności na obszarze rewitalizacji? [Można zaznaczyć kilka odpowiedzi]
- a) Rozbudowa systemu ulg i zwolnień w podatkach lokalnych dla podmiotów prywatnych generujących miejsca pracy i inwestycje
 - b) Doradztwo dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej
 - c) System szkoleń pozwalających na podniesienie umiejętności i kwalifikacji
 - d) Udostępnianie pomieszczeń/lokali na preferencyjnych warunkach
 - e) Dotacje na remonty budynków, w których znajdują się lokale użytkowe (w szczególności w obiektach zabytkowych)
 - f) Stworzenie karty lojalnościowej, którą posługiwaliby się klienci odwiedzający lokale usługowe i handlowe na obszarze rewitalizacji i w zamian za częste zakupy otrzymywaliby np. rabaty, dodatkowe oferty
 - g) Powołanie pełnomocnika ds. rozwoju przedsiębiorczości
 - h) Stworzenie grupy zraszającej podmioty gospodarcze świadczące usługi na obszarze rewitalizacji, wspólne rozwiązywanie pojawiających się problemów
 - i) Opracowanie programu promocji gospodarczej
 - j) Inne (Bardzo prosimy wpisać jakie:

Warunki korzystania z lokalu użytkowego

Porozmawiajmy teraz chwilę na temat lokalu, który Pan(i) użytkuje.

10. Jaki jest status lokalu, w którym prowadzi Pan(i) działalność? [Wymagana jedna odpowiedź]
- a) Lokal jest moją własnością/ własnością mojej(naszej) firmy (przejdź do pytania 13)
 - b) Wynajmuję/dzierżawię lokal należący do zasobów miasta
 - c) Wynajmuję/dzierżawię lokal od osoby prywatnej/innego podmiotu gospodarczego (przejdź do pytania 13)

Jeśli P10=b P10.1. Dlaczego zdecydował(a) się Pan/Pani wynająć lokal od miasta?

.....

.....

.....

.....

11. Czy jest Pan(i) zadowolony(a) z warunków korzystania przez Pana(ią) z lokalu biorąc pod uwagę specyfikę prowadzonej działalności? [Wymagana jedna odpowiedź]

- a) Zdecydowanie tak (przejdźcie do pytania 13)
- b) Raczej tak (przejdźcie do pytania 13)
- c) Ani tak, ani nie
- d) Raczej nie
- e) Zdecydowanie nie

Trudno powiedzieć [Nie czytać, ale zaznaczyć w razie potrzeby]

12. Gdyby to zależało jedynie od Pana(i), co by Pan(i) zmieniła w warunkach i zasadach, na jakich korzysta Pan/Pani z lokalu użytkowego?

.....

13. Proszę ocenić pod różnymi względami lokal użytkowy, z którego Pan/Pani korzysta [Wymagana jedna odpowiedź w rzędzie]

- a) 1 = Bardzo źle
- b) 2 = Raczej źle
- c) 3 = Ani źle, ani dobrze
- d) 4 = Raczej dobrze
- e) 5 = Bardzo dobrze
- f) 6 = Trudno powiedzieć [Nie czytać, ale zaznaczyć w razie potrzeby]

Jak ocenia Pan(i):

	1	2	3	4	5	6
11.1. Poziom kosztów związanych z czynszem						
11.2. Położenie lokalu w obrębie miasta						
11.3. Usytuowanie lokalu w budynku						
11.4. Łatwość dojazdu do lokalu środkami komunikacji publicznej						
11.5. Dostępność miejsc parkingowych						
11.6. Dostępność lokalu dla osób niepełnosprawnych						
11.7. Stan techniczny budynku						

Zatrudnienie pracowników

14. Czy w ostatnim roku poszukiwał(a) Pan(i) nowych pracowników do pracy? [Wymagana jedna odpowiedź]

- a) Tak
- b) Nie

15. Czy chciałby/chciałaby Pan(i) podnieść kwalifikacje: [Można wskazać wszystkie odpowiedzi]

	Tak	Nie	Nie wiem (Nie czytać)
a) swoje			
b) swoich pracowników			

METRYCZKA

a) kobieta Płeć: (jednokrotny wybór)

Miejsca prowadzenia

122 | Strona



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



b) mężczyzna

działalności: (do
uzupełnienia przez
ankietera)

adres

.....

Wiek respondenta: (jednokrotny wybór)

- a) 18-24 lata
- b) 25-34
- c) 35-44
- d) 45-54
- e) 55-64
- f) 65 lat i więcej

Liczba lat
prowadzenia
działalności
gospodarczej
w aktualnym
miejscu:
(jednokrotny
wybór)

- a) Powyżej 15 lat
- b) 9-15 lat
- c) 2-8 lat
- d) Poniżej 2 lat

Forma prawna przedsiębiorstwa: (jednokrotny wybór)

- a) działalność gospodarcza
- b) osoba fizyczna
- c) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- d) spółka z o.o.
- e) spółka akcyjna

Działalność

Spółka

Spółdzielni

Spółka

Spółka

a)

Wielkość zatrudnienia: (jednokrotny wybór)

- a) jednoosobowa działalność
- b) do 9 pracowników
- c) 10-49 pracowników
- d) 50-249 pracowników
- e) powyżej 250 pracowników

jednoosob

do 9

10-49

50-249

Powyżej

Branża podmiotu gospodarczego (jednokrotny wybór) (odpowiedź zaznacza samodzielnie ankieter)

Branże – handel

- 1.1 Sklepy spożywcze
- 1.2 Sklepy przemysłowe z art. codziennego użytku np. środki czystości, chemia gospodarcza, kosmetyki, drogerie itp.
- 1.3 Sklepy z nową odzieżą, obuwiem
- 1.4 Sklepy z odzieżą używaną
- 1.5 Sklepy ze sprzętem RTV i AGD
- 1.6 Sklepy z meblami i wyposażeniem wnętrz

- 1.7 Sklepy sportowe i z art. turystyczno – wypoczynkowymi
- 1.8 Sklepy z art. budowlano remontowym - dom i ogród
- 1.9 Sklepy z artykułami medycznymi – apteki, sprzęt rehabilitacyjny itp.
- 1.10 Sklepy z art. papierniczymi, kioski ruchu, księgarnie itp.
- 1.11 Kwaciarnie
- 1.12 Sklep wielkopowierzchniowy – wiele branż
- 1.13 Sklep wielobranżowy – Jakie branże?.....
- 1.14 Inne?

Branże - usługi:

- 2.1 Usługi gastronomiczne – restauracje, bary, kawiarnie, puby
- 2.2 Usługi motoryzacyjne – warsztaty samochodowe
- 2.3 Usługi związane z urodą - fryzjerskie, kosmetyczne
- 2.4 Usługi rozrywkowe - kłna, dyskoteki, kręgielnie, bilardy, szkoły tańca itp. (wolny czas)
- 2.5 Usługi finansowe – banki, ubezpieczenia, maklerskie, wierzycelności
- 2.6 Usługi doradcze -prawne, podatkowe, księgowo
- 2.7 Usługi turystyczne – biura podróży, hotele,
- 2.8 Usługi łączności - telefonii i informatyki
- 2.9 Usługi transportu i komunikacji
- 2.10 Usługi zdrowotne –prywatne gabinety lekarskie, stomatologia itp.
- 2.11 Usługi oświatowe – szkoły językowe, dodatkowe zajęcia edukacyjne, prywatne przedszkole itp.
- 2.12 Usługi świadczone przez organizacje pozarządowe
- 2.13 Usługi rzemieślnicze:
 - a) Cukiernik, piekarz
 - b) Drukarz i intrologator
 - c) Fotograf
 - d) Grawernik
 - e) Jubiler, złotnik
 - f) Kaletnik
 - g) Krawiec
 - h) Kuśmierz
 - i) Naprawa AGD i elektroniki
 - j) Optyk
 - k) Ramiarz
 - l) Renowacja mebli
 - m) Rękodzieło
 - n) Stolarz
 - o) Szewc
 - p) Szklarz
 - q) Tapicer
 - r) Zegarmistrz
 - s) Inne usługi rzemieślnicze. Jakież?
- 2.14. Inne usługi. Jakież?

Załącznik 2. Kwestionariusz badania PAPI z mieszkańcami

Badanie diagnozujące zjawiska i czynniki kryzysowe na obszarze rewitalizacji

Dzień dobry,

zapraszam Pana/Panią do udziału w badaniu, którego celem jest pogłębienie diagnozy wyznaczonego w mieście obszaru rewitalizacji. Dla tego terenu przygotowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji – dokument, w którym wyznaczone będą działania, projekty obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną, mające pomóc wyprowadzić obszar rewitalizacji z trudności, deficytów jakie posiada. Z tego powodu bardzo istotne jest Pana/Pani zdanie i wskazanie faktycznych przyczyn występujących tu problemów oraz sposobów ich rozwiązywania. Pozwoli to lepiej przygotować Gminny Program Rewitalizacji i zaplanować właściwe zintegrowane przedsięwzięcia i instrumenty wsparcia obszaru rewitalizacji.

Badanie jest w pełni anonimowe.

(ankieter wyposażony w mapę pokazuje ją respondentowi)

1. **Czy lubi Pan/Pani swoje miejsce zamieszkania? (jednokrotny wybór)**
 - A. Tak
(Dlaczego?)..... (przejdźcie do pytania 4.)
 - B. Nie
(Dlaczego?).....
 - C. Nie wiem/trudno powiedzieć
(nie czytać)

2. **Czy gdyby miał Pan/Pani możliwość przeprowadzki, chciałby Pan/Pani z niej skorzystać? (jednokrotny wybór)**
 - A. Tak
Dlaczego?.....
(przejdźcie do pytania 3.)
 - B. Nie (przejdźcie do pytania 4.)
 - C. Nie wiem (*nie czytać*)

3. **Dokąd by Pan/Pani się przeprowadził/a? (jednokrotny wybór)**
 - A. Inny rejon miasta w granicach obszaru rewitalizacji
(dokąd?).....
 - B. Inny rejon miasta poza obszarem rewitalizacji
 - C. Poza Żyrardów
(dokąd?).....
 - D. Nie wiem (*nie czytać*)

4. **Jak mógłby/mogłaby Pan/Pani określić swoje kontakty z sąsiadami? (jednokrotny wybór)**
 - A. bywamy u siebie na imieninach, uroczystościach rodzinnych itp.
 - B. świadczymy sobie drobne przysługi (pomoc w zakupach, opieka nad dziećmi)
 - C. kiedy się spotykamy to powiemy sobie „dzień dobry”, ale nic więcej
 - D. występują pomiędzy nami spory/kłótnie
 - E. nie rozmawiamy ze sobą

125 | Strona



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



F. nie wiem/nie mam zdania (*nie czytać*)

5. **Jak ocenia Pan/Pani natężenie poszczególnych problemów społecznych w okolicy Pana/Pani miejsca zamieszkania? (jednokrotny wybór)**

- 1=nie występuje
- 2=niskie
- 3=średnie
- 4=wysokie
- 5=nie wiem/nie mam

Lp	Problem	1	2	3	4	5
1.	Bezdomność					
2.	Alkoholizm					
3.	Narkomania					
4.	Przemoc w rodzinie					
5.	Wandalizm					
6.	Dziedziczenie biedy					

6. **Czy czuje się Pan/Pani bezpiecznie w okolicy miejsca swojego zamieszkania? (jednokrotny wybór)**

- A. *do pytania 8)* Zdecydowanie tak (*przejdźcie*
- B. *pytania 8)* Raczej tak (*przejdźcie do*
- C. *pytania 8)* Ani tak, ani nie (*przejdźcie do*
- D. *pytania 7)* Raczej nie (*przejdźcie do*
- E. *do pytania 7)* Zdecydowanie nie (*przejdźcie*
- F. *(przejdźcie do pytania 8)* nie wiem (*nie czytać*)

7. **Jakie zjawiska sprawiają, że nie czuje się Pan/Pani bezpiecznie w miejscu swojego zamieszkania i jego najbliższej okolicy? (wielokrotny wybór)**

- A. agresywnej młodzieży Zaczepianie przez grupy
 - B. wandali Niszczanie mienia przez
 - C. osób pod wpływem alkoholu, narkotyków Agresja/zaczepki ze strony
 - D. kierowcy Brawurowo jeżdżący
 - E. kradzieże Występujące włamania i
 - F. Występujące bójki i pobicia
 - G. Inne.
- Jakie?.....
.....

8. **Jak często uczestniczy Pani/Pan w wydarzeniach kulturalnych (spotkaniach autorskich spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (jednokrotny wybór)**

126 | Strona



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



- A. Bardzo często (m.in. 1-2 razy w tygodniu) *(przejdź do pytania 10)*
- B. Często (min. 1 w miesiącu) *(przejdź do pytania 10)*
- C. Rzadko (raz na pół roku) *(przejdź do pytania 9)*
- D. Nie uczestniczę w tego typu wydarzeniach/imprezach *(przejdź do pytania 9)*
- E. Nie wiem / nie mam zdania *(nie czytać) (przejdź do pytania 10)*

9. Jaki jest powód Pana/Pani rzadkiego /braku uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych (np. spotkaniach autorskich, spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (wielokrotny wybór)

- A. Brak środków finansowych
- B. Brak czasu
- C. Brak informacji na temat organizowanych imprez
- D. Brak wystarczająco atrakcyjnej oferty
- E. Trudności z dotarciem do miejsc, w których odbywają się imprezy
- F. Brak odpowiedniego towarzystwa
- G. Zły stan zdrowia
- H. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą/nad dzieckiem
- I. Inne. Jakież?.....

10. Czy jest Pan/Pani członkiem organizacji pozarządowych działającej na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)

- A. Tak.
Jakich?.....
- B. Nie
- C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

11. Czy korzysta Pan/Pani z oferty, którą kierują do mieszkańców organizacje pozarządowe działające na terenie miasta? (jednokrotny wybór)

- A. Tak. Jakich organizacji?.....
- B. Nie
- C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

12. Jaki jest Pana/Pani status zawodowy?

- A. Praca najemna *(przejdź do pytania 13)*
- B. Prowadzę własną działalność gospodarczą *(przejdź do pytania 18)*
- C. Osoba ucząca się – uczeń/student *(przejdź do pytania 14)*
- D. Bezrobotny *(przejdź do pytania 14)*
- E. Nieaktywny zawodowo od ... lat *(przejdź do pytania 14)*
- F. Emeryt *(przejdź do pytania 17)*
- G. Rencista *(przejdź do pytania 17)*
- H. Inne. Jakież?.....

13. Proszę podać formę zatrudnienia [Proszę zaznaczyć wszystkie formy zatrudnienia, jeśli respondent wykonuje więcej niż jedną pracę]

- A. Umowa o pracę (na czas nieokreślony, na czas określony)
- B. Inna forma umowy cywilno-prawnej (umowa zlecenie, umowa o dzieło)
- C. Inne. Jakież?.....

14. Czy rozważa Pan(i) możliwość założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat? (jednokrotny wybór)



- A. tak (*przejdźcie do pytania 15*)
- B. nie (*przejdźcie do pytania 16*)
- C. nie wiem (nie czytać) (*przejdźcie do pytania 17*)

15. Czy firma byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)

- A. tak (*przejdźcie do pytania 17*)
- B. nie (*przejdźcie do pytania 17*)
- C. nie wiem (nie czytać) (*przejdźcie do pytania 17*)

16. Co powstrzymało Pana/Panią przed założeniem własnej działalności gospodarczej? (wielokrotny wybór)

- A. brak środków finansowych
- B. brak pomysłu na własny biznes
- C. obawa przed utratą płynności finansowej
- D. brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy
- E. obawa przed trudnościami finansowymi w początkowym okresie prowadzenia firmy
- F. niechęć do ryzyka związanego z prowadzeniem własnej działalności
- G. zbyt duża biurokracja związana z zakładaniem działalności
- H. inne., jakie?

17. Czy lokal, w którym Pan/Pani mieszka jest zadłużony? (jednokrotny wybór)

- A. tak (*przejdźcie do pytania 18*)
- B. nie (*przejdźcie do pytania 19*)
- C. odmowa udzielenia odpowiedzi (*przejdźcie do pytania 19*)
- D. nie wiem (*nie czytać*) (*przejdźcie do pytania 19*)

18. Co spowodowało, że doszło do zadłużenia przez Pana/Panią lokalu? (wielokrotny wybór)

- A. Choroba w rodzinie uniemożliwiająca podjęcie działań zarobkowych
- B. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą
- C. Niskie wynagrodzenie otrzymywane za pracę
- D. Zły stan zdrowia uniemożliwiający podjęcie pracy lub innych działań przyczyniających się do polepszenia sytuacji materialnej
- E. Niska emerytura, świadczenia przedemerytalne
- F. Utrata pracy
- G. Zbyt wysoki czynsz i opłaty
- H. Odmowa udzielenia odpowiedzi
- I. Inne. Jakież?

19. Jakim zdaniem atuty mieszkania w obecnym miejscu? (wielokrotny wybór)

- | | |
|----|---|
| A. | Wszędzie jest blisko |
| B. | Bogata oferta usługowo - handlowa |
| C. | Dobrze funkcjonująca komunikacja publiczna |
| D. | Przyjaźni, związani ze sobą ludzie |
| E. | Bliskość zamieszkiwania rodziny, bliskich osób |
| F. | Obszar ma swój specyficzny klimat |
| G. | Szeroka oferta kulturalna świadczona przez instytucje zlokalizowane na obszarze |

- H. placówek edukacyjnych Dobrze rozbudowana sieć
- I. Tereny zieleni
- J. Inne.
- Jakie?.....
-

20. **Jakie są wg Pana/Pani najważniejsze wady mieszkania w obecnym miejscu ? (wielokrotny wybór)**

- A. Brudno, zaśmiecone ulice
- B. Trudności w poruszaniu się osób z problemami ruchowymi (bariery architektoniczne)
- C. Duże zanieczyszczenie powietrza
- D. Wysokie czynsze
- E. Za mało placów zabaw
- F. Za mało zieleni
- G. Złe warunki mieszkaniowe (np. brak wyposażenia mieszkania w łazienkę)
- H. Nie czuję się bezpiecznie
- I. Inne.
- Jakie?.....
-

21. **Czy w pobliżu Pana/Pani miejsca zamieszkania brakuje jakiś sklepów i usług?**

	A. TAK (przejdźcie do pytania 22)	B. NIE (przejdźcie do pytania 23)
21.1. W okolicy brakuje sklepów		
21.2. W okolicy brakuje usług		

22. **Jakich usług i sklepów brakuje w pobliżu Pana/ Pani miejsca zamieszkania? (wielokrotny wybór)**

Handel	Usługi
A. sklepy spożywcze - osiedlowe	B. usługi gastronomiczne - restauracje, bary, kawiarnie, puby
C. sklepy spożywcze - dyskonty, supermarkety	D. usługi oświatowe - szkoły językowe, dodatkowe zajęcia edukacyjne, prywatne przedszkole itp.
E. iekarnie	F. usługi związane z urodą - fryzjerskie, kosmetyczne
G. sklepy mięsne, rybne, warzywnicze	H. usługi transportu i komunikacji
I. sklepy przemysłowe z art. codziennego użytku np. środki czystości, chemia gospodarcza,	J. usługi motoryzacyjne - warsztaty samochodowe

	kosmetyki, drogerie itp.		
K.	klepy z nową odzieżą, obuwiem	L.	sługi doradcze - prawne, podatkowe, księgowo
M.	klepy z odzieżą używaną	N.	sługi turystyczne – biura podróży
O.	klepy ze sprzętem RTV i AGD	P.	sługi łączności - telefonii i informatyki
Q.	klepy z meblami i wyposażeniem wewnątrz	R.	sługi rozrywkowo-sportowe - kina, dyskoteki, kręgielnie, bilardy, szkoły tańca itp. (wolny czas)
S.	klepy sportowe i z art. turystyczno-wypoczynkowymi	T.	sługi zdrowotne – prywatne gabinety lekarskie, stomatologia itp.
U.	klepy z art. budowlano remontowym - dom i ogród	V.	sługi finansowe – banki, ubezpieczenia, maklerskie, wierzitelności
W.	klepy z artykułami medycznymi – apteki, sprzęt rehabilitacyjny itp.	X.	wiaciarnie
Y.	klepy z art. papierniczymi, kioski ruchu, księgarnie itp.	Z.	nne. Jakie?
AA.	nne. Jakie?		

23. **Jak ocenia Pani/Pan wygląd i wyposażenie podwórek i przestrzeni międzyblokowych w Pani/Pana najbliższym otoczeniu? Bardzo prosimy o ocenę na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza niski, a 5 wysoki (jednokrotny wybór)**

Lp.	Oceniany aspekt	1	2	3	4	5	Nie wiem	Brak danego elementu
1.	Czystość przestrzeni							
2.	Oświetlenie							
3.	Monitoring							
4.	Ławki							
5.	Kosze na śmieci							
6.	Zieleń							
7.	Place zabaw dla dzieci							
8.	Miejsca rekreacji i wypoczynku np. siłownie							
9.	Miejsca parkingowe							

24. **Czy chciałby/chciałaby się Pan/Pani włączyć w działania dotyczące poprawy wyglądu najbliższej przestrzeni? (jednokrotny wybór)**

A.

Tak

130 | Strona



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



B.
C.

Nie
Nie wiem (nie czytać)



METRYCZKA

1. **Płeć: (jednokrotny wybór)**
- A. kobieta
 - B. mężczyzna
 - C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
2. **Miejsca zamieszkania: (pytanie otwarte)**
 ulica
3. **Wiek: (jednokrotny wybór)**
- A. poniżej 18 lat
 - B. 18-24 lata
 - C. 25-34
 - D. 35-44
 - E. 45-54
 - F. 55-64
 - G. powyżej 65 lat
 - H. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
4. **Liczba lat zamieszkiwania na obszarze rewitalizacji: (jednokrotny wybór)**
- A. Od urodzenia
 - B. Powyżej 15 lat (ale nie od urodzenia)
 - C. 9-15 lat
 - D. 5-8 lat
 - E. Poniżej 5 lat
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
5. **Wykształcenie: (jednokrotny wybór)**
- A. Brak wykształcenia
 - B. Podstawowe lub gimnazjalne
 - C. Zasadnicze zawodowe
 - D. Średnie
 - E. Wyższe
 - F. Inne:
 - G. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
6. **Poziom dochodów netto (w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym): (jednokrotny wybór)**
- A. Poniżej 500 zł
 - B. 500-1000 zł
 - C. 1001-1500 zł
 - D. 1501-2000 zł
 - E. Powyżej 2000 zł
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
7. **Liczba członków Pana/Pani gospodarstwa domowego: (jednokrotny wybór)**
- A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 4
 - E. 5 i więcej
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
8. **Wyposażenie w zamieszkiwanym lokalu (wielokrotny wybór)**
- A. Toaleta
 - B. Prysznic/wanna
 - C. Pralka
 - D. Internet
 - E. Telewizor
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
9. **Powierzchnia zamieszkiwanego lokalu: (jednokrotny wybór)**
- A. Poniżej 30m²
 - B. 31-60 m²
 - C. 61-90 m²
 - D. 91-120 m²
 - E. Powyżej 120 m²
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
10. **Liczba pokoi w miejscu zamieszkania: (jednokrotny wybór)**
- A. 1
 - B. 2
 - C. 3
 - D. 4
 - E. 5 i więcej
 - F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
11. **Forma własności mieszkania: (pytanie otwarte)**
- A. Własnościowe
 - B. Komunalne
 - C. Wynajęte
 - D. Inne.
Jakie?.....
 - E. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
12. **Ocena Pana/Pani sytuacji materialnej: (jednokrotny wybór)**
- A. Mam na tyle dużo pieniędzy, że nie muszę oszczędzać nawet na większe wydatki
 - B. Pieniądzy starcza na wszystkie wydatki, a część mogę odłożyć
 - C. Na co dzień pieniędzy starcza, ale nie stać mnie na większe wydatki
 - D. Muszę odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniądze starczyło na życie
 - E. Pieniądzy nie starcza nawet na najpilniejsze potrzeby
 - F. Nie wiem/trudno powiedzieć (nie czytać)



Diagnoza stanu ekonomii społecznej na terenie miasta Żyrardowa wraz z określeniem kluczowych potrzeb w tym zakresie oraz sposobów finansowania działań



ŻYRARDÓW

Żyrardów, styczeń 2019 r.

Spis treści

1.	Wprowadzenie	4
1.1.	Cel opracowania	4
1.2.	Zakres opracowania	4
1.3.	Metodologia i sposób organizacji badania	4
2.	Ogólna charakterystyka podmiotów ekonomii społecznej.....	8
3.	Charakterystyka trzeciego sektora w Żyrardowie.....	14
3.1.	Ogólne informacje nt. organizacji pozarządowych (na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji).....	14
3.2.	Aktywność organizacji pozarządowych w Żyrardowie na tle innych miast woj. mazowieckiego	17
3.3.	Wskazanie i określenie działalności podmiotów ekonomii społecznej zlokalizowanych w powiecie żyrardowskim lub w woj. mazowieckim, które realizują zadania w obszarze rewitalizacji.....	19
3.4.	Bariery i szanse na rozwój ekonomii społecznej w Żyrardowie	20
3.5.	Finansowanie działalności społecznej w Żyrardowie	25
4.	Rekomendacje	30
4.1.	Podejście strategiczne i programowe	32
4.2.	Systemowe wsparcie dla organizacji pozarządowych i podmiotów ekonomii społecznej.....	36
4.3.	Kreowanie rynku na produkty i usługi oferowane przez podmioty ekonomii społecznej.....	41
4.4.	Kształtowanie pozytywnego wizerunku organizacji społecznych	43
5.	Dobre praktyki.....	45
6.	Spis rysunków i tabel.....	50
7.	Lista organizacji i instytucji biorących udział w badaniach.....	50
8.	Załączniki.....	52

Zamawiający

Miasto Żyrardów

Plac Jana Pawła II nr 1
96-300 Żyrardów



Wykonawca

Utila sp. z o.o.

ul. Targowa 42
03-733 Warszawa



EU-CONSULT sp. z o.o.

ul. Toruńska 18C, lokal D
80-747 Gdańsk



1. Wprowadzenie

Diagnoza ekonomii społecznej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa została wykonana w ramach opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Dokument ten powstał w ramach projektu pt. „*Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych*” współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekt realizowany jest w ramach konkursu Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju – Modelowa Rewitalizacja Miast, którego efektem ma być wypracowanie wzorcowych rozwiązań w zakresie rewitalizacji na obszarach miejskich.

1.1.Cel opracowania

Celem diagnozy jest identyfikacja sytuacji podmiotów ekonomii społecznej funkcjonujących w Żyrardowie w zakresie ich potrzeb, barier, wyzwań, kondycji finansowej i podejmowanych przez nich działań oraz określenie dalszych perspektyw i możliwości rozwoju działalności ekonomii społecznej w mieście wraz z rozpoznaniem obszarów współpracy i zaproponowaniem rozwiązań wsparcia podmiotów ekonomii społecznej.

Diagnoza została oparta na doświadczeniach podmiotów ekonomii społecznej funkcjonujących w Żyrardowie oraz w innych miastach województwa mazowieckiego.

Wiedza zdobyta dzięki badaniom została wykorzystana przede wszystkim w celu określenia barier rozwoju ekonomii społecznej w Żyrardowie oraz do wypracowania rekomendacji wskazujących na sposoby wsparcia ekonomii społecznej w mieście i wykorzystania potencjału organizacji pozarządowych w procesie rewitalizacji miasta.

1.2.Zakres opracowania

Przedmiotem diagnozy jest analiza sytuacji podmiotów ekonomii społecznej oraz zaproponowanie rozwiązań umożliwiających większe zaangażowanie ich w procesie rewitalizacji miasta Żyrardowa.

W diagnozie zidentyfikowane zostały podmioty ekonomii społecznej działające na terenie miasta oraz wskazane zostały: (1) obszary, w ramach których podmioty te mogą uczestniczyć w procesie rewitalizacji Żyrardowa, (2) bariery, które utrudniają powstawanie i rozwój podmiotów ekonomii społecznej w mieście.

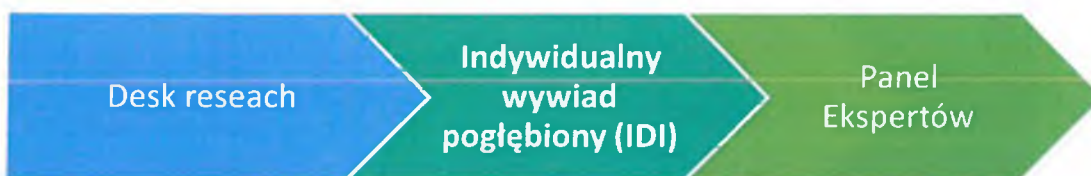
Rekomendacje dotyczą rozwiązań, które mogą wzmocnić podmioty ekonomii społecznej w Żyrardowie, ich zaangażowanie w proces rewitalizacji. Wskazane zostały również propozycje działań przyciągających podmioty ekonomii społecznej do Żyrardowa oraz sposoby promocji ekonomii społecznej i rozwiązania dotyczące docelowej siatki usług wspierających rozwój podmiotów ekonomii społecznej i przedsiębiorstw społecznych w mieście.

1.3.Metodologia i sposób organizacji badania

Zakres diagnozy wymagał przeprowadzenia badań, w ramach których zastosowane zostały następujące metody badawcze:

- 1) Analiza danych zastanych (desk research).
- 2) Inwentaryzacja organizacji pozarządowych za pomocą formularzy ankietowych wypełnianych przez przedstawicieli organizacji pozarządowych.
- 3) IDI – indywidualne wywiady pogłębione.

4) Panel ekspertów.



Rysunek 1. Schemat narzędzi badawczych

Źródło: opracowanie własne

Analiza danych zastanych

Analiza danych zastanych (*desk research*) jest jedną z technik badań społecznych polegającą na analizie istniejących źródeł i danych. Wiedza zdobyta dzięki tej technice oparta jest na istniejących już materiałach.

Punktem wyjścia tej analizy był opis teoretycznych podstaw funkcjonowania podmiotów ekonomii społecznej. Przeanalizowana została literatura przedmiotu oraz przedstawione zostały najciekawsze przykłady działalności z zakresu ekonomii społecznej w Polsce ze szczególnym uwzględnieniem przykładów zaangażowania podmiotów ekonomii społecznej w obszarach rewitalizacji. Dodatkowo wykorzystane zostały dane dostępne w bazach danych takich jak GUS BDL, baza organizacji pozarządowych Klon/Jawor. Przeanalizowane zostały również główne dokumenty regulujące współpracę Miasta z organizacjami pozarządowymi tj. Programy i Sprawozdania z realizacji Programu Współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Żyrardowa w sprawie rozstrzygnięcia konkursów na zlecenie zadań publicznych.

W dalszej kolejności przeprowadzona została analiza danych zastanych w zakresie ekonomii społecznej w Żyrardowie. W tej części wykonany został przegląd przedsiębiorstw i organizacji ekonomii społecznej, analiza ich działalności i efektywności działań w rozwiązywaniu problemów społecznych. W tym celu przeprowadzona została również inwentaryzacja organizacji pozarządowych działających na terenie Żyrardowa.

Inwentaryzacja organizacji pozarządowych

Na podstawie Lokalnego Banku Danych o Organizacjach Pozarządowych Urzędu Miasta Żyrardowa¹, bazy Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej, bazy NGO publikowanej przez Stowarzyszenie Klon/Jawor została opracowana baza organizacji pozarządowych. Po wstępnej weryfikacji znalazły się na niej 122² pozycje. Do wszystkich tych podmiotów zostały wysłane wiadomości z prośbą o wypełnienie formularza ankietowego³ pozwalającego na zebranie podstawowych danych nt. organizacji działających na obszarze Żyrardowa.

Informacje zawarte w formularzach dotyczyły następujących kwestii:

- dni i godziny pracy/działalności,
- liczby osób zatrudnionych,
- liczby wolontariuszy,

¹ <https://www.zyrardow.pl/1024,baza-organizacji> (dostęp 14 stycznia 2019 r.)

² Liczba organizacji w okresie prowadzenia inwentaryzacji.

³ Wzór formularza znajduje się w załączniku

- obszaru funkcjonowania podmiotu (np. miasto Żyrardów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie itp.),
- daty założenia podmiotu,
- opisu działalności,
- współpracy pomiędzy podmiotami,
- sposobu finansowania działalności,
- wsparcia dla podmiotów ekonomii społecznej.

W przypadku 30 organizacji nie udało się ustalić danych kontaktowych, bądź uzyskano informacje, że dana organizacja nie istnieje lub kontakt był niemożliwy ze względu na błędne dane telefoniczne, mailowe – w tych przypadkach nie udało się również ustalić poprawnych danych, co może wskazywać na brak istnienia tych podmiotów. W związku z tym w bazie pozostały 92 podmioty. W 73 przypadkach nie powiodły się próby nawiązania kontaktu lub mimo rozmów organizacja nie przesłała wypełnionej ankiety. Jedynie 19 organizacji odpowiedziało na ankietę i przekazało przynajmniej częściowo wypełnione formularze.

Indywidualne wywiady pogłębione (IDI)

W drugim etapie badań przeprowadzone zostały wywiady z przedstawicielami organizacji pozarządowych z Żyrardowa oraz wybranych miast województwa mazowieckiego.

IDI polega na przeprowadzeniu z daną osobą ustrukturyzowanej rozmowy, która ma na celu uzyskanie konkretnych informacji w sposób planowy i metodyczny według określonego schematu, zwanego scenariuszem wywiadu.

W ramach badania przeprowadzono 14 wywiadów indywidualnych:

- 7 wywiadów z przedstawicielami organizacji pozarządowych z Żyrardowa,
- 3 wywiady z przedstawicielami organizacji pozarządowych spoza Żyrardowa,
- 3 wywiady z przedstawicielami urzędów na poziomie powiatu i województwa,
- 1 wywiad z przedstawicielem Ośrodka Wsparcia Ekonomii Społecznej działającego na obszarze powiatu żyrardowskiego.

Pełna lista organizacji i instytucji, które wzięły udział w badaniu znajduje się w rozdziale 7. Scenariusze wywiadów zostały dołączone w rozdziale 8.

Panel ekspertów

Celem panelu ekspertów było skonfrontowanie wstępnych rekomendacji wypracowanych z użyciem wcześniejszych metod badawczych (analiza danych zastanych oraz indywidualnych wywiadów pogłębionych). W panelu ekspertów wzięli udział specjaliści z zakresu ekonomii społecznej z następujących organizacji i instytucji:

- Stowarzyszenie BORIS (pełniące rolę OWES dla powiatu żyrardowskiego),
- Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych z Warszawy,
- Mazowieckie Centrum Pomocy Społecznej w Warszawie,
- Urząd Miasta Żyrardowa.

Celem panelu ekspertów było wykorzystanie wiedzy eksperckiej osób zaangażowanych w działalność i rozwój podmiotów ekonomii społecznej w Żyrardowie i innych miastach, co pozwoliło na zagwarantowanie maksymalnej użyteczności rekomendacji oraz ich adekwatności do specyfiki Żyrardowa i obszaru rewitalizacji w mieście. Udział ekspertów w końcowej fazie badania umożliwił poznanie opinii osób, którzy widzą kwestię ekonomii społecznej z różnych perspektyw oraz pozwolił wypracować rekomendacje mogące w rzeczywisty sposób wpłynąć na zmianę sytuacji w badanym obszarze.

2. Ogólna charakterystyka podmiotów ekonomii społecznej

Do podmiotów ekonomii społecznej zalicza się przedsiębiorstwa ekonomii społecznej przy czym mogą one być powołane zarówno przez organizacje pozarządowe prowadzące działalność gospodarczą oraz różnego rodzaju spółdzielnie (np. spółdzielnie socjalne) jak również organizacje prowadzące działalność pożytku publicznego bez prowadzenia działalności gospodarczej, a także tzw. podmioty reintegracyjne: zakłady aktywności zawodowej, warsztaty terapii zajęciowej, centra integracji społecznej oraz kluby integracji społecznej.

Obecnie w krajowym systemie prawnym nie funkcjonują akty prawne dotyczące ekonomii społecznej. Prowadzone prace legislacyjne na poziomie administracji rządowej nie zakończyły się przyjęciem jednolitego prawodawstwa w tym zakresie. Działalność poszczególnych typów podmiotów ekonomii społecznej odbywa się na podstawie szczegółowych aktów prawnych dotyczących poszczególnych form działalności w zakresie ekonomii społecznej.

W rozdziale przedstawiono różne typy podmiotów ekonomii społecznej zgodnie z podaną poniżej definicją. Jednocześnie opis został uzupełniony o informacje dotyczące podmiotów ekonomii społecznej działających w Żyrardowie.

Definicja ekonomii społecznej

Na potrzeby niniejszej diagnozy przyjęta została definicja pojęcia ekonomii społecznej stosowana przez Europejską Sieć Badawczą EMES, mówiąca, że przedsiębiorstwa społeczne prowadzą działalność głównie społeczną, której „zyski w założeniu są reinwestowane w te cele lub we wspólnotę, a nie w celu maksymalizacji zysku lub zwiększenia dochodu udziałowców czy też właścicieli⁴”.

Kryteria przedsiębiorstw ekonomii społecznej wg EMES⁵:

Kryteria ekonomiczne:

- prowadzenie w sposób względnie ciągły, regularny działalności w oparciu o instrumenty ekonomiczne;
- niezależność, suwerenność instytucji w stosunku do instytucji publicznych;
- ponoszenie ryzyka ekonomicznego;
- istnienie choćby nielicznego płatnego personelu.

Kryteria społeczne:

- wyraźna orientacja na społecznie użyteczny cel przedsięwzięcia;
- oddolny, obywatelski charakter inicjatywy;
- specyficzny, możliwie demokratyczny system zarządzania;
- możliwie wspólnotowy charakter działania;
- ograniczona dystrybucja zysków.

Według definicji Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej⁶ w sferze ekonomii społecznej działają podmioty ekonomii społecznej, należące do czterech głównych nurtów:

⁴ Definicja EMES za stronę ekonomiaspoleczna.pl (<http://www.ekonomiaspoleczna.pl/x/433225> - link aktywny na dzień 12 grudnia 2018 r.).

⁵ Ibidem.

- przedsiębiorstwa społeczne, będące fundamentem ekonomii społecznej;
- podmioty reintegracyjne, służące reintegracji społecznej i zawodowej osób zagrożonych wykluczeniem społecznym, tj. Zakłady Aktywności Zawodowej, Warsztaty Terapii Zajęciowej, Centra Integracji Społecznej, Kluby Integracji Społecznej; formy te nie będą w żadnym przypadku przedsiębiorstwami społecznymi, ale mogą przygotowywać do prowadzenia lub pracy w przedsiębiorstwie społecznym lub być prowadzone jako usługa na rzecz społeczności lokalnej przez przedsiębiorstwa społeczne;
- podmioty działające w sferze pożytku publicznego, które prowadzą działalność ekonomiczną i zatrudniają pracowników, choć ich aktywność nie jest oparta na ryzyku ekonomicznym. Są to organizacje pozarządowe prowadzące działalność odpłatną i nieodpłatną pożytku publicznego; podmioty te mogą stać się przedsiębiorstwami społecznymi, o ile podejmą działalność gospodarczą w pewnym zakresie, podejmując również zobowiązania statutowe odnośnie dystrybucji zysku;
- podmioty sfery gospodarczej, które tworzone były w związku z realizacją celu społecznego bądź dla których leżący we wspólnym interesie cel społeczny jest racją bytu działalności komercyjnej. Są to podmioty, które nie posiadają wszystkich cech przedsiębiorstwa społecznego. Grupę tę można podzielić na cztery podgrupy:
 - organizacje pozarządowe prowadzące działalność gospodarczą, z której zyski wspierają realizację celów statutowych;
 - Zakłady Aktywności Zawodowej;
 - spółdzielnie, których celem jest zatrudnienie;
 - pozostałe spółdzielnie o charakterze konsumenckim i wzajemnościowym.

Organizacje pozarządowe

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego z 2016 r.⁷ w Polsce istnieje niemal 92 tys. organizacji pozarządowych. Szacuje się, że 99% organizacji zaliczyć można do sektora ekonomii społecznej. W tej grupie dominują podmioty świadczące nieodpłatną działalność statutową (70%), a jedynie 5,8% podmiotów prowadziło swą działalność w ramach działalności gospodarczej.

Zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją w Żyrardowie znajdują się 92 organizacje pozarządowe, spośród których status organizacji pożytku publicznego posiada 8 podmiotów⁸:

- 1) Stowarzyszenie Charytatywne "Dobromir",
- 2) Stowarzyszenie Równych Szans,
- 3) Oratorium św. Jana Bosko,

⁶ Definicja Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej za stroną <http://www.es.mcps-efs.pl/podmioty-ekonomii-spo%C5%82ecznej> - link aktywny na dzień 12 grudnia 2018 r.

⁷ Sektor non-profit w 2016 r. Stowarzyszenia, fundacje, społeczne podmioty wyznaniowe, samorząd gospodarczy I zawodowy, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, Kraków, 2018.

⁸ Na podstawie internetowej bazy sprawozdań organizacji pożytku publicznego Narodowego Instytutu Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego. Stan na luty 2019 r.

- 4) Stowarzyszenie na rzecz Dzieci i Młodzieży z Niepełnosprawnością Psychofizyczną "Pomóż Żyć",
- 5) Stowarzyszenie "Nieść Ulgę w Cierpieniu" im. Ojca Pio i Matki Teresy,
- 6) Fundusz Młodych Wehikuł,
- 7) Uczniowski Klub Sportowy "Trójka" Żyrardów,
- 8) Towarzystwo Przyjaciół Miasta Żyrardowa.

Informacje o działalności organizacji pozarządowych uzyskać można zarówno z baz danych rejestrów państwowych (Krajowy Rejestr Sądowy) oraz baz gromadzonych przez same organizacje pozarządowe. Największa baza danych prowadzona jest przez Stowarzyszenie Klon/Jawor pod adresem bazy.ngo.pl. Jest to baza dobrowolna, co powoduje, że znajdują się w niej przede wszystkim organizacje, które same wprowadzają i aktualizują w niej dane.

Za organizacje pozarządowe uznaje się przede wszystkim fundacje (działające na podstawie ustawy o fundacjach⁹) i stowarzyszenia (działające na podstawie prawa o stowarzyszeniach¹⁰).

Zarówno fundacje, jak i stowarzyszenia mogą prowadzić działalność gospodarczą lub płatną i nieodpłatną działalność pożytku publicznego. Dlatego też ten rodzaj organizacji można uznać za elastyczny i umożliwiający prowadzenia zróżnicowanych inicjatyw, których różnorodność umożliwia uzyskanie największej efektywności poprzez dostosowanie rodzaju aktywności do potrzeb i wymagań prowadzonych działań. W przypadku zakładania przedsiębiorstw ekonomii społecznej ten rodzaj działalności pozwala zachować dużą elastyczność realizowanych przedsięwzięć.

Spółka non-profit

Spółka non-profit z ograniczoną odpowiedzialnością działająca w celach społecznych jest najmniej rozpowszechnioną formą ekonomii społecznej. Formalnie podmioty tego typu zarejestrowane są jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, a jedynie w nazwie podmiotu dodawana jest nazwa „non-profit”. Spółki tego typu prowadzą działalność nie dla zysku dzielonego między udziałowcami.

Zgodnie z bazą danych przedsiębiorstw społecznych prowadzoną przez Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, w Żyrardowie funkcjonuje jeden taki podmiot. Jest nim Przedsiębiorstwo Społeczne ŚMA non-profit sp. z o.o. założone przez Fundację im. św. Michała Archanioła.

Spółdzielnie

Zgodnie ze sprawozdaniem z realizacji Krajowego Programu Rozwoju Ekonomii Społecznej w Polsce w 2015 r. zarejestrowanych było ponad 17,5 tys. spółdzielni. Jak wskazano ww. sprawozdaniu szczególnie istotne z punktu widzenia ekonomii społecznej są spółdzielnie pracy, spółdzielnie socjalne oraz spółdzielnie inwalidów i niewidomych. W 2015 r. funkcjonowało natomiast 560 spółdzielni pracy i żadna w Żyrardowie¹¹. Spółdzielnia pracy jest *dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie*

⁹ Ustawa z 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1491).

¹⁰ Ustawa z 7 kwietnia 1989 r. Prawo o stowarzyszeniach (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 210).

¹¹ Źródło danych ogólnopolskich: „Sprawozdanie z realizacji Krajowego Programu Rozwoju Ekonomii Społecznej za okres sierpień 2014 - grudzień 2015”, Ministerstwo Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, Warszawa 2017.

swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Przedmiotem gospodarczej działalności spółdzielni pracy jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o osobistą pracę członków¹². Wzorcowym przykładem przedsiębiorstw społecznych są spółdzielnie socjalne, których w województwie mazowieckim działa ok. 150. Spółdzielnia socjalna jest specyficzną formą spółdzielni pracy. Posiada osobowość prawną. Przedmiotem działalności spółdzielni socjalnej jest prowadzenie wspólnego przedsiębiorstwa w oparciu o osobistą pracę członków. Spółdzielnia socjalna działa na rzecz społecznej i zawodowej reintegracji jej członków, a działania te nie są wykonywane w ramach prowadzonej przez spółdzielnię socjalną działalności gospodarczej¹³. Spółdzielnią pracy wyróżnioną w Ustawie Prawo spółdzielcze są spółdzielnie inwalidów i niewidomych. Przedmiotem działalności spółdzielni inwalidów i spółdzielni niewidomych jest zawodowa i społeczna rehabilitacja inwalidów i niewidomych przez pracę w prowadzonym wspólnie przedsiębiorstwie. W całym kraju działa natomiast ok. 160 spółdzielni inwalidów i niewidomych.

Podmioty reintegracyjne

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego w 2016 r. w Polsce działały następujące podmioty reintegracyjne, czyli placówki ukierunkowane na aktywizację osób z niepełnosprawnościami oraz świadczące usługi na rzecz osób zagrożonych wykluczeniem społecznym:

- 708 warsztatów terapii zajęciowej (WTZ),
- 103 zakładów aktywności zawodowej (ZAZ),
- 159 centrów integracji społecznej (CIS),
- 217 klubów integracji społecznej (KIS)¹⁴.

W Żyrardowie funkcjonują warsztaty terapii zajęciowej (WTZ) prowadzone przez MUSI NOVUM Sp. z o.o. i jest to jedyne przedsiębiorstwo ekonomii społecznej w mieście w ramach tej kategorii przedsiębiorstw społecznych.

WTZ, podobnie jak zakłady aktywności zawodowej, działają na podstawie ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych¹⁵. Mazowsze obok Wielkopolski jest regionem, w którym działa najwięcej (ponad 80) takich instytucji. Warsztaty mogą być organizowane m.in. przez organizacje pozarządowe, jednostki samorządu terytorialnego i są finansowane przede wszystkim ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych oraz ze środków samorządu lokalnego.

Celem zakładów aktywizacji zawodowej (ZAZ) jest tworzenie miejsc pracy dla osób z niepełnosprawnościami oraz osób z autyzmem, upośledzeniem umysłowym lub chorobą psychiczną. W 2016 w całej Polsce funkcjonowały 103 ZAZ-y, w tym 8 w województwie mazowieckim.

Centra integracji społecznej działają na podstawie ustawy o zatrudnieniu socjalnym¹⁶. Celem działania CIS jest reintegracja społeczno-zawodowa osób zagrożonych

¹² Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Dz.U. 1982 Nr 30 poz. 210, z późn. zmianami.

¹³ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2006 r. o spółdzielniach socjalnych, Dz.U. 2006.94.651, z późn. zmianami.

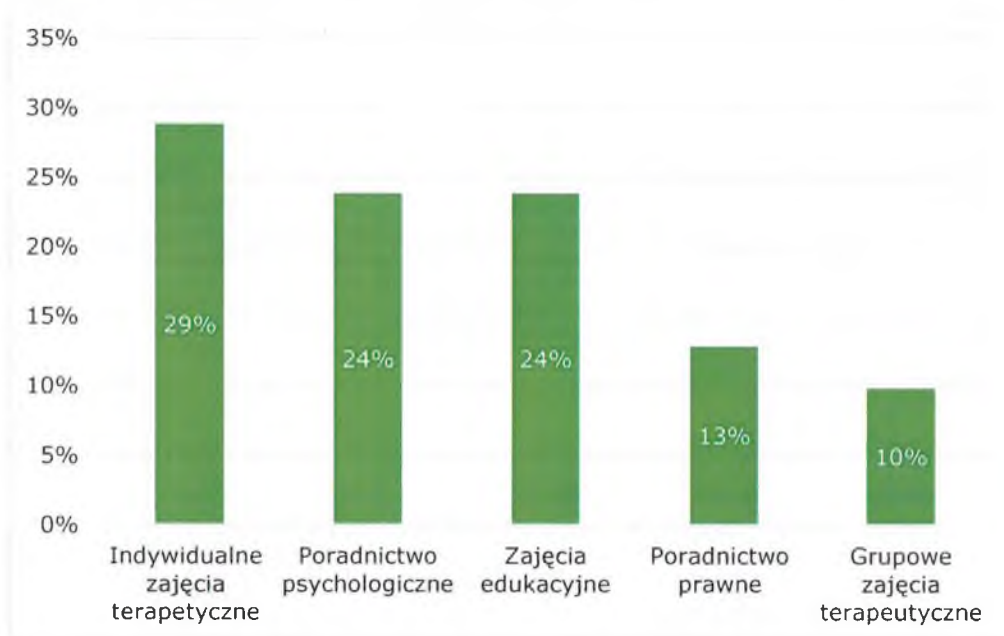
¹⁴ Centra integracji społecznej, kluby integracji społecznej, zakłady aktywności zawodowej i warsztaty terapii zajęciowej w 2016 r. Notatka Głównego Urzędu Statystycznego z 13 listopada 2017 r.

¹⁵ Ustawa z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. 1997 nr 123 poz. 776).

¹⁶ Ustawa z dnia 13 czerwca 2003 r. o zatrudnieniu socjalnym (Dz. U. 2016 poz. 1828).

wykluczeniem społecznych. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę CIS oferuje wsparcie najczęściej osobom długotrwale bezrobotnym (ok. 56%), podczas gdy znacznie mniejszą grupę stanowią osoby z niepełnosprawnościami (10%) oraz osoby uzależnione od alkoholu (11%)¹⁷.

Podobnie jak CIS, kluby integracji społecznej (KIS) działają na podstawie ustawy o zatrudnieniu socjalnym¹⁸ i są również tworzone przede wszystkim przez organizacje pozarządowe oraz jednostki samorządu terytorialnego. W 2015 r. w Polsce funkcjonowało 215 KIS-ów, które prowadziły działania w zakresie integracji społecznej i zawodowej. Najpopularniejszą formą wsparcia oferowaną przez KIS były indywidualne i grupowe zajęcia terapeutyczne oraz poradnictwo psychologiczne (Wykres 1)¹⁹.



Wykres 1. Działania oferowane przez kluby integracji zawodowej.

Źródło: opracowanie własne

¹⁷ Vide przypis 14.

¹⁸ Vide przypis 16.

¹⁹ Vide przypis 14.

Źródła wiedzy o organizacjach pozarządowych oraz podmiotach ekonomii społecznej:

- Krajowy Rejestr Sądowy,
- baza organizacji pozarządowych portalu ngo.pl,
- portal ekonomiaspoleczna.pl,
- portal Koordynacja Ekonomii Społecznej na Mazowszu (es.mcps-efs.pl),
- baza wiedzy organizacji pożytku publicznego Narodowego Instytutu Wolności (<https://niw.gov.pl/opp/baza-wiedzy/>)

3. Charakterystyka trzeciego sektora w Żyrardowie

Jak zostało zaznaczone we wprowadzeniu, w ramach prowadzonych analiz trzeciego sektora w Żyrardowie sporządzona została baza organizacji pozarządowych działających w mieście. Ostatecznie, po usunięciu organizacji, w przypadku których została pozyskana informacja, że nie funkcjonują bądź brak możliwości pozyskania jakichkolwiek informacji nt. danej organizacji wskazywał na brak jej aktywności, w bazie znalazły się 92 organizacje pozarządowe. Biorąc pod uwagę obszar tematyczny, w jakim działają te organizacje to przeważają te, które działają w obszarze sportu, turystyki, rekreacji oraz zajmujące się pomocą społeczną, w tym także zajmujące się dziećmi i młodzieżą z problemami (Wykres 2).



Wykres 2. Podział organizacji pozarządowych ze względu na zakres swojej działalności

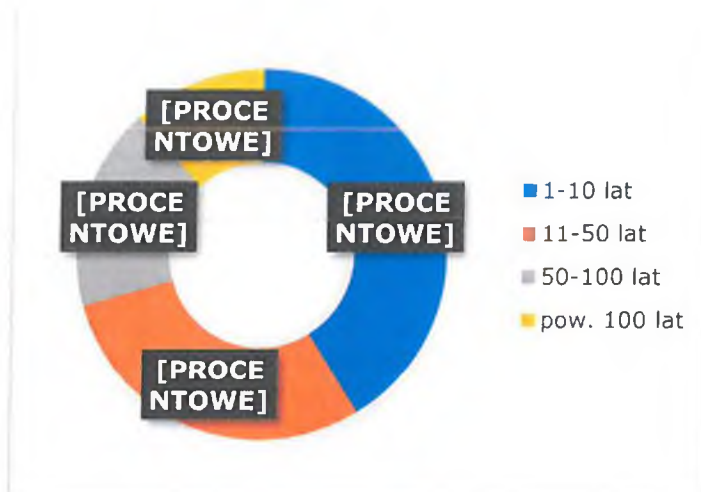
Źródło: opracowanie własne

3.1. Ogólne informacje nt. organizacji pozarządowych (na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji)

Do wszystkich zidentyfikowanych organizacji wysłany został formularz ankietowy, której celem była inwentaryzacja sektora oraz analiza jego potencjału i możliwości. Odpowiedzi przesłało 19 organizacji. Poniżej przedstawiono podstawowe informacje przekazane przez ich przedstawicieli.

Mimo że analiza opiera się na niewielkiej liczbie ankiet, to wyłania się z nich dosyć jednoznaczny obraz trzeciego sektora w Żyrardowie. Najczęściej są to niewielkie organizacje, niezatrudniające pracowników, bez stabilnego źródła finansowania.

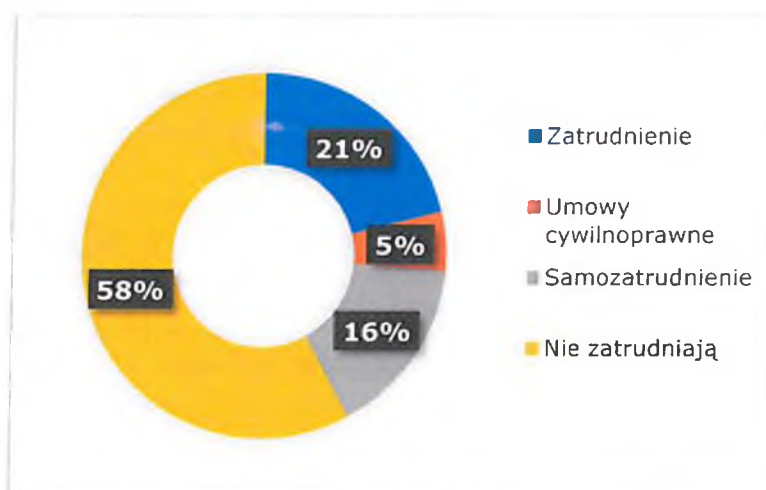
Wiek organizacji. W analizowanej grupie najwięcej jest organizacji młodych – powstałych w ciągu ostatnich 10 lat (41%). Pięć organizacji prowadzi swoją działalność kilkanaście lat (powstawały w końcu lat 90-tych i na początku XXI wieku), trzy organizacje działają ok. 50 lat a dwie mają ponad 100-letnią tradycję (Wykres 3).



Wykres 3. Wiek organizacji działających w Żyrardowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie wypełnionych formularzy ankietowych (n=19)

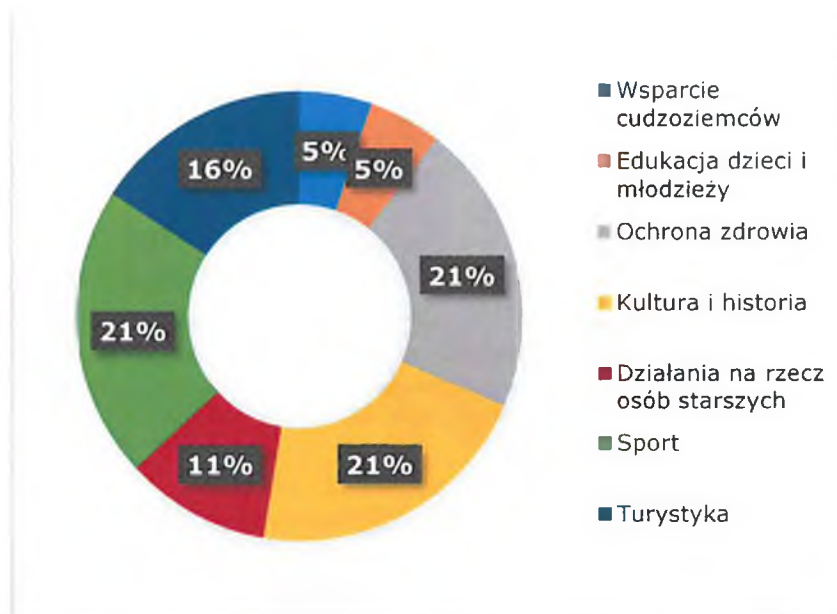
Zatrudnienie. Większość organizacji opiera się na pracy wolontariuszy. Cztery organizacje wskazały, że zatrudniają pracowników na etat. Jak więc widać działalność organizacji żyrardowskich opiera się przede wszystkim na pracy niezarobkowej swoich członków lub wolontariuszy. Trzy organizacje zatrudniają współpracowników na podstawie samozatrudnienia. Taki stan pokazuje raczej słabość trzeciego sektora w Żyrardowie. Potwierdza to tezę wskazywaną również przez badanych w wywiadach IDI, którzy zwracali uwagę na fakt, że praca w organizacjach pozarządowych traktowana jest raczej jako zajęcie dodatkowe a nie pełnowartościowe zatrudnienie (Wykres 4).



Wykres 4. Formy zatrudnienia w organizacjach pozarządowych w Żyrardowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie wypełnionych formularzy ankietowych (n=19)

Zakres działalności. Analizowane organizacje najczęściej zajmują się historią, kulturą i ochroną zdrowia. Działalność 41% organizacji, które wypełniły formularz ankietowy, skupia się na tych kwestiach. Kolejnym obszarem, którym zajmuje się blisko ¼ organizacji jest sport. Dwie organizacje specjalizują się w działaniach na rzecz osób starszych, a jedna prowadzi działalność skierowaną do cudzoziemców (Wykres 5).



Wykres 5. Obszary, w których działają analizowane organizacje

Źródło: opracowanie własne na podstawie wypełnionych formularzy ankietowych (n=19)

Współpraca z innymi podmiotami. Organizacje, które wzięły udział w ankiecie najczęściej wskazywały, że współpracują z innymi podmiotami: 12 spośród 19 organizacji odpowiedziało, że prowadzi taką współpracę. Najczęściej jest to kooperacja z podmiotami na szczeblu lokalnym (w mieście i w powiecie żyrardowskim) o podobnym profilu (organizacje o profilu sportowym współpracują tylko z innymi organizacjami sportowymi, a organizacje działające w zakresie kultury współpracują tylko z organizacjami tego samego typu). Trzy organizacje wskazały podmioty publiczne (miejskie i powiatowe), z którymi współpracują. Z formularzy ankietowych wynika też, że z jednostkami miejskimi pracują tylko te organizacje, które realizują zadania na zlecenie miasta lub otrzymują dofinansowanie z Urzędu Miasta. Współpraca z innymi organizacjami ma na celu przede wszystkim organizację wspólnych imprez, spotkań lub po prostu jest to współpraca towarzyska. Jedynie organizacje sportowe organizują z innymi podmiotami zawody sportowe, a organizacje kulturalne – wydarzenia kulturalne.

Jedna organizacja współpracuje z organizacjami parasolowymi na poziomie krajowym (OFOP), na poziomie województwa (Federacja Mazowia z Warszawy) i powiatu (Partnerstwo Lokalne na Rzecz Rozwoju Powiatu Żyrardowskiego).

Za pozytywny można uznać fakt, że większość organizacji, które przesłały formularz ankietowy wskazuje, że współpracuje z innymi podmiotami. W większości nie jest to jednak współpraca przy realizacji wspólnych przedsięwzięć (tylko jedna organizacja wskazała jako cel współpracy pozyskanie finansowania na realizację działań, inna jako cel współpracy przedstawiła realizację działań, ale w tym przypadku chodziło o zlecenie zadań publicznych przez Urząd Miasta). Należy jednak zwrócić uwagę na wyniki badań jakościowych, w których organizacje wskazywały inicjatywy mające na celu integrację środowiska pozarządowego w powiecie żyrardowskim. Współpraca organizacji będzie więc coraz silniejsza i będzie w większym stopniu służyła realizacji wspólnych przedsięwzięć.

3.2. Aktywność organizacji pozarządowych w Żyrardowie na tle innych miast woj. mazowieckiego

Badane organizacje z Żyrardowa, z przedstawicielami których zostały przeprowadzone wywiady IDI, były najczęściej małymi podmiotami, które albo nie zatrudniały w ogóle pracowników lub zatrudniały tylko na pojedyncze etaty. Wyjątkiem są duże instytucje otrzymujące stałe finansowanie ze środków publicznych lub prowadzące działalność gospodarczą. Najczęściej jednak organizacje zlecają wykonywanie zadań na podstawie umów cywilnoprawnych w sytuacji, gdy otrzymują dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych.

Inaczej przedstawia się sytuacja podmiotów ekonomii społecznej, np. spółdzielni socjalnych działających w innych miejscowościach, z którymi także zostały przeprowadzone wywiady. Prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej, rynek zbytu (często zapewniony przez zamówienia ze strony lokalnych instytucji samorządowych) pozwala prowadzić stabilną politykę kadrową. Nie oznacza to co prawda zatrudnienia dużej liczby pracowników (najczęściej jest to ok. 5-10 etatów), jednak przy dynamicznym rozwoju podmiotów ekonomii społecznej może być to ważny element poprawy sytuacji na rynku pracy szczególnie dla osób, dla których znalezienie pracy jest szczególnie trudne (tzw. III profilu pomocy).

Z analizy bazy danych podmiotów ekonomii społecznej²⁰ można stwierdzić, że obszar Mazowsza zachodniego należy do mniej aktywnych części województwa, jeśli chodzi o liczbę podmiotów ekonomii społecznej. Można zauważyć, że w powiatach żyrardowskim, grójeckim i sochaczewskim liczba podmiotów ekonomii społecznej jest niższa niż np. w powiatach w północnej i wschodniej części województwa. Szczególnie nasycony (poza regionem warszawskim) wydaje się powiat płocki (w Płocku i powiecie płockim funkcjonuje 12 warsztatów terapii zajęciowej (w mieście – 6), w powiecie żyrardowskim – jeden; w regionie płockim działa 10 spółdzielni socjalnych, przy czym w samym Płocku - 7, podczas gdy w powiecie żyrardowskim dwie, ale żadna z nich w samym mieście. Mimo różnych potencjałów obu powiatów dysproporcja w liczbie podmiotów ekonomii społecznej jest znacznie większa niż między potencjałami obu powiatów.

Podobnie wygląda porównanie z Ostrołęką i Siedlcami. W obu miastach można mówić o większej aktywności podmiotów ekonomii społecznej niż w Żyrardowie. W Ostrołęce, która jest miastem porównywalnym, jeśli chodzi o liczbę mieszkańców, działa 7 podmiotów ekonomii społecznej a w Siedlcach jest ich 13.

W tabeli poniżej przedstawione zostało zestawienie podmiotów ekonomii społecznej dla czterech miast województwa mazowieckiego: Żyrardowa, Płocka, Siedlec i Ostrołęki (Tabela 1).

Tabela 1. Porównanie liczby podmiotów ekonomii społecznej w wybranych miastach woj. mazowieckiego

Rodzaj podmiotu ekonomii społecznej	Liczba podmiotów w poszczególnych miastach			
	Żyrardów	Płock	Siedlce	Ostrołęka

²⁰ Analiza oparta na podstawie bazy danych podmiotów ekonomii społecznej województwa mazowieckiego www.es.mcps-efs.pl

Rodzaj podmiotu ekonomii społecznej	Liczba podmiotów w poszczególnych miastach			
	Żyrardów	Płock	Siedlce	Ostrołęka
Centra Integracji Społecznej	0	1	1	0
Kluby Integracji Społecznej	0	0	1	1
Przedsiębiorstwa Społeczne	1	7	4	3
Spółdzielnie socjalne	0	7	3	1
Warsztaty Terapii Zajęciowej	1	6	1	2
Organizacje pożytku publicznego	9	42	22	10
Zakłady Aktywności Zawodowej	0	1	1	0
Suma	11	64	33	17

Zródło: Dane w tabeli pochodzą z bazy danych Mazowieckiego Centrum Polityki Społecznej. Dane o liczbie organizacji pożytku publicznego z bazy danych organizacji pozarządowych Krajowego Rejestru Sądowego i Ministerstwa Finansów.

Jak wynika z danych przedstawionych w tabeli powyżej, spośród czterech analizowanych miejscowości woj. mazowieckiego w Żyrardowie funkcjonuje najmniej podmiotów ekonomii społecznej.

Trudno wskazać precyzyjnie przyczynę niskiej aktywności podmiotów ekonomii społecznej w Żyrardowie. Może nią być bliskość Warszawy i łatwość znalezienia tam pracy, m.in. takie przyczyny były wskazywane przez organizacje i instytucje biorące udział w badaniu.

Z przeprowadzonych wywiadów IDI wynika jednak, że w mieście istnieje potrzeba tworzenia nowych podmiotów i rozwoju ekonomii społecznej. Przykładem na to, że rozwój organizacji społecznych i tworzenie nowych podmiotów ekonomii społecznej jest pożądane w powiecie, są inicjatywy oddolne mające na celu z jednej strony integrację środowiska pozarządowego oraz próby tworzenia nowych podmiotów ekonomii społecznej (w tym duża aktywność władz powiatowych w tym zakresie).

Podczas wywiadów IDI zauważono dwa procesy integracyjne występujące w powiecie żyrardowskim. Pierwszy odbywa się pod patronatem Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie. PCPR rozwija współpracę (koordynację) instytucji opieki społecznej z powiatu żyrardowskiego, które są zainteresowane tworzeniem własnych podmiotów ekonomii społecznej. Pierwsze próby zostały podjęte w 2018 r. jednak nie udało się wówczas powołać nowej instytucji. Próba ta ma być powtórzona w 2019 r. W tym roku PCPR planuje uruchomienie spółdzielni socjalnej.

Z drugiej strony trwają działania mające na celu integrację środowiska organizacji pozarządowych działających w mieście, które współpracują na rzecz kształtującej się federacji organizacji pozarządowych z powiatu żyrardowskiego pod nazwą Działaj.My. Odbyły się pierwsze spotkania przedstawicieli trzeciego sektora i trwają prace nad stworzeniem modelu współpracy.

Ponadto z rozmów przeprowadzonych z przedstawicielami organizacji (wywiady IDI) wynika, że większość podmiotów korzysta z podobnych źródeł finansowania swoich działań. Organizacje lub osoby tworzące nowe podmioty ekonomii społecznej w ostatnim czasie zawsze korzystały ze wsparcia Ośrodka Wsparcia Ekonomii Społecznej (OWES). Obecnie funkcję tę dla regionu żyrardowskiego prowadzi stowarzyszenie Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS w Warszawie.

W mieście pojawiają się inicjatywy mające na celu tworzenie nowych podmiotów. Biorąc jednak pod uwagę jak na razie ich niewielką skuteczność, można stwierdzić, że konieczna jest systemowa pomoc w tworzeniu takich podmiotów.

3.3. Wskazanie i określenie działalności podmiotów ekonomii społecznej zlokalizowanych w powiecie żyrardowskim lub w woj. mazowieckim, które realizują zadania w obszarze rewitalizacji

Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że w tej chwili miasto Żyrardów nie prowadzi zinstytucjonalizowanych działań służących wykorzystaniu narzędzi ekonomii społecznej w procesie rewitalizacji. Urząd Miasta podjął pierwsze kroki, których celem jest angażowanie podmiotów ekonomii społecznej w proces rewitalizacji. Co bardzo istotne działania te służą też profesjonalizacji organizacji, które uczestniczą w realizacji projektów partnerskich.

Biorąc pod uwagę możliwości ekonomii społecznej, wydaje się, że zwiększenie aktywności organizacji pozarządowych i tworzenie nowych podmiotów ekonomii społecznej jest istotnym działaniem z punktu widzenia prowadzonych działań rewitalizacyjnych. Szczególnie ze względu na grupy docelowe, z którymi i na rzecz których działają podmioty ekonomii społecznej. Rozmówcy podczas wywiadów wskazywali, że szczególnie biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku pracy, na którym pozostali bezrobotni w najtrudniejszej sytuacji, ekonomia społeczna jest dobrym rozwiązaniem do aktywizacji tych osób.

Jeśli uznać, że jedną z charakterystycznych cech obszaru rewitalizacji jest fakt, że liczba osób w trudnej sytuacji społecznej i ekonomicznej jest większa niż w innych częściach miasta, to naturalną konsekwencją tego stanu jest konieczność zastosowania specjalnych narzędzi do rozwiązywania problemów społecznych.

W tej chwili w Żyrardowie działają warsztaty terapii zajęciowej, które zajmują się przystosowaniem osób niepełnosprawnych do samodzielnego życia oraz rehabilitacją.²¹ Jest to przedsięwzięcie ogólnomiejskie, które w dużej mierze zaspokaja potrzeby osób niepełnosprawnych w mieście (wspólnie z placówkami publicznymi). To bardzo dobry przykład działalności podmiotu ekonomii społecznej, funkcjonującego w mieście i którego rozwiązania mogą służyć jako model do zastosowania w obszarze rewitalizacji.

Jako pozytywny przykład można uznać sposób realizacji projektu „Żyrardów stawia na seniorów”. Projekt jest finansowany ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego

²¹ Więcej informacji na temat WTZ w rozdziale 5. Dobre praktyki

Województwa Mazowieckiego. Miasto, które jest liderem projektu, włączyło do jego realizacji partnera – Przedsiębiorstwo Społeczne ŚMA non profit sp. z o.o. Takie działanie jest korzystne z dwóch stron: miasto pozyskuje partnera z bardzo dobrym doświadczeniem i rozpoznaniem potrzeb grupy docelowych odbiorców projektu, a z drugiej strony organizacja non profit może rozszerzyć swoją działalność i co najważniejsze w perspektywie długofalowej zyskuje nowe doświadczenie w realizacji projektu europejskiego. To ostatnie jest szczególnie ważne dla rozwoju potencjału podmiotów ekonomii społecznej i organizacji pozarządowych. **Takie podejście można uznać za modelowe rozwiązanie w skali miasta. Rozwiązania podobnego typu powinny być stosowane przez miasto również w przypadku innych planowanych projektów, dla których miasto będzie pozyskiwać zewnętrzne finansowanie.**

Dodatkowo należy wskazać organizacje spoza Żyrardowa, które swoją działalnością obejmują również miasto. Są to przede wszystkim organizacje działające w obszarze pomocy społecznej. Poniżej przedstawiono listę tych organizacji.

- **Polski Komitet Pomocy Społecznej** posiada oddział w Żyrardowie, który oferuje wsparcie żywnościowe dla mieszkańców miasta. Pomoc ta udzielna jest w ramach Programu Pomocy Żywnościowej na lata 2014-2020.
- **Stowarzyszenie Monar Centrum Pomocy Bliźniemu MARKOT** w Oryszewie prowadzi schronisko dla bezdomnych, w którym pomoc uzyskują osoby bezdomne z terenu Żyrardowa.
- Kolejną ogólnopolską organizacją społeczną działającą na terenie miasta, w tym na obszarze rewitalizacji, jest **Polski Czerwony Krzyż Oddział Okręgowy** w Warszawie, który w 2017 realizował na zlecenie Urzędu Miasta usługi opiekuńcze dla podopiecznych Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Żyrardowie.
- Pomoc osobom potrzebującym oferuje również instytucja charytatywna **Caritas** działająca przy jednej z żyrardowskich parafii z obszaru rewitalizacji. Pomoc skierowana jest do osób samotnych, bezdomnych i bezrobotnych.
- Ważną rolę w Żyrardowie odgrywają również organizacje działające w Puszczy Mariańskiej. **Mariański Ruch Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych** realizował projekt finansowany ze środków Funduszu Inicjatyw Obywatelskich (FIO), którego celem było wsparcie organizacyjne i prawne organizacji pozarządowych. Większość organizacji, które otrzymały wsparcie, to podmioty z Żyrardowa, dlatego duża część działań projektowych była prowadzona na terenie miasta.

Podsumowując można stwierdzić, że narzędzia ekonomii społecznej nie są jeszcze w pełni wykorzystywane w procesie rewitalizacji i wdrażanie Gminnego Programu Rewitalizacji Żyrardowa daje nową szansę na zwiększenie znaczenie tego sektora w procesie odnowy miasta.

3.4. Bariery i szanse na rozwój ekonomii społecznej w Żyrardowie

Badani, którzy reprezentowali lokalne organizacje pozarządowe, wskazywali kilka głównych barier i problemów, które utrudniają lub w skrajnych przypadkach uniemożliwiają działalność społeczną w mieście. Można je podzielić na główne kategorie: prawno-administracyjne, na które władze lokalne nie mają wpływu oraz bariery wynikające ze specyfiki miasta.

Najważniejsze bariery rozwojowe wskazywane przez badanych mające wpływ na powstawanie i rozwój podmiotów ekonomii społecznej w Żyrardowie:

- Trudności administracyjne związane z rejestracją podmiotu w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- Brak wystarczającego kapitału, trudności z pozyskiwaniem funduszy na działalność;
- Trudności w komunikacji z Urzędem Miasta;
- Brak spójnej strategii miasta wobec ekonomii społecznej oraz narzędzi wsparcia budowy i utrzymania podmiotów ekonomii społecznej;
- Postrzeganie działalności pozarządowej jako mało ważnej;
- Trudności z pozyskiwaniem dostępnych finansowo i spełniających potrzeby lokali na działalność społeczną.

Bariery zewnętrzne

Jednym z istotniejszych wskazywanych problemów był ten związany z rejestracją organizacji i długotrwałymi procedurami rejestracyjnymi w Krajowym Rejestrze Sądowym. Problem ten okazał się o tyle ważny, że znacząco opóźnił rozpoczęcie działalności organizacji, co w jednym przypadku uniemożliwiło pozyskanie dotacji na działalność i organizacja musiała rozpocząć poszukiwania kapitału z innych źródeł. Te opóźnienia mogą sięgać nawet kilku tygodni, dlatego ważne jest, aby przewidywać takie ryzyko w biznesplanach nowych podmiotów ekonomii społecznej.

Organizacje wskazywały też na brak ustawy w zakresie ekonomii społecznej oraz zachęt podatkowych czy obniżonych stawek na ubezpieczenia społeczne (ZUS) dla podmiotów ekonomii społecznej.

Bariery związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych

Inną barierą poruszaną przez rozmówców w wywiadach IDI była kwestia finansowania działalności organizacji. Co istotne były organizacje, które nie pozyskiwały finansowania ze źródeł zewnętrznych (poza miastem), jak np. środki europejskie, czy FIO. Działo się tak po pierwsze dlatego, że nie mają potencjału na poszukiwanie informacji o tym, gdzie pozyskiwać dotację, ale też nie mają zasobów do przygotowania wniosków o dofinansowanie i realizacji projektów zewnętrznych. Dodatkowo zauważyć można obawę związaną z pozyskiwaniem finansowania spoza miasta, co wiąże się wg uczestników wywiadów IDI z bardziej skomplikowanymi rozliczeniami i wątpliwościami, czy organizacja podoła wymaganiom grantodawców.



„Najtrudniejsze sprawy to brak pieniędzy, szczególnie środków na stabilne funkcjonowanie, zatrudnienie pracowników i rozwój organizacji, brakuje osoby odpowiedzialnej za pozyskiwanie środków” – cytatał pochodzi z wywiadu przeprowadzonego z przedstawicielem organizacji pozarządowej spoza Żyrardowa.

Bariery wynikające ze specyfiki miasta i współpracy w mieście

Jako jedno z istotniejszych i często powtarzających się zagadnień w rozwoju działalności społecznej oraz podmiotów ekonomii społecznej badani wskazywali **kwestię komunikacji**

między mieszkańcami, organizacjami a władzami miasta. Kwestia ta była wskazywana wielokrotnie przy różnych okazjach: od kwestii współpracy z miastem, poprzez informowanie o działaniach organizacji pozarządowych aż do spraw związanych z finansowaniem i zlecaniem zadań publicznych przez gminę.

Poniżej kilka najważniejszych kwestii związanych z komunikacją:

- 1) Badani wskazywali na trudności w pozyskiwaniu informacji w Urzędzie Miasta. Jako jeden z powodów tego stanu jest **brak komórki lub osoby, która miałaby wskazane w swoich kompetencjach współpracę z organizacjami pozarządowymi** i w której można by uzyskać informację i pomoc w zakresie współpracy z całym Urzędem. Dzisiaj w Urzędzie Miasta z organizacjami współpracuje kilka komórek organizacyjnych (najczęściej te, które organizują konkursy na realizację zadań publicznych). Współpraca z tymi komórkami była oceniana pozytywnie, ale najczęściej dotyczyła ona już wypracowanych kwestii i długotrwałej współpracy według znanych zasad. Problem pojawiał się szczególnie wtedy, gdy przedstawiciele organizacji chcieli współpracować z Miastem lub załatwić sprawę, która dotychczas nie była realizowana, gdy przychodzili z nowymi pomysłami. Wtedy pojawiał się problem w komunikacji i trudności z określeniem komórki organizacyjnej, do której należy się zgłosić.
- 2) Poruszana była też kwestia informowania o wydarzeniach i działaniach miasta. Organizacje wskazywały, że pomoc Urzędu Miasta w promocji wydarzeń na stronach miasta i na portalach społecznościowych miasta wspierałaby znacząco inicjatywy realizowane przez organizacje i wpływałaby na budowanie pozytywnego wizerunku działalności społecznej w mieście.
- 3) Inną kwestią jest informowanie przez Urząd Miasta o działaniach spoza Żyrardowa skierowanych do organizacji pozarządowych (np. o konkursach grantowych).

Jako ważne zjawisko mające wpływ na aktywność mieszkańców i angażowanie się ich w działalność społeczną jest problem obojętności a czasami niechęci mieszkańców do działalności społecznej. Ten problem wskazywali przede wszystkim ci przedstawiciele organizacji, których aktywność w ostatnim czasie zmalała albo została zakończona. Wskazywali oni na wypalenie, brak motywacji, czego przyczyną było – jak wskazywali – zniechęcenie spowodowane trudnościami we współpracy z miastem oraz małego zaangażowania mieszkańców miasta.



„Potencjał [organizacji] zmniejsza się z powodu coraz mniejszego odzewu ze strony mieszkańców. Jest coraz mniejsza potrzeba pomocy ze strony mieszkańców – zarówno, jeśli chodzi o wspieranie organizacji, jak i otrzymywanie od niej pomocy, coraz mniejsza chęć bezpłatnej pomocy” – cytat pochodzi z wywiadu z przedstawicielem organizacji działającej w Żyrardowie.

Jako problemy czy bariery w rozwoju organizacji społecznych w Żyrardowie wskazywano także te po stronie samych organizacji, które wskazywały na zjawisko „**rozleniwionych organizacji**”. Miałoby ono polegać na funkcjonowaniu organizacji, które posiadają od lat wypracowane relacje z instytucjami w mieście, które zapewniają im finansowanie i które swoje działania kierują do tych samych kategorii mieszkańców. Mowa jest tutaj o pewnych trwałych strukturach, które jak twierdzili rozmówcy w wywiadach IDI zabijają kreatywność zarówno po stronie Urzędu Miasta, który powtarza te same konkursy i zlecenia, na które odpowiadają te same organizacje proponując standardowe rozwiązania.

Jako przykład podawany jest tutaj konkurs na organizację czasu wolnego dla dzieci podczas ferii lub wakacji. Za potwierdzenie wypowiedzi uczestników wywiadów IDI można uznać sposób wyboru organizacji w konkursie na organizację czasu wolnego w okresie ferii zimowych w 2019 r. Konkurs ten został rozstrzygnięty 24 stycznia 2019 r.²², podczas gdy ferie rozpoczęły się 28 stycznia 2019 r. Oznacza to, że informacje o przyznanej dotacji organizacji otrzymały na dwa dni robocze przed rozpoczęciem ferii. Taki harmonogram realizacji konkursów wyklucza nowe organizacje, które nie mają gotowego zaplecza do prowadzenia działań i które potrzebowałyby znacznie więcej czasu na przygotowanie zajęć dla dzieci i młodzieży. W tym wypadku sposób organizacji konkursu uprzywilejowuje organizacje posiadające gotowe zaplecze organizacyjne, by w tak krótkim czasie od otrzymania informacji rozpocząć prowadzenie działań.

Kwestia współpracy organizacji pozarządowych z miastem pojawiała się w wywiadach kilkakrotnie. W jednym z nich współpraca została określona jako relacja dorosły (Urząd) – dziecko (NGO), w której organizacje traktowane są protekcyjnie, działalność społeczna jest uważana za mniej wartościową, wykonywana po godzinach, jako dodatek do pełnowartościowej pracy zawodowej.



„W kontaktach [organizacji pozarządowych] z Urzędem Miasta można zaobserwować relację dorosły-dziecko, tzn. urzędnicy uznają, że organizacje robią nieważne rzeczy, czasem może uda się zrobić coś pożytecznego. [Organizacje] traktowane są z góry, mimo że zajmują się ważnymi problemami społecznymi. Ich podopieczni nie są traktowani równo, bo nie mają głosu, nie są elektoratem” – cytata pochodzi z rozmowy z przedstawicielką organizacji pozarządowej.

Również odbiór społeczny zaangażowania społecznego jest taki, że organizacje społeczne nie powinny zarabiać, jeśli ktoś chce prowadzić działalność gospodarczą, to powinien otwierać firmę, a nie organizację pozarządową. **Może to być jeden z kluczowych czynników blokujących rozwój ekonomii społecznej w mieście.** Traktowanie działalności społecznej jako mniej wartościowej niż standardowa działalność gospodarcza może doprowadzić do niechęci do angażowania się w działalność społeczną i zniechęcać do otwierania nowych podmiotów ekonomii społecznej. W sytuacji, gdy miasto chce rozwijać ekonomię społeczną, ten czynnik należy wziąć pod uwagę i rozważyć również działania wpływające na zmianę opinii o ekonomii społecznej i działalności społecznej jako takiej.

Badani w wywiadach IDI wskazywali jako trudność również **niespójną lub brak polityki lokalowej** skierowanej do organizacji pozarządowych. Organizacje uznają, że brak dostępnego (niedrogiego) i spełniającego potrzeby lokalu jest ważnym czynnikiem rozwoju, a często też powstania organizacji. To jest też jeden z elementów trudności współpracy z Urzędem Miasta. Organizacje wskazywały nawet na niechęć miasta do pomocy w tym zakresie. Pojawiły się też głosy, że miasto próbowało zniechęcić do pozyskania lokalu z zasobu miasta, poza tym polityka lokalowa jest niejasna (podawane były przykłady, że lokal, którym interesowała się organizacja, został wynajęty przez kogoś innego, po czym stał nadal niewykorzystany). Koszty najmu i utrzymania lokali na rynku komercyjnym są często zbyt wysokie dla organizacji, jest to ważny czynnik rozwoju organizacji. Wskazywano np. organizację zarejestrowaną w Żyrardowie, ale prowadzącą część działalności w innym mieście ze względu na brak lokalu w Żyrardowie.



„[W kwestii dostępu do lokali dla organizacji pozarządowych] w Żyrardowie nikt nie wie o co chodzi. Stoją puste lokale, a miasto mówi, że są na coś przeznaczone po

²² Zarządzenie nr 26/19 Prezydenta Miasta Żyrardowa z 24 stycznia 2019 r.

czym one nadal stoją puste. Może problem pomogłaby zmiana polityki informacyjnej Urzędu Miasta, który informowałby o tym, co się dzieje z lokalami, dla kogo są przeznaczone. Potrzebna jest tutaj większa transparentność. Dzisiaj Miasto coś robi, ale te działania nie kończą się sukcesem, współpraca się rozmywa z nieznanymi powodów” – cytata pochodzi z wywiadu z organizacją spoza Żyrardowa, która blisko współpracuje i pomaga organizacjom w mieście.



Wątek dostępności lokali miejskich dla organizacji pozarządowych pojawił się też w innym wywiadzie, w którym przedstawicielka żyrdowskiej organizacji powiedziała, że „[urzędnicy] Urzędu Miasta stwierdzili, że jeśli organizacje pozarządowe prowadzą działalność gospodarczą, to powinny mieć pieniądze na wynajęcie lokalu”.

W badaniach wskazywana była również kwestia strategicznego podejścia i prowadzenia zintegrowanych działań wspierających rozwój ekonomii społecznej. Ekonomia społeczna powinna być wskazywana jako jeden z elementów rozwojowych miasta. Przy czym treść dokumentów strategicznych powinna determinować konkretne działania władz miejskich służących wsparciu ekonomii społecznej. Obecnie ekonomia społeczna nie jest wskazana w Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025 jako kierunek istotny z punktu widzenia prowadzenia działań rozwojowych w mieście.

Bardzo ważnym elementem rozwojowym jest spójna polityka samorządu lokalnego, która pomaga tworzyć nowe podmioty ekonomii społecznej, ale też jest czynnikiem zwiększającym trwałość tworzonych podmiotów. Wiąże się to też z zapewnieniem rynku zbytu na produkty i usługi wytwarzane przez przedsiębiorstwa ekonomii społecznej. Samorząd miejski może stanowić tutaj istotny czynnik zapewniający rozwój i stabilną sytuację podmiotów ekonomii społecznej.

Obszary, w których podmioty ekonomii społecznej mogą skutecznie działać

Poniżej zaprezentowane zostały przykłady działalności oraz obszary rynku, na których podmioty ekonomii społecznej mogą odgrywać znaczącą rolę nie tylko jako wykonawca usług, ale też jako instytucje spełniające ważną rolę społeczną.



„Jeśli organizacja ma wizję, określoną specjalizację, działa w niszy i wie co chce osiągnąć, to to osiągnie, jeśli ma chęci, zaangażowanie i ręce do pracy. Nawet najtrudniejszy pomysł można zrealizować. Zaletą ekonomii społecznej są m.in. klauzule społeczne przy zamówieniach publicznych, dzięki którym łatwiej jest zdobyć kontrahentów. Poza tym ułatwiony jest dostęp do środków europejskich, programu szwajcarskiego i norweskiego. Część grantów ze środków publicznych przeznaczona jest tylko dla podmiotów ekonomii społecznej. Łatwiejsze jest też pozyskiwanie sponsorów. – cytata z wywiadu z przedstawicielem przedsiębiorstwa ekonomii społecznej spoza Żyrardowa.

Przedstawiciele badanych organizacji i instytucji wskazywali, że przedsiębiorstwa społeczne mogą (i są już dzisiaj w Żyrardowie) odpowiedzią na problemy rynku pracy i długotrwałego bezrobocia. Z doświadczenia badanych osób wynika, że osoby bezrobotne dzisiaj w Żyrardowie kwalifikują się najczęściej do tzw. III profilu pomocy, czyli wymagają szczególnego wsparcia i niestandardowych rozwiązań. Biorąc pod uwagę, że instrumenty ekonomii społecznej zostały zaprogramowane do wsparcia osób bezrobotnych, które mają największe trudności ze znalezieniem zatrudnienia, to powstanie nowych podmiotów ekonomii społecznej jest wręcz niezbędne, by skutecznie rozwiązywać ten problem.

Kolejnym obszarem, w którym stosowanie ekonomii społecznej może być skutecznym rozwiązaniem, jest wsparcie dla osób z niepełnosprawnościami. Różnego rodzaju podmioty ekonomii społecznej mogą wspierać osoby z niepełnosprawnościami w zdobyciu

doświadczenia zawodowego, nowych umiejętności zawodowych i społecznych, może też być sposobem na zwiększanie mobilności oraz dostępności miejsc pracy.

Obszarem rynku, na którym podmioty ekonomii społecznej odnajdują się bardzo dobrze, są **usługi opiekuńcze**. Mogą to być usługi skierowane zarówno do osób starszych, z niepełnosprawnościami, ale też do dzieci (prowadzenie przedszkoli i żłobków lub klubów malucha). Zaletą podmiotów ekonomii społecznej jest również łączenie wsparcia, np. poprzez zatrudnianie rodziców i zapewnienie dzieciom darmowej opieki w żłobku lub przedszkolu.

Badani wskazywali również na zmiany demograficzne polegające na starzeniu się społeczeństwa, które powodują, że rośnie **rynek usług skierowanych do seniorów**. Nie chodzi tutaj tylko o usługi opiekuńcze, ale też usługi dla domu, drobne usługi remontowe i naprawcze, sprzątanie, dbanie o ogródek itp.

Rynek usług i towarów dostarczanych przez podmioty ekonomii społecznej w znaczącym stopniu może być kreowany przez instytucje publiczne. Mogą to być usługi cateringowe, sprzątania, **usługi komunalne**. Samorząd poprzez swoje działania może zwiększyć popyt na działalność ekonomii społecznej. Kluczowe jest jednak, by miasto w takiej sytuacji określiło stały pakiet tworów i usług kupowanych od podmiotów ekonomii społecznej. Jest to ważny element stabilności ekonomii społecznej oraz narzędzie do rozwoju rynku towarów i usług dostarczanych i świadczonych przed podmioty ekonomii społecznej.

3.5. Finansowanie działalności społecznej w Żyrardowie

Wywiady z działaczami wykazały, że organizacje pozarządowe działające w Żyrardowie nie wykorzystują możliwości pozyskania finansowania ze środków zewnętrznych oraz potencjału, jakim jest prowadzenie działalności zarobkowej (odpłatnej działalności pożytku publicznego lub działalności gospodarczej).

Większość przedstawicieli badanych organizacji wskazywała, że nie stara się pozyskać finansowania zewnętrznego (np. ze środków europejskich lub krajowych). Wynika to przede wszystkim z powodu niskiego potencjału organizacji działających w mieście (brak osób, które mogą śledzić pojawiające się konkursy, brak umiejętności przygotowania wniosków o dofinansowanie) oraz z obaw o odpowiedzialność, jaka wiąże się z rozliczeniem projektów finansowanych ze środków zewnętrznych. Na tym tle pieniądze pozyskane na poziomie lokalnym (z Urzędu Miasta) postrzegane były przez organizacje pozarządowe jako najbardziej przyjazne. Badani w wywiadach IDI wskazywali, że w przypadku działań realizowanych ze środków miejskich można w przypadku błędów np. w rozliczeniu skontaktować się bezpośrednio z osobą w Urzędzie i je wyjaśnić lub uzyskać pomoc w realizacji projektów. Pod tym względem finansowanie projektów przez Urząd Miasta jest postrzegane jako bezpieczne i przyjazne oraz takie, które nie wymaga uruchomienia nadmiernych środków (kadrowych, finansowanych, organizacyjnych) na potrzeby realizacji działań.

Na tym tle komfortowo wygląda sytuacja instytucji posiadających stałe dochody na wsparcie zatrudnienia np. osób niepełnosprawnych. W tym wypadku finansowanie pochodzi z Narodowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Jak wskazują jednak organizacje korzystające z tego wsparcia, zapewnia ono pokrycie tylko kosztów funkcjonowania i nie daje możliwości rozwoju organizacji. Organizacje biorące udział w badaniu wskazywały na przykłady podobnych organizacji działających w innych miastach, które otrzymują oprócz finansowania PFRON, również wsparcie ze środków miasta. Pozwala im to na rozwój, zwiększenia działalności oraz podniesienie jakości

świadczonych usług (np. wydłużenie czasu, w którym realizowane są usługi opiekuńcze) oraz poprawę warunków, w których funkcjonują (remonty czy rozbudowa budynków).



Na takiej zasadzie finansowane są Warsztaty Terapii Zajęciowej w Żyrardowie przy MUSI NOVUM Sp. z o.o., które 90% dochodów czerpią ze środków Narodowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, a 10% ze środków powiatu żyrardowskiego.

Środki z 1%. Organizacje pożytku publicznego posiadają dodatkowe źródło finansowania w postaci tzw. 1% przekazywane przy rocznym rozliczeniu podatkowym. Zgodnie z informacją Ministerstwa Finansów²³ w 2018 r. 6 organizacji zarejestrowanych w Żyrardowie otrzymało 1%. Łączna kwota przekazanego podatku wyniosła 148 414,25 zł. Najczęściej wpłaty dokonywało kilkadziesiąt osób - wg danych Ministerstwa Finansów 5 organizacji otrzymało wpłaty od mniej niż 100 osób, a jedynie Stowarzyszenie „Nieść Ulgę w Cierpieniu” otrzymało wpłaty od ok. 2 300 osób, które przekazały wpłaty w wysokości 116 739,08 zł. Pozostałe wpłaty wynoszą od 435,80 zł do 13 342,52 zł (Tabela 2).

Tabela 2. Wpłaty środków z tytułu 1% należnego podatku z rozliczenia za 2017 r. na rzecz organizacji pożytku publicznego z Żyrardowa

Nazwa organizacji pożytku publicznego	Wartość wpłat 1%
Stowarzyszenie Równych Szans	5 422,70 zł
Oratorium św. Jana Bosko	8 088,65 zł
Stowarzyszenie na rzecz Dzieci i Młodzieży z Niepełnosprawnością Psychofizyczną "Pomóż Żyć"	4 385,50 zł
Stowarzyszenie "Nieść Ulgę w Cierpieniu" im. Ojca Pio i Matki Teresy	116 739,08 zł
Uczniowski Klub Sportowy "Trójka"	13 342,52 zł
Towarzystwo Przyjaciół Miasta Żyrardowa	435,80 zł
Suma	148 414,25 zł

Zródło: Informacja dotycząca kwot 1% należnego podatku dochodowego od osób fizycznych przekazanych organizacjom pożytku publicznego w 2018 roku (z rozliczenia za 2017 rok). Ministerstwo Finansów, Warszawa 2018.

Ważnym źródłem finansowania organizacji jest również **budżet miasta**, który organizuje konkursy na realizację zadań publicznych. Zgodnie z założeniami *Programu Współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi* miasto prowadzi działania we współpracy z trzecim sektorem. Duża część działań ma charakter niefinansowy, ale w budżecie miasta przeznaczone są również środki na finansowanie zadań przez organizacje pozarządowe. W ostatnich latach budżet na ten cel przedstawiał się w następujący sposób:

- 2015 r. – 1 218 975 zł,
- 2016 r. – 1 760 653 zł,
- 2017 r. – 1 494 000 zł,

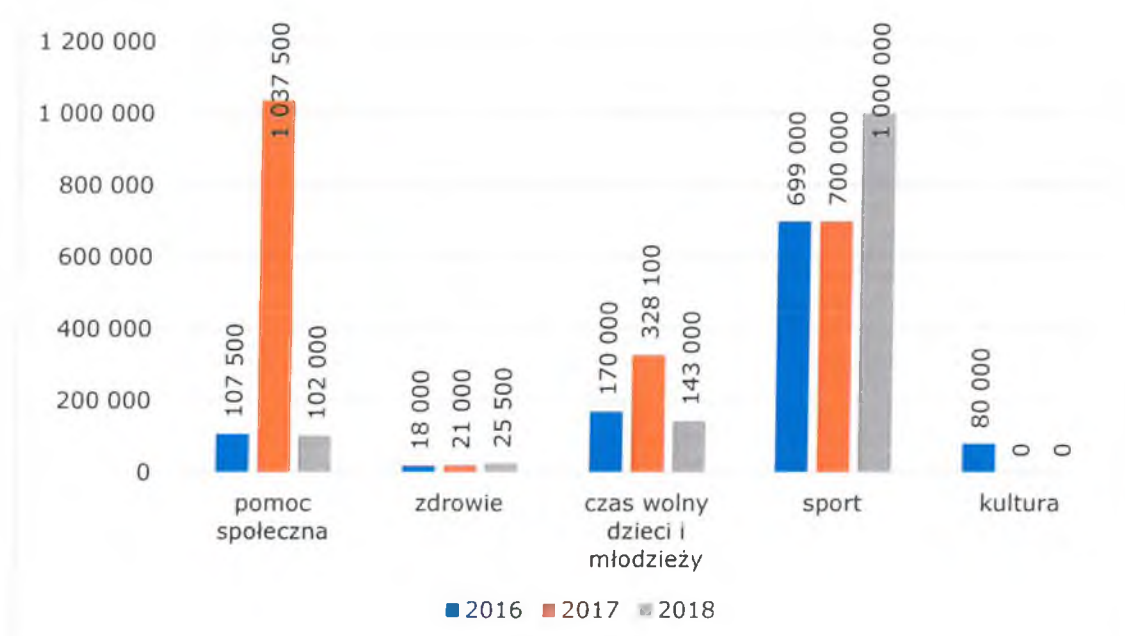
²³ Informacja dotycząca kwot 1% należnego podatku dochodowego od osób fizycznych przekazanych organizacjom pożytku publicznego w 2018 roku (z rozliczenia za 2017 rok). Ministerstwo Finansów, Warszawa 2018.

- 2018 r. – 1 678 000 zł²⁴.

Jak widać średnio miasto Żyrardów przeznaczają ok. 1,5 mln zł rocznie na działalność organizacji pozarządowych (co stanowi ok. 0,9% budżetu miasta). Jest to więc znaczące źródło finansowania działalności pozarządowej w mieście.

Bardziej szczegółowe dane można uzyskać jednak z analizy zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie rozstrzygnięć konkursu ofert na realizację zadań publicznych²⁵.

Miasto przeznaczają największe dofinansowanie na działania z zakresu wsparcia i upowszechniania kultury fizycznej, co odpowiada również profilu organizacji działających w Żyrardowie. Łącznie w latach 2016-2018 miasto sfinansowało działania o wartości 2 399 000 zł. Dodatkowo w tym okresie przeznaczono kwotę 641 100 zł na działania z zakresu organizacji czasu wolnego dzieci i młodzieży, czyli głównie wypoczynku w czasie ferii i wakacji. Znacznie mniejsze kwoty przeznaczane są na działania z zakresu pomocy społecznej i przeciwdziałaniu uzależnieniom i patologiom społecznym. Na zadania z tego zakresu miasto zapewniło budżet w latach 2016-2018 w wysokości 1 247 000 zł. Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że w 2017 r. przeznaczyło 770 000 zł na realizację usług opiekuńczych. Pomijając ten wydatek łączny budżet na działania z zakresu pomocy publicznej i przeciwdziałaniu uzależnieniom i patologiom społecznym wyniósł 477 000 zł (Wykres 6).



Wykres 6. Wartość dotacji na realizację zadań publicznych w poszczególnych kategoriach zadań w latach 2016-2018

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta.

W tabeli poniżej (Tabela 3) przedstawione zostało zestawienie wartości dotacji przekazywanych przez Urząd Miasta w latach 2016-2018 na poszczególne kategorie zadań publicznych.

²⁴ Ze względu na brak Sprawozdania z realizacji Programu Współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi w 2018 roku, podana została kwota przewidziana w Programie Współpracy Miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi w 2018 roku

²⁵ Dane pozyskane ze strony Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Żyrardów na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Żyrardowa w sprawie rozstrzygnięcia konkursów na zlecenie zadań publicznych.

Tabela 3. Budżet miasta Żyrardowa przeznaczony na poszczególne rodzaje zadań publicznych

	2018	2017	2016	Lata 2016-2018
Przeciwdziałanie uzależnieniom i patologiom społecznym	97 000 zł	262 500 zł	97 500 zł	457 000 zł
Pomoc społeczna	5 000 zł	775 000 zł	10 000 zł	790 000 zł
Ochrona i promocja zdrowia	25 500 zł	21 000 zł	18 000 zł	64 500 zł
Organizowanie czasu wolnego dzieci i młodzieży (ferie, wakacje)	143 000 zł	328 100 zł	170 000 zł	641 100 zł
Wspieranie i upowszechnianie kultury fizycznej	1 000 000 zł	700 000 zł	699 000 zł	2 399 000 zł
Kultura, sztuka, ochrona dóbr kultury i dziedzictwa narodowego	0 zł	0 zł	80 000 zł	80 000 zł
Suma	1 272 518 zł	2 088 617 zł	1 076 516 zł	4 431 600 zł

Zródło: opracowanie własne na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Żyrardowa.

Charakterystyczne dla przekazywanych dotacji jest fakt, że biorąc pod uwagę analizowane lata 2016-2018, dofinansowanie działań z zakresu kultury i dziedzictwa narodowego realizowane było tylko w 2016 r. co wiązało się z obchodami 100. rocznicy uzyskania praw miejskich przez Żyrardów. Poza tym każdego roku podział dotacji wygląda w podobny sposób: podział kwot jest zbliżony, a największe dotacje otrzymują najczęściej te same organizacje.

Na podstawie analizowanych zarządzeń Prezydenta Miasta Żyrardowa w tabeli poniżej (Tabela 4.) zestawiono wartość dotacji przyznanych organizacjom pozarządowym na realizację zadań publicznych. Zgodnie z tymi danymi organizacją, która otrzymała największą dotację był Polski Czerwony Krzyż – było to dofinansowanie usług opiekuńczych w 2017 r. Największymi beneficjentami miejskich konkursów są organizacje sportowe. Poza tymi organizacjami największe dotacje otrzymuje stowarzyszenie Oratorium św. Jana Bosko.

Tabela 4. Wartość dotacji przyznanych przez Urząd Miasta w Żyrardowie dla poszczególnych organizacji (dane z lat 2016-2018)

	Nazwa organizacji	Wartość dotacji w latach 2016-2018
1	Polski Czerwony Krzyż Mazowiecki Oddział Okręgowy w Warszawie	770 000 zł
2	Uczniowski Klub Sportowy "Trójka"	725 000 zł
3	Akademia Piłkarska Żyrardów	638 000 zł
4	Związek Harcerstwa Polskiego	363 960 zł
5	Oratorium św. Jana Bosko	361 300 zł
6	Klub Sportowy "Żyrardowianka"	215 400 zł
7	Klub Sportowy "Sportowy Żyrardów"	182 000 zł
8	Żyrardowskie Stowarzyszenie Siatkówki "Len"	150 650 zł
9	Uczniowski Klub Sportowy "Żak"	121 300 zł
10	Żyrardowski Klub Sportowy "Thien Long"	80 000 zł
11	Stowarzyszenie Motocykliści Żyrardów	70 000 zł
12	Stowarzyszenie Lokalne Salezjańskiej Organizacji Sportowej	62 000 zł
13	Towarzystwo Przyjaciół Dzieci	53 190 zł
14	Fundacja Kultury i Sztuki Artholding	50 000 zł
15	Stowarzyszenie Pływaków i Ratowników Aqua	50 000 zł
16	Żyrardowskie Wodne Ochotnicze Pogotowie Ratunkowe	43 000 zł
17	Stowarzyszenie Tenisowe Matchpoint	40 000 zł

	Nazwa organizacji	Wartość dotacji w latach 2016-2018
18	Stowarzyszenie Lokalne "Salos Żyrardów"	37 000 zł
19	Powiatowe Stowarzyszenie Rodzin Abstynenckich "Jutrzenka"	29 000 zł
20	Stowarzyszenie Słuchaczy Uniwersytetu Trzeciego Wieku	28 500 zł
21	Żyrardowskie Towarzystwo Cyklistów	27 000 zł
22	Akademia Gorila	25 000 zł
23	Fundacja im. Św. Michała Archanioła	24 000 zł
24	Oddział Rejonowy Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów	23 500 zł
25	Stowarzyszenie na rzecz Psychoprofilaktyki Intra	23 000 zł
26	Polski Związek Niewidomych koło Żyrardów	22 000 zł
27	Stowarzyszenie Kobiet z Problemami Onkologicznymi "Amazonki"	21 500 zł
28	Polskie Stowarzyszenie Diabetyków Oddz. Miejsko-Powiatowy	21 000 zł
29	Klub Rocky	20 000 zł
30	Ognisko Krzewienia Kultury Fizycznej "Sokół"	20 000 zł
31	Polski Związek Wędkarski koło w Żyrardowie	16 900 zł
32	Stowarzyszenie Równych Szans	15 000 zł
33	Fundacja Centrum Praw Kobiet	12 000 zł
34	Lokalna Organizacja Turystyczna Mazowska Zachodniego	12 000 zł
35	Miejskie Stowarzyszenie Profilaktyki Uzależnień "Dotyk Nadziei"	12 000 zł
36	Towarzystwo Sportowe Oldboy	11 000 zł
37	Stowarzyszenie Fabryka Feniksa	10 000 zł
38	Klub Sportowy "Kumite"	8 000 zł
39	Stowarzyszenie "Projekt Miasto"	8 000 zł
40	Stowarzyszenie Seniorów "Żyrardowianka"	6 000 zł
41	Żyrardowska Akademia Kultury Fizycznej i Sportu	5 600 zł
42	Stowarzyszenie na rzecz Dzieci i Młodzieży z Niepełnosprawnością Psychofizyczną "Pomóż żyć"	5 000 zł
43	Towarzystwo Śpiewacze "Echo"	5 000 zł
44	Stowarzyszenie "Świetlik"	4 800 zł
45	Klub Miłośników Gołębi	2 000 zł
46	Stowarzyszenie Praktyków Kultury	1 000 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie zarządzeń Prezydenta Miasta Żyrardowa.

4. Rekomendacje

- Konieczność uwzględniania rozwoju ekonomii społecznej w strategii rozwoju miasta i innych dokumentach strategicznych i programowych na poziomie miasta;
- Zmiana podejścia w kształtowaniu programu współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi i wykorzystanie programu jako narzędzia do zagwarantowania trwałej i stabilnej współpracy z trzecim sektorem;
- Większe zaangażowanie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej we współpracę z organizacjami pozarządowymi;
- Zbudowanie systemu wsparcia organizacji pozarządowych oraz spójnego sposobu komunikowania się z organizacjami;
- Zbudowanie narzędzi kreujących rynek dla produktów i usług oferowanych przez podmioty ekonomii społecznej w mieście;
- Kształtowanie pozytywnego wizerunku organizacji pozarządowych w mieście, promocja zatrudnienia w organizacjach oraz popularyzacja ekonomii społecznej jako pożądanego sposobu działalności społecznej i gospodarczej.

Rozwój podmiotów ekonomii społecznej wymaga ogromnego zaangażowania i profesjonalnego działania oraz współpracy wszystkich uczestników tego procesu. Samorząd lokalny może być inicjatorem działań z zakresu ekonomii społecznej, ale też może tworzyć narzędzia gwarantujące stabilność i trwałość podmiotów ekonomii społecznej.

Obecnie w Żyrardowie praktycznie nie istnieje rynek podmiotów ekonomii społecznej. Funkcjonują dwa podmioty tego rodzaju oraz kilka sprawnie działających organizacji pozarządowych. Z badań przeprowadzonych na potrzeby tego opracowania wynika, że rozwój tego sektora jest bardzo utrudniony o ile niemożliwy bez systemowego wsparcia ze strony samorządu lokalnego, przy czym konieczna jest współpraca między Miastem Żyrardów a powiatem żyrardowskim w tym zakresie. Współpraca ta powinna dotyczyć wszystkich jednostek samorządowych, a w szczególności Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie i Powiatowego Urzędu Pracy.

Stworzenie systemu opartego na współpracy instytucji samorządowych oraz silnego zaangażowaniu trzeciego sektora jest podstawowym elementem dającym szansę na skuteczne wsparcie i trwały rozwój ekonomii społecznej w Żyrardowie.

Poniżej zostały przedstawione główne obszary, w których zostały wskazane rekomendacje. Zostały one rozwinięte w kolejnych podrozdziałach.

1) Strategia

Punktem wyjścia wszystkich działań jest systemowa zmiana podejścia i sposobu myślenia o organizacjach społecznych. Ta zmiana powinna być odzwierciedlona w dokumentach strategicznych i programowych na poziomie miasta. Władze miasta powinny dać jasny sygnał i wskazanie, że wszystkie jednostki miejskie powinny realizować swoje działania w taki sposób, by uwzględniać w nich możliwość angażowania lub wsparcia podmiotów ekonomii społecznej. W obecnie obowiązującej

wersji Strategii Zrównoważonego Rozwoju Żyrardowa do roku 2025 ekonomia społeczna nie jest wskazana jako narzędzie rozwojowe miasta, również współpraca z sektorem pozarządowym nie wydaje się istotnym sposobem na prowadzenia działań rozwojowych w mieście.

W pierwszej kolejności dotyczy to zmiany systemu zamówień publicznych i stosowanie klauzul społecznych we wszystkich zamówieniach, w których jest to możliwe.

Jako dobry przykład może posłużyć dokument przygotowany przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy pt. „Klauzule społeczne w zamówieniach publicznych. Poradnik dla pracowników Urzędu m.st. Warszawy, urzędów dzielnic i jednostek organizacyjnych m.st. Warszawy²⁶”.

Zmiany wymaga również podejście w kształtowaniu **miejskiego programu współpracy z organizacjami pozarządowymi**. Dzisiaj wydaje się, że jest to dokument dość szablonowy zawierający wszystkie wymagane elementy, ale niemający większego znaczenia, jeśli chodzi o kształtowanie relacji z trzecim sektorem, w szczególności w zmianie jakości tej współpracy i jej rozwoju. Świadczyć o tym mogą dwa czynniki: (1) jego treść co roku jest niemal identyczna, (2) bieżąca wersja nie jest publikowana na stronie Urzędu Miasta poświęconej organizacjom pozarządowym²⁷. Ostatnia wersja dokumentu na tej stronie pochodzi z 2016 r. i jest ukryta pod spisem aktów prawnych dotyczących trzeciego sektora.

2) Systemowe wsparcie organizacji pozarządowych

Ze względu na problemy społeczne i gospodarcze, których koncentracja ma miejsce przede wszystkim w obszarze rewitalizacji udział organizacji pozarządowych w procesie odnowy miasta może znacząco wzmocnić działania sanacyjne prowadzone przez instytucje publiczne.

Jednak, żeby osiągnąć maksymalne zaangażowanie organizacji w proces rewitalizacji, trzeci sektor musi być wystarczająco silny i posiadać potencjał do realizacji trudnych i wymagających działań wymagających profesjonalnych i wysokiej jakości usług.

Zbudowanie silnych i profesjonalnych organizacji wymaga wsparcia ze strony miasta. Kluczowym elementem tego systemu jest partnerskie podejście, **usprawnienie procesów komunikacji**, a z technicznego punktu widzenia kluczowe jest skupienie wszystkich spraw związanych ze współpracą z organizacjami pozarządowymi w jednej komórce organizacyjnej Urzędu Miasta.

3) Kreowanie rynku usług i produktów ekonomii społecznej

Powstające podmioty ekonomii społecznej mogą uzyskać dzisiaj solidne wsparcie na start – głównie za pośrednictwem Ośrodków Ekonomii Społecznej. Wsparcie doradcze, szkoleniowe i przede wszystkim finansowe jest jednak udzielane głównie na rozpoczęcie działalności i trwa przez kilka pierwszych miesięcy od utworzenia nowego podmiotu. Często ten okres jest niewystarczający, żeby stworzyć dobrze prosperujące przedsiębiorstwo, które osiągnie przychody wystarczające na samodzielne utrzymanie się.

Dlatego dużym wsparciem mogą być działania samorządu terytorialnego tworzące zapotrzebowanie na produkty i usługi oferowane przez podmioty ekonomii społecznej.

²⁶ <https://politykaspoleczna.um.warszawa.pl/sites/politykaspoleczna.um.warszawa.pl/files/poradnik.pdf>

²⁷ <https://www.zyrardow.pl/788,organizacje-pozarzadowe>

Ta rola miasta jest ściśle powiązana z poprzednim punktem, czyli ze stosowaniem klauzul społecznych w zamówieniach publicznych oraz ze zwiększeniem zakresu usług publicznych, których realizacja jest zlecana organizacjom pozarządowym.



Rysunek 2. Schemat wsparcia ekonomii społecznej w Żyrardowie

Poniżej szczegółowo opisane zostały narzędzia, których celem jest wzmocnienie organizacji społecznych w Żyrardowie.

4.1. Podejście strategiczne i programowe



1. Rozwój ekonomii społecznej w Żyrardowie i wsparcie organizacji pozarządowych powinno stać się jednym ze strategicznych zadań miasta.
2. Należy wprowadzić wieloletni (na co najmniej 5 lat) program współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi oraz zmienić sposób opracowywania rocznych programów współpracy. Uściśleniem tej współpracy może być powołanie Rady Pożytku Publicznego.
3. Zgodnie z informacjami pozyskanymi z panelu ekspertów, rola w procesie budowania silnego trzeciego sektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej powinna być wzmocniona. MOPS powinien zwiększyć zakres zadań zleczanych organizacjom pozarządowym i powinien stać się jednym z kluczowych partnerów miejskich dla organizacji społecznych.

Wsparcie działań organizacji społecznych, w tym w szczególności podmiotów ekonomii społecznej nie może być jednorazowym działaniem jednej komórki organizacyjnej urzędu. Ważna jest zmiana myślenia o zaangażowaniu podmiotów społecznych w realizację działań publicznych z jednej strony oraz wsparcie rozwoju i funkcjonowania organizacji społecznych i podmiotów ekonomii społecznej z drugiej strony.



„Samorząd musi być bardziej otwarty na organizacje pozarządowe. Organizacje powinny mieć pierwszeństwo w zamówieniach zleczanych przez miasto. Należy to zapisać w strategii miasta, tak by organizacje miały gwarancję stałych zleceń z miasta” – cytat z wywiadu z przedstawicielem organizacji spoza Żyrardowa.

W tej chwili w Żyrardowie nie funkcjonuje myślenie o trzecim sektorze jako o ważnym partnerze realizującym zadania publiczne oraz istotnym podmiocie rozwoju społecznego i gospodarczego w mieście.

Dlatego ekonomia społeczna jako jedno z narzędzi w prowadzeniu polityki lokalnej powinna zostać uwzględniona w dokumentach strategicznych miasta. Jednak co istotniejsze nie powinno się to stać po to, by tylko zaznaczyć istnienie takiego instrumentu, ale po to, by zapisy strategii pociągnęły za sobą konkretne działania i rozwiązania i by były wskaźnikiem dla władz miasta oraz służb miejskich, że ekonomia społeczna powinna zyskiwać na znaczeniu w mieście i powinna być wspierana przy okazji realizacji zadań gminy.

Konsekwencją tego powinno być również wskazanie ekonomii społecznej w dokumentach programowych, jak program rewitalizacji, program współpracy z organizacjami pozarządowymi, ale też w innych programach na poziomie miasta. Ponadto Miasto może powołać Radę Pożytku Publicznego, która będzie stanowiła organ doradczy dla Prezydenta i Rady Miasta. Rolą Rady byłoby m.in. konsultowanie przygotowanych dokumentów strategicznych oraz operacyjnych Miasta i m.in. dbanie o uwzględnienie potrzeb podmiotów ekonomii społecznej.

Uwzględnienie ekonomii społecznej w dokumentach strategicznych i programowych miasta powinno też przełożyć się na regulacje wewnętrzne Urzędu Miasta i jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta, w których należy zawrzeć obowiązek zlecania zadań

podmiotom ekonomii społecznej, w tym również stosowania tzw. klauzul społecznych w zamówieniach publicznych (zarówno tych, do których stosuje się Prawo zamówień publicznych, jak też tych, które realizowane są poza Pzp).

Przemodelowania wymaga też podejście do sposobu programowania współpracy między miastem a organizacjami pozarządowymi. Żyrardów, podobnie jak wszystkie gminy w Polsce, przygotowuje co roku **Program współpracy miasta Żyrardowa z Organizacjami Pozarządowymi**. Na niskie znaczenie tego dokumentu może wskazywać fakt, że aktualna wersja Programu nie jest publikowana na stronie internetowej miasta poświęconej organizacjom pozarządowym oraz miejsce pod długą listą aktów prawnych. Każda osoba zainteresowana aktualną wersją Programu musi przeszukać spis uchwał Rady Miejskiej, co z jednej strony jest czasochłonne, a z drugiej dla wielu osób może być barierą. Drugą rzucającą się w oczy kwestią dotyczącą Programu jest jego szablonowość. Porównując wersję z różnych lat można odnieść wrażenie, że jest on przepisywany niemal w całości z poprzedniego roku, zmiany są niewielkie i raczej nie dają szansy na wzrost jakości i rozszerzenie współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi.

Program może stać się jednak jednym z kluczowych narzędzi do zapewnienia stabilności współpracy miasta z podmiotami trzeciego sektora oraz może kształtować nową jakość tej współpracy, co doskonale uzupełni wskazania dokumentów strategicznych, o których była mowa powyżej.

W pierwszej kolejności należałoby zastanowić się nad wprowadzeniem programu wieloletniego, na co pozwala ustawa o działalności pożytku publicznego i wolontariacie²⁸. Program wieloletni jest ważnym elementem, jeśli miasto chce myśleć o trwałych zasadach współpracy z organizacjami, ale też o zapewnieniu stabilnego systemu finansowania trzeciego sektora z budżetu gminy. Takie podejście ma kluczowe znaczenie dla stabilnego rozwoju trzeciego sektora oraz kształtowania rynku na usługi i towary wytwarzane przez podmioty ekonomii społecznej. Stworzenie programu np. 5-letniego jest wskazówką dla organizacji pozarządowych, jakie są długofalowe plany miasta wobec działalności pożytku publicznego, co pozwoliłoby im prowadzić stabilną politykę i planować rozwój (również poprzez zapewnienie stałego zatrudnienia). Aby osiągnąć taki efekt w programie oprócz zakresu zadań publicznych, które miasto będzie zlecać organizacjom trzeciego sektora, powinna znaleźć się też informacja o wieloletnim budżecie przeznaczonym na przekazywanie do realizacji danego typu usług lub zadań. Takie rozwiązanie będzie czytelną informacją dla organizacji pozarządowych na temat tego, w jakich obszarach miasto przewiduje długoletnią i stałą współpracę, jaki budżet przeznacza na daną działalność – tego typu informacje pozwolą organizacjom planować w dłuższej perspektywie i pozytywnie wpłyną na ich stabilność ekonomiczną oraz zatrudnienia. Dzięki temu możliwy będzie bardziej zrównoważony rozwój organizacji oraz odejście od działań akcyjnych tylko wtedy, gdy w danym roku uda się otrzymać dotację z miasta.

Drugim krokiem powinna być zmiana podejścia do rocznych programów współpracy z organizacjami pozarządowymi. Z jednej strony powinny one uszczegóławiać program wieloletni, z drugiej mogą być sposobem na reagowanie na nowe kwestie ważne w danym roku dla miasta i organizacji. Taki układ programowy może stać się dobrym rozwiązaniem, które z jednej strony gwarantuje organizacjom stabilną współpracę z

²⁸ Zgodnie z art. 5a ust. 2 Ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (Dz. U. 2003 Nr 96 poz. 873).

miastem, a z drugiej jest wystarczająco elastyczny, by odpowiadać na bieżące potrzeby i okoliczności.

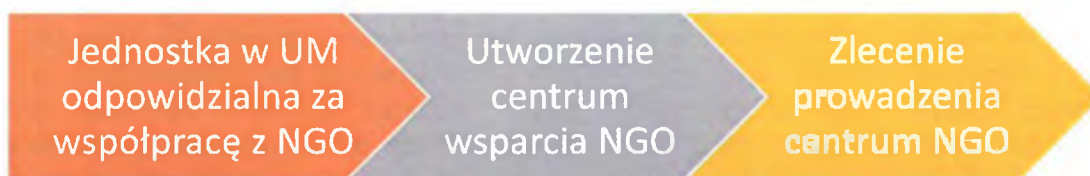
Warto, by miasto rozważyło nowe podejście do przygotowania planu wieloletniego i planów na każdy rok. Szczególnie w przypadku tego pierwszego pozytywnym podejściem byłoby rozpoczęcie współpracy z organizacjami i zainteresowanymi mieszkańcami na jak najwcześniejszym etapie przygotowania planu – najlepiej na etapie koncepcji, która wypracowywana byłaby wspólnie. Takie podejście może pomóc stworzyć rozwiązanie, które jest odpowiedzią jak najszerzej grupy mieszkańców i zauważa potrzeby większości mieszkańców.

Tworząc programy współpracy z organizacjami pozarządowymi miasto może rozważyć również zmianę podejścia do zadań i zaangażowania poszczególnych jednostek miejskich. Wydaje się, że w procesie zwiększania zaangażowania organizacji pozarządowych w rozwiązywanie problemów społecznych, a w szczególności zwiększenia aktywności podmiotów ekonomii społecznej w działania rewitalizacyjne potrzebne jest **większe zaangażowanie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej (MOPS)**. MOPS powinien być głównym podmiotem miejskim, który z jednej strony zleca szeroki zakres usług publicznych organizacjom pozarządowym, a z drugiej strony powinien stać się kluczowym ośrodkiem współpracy miasta i organizacji pozarządowych w zakresie rozwiązywania problemów społecznych. Aby osiągnąć ten cel można rozpocząć od zmiany układu Programu współpracy miasta z organizacjami pozarządowymi polegającej na tym, by poszczególnym jednostkom miejskim wymienionym w programie wskazać odrębnie rodzaj współpracy finansowej i pozafinansowej. Jednocześnie lista zadań powinna stanowić wykaz zleczanych zadań organizacjom pozarządowym wraz z budżetem przeznaczonym na ich realizację w poszczególnych latach. Takie podejście powinno dotyczyć w szczególności działań realizowanych zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji (GPR).

Należy również zmodyfikować **sposób raportowania stanu realizacji programów współpracy** z organizacjami pozarządowymi. Obecnie Miasto przygotowuje coroczne sprawozdanie z realizacji programu, w którym znajduje się wykaz działań finansowych i pozafinansowych realizowanych przez Miasto na rzecz lub we współpracy z organizacjami pozarządowymi. Dzisiaj jednak sprawozdanie zawiera jedynie podstawowe informacje o typach działań i organizacjach, które je realizują. Warto, by sprawozdanie zawierało jakościową ocenę prowadzonych działań i efekty, jakie przyniosły projekty finansowane przez miasto i w jaki sposób realizują one politykę Miasta. Konieczne jest wskazanie wydatków, jakie zostały poniesione ze środków publicznych na poszczególne projekty. Raport z realizacji programu współpracy może też być okazją do przyjrzenia się jakości trzeciego sektora w Żyrardowie. Taka analiza stanu współpracy i organizacji pozarządowych mogłaby być dokonywana na zakończenie realizacji każdego programu wieloletniego.

Podsumowując, współpraca z organizacjami pozarządowymi i innymi podmiotami ekonomii społecznej powinna stać się standardem w Urzędzie Miasta oraz w jednostkach podległych. Działania realizowane albo zlecane przez jednostki miejskie podmiotom zewnętrznym w pierwszej kolejności (tam, gdzie jest to możliwe i zasadne) powinny być zlecane podmiotom społecznym. Dodatkowo program współpracy powinien stać się podstawowym dokumentem określającym ramy współpracy w danym okresie stanowiący rzeczywiste narzędzie wspomagające rozwój trzeciego sektora w mieście.

4.2. Systemowe wsparcie dla organizacji pozarządowych i podmiotów ekonomii społecznej



W Żyrardowie brakuje obecnie zinstytucjonalizowanego systemu wsparcia organizacji pozarządowych. Organizacje mają trudności w komunikowaniu się z miastem, wskazują również na niewystarczające wsparcie ze strony Urzędu Miasta.

Urząd Miasta powinien rozpocząć działania mające na celu stworzenie sprawnego systemu komunikacji z organizacjami pozarządowymi oraz wsparcia działalności społecznej w mieście. W pierwszej kolejności pożyteczne będzie wyznaczenie jednostki organizacyjnej lub osoby, której zadaniem będzie współpraca z organizacjami pozarządowymi. Ważne, żeby w Urzędzie funkcjonowała komórka, która dla organizacji pozarządowych będzie pierwszym punktem kontaktowym i która będzie pośredniczyć z innymi jednostkami i komórkami organizacyjnymi Urzędu Miasta.



„Brakuje przepływu informacji między organizacjami a władzami miejskimi, [brakuje ze strony Urzędu Miasta] słuchania głosu organizacji. Jeśli jest tzw. forum [organizacji] w Żyrardowie, to skupia się ono na tym, że samorząd pokazuje, ile pieniędzy przeznaczył dla trzeciego sektora, ale one są dostępne tylko dla kilku organizacji. NGO czasami są roszczeniowe, ale brakuje słuchania głosu organizacji. Trzeba rozmawiać, będą organizacje roszczeniowe, a samorząd będzie mówił, że nie ma pieniędzy, ale ważne jest [wzajemne] słuchanie” – cytat z wywiadu z przedstawicielem organizacji z Żyrardowa.

Istotne jest, by przedstawiciele organizacji pozarządowych mieli dostęp do informacji ważnych z punktu widzenia działalności organizacji. Warto rozważyć stosowanie różnych kanałów dotarcia do wszystkich działaczy pozarządowych w mieście (np. utworzenie w tym celu profili w mediach społecznościowych, strony internetowej). Pomocnym narzędziem mogą być też sformalizowane (cykliczne) spotkania z przedstawicielami trzeciego sektora z urzędnikami miejskimi, ale też z władzami miasta.

Dowodem na potrzebę utworzenia zinstytucjonalizowanego systemu wsparcia organizacji pozarządowych w Żyrardowie są również projekty realizowane przez organizacje pozarządowe w powiecie żyrardowskim.

Mariański Ruch Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych realizował projekt wsparcia organizacji pozarządowych, w ramach którego wdrażane było m.in. wsparcie doradcze i szkoleniowe dla organizacji w powiecie. Ze wsparcia korzystały przede wszystkim organizacje i podmioty z Żyrardowa, co jest kolejnym przykładem na duże zapotrzebowanie na tego rodzaju usługi.

Organizacje działające w powiecie starają się ponownie o dofinansowanie podobnych działań, zatem Urząd Miasta powinien wziąć pod uwagę inicjatywy, które w tym zakresie były już organizowane oraz działania planowane przez organizacje i albo uzupełnić te działania lub wspólnie z organizacjami zapewnić stałe finansowanie takiej działalności. W tej chwili są one prowadzone tylko wtedy, gdy któraś organizacja otrzyma grant na taką działalność, co powoduje, że wsparcie organizacji jest uzależnione od sukcesu w pozyskiwaniu zewnętrznego finansowania.

Żyrardowskie organizacje pozarządowe nie mogą dzisiaj korzystać ze wsparcia żadnej instytucji pomagającej w codziennych sytuacjach (np. przy rozwiązywaniu problemów z rozliczeniami, kwestiami prawnymi czy związanymi z zatrudnieniem). Najczęściej korzystają z pomocy organizacji parasolowych działających w Warszawie. Wyznaczenie komórki lub osoby do kontaktów z organizacjami powinno być uzupełnione o stworzenie systemu wsparcia dla organizacji pozarządowych. System może powstać w strukturze Urzędu Miasta, ale bardziej pożądanym rozwiązaniem byłoby zlecenie przez Miasto utworzenie i prowadzenie takiego centrum wsparcia organizacji pozarządowej.

Potrzeba utworzenia takiej jednostki wynika też z przeświadczenia, że lokalne organizacje pozarządowe nie powinny ze sobą konkurować, a raczej powinny być nastawione na współpracę również w zakresie pozyskiwania finansowania ze środków zewnętrznych. Współpraca organizacji może wzmocnić trzeci sektor w Żyrardowie, a władze lokalne mogą być czynnikiem, dzięki któremu taka współpraca będzie możliwa i stanie się rutyną w działaniu zarówno organizacji, jak i władz miejskich.



„Miasto powinno utworzyć inkubator, gdzie podmioty ekonomii społecznej mogłyby się tworzyć (biuro, miejsce do działania i może lokal na działalność), za niewielkie pieniądze. Dobrze też, żeby miasto organizowało szkolenia specjalistyczne z zakresu tworzenia i rozwoju podmiotów ekonomii społecznej, np. można pokazywać przykłady dobrze funkcjonujących przedsiębiorstw ekonomii społecznej, pokazać, skąd mają pieniądze, pomysły, dobre praktyki, pomoc w tworzeniu dokumentacji, wsparcie w prowadzeniu księgowości” – cytat z wywiadu przeprowadzonego z przedstawicielem organizacji pozarządowej spoza Żyrardowa, ale blisko współpracującej z organizacjami żyrardowskimi i realizującej własne działania na terenie miasta.

W ramce przedstawiona jest propozycja działań i zakresu usług, które może oferować centrum. Propozycja ta została oparta na zapotrzebowaniu i problemach zgłaszanych przez uczestników badań prowadzonych na potrzeby tego opracowania.

Żyrardowskie Centrum Wsparcia Organizacji Pozarządowych – propozycja koncepcji instytucji wspierającej działalność społeczną w Żyrardowie

Centrum może być prowadzone w strukturze Urzędu Miasta Żyrardowa, jednak bardziej pożądanym i bardziej efektywnym rozwiązaniem może być zlecenie prowadzenie takiej instytucji organizacji pozarządowej.

Zakres usług:

- doradztwo i szkolenia z zakresu tworzenia i prowadzenia organizacji pozarządowej i podmiotów ekonomii społecznej; przykładowa tematyka i zakres doradztwa i szkoleń: prawo, w tym szczególnie prawo pracy, umiejętności związane z zarządzaniem organizacją, zarządzanie ludźmi, fundraising, księgowość,
- wsparcie w prowadzeniu organizacji: w rozliczeniach, rachunkowości, zatrudnianiu pracowników i wolontariuszy, rekrutacji pracowników i wolontariuszy,
- wyszukiwanie możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego z funduszy europejskich, programów krajowych i międzynarodowych, funduszy norweskich i EOG – informacja o konkursach i naborach powinna być przekazywana do wszystkich organizacji działających w mieście,
- pomoc w przygotowaniu wniosków o dofinansowanie projektów pozyskiwane ze źródeł zewnętrznych, również pomoc we wdrażaniu projektów i rozliczeniu projektów,
- angażowanie organizacji pozarządowych w wydarzenia organizowane przez miasto (np. organizacja stoisk organizacji w czasie imprez miejskich),
- prowadzenie strony internetowej i profili w mediach społecznościowych dot. działalności organizacji pozarządowych w mieście,
- promocja 1% - zachęcanie mieszkańców miasta do przekazywania 1% podatków lokalnym organizacjom pożytku publicznego. Informacje o zachęcaniu do tego mogą znaleźć się na stronie Urzędu Miasta, przesyłki wychodzące z Urzędu mogą być opieczetowane informacją zachęcającą do przekazania 1% żyrardowskim organizacjom.

Instytucje miejskie powinny być w większym stopniu zaangażowane w inicjatywy mające na celu integrację środowiska pozarządowego w powiecie żyrardowskim. Obecnie podejmowane są takie próby i wydaje się, że pomoc miasta w ich wzmocnieniu może być ważnym elementem sukcesu. Pomoc miasta może rozpocząć się od udostępnienia lokalu na spotkania, koordynowanie spotkań, pomoc w dotarciu do wszystkich aktywnych organizacji w mieście. Na kolejnych etapach wsparcie może być rozszerzone o doradztwo finansowe, prawne i organizacyjne.

Miasto może rozważyć utworzenie systemu finansowania działań realizowanych przez organizacje pozarządowe. W tym celu można utworzyć lokalny fundusz dla organizacji pozarządowych. Z funduszu mogą być finansowane projekty organizacji pozarządowych, ale może to być także narzędzie wspierające organizacje w ubieganiu się o finansowanie ze źródeł zewnętrznych (środków krajowych lub międzynarodowych).

Współpraca Urzędu Miasta w Żyrardowie z OWES wydaje się niezbędna, jeśli miasto ma pełnić aktywną rolę w promowaniu i tworzeniu nowych podmiotów.

OWES prowadzi wsparcie dla nowych podmiotów: doradztwo, działania animacyjne, szkoleniowe oraz udziela dotacji na tworzenie nowych podmiotów. Zatem ścisła współpraca Urzędu z BORIS jest konieczna do stworzenia komplementarnego systemu wsparcia rozwoju ekonomii społecznej w mieście.

Wydaje się, że najbardziej optymalny systemem wsparcia organizacji w ubieganiu się o środki zewnętrzne składa się z następujących elementów:

- 1) Działania merytorycznie wspierające organizacje (pomoc prawna, księgowość, szkolenia i doradztwo z zakresu bieżącej działalności) realizowane przez centrum wsparcia organizacji pozarządowych.
- 2) Dostęp do informacji o bieżących konkursach i naborach na projekty (rozpowszechnianie informacji o źródłach finansowania wśród wszystkich organizacji działających w mieście).
- 3) Pomoc w pisaniu wniosków o dofinansowanie oraz w rozliczaniu i monitorowaniu projektów.
- 4) Fundusz na finansowanie projektów oraz wkładu własnego w projektach ze środków zewnętrznych. Brak możliwości finansowania wkładu własnego jest często barierą uniemożliwiającą ubieganie się o środki zewnętrzne.

Lokalny fundusz wsparcia dla organizacji pozarządowych:

- wsparcie małych projektów lokalnych (sąsiedzkich) poprzez mikrogranty w wysokości 3-5 tys. zł (środki dostępne też dla grup nieformalnych),
- granty na realizację projektów (o wartości np. pow. 10 tys. zł),
- współfinansowanie wkładu własnego dla organizacji ubiegających się o dofinansowanie projektów ze źródeł zewnętrznych, w których wymagany jest wkład własny finansowy.

Urząd Miasta może realizować to zadanie samodzielnie lub zlecić to organizacji pozarządowej. Działanie to może być wdrażane w ramach centrum wsparcia organizacji pozarządowych.

Instytucje wspierające podmioty ekonomii społecznej na poziomie kraju i województwa mazowieckiego

W całym kraju działa sieć instytucji publicznych oraz organizacji pozarządowych, których celem jest wsparcie powstawania oraz rozwój podmiotów ekonomii społecznej. Poniżej lista najważniejszych instytucji wspierających podmioty ekonomii społecznej w województwie mazowieckim:

- Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej jest jednostką organizacyjną Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego. W ramach jednostki funkcjonuje wydział ds. ekonomii społecznej.
- Ośrodek Wsparcia Ekonomii Społecznej (OWES) dla podregionu warszawskiego zachodniego prowadzony przez Stowarzyszenie Biuro Obsługi Ruchu Inicjatyw Społecznych BORIS. OWES oferuje wsparcie zarówno merytoryczne (szkolenia, pomoc w przygotowaniu biznesplanu) i finansowe na uruchomienie działalności.
- Towarzystwo Inicjatyw Społeczno-Ekonomicznych, która prowadzi portal internetowy ekonomiaspoleczna.pl.

Powyższe instytucje oferują przede wszystkim wsparcie doradcze, szkoleniowe, prawne oraz inną pomoc ekspercką. Urząd Marszałkowski prowadzi ponadto działania w zakresie finansowania podmiotów ekonomii społecznej.

Bank Gospodarstwa Krajowego realizuje działania służące wsparciu finansowemu podmiotów ekonomii społecznej. W tym celu uruchomiony został program pożyczkowy proponujący pożyczki na start oraz na rozwój, a także program gwarancji oferowany za pośrednictwem sieci banków spółdzielczych.

Towarzystwo Inwestycji Społeczno-Ekonomicznych S.A. z siedzibą w Warszawie (TISE) oferuje również preferencyjne pożyczki dla podmiotów ekonomii społecznej oraz pożyczki inwestycyjne dla organizacji pozarządowych¹.

Innymi głównymi źródłami finansowania przedsiębiorstw ekonomii społecznej jest np. fundusz pracy, Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych czy środki Unii Europejskiej głównie w ramach Programu Wiedza, Edukacja, Rozwój oraz Programu Regionalnego Województwa

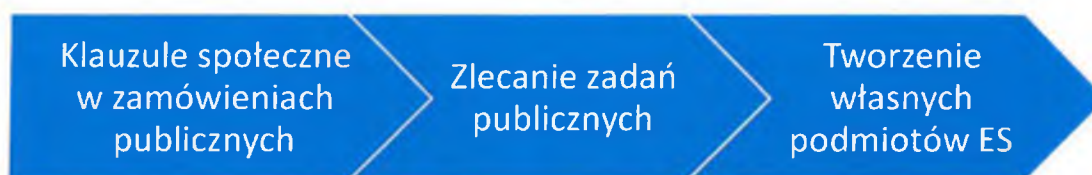
Biorąc pod uwagę potencjał i możliwości większości organizacji pozarządowych w Żyrardowie można wskazać następujące najważniejsze programy i źródła finansowe działań i projektów:

- 1) Fundusz Organizacji Pozarządowych i inne fundusze wdrażane przez Narodowy Instytut Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego
- 2) Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego
- 3) Rządowy Program na rzecz Aktywności Społecznej Osób Starszych na lata 2014-2020

- 4) Programy Ministerstwa Kultury na działania w zakresie kultury i dziedzictwa narodowego
- 5) Programy Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki na działania związane np. z edukacją ekologiczną
- 6) Fundusz Sprawiedliwości Ministerstwa Sprawiedliwości
- 7) Fundusz dla Organizacji Pozarządowych finansowany ze środków Norweskiego Mechanizmu Finansowego (NMF)
- 8) Program Operacyjny Wiedza Edukacja Rozwój
- 9) Programy Fundacji Rozwoju Systemów Edukacji
- 10) Dotacje Urzędu Marszałkowskiego na tworzenie Centrów Integracji Społecznej

Miasto powinno inicjować i wspomagać organizacje pozarządowe w ubieganiu się o dofinansowanie z powyższych źródeł.

4.3. Kreowanie rynku na produkty i usługi oferowane przez podmioty ekonomii społecznej



Miasto chcąc wspierać tworzenie podmiotów ekonomii społecznej w mieście powinno zwrócić uwagę i prowadzić działania gwarantujące istnienie silnego rynku i popytu na produkty i usługi oferowane przez podmioty ekonomii społecznej.

Jak wskazują badania prowadzone w Żyrardowie, instrumenty ekonomii społecznej mogą być skutecznie wykorzystywane w procesie rewitalizacji. Biorąc pod uwagę fakt, że w obszarze rewitalizacji koncentrują się problemy społeczne, gospodarcze, przestrzenne, środowiskowe i techniczne, to działalność ekonomii społecznej może być skutecznym sposobem na rozwiązywanie problemów w czterech powyższych obszarach.

Miasto poprzez swoje działania może być najsilniejszym bodźcem inicjującym rozwój ekonomii społecznej, ale co równie ważne może zapewnić funkcjonowanie stabilnego rynku ekonomii społecznej.

Aby tak się stało kluczowym zadaniem miasta jest podejście do zamówień publicznych i wykorzystywanie tzw. klauzul społecznych we wszystkich możliwych zamówieniach realizowanych przez wszystkie podmioty miasta (nie tylko sam Urząd Miejski, ale też inne instytucje miejskie, w tym szkoły). Ważne, aby przed rozpoczęciem procedury zamówień publicznych (zarówno podlegającej ustawie Prawo zamówień publicznych, jak i nieobjętych tą ustawą) dokonana została analiza możliwości zastosowania klauzul społecznych. W tym celu warto rozważyć stworzenie wewnętrznych wytycznych dla wszystkich jednostek organizacyjnych miasta.

Dzisiaj współpraca z organizacjami opiera się w głównej mierze na zleceniu wybranych zadań publicznych (związanych przede wszystkim np. z wypoczynkiem dzieci i młodzieży). Oznacza to z jednej strony ogłaszanie przez miasto co roku konkursów na

podobne zadania, które realizują te same podmioty. Z rozmów z przedstawicielami organizacji pozarządowych wynika, że w praktyce ten system jest hermetyczny – zamknięty na nowe działania i rozwiązania oraz na nowe podmioty.

W ramach nowego podejścia oraz otwarcia miasta na nowe działania zlecane podmiotom ekonomii społecznej ważne będzie rozszerzenie zakresu usług publicznych zlecanym organizacjom pozarządowym. Realizacja zadań zleconych jest jedną z metod na zwiększenie stabilności finansowej organizacji oraz możliwością rozwoju i poszerzenia zakresu realizowanych zadań. Biorąc pod uwagę, że duża część organizacji pozarządowych nie pozyskuje środków na finansowanie z programów krajowych czy europejskich, to zwiększenie zakresu działań zleczanych przez miasto będzie istotnym elementem wzmocnienia trzeciego sektora w mieście. **Ważne też, żeby miasto finansowało 100% kosztów świadczenia usług zlecanym organizacjom pozarządowym.** Wymaganie wkładu własnego jest bardzo często barierą w ubieganiu się o dofinansowanie oferowane przez instytucje publiczne.

Ważne jest też, aby miasto większą wagę przywiązywało do jakości i zróżnicowania świadczonych zadań publicznych zleczanych organizacjom pozarządowym. Wzmocni to innowacyjność i różnorodność prowadzonych działań. Poza tym zachęca organizacje do proponowania nowych rozwiązań. Na rozliczenie dotacji powinna mieć wpływ także jakość prowadzonych działań, a nie tylko dane ilościowe (np. liczba uczestników), czy finansowe.



„Kreatywność organizacji w dużej mierze zależy od kreatywności Urzędu Miasta. Jeśli Urząd będzie kreatywny i stosował innowacyjne rozwiązania i podejście, to organizacje też będą innowacyjne i będą miały nowe pomysły” – cytata pochodzi z wywiadu z przedstawicielem organizacji spoza Żyrardowa.

Istnieje również możliwość tworzenia podmiotów ekonomii społecznej przez jednostki samorządu terytorialnego. Warto zatem przeanalizować możliwość utworzenia takiego podmiotu przez samorząd miejski i powiatowy. Dużą wartością takiego podmiotu jest możliwość zlecania zadań bez konieczności rozpisywania przetargu.

Zatem miasto nie powinno ograniczać swojego wsparcia do tworzenia podmiotów ekonomii społecznej, ale powinno czynić jak najwięcej, by zapewnić stabilne funkcjonowanie podmiotów ekonomii społecznej. Możliwe to będzie dzięki stabilnemu rynkowi i popytowi na produkty i usługi oferowane przez ekonomię społeczną.

Silne instytucje ekonomii społecznej mogą też być jednym z narzędzi wsparcia rynku pracy. Wiąże się to z możliwością aktywizowania osób, które dzisiaj są poza rynkiem pracy i do których należy stosować specjalistyczne narzędzia aktywizujące. W tym wypadku ważna jest też współpraca z lokalnymi przedsiębiorcami, którzy mogą podobnie jak jednostki publiczne zlecać usługi podmiotom ekonomii społecznej. Dziś w Polsce można znaleźć przykłady takiej symbiozy między biznesem a podmiotami ekonomii społecznej, warto więc rozważyć współpracę z lokalnymi przedsiębiorcami w tym zakresie.

Podsumowując należy stwierdzić, że wykreowanie stabilnego rynku oraz stałego zapotrzebowania na produkty i usługi ekonomii społecznej, jest koniecznym czynnikiem do stworzenia silnych podmiotów ekonomii społecznej. Funkcjonowanie takiego rynku jest też czynnikiem motywującym do tworzenia nowych podmiotów oraz znacząco zmniejsza obawy przed dużym ryzykiem prowadzenia przedsiębiorstwa ekonomii społecznej.

4.4. Kształtowanie pozytywnego wizerunku organizacji społecznych

Przedstawiciele organizacji społecznych uczestniczący w wywiadach IDI wskazywali na trudności w prowadzeniu działalności społecznej wynikające z negatywnego lub obojętnego wizerunku organizacji pozarządowych w Żyrardowie.

Potrzebne zatem jest rozważenie działań służących zmianie sposobu, w jakim działalność społeczna jest postrzegana i jak jest odbierana przez mieszkańców Żyrardowa.

Badani biorący udział w wywiadach indywidualnych wskazywali, że mieszkańcy (w tym także urzędnicy) oceniają działalność w organizacjach pozarządowych jako drugorzędną, czy mniej ważną. Wizerunek takiej aktywności jest raczej taki, że jest to nie praca, ale dodatkowa działalność bardziej dla zajęcia czasu niż po to, by realizować ważne cele społeczne.



Ponadto warto też wzmocnić widoczność organizacji pozarządowych w mieście. Dziś jak stwierdziła w wywiadzie jedna z działaczek żyrdowskiej organizacji pozarządowej „wiele fundacji i stowarzyszeń jest niezauważalne. Funkcjonują tak, że dają pomoc [określonemu] gronu osób, które korzystają z wsparcia, bo wie o nim z polecenia innych osób. NGO powinny mieć swoje lokale i szyldy i prowadzić widoczną działalność. Dzisiaj większość poukrywana w domach prywatnych i w ten sposób jest niewidoczna i nieznaną większości mieszkańcom”.

Podobnie wg uczestników IDI oceniane jest prowadzenie działalności gospodarczej przez organizacje pozarządowe. Badani twierdzili, że wśród mieszkańców panuje przeświadczenie, że działalność gospodarcza (i szerzej zarobkowa) powinna być prowadzona przez biznes, a organizacje pozarządowe powinny zająć się działalnością społeczną, charytatywną i niedochodową.

Jeśli system wsparcia ekonomii społecznej ma mieć kompleksowy charakter, również ten element powinien stać się przedmiotem zainteresowania władz miejskich. Centrum wsparcia dla organizacji pozarządowych działających w Żyrardowie może prowadzić działania informacyjne i promujące zarówno za pośrednictwem Internetu, jak również poprzez bezpośrednie dotarcie do mieszkańców z informacją o działalności organizacji pozarządowych. Może się to odbywać na większości wydarzeń organizowanych przez miasto. Można też rozważyć wydarzenie poświęcone promocji tylko działalności społecznej w mieście.



„W działalności społecznej przeszkadza niewiedza na temat organizacji pozarządowych. [Organizacje] mało promują działania, są niewidoczne. Jest dużo organizacji, które robią dobre rzeczy, ale nie słychać o nich. Samorząd powinien zapraszać organizacje do planowania polityk. Głos organizacji pozarządowych jest bardzo ważny, bo one mają informacje wprost ze środowiska, w którym działają. Wsparcie ze strony samorządu powinno polegać na zapraszaniu do tworzenia strategii i rozwiązań, [powinny być organizowane] konkursy dla ngo. Samorząd powinien stworzyć więcej możliwości dla trzeciego sektora. Organizacje mogą przynieść korzyści też dla samorządu: mogą wziąć udział w konkursach i dostać dofinansowania, którego nie może dostać jst” – cytata pochodzi z wywiadu z przedstawicielem instytucji samorządowej.

Inną sprawą jest pokazywanie działalności społecznej jako nie tylko charytatywnej, ale jako takiej, która może przynieść efekt społeczny, gospodarczy i pełnowartościowe miejsca pracy.

Badani oceniali pozytywnie propozycje prowadzenia działań edukacyjnych skierowanych do uczniów. Zaznaczali jednak, że należałoby takie działania ograniczyć do młodzieży

szkół średnich i studentów. Poniżej przedstawiony został pakiet propozycji działań mających na celu promocję ekonomii społecznej i edukację na ten temat.

Propozycja działań informacyjnych i edukacyjnych promujących ekonomię społeczną w Żyrardowie

- Utworzenie witryny internetowej (niezależnej lub w ramach serwisu Urzędu Miasta) poświęconej wyłącznie organizacjom pozarządowym oraz ekonomii społecznej,
- Działania promujące (przy użyciu wszystkich kanałów informacyjnych wykorzystywanych przez Urząd Miasta) dobre przykłady działalności ekonomii społecznej w mieście i regionie (również poza powiatem żyrardowskim),
- Działania promocyjne skierowane do lokalnego biznesu – wskazujące pozytywne czynniki wynikające ze współpracy biznesu z podmiotami ekonomii społecznymi,
- Działania w szkołach podstawowych i średnich: spotkania z przedstawicielami organizacji pozarządowych i osobami zaangażowanymi w działalności ekonomii społecznej,
- Wizyty uczniów w przedsiębiorstwach ekonomii społecznej działających w powiecie żyrardowskim,
- Wprowadzenie do zajęć z przedsiębiorczości tematyki ekonomii społecznej,
- Rozszerzenie zajęć dot. działalności społecznej o wiedzę dot. miasta jako element budowania tożsamości mieszkańców i dumy z mieszkania w Żyrardowie.

5. Dobre praktyki

Organizacje pozarządowe w Żyrardowie - dobre praktyki

Warsztaty Terapii Zajęciowej przy MUSI NOVUM w Żyrardowie

WTZ w Żyrardowie zostały utworzone w 1993 r. i działają na rzecz rehabilitacji społeczno-zawodowej osób z niepełnosprawnościami, której celem jest przywrócenie umiejętności niezbędnych do podjęcia pracy.

Dzięki zajęciom w WTZ ponad 40 osób niepełnosprawnych znalazło zatrudnienie.

Ze wsparcia WTZ korzysta jednocześnie ok. 40 osób, które uczestniczą w zajęciach w ośmiu pracowniach, m.in. rękodzielniczej, komputerowej, dziewiarskiej. Każda z pracowni prowadzona jest przez jednego instruktora. W WTZ zatrudnionych jest 12 osób na umowę o pracę. Wszystkie osoby pracują dla tej organizacji powyżej 5 lat. Warsztaty nie korzystają ze wsparcia wolontariuszy. Podmiot obejmuje swoim zasięgiem działania osoby z całego powiatu żyrardowskiego.

Działalność WTZ finansowana jest ze środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (90% środków) oraz Starostwa Powiatowego (10%), dlatego są to dwa podmioty, z którymi współpracuje organizacja.

<http://www.musinovum.pl/>

Przedsiębiorstwo Społeczne Św. Michała Archanioła ŚMA

Przedsiębiorstwo działa od 2017 r., a w 2018 r. zostało wyróżnione znakiem Mazowieckiej Marki Ekonomii Społecznej. Oferuje usługi dziennej opieki nad dziećmi (klub malucha, opieka nad dziećmi na kilka godzin dziennie, żłobek -obecnie dla 10 dzieci, w fazie przygotowania dla 75 dzieci), prowadzi bezpłatne zajęcia dla dzieci oraz np. porady logopedyczne. Oferuje także usługi opiekuńcze dla osób zależnych (starszych, zagrożonych wykluczeniem społecznym) w miejscu zamieszkania. Prowadzi również poradnictwo i działania z zakresu aktywizacji społeczno-zawodowej.

Przedsiębiorstwo zatrudnia 10 osób, w tym 8 osób zatrudnionych jest na umowę o pracę, a 2 związane są umowami cywilno-prawnymi. 8 osób pracuje poniżej roku, natomiast 2 osoby ponad rok, ale nie dłużej niż 2 lata. Z przedsiębiorstwem współpracuje również dwóch wolontariuszy.

Przedsiębiorstwo współpracuje z Powiatowym Urzędem Pracy w Żyrardowie i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej w Żyrardowie. Przedsiębiorstwo współpracowało również ze Stowarzyszeniem BORIS OWES w zakresie utworzenia podmiotu ekonomii społecznej – pozyskało na ten cel dotację oraz korzystało w tym zakresie z doradztwa (dofinansowanie na utworzenie miejsc pracy, przygotowanie biznesplanu, analizy finansowej, przygotowania dokumentów do KRS). Głównym źródłem finansowania działalności jest dotacja na realizację działań oraz pozyskanie własnych zleceń. Innym źródłem finansowania jest m.in. projekt realizowany we współpracy z Miastem dot. świadczenia bezpłatnych usług opiekuńczych dla osób zależnych oraz wsparcia dla opiekunów faktycznych (czas trwania projektu: 07-01-2019- 31-12-2020). Przedsiębiorstwa stara się również o pozyskanie środków w ramach programu rządowego Maluch +. W 2017 r. przedsiębiorstwo organizowało Charytatywny Bał Sylwestrowy dla dzieci, integracyjny Bał Pluszowego Misia, integracyjny Bał Andrzejkowy dla dzieci, było również współorganizatorem Festiwalu Dobroczyńności.

<https://www.facebook.com/Fundacja-im-%C5%9Aw-Micha%C5%82a-Archanio%C5%82a-132219360696213/>

Fundacja Kreatywna

Fundacja działa od 2015 r. i zajmuje się kwestiami ochrony środowiska i biobudownictwa. Prowadzi działalność gospodarczą na terenie całego kraju. Organizuje zajęcia dla dzieci i dorosłych np. na temat starych rzemiosł, kurs tapicerski oraz zajęcia dla szkół np. z technik tkania i wyplatania.

Fundacja prowadzi działalność odpłatną.

<http://www.fundaciakreatywna.pl>

Poniżej przedstawione zostały przykłady różnych podmiotów ekonomii społecznej oraz rozwiązania wypracowane w miastach uczestniczących w projekcie Modelowa Rewitalizacja Miast. Zakres działalności przedsiębiorstw ekonomii społecznej jest bardzo szeroki. Zajmują się one świadczeniem usług: komunalnych (sprzątanie, usługi ogrodnicze, remontowe), prowadzą przedszkola i żłobki, usługi opiekuńcze i usługi produkcyjne, ale najczęściej występują usługi gastronomiczne (catering). Wspólnym mianownikiem tych inicjatyw jest to, że oprócz działalności, której celem jest przyniesienie przychodu, jest także pomoc osobom zatrudnionym w tych podmiotach. Najczęściej są to osoby z niepełnosprawnościami, osoby długotrwale bezrobotne, wychodzące z nałogów. Jak wskazują osoby prowadzące przedsiębiorstwa społeczne istotne jest też wsparcie osób wychodzących z nałogów, opuszczające zakłady karne lub osoby wychodzące z pieczy zastępczej.

Poniższe przykłady mogą stanowić dobry wzór dla osób chcących rozwijać działalność społeczną – mogą być inspiracją, ale też ciekawą bazą wiedzy na temat tego, jak zakładać nowe przedsiębiorstwo, jak zapewnić stabilność finansową i organizacyjną oraz w jaki sposób prowadzić działalność z sukcesem.

Fundacja na Rzecz Rozwoju oraz Edukacji Dzieci i Młodzieży Grodzisk Mazowiecki

Organizacja jest przedsiębiorstwem społecznym zatrudniającym przede wszystkim matki będące w trudnej sytuacji życiowej. Jednocześnie gwarantują wysokiej jakości usługi opiekuńcze dla dzieci w żłobku i przedszkolu. Przedsiębiorstwo świadczy usługi cateringowe. Fundacja zatrudnia psychologa, którego zadaniem jest wsparcie pracowników. Do przedszkola prowadzonego przez fundację uczęszczają również dzieci z Żyrardowa, co może świadczyć o tym, że jest to też miejsce pracy dla mieszkańców Żyrardowa.

Fundacja zatrudnia ok. 25 osób i działa od 2013 r. w Grodzisku Mazowieckim.

<http://fundacja-dzieci.org.pl/>

Polak&Polak non profit sp. z o.o.

Brwinów

Firma działa od 2018 r. i specjalizuje się w edukacji architektonicznej i ciesielstwie. Przedsiębiorstwo łączy działania *stricte* biznesowe z edukacją dzieci i młodzieży. Zatrudnia osoby, których sytuacja na rynku pracy była bardzo trudna. Firma kładzie duży nacisk na jakość zatrudnienia, wysoką jakość miejsc pracy przyjaznych dla osób, które mają trudności w znalezieniu zatrudnienia na wolnym rynku (np. osoby z niepełnosprawnościami).

Firma otrzymała wsparcie doradcze (m.in. w zakresie przygotowania biznesplanu i pozyskania dofinansowania) na otwarcie działalności udzielone przez TISE i OWES. Obecnie zatrudnia 4 osoby.

Centrum Integracji Społecznej Caritas Diecezji Siedleckiej

Siedlce

CIS oferuje wsparcie dla osób z niepełnosprawnościami oraz dla osób bezrobotnych, na rzecz których prowadzi kursy zawodowe i działania reintegracyjne.

CIS współpracuje z lokalnymi przedsiębiorcami, przygotowuje pracowników do pracy zgodnie z zapotrzebowaniem lokalnego rynku pracy. Dzięki współpracy możliwe jest przygotowanie pracowników na konkretne stanowisko pracy, co znacząco zwiększa szanse na znalezienie zatrudnienia, a pracodawcy zapewnia pozyskanie pracownika z kwalifikacjami dostosowanymi do jego potrzeb.

Spółdzielnia oferuje usługi opiekuńcze, porządkowe i remontowe, gastronomiczne i ogrodnicze. Prowadzi kursy spawacza, dzięki którym podopieczni znajdują pracę w ogólnopolskiej firmie budowlanej, która ma swoją siedzibę w Siedlcach. Spółdzielnia posiada też sklep z produktami wytworzonymi przez podopiecznych.

CIS działa w Siedlcach od 2006 r.

<http://cissiedlce.pl/>

Zakładu Aktywności Zawodowej

Piła

Celem ZAZ jest rehabilitacja społeczna i zawodowa osób z niepełnosprawnościami. Swoim podopiecznym oferuje szkolenia, doradztwo zawodowe i zajęcia rehabilitacyjne.

ZAZ jest dobrym przykładem współpracy z lokalnymi firmami, na których zamówienie świadczy usługi np. konfekcjonowania. Dzięki stałej współpracy ZAZ ma stabilny rynek na swoje usługi. Stało się to dzięki wysokiej jakości usług realizowanych przez osoby niepełnosprawne, dzięki czemu przedsiębiorstwo, które nawiązując współpracę z ZAZ-em traktowało ją jako element CSR. Po otrzymaniu wysokiej jakości usług współpraca została wydłużona i ma charakter zwykłej współpracy biznesowej.

ZAZ współpracuje również w ramach działań CSR prowadzonych przez jedną z największych firm piwowskich, która dostarcza ZAZ wykorzystane banery reklamowe. W zakładzie przerabiane są one na ekologiczne torby.

<http://zaz.pila.pl/>

Spółdzielnia Socjalna „Węgrowianka”

Węgrów

Spółdzielnia osób prawnych została założona przez miasto Węgrów i powiat węgrowski. Świadczy usługi remontowo-budowlane i porządkowe zarówno na potrzeby administracji lokalnej, jak i mieszkańców miasta.

Dzięki temu, że spółdzielnia została założona przez samorząd gminy i powiatu, to mogą one zlecać bezpośrednio wykonywanie usług (według tzw. procedury *in-house*).

Spółdzielnia zatrudnia 5 osób i są to głównie podopieczni Centrum Pomocy Społecznej.

W 2017 roku Spółdzielnia otrzymała znak Mazowieckiej Marki Ekonomii Społecznej 2017 przyznawany przez Mazowieckie Centrum Polityki Społecznej w Warszawie.

Dobre praktyki w miastach modelowych i pilotażowych

Bytom

1. Poradnik o rewitalizacji dla organizacji pozarządowych – broszura informacyjna na temat działań, jakie mogą być realizowane przez organizacje pozarządowe w procesie rewitalizacji, w tym informacja o źródłach finansowania inicjatyw pozarządowych. W poradniku opisano też zasady działania inicjatywy lokalnej i wolontariatu.

2. Planner NGO - elektroniczny kalendarz imprez i wydarzeń organizowanych przez organizacje pozarządowe. Planner jest prowadzony przez Biuro Organizacji Pozarządowych.
3. Poradniki „Jak zorganizować inicjatywę lokalną”, w których wyjaśniają w jaki sposób zorganizować imprezę sąsiedzką, plenerową lub zajęcia dla dzieci, jak zadbać o klatkę schodową, przestrzeń wspólną w kamienicy lub najbliższym otoczeniu itp.
4. Koncepcja wdrożenia mechanizmu regrantingowego dla organizacji pozarządowych w Bytomiu – zasady organizacji i finansowania projektów dla organizacji pozarządowych biorących udział w procesie rewitalizacji.
5. Konkurs na innowacje społeczne, w ramach którego miasto Bytom poszukiwało ciekawych i innowacyjnych rozwiązań w zakresie działań i projektów społecznych.

Materiały wypracowane w projekcie pilotażowym Bytomia można pobrać na stronie <http://www.bytomodnowa.pl>

Dobrym przykładem przedsiębiorstwa ekonomii społecznej jest **Zakład Aktywności Zawodowej** w Bytomiu, który prowadzi działalność gastronomiczną, pralnię oraz usługi hotelarskie.

<http://www.swietlik.bytom.pl/>

Starachowice

1. **Centrum Społecznie Odpowiedzialnego Biznesu w Starachowicach** – inicjatywa mająca na celu sieciowanie lokalnych przedsiębiorców i rozwijania współpracy w ramach działań CSR. Miasto stworzyło model tworzenia takiego centrum, który jest dostępny na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Starachowicach: https://starachowice.eu/images/kamil_stanos/raporty/model_tworzenia_csr_2018.pdf.
2. **Świetlica Środowiskowa „Sukces”** – w ramach działań rewitalizacyjnych miasto Starachowice wspólnie z Fundacją Możesz Więcej otworzyło świetlicę środowiskową dla dzieci i młodzieży. W placówce prowadzone są zajęcia z zakresu przedmiotów szkolnych, zajęcia sportowe oraz zajęcia kulturalno-rozrywkowe.
3. **Spółdzielnia Socjalna „Starachowiczanka”** – powołana przez Powiat Starachowicki i Miasto Starachowice. Spółdzielnia świadczy usługi komunalne, transportowe na zlecenie samorządu. <https://starachowice.eu/component/content/article/175-starachowiczanka/4454-spoldzielnia-socjalna-starachowiczanka?Itemid=311>

Włocławek

Kawiarnia Obywatelska „Śródmieście Cafe”. Z inicjatywy miasta otwarta w obszarze rewitalizacji kawiarnię obywatelską, która stanowi jedno z ważniejszych elementów aktywizacyjnych mieszkańców. Prowadzenie kawiarni zlecane jest organizacjom pozarządowym, które oprócz działalności gastronomicznej realizują program zajęć i spotkań dla mieszkańców w różnym wieku.

Stalowa Wola

„**Inicjatywa**” polega na tworzeniu w mieście tzw. miejsc aktywności lokalnej prowadzonych przez organizacje pozarządowe i mające na celu zwiększenie aktywności organizacji trzeciego sektora oraz samych mieszkańców miasta. W ramach projektu Modelowa Rewitalizacja Miast utworzono dwie inicjatywy, których zadaniem jest inicjowanie działań animacyjno-integracyjnych lokalnej społeczności.

<http://centrumrewitalizacji.pl/o-projekcie/inicjatywa/>

Leszno

Stacja Biznes to przestrzeń w obszarze rewitalizacji Leszna wykorzystywana do co-workingu, spotkań i warsztatów oraz jako infopunkt o rewitalizacji. Przedsięwzięcie służy w dużej mierze do wsparcia przedsiębiorców lub osób chcących rozpocząć działalność gospodarczą.

<http://stacjabiznes.leszno.pl>

Elk

Modelowa Szkoła Animatorów i Pedagogów Społecznych to inicjatywa Miasta Elk, której celem jest kształcenie specjalistów z zakresu aktywizowania społeczności lokalnych i streetworkingu. W ramach inicjatywy realizowane były też minigranty dla mieszkańców. W ramach projektu prowadzono też „Akademię rewitalizacji” dla dzieci i młodzieży z obszaru rewitalizacji.

<https://www.rewitalizacja.elk.pl/>

6. Spis rysunków i tabel

Spis rysunków

Rysunek 1. Schemat narzędzi badawczych.....	5
Rysunek 2. Schemat wsparcia ekonomii społecznej w Żyrardowie.....	32

Spis wykresów

Wykres 1. Działania oferowane przez kluby integracji zawodowej.	12
Wykres 2. Podział organizacji pozarządowych ze względu na zakres swojej działalności	14
Wykres 3. Wiek organizacji działających w Żyrardowie	15
Wykres 4. Formy zatrudnienia w organizacjach pozarządowych w Żyrardowie	15
Wykres 5. Obszary, w których działają analizowane organizacje	16
Wykres 6. Wartość dotacji na realizację zadań publicznych w poszczególnych kategoriach zadań w latach 2016-2018.....	27

Spis tabel

Tabela 1. Porównanie liczby podmiotów ekonomii społecznej w wybranych miastach woj. mazowieckiego.....	17
Tabela 2. Wpłaty środków z tytułu 1% należnego podatku z rozliczenia za 2017 r. na rzecz organizacji pożytku publicznego z Żyrardowa.....	26
Tabela 3. Budżet miasta Żyrardowa przeznaczony na poszczególne rodzaje zadań publicznych.....	28
Tabela 4. Wartość dotacji przyznanych przez Urząd Miasta w Żyrardowie dla poszczególnych organizacji (dane z lat 2016-2018)	28

7. Lista organizacji i instytucji biorących udział w badaniach

Lista organizacji i instytucji, z którymi prowadzone były wywiady

1.	Przedsiębiorstwo Społeczne Św. Michała Archanioła	Żyrardów
2.	Warsztat Terapii Zajęciowej przy MUSI NOVUM sp. z o.o.	Żyrardów
3.	Fundacja na Rzecz Rozwoju oraz Edukacji Dzieci i Młodzieży	Grodzisk Maz.
4.	Polak&Polak non profit sp. z o.o.	Brwinów
5.	Starostwo Powiatu Żyrardowskiego	Żyrardów
6.	Towarzystwo Przyjaciół Dzieci oddział w Żyrardowie	Żyrardów
7.	Fundacja Kreatywna	Żyrardów
8.	Stowarzyszenie „Projekt Miasto”	Żyrardów
9.	Stowarzyszenie BORIS	Warszawa
10.	Mazowieckie Centrum Pomocy Społecznej	Warszawa
11.	Żyrafa Żyrardów	Żyrardów
12.	Mariański Ruch Inicjatyw Ekonomiczno-Społecznych	Puszcza Mariańska
13.	Fundacja "Fundusz Młodych - Wehikuł"	Żyrardów
14.	Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie	Żyrardów

Lista organizacji i instytucji, których przedstawiciele wzięli udział w panelu ekspertów

1.	Stowarzyszenie BORIS	Warszawa
2.	Mazowieckie Centrum Pomocy Społecznej	Warszawa
3.	Ogólnopolska Federacja Organizacji Pozarządowych OFOP	Warszawa
4.	Urząd Miasta Żyrardowa	Żyrardów

Lista organizacji, które odpowiedziały na ankietę w ramach inwentaryzacji organizacji pozarządowych w Żyrardowie

1.	Fundacja Termopilska
2.	Samodzielne Koło Terenowe nr 148 Społecznego Towarzystwa Oświatowego w Żyrardowie
3.	Stowarzyszenie Kobiet z Problemem Onkologicznym Amazonki
4.	Stowarzyszenie "Projekt Miasto"
5.	Stowarzyszenie Seniorów "Żyrardowianka"
6.	Towarzystwo Przyjaciół Miasta Żyrardowa w Żyrardowie
7.	Towarzystwo Śpiewacze "Echo" w Żyrardowie
8.	Towarzystwo Śpiewacze "Lira"
9.	Uczniowski Klub Sportowy Trójka
10.	Miejskie Stowarzyszenie Profilaktyki Uzależnień "Dotyk Nadzie"
11.	Stowarzyszenie na rzecz Dzieci Autystycznych "Niezwykłe Dziecko w Zwyczajnym Świecie"
12.	Stowarzyszenie "Academia Gorila Żyrardów"
13.	Liga Obrony Kraju Ośrodek Doskonalenia Zawodowego Kierowców – KS Strzelec
14.	Oddział Rejonowy Polskiego Związku Emerytów, Rencistów i Inwalidów w Żyrardowie
15.	Polskie Stowarzyszenie Diabetyków Oddział Miejsko-Powiatowy w Żyrardowie
16.	Oddział Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego w Żyrardowie
17.	Liga Morska i Rzeczna Zarząd Oddziału Zachodniomazowieckiego
18.	Polskie Towarzystwo Schronisk Młodzieżowych Zarząd Oddziału
19.	Stowarzyszenie Pływaków i Ratowników Aqua Żyrardów

8. Załączniki

Scenariusz wywiadu (IDI) z przedstawicielami organizacji pozarządowych z Żyrardowa

Przed rozpoczęciem wywiadu respondent zostanie poinformowany o definicji ekonomii społecznej wykorzystywanej na potrzeby analizy. Wyjaśniona zostanie również definicja rewitalizacji. Przedstawiony zostanie też obszar rewitalizacji Żyrardowa.

1. Czy w Żyrardowie wykorzystywane są mechanizmy ekonomii społecznej (ES)? Jakiego rodzaju przedsiębiorstwa ES działają w mieście? Jakimi dziedzinami działalności zajmują się najczęściej? Czy są jakieś dziedziny/rodzaje działalności, których wg Pana/-i brakuje?
2. Jakie widzi Pan/-i zalety funkcjonowania przedsiębiorstw ES? Czy jakiś rodzaj przedsiębiorstw ES sprawdza się szczególnie? Czy są jakieś rodzaje, które są trudniejsze w realizacji lub przynoszą mniejsze efekty niż oczekiwania wobec nich?
3. W jakich obszarach tematycznych w pierwszej kolejności należałoby zachęcać do otwierania przedsiębiorstw ES? Czy może Pan/-i wskazać jakieś obszary działalności [np. działania na rzecz osób z niepełnosprawnościami, na rzecz bezrobotnych lub osób starszych], które powinny być szczególnie wspierane w Żyrardowie? Jakiego rodzaju usługi i przedsiębiorstwa ES powinny być otwierane w mieście?
4. Czy są jakieś negatywne skutki funkcjonowania ES w Żyrardowie?
5. Jaki może być wpływ podmiotów (przedsiębiorstw) ES na poprawę sytuacji społecznej i ekonomicznej mieszkańców miasta?
6. Jakie problemy społeczne mogą być rozwiązane w pierwszej kolejności dzięki działaniom podmiotów ES?
7. Do jakich grup społecznych powinna być kierowana działalność ES? W jakich obszarach narzędzia ekonomii społecznej mogą być najbardziej efektywne?
8. Jak ocenia Pan/-i tę formę działalności w Żyrardowie? Czy jest ona wykorzystywana w wystarczający sposób? Czy należałoby rozwijać tę formę działalności?
9. Czy widzi Pan/-i jakieś bariery, trudności, które uniemożliwiają rozwój ES w Żyrardowie w pożądanym sposób? [Dopytać o bariery formalne, organizacyjne, personalne, finansowe]
10. Czy może Pan/-i wskazać szczególnie jakieś uwarunkowania prawne, które stanowią barierę w rozwoju ES?
11. Co należałoby zrobić, żeby te bariery zlikwidować? Kto to powinien zrobić? [Dopytać: czy powinni to zrobić urzędnicy? Organizacje pozarządowe? Przedsiębiorcy?]

12. Czy Państwa podmiot działający w Żyrardowie ma wystarczający potencjał do działania w obszarze ES? Czy są jakieś sposoby, żeby ten potencjał zwiększyć? W jaki sposób można zwiększyć potencjał Państwa organizacji? *[Czy władze miasta mogą coś w tym zakresie zrobić?]*
13. Czy powinny być prowadzone jakieś działania edukacyjne lub promocyjne w celu promocji ES w mieście? Jakie powinny być te działania? Czy powinny to być też działania skierowane do dzieci i młodzieży? Jak te działania?
14. Czy należałoby zachęcać podmioty ES z innych miast, żeby uruchamiały działalność w Żyrardowie, czy miasto powinno polegać na własnym potencjale?
15. Czy zna Pan/-i jakieś przykłady działalności w zakresie ES spoza miasta?
16. Czy może Pan/-i wskazać jakieś zalety lub warunki występujące w Żyrardowie, które mogą być zachętą do rozszerzenia działalności ekonomii społecznej w mieście?
17. Co należałoby zrobić, żeby organizacje pozarządowe stały się silnym partnerem Miasta w procesie rewitalizacji?
18. Czy zna Pan/-i jakieś mechanizmy finansowania ze środków miasta działalności organizacji pozarządowych, w tym szczególnie w zakresie ekonomii społecznej?
19. Czy podmioty ES współpracują ze sobą? Jeżeli tak to w jakim zakresie? Jeżeli nie to, dlaczego? Czy Państwa organizacja funkcjonuje w jakiejś większej strukturze, czy zawiera partnerstwa i porozumienia z innymi organizacjami w celu realizacji zadań statutowych?
20. Jakie są źródła finansowania Państwa organizacji? Czy pochodzą ze źródeł publicznych, prywatnych? Czy samorząd lokalny Państwa wspiera? Czy korzystają Państwo ze środków unijnych? Jakich, w jakim zakresie?

Scenariusz wywiadu (IDI) z przedstawicielami organizacji pozarządowych z Żyrardowa

Przed rozpoczęciem wywiadu respondent zostanie poinformowany o definicji ekonomii społecznej wykorzystywanej na potrzeby analizy. Wyjaśniona zostanie również definicja rewitalizacji.

1. Kiedy powstała Państwa organizacja? Kto był inicjatorem prowadzenia działań z zakresu ekonomii społecznej? Dlaczego wybrali Państwo taką formę działalności?
2. Jakie są Państwa największe osiągnięcia jako podmiotu ekonomii społecznej? Czy byli Państwo nagradzani za swoją działalność?
3. Czy może Pan/-i scharakteryzować Państwa organizację: czym się zajmuje, ile osób zatrudnia, w jakiej formie działa?
4. Jakie są źródła finansowania Państwa organizacji? Czy pochodzą ze źródeł publicznych, prywatnych? Czy samorząd lokalny Państwa wspiera? Czy korzystają Państwo ze środków unijnych? Jakich, w jakim zakresie?

5. Jakie widzi Pan/-i zalety funkcjonowania przedsiębiorstw ES? Czy jakiś rodzaj przedsiębiorstw ES sprawdza się szczególnie? Czy są jakieś rodzaje, które są trudniejsze w realizacji lub przynoszą mniejsze efekty niż oczekiwania wobec nich?
6. W jakich obszarach tematycznych w pierwszej kolejności należałoby zachęcać do otwierania przedsiębiorstw ES? Czy może Pan/-i wskazać jakieś obszary działalności [np. *działania na rzecz osób z niepełnosprawnościami, na rzecz bezrobotnych lub osób starszych*], które powinny być szczególnie wspierane w Żyrardowie? Jakiego rodzaju usługi i przedsiębiorstwa ES powinny być otwierane w mieście?
7. Co było największym wyzwaniem w czasie tworzenia przedsiębiorstwa ES? Co jest największym wyzwaniem w codziennych działaniach? Jakie może Pan/-i wskazać najważniejsze trudności lub sprawy, na które należy zwracać uwagę przy tworzeniu i prowadzeniu przedsiębiorstwa ES?
8. Jaki może być wpływ podmiotów (przedsiębiorstw) ES na poprawę sytuacji społecznej i ekonomicznej mieszkańców miasta?
9. Jakie problemy społeczne mogą być rozwiązane w pierwszej kolejności dzięki działaniom podmiotów ES?
10. Do jakich grup społecznych powinna być kierowana działalność ES? W jakich obszarach narzędzia ekonomii społecznej mogą być najbardziej efektywne?
11. Czy widzi Pan/-i jakieś bariery, trudności, które uniemożliwiają rozwój ES w pożądanym sposobie? [*Dopytać o bariery formalne, organizacyjne, personalne, finansowe*]
12. Czy może Pan/-i wskazać szczególnie jakieś uwarunkowania prawne, które stanowią barierę w rozwoju ES?
13. Co należałoby zrobić, żeby te bariery zlikwidować? Kto to powinien zrobić? [*Dopytać: czy powinni to zrobić urzędnicy? Organizacje pozarządowe? Przedsiębiorcy?*]
14. Czy narzędzia ES można wykorzystywać w realizacji działań rewitalizacyjnych? Czy zna Pan/-i przykłady takich działań?
15. Jaki jest najważniejszy cel współpracy z władzami lokalnymi w zakresie prowadzenia działalności ES? W jaki sposób ta współpraca wygląda, na czym polega? Czy są jakieś elementy tej współpracy, na które należy zwrócić szczególną uwagę?
16. Czy są jakieś działania władz miejskich, które mogą wzmocnić podmioty ES lub które zachęcą do tworzenia nowych podmiotów ES? W jakich obszarach tematycznych takie wsparcie jest najważniejsze?

17. Czy powinny być prowadzone jakieś działania edukacyjne lub promocyjne w celu promocji ES? Jakie powinny być te działania? Czy powinny to być też działania skierowane do dzieci i młodzieży? Jakie to działania?
18. Co należałoby zrobić, żeby organizacje pozarządowe stały się silnym partnerem władz lokalnych w procesie rewitalizacji?
19. Czy widzi Pan/-i jakieś mechanizmy, które mogą zachęcić podmioty ES do prowadzenia działalności w takim mieście, jak Żyrardów?
20. Czy / w jaki sposób Pana/Pani podmiot oddziałuje na Żyrardów?
21. Czy Pana/Pani podmiot chciałby/może się rozwijać na terenie Żyrardowa?

Scenariusz wywiadu (IDI) z ekspertami spoza Żyrardowa

Przed rozpoczęciem wywiadu respondent zostanie poinformowany o definicji ekonomii społecznej wykorzystywanej na potrzeby analizy. Wyjaśniona zostanie również definicja rewitalizacji. Przedstawiony zostanie też cel badania oraz krótka informacja na temat procesu rewitalizacji w Żyrardowie.

1. Czy ten obszar działalności społecznej jest w Polsce wystarczająco rozwinięty? Czy potencjał ES w Polsce jest wykorzystany? Jeśli nie, to jakie są obszary, w których ES powinna być wzmocniona?
2. Czy może Pan/-i wskazać jakieś bariery organizacyjne, finansowe związane z podejściem do ES (np. negatywne stereotypy)? Czy te bariery występują na poziomie całego kraju (wynikają np. z polityki rządu?), czy mają charakter lokalny?
3. Czy może Pan/-i wskazać szczególnie jakieś uwarunkowania prawne, które stanowią barierę w rozwoju ekonomii społecznej?
4. Co należałoby zrobić, żeby te bariery zlikwidować? Kto to powinien zrobić?
5. W jakich obszarach w pierwszej kolejności należałoby zachęcać do otwierania przedsiębiorstw ekonomii społecznej?
6. Jakie są Pana/-i zdaniem kluczowe potrzeby lokalnych podmiotów ES?
7. Jakie jest wg Pan/-i potencjał organizacji pozarządowych i podmiotów ES w Żyrardowie w zakresie zaangażowania w proces rewitalizacji miasta? W jakich obszarach organizacje pozarządowe mogą być partnerem dla miasta w procesie rewitalizacji?
8. Jak Pan/-i ocenia świadomość/wiedzę na temat ES w Polsce? Czy są jakieś podmioty, instytucje, kategorie mieszkańców, które powinny być edukowane na ten temat w szczególny sposób?
9. Czy w jakiś szczególny sposób należy wspierać przedsiębiorstwa ES w obszarach rewitalizacji?
10. Czy w jakichś miastach (typach miast) należałoby wzmocnić szczególnie rozwój ES?

11. Czy widzi Pan/-i jakieś mechanizmy, które mogą zachęcić podmioty ES do prowadzenia działalności w takim mieście, jak Żyrardów?
12. Czy zna Pan/-i jakieś mechanizmy finansowania (na poziomie lokalnym, regionalnym i krajowym) wspierające podmioty ES? Czy zna Pan/-i jakieś dobre przykłady wspierania ES przez władze lokalne?
13. Jakie rodzaje działalności podmiotów ES wydają się Panu/-i najbardziej skuteczne w rozwiązywaniu problemów społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem problemów występujących na obszarach rewitalizacji?
14. Jakie działania mogą wspomóc rozwój ES w obszarze rewitalizacji? Co należałoby zrobić, żeby stworzyć dobre warunki rozwoju podmiotów WS w obszarze rewitalizacji?

Formularz informacyjny dot. podmiotów ekonomii społecznej

Szanowni Państwo,

na zlecenie Urzędu Miasta Żyrardowa realizujemy projekt dotyczący opracowania szczegółowej diagnozy społeczno-gospodarczej na potrzeby Gminnego Programu Rewitalizacji. Jest to dokument, w którym wyznaczone będą działania, projekty obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną, mające pomóc wyprowadzić obszar rewitalizacji z trudności, deficytów jakie posiada. Jednym z działań w projekcie jest także scharakteryzowanie sektora pozarządowego funkcjonującego na terenie Żyrardowa, tak aby móc zaplanować działania ułatwiające działanie organizacji pozarządowych. W związku z tym, zwracamy się z prośbą o wypełnienie poniższego formularza informacyjnego dotyczącego Państwa podmiotu. Państwa wsparcie w tym zakresie jest niezbędne do powodzenia całego procesu rewitalizacji.

1. Dane identyfikacyjne

Imię i nazwisko osoby udzielającej odpowiedzi	
Nazwa podmiotu ekonomii społecznej	
Siedziba organizacji	
Dni i godziny urzędowania	
Liczba osób zatrudnionych	
Liczba wolontariuszy	
Obszar funkcjonowania podmiotu (<i>należy określić zasięg funkcjonowania np. miasto Żyrardów, powiat żyrdowski, woj. mazowieckie itp.</i>)	
Data założenia podmiotu	

2. Opis działalności (*proszę scharakteryzować, jakimi obszarami tematycznymi zajmuje się podmiot, jakie są główne grupy docelowe działań podmiotu, jaki rodzaj działań jest realizowany przez podmiot np. udzielanie wsparcia materialnego, organizacja warsztatów i zajęć itp.*)

3. Liczba osób zatrudnionych/zatrudnianych

Liczba osób zatrudnionych	Rodzaj zatrudnienia (umowa o pracę, inny rodzaj umowy cywilno-prawnej np. zlecenie, dzieło)	Czas zatrudnienia
1		<input type="checkbox"/> Poniżej roku <input type="checkbox"/> Do 2 lata <input type="checkbox"/> Do 3 lat <input checked="" type="checkbox"/> Do 4 lat <input type="checkbox"/> Do 5 lat <input checked="" type="checkbox"/> Powyżej 5 lat
2		<input type="checkbox"/> Poniżej roku <input type="checkbox"/> Do 2 lata <input type="checkbox"/> Do 3 lat <input checked="" type="checkbox"/> Do 4 lat <input checked="" type="checkbox"/> Do 5 lat <input type="checkbox"/> Powyżej 5 lat
3		<input type="checkbox"/> Poniżej roku <input type="checkbox"/> Do 2 lata <input type="checkbox"/> Do 3 lat <input type="checkbox"/> Do 4 lat <input type="checkbox"/> Do 5 lat <input type="checkbox"/> Powyżej 5 lat
4		<input type="checkbox"/> Poniżej roku <input type="checkbox"/> Do 2 lata <input type="checkbox"/> Do 3 lat <input type="checkbox"/> Do 4 lat <input type="checkbox"/> Do 5 lat <input type="checkbox"/> Powyżej 5 lat
(...)	(...)	(...)

4. Liczba wolontariuszy współpracujących z podmiotem:.....

5. Współpraca pomiędzy podmiotami

W poniższej tabeli prosimy o wskazanie podmiotów, z którymi Państwa podmiot współpracował w latach 2014-2017 oraz krótkie scharakteryzowanie tej współpracy zgodnie z opisem:

- *Podmiot, z którym prowadzona jest współpraca - należy wskazać m.in. inne organizacje pozarządowe/instytucje kultury/jednostki samorządu terytorialnego/instytucje rządowe/podmioty prywatne, z którymi podmiot współpracuje*
- *Forma współpracy – np. wspólna realizacja projektu na podstawie zawartej umowy, dotacja JST na realizację zadania zleconego, realizacja zadania na podstawie udzielonego zamówienia, współpraca niefinansowa np. doradztwo, wymiana informacji*

- *Cel współpracy – proszę wskazać dlaczego została podjęta współpraca, jakie były rezultaty podjętych działań*
- *Zasady współpracy – proszę określić ogólnie jaka była rola Państwa i podmiotu, w ramach podjętej współpracy*

Lp.	Podmiot, z którym prowadzona jest współpraca	Forma współpracy	Cel współpracy	Zasady współpracy

6. Sposób finansowania działalności

Rok	Wysokość dochodu	Źródło finansowania*
2014		
2015		
2016		
2017		

**Jako źródło dochodu proszę wskazać np. składki członkowskie, dotacje udzielone przez jednostki samorządu terytorialnego, dotacje ze środków unijnych, dotacje ze źródeł prywatnych, dochody z pozyskanych zleceń/zamówień*

7. Wsparcie dla podmiotów ekonomii społecznej

W poniższej tabeli proszę wskazać czy Państwa podmiot korzystał ze wsparcia ze strony innych podmiotów określając:

- *Nazwę i rodzaj podmiotu, który udzielił wsparcia (np. instytucja kultury, organizacja pozarządowa, podmiot prywatnym, jednostki samorządu terytorialnego, jednostki organizacyjne Miasta itp.)*
- *Rodzaj wsparcia – np. wsparcie finansowe, wsparcie rzeczowe (proszę określić jakie np. udostępnienie lokalu, przekazanie materiałów do prowadzenia zajęć itp.), wsparcie organizacyjne, wsparcie doradcze (np. pomoc w rejestracji podmiotu, pomoc w napisaniu wniosku itp.)*
- *Poziom wykorzystania – proszę określić stopień wykorzystania wsparcia i wpływ na działalność Państwa podmiotu*

Rok	Podmiot, który udzielił wsparcia	Rodzaj wsparcia	Poziom wykorzystania
2014			
2015			
2016			
2017			

8. Funkcjonowanie podmiotu ekonomii społecznej

Czy były przerwy w funkcjonowaniu podmiotu?	
W jakich latach przerwano funkcjonowanie podmiotu?	
Jakie były przyczyny przerwania funkcjonowania podmiotu	

9. Organizowanie wydarzeń/spotkań

Jakie wydarzenia zorganizował podmiot w roku 2014?	
Jakie wydarzenia zorganizował podmiot w roku 2015?	
Jakie wydarzenia zorganizował podmiot w roku 2016?	
Jakie wydarzenia zorganizował podmiot w roku 2017?	

Załącznik nr 4

do Gminnego Programu Rewitalizacji
Miasta Żyrardowa do roku 2030

Pogłębiona diagnoza sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa



ŻYRARDÓW

Warszawa, styczeń 2019 r.

1 |
Strona

Zamawiający

Miasto Żyrardów

Plac Jana Pawła II nr 1

96-300 Żyrardów



Wykonawca

Utila sp. z o.o.

ul. Targowa 42/20

03-733 Warszawa

EU-CONSULT sp. z o.o.

ul. Toruńska 18C, lokal D

80-747 Gdańsk



Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miasta i Osiedli „Teren” sp. z o.o.

Ul. Żwirki i Wigury 1C lok. 3

90-448 Łódź

OUTIN Architektura Jarosław Gromadka

Ul. Zakroczymska 360/27

05-100 Nowy Dwór Mazowiecki



Spis treści

Streszczenie	4
1. Wstęp	7
2. Metodologia opracowania	9
3. Ogólna charakterystyka obszaru rewitalizacji pod względem przestrzenno-funkcjonalnym	11
3.1. Struktura funkcjonalna obszaru	11
3.2. Istniejąca zabudowa	16
3.2.1. Typ zabudowy	16
3.2.2. Wysokość zabudowy (pod względem liczby kondygnacji)	19
3.3. Skala zasobu komunalnego na obszarze	21
4. Przestrzenie miejskie na obszarze rewitalizacji	24
4.1. Rodzaje przestrzeni	24
4.2. Struktura przestrzeni publicznych	30
5. Transport i komunikacja	38
5.1. Nawierzchnie ulic	38
5.2. Nawierzchnie chodników	43
5.3. Klasy ciągów komunikacyjnych	51
5.4. Funkcje ulic	53
5.5. Bezpieczeństwo w ruchu drogowym	57
5.6. Komunikacja zbiorowa	59
5.7. Dostępność miejsc parkingowych	64
6. Oświetlenie przestrzeni publicznych	70
7. Zieleń i układ wodny	76
8. Przestrzenie międzyblokowe i podwórka	89
9. Kompozycja przestrzenna	104
10. Obiekty i obszary dysharmonijne	112
11. Stopień degradacji przestrzeni – podsumowanie	115
12. Podsumowanie i rekomendacje	122
13. Spis map, zdjęć, wykresów, schematów	125
14. Bibliografia	129
Załącznik 1. Kwestionariusz badania PAPI z mieszkańcami	130
Załącznik 2. Karta Ewidencyjna Obiektu Budowlanego	137
Załącznik 3. Karta inwentaryzacyjna obiektu budowlanego	138
Załącznik 4. Karta inwentaryzacyjna obiektu budowlanego o większym stopniu uszczegółowienia	139

Streszczenie

Punktem wyjścia do opracowania pogłębionej diagnozy w sferze przestrzenno-funkcjonalnej była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. II – analiza w sferze przestrzenno-funkcjonalnej, środowiskowej, technicznej i zabytkoznawczej*. Jednym z elementów, który istotnie wpływał na wyznaczenie obszaru rewitalizacji był zasięg przestrzenny pomnika historii XIX-wiecznej Osady Fabrycznej oraz fakt występowania na tym obszarze wielu cennych obiektów zabytkowych oraz układów urbanistycznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków. Układ urbanistyczny obszaru rewitalizacji ukształtowany został w drugiej połowie XIX w. poprzez plany i działania ówczesnych właścicieli zakładów włókienniczych K. Hiellego i K. Dittricha. W przestrzeni obszaru obecne są dawne osie kompozycyjne i osie urbanistyczne wyznaczające podział strukturalno-funkcjonalny obszaru. Zgodnie z przyjętą koncepcją główna droga (ul. 1 Maja) rozdzielała strefę przemysłową od mieszkaniowej, która została uzupełniona o usługi dla mieszkańców, a także wypełniona została zielenią odgrywającą istotne założenia tworzonego miasta. Pierwotnie przypisane funkcje do obiektów i przestrzeni są w dużej mierze kontynuowane na obszarze rewitalizacji, co potwierdza przeprowadzona analiza typu zabudowy. Największe przekształcenia dotyczą budynków na obszarze poprzemysłowym, gdzie obecnie wprowadzone są funkcje mieszkaniowe i usługowe. Poza typem zabudowy przeanalizowana została również wysokość budynków. Pod tym względem na obszarze zlokalizowane są obiekty zaburzające percepcję historycznego układu osady.

W dalszej części opracowania omówione zostały rodzaje i struktura przestrzeni publicznych. Analiza wskazała na konieczność przeprowadzenia działań rewaloryzacyjnych odcinków brzegów rzeki Pisi Gągolino, dzięki którym możliwe będzie udostępnienie tych terenów mieszkańcom. Uporządkowania i przekształceń wymagają również tereny wokół Stawu Górnego oraz przestrzenie ogólnodostępne na terenie Bielnika. Elementem podkreślającym strukturę przestrzeni publicznych w części mieszkaniowej osady mogłoby być wprowadzenie i uzupełnienie alei i szpalerów drzew. Zidentyfikowanym, ale niewykorzystywanym potencjałem jest również dawna bocznica łącząca dworzec kolejowy z terenem Centrali i Bielnika.

Analiza w zakresie transportu i komunikacji wskazała na główne problemy, do których można zaliczyć zły bądź średni stan nawierzchni dróg i chodników w prawie połowie przypadków. Część ulic wymaga zmiany organizacji ruchu bądź zastosowania elementów poprawiających bezpieczeństwo w ruchu drogowym. Analiza wykazała, że dostępność do przystanków komunikacji publicznej jest dobra. Najistotniejszym problemem w tym zakresie jest niewystarczająca dostępność do miejsc parkingowych, dotyczy to zarówno części mieszkalnej obszaru jak i terenów, gdzie zlokalizowane są usługi. Ograniczona liczba miejsc powoduje niekontrolowane powstawanie „dzikich parkingów” i pozostawianie samochodów w niedozwolonych miejscach, co często wpływa na degradację przestrzeni.

W ramach prowadzonej diagnozy zinwentaryzowane zostało oświetlenie występujące na obszarze rewitalizacji. Problemem w tym zakresie jest niewystarczająca liczba punktów oświetleniowych m.in. w przestrzeniach podwórkowych i międzyblokowych, ale także dotyczy to skrzyżowań i przejść dla pieszych. Ponadto w części obszaru oświetlenie jest przestarzałe i nieenergooszczędne. Należy również zwrócić uwagę na duże zróżnicowanie latarni zlokalizowanych na tym terenie.

Wiele uwagi w diagnozie poświęcone zostało zieleni na obszarze. System zieleni był ważnym elementem już na początku kształtowania się osady fabrycznej. Obecnie niektóre jego elementy są zdegradowane i wymagają podjęcia natychmiastowych działań, gdyż jedynie 15% wszystkich terenów zielonych charakteryzuje się dobrym bądź bardzo dobrym stanem zachowania i utrzymania. Do tej grupy można zaliczyć Park Miejski im. K. Dittricha. Poprawy jakości stanu wód wymaga Pisia Gągolina, rewaloryzacja konieczna jest także w przypadku Górnego Stawu, co pozwoliłoby na udostępnienie terenu wokół nich mieszkańcom w celach rekreacyjnych. Poprawy wymaga także jakość zieleni na terenach publicznych i terenach związanych z obiektami użyteczności publicznej. Ważne jest także wprowadzanie dodatkowych nasadzeń drzew, co pozwoli na wydobycie pierwotnego założenia układu zieleni osady.

Ważnym elementem systemu zieleni od zawsze były również podwórka wewnątrz kwartałów zabudowy. Mieszkańcy nisko oceniają stopień ich zagospodarowania. Dotyczy to zarówno zieleni, jak również stanu nawierzchni dróg i chodników, oświetlenia czy też wyposażenia w małą architekturę oraz urządzenia do rekreacji i zabawy. Na estetykę przestrzeni wpływają także niszczące drewniane komórki gospodarcze oraz blaszane garaże. Mieszkańcy wskazują również na niewystarczający poziom bezpieczeństwa wynikający ze zbyt małej liczby kamer monitoringu zainstalowanych na podwórkach.

Na estetykę przestrzeni wpływ mają również obiekty dysharmonizujące zlokalizowane na obszarze, które powstały bez uwzględnienia wartości historycznej i kulturowej, jaką niesie za sobą zachowanie czytelności układu oraz jego walorów krajobrazowych np. budynek o funkcji handlowej na terenie Centrali (sklep „Lidl”), dawna stołówka zakładowa przy Resursie oraz budynek MOPS-u w dawnej dzielnicy rezydencjonalnej. Na obszarze identyfikuje się również dominanty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz takie jak budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej przy ul. Mielczarskiego i ul. Dekerta. Poza tymi obiektami, na odbiór przestrzeni wpływają również dysharmonijne elewacje budynków (zbyt jaskrawe, zachwiane proporcje między powierzchnią ściany a oknami, zbyt duże i nieestetyczne szyldy oraz logotypy).

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wskazanie następujących rekomendacji dotyczących kształtowania przestrzeni obszaru rewitalizacji:

- 1) Należy uwidocznic wskazane główne osie i elementy liniowe tworzące podstawowy szkielet obszaru m.in. poprzez: odwrócenie się w stronę rzeki i wykorzystanie jej potencjału do wprowadzania nowych funkcji na obszarze.
- 2) Należy chronić zachowane osie kompozycyjne i widokowe na „pozytywne” dominanty wysokościowe.
- 3) Konieczne jest usunięcie obiektów dysharmonizujących, substandardowych zabudowań powstałych na przestrzeni lat.
- 4) Należy zmodernizować i przekształcić przestrzenie ogólnodostępne, w tym odtworzyć układ placów i uliczek przemysłowych na terenie Bielnika.
- 5) Rekomenduje się uczynienie struktury urbanistycznej, a tym samym kompozycji przestrzennej poprzez wytworzenie pierzei zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych oraz uzupełnienia tkanki miejskiej, m.in. w południowej części obszaru z zachowaniem osi widokowych i kompozycyjnych.
- 6) Należy poprawić jakość infrastruktury drogowej i chodników w tych obszarach, gdzie ich stan określony został jako zły.

- 7) Konieczne jest rozwiązanie problemu związanego z niewystarczającą liczbą miejsc parkingowych. Rozwiązaniem w tym zakresie może być budowa nowego parkingu nadziemnego/ podziemnego skomunikowanego z centrum miasta oraz wprowadzenie strefy czasowego parkowania w najczęściej uczęszczanych miejscach.
- 8) Na poprawę bezpieczeństwa, a także na zwiększenie estetyki przestrzeni wpływać będzie również wymiana i uzupełnienie punktów oświetleniowych, w miejscach gdzie ich brakuje bądź są przestarzałe.
- 9) Należy wydobyć w strukturze miasta układ wodny – udostępnić rzekę mieszkańcom, tak aby wraz z przyległymi do niego terenami stały się atrakcyjnymi elementami miasta.
- 10) Konieczne jest wprowadzenie dodatkowych nasadzeń drzew przy ulicach, tam gdzie jest to historycznie uzasadnione, aby wydobyć pierwotne założenie układu zieleni osady opartego na alejach i szpalerach drzew.
- 11) Należy poprawić jakość zieleni w kwartałach osiedla robotniczego i podwórkach kamienic oraz na terenach publicznych i terenach związanych z obiektami użyteczności publicznej.
- 12) Należy poprawić zagospodarowanie podwórek w zakresie chodników, wyznaczenia miejsc parkingowych, wyposażenia w małą architekturę i zieleni, stworzenia miejsc spotkań oraz placów zabaw, a także wymiany bądź zamontowania nowych punktów oświetleniowych i kamer monitoringu. Ponadto należy przeprowadzić inwentaryzację i waloryzację istniejących zabytkowych komórek gospodarczych w celu oceny ich stanu technicznego oraz walorów historycznych.
- 13) Rekomenduje się stworzenie długoterminowej polityki, która będzie wyznaczała cele rozwoju całego obszaru w oparciu o potencjał dziedzictwa, uwzględniając jednocześnie jego ochronę jak również potrzeby rozwoju gospodarczego.

1. Wstęp

Pogłębiona diagnoza sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa została wykonana na potrzeby opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Żyrardowa. Dokument ten powstał w ramach projektu *Rewitalizacja Miasta Żyrardowa motorem przemian społeczno-gospodarczych* współfinansowanego ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020. Projekt realizowany jest w ramach konkursu Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju – *Modelowa rewitalizacja miast*, którego efektem ma być wypracowanie modeli prowadzenia rewitalizacji na obszarach miejskich.

Obszar rewitalizacji na terenie miasta Żyrardowa, zgodnie z wymogami Ustawy, został wyznaczony na podstawie diagnozy problemów społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, technicznych i środowiskowych występujących na terenie całego miasta (art. 9 ust. 1). Diagnoza ta stanowi załącznik nr 2 i 3 do Uchwały Nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia na terenie Miasta Żyrardowa obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Dokument ten został opracowany w odniesieniu do całości miasta, miał na celu zidentyfikowanie negatywnych zjawisk na obszarze Żyrardowa.

Tworząc Gminny Program Rewitalizacji konieczne jest jednak wykonanie pogłębionych badań i sporządzenie szczegółowej diagnozy w odniesieniu do obszaru rewitalizacji. Wskazuje na to wyraźnie art. 15. ust.1 pkt.1 Ustawy, zgodnie z którym Gminny Program Rewitalizacji powinien „zawierać szczegółową diagnozę obszaru rewitalizacji obejmującą analizę negatywnych zjawisk i lokalnych potencjałów występujących na terenie tego obszaru”.

Celem opracowania jest dokonanie „fotografii” stanu obecnego obszaru rewitalizacji w sferze przestrzenno-funkcjonalnej wraz z określeniem głównych problemów i potencjałów w tym zakresie. Przeprowadzona diagnoza ma również pomóc wskazaniu kierunków działań rewitalizacyjnych pozwalających na ochronę i zachowanie wartościowych elementów układu przestrzennego, a także pozwalających na rozwój tego obszaru.

Pogłębiona charakterystyka obszaru rewitalizacji w sferze przestrzenno-funkcjonalnej obejmuje szereg zagadnień związanych m.in. z dostępnością miejsc parkingowych, jakością dróg i chodników, istniejącą zabudową oraz zielenią. Poruszono kwestie związane z podziałami na przestrzeń publiczną, półpubliczną i prywatną, określono również kompozycję przestrzenną.

Analizując obszar pod względem przestrzenno-funkcjonalnym nie należy zapominać o jego wyjątkowości pod względem istniejącego układu urbanistycznego będącego wynikiem historii powstania Żyrardowa, ściśle związanej z utworzeniem i rozwojem zakładów Iniarskich. Znacząca część obszaru rewitalizacji została ukształtowana w drugiej połowie XIX w. To w tym okresie, zgodnie z planami ówczesnych właścicieli zakładów włókienniczych K. Hiellego i K. Dittricha wytyczono główne osie układu przestrzennego jednocześnie dokonując jednoznacznego oddzielenia funkcji przemysłowej od mieszkaniowej. Wzdłuż ówczesnej bocznic kolejowej powstawały zabudowania przemysłowe oddzielone główną drogą – obecnie ulicą 1 Maja – od zabudowy mieszkaniowej. Była to osada robotnicza wybudowana dla pracowników zakładów Iniarskich stanowiąca przykład budownictwa patronackiego. Zrealizowano także liczne

obiekty użyteczności publicznej m.in. ochronkę, szkoły, szpital, łaźnię, resursę i dom ludowy. Ukształtowany system zieleni stanowił istotne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Upadek zakładów Iniarskich na początku lat 90-tych XX w., przyczynił się do regresu gospodarczego Żyrardowa, a także zaniedbania części terenów po zakładach. Mimo to, układ urbanistyczny wraz z zabytkową zabudową został zachowany do dnia dzisiejszego prawie w 100%. Stanowi to więc jeden z elementów niezbędnych do uwzględnienia w procesie rewitalizacji, ale także jest to czynnik rozwoju całego miasta.

W przypadku pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji w sferze przestrzenno-funkcjonalnej kluczowe znaczenie miały przeprowadzone badania ilościowe i jakościowe oraz wykonane prace inwentaryzacyjne. Prezentowany w niniejszym dokumencie materiał został zebrany także podczas badań w terenie, spacerów badawczych, wywiadów indywidualnych, przeglądu literatury oraz analizy źródeł kartograficznych.

Pogłębiona diagnoza sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa ma umożliwić stworzenie odpowiadającego potrzebom, Gminnego Programu Rewitalizacji, w tym zaplanowanie właściwych przedsięwzięć i projektów rewitalizacyjnych.

2. Metodologia opracowania

Podstawowym działaniem w zakresie pogłębionej diagnozy dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa pozwalającym na opracowanie analizy było przeprowadzenie inwentaryzacji istniejącej zabudowy i przestrzeni.

Następnie do oceny poszczególnych inwentaryzowanych elementów przyjęto definicje opracowane na podstawie literatury przedmiotu. Procedura przyjęta do zbadania sfery przestrzenno-funkcjonalnej była następująca:

1) Określenie i wskazanie przestrzeni publicznej, prywatnej i półpublicznej

- Określenie definicji przestrzeni publicznej, prywatnej, półpublicznej/półprywatnej na podstawie źródeł literaturowych, w tym: teorii urbanistyki, definicji zawartych przepisach prawnych
- Analiza własności obszarów dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji
- Wstępne wskazanie rodzajów przestrzeni na podstawie przyjętych definicji
- Przeprowadzenie rozeznania i skonfrontowanie wstępnych wskazań w terenie
- Wskazanie rodzajów przestrzeni w wyznaczonym obszarze rewitalizacji – przedstawienie wyników na schemacie graficznym

2) Inwentaryzacja przestrzeni publicznej, prywatnej i półpublicznej

- Przeprowadzenie badań w terenie w zakresie m.in.: klas ciągów komunikacyjnych, funkcji pełnionych przez ulice, komunikacji zbiorowej, placów, terenów zieleni
- Zebranie danych przestrzennych dotyczących wyżej wymienionych elementów
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych
- Sformułowanie charakterystyki wyznaczonych rodzajów przestrzeni w wyżej wymienionym zakresie

3) Inwentaryzacja istniejącej zabudowy

- Zebranie danych przestrzennych koniecznych do przeprowadzenia zadania m.in. warstw wektorowych zawierających informacje przestrzenne o budynkach
- Przeprowadzenie badań w terenie w zakresie typu i wysokości zabudowy
- Opracowanie bazy danych o budynkach zawierających wymagane informacje wymienione powyżej
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych

4) Określenie kompozycji przestrzennej

- Określenie i przedstawienie definicji elementów kompozycji przestrzennej – dominant wysokościowych i przestrzennych, osi kompozycyjnych i widokowych, punktów widokowych
- Badania w terenie w celu wskazania wyżej wymienionych elementów kompozycji przestrzennej
- Opracowanie warstw/-y wektorowej/-ych z wyżej wymienionymi elementami
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych

5) Wskazanie obiektów i obszarów dysharmonizujących

- Wstępne wskazanie obiektów mogących mieć negatywny wpływ na układ urbanistyczny
- Przeprowadzenie rozeznania i skonfrontowanie wstępnych wskazań w terenie
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych

6) Stopień degradacji przestrzennej przestrzeni publicznej i półprywatnej

- Przedstawienie cech charakterystycznych odnoszących się do pojęć degradacji przestrzeni w tym: chaosu przestrzennego, substandardowych obiektów kubaturowych, przestrzeni zdegradowanych itp.
- Przeprowadzenie rozeznania w terenie
- Określenie stopni degradacji przestrzeni
- Sklasyfikowanie przestrzeni publicznych i półpublicznych według stopni degradacji przestrzeni
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych

7) Podział obszaru na strukturę funkcjonalną

- Opis pojęcia struktury funkcjonalnej
- Przeprowadzenie rozeznania w terenie mające na celu zebranie danych
- Opracowanie warstw/-y wektorowej/-ych z elementami odnoszącymi się do struktury funkcjonalnej m. in.: funkcje obiektów w podziale sektorowym w odniesieniu do usług na podstawie badań w terenie
- Przedstawienie wyników na schemacie/-ach graficznym/-ych

W pracy nad diagnozą zastosowane zostały następujące metody badawcze:

- Badania w terenie m.in. inwentaryzacje terenu, obiektów
- Spacerki badawcze
- Wywiad bezpośredni kwestionariuszowy (PAPI) na próbie 2148 mieszkańców w zakresie dotyczącym wyglądu i wyposażenia podwórek oraz przestrzeni międzyblokowych
- Analiza źródeł kartograficznych – ortofotomapy oraz graficznych – dostępne materiały graficzne (np. zdjęcia, grafiki)
- Analiza otwartych danych wektorowych np. z portalu openstreetmap.com
- Analiza literatury fachowej odnoszącej się do poszczególnych elementów opracowania
- Analiza dokumentów prawnych i literatury fachowej
- Analiza źródeł kartograficznych
- Wybrane analizy przestrzenne np. dostępność przestrzenna do komunikacji zbiorowej, wykonane w oprogramowaniu wykorzystującym systemy informacji przestrzennej

Przygotowując materiał do badań oraz podczas analizy wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Wyniki przeprowadzonych inwentaryzacji
- Wyniki przeprowadzone badania PAPI na próbie 2148 mieszkańców obszaru rewitalizacji
- Źródła literaturowe szczegółowo wymienione w bibliografii
- Przepisy prawne
- Źródła kartograficzne
- Dane gromadzone przez CODGiK
- Otwarte dane przestrzenne
- Google Earth Pro
- GoogleMaps

3. Ogólna charakterystyka obszaru rewitalizacji pod względem przestrzenno-funkcjonalnym

3.1. Struktura funkcjonalna obszaru

Punktem wyjścia przy analizie struktury funkcjonalnej obszaru rewitalizacji jest odniesienie się do historycznie wykształconej osady fabrycznej wraz z zabudowaniami przemysłowymi. Jak zostało wskazane we wstępie, głównie elementy układu przestrzennego Żyrardowa, a zatem i samego obszaru rewitalizacji, zostały ukształtowane w II połowie XIX w. przez właścicieli zakładów Iniarskich wdrażających na tym terenie ideę miasta idealnego, pozwalającego na zaspokojenie wszystkich aspektów życia mieszkańców związanych z pracą, mieszkaniem, edukacją, rozrywką, wyznaniem, ochroną zdrowia, handlem. Szczegółowy opis rozwoju urbanistycznego obszaru rewitalizacji znajduje się w dokumencie: *Analiza historyczno-urbanistyczna w ramach pogłębionej diagnozy sfery funkcjonalno-przestrzennej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa*.

Układ urbanistyczny Żyrardowa został oparty na koncentracji funkcji, co pozwoliło na utworzenie jednorodnych stref zagospodarowania przestrzennego. Strefa przemysłowa została ukształtowana po zachodniej stronie ulicy Wiskickiej (ob. 1 Maja) nad rzeką Pisią Gągoliną, wzdłuż bocznic kolejowej. Składała się ona z: Centrali, gdzie znajdowały się tkalnie, przędzalnie i pończoszarnia oraz Bielnika, czyli wykańczalni zakładów Iniarskich. Oba kompleksy oddzielał od siebie park (ob. Park im. K. Dittricha) wraz z wybudowaną dla właściciela fabryki Karola Dittricha jr. willą oraz znajdującymi przy ulicy Parkowej (ob. Armii Krajowej) willami dyrektorskimi (tzw. dzielnica rezydencjonalna). Po drugiej stronie ul. Wiskickiej (ob. 1 Maja) zaplanowane i wybudowane zostało osiedle robotnicze. Budynki mieszkalne zostały wzniesione na regularnej siatce po obu stronach osi prostopadłej do ul. Wiskickiej zamykającej się od strony południowo-zachodniej na zabudowaniach Centrali, a od północno-wschodniej przebiegającej przez plac targowy - plac kościelny - szeroką zadrzewioną aleję (ob. ul. T. Kościuszki) prowadzącą do terenów zielonych. Wyznaczona strefa mieszkaniowa uzupełniona została o bogaty program usług społecznych (kulturalnych, edukacyjnych, zdrowotnych, administracyjnych). Należy zwrócić uwagę, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej zastosowany został podział odzwierciedlający wewnętrzną hierarchię zawodowo-społeczną ludności fabrycznej¹. Funkcje mieszkaniowe poza osadą robotniczą pełniły wspomniane wyżej wille dla wyższych rangą urzędników. W dzielnicy rezydencjonalnej znalazły się również reprezentacyjne budynki, ważne dla społeczności lokalnej: Kantor (obecnie w trakcie przekształceń) i Resursa. Domy mieszkalne powstały także między parkiem a kanałem Ulgi. Były to obiekty przeznaczone dla urzędników (tzw. kolonia urzędnicza) Zostały one wybudowane równomiernie, po obu stronach ulicy Żeromskiego (d. Sokulskiej).

Istotnym wypełnieniem i elementem spajającym zabudowania w poszczególnych strefach był ukształtowany system zieleni, w tym parki (obecnie Park Dittricha i Stary Park przy ul. Żeromskiego), a także ogrody przy willach i obiektach użyteczności publicznej oraz zielone podwórza otoczone blokami zabudowy mieszkalnej. Najpełniejszą formę pod

¹ Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX Osada Fabryczna, Lublin – Kraków - Rzeszów 2017.

względem funkcjonalnym, urbanistycznym i architektonicznym osada osiągnęła przed I wojną światową².

Objęcie ochroną konserwatorską układu urbanistycznego osady fabrycznej wraz z zabudowaniami, w tym także zabudową przemysłową oraz wyznaczenie na tym obszarze pomnika historii, pozwoliło na zachowanie pierwotnego charakteru, a także w dużej części funkcji budynków. Zdecydowana większość zabudowy mieszkalnej zachowała swój pierwotny charakter. Największe zmiany w tym zakresie zaszły na terenie Centrali i Bielnika. Po upadku zakładów Iniarskich część budynków tam zlokalizowanych utraciła funkcje przemysłowe i obecnie zyskuje nowe.

W analizie przestrzenno-funkcjonalnej wyróżniono funkcje mieszkaniowe z podziałem na rodzaj zabudowy, przemysłowe/produkcyjne i poprzemysłowe, usługowe w podziale na materialne, niematerialne i ogólnospołeczne³, tereny dróg i placów oraz tereny zieleni urządzonej i nieurządzonej, a także tereny w trakcie przekształceń.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna rozwijała się wzdłuż głównych wyznaczonych osi. Budynki mieszkalne wzniesione w regularnych blokach na osi prostopadłej do zabudowań dawnej Centrali, wzdłuż ul. T. Kościuszki, do tej pory pełnią zaplanowane dla nich funkcje. W obszarze objętym ulicami: J. Mireckiego, M. Ossowskiego, B. Limanowskiego, L. Waryńskiego, 1 Maja stanowiącym trzon osady fabrycznej i domów dla robotników zachowana została funkcja mieszkaniowa. Wskazane wcześniej domy dla urzędników oraz wille dyrektorskie również w dużej mierze pełnią dawne funkcje. Wyjątkiem są dwa budynki willowe, które obecnie pełnią funkcje administracyjne (są to tzw. usługi ogólnospołeczne), znajduje się tam Urząd Skarbowy i Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej oraz Willa Dittricha, w której znajduje się Muzeum Mazowsza Zachodniego. Obiekt ten wraz z przylegającym terenem pełni funkcje kulturalne (teren usług niematerialnych).

Wskazana zabudowa wielorodzinna uzupełniona jest budynkami pełniącymi funkcje niematerialne (kulturalne, edukacyjne) oraz ogólnospołeczne (administracyjne). Wszystkie te obiekty tj. szkoły, przedszkole, Centrum Kultury, Resursa pełnią przypisane im na przełomie XIX i XX w. role. Na terenie osady fabrycznej wybudowane zostały również obiekty pełniące funkcje sakralne, które zachowały się do dziś - kościół farny pw. Matki Bożej Pocieszenia oraz kościół pw. św. Karola Boromeusza. Ten obszar również zaliczany jest do terenów usług niematerialnych. Obiekty sakralne powstały także przy ul. Żeromskiego - Kościół Ewangelicko-Augsburski (obecnie Kościół rzymsko-katolicki pw. Wniebowstąpienia Pańskiego, wspólnota ewangelicka zajmuje budynek kaplicy znajdującej się obok Kościoła).

Na północny-wschód od zabudowań osady fabrycznej zlokalizowane są budynki powstałe po roku 1940, które także pełnią funkcje mieszkaniowe. Są to w głównej mierze bloki wielorodzinne. Podobny charakter mają zabudowania w południowej części obszaru. Wzdłuż ul. Okrzei przeważają tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami w parterze, podobnie jak w kwartale między ul. J. Mireckiego, 1 Maja, H. Łubieńskiego. Tutaj również w części znajdują się budynki historyczne, które zachowały swoje funkcje.

² Kubiak J. *Analiza urbanistyczna osady fabrycznej w Żyrardowie* w: Dokumentacja konserwatorska urbanistyczno-architektoniczna, P.P. Pracownia Konserwacji Zabytków. Oddział w Warszawie, Warszawa 1976

³ Podział usług na podstawie: Ilnicki, D. (2009). *Przestrzenne zróżnicowanie poziomu rozwoju usług w Polsce. Teoretyczne i praktyczne uwarunkowania badań*; *Rozprawy Naukowe Instytutu Geografii i Rozwoju Regionalnego Uniwersytetu Wrocławskiego*, Wrocław; s. 42 [za] Werwicki, A. (1998). *Zmiana paradygmatu geografii usług*. *Przegląd geograficzny*, T. LXX, z. 3-4; s. 249-267

W północnej i wschodniej części omawianego obszaru przeważają tereny z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przemieszane z terenami zieleni nieurządzonej lub okazjonalnie występującymi terenami usług materialnych (handel, usługi osobiste) oraz terenami składów i magazynów.

Wzdłuż ulicy 1 Maja oprócz zabudowy mieszkaniowej dominują funkcje usługowe, handlowe (tereny usług materialnych m.in. teren o funkcjach usługowych znajduje się pomiędzy ul. 1 Maja i ul. Szulmana – Centrum Handlowe Dekada), przemysłowe i związane z administracją oraz bezpieczeństwem publicznym (tereny usług ogólnospołecznych). Przy Placu Jana Pawła II ukształtowały się tereny usług ogólnospołecznych i materialnych. Tutaj znajduje się siedziba Urzędu Miasta Żyrardowa (budynek zachował swoją pierwotną funkcję) – czyli obszar o funkcjach reprezentacyjnych dla całego miasta. Inne obiekty znajdujące się przy Placu, które także zachowały swoje funkcje to Przedszkole nr 9, Zespół Szkół nr 2, Centrum Kultury.

Pomiędzy ulicami Waryńskiego i Limanowskiego wyznaczony został teren usług niematerialnych - obszar pełniący funkcje zdrowotne, jest to Centrum Zdrowia Mazowska Zachodniego.

Jak zostało wcześniej wskazane, ul. 1 Maja stanowiła granicę rozdzielającą część fabryczną od mieszkaniowej. Obszar na zachód od ul. 1 Maja w większości utracił swoją przemysłową rolę. Na obszarze dawnej Centrali część budynków została zmodernizowana i wprowadzono do nich nowe funkcje. Budynek Nowej Przędzalni użytkowany jest jako obiekt mieszkaniowy wielorodzinny oraz kompleks handlowo-usługowy. Obszar Centrali uzupełniany jest o nowe budynki mieszkalne np. przy ul. Nowy Świat 11, czy też handlowe (sklep Lidl). Południową część terenu Centrali zajmują tereny poprzemysłowe w trakcie przekształceń oraz tereny składów i magazynów. W jednym z budynków należących na tym obszarze do niedawna prowadzona była produkcja przemysłowa opakowań jednorazowych. W południowej części obszaru rewitalizacji wyznaczone zostały również tereny usług ogólnospołecznych – zlokalizowano w tym miejscu Zakład Ubezpieczeń Społecznych.

Na Bielniku przeważają tereny o dawnej funkcji przemysłowej, tereny składów i magazynów oraz tereny zabudowy przemysłowej i produkcyjnej. Znajdują się tam przedsiębiorstwa przemysłowe takie jak:

- Technopol Group Sp. z o.o. (produkcja opakowań, kartonów),
- BAUHERR Stara Cegła PRODUCENT (produkcja cegieł),
- FWS. Fabryka wyrobów styropianowych (produkcja styropianu).

Na tym obszarze działają także dwa przedsiębiorstwa bezpośrednio związane z tradycjami lnianymi Żyrardowa tj. Tex-Len Plus oraz Borzykowski Andrzej. Lniane tkaniny zakardowe. Część terenu zajęta jest pod usługi niematerialne (Muzeum Lniarstwa) oraz materialne (m.in. pub).

Niektóre budynki na terenie Centrali i w pobliżu Bielnika pełnią także funkcje administracyjne (tereny usług ogólnospołecznych) – zlokalizowane jest tam Starostwo Powiatowe, PGM, Urząd Skarbowy, MOPS. Nowo wprowadzoną funkcją na terenie Bielnika jest również funkcja kulturalna – w jednym z zabytkowych budynków pofabrycznych znajduje się Muzeum Lniarstwa (usługi niematerialne).

Analizując strukturę funkcjonalną obszaru rewitalizacji należy uwzględnić występujące na nim tereny zieleni. Jak zostało wcześniej wspomniane system zieleni wraz z układem wodnym stanowił istotny element kształtowania przestrzeni osady fabrycznej.

Najważniejszym elementem tego systemu był park miejski, który został poddany w ostatnich latach rewaloryzacji i pełni swoje funkcje do dziś. Jest to najbardziej atrakcyjny teren zieleni urządzonej na obszarze. Tereny zieleni urządzonej zlokalizowane są także między Al. Partyzantów i ul. P. Wysockiego oraz równoległe do Pisi Gągoliny w zachodniej części obszaru. Tereny zieleni nieurządzonej występują na terenie Centrali, a także w części obszaru wyznaczonego ulicami S. Okrzei, 1 Maja, H. Łubieńskiego oraz na północy jako wypełnienie terenów zabudowy jednorodzinnej.


Układ wodny na obszarze rewitalizacji stanowi Pisia Gągolina i jej dopływ wraz z systemem stawów. W czasach powstawania i rozwoju zakładów Iniarskich system wodny był niezbędny do obsługi procesów technologicznych fabryki. Jednocześnie Górny Staw na terenie Centrali był też wykorzystywany do zasilania układu wodnego w Parku Dittricha⁴. W związku ze zmianą funkcji na Bielniku i Centrali, rzeka i stawy przestały być wykorzystywane do celów przemysłowych. Konieczne jest nadanie im nowych funkcji, układ wodny mógłby zostać wykorzystany w celach rekreacyjnych, ale w chwili obecnej sam ciek i zbiorniki wodne oraz teren wokół nich jest zdegradowany i zaniedbany.

⁴ Rakszewski A., *Żyrardów – miasto ogród*, Rocznik Żyrardowski - Tom VIII, Wyższa Szkoła Rozwoju Lokalnego w Żyrardowie, 2010.





Legenda


 granice obszaru rewitalizacji

 budynki na obszarze rewitalizacji

Strefy funkcjonalne

 tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej

 tereny zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej z usługami

 tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej

 tereny zabudowy mieszkaniowej
wielorodzinnej z usługami, głównie w
parterach


 tereny zabudowy przemysłowej,
produkcyjnej


 tereny dawnej funkcji przemysłowej

 tereny składów i magazynów


 tereny dróg i placów publicznych

 tereny usług materialnych (handel i
naprawy, hotele i restauracje, usługi
osobiste, transport pasażerski)

 tereny usług niematerialnych
(edukacja, ochrona zdrowia, rekreacja,
kultura, sport, religia)

 tereny usług ogólnospołecznych -
administracja i bezpieczeństwo
publiczne

 tereny wód powierzchniowych

 tereny zieleni urządzonej

 tereny zieleni nieurządzonej

 tereny w trakcie przekształceń



3.2. Istniejąca zabudowa

3.2.1. Typ zabudowy

Na terenie objętym badaniami dokonano inwentaryzacji obiektów budowlanych pod kątem możliwości stworzenia klasyfikacji rodzajów występującej zabudowy. Podstawową analizą wykonywaną w terenie, objęte były wszystkie obiekty budowlane usytuowane na obszarze rewitalizacji - łącznie 2027 budynków. Szczegółowe informacje na temat rodzaju, funkcji, stanu technicznego zabudowy została zawarta w *Pogłębionej diagnozie technicznej i zabytkoznawczej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa*.

W przypadku tego opracowania przyjęto typologię zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z modyfikacją, polegającą na dołączeniu kategorii usług innych niż użyteczności do hasła inne (Mapa 2).

Zgodnie z przyjętą typologią przyjmuje się podział na następujące typy budynków:

- Mieszkalny jednorodzinny,
- Mieszkalny wielorodzinny⁵,
- Gospodarczy, magazynowy lub produkcyjny,
- Użyteczności publicznej sektora opieki zdrowotnej,
- Pozostałe użyteczności publicznej,
- Inne.

Budynki mieszkalne jednorodzinne stanowią 18% wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie obszaru. Znajdują się one głównie w północnej części obszaru, w obrębie ulic: Działkowa, Braci Piekarskich, Wiejska, Jasna, Leszno i 1 Maja.

Dugi typ zabudowy mieszkaniowej – budynki wielorodzinne – stanowi 27% zabudowy obszaru rewitalizacji. Budynki wielorodzinne są w znacznie większym stopniu rozprzestrzenione po obszarze rewitalizacji. Zgodnie z przedstawioną w rozdziale 4.1. strukturą funkcjonalną, zdecydowana większość budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowana jest na wschód od ul. 1 Maja. Jak już zostało wcześniej wspomniane zabudowa wielorodzinna skupia się w centralnej i południowej części obszaru. Należą do nich charakterystyczne budynki z czerwonej cegły wzniesione do 1915 r. Budynki o podobnym charakterze i czasie powstania znajdują się także m.in. przy ulicy Chopina, Żabiej, Ciasnej, a także częściowo przy ulicach Sienkiewicza, przy czym przeważają tu obiekty wybudowane w latach 1915 -1939. Bloki wielorodzinne zlokalizowane są także w obrębie ulic B. Limanowskiego, M. Ossowskiego, Dekerta czy Mielczarskiego są to obiekty powstałe do 1989 r. Najwięcej budynków w zabudowie wielorodzinnej powstałych po roku 1989 r. zostało wzniesionych wzdłuż ul. S. Okrzei.

Zdecydowanie największy udział (38%) w ogólnej liczbie budynków mają te należące do kategorii: gospodarcze, magazynowe, produkcyjne. Obiekty o największej powierzchni dotyczące tej kategorii zlokalizowane są po zachodniej stronie ul. 1 Maja, co podobnie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej podkreśla funkcjonalny podział miasta. Ta grupa budynków jest zróżnicowana (m.in. pod względem kubatury budynku, pełnionej funkcji) i w jej skład wchodzi zarówno budynki należące do zakładów produkcyjnych znajdujące

⁵ Do tej kategorii zaliczone zostały również budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami na parterze.

się m.in. na Bielniku oraz terenie dawnej Centrali zakładów Inniarskich, jak również komórki gospodarcze, garaże zlokalizowane na poszczególnych podwórkach w kwartałach zabudowy mieszkaniowej.

Kolejną wyodrębnioną grupę stanowią budynki użyteczności publicznej sektora opieki zdrowotnej. Ich odsetek w ogólnej liczbie budynków wynosi 2%. Są to budynki należące do szpitala zlokalizowane między ul. Waryńskiego i Limanowskiego, a także przychodnie znajdujące się na obszarze rewitalizacji.

Pozostałe budynki użyteczności publicznej stanowią odrębną kategorię. Ich odsetek jest niewiele większy niż ten dotyczący budynków sektora opieki zdrowotnej – 3%. Są to budynki administracji samorządowej i rządowej, placówki oraz instytucje oświatowe i kulturalne, obiekty sportowe, a także obiekty sakralne.

Do kategorii inne zostały zaliczone w dużej mierze budynki, w których przede wszystkim realizowane są usługi, ale na zasadach komercyjnych. Tego typu obiekty stanowią 12% wszystkich budynków na obszarze rewitalizacji. Spośród tej kategorii wyróżniają się budynki o największej powierzchni takie jak centrum handlowe Dekada czy też pasaż handlowy Stara Przędzalnia. Najwięcej tego typu budynków znajduje się wzdłuż ul. 1 Maja.



Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na źródłowej mapie ewidencyjnej

— granice obszaru rewitalizacji

Typy budynków na obszarze rewitalizacji

- Budynek mieszkalny jednorodzinny
- Budynek mieszkalny wielorodzinny
- Budynek gospodarczy, magazynowy lub produkcyjny
- Budynek użyteczności publicznej sektora opieki zdrowotnej
- Pozostałe budynki użyteczności publicznej
- Budynki Inne



Mapa 2. Typ zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGiB

3.2.2. Wysokość zabudowy (pod względem liczby kondygnacji)

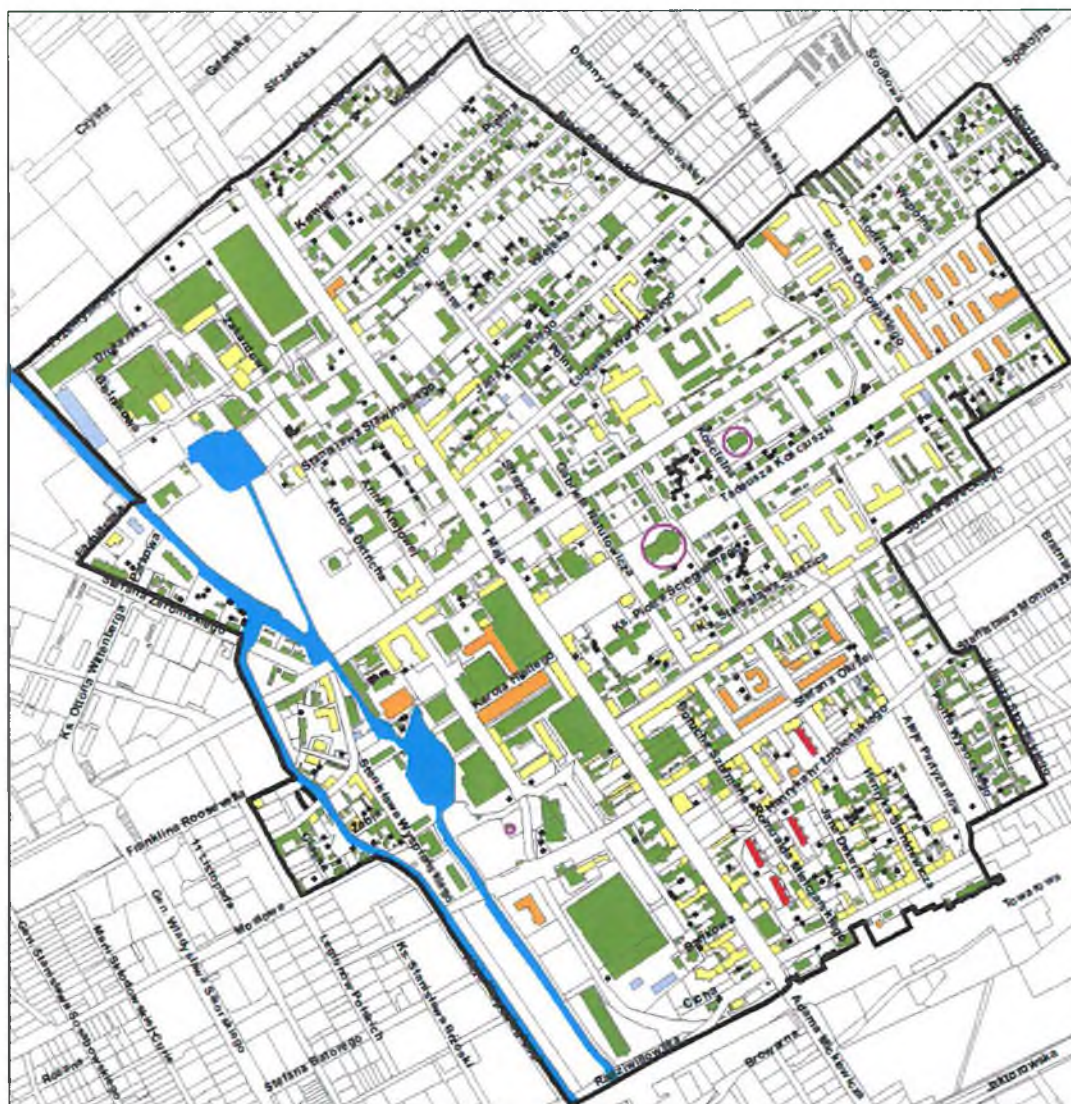
Wysokość zabudowy została określona zgodnie z definicją kondygnacji określoną w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁶.

Za kondygnację przyjmowano poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie, lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku

Na obszarze rewitalizacji dominującym typem zabudowy jest zabudowa niska (do 2 kondygnacji). Obiektami wyróżniającymi się wysokościowo na tle tkanki miejskiej są cztery budynki jedenastopiętrowe wielorodzinne zlokalizowane w południowej części analizowanego terenu - przy ul. R. Mielczarskiego, J. Dekerta, W. Łubieńskiego. Wskazane budynki stanowią dominanty wysokościowe o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz miasta z uwagi na zbyt dużą wysokość i elewację zaburzającą ład przestrzenny i estetykę historycznej tkanki Żyrardowa.

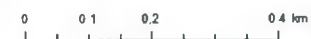
Budynki mieszkalne o większej liczbie kondygnacji (5 pięter) ułożone są przy skrzyżowaniu ulic Limanowskiego i Ossowskiego, a także przy ul. Okrzei. Dodatkowo budynki wyróżniające się wysokościowo znajdują się przy ul. Hiellego i stanowią część kompleksu dawnej fabryki. Dominantą przestrzenną Osady jest również ceglany Kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia, który zgodnie z przyjętymi kryteriami, został oznaczony jako obiekt 1-2 kondygnacyjny. W rzeczywistości jest to budynek wysoki wyróżniającym się na tle otaczającej go zabudowy. Drugim obiektem o nietypowych kondygnacjach jest Kościół pw. św. Boromeusza. Na terenie Centrali zlokalizowany jest także komin po byłej ciepłowni. (Mapa 3).

⁶ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017 r. poz. 1332 i 1529)



Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na źródłowej mapie ewidencyjnej
- granice obszaru rewitalizacji
- Wody powierzchniowe, rowy
- brak danych/brak budynku w terenie
- Liczba kondygnacji nadziemnych**
- 1-2
- 3-4
- 5-6
- powyżej 6
- budynki o nietypowej wysokości kondygnacji



Mapa 3. Liczba kondygnacji nadziemnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB

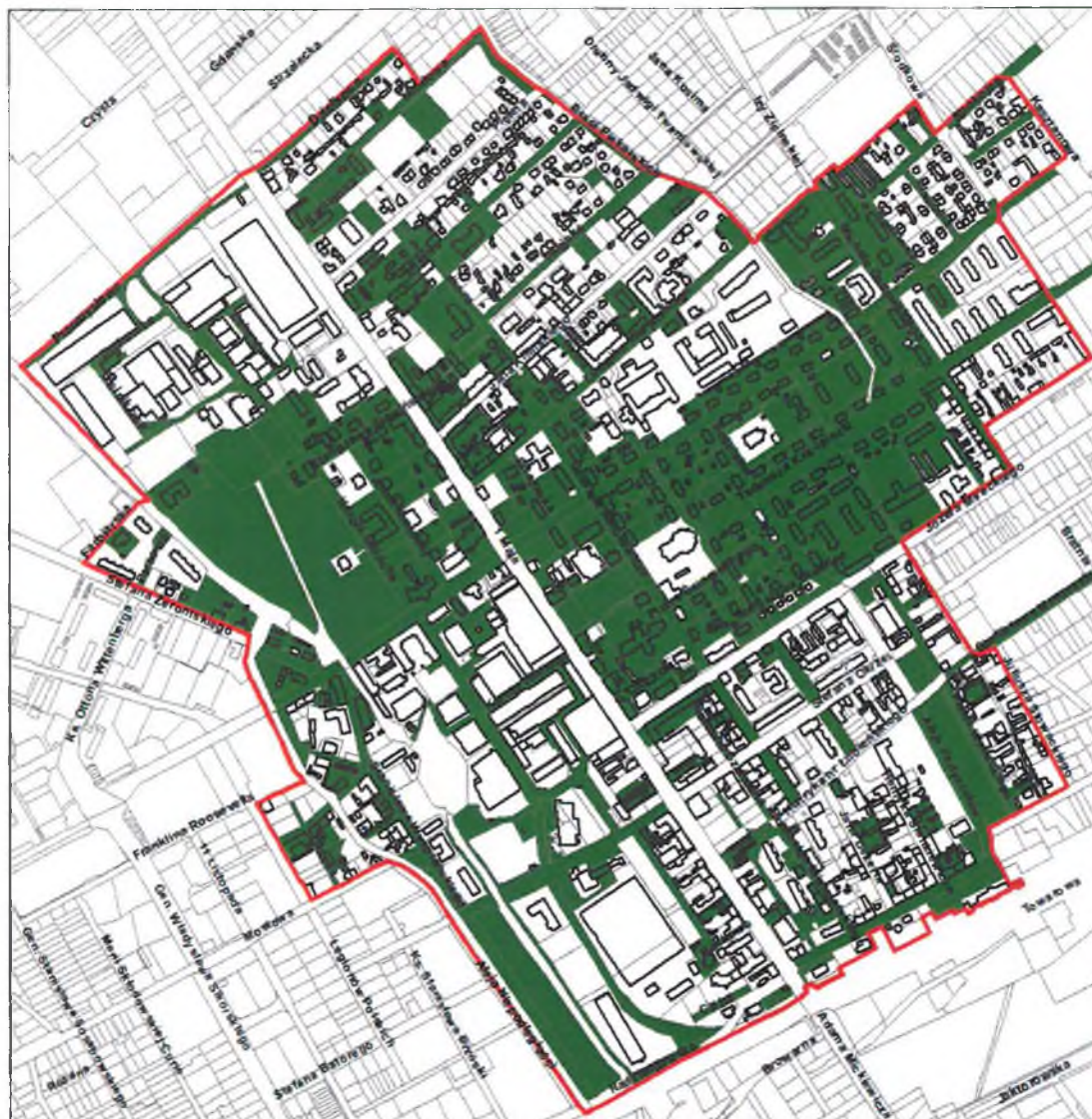
3.3. Skala zasobu komunalnego na obszarze

Na terenie obszaru rewitalizacji przeprowadzono analizę działek ewidencyjnych pod kątem własności. Zdecydowana większość stanowi zasób mienia komunalnego. Największą powierzchnię wchodzącą w skład mienia komunalnego zajmuje teren w centralnej części obszaru, ograniczony ulicami: Mireckiego, 1 Maja, Limanowskiego i Ossowskiego. Na tym obszarze wyłączony jest jedynie teren podlegający pod Kościół Matki Bożej Pocieszenia, Parafię rzymskokatolicką św. Karola Boromeusza oraz inne pojedyncze obiekty. Dużym obszarem stanowiącym mienie komunalne jest również Park Dittricha (z wyłączeniem Willi Karola Dittricha, będącej obecnie siedzibą Muzeum Mazowsza Zachodniego) wraz z obszarami przyległymi aż do ul. 1 Maja, obejmującymi m.in. byłe wille dyrektorskie, a także Resursę. Do mienia komunalnego należy również wiele ulic, m.in. ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, zachodnia część ul. Okrzei, ul. Mielczarskiego, ul. Szulmana, ul. Wyspiańskiego, ul. Staszica, ul. Ściegiennego, ul. Kościuszki, ul. Limanowskiego, ul. Waryńskiego, ul. Wiejska, ul. Leszno, ul. Miodowa, ul. Działkowa, ul. Przemysłowa, ul. Drukarska, ul. Bielnikowa, ul. Sławińskiego, ul. Armii Krajowej, ul. Dittricha oraz ul. Narutowicza.

Grunty, na których zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa niska (jednorodzinna) należą do osób prywatnych, podobnie jak częściowo tereny pod zabudową wielorodzinną znajdujące się w południowej części obszaru, a także pod obiektami handlowo-usługowymi (np. Galeria Dekada).

W zasób komunalny nie wchodzi grunty zarówno na Bielniku, a także pod budynkami Starej i Nowej Przędzalni. Terenem, który w całości nie należy do zasobu mienia komunalnego, jest teren szpitala przy ul. Waryńskiego. Dodatkowo w skład gruntów komunalnych nie wchodzi nieruchomości położone na prywatnych działkach przy ul. Działkowej, ul. Pięknej, ul. Leszno, ul. Wiejskiej, ul. Kilińskiego, ul. Środkowej, ul. Rodzinnej, ul. Wspólnej, ul. Spokojnej, ul. Kasztanowej, ul. Cehaka, ul. Słowackiego, ul. Wysockiego.

Własność znajdująca się w jednych rękach pozwala w większym stopniu na jednorodne kształtowanie przestrzeni zgodnie z przyjętą wizją. Zasób mienia komunalnego w zdecydowanej większości obejmuje grunty i budynki znajdujące się na terenie dawnej osady fabrycznej. Po drugiej stronie ul. 1 Maja grunty i budynki znajdujące się na terenie dawnej Centrali i Bielnika są własnością prywatną, co może stanowić utrudnienie dla działań rewitalizacyjnych. Rolą miasta w tym zakresie powinno być zapewnienie odpowiednich zapisów prawnych, które uniemożliwiłyby niekontrolowane zmiany na terenie poprzemysłowym.



Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
- budynki na obszarze rewitalizacji
- zasób mienia komunalnego



Mapa 4. Zasób mienia komunalnego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z geoportalu: <http://www.zyrardow.e-mapa.net/>; dostęp 21.01.2019 r./

Podsumowanie

Obecna struktura funkcjonalna obszaru rewitalizacji jest wynikiem wytyczonego i wdrożonego planu zagospodarowania z przełomu XIX i XX wieku. Układ osady fabrycznej jest efektem koncepcji funkcjonalno-przestrzennej, w której zastosowany został czytelny podział na miejsce pracy, mieszkania i odpoczynku. W całym układzie istotną rolę odgrywały także zieleń i przestrzenie publiczne. Unikalne na skalę światową jest to, że poza samą zabudową i układem urbanistycznym zachowane zostały w wielu przypadkach także funkcje przypisane do budynków.

Należy podkreślić, że część mieszkalna osady fabrycznej oraz zwarte kompleksy przemysłowe ukształtowane w II połowie XIX w. i na początku XX w. - Centrala i Bielnik stanowią spójny układ, co powinno być uwzględnione przy dalszym planowaniu rozwoju tego obszaru. W związku z tym działania mające na celu przywrócenie Osady do dawnej świetności należy prowadzić w sposób kompleksowy, a nie punktowy.

Konieczne jest zaplanowanie nowych funkcji w części poprzemysłowej obszaru - Centrali i Bielnika, tak aby połączyć tę część z pozostałą tkanką miejską, jednocześnie zachowując klimat i charakter tego miejsca. Obecnie na tereny poprzemysłowe zaczęły być wprowadzone nowe funkcje – mieszkaniowa i usługowa, które będą przyczyniały się do ożywienia tego obszaru. Biorąc pod uwagę jego centralne położenie trudno zakładać, że nastąpi tu powrót do dawnej działalności przemysłowej, co zresztą byłoby zbyt uciążliwe dla mieszkańców, niemniej jednak nadal może być to miejsce pracy dla okolicznych mieszkańców, tak jak to było na przełomie XIX i XX w. Przedsiębiorstwa, które już teraz działają na obszarze Centrali i Bielnika wpisują się w ten trend, a szczególne znaczenie mają te, które swoją działalnością nawiązującą do tradycji Iniarskich. Ten fakt powinien zostać wykorzystany w większym stopniu przez branżę turystyczną. Na tym terenie zaczynają powstawać usługi gastronomiczne, hotelarskie, działa też Muzeum. Rozwój usług turystycznych i okołoturystycznych jest kierunkiem, który może stać się siłą napędową dalszego rozwoju obszaru. Zabudowania pofabryczne mogą być również wykorzystywane jako obiekty kulturalne, sale konferencyjno-wystawiennicze czy też przestrzenie co-workingowe, w tym także przestrzenie do rozwoju przemysłów kreatywnych⁷.

Rozwój osady fabrycznej i jej kształtowanie zgodnie z przyjętym planem było możliwe dzięki spójnej wizji właścicieli zakładów Iniarskich i koncentracji własności ziem w jednych rękach. Zachowanie spójności obszarów objętych granicami pomnika historii – Żyrardów XIX-wieczna Osada Fabryczna wraz z całym terenem dawnej Centrali wymaga także przemyślanej, jednolitej wizji uwzględniającej zachowanie zarówno układu urbanistycznego jak i funkcjonalnego, która będzie konsekwentnie wdrażana. Niewątpliwie będzie to utrudnione ze względu na zróżnicowanie własności nieruchomości i gruntów, co tym bardziej powinno przyczyniać się do określenia przepisów prawa miejscowego, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na odpowiednie kształtowanie przestrzeni zgodnie z przyjętą wizją.

Analiza typu zabudowy podkreśla czytelny podział obszaru na część mieszkalną i dawną przemysłową. Dalsze kształtowanie zabudowy na tym obszarze powinno uwzględniać historyczny układ funkcjonalno-przestrzenny.

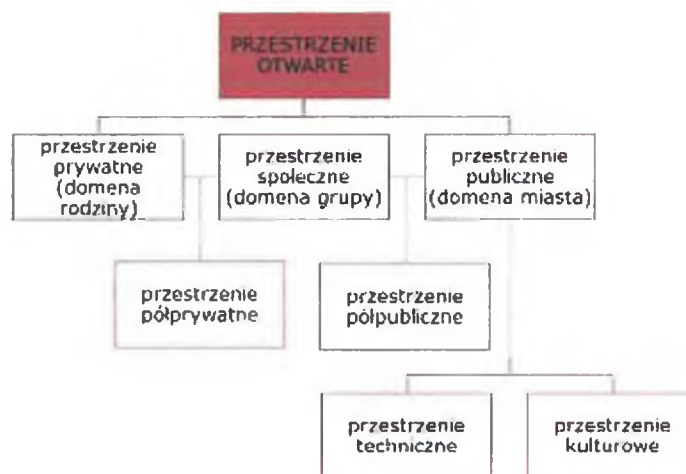
⁷ Przykładem łączenia usług turystycznych, okołoturystycznych, przemysłu kreatywnego z funkcjami mieszkaniowymi i kulturalno-wystawienniczymi jest Centrum Praskie Koneser. Jest to oczywiście zupełnie inna skala zabudowań, niemniej jednak może stanowić pewne źródło inspiracji, podobnie jak inne przykłady miast, gdzie również mamy do czynienia z budownictwem patronackim np. New Lanark w Szkocji, „Famillière” w Guise we Francji, West Yorkshire – osiedle robotnicze Saltaire

Biorąc pod uwagę wysokość zabudowy, na obszarze zlokalizowane są budynki zaburzające percepcję historycznego układu osady. Należy chronić krajobraz i ład przestrzenny ograniczając budowę nowych obiektów bądź rozbudowę istniejących, zaburzających istniejący układ urbanistyczny wraz z zabytkową zabudową. Uzupełnianie istniejącej zabudowy powinno odbywać się w nawiązaniu do historycznych gabarytów i charakteru zabudowy przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego.

4. Przestrzenie miejskie na obszarze rewitalizacji

4.1. Rodzaje przestrzeni

Przestrzeń stanowi jeden z wielu elementów tworzących miasto. Jak twierdził sam Arystoteles, przestrzeń jest sumą wszystkich miejsc oraz dynamicznym polem o wielu kierunkach i właściwościach. Jednym z pierwszych, który wprowadził pojęcie przestrzeni do urbanistyki był A. E. Brinckman. Do teorii przestrzeni wniósł on pojęcia takie jak: ramy przestrzenne, efekt przestrzenny, kształt przestrzenny czy projektowanie przestrzenne⁸. Wg Chmielewskiego w ukształtowaniu przestrzeni urbanistycznej istotny staje się zawarty w niej egalitaryzm przestrzenny, czyli cecha, która od początku powstawania miast była podstawą do układania się stosunków mieszkańców. Kryteria egalitaryzmu opierają się zaś na trzech prawach społecznych: terytorialności, życia publicznego i kontroli społecznej. Te trzy prawa sprowadzają się do gwarancji, że „żadna osoba lub grupa społeczna nie powinna być pozbawiona możliwości dysponowania własnym terytorium i być wyłączona ze swobodnego współużytkowania przestrzeni publicznej oraz że żaden teren publiczny nie powinien pozostać bez gospodarza”. Jak pisze dalej Chmielewski podstawowym warunkiem stworzenia egalitaryzmu i jego utrzymania jest system użytkowania terenów, oparty na klasyfikacji określającej strefy użytkowania – prywatnego, grupowego i publicznego.



Schemat 1. Podział przestrzeni otwartych

Źródło: Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa 2010, s. 42

⁸ Chmielewski J. M., *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, Warszawa 2010

Na potrzeby niniejszego opracowania dokonano podziału opierającego się na podziale przedstawionym na powyższym schemacie (Schemat 1). Wydzielone zostały następujące rodzaje przestrzeni: prywatna, półprywatna, półpubliczna, publiczna oraz przestrzeń z obiektami użyteczności publicznej. Poniżej przedstawione zostały definicje poszczególnych rodzajów przestrzeni oraz wskazane zostały tereny, które ten rodzaj będą reprezentować. Jednocześnie należy zaznaczyć, że klasyfikacja uwzględnia sposób korzystania i postrzegania przestrzeni przez jej użytkowników i często nie wynika z faktycznego prawa własności poszczególnych podmiotów, do których tereny należą.

- 1) **Przestrzeń prywatna** - związana z zawłaszczeniem i możliwością jej użytkowania przy wykluczeniu innych osób poza właścicielami terenu. (A. Kolek, 2012).

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, przemysłowej na prywatnych działkach.

- 2) **Przestrzeń półprywatna** - przestrzeń o podstawowym charakterze prywatnym, ale o większej dostępności publicznej (J. M. Chmielewski, 2001). Są to głównie przestrzenie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej, do której dostęp mają określone grupy społeczne, które identyfikują się z tą przestrzenią i które się nią „zajmują” - kontrolują, zagospodarowują. Oznacza to, że użytkownicy tej przestrzeni niekoniecznie muszą być jej właścicielami, ale przez fakt, że oni są jej głównymi użytkownikami, gdyż np. wejście na ten teren wymaga przejścia przez furtkę, bramę uważają ten obszar za swoją przestrzeń. Jednocześnie tereny te są widoczne dla innych osób i mogą na nie wejść, ale nie mogą z nich swobodnie korzystać.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: zespoły zabudowy domów robotniczych osady fabrycznej, zamknięte osiedla mieszkaniowe, a także tereny, na których zlokalizowane są obiekty przemysłowe, do których dostęp mają klienci, kontrahenci i inne osoby niebędące właścicielami danego przedsiębiorstwa.

- 3) **Przestrzeń półpubliczna** - przestrzeń o podstawowym charakterze publicznym o ograniczonym dostępie dla ogółu (J. M. Chmielewski, 2001). Dostęp do tych przestrzeni uzależniony jest od form kontaktów międzyludzkich występujących w przestrzeni. Przykładami takich przestrzeni są obszary między „otwartymi” zabudowaniami osiedli mieszkaniowych, do których dostęp ma każdy ze społeczeństwa. Wykorzystywane są one głównie przez mieszkańców jako przestrzeń rekreacji i nawiązywania kontaktów społecznych. Ten rodzaj przestrzeni często jest traktowany jako przestrzeń „tranzytowa” dla osób, które nie identyfikują się z tą przestrzenią, lecz wykorzystują ją w celu przemieszczania się między określonymi miejscami. Do przestrzeni półpublicznych zaliczyć należy również obszary częściowo dostępne np. dla społeczeństwa konsumentów oraz części dla pracowników czy części dostępne dla wszystkich oraz części dostępne jedynie dla mieszkańców lub pracowników wyższych kondygnacji obiektów.

Przestrzeń otwartych osiedli, na terenie których występują luźne kontakty społeczne. Przestrzenie centrów i galerii handlowych.

- 4) **Przestrzeń publiczna** - fizyczne, powszechnie dostępne miejsca, do których wstęp jest (zazwyczaj) bezpłatny i nieograniczony, a użytkowanie jej przez jedną osobę nie wyklucza innych z możliwości jej użytkowania. Ma ona na celu zapewnienie zbiorowych potrzeb ludności, wpływa na odczucie jakości życia, a także jest miejscem nawiązywania kontaktów społecznych (*Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*). Wśród przykładów przestrzeni publicznej

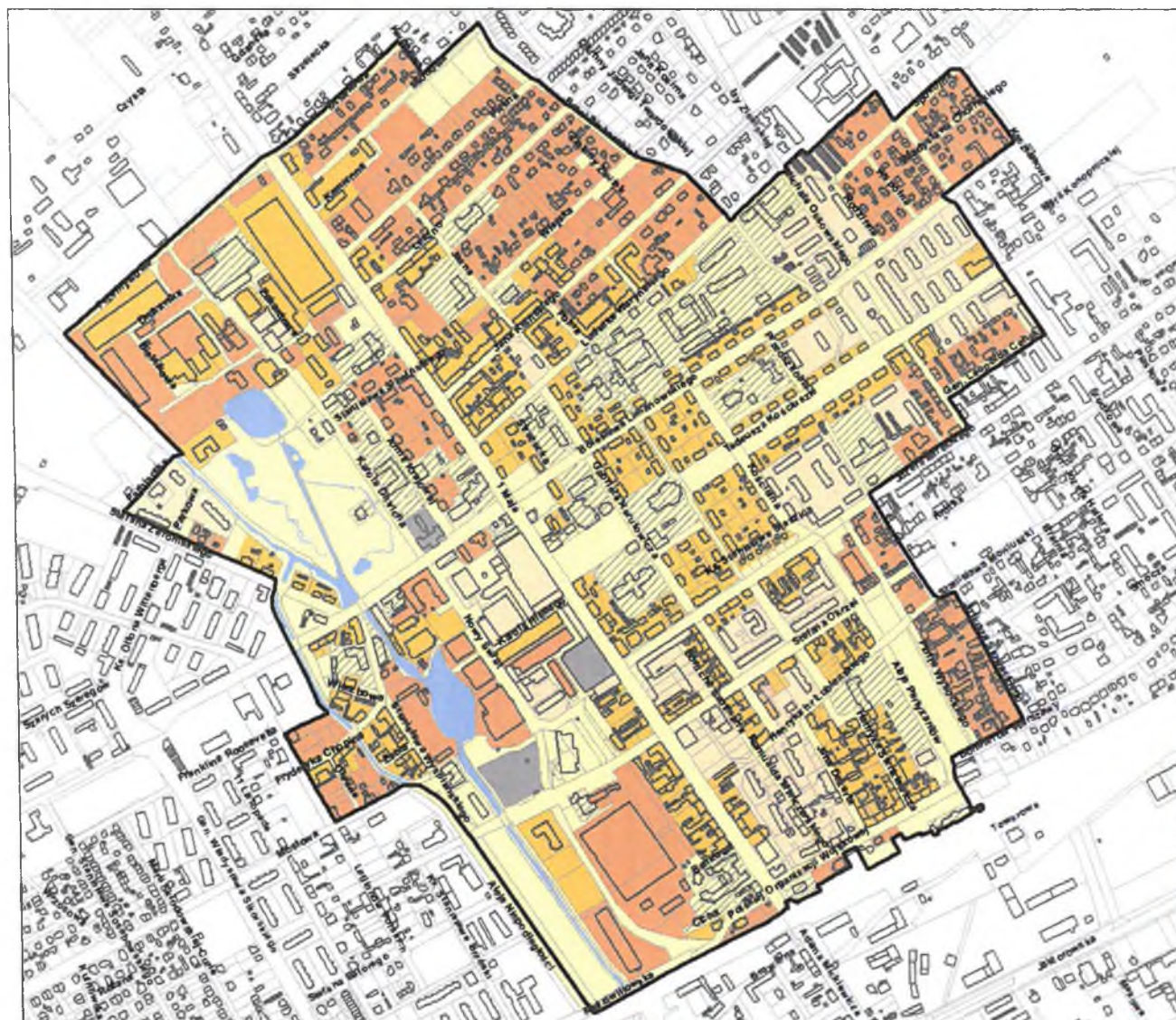
wymienia się drogi i ulice, a także place miejskie czy publicznie dostępne budowle i budynki. Przestrzeniami publicznymi są również różne formy krajobrazu przyrodniczego stanowiące własność państwową lub lokalną (A. Kolek, 2012). Za przestrzeń publiczną można też uznać wszystko to, co państwowe, komunalne i miejskie, a zatem przestrzeń zorganizowaną wg uregulowań prawa państwowego lub miejscowego, poddaną całkowicie kontroli władz lokalnych i przez te władze zagospodarowaną oraz utrzymywaną w należyтым stanie (J. M. Chmielewski, 2001).

Tereny dróg publicznych, place, parki, skwery.

- 5) Tereny z obiektami użyteczności publicznej** – tereny, na których znajdują się obiekty użyteczności publicznej, które poddane są kontroli władz lokalnych, przez te władze tereny są zagospodarowane oraz utrzymywane w należyтым stanie.

Tereny usług publicznych tj.: szkoły, przedszkola, przychodnie, szpitale, sądy, urzędy, itp.

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto także dodatkowe oznaczenie dla terenów, które do tej pory pozostawały w rękach prywatnych lub były niezagospodarowane, a które obecnie są w trakcie zmian i przekształceń.



**SCHEMAT
STRUKTURY
RODZAJÓW
PRZESTRZENI**

Legenda

- Granica obszaru rewitalizacji
- Budynki
- Działki ewidencyjne
- Wody powierzchniowe
- Typ przestrzeni**
- publiczna
- tereny z obiektami użyczości publicznej
- półpubliczna
- półprywatna
- prywatna
- w trakcie przekształcenia



Mapa 5. Schemat struktury rodzajów przestrzeni

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB

Szkielet **przestrzeni publicznych** na obszarze rewitalizacji stanowi regularna siatka ulic wraz z placami – Jana Pawła II i Piłsudskiego. Należą do niej drogi, które stanowiły trzon osady fabrycznej oraz te, które powstały w wyniku rozwoju przestrzennego miasta. Głównymi ulicami obecnego układu są ulice: 1 Maja, Limanowskiego, Kościuszki, Mireckiego, Okrzei, Polskiej Organizacji Wojskowej, aleja Partyzantów, Wysockiego, Żeromskiego oraz Dittricha. Na przedłużeniu osi ulicy Kościuszki, po wschodniej stronie ulicy 1 Maja znajduje się Plac Jana Pawła II – główny plac miasta, który także należy do szkieletu przestrzeni publicznych. Na układ przestrzenny wpływ miała również droga kolejowa, która znajduje się poza obszarem rewitalizacji.

Do tego rodzaju przestrzeni należy wliczyć również różne formy krajobrazu przyrodniczego – parki, skwery, tereny zieleni⁹. Największą przestrzenią tego typu jest Park im. Dittricha zlokalizowany w zachodniej części obszaru rewitalizacji. Przez teren parku przepływa rzeka Pisia-Gągolina, przy której znajdują się ogólnodostępne tereny zieleni, dlatego też tereny te zostały zaliczone do przestrzeni publicznych. Mniejszymi terenami zieleni należącymi do przestrzeni publicznych są także skwery – skwer Ruuki, Skwer Ośrodka AK Żaba, Skwer NSZZ „Solidarność” oraz skwer Wysockiego/Partyzantów.

Do **terenów z obiektami użyteczności publicznej**, które stanowić mogą po części przestrzenie publiczne wlicza się tereny, na których znajdują się obiekty użyteczności publicznej – szkoły, przedszkola, urzędy, kościoły, ośrodki zdrowia, dworce, itp. Ten typ przestrzeni koncentruje się w centralnej części obszaru rewitalizacji, która stanowi jednocześnie historyczny trzon zabudowy Żyrardowa.

Przy jednej z głównych osi założenia – biegnącej prostopadle do ulicy 1 Maja – znajdują się tereny usług użyteczności publicznej: kościół pw. MBP (na osi kompozycyjnej założenia Osady); przedszkole (budynek Ochronki), dom kultury (Dom Ludowy), Urząd Miasta (Budynek Magistratu). Przy ulicy Limanowskiego znajduje się teren szpitala, tereny szkół, urzędów oraz teren z budynkiem Resursy.

Następnym wyróżnionym rodzajem przestrzeni jest **przestrzeń półpubliczna**. Zgodnie z przedstawioną uprzednio definicją, dostęp do tych przestrzeni uzależniony jest od form kontaktów międzyludzkich występujących w danej przestrzeni. Przykładami takich przestrzeni są obszary między „otwartymi” zabudowaniami osiedli mieszkaniowych, do których dostęp ma każdy ze społeczeństwa, lecz wykorzystywane są głównie przez mieszkańców jako przestrzenie rekreacji i nawiązywania kontaktów społecznych. Na analizowanym obszarze takimi przestrzeniami będą tereny osiedli powstałych głównie w latach 60. – 90. XX w.¹⁰ W granicach obszaru rewitalizacji takie osiedla zlokalizowane są w części wschodniej – na przedłużeniu założenia osady fabrycznej, oraz w części południowej między ulicami 1 Maja, Mielczarskiego i Dekerta. Przestrzenie te charakteryzują się otwartością, dostępne są dla wszystkich, lecz najczęściej korzystają z nich mieszkańcy najbliższych bloków, przez osoby nieidentyfikujące się z tymi przestrzeniami wykorzystywane są głównie jako „transfery” do miejsc docelowych.

Innym typem przestrzeni zaliczanych do przestrzeni półpublicznych są tereny centrów handlowych, tereny o charakterze centrotwórczym¹¹, które stanowi głównie zabudowa

⁹ Kolek A., Przestrzeń publiczna, przestrzeń prywatna – procesy, kierunek oraz charakter zmian zachodzących w Warszawie w okresie 1945 – 2012

¹⁰ Zgodnie z Mapą 5

¹¹ Związane są z rozwojem usług centrotwórczych współwystępujących z mieszkalnictwem, mających charakter ogólnomiejski, a nawet ponadlokalny z zakresu: kultury, administracji i zarządzania, nauki, szkolnictwa wyższego, zdrowia, sportu, handlu

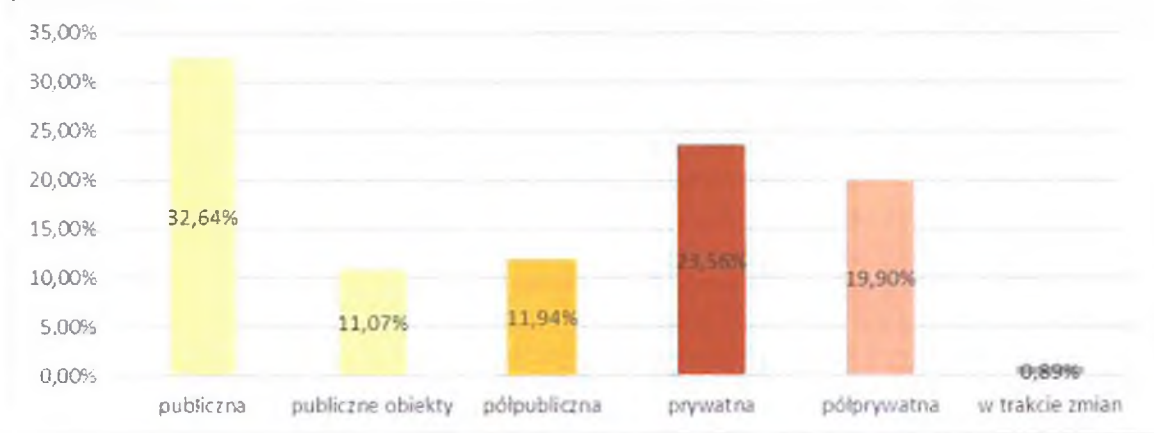
usługowa o unikatowych funkcjach ogólnomiejskich oraz tereny zabudowy typu *mixed-use*. Mają one w sobie cechy struktury publicznej i prywatnej oraz różne stopnie dostępności i użyteczności. Zostały one wyznaczone w części centralnej obszaru rewitalizacji, przy ulicy 1 Maja. Obszar zamykający główną oś założenia osady w części przemysłowej zajęty jest przez budynki pofabryczne, które w ostatnich latach zostały przekształcone w nowoczesne apartamenty i obiekty handlowo-usługowe. Jest to przestrzeń dostępna dla wszystkich mieszkańców miasta, ale również stanowi przestrzeń najbliższą dla mieszkańców apartamentów i loftów powstałych w budynkach pofabrycznych. Do tego typu przestrzeni zaliczony został również teren zajęty przez centrum handlowe Dekada, znajdujący się przy ulicy 1 Maja.

Kolejnym rodzajem przestrzeni, który należy do grupy przestrzeni grupowych, jest **przeźrenie półprywatna**. Cechuje się ona charakterem prywatnym, ale ma zwiększoną dostępność publiczną. Zaliczyć do niej można zorganizowane przestrzenie między zabudową mieszkaniową wielorodzinną, do której przynależą określone grupy społeczne, identyfikujące się z tą przestrzenią. W granicach obszaru rewitalizacji wskazano kilka typów takich przestrzeni. Pierwszy z nich to tereny zajęte przez zespoły zabudowy domów robotniczych osady fabrycznej. Domy robotnicze zorganizowane w obwodowy lub liniowy układ zabudowy, tworzą dziedzińce. Niektóre z tych dziedzińców były lub są nadal ogrodzone i dostęp do nich mają jedynie mieszkańcy. Jednak większość z nich, w wyniku nieprzeprowadzenia należytych remontów ogrodzeń, pozostaje obecnie otwarta. Mimo to użytkowana jest jedynie przez mieszkańców zespołów zabudowy ze względu na przynależność do tego miejsca. Drugi typ to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna – kamienice z wewnętrznymi dziedzińcami, do których dostęp zapewniony jest przez przejścia bramne. Przestrzeń tych dziedzińców jest rzadko wykorzystywana przez osoby z zewnątrz, które nie są jej użytkownikami na co dzień. Jako trzeci typ wyróżnione zostały tzw. „zamknięte” osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powstałe w obszarze rewitalizacji w ciągu ostatnich kilku lat. Zlokalizowane są one głównie w centralnej części obszaru przy ulicy Okrzei nad rzeką Pisią Gągoliną. Dodatkowo do przestrzeni półprywatnych należą tereny Bielnika, na których znajdują się obiekty przemysłowe, do których dostęp mają klienci, kontrahenci i inne osoby niebędące właścicielami danego przedsiębiorstwa

Do **przeźreni prywatnych** zaliczono natomiast tereny zabudowy jednorodzinnej, usługi specjalistyczne na działkach prywatnych, typu warsztaty samochodowe oraz tereny prywatne obecnie zamknięte. Przestrzenie prywatne związane z zabudową mieszkaniową zlokalizowane są głównie w północnej części wskazanego obszaru rewitalizacji, m.in. przy ulicach: Działkowej, Miodowej, Pięknej, Leszno, Wiejskiej. Zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest również w części północno-wschodniej między ulicami Spokojną, Ossowskiego, Limanowskiego i Kasztanową oraz w części południowo-wschodniej między ulicami Okrzei, Słowackiego, Wysockiego i Bohaterów Warszawy. Przestrzenie prywatne związane z prowadzoną działalnością usługową zlokalizowane są przy północnej i południowej granicy obszaru rewitalizacji. Są to głównie duże hale magazynowe. Do przestrzeni prywatnych zalicza się również tereny poprzemysłowe zlokalizowane w północno-zachodniej części obszaru rewitalizacji.

Na schemacie rodzajów przestrzeni (Mapa 5) wskazano dodatkowo tereny, które obecnie pozostają w trakcie przekształceń. Są to pojedyncze działki, na których najczęściej zlokalizowano obiekty, w których prowadzone są prace remontowe/modernizacyjne mające na celu przystosowanie ich do nowych funkcji.

Dla obszaru rewitalizacji dokonano również procentowego zestawienia udziału poszczególnych rodzajów przestrzeni, który ilustruje poniższy wykres (Wykres 1). Największy udział w typach przestrzeni ma przestrzeń publiczna, która zajmuje 32,64% powierzchni obszaru rewitalizacji. Łącznie z terenami przynależącymi do obiektów publicznych udział ten wynosi ponad 40%. Najmniejszy zaś udział ma przestrzeń obecnie w trakcie zmian, która zajmuje 0,89% powierzchni obszaru. Stosunkowo duży udział procentowy przestrzeni publicznych spowodowany jest licznymi terenami dostępnymi dla wszystkich użytkowników takich jak parki, skwery i tereny zieleni oraz terenami usług publicznych, które to wraz z terenami dróg publicznych zalicza się do tego typu przestrzeni.



Wykres 1. Procentowy udział poszczególnych typów przestrzeni

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie Bazy danych EGIB, data: listopad 2018

4.2. Struktura przestrzeni publicznych

Poniższy schemat (Mapa 6) ilustruje strukturę przestrzeni publicznych w obszarze rewitalizacji. Tworzą ją wzajemnie ze sobą powiązane następujące elementy: tereny przestrzeni publicznych – tereny dróg i placów oraz parków, skwerów, obiektów użyteczności publicznej, czyli obiektów usług społecznych, a także szpalery drzew.



Mapa 6. Schemat struktury przestrzeni publicznych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB

Mapa 6 uczytelnia sieć przestrzeni ulic i placów, które powstały na podstawie planów budowy osady fabrycznej oraz późniejszych planów rozbudowy miasta. Istotą układu urbanistycznego osady jest regularna ortogonalna siatka ulic, która tworzy wartościową strukturę przestrzeni publicznych. Obecna ulica 1 Maja stanowi jedną z głównych osi założenia urbanistycznego – dawniej dzieliła osadę na część przemysłową oraz mieszkaniową. Ulice poprowadzone do niej prostopadle zapewniały komunikacyjne, przestrzenne i wizualne powiązania tych dwóch funkcjonalnie różniących się części osady. Głównymi osiami założenia są ulice: 1 Maja, Limanowskiego, Kościuszki (Zdjęcie 4), Kościelna, Narutowicza. Charakter tych urbanistycznych osi został podkreślony poprzez obsadzenie tych ulic alejami drzew. Równie istotne arterie obsadzone po obu stronach drzewami to ulice Partyzantów i Wysockiego – ciągi komunikacyjne o dużym znaczeniu kompozycyjnym dla miasta, łączące węzeł komunikacyjny (dworzec kolejowy) z historyczną częścią miasta (zakładami Iniarskimi)¹². Inny ważny ciąg komunikacyjny stanowiła ul. Żeromskiego. Była to także jedna z dróg wytyczających sieć uliczną rozbudowującej się osady fabrycznej¹³.

Ważnym połączeniem w strukturze przestrzeni publicznych powinien być ciąg biegnący wzdłuż bocznic kolejowej, łączącej historycznie Centralę z Bielnikiem. Obecnie fragment tego ciągu między ul. Radziwiłłowską a ul. Okrzei jest zdegradowany i niedostępny dla mieszkańców, mimo iż mógłby podnieść wartość sieci powiązań komunikacyjnych na obszarze rewitalizacji. Fragment biegnący przez dawną Centralę jest obecnie w trakcie modernizacji, oprócz jego południowego odcinka. Modernizacji i wydobycia w strukturze przestrzeni publicznych wymaga również północny fragment opisywanego ciągu – przebiegający przez teren Bielnika.

W strukturze przestrzeni publicznych obszaru rewitalizacji wskazać należy ciąg terenów zieleni powiązanych z przepływającą przez obszar rzeką Pisią Gągoliną (wraz z Kanałem Ulgi), która przebiega przez zachodnią (historycznie przemysłową) część obszaru rewitalizacji. Na jej biegu powstały sztuczne zbiorniki wodne, które dawniej wykorzystywane były przy pracy fabryki, a obecnie stanowią elementy krajobrazowe i rekreacyjne (Staw na Bielniku), lub takimi się staną po ich przekształceniu (Górny Staw). Tereny zieleni leżące nad rzeką Pisią obecnie nie stanowią spójnego systemu zieleni. Po uporządkowaniu i modernizacji odcinków między ulicami Radziwiłłowską i Okrzei oraz Okrzei i Limanowskiego mogą stworzyć wraz z odcinkami rzeki i Parkiem Dittricha zielony korytarz kompozycyjny o wysokiej wartości estetycznej i ekologicznej w strukturze przestrzennej obszaru rewitalizacji i całego miasta.

Do terenów przestrzeni publicznych zaliczane są również tereny zieleni w postaci parków i skwerów wchodzące w skład systemu zieleni miasta¹⁴. Należy tu wymienić niewątpliwie Park im. Dittricha, jak również skwery: Rukki, Ośrodka AK Żaba, NSZZ „Solidarność” (Zdjęcie 2) oraz Wysockiego/ Partyzantów jak również skwer przy Dworcu PKP (Zdjęcie 1) czy skwer między ulicami Limanowskiego i Żeromskiego (Zdjęcie 3). Tereny zieleni w większości połączone są ze sobą zielonymi korytarzami w postaci alei i szpalerów drzew. Układ kompozycyjny terenów zieleni został opisany dokładniej w rozdziale 7 i zaprezentowany na mapie 19.

¹² Karta ewidencyjna zabytku.

¹³ Gryciuk A., *Rozwój przestrzenny osady fabrycznej w Żyrardowie w latach 1829-1916*, Rocznik Mazowiecki 7, 127-166, 1979.

¹⁴ Rodzaje terenów zieleni opisane szczegółowo w rozdziale nr 7 i wskazane na mapie nr 17.



Zdjęcie 1. Skwer przy skrzyżowaniu alei Partyzantów i ulicy POW
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 2. Skwer NSZZ "Solidarność"
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 3. Skwer przy Parku Dittricha, pomiędzy ulicami Limanowskiego i Żeromskiego.
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 4. Oś widokowa na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018

Do struktury przestrzeni publicznych wliczają się również tereny usług publicznych – szkół, przedszkoli, szpitali, przychodni i urzędów (Zdjęcie 5). Tereny tych usług koncentrują się w środkowej części obszaru rewitalizacji, czyli na terenie pierwotnego założenia osady fabrycznej. Pod koniec XIX wieku powstały: kościół p.w. św. Karola Boromeusza, szpital fabryczny, szkoły fabryczne - stara, nowa i Kantoratschule, Ochronka i Babiniec, Resursa oraz Kantor. Na początku XX wieku powstały: kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia, Ludowiec, budynek magistratu. Większość tych obiektów pełni do dziś pierwotnie przypisane funkcje. W budynku Ochronki znajduje się przedszkole, budynki dawnych szkół pełnią funkcje związane z oświatą i nauką, a w budynku Magistratu do dziś dzień funkcjonuje Urząd Miasta. W wyniku rozwoju przestrzennego miasta, na nowo zagospodarowywanych terenach powstawały kolejne obiekty publiczne – szkoły (np. Szkoła Podstawowa nr 6 (Zdjęcie 6) przy osiedlach prefabrykowanych czy budynek sądu.



Zdjęcie 5. Teren szpitala

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 6. Szkoła Podstawowa nr 6

Źródło: Opracowanie własne, sierpień 2018

Najbardziej reprezentacyjna przestrzeń, która znajduje się w centralnej części obszaru to plac Jana Pawła II (Zdjęcie 7, Zdjęcie 8, Zdjęcie 9). Plac jako element kompozycji urbanistycznej posiadający ściany i podłogę wyznaczające jego granice¹⁵, zamknięty jest z jednej strony zabudową dawnej fabryki, zaś po przeciwnej stronie bryłą kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia. Dwie pozostałe ściany placu¹⁶ stanowią budynki użyteczności publicznej i szpalery drzew. Drugim placem, który jest istotny w strukturze przestrzeni publicznych miasta jest plac Piłsudskiego zlokalizowany przed dworcem PKP (zdjęcie 10). Stanowi on głównie funkcję komunikacyjną dla mieszkańców miasta, bowiem z niego odchodzą liczne kursy autobusowe zapewniające połączenia ze wszystkimi częściami miasta.

¹⁵ Kompozycja urbanistyczna, S. Gzell, A. Nauwaldt, https://placewarszawy.pl/pl/kompozycja-urbanistyczna/parametr/4?fbclid=IwAR16VRLi-LOF9Js_qzioY9xOd7tpFIB66RGBWCEv-d8omqa0MsOydgqR0I

¹⁶ K. Wejchert, Elementy kompozycji urbanistycznej, Wydawnictwo Arkady Warszawa 1984, Reprint, Warszawa 2010



Zdjęcie 7. Przejście publiczne - Plac Jana Pawła II

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 8. Zabudowa fabryczna stanowiąca zachodnią ścianę placu Jana Pawła II

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 9. Przejście publiczne - Plac Jana Pawła II

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 10. Plac przed Dworcem PKP

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018

Terenami, na których nie ma wykształconych przestrzeni przyjaznych mieszkańcom, są: teren Bielnika, znajdujący się w północno-zachodniej części obszaru rewitalizacji oraz tereny w części zachodniej, między ulicami: Okrzei, Radziwiłowska, rzeką Pisią Gągoliną i obecną zabudową kamienicową przy ulicy 1 Maja. Wynika to z faktu, iż na większości tych terenów występuje zabudowa magazynowo-produkcyjna należąca do osób prywatnych. W części południowej obszaru rewitalizacji, na fragmencie między halami magazynowymi a rzeką Pisią, zaczęło rozwijać się mieszkalnictwo wielorodzinne.



Zdjęcie 11. Zwarta ściana zabudowy przy ulicy Stefana Okrzei
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 12. Linia zabudowy osady fabrycznej, ul. Tadeusza Kościuszki
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 13. Ulica Nowy Świat na początku prac modernizacyjnych
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 14. Luki w zabudowie w części południowej, przy ul. Mielczarskiego
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Podsumowanie

Układ przestrzeni publicznych kształtowany w drugiej połowie XIX wieku czytelny jest obecnie w strukturze przestrzeni obszaru rewitalizacji. Zachowane zostały głównie ciągi komunikacyjne wyznaczające siatkę ulic oraz osie kompozycyjne porządkujące przestrzeń. Jednocześnie zmiany zachodzące na obszarze rewitalizacji związane ze zmianami funkcji niektórych terenów oraz wprowadzeniem nowej zabudowy prowadzą do wskazania następujących najważniejszych wniosków i wytycznych dla obszaru rewitalizacji:

- Należy zrewaloryzować odcinki brzegów rzeki Pisi Gągoliny, których obecny stan jest zły i wymaga niezwłocznych działań mających na celu poprawę ich jakości oraz udostępnienie ich dla mieszkańców.
- Do przekształceń, uporządkowania i udostępnienia dla mieszkańców wskazuje się również tereny wokół Stawu Górnego, które stanowią ważny fragment w strukturze przestrzeni publicznych nie tylko obszaru rewitalizacji, ale również całego miasta.
- Należy wykorzystać potencjał związany z przebiegiem bocznic kolejowej, łączącej dworzec, tereny Centrali i Bielnik. Ciąg ten może stać się jednym z ważniejszych połączeń przestrzeni publicznych i stanowić powiązanie między istotnymi terenami w historycznej strukturze urbanistycznej miasta.
- Należy podkreślić strukturę przestrzeni publicznych w części mieszkaniowej osady poprzez wprowadzenie i uzupełnienie alei i szpalerów drzew.
- Należy zmodernizować i przekształcić przestrzenie ogólnodostępne na terenie Bielnika, tak aby wydobyć ich historyczne wartości, a także stworzyć ich powiązanie z terenami Centrali.

5. Transport i komunikacja

5.1. Nawierzchnie ulic

W granicach obszaru rewitalizacji, wśród terenów o charakterze przestrzeni publicznych przeważają ulice o nawierzchni utwardzonej. Fragmenty dróg gruntowych (Zdjęcie 18) stanowią zdecydowaną mniejszość – 6,19%. Zlokalizowane są one jednak na terenach zabudowy mieszkaniowej w północno-wschodniej części obszaru rewitalizacji, zarówno jedno jak i wielorodzinnej, co stanowi znaczne utrudnienie dla lokalnej społeczności, szczególnie w okresach obfitych opadów deszczu.

Wśród utwardzonych nawierzchni ulic dominują nawierzchnie asfaltowe (68,96% -Zdjęcie 15). Płyty betonowe zostały wykorzystane do utwardzenia powierzchni głównie na terenach pofabrycznych Bielnika (12,90%) w północnej części obszaru (Zdjęcie 17).

Do rzadziej wykorzystywanych materiałów do utwardzania dróg zaliczyć można kostkę Bauma (7,57%), wykorzystaną szczególnie w centralnej części obszaru rewitalizacji, w rejonie Placu Jana Pawła II i ulicy Waleriana Łukasińskiego oraz kostkę granitową - ulice o tym rodzaju nawierzchni skumulowane są w południowej części omawianego obszaru, m.in. ul. Okrzei – 1,77% (Zdjęcie 16).

W trakcie procesu przekształceń jest obecnie 2,61% dróg.

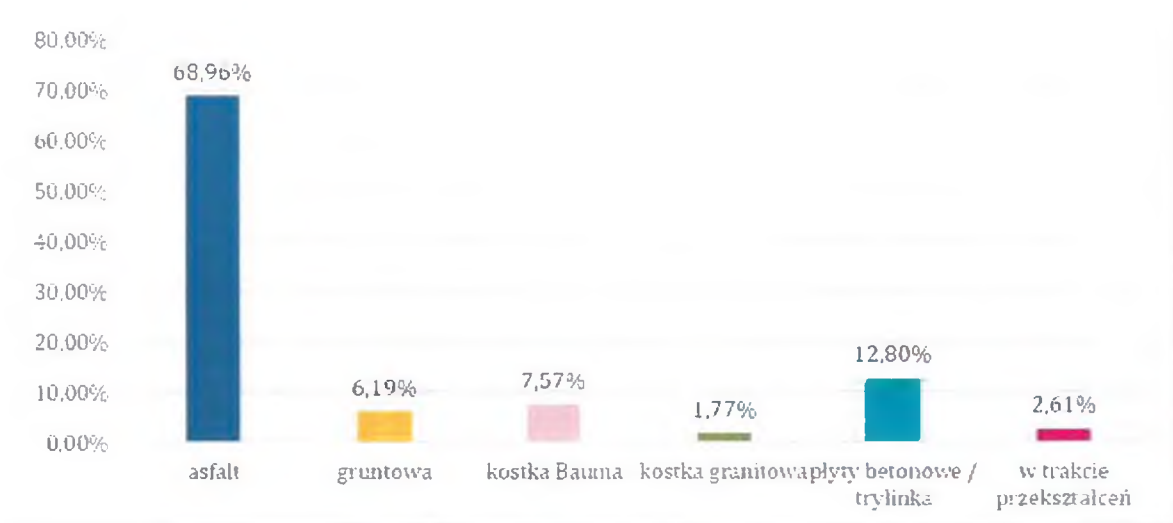
Szczegółowe rozmieszczenie rodzajów nawierzchni ulic przedstawia poniższy schemat (Mapa 7)¹⁷. Zawarto na nim ulice, których lokalizacja jest zgodna z aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa. Część z nich stanowią drogi klasy dojazdowej, które nie mają nadanych nazw, na co należy zwrócić uwagę.

¹⁷ Na mapie przedstawiającej schemat nawierzchni ulic pokazano również tereny, które na mapie dotyczącej klas dróg przedstawione są jako ciągi pieszo – jezdne (zgodnie z aktualnie obowiązującymi mpzp i Studium).



Mapa 7. Schemat rodzajów nawierzchni ulic

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Wykres 2. Procentowy udział nawierzchni na ulicach w ogólnej sumie powierzchni ulic

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGiB, data: listopad 2018



Zdjęcie 15. Typowa ulica asfaltowa
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 16. Zmodernizowana ulica Okrzei
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 17. Droga z płyt betonowych na terenie Bielnika
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 18. Droga gruntowa
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

W trakcie inwentaryzacji ulic, dokonano także oceny stanu technicznego ich nawierzchni.

Do określenia stanu nawierzchni przyjęto trzystopniową skalę:

- Dobry – brak uwag, niewielkie ubytki w nawierzchni,
- Średni – pojawiają się liczne zniszczenia lub ubytki w nawierzchni,
- Zły – nawierzchnia zdegradowana lub brak utwardzonej nawierzchni.

Klasyfikacja ta została również przedstawiona na poniższym schemacie (Mapa 8).

Na znaczącej części obszaru rewitalizacji nawierzchnia ulic jest dobra (60,75%). Nawierzchnie w średnim stanie technicznym (19,86%) występują na terenie Bielnika oraz w południowej części terenu – ulica Łubieńskiego, Sienkiewicza, Dekerta, Mielczarskiego oraz południowy odcinek ulicy Narutowicza.

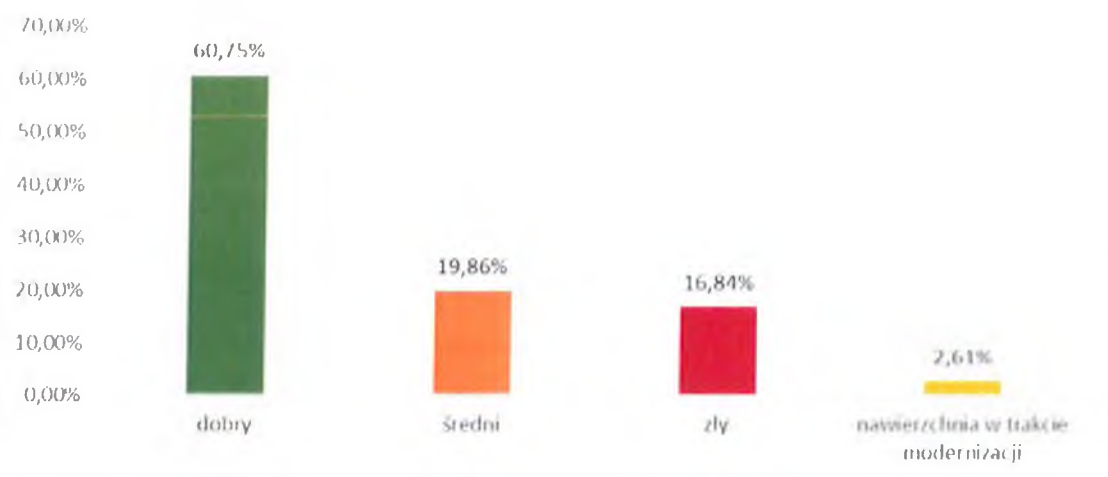
Jako nawierzchnie o złym stanie (16,84%) zostały sklasyfikowane ulice we wschodniej części obszaru rewitalizacji – Cehaka i Choińskiego; w zachodniej części - Chopina, Wierzbowa, Żabia, Ciasna; ul. Lniarska na terenie Centrali, część ulic na terenie Bielnika, a także ulice w północnej części: Działkowa, Miodowa i Kamienna.

2,61% wszystkich nawierzchni ulic znajduje się obecnie w trakcie przekształceń.



Mapa 8. Schemat stanu nawierzchni ulic

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października, dane: baza danych EGIB



Wykres 3. Procentowy udział stanu nawierzchni ulic w ogólnej sumie powierzchni ulic

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGIB, data: listopad 2018

5.2. Nawierzchnie chodników

Jako materiał wykorzystany do utwardzenia nawierzchni chodników w granicach obszaru rewitalizacji dominuje kostka Bauma (60,32%), zwana również polbrukiem lub kostką betonową (Mapa 9). Koncentracja chodników o tym rodzaju nawierzchni znajduje się w centralnej części analizowanego obszaru (Zdjęcie 19, Zdjęcie 25).

Drugim co do ilości wykorzystanym materiałem do tego celu jest płyta betonowa – 25,70% (Zdjęcie 24). Koncentracja nawierzchni tego typu występuje w rejonie ul. Tadeusza Kościuszki oraz na południu obszaru rewitalizacji, w rejonie ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Jana Dekerta oraz ul. Romualda Mielczarskiego, czyli na terenach gdzie występują budynki wielorodzinne. Nawierzchnie chodników w tych rejonach są zazwyczaj w średnim bądź złym stanie technicznym i wymagają lub niebawem będą wymagały wymiany. Chodniki z płyt betonowych, występują również w północnej części terenu opracowania, głównie przy ulicach: Pięknej i Jana Kilińskiego.

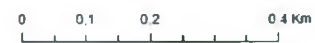
Na terenach pofabrycznych, w rejonach Starej Przędzalni oraz w centralnej części ulicy Okrzei zostały przeprowadzone prace modernizacyjne nawierzchni, zarówno chodników jak i ulic. Powierzchnie te zostały pokryte kostką granitową łupaną oraz nowymi płytkami betonowymi ułożonymi w regularne wzory (Zdjęcie 23). W obszarze rewitalizacji stosowana jest również kostka granitowa cięta (3,45% - łączny udział nawierzchni chodników z kostki granitowej w obszarze rewitalizacji), z której została wykonana nawierzchnia placu przed Dworcem Kolejowym (Zdjęcie 20). Rzadziej stosowanymi, pojawiającymi się w granicach obszaru rewitalizacji, materiałami do utwardzania powierzchni chodników są asfalt - 0,25% czy beton -0,04%– na terenach przy Starej Przędzalni czy bruk z kamieni – 0,13% (nawierzchnia kamienna) – przy ul. Partyzantów (skrzyżowanie z ul. Okrzei). Kolejnym rodzajem stosowanych nawierzchni są w pełni przepuszczalne ścieżki gruntowe – 7,36%, które to odnaleźć można w parkach i skwerach (Zdjęcie 21, Zdjęcie 22). Na mapie wyróżniona została także kategoria schody betonowe, które znajdują się w pobliżu skrzyżowania ul. 1 Maja z ul. POW w południowej części obszaru rewitalizacji. Dodatkowo, wyróżniono kategorię kostki betonowej na ścieżce rowerowej, która ciągnie się wzdłuż al. Partyzantów – od ul. Bohaterów Warszawy do ul. Okrzei.



**SCHEMAT -
RODZAJE NAWIERZCHNI**

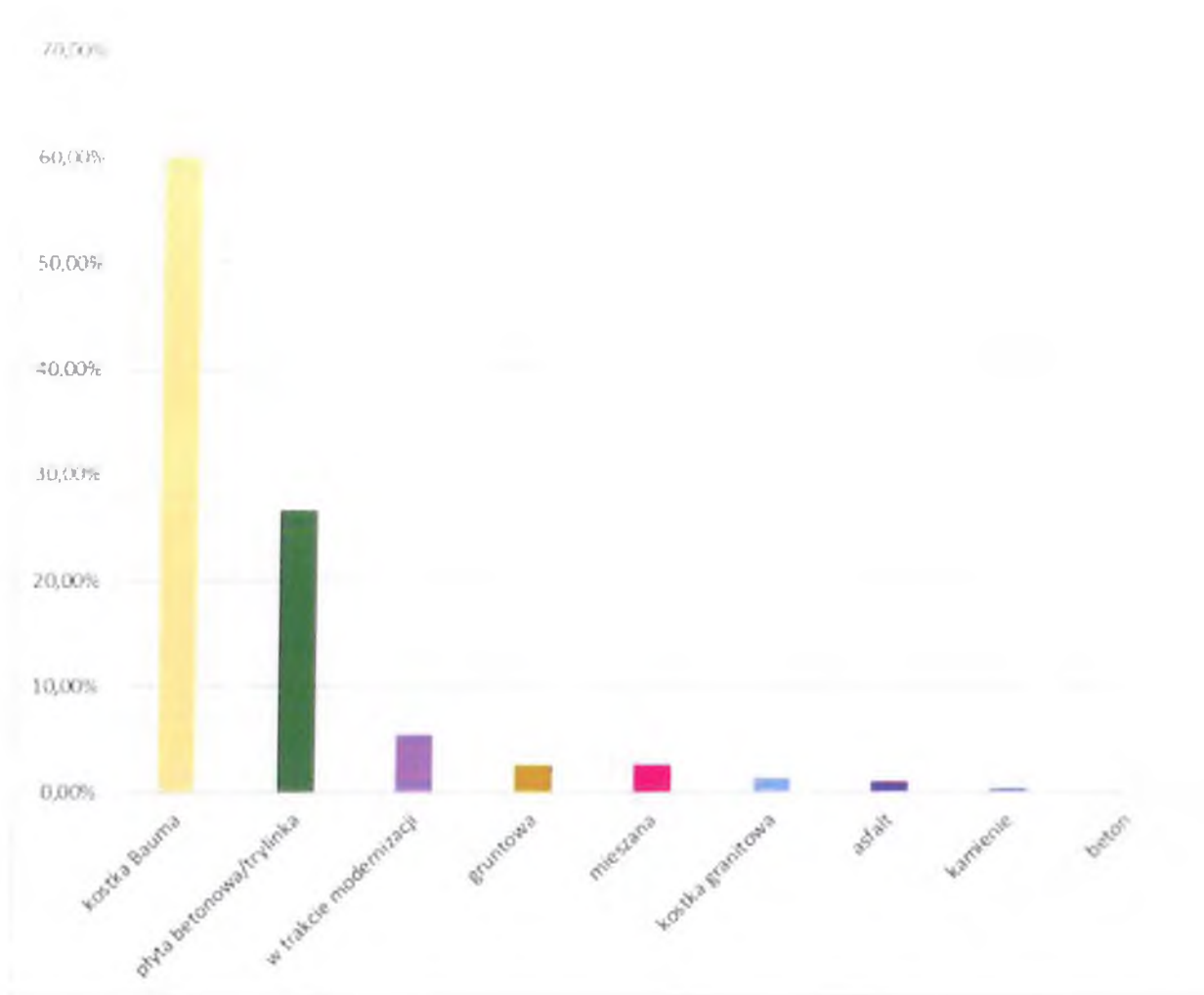
Legenda

- granica obszaru rewitalizacji
- budynki
- działki ewidencyjne
- wody powierzchniowe
- Nawierzchnia na placach i ciągach pieszo - jezdnych**
- kostka Bauma
- kostka granitowa
- Nawierzchnia chodników i ścieżek**
- asfalt
- beton
- gruntowa
- kamienie
- kostka Bauma (betonowa)
- kostka granitowa
- mieszana
- płyta betonowa / trylinka
- schody betonowe
- kostka betonowa na ścieżce rowerowej
- w trakcie modernizacji



Mapa 9. Schemat rodzajów nawierzchni chodników

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Wykres 4. Procentowy udział rodzajów nawierzchni chodników

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGIB, data: listopad 2018



Zdjęcie 19. Nawierzchnia z kostki betonowej na placu Jana Pawła II
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 20. Nawierzchnia na placu przed Dworcem PKP
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 21. Nawierzchnie półprzepuszczalne w parku Dittricha
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



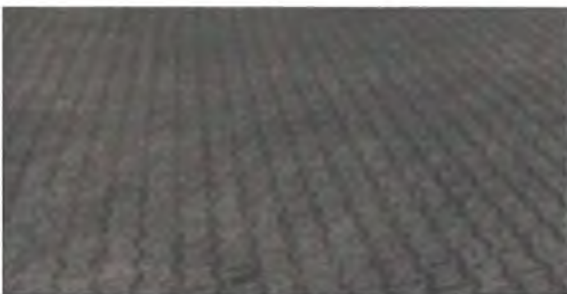
Zdjęcie 22. Nawierzchnie gruntowe i kostka na terenie skwerów
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 23. Nawierzchnia mieszana – chodniki przy ulicy Okrzei
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 24. Nawierzchnia z płyt betonowych
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018





Zdjęcie 25. Nawierzchnie z kostek betonowych

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018

Nawierzchnie chodników zostały podzielone również ze względu na ich stan techniczny (Mapa 10). Wyodrębnione zostały nawierzchnie w stanie dobrym, średnim i złym. Na mapie zaznaczono również chodniki w trakcie modernizacji. Podobnie jak w przypadku ulic przyjęto, że stan:

- Dobry – brak uwag, niewielkie ubytki w nawierzchni,
- Średni – pojawiają się liczne zniszczenia lub ubytki w nawierzchni,
- Zły – nawierzchnia zdegradowana lub brak utwardzonej nawierzchni,
- W trakcie modernizacji – nawierzchnia poddawana przekształceniom.

Nawierzchnie w stanie dobrym (58,81%) to głównie te chodniki, które są wykonane z kostki betonowej oraz z granitowej (Zdjęcie 26, Zdjęcie 27, Zdjęcie 28). Chodniki te znajdują się przy głównych ulicach – Nowy Świat, 1 Maja, Limanowskiego, Narutowicza, Mireckiego, Okrzei, Polskiej Organizacji Wojskowej oraz na Placu Jana Pawła II. Nawierzchnie te zostały położone w przeciągu kilku ostatnich lat i większości nie wykazują większych defektów.

Nawierzchnie w średnim stanie technicznym (22,78%) to głównie nawierzchnie wykonane z płyt chodnikowych betonowych (Zdjęcie 29, Zdjęcie 31). Chodniki w tym stanie technicznym występują przy ulicach Kościuszki, Wyszyńskiego, Armii Krajowej, Sławińskiego oraz na fragmentach ulicy Okrzei, Mielczarskiego, Dekerta, Sienkiewicza i w północnym odcinku ulicy Narutowicza. Do nawierzchni w średnim stanie technicznym wliczyć należy również część ścieżek parkowych wykonanych z nawierzchni przepuszczalnych, które np. nie posiadają na całej swej długości krawężników czy została z nich fragmentarycznie wyplukana nawierzchnia.

Najwięcej nawierzchni w złym stanie technicznym występuje w południowo-wschodniej części obszaru rewitalizacji oraz w części północnej. Fragmenty chodników, którym został przypisany zły stan, są wykonane głównie z płyt betonowych. Chodniki te zostały położone kilkanaście lub kilkadziesiąt lat temu i nie były w większości od tamtej pory modernizowane czy naprawiane. Znajdują się one przy ulicach – Mielczarskiego, Dekerta, Sienkiewicza, Polnej, Kilińskiego, Kamiennej i Pięknej. Zły stan techniczny wykazują również ścieżki na terenie skwerów we wschodniej części obszaru rewitalizacji. Nie posiadają one przeważnie nawierzchni utwardzonej, mają charakter szerokich przeddeptów. O złym stanie nawierzchni ścieżek utwardzonych świadczą natomiast liczne ubytki w nawierzchni (Zdjęcie 30, Zdjęcie 32, Zdjęcie 33). Chodniki o złym stanie nawierzchni stanowią 13,4% wszystkich chodników znajdujących się w granicach analizowanego obszaru.

Podczas organizowanych punktów konsultacyjnych mieszkańcy (szczególnie w wieku senioralnym) zwracali uwagę na **zły stan techniczny części chodników** (okolice Sądu, ul. Dekerta), który utrudnia im poruszanie, szczególnie w okresie zimowym i może prowadzić do groźnych upadków, co nie raz miało już miejsce.

Na zły stan infrastruktury chodnikowej wskazywali również mieszkańcy obszaru podczas spacerów badawczych. Ich uwagę zwraca krzywa i zdewastowana nawierzchnia chodnikowa przy ul. Narutowicza od wysokości ul. Mireckiego do ulicy Waryńskiego zwłaszcza po stronie kwartałów mieszkalnych. Ubytki i nierówności w posadzce chodnikowej są uciążliwe zwłaszcza dla osób starszych, rodziców z wózkami i osób niepełnosprawnych.

Mieszkańcy budynków ulicy Mostowej również zgłaszali problemy ze stanem chodnika (który jest zniszczony i nierówny, sprawia problemy podczas odśnieżania, wjazdu na posesję). Utrudnieniem w tym obszarze w zakresie poruszania się, poza nierównymi chodnikami, jest także brak kładki przez kanał – odnogę rzeki Pisi Gągoliny.

Kolejnym problemem zauważonym przez mieszkańców są ubytki w nawierzchni ulicy Ciasnej, która podczas opadów deszczu lub w okresie zimowym staje się niebezpieczna do poruszania się samochodem oraz na całkowity brak chodnika. Chodnika brakuje również na ulicy Żabiej.

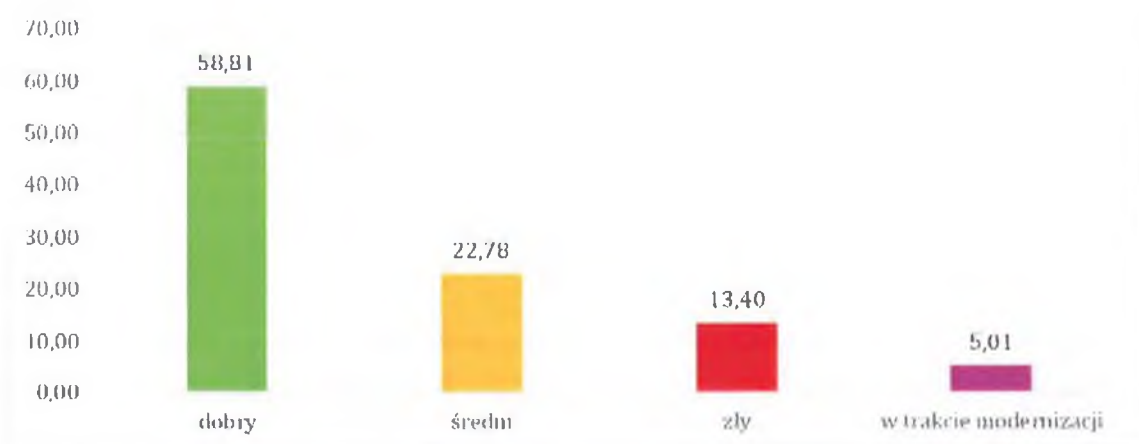
Uczestnicy spacerów zwrócili także uwagę na konieczność naprawy chodnika i schodów przed i za Kościołem pw. MBP, których pokonanie jest problematyczne zwłaszcza dla osób starszych. Utrudnieniem jest także brak podjazdów dla rowerów i wózków na plac przed kościołem od strony ulicy Kardynała Wyszyńskiego.

Nawierzchnie w trakcie modernizacji stanowią najmniej liczną grupę spośród pozostałych (5,01%). Występują w rejonach ul. Nowy Świat na obszarze Centrali, ul. Wiejskiej w północnej części obszaru rewitalizacji oraz ul. Wspólnej wraz z fragmentem ul. Spokojnej w północno-wschodniej części.



Mapa 10. Schemat stanu nawierzchni chodników

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Wykres 5. Procentowy udział stanu nawierzchni chodników

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGiB, data: listopad 2018



Zdjęcie 26.
Nawierzchnia mieszana z kostek granitowych i płyt betonowych – stan dobry

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 27.
Nawierzchnia z kostki betonowej - stan dobry

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 28.
Nowa nawierzchnia ścieżki rowerowej i chodnika – stan dobry

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 29.
Nawierzchnia betonowa na mostku w parku – stan średni

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 30.
Nawierzchnia z płyt betonowych - stan zły

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 31.
Nawierzchnia z płyt betonowych – stan średni

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 32.
Nawierzchnia z płyt betonowych – stan zły

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 33.
Nawierzchnia z płyt betonowych – stan zły

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018

5.3. Klasy ciągów komunikacyjnych

Schemat klas dróg został opracowany na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego¹⁸ oraz obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego¹⁹, natomiast w przypadku ich braku zastosowano oznaczenie – brak danych (bd).

Przyjęto następujące oznaczenia klas dróg publicznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie:

- KDZ - droga publiczna klasy zbiorczej
- KDL - droga publiczna klasy lokalnej
- KDD - droga publiczna klasy dojazdowej

Dodatkowo przyjęto oznaczenia dla dróg i ciągów pieszo-jezdnych stanowiących komunikację wewnętrzną zgodnie z oznaczeniami z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- KDw - droga wewnętrzna
- KPz - place
- KX - ciągi pieszo - jezdne

Ponadto, na potrzeby opracowania utworzono oznaczenie:

- KDD(P) – projektowana droga klasy dojazdowej

Główne osie komunikacyjne na obszarze rewitalizacji, stanowią dwie drogi klasy zbiorczej (KDZ). Są one podstawą szkieletu komunikacyjnego. Jedna z nich przecina miasto w kierunku północ-południe (ul. 1 Maja), druga zaś jest do niej prostopadła i prowadzi ruch w kierunku wschodnim (ul. Józefa Mireckiego). Uzupełnienie dla głównych osi komunikacyjnych stanowi sieć dróg lokalnych (KDL) przecinających analizowany teren zazwyczaj w kierunku wschód-zachód: ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, Al. Partyzantów, część ul. Stefana Okrzei, ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Bolesława Limanowskiego, ul. Środkowa, ul. Jana Kilińskiego, ul. Wiejska, ul. Piękna. Dopełnienie szkieletu komunikacyjnego terenu stanowią drogi dojazdowe (KDD), których układ został przedstawiony na poniższym schemacie. Ponadto na schemacie zaprezentowano drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne oraz place (Mapa 11). Przedstawiono także (w południowej części obszaru rewitalizacji) projektowane drogi klasy dojazdowej, które obecnie nie istnieją bądź nie są przejezdne, w związku z tym nie mają także nazw.

¹⁸<https://www.bip.zyrardow.pl/3662,rejestr-obowiazujacych-planow-miejscowych-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zyrardowa>

¹⁹ <https://www.zyrardow.pl/plik,8752,studium-uwrukowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zyrardowa-mapa.pdf>



**SCHEMAT -
KLASY TERENÓW
KOMUNIKACYJNYCH**

Legenda

- Granica obszaru rewitalizacji
- Budynki
- Działki ewidencyjne
- Wody powierzchniowe
- Klasa terenu wg MPZP i SUIKZP**
- KDZ - droga klasy zbiorczej
- KDL - droga klasy lokalnej
- KDD - droga klasy dojazdowej
- KDD(P) - projektowana droga klasy dojazdowej
- KPz - place
- KX - ciągi pieszo jezdne
- brak danych



Mapa 11. Schemat z podziałem na klasy dróg

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa dostępnych online na stronie BIP miasta <https://www.bip.zyrardow.pl/3662/rejestr-obowiazujacych-planow-miejscowych-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zyrardowa> – dostęp grudzień 2018; dane przestrzenne: baza danych EGIB oraz inwentaryzacji terenu

5.4. Funkcje ulic

W celu opracowania podziału ulic w zależności od roli jaką pełnią w funkcjonowaniu miasta oraz ich znaczenia w układzie komunikacyjnym, dokonano analizy charakteru i sposobu użytkowania tychże przestrzeni. Na podstawie analizy funkcji jakie mogą pełnić poszczególne ulice - zarówno w skali całego miasta, ale również w skali osiedla wyodrębniono następujące typy ulic i zilustrowano je odpowiednimi kolorami na schemacie (Mapa 12). Typy ulic uzależniono od tego jaką rolę pełnią one dla użytkowników ze szczególnym uwzględnieniem mieszkańców miasta oraz od tego w jaki sposób są użytkowane: pieszo, samochodem, autobusem, oraz w jakim celu: dojazdu, dojścia pieszego, przejazdu przez miasto czy spełnienia podstawowych potrzeb bytowych czy społecznych. Typy ulic uzależniono również od funkcji obiektów jakie się przy nich znajdują. Poszczególnym ulicom przyporządkowano typ na podstawie dominującej pełnionej przez nie funkcji.

1) Ulice mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej

Kategoria obejmuje ulice w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z których korzystają głównie mieszkańcy pobliskich domów. Często ulice te nie mają w swoich przekrojach wydzielonych jezdni i chodników, które nie zostały do tej pory zrealizowane ze względu na dość wysokie koszty infrastruktury drogowej.

2) Ulice mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej

Kategoria ta obejmuje ulice głównie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, z wydzielonymi jezdniami, chodnikami po obu stronach i nieraz szpalerami drzew. Ulice te charakteryzują się większym udziałem ruchu pieszego jak również sporadycznym występowaniem wzdłuż nich obiektów usługowych.

3) Ulice mieszane

Kategoria obejmuje ważniejsze ulice w przestrzeni osiedla lub części dzielnicy, przy których występują obiekty o różnych funkcjach takie jak: budynki mieszkalne, obiekty usługowe, czy obiekty użyteczności publicznej. Zachowany jest charakter tradycyjnych ulic miejskich z wydzielonymi jezdniami i obustronnymi chodnikami. Ulice te charakteryzują się również zwiększonym natężeniem ruchu kołowego oraz prowadzeniem po nich linii autobusowych.

4) Ulice reprezentacyjne

Kategoria ta obejmuje ulice wyróżniające się w przestrzeni osiedla lub dzielnicy ze względu na ich reprezentacyjny charakter związany z historycznie pełnionymi przez te ulice funkcjami. W przekroju ulicy wydzielone są jezdnie, obustronne szerokie chodniki i obsadzone są alejami lub szpalerami drzew.

5) Ulice przelotowe

Kategoria obejmuje ulice stanowiące wieloprzestrzenne założenia urbanistyczne, które jednocześnie spełniają funkcję ulic przelotowych w mieście. Ulice te powinny mieć docelowo nadany charakter alei, czyli ulic obsadzonych po obu stronach drzewami lub krzewami o określonej kompozycji. Charakteryzują się dużym natężeniem ruchu kołowego, pieszego czy rowerowego a także znaczącym udziałem komunikacji publicznej. Ulice te stanowią główne drogi prowadzące do innych miejscowości.

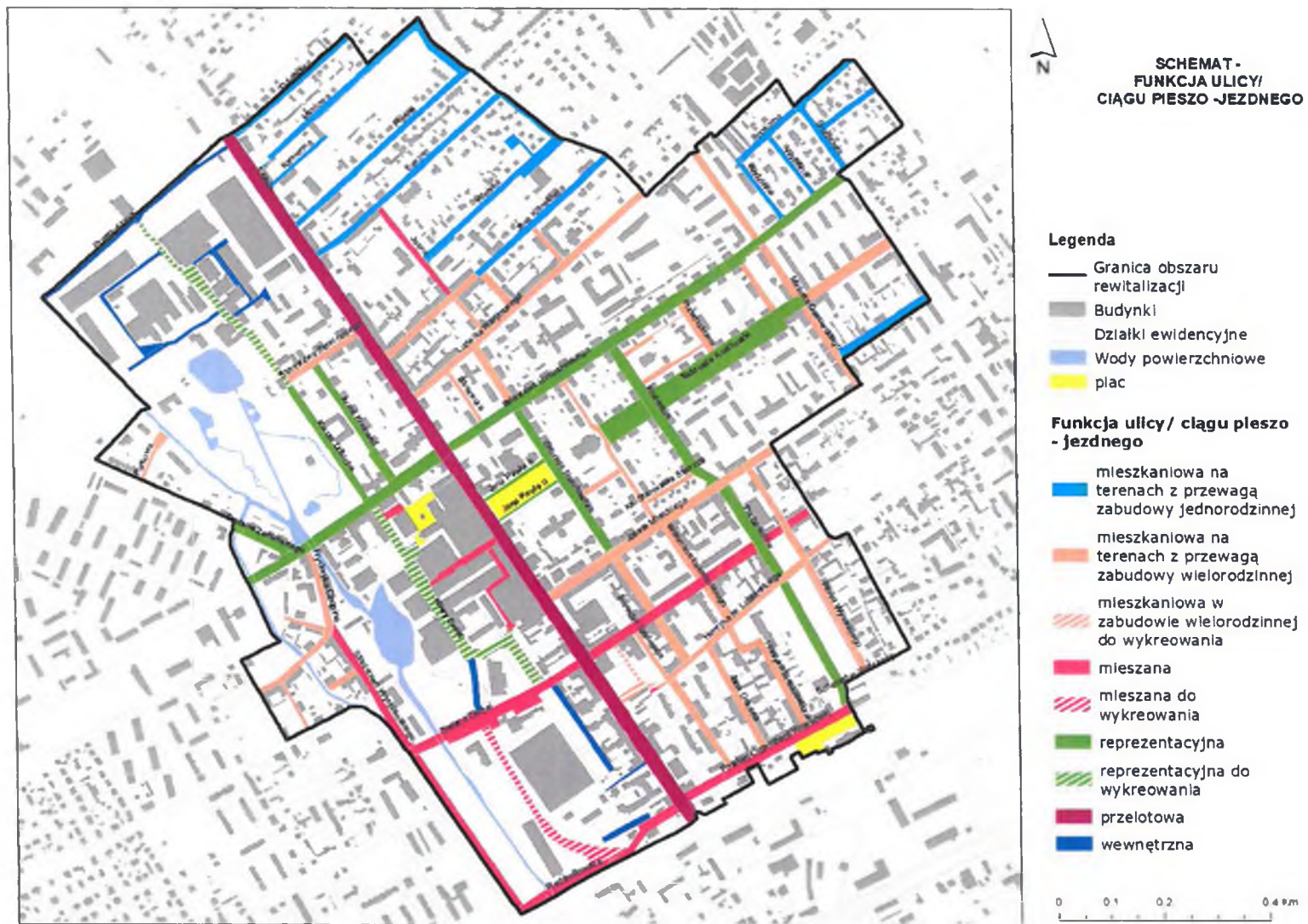
6) Ulice wewnętrzne

Kategoria ta obejmuje niedostępne dla wszystkich uczestników ruchu ulice będące dojazdem do dawnych lub nadal funkcjonujących obiektów produkcyjnych. Ulice te nie

posiadają charakteru tradycyjnych ulic, brak jest w ich przekroju wydzielonych jezdni i chodników, najczęściej stanowią funkcję dostawczą i towarową.

W trakcie dokonywania analizy przestrzeni ulic, wskazane zostały również te przestrzenie, które powinny docelowo pełnić jedną z wymienionych powyżej funkcji, a które obecnie jej nie pełnią. Przestrzenie te zostały zaznaczone na schemacie kreskowaniem w kolorze odpowiadającym funkcji docelowej (Mapa 12).

Dodatkowo na mapie zaznaczono place.



Mapa 12. Schemat - funkcje ulic i ciągów pieszo - jezdnych

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r, dane: baza danych EGIB

Na obszarze rewitalizacji rozpoznano przestrzenie o charakterze placu: Plac Jana Pawła II oraz Plac Piłsudskiego oraz okolice ul. Mały Rynek na terenie dawnej zabudowy fabrycznej. Przestrzenie te mają jasno wyznaczone granice i stanowią miejsca, w których zachodzą interakcje społeczne.

Ze względu na unikatowy charakter założenia urbanistycznego Osady Fabrycznej na obszarze rewitalizacji wyznaczone zostały ulice pełniące funkcje reprezentacyjne. Do tej kategorii zaliczono następujące ulice: Limanowskiego, Kościuszki, Narutowicza, Kościelną, Ditricha, Armii Krajowej i aleję Partyzantów. Jako ulicę wskazaną do wytworzenia reprezentacyjnej przestrzeni wyznaczono ulicę Nowy Świat oraz północny odcinek ulicy Ditricha przebiegający przez obszar Bielnika.

Do ulic o typie mieszanym zaliczono ulicę Okrzei, ulice i ciągi pieszo-jezdne na terenie dawnej Centrali oraz ul. Wyspiańskiego, Radziwiłłowską i Polskiej Organizacji Wojskowej. Przy ulicach tych zlokalizowane są obiekty pełniące różne funkcje – budynki mieszkaniowe, handlowe, punkty usługowe oraz obiekty użyteczności publicznej.

Dużą część ulic w granicach obszaru rewitalizacji to ulice mieszkaniowe w zabudowie wielorodzinnej, najbardziej typowy model ulicy. Ich udział jest największy w centralnej oraz południowo – wschodniej części obszaru. Przy ulicach tych dominującą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednak występują przy nich również punkty usługowe o charakterze lokalnym. Do ulic tych zaliczono m. in. ulice: Waryńskiego, Mireckiego, Łukasińskiego, Wysockiego, Sienkiewicza czy Dekerta.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części obszaru rewitalizacji zlokalizowane są ulice mieszkaniowe służące jedynie obsłudze tamtejszych mieszkańców.

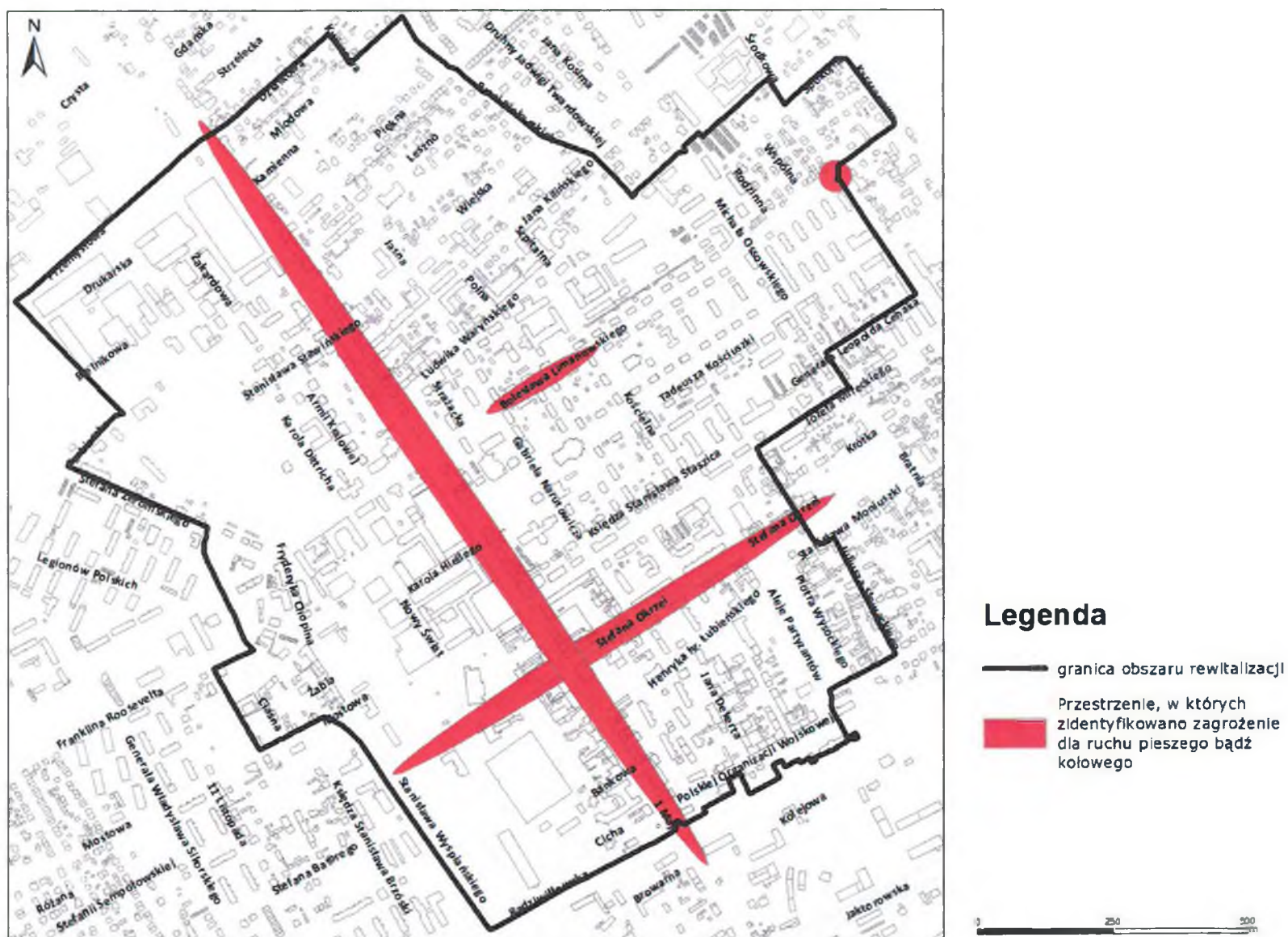
Ponadto ze względu na swój tranzytowy charakter – ul. 1 Maja wskazano jako ulicę przelotową. Jako jedyna ulica na obszarze rewitalizacji służy często jedynie przemieszczaniu się przez miasto, bez zatrzymywania się na terenie Żyrardowa.

5.5. Bezpieczeństwo w ruchu drogowym

Istotnym elementem diagnozy było również zweryfikowanie, czy na terenie obszaru rewitalizacji występują miejsca, gdzie identyfikowane są niebezpieczeństwa dla ruchu pieszego bądź kołowego. Jednym z takich wskazań (przekazanym podczas spaceru badawczego) jest brak spowalniaczy na ul. Okrzei, co powoduje, że często po godzinie 22:00 odbywają się tam nielegalne wyścigi motocyklowe. Jest to bardzo uciążliwe dla mieszkańców, ze względu na hałas, jak również zagrożenie dla bezpieczeństwa (Mapa 13).

Kolejnym elementem związanym z ruchem kołowym pojazdów jest niewystarczająca przepustowość ulicy 1 Maja, na której tworzą się zatory, a także zła organizacja ruchu powodująca m.in. trudności ze skrętem w lewo z ul. Okrzei w 1 Maja. W związku z tym istnieje potrzeba przeprowadzenia szczegółowych analiz ruchu i rozważenie budowy takich rozwiązań komunikacyjnych, które przyczyniłby się do rozwiązania problemu komunikacyjnego w centrum obszaru rewitalizacji, a tym samym całego miasta.

Problemem są również niewystarczająco oświetlone ulice, chodniki, a także przejścia dla pieszych (m.in. odcinek ul. Limanowskiego od ul. Narutowicza do ul. Kościelnej). Niebezpieczeństwo w ruchu drogowym powoduje także, zdaniem uczestników spacerów badawczych, brak wyraźnego zaznaczenia przejść dla pieszych na ul. Okrzei. Ponadto czas trwania świateł dla pieszych na części skrzyżowań jest zbyt krótki – jako przykład należy podać ul. Limanowskiego i ul. Środkową.



Mapa 13. Niebezpieczne miejsca na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne

5.6. Komunikacja zbiorowa

Obecnie za komunikację miejską na terenie Żyrardowa odpowiada Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Grodzisku Mazowieckim. Na terenie Miasta działa również kilka prywatnych firm posiadających taksówki oraz kilka przedsiębiorców, którzy obsługują prywatne busy na terenie powiatu, w tym też na terenie Miasta.

Na poniższej mapie (Mapa 14) zaznaczono przystanki autobusowe (Zdjęcie 36, Zdjęcie 37) w granicach obszaru rewitalizacji, a także Dworzec PKP i PKS (Zdjęcie 34, Zdjęcie 35). Przedstawiono również trasy poszczególnych miejskich linii autobusowych o następującym przebiegu:

- Linia 1: Spółdzielcza/Parkingowa - PKP
- Linia 2: Żeromskiego – Parkingowa (przez PKP)
- Linia 3: Struga- Międzyborów (Przez PKP)
- Linia 4: Żeromskiego - Parkingowa (Przez PKP)
- Linia 5: Mostowa - Korytów (Przez PKP)
- Linia 6: Międzyborów - Batorego (Przez PKP)
- Linia 7: Żeromskiego – Spółdzielcza (Przez PKP)
- Linia 8: Spółdzielcza – Al. Wyzwolenia (Przez PKP)
- Linia 9: Żyrardów PKP - Żeromskiego / Poznańska

Wszystkie wymienione wyżej linie obsługują obszar rewitalizacji i stanowią połączenie między poszczególnymi częściami miasta umożliwiając dojazd do usług wszystkim mieszkańcom miasta.

Wzbogaceniem autobusowej komunikacji miejskiej jest działający na terenie miasta Dworzec PKP, na którym zatrzymują się pociągi podmiejskie na trasie Warszawa – Łódź Fabryczna²⁰ jak również linie dalekobieżne oraz autobusowa komunikacja podmiejska realizowana przez PKS w Grodzisku Mazowieckim.

²⁰ <https://portalpasazera.pl/KatalogiStacji?stacja=%C5%BByrard%C3%B3w>



Mapa 14. Schemat transportu publicznego

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Planu Komunikacji Miejskiej Żyrardowa - <http://www.pksgrodzisk.com.pl/rozkladkz.html>, dane: baza danych EGIB

Mapa 15 przedstawia dostępność do przystanków komunikacji publicznej: przystanków autobusowych oraz Dworca PKP. Przystanki zaznaczone zostały na podstawie Planu Komunikacji Miejskiej Żyrardowa²¹ oraz dokonanych inwentaryzacji. Zdecydowana większość przestanków na obszarze rewitalizacji obsługuje miejską komunikację publiczną. Na ul. 1 Maja, w okolicy Resursy, zlokalizowany jest przystanek, obsługujący połączenia tylko do innych miejscowości.

Odpowiednia dostępność poszczególnych terenów do komunikacji publicznej jest niezwykle istotna, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej, ponieważ znacząco wpływa na jakość życia mieszkańców.

Prawie z całego obszaru rewitalizacji w dogodnym czasie można dotrzeć do przystanku komunikacji publicznej. Odległość do przystanku z dowolnego miejsca wynosi maksymalnie 400 m. Jedynie z niewielkiej części obszaru przemysłowego zlokalizowanego w zachodniej części obszaru rewitalizacji dostęp ten jest nieco bardziej utrudniony.

Najlepiej skomunikowane transportem publicznym są tereny zlokalizowane w centrum i północno-wschodniej części obszaru rewitalizacji. Odległość do przystanków wynosi tu mniej niż 200 m. Utrudniony dostęp zauważono dla części terenu Bielnika.

²¹ Plan Komunikacji Miejskiej Żyrardowa - <http://www.pksgrodzisk.com.pl/rozkladkz.html>



Mapa 15. Schemat dostępności do przystanków transportu publicznego

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie Planu Komunikacji Miejskiej Żyrardowa - <http://www.pksgrodzisk.com.pl/rozkladkz.html>, dane: baza danych EGIB



Zdjęcie 34. Widok z peronu na Dworzec PKP

Źródło: *Strona Stacji PKP Żyrardów na portalu społecznościowym Facebook, data dodania zdjęcie przez użytkownika „fishcrosser” – 30.09.2017*



Zdjęcie 35. Przystanek autobusowy przed Dworcem PKP

Źródło: *www.kolejnapodroz.pl, data pobrania: grudzień 2018*



Zdjęcie 36. Przystanek autobusowy

Źródło: *Portal Urzędu Miasta Żyrardowa www.zyrardow.pl, data pobrania: grudzień 2018*



Zdjęcie 37. Przystanek autobusowy

Źródło: *Opracowanie własne, październik 2018*

5.7. Dostępność miejsc parkingowych

Kolejnym zagadnieniem dotyczącym transportu i komunikacji na terenie miasta jest dostępność do miejsc parkingowych. Ich rozmieszczenie na obszarze rewitalizacji zostało przedstawione na mapie 16. Na schemacie oznaczono miejsca postojowe wyznaczone w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych – zielony symbol liniowy z informacją o liczbie miejsc, parkingi powierzchniowe – zielone poligony oraz tzw. „dzikie” miejsca postojowe – oznaczenie czerwone.

Miejsca postojowe w obszarze rewitalizacji skoncentrowane są głównie w jego centralnej, wschodniej i południowej części, wśród terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów o charakterze reprezentacyjnym - Plac Jana Pawła II (58 miejsc postojowych), skwer wzdłuż Alei Partyzantów (61 miejsc postojowych) (Zdjęcie 39), okolice targowiska miejskiego. W sumie na obszarze rewitalizacji, na podstawie inwentaryzacji w terenie, zidentyfikowano 785 miejsc przy ulicach.

Oprócz miejsc postojowych w ulicach występują również parkingi powierzchniowe znajdujące się przy ważniejszych budynkach w przestrzeni miasta np. kościołach i niektórych obiektach publicznych, w tym urzędach. Jako parking wykorzystywany jest również – zwłaszcza w niedziele i święta – plac kościelny (20 miejsc postojowych) (Zdjęcie 38). Parkingi powierzchniowe zostały zlokalizowane również przy obiektach handlowych – centrum handlowym Dekada (48 miejsc postojowych) (Zdjęcie 41), marketach: Lidl (110 miejsc postojowych) (Zdjęcie 40) i Biedronka (16 miejsc postojowych) oraz w jednym z budynków Starej Przędzalni (30 miejsc postojowych), do którego dojazd jest z ulicy 1 Maja lub Mały Rynek (Zdjęcie 42). Przy stacji kolejowej znajduje się parking o charakterze P&R na około 147 miejsc postojowych.

Mniejsze parkingi powierzchniowe znajdują się również przy osiedlach mieszkaniowych wielorodzinnych (Zdjęcie 43) – w części południowej przy budynkach w technologii prefabrykowanej, oraz w zachodniej części przy parku.

Zamieszczony poniżej schemat przedstawia, oprócz wyznaczonych miejsc parkingowych, również miejsca, w których występuje tzw. „dzikie” parkowanie pojazdów – wzdłuż ulic (często utrudniające przejście chodnikiem), bez wyznaczonych miejsc postojowych (Zdjęcie 44, Zdjęcie 45). Tereny niedostatecznie obsłużone w miejsca parkingowe zlokalizowane są głównie w północnej i wschodniej części obszaru rewitalizacji, w uliczkach między zabudową mieszkaniową jednorodziną. Pojedyncze nieliczne miejsca „dzikiego” parkowania wskazane zostały także w części południowej. Na całym obszarze rewitalizacji naliczonych zostało 255 takich miejsc. Świadczy to o braku wystarczającej liczby wyznaczonych miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców we wskazanych częściach obszaru.

Na brak wystarczającej liczby miejsc parkingowych zwrócili również uwagę uczestnicy spacerów badawczych. Przykładem jest „dziki parking” przy ulicy Okrzei na wysokości ulicy B. Szulmana. Parkingi te funkcjonują na prywatnych terenach przy parkingu Dekady oraz przy banku PKO. Dla mieszkańców jest to duże niebezpieczeństwo, samochody wjeżdżają na parkingi po chodnikach, nie zwracając uwagi na ruch pieszy.

Na brak wystarczającej liczby miejsc postojowych zwracali również uwagę przedsiębiorcy prowadzący swoją działalność gospodarczą na obszarze rewitalizacji, w szczególności przy ul. Okrzei. Jednocześnie wskazali, że warto byłoby zagospodarować pod parking wolne działki przy ul. Okrzei (poprzez utwardzenie nawierzchni i oznakowanie przestrzeni jako parking). Przedsiębiorcy zwrócili także uwagę na brak miejsc parkingowych po

stronie pawilonów na podwyższeniu, gdzie obecnie znajdują się betonowe „grzybki”, które zdaniem przedsiębiorców są zbędne i zabierają przestrzeń (Zdjęcie 47).

Problem ograniczonej liczby miejsc parkingowych był także wskazywany przez uczestników organizowanych punktów konsultacyjnych. Mieszkańcy zwracali uwagę na dużą liczbę samochodów parkujących w okolicach dworca kolejowego co utrudnia poruszanie się i znalezienie wolnego miejsca parkingowego mieszkańcom chcącym skorzystać z dostępnych usług w tej okolicy.

Problemem przedsiębiorców w tym obszarze jest także brak miejsca dla samochodów dostawczych, dowożących towary – najczęściej parkują na ulicy blokując ruch.

Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych powoduje, jak już wspomniano, powstawanie „dzikich parkingów”, ale także pozostawianie samochodów w miejscach niedozwolonych. Przykładem jest parkowanie samochodów w dwóch rzędach na chodniku i na ulicy przy ul. Narutowicza oraz parkowanie zbyt blisko przejść dla pieszych.

Rozmówcy w czasie spotkań wskazywali także na konieczność ograniczenia liczby samochodów w centrum miasta i wprowadzenia odpłatnych stref parkowania, bądź też stref czasowego parkowania np. do 1 godziny.



Mapa 16. Schemat rozmieszczenia miejsc postojowych

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Zdjęcie 38. Plac przed kościołem jako parking
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 39. Parkingi równoległe przy alei Partyzantów

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 40. Parking przy Lidlu

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 41. Parking za centrum handlowym Dekada oraz „dziki” parking na pierwszym planie

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 42. Parking przy restauracji w Starej Przędzalni

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 43. Parking przy zabudowie mieszkaniowej

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 44. Dzikie parkowanie w ulicach

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 45. Dzikie parkowanie

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 46. Niedostosowanie parkingów do ruchu pieszego i kołowego

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 47. Betonowe „grzybki” na ul. Okrzei

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Podsumowanie

Analiza w zakresie transportu i komunikacji pozwoliła na określenie głównych problemów związanych ze stanem technicznym infrastruktury drogowej, a także dostępnością do komunikacji zbiorowej i miejsc parkingowych.

Stan nawierzchni zarówno ulic jak i chodników w niewiele ponad 60% przypadków określany jest jako dobry. Najgorzej sytuacja pod tym względem przedstawia się m.in. na ul. Mielczarskiego, Dekerta, Sienkiewicza. Nierówna nawierzchnia bądź ubytki w drodze i chodnikach stanowią barierę w poruszaniu się szczególnie dla osób o ograniczonych możliwościach ruchowych, w tym dla osób starszych. Drogi gruntowe stanowią zdecydowaną mniejszość, niemniej jednak występują w zachodniej części obszaru na terenie osiedli domków jednorodzinnych, co stwarza znaczne utrudnienie dla ich mieszkańców.

Część ulic wymaga zmiany organizacji ruchu bądź zastosowania elementów poprawiających bezpieczeństwo w ruchu drogowym (m.in. ul. Limanowskiego, Okrzei, 1 Maja).

Analiza wykazała, że dostępność do przystanków komunikacji publicznej jest dobra. Wyjątek stanowi obszar przemysłowy Bielnika – jednak ze względu na pełnione funkcje nie ma potrzeby doprowadzania tam stałej komunikacji publicznej.

Najistotniejszym problemem omawianego zakresu jest dostępność do miejsc parkingowych. Obszar rewitalizacji jest jednocześnie centrum miasta, gdzie skoncentrowane są różnego rodzaju usługi, co wiąże się z dużą liczbą użytkowników tej przestrzeni. Niewystarczająca liczba miejsc parkingowych jest problemem zgłaszanym zarówno przez mieszkańców jak i przedsiębiorców prowadzących swoją działalność na obszarze rewitalizacji. Ograniczona liczba miejsc powoduje niekontrolowane powstawanie „dzikich parkingów” i pozostawianie samochodów w niedozwolonych miejscach, co często wpływa na degradację przestrzeni, a co więcej na zagrożenie wystąpienia wypadku w ruchu kołowym. Rozwiązaniem w tym zakresie może być budowa nowego parkingu wielopoziomowego skomunikowana z centrum miasta oraz wprowadzenie strefy czasowego parkowania w najczęściej uczęszczanych miejscach. Należy jednak zauważyć, że lokalizacja wskazanego parkingu byłaby niemożliwa w ścisłym centrum miasta i należałoby zastanowić się nad jego umieszczeniem poza obszarem rewitalizacji

6. Oświetlenie przestrzeni publicznych

Oświetlenie przestrzeni publicznych, dróg i otoczenia budynków, to istotny element infrastruktury miejskiej. Właściwe usytuowanie punktów oświetleniowych wpływa korzystnie na jakość życia mieszkańców oraz na zwiększenie poczucia bezpieczeństwa. Na potrzeby pogłębionej charakterystyki obszaru rewitalizacji, po analizie źródeł kartograficznych oraz analizie terenowej przygotowano schemat rozmieszczenia oświetlenia - Mapa 17.



Mapa 17. Schemat rozmieszczenia oświetlenia

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października, dane: baza danych EGIB

Na obszarze rewitalizacji zidentyfikowano miejsca, w których zlokalizowane jest oświetlenie (Mapa 17). Zauważono widoczne rozróżnienie między latarniami występującymi w liniach rozgraniczających drogi (latarnie uliczne) oraz latarniami zlokalizowanymi w parkach, skwerach i na placach (latarnie parkowe).

Wśród latarni ulicznych rozróżnić można latarnie dwu- i jednoramienne (Zdjęcie 48, Zdjęcie 49, Zdjęcie 50). Podobne rozróżnienie dotyczy latarni parkowych (Zdjęcie 51).

Najczęściej występującym typem latarni ulicznej jest typ jednoramienny (m.in. na ul. 1 Maja, ul. Okrzei, Narutowicza, Limanowskiego, Mireckiego). Drugi typ latarni ulicznej dwuramiennej znajduje się m.in. wzdłuż ul. Kościuszki, Łukasińskiego, Okrzei.

Zastosowanie innego oświetlenia zidentyfikowano na terenie szpitala (Zdjęcie 52) jak również na parkingu przed sklepem „Lidl” (Zdjęcie 53), przy zmodernizowanym odcinku ulicy Nowy Świat oraz zmodernizowanym odcinku ulicy Okrzei. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że na ul. Okrzei zastosowane zostały różne typy oświetlenia, co negatywnie wpływa na estetykę przestrzeni.

Jakość i liczba punktów oświetleniowych została również oceniona przez mieszkańców w badaniu PAPI. Zdecydowana większość mieszkańców obszaru w obrębie m.in. ulic Rodzinnej, Szkolnej i Środkowej uważa, że oświetlenie w ich okolicy jest na dobrym bądź bardzo dobrym poziomie. 86% tego obszaru wskazało odpowiedź „raczej wysoko” i „wysoko”, natomiast 1% respondentów było odmiennego zdania. Pod względem oświetlenia dobrze został oceniony również obszar przy ul. Limanowskiego i Przedszkolnej (63% respondentów odpowiedziało „raczej wysoko” i „wysoko”) oraz teren obejmujący ulice: Kościelną, Kościuszki i Mireckiego (61% respondentów odpowiedziało „raczej wysoko” i „wysoko”). Natomiast ponad połowa mieszkańców obszaru w graniach ulic: Armii Krajowej, Bielnikowa, Hiellego, Lniarska, ul. Sławińskiego, którzy wzięli udział w badaniu uznała, że stan oświetlenia w ich okolicy zamieszkania należy ocenić nisko bądź raczej nisko. Podobnego zdania było 40% respondentów mieszkających przy ul. Narutowicza, ul. Staszica, ul. Ściegiennego, ul. Wszyńskiego (Mapa 18).



Mapa 18. Ocena oświetlenia

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018



Zdjęcie 48. Latarnia uliczna dwuramienna w u. Kościuszki
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



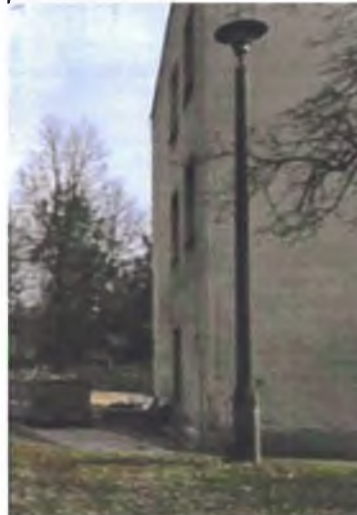
Zdjęcie 49. Latarnia uliczna dwuramienna
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 50. Latarnia uliczna jednoramienna, ul. 1 Maja
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 51. Latarnia parkowa
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 52. Latarnia na terenie szpitala
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 53. Latarnia na parkingu przed Lidlem
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018

Uczestnicy jednego ze spacerów badawczych zwrócili uwagę na przestarzałe oświetlenie ulic. Przy oświetlaniu ulic wykorzystywane jest oświetlenie sodowe - w kolorze pomarańczowym (Zdjęcie 54). Z jednej strony powoduje to mniejszą widoczność, co przekłada się na mniejsze poczucie bezpieczeństwa, z drugiej pomarańczowa barwa światła zniekształca kolory budynków, otoczenia, dlatego też odchodzi się od stosowania tego typu oświetlenia przy obiektach zabytkowych. W związku z tym istnieje potrzeba wymiany punktów oświetlonych na nowoczesne, bardziej energooszczędne i o innej barwie oświetlenia ledowe.



Zdjęcie 54. Oświetlenie sodowe w części osady fabrycznej

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Mieszkańcy biorący udział w spacerach badawczych zwrócili uwagę na problem oświetlenia na ul. Narutowicza, ulice są oświetlone z jednej strony, a latarnie najczęściej kierowane są na ulice, co przy wysokim drzewostanie bardzo ogranicza doświetlenie chodników. Na skrzyżowaniu ulic Narutowicza i Limanowskiego mieszkańcy zgłaszali także problem z doświetleniem ciągów pieszo - rowerowych, zwłaszcza na odcinku od Narutowicza do Ossowskiego.

Na niewystarczające oświetlenie bądź jego brak zwracano także uwagę w przypadku podwórka na terenie osady fabrycznej, jak również ulic np. odcinek ul. Limanowskiego (od ul. 1 Maja do ul. Środkowej), ul. Mostowa, Ciasna.

Istotne jest także zapewnienie odpowiedniego oświetlenia w miejscach przejść dla pieszych, a także dojść do przejść, tak aby kierowca mógł wcześniej zauważyć pieszego, który chce przejść przez jezdnię.

Podsumowanie

Na obszarze rewitalizacji zauważalny jest problem związany z niewystarczającym oświetleniem przestrzeni. W części obszaru oświetlenie jest przestarzałe i nieenergooszczędne. Ponadto część tego terenu jest niedoświetlona ze względu na zbyt małą liczbę (lub brak) punktów oświetleniowych bądź zastosowanie nieodpowiedniego rodzaju oświetlenia, co negatywnie wpływa na poziom bezpieczeństwa, dotyczy to zarówno przestrzeni podwórkowych i międzyblokowych, jak również skrzyżowań i przejść dla pieszych. Należy również zwrócić uwagę na duże zróżnicowanie latarni zlokalizowanych na tym terenie. Oświetlenie, szczególnie na terenie osady fabrycznej, przy obiektach zabytkowych powinno być ujednolicone, podobnie również na obszarze pofabrycznym. Konieczna jest wymiana i uzupełnienie punktów oświetleniowych ze względu na estetykę przestrzeni, jak również poprawę bezpieczeństwa i zmniejszenie energochłonności, co będzie miało także pozytywne znaczenie dla środowiska.

7. Zieleń i układ wodny

Za przestrzeń zieloną można uznać każdą przestrzeń, która jest trwale pokryta roślinnością, zachowaną w stanie nie wymagającym codziennej pielęgnacji i mogącą wegetować w sposób naturalny, wokół terenów i obiektów zagospodarowanych przez człowieka (Czochański, 2010). Mimo istotnego znaczenia terenów zieleni w zagospodarowaniu przestrzennym, w aktach prawnych nie zostały podane jednoznaczne definicje związane z poszczególnymi obiektami czy typami zieleni. Podstawowe definicje dotyczące wybranych typów zieleni zostały zdefiniowane przez Główny Urząd Statystyczny i umieszczone w corocznie wydawanym opracowaniu statystycznym *Ochrona Środowiska*. Wśród tych definicji znalazły się m.in.: tereny zieleni, parki spacerowo-wypoczynkowe, zieleń przy budynkach użyteczności publicznej, zieleń uliczna, zieleń osiedlowa. Na potrzeby niniejszego opracowania wybrano typy terenów zieleni, które występują na obszarze rewitalizacji oraz do których zaproponowane zostały poniższe definicje. Ponadto uwzględnione zostały takie rodzaje, które wynikają z historycznego kształtowania systemu zieleni na terenie osady fabrycznej. Wybrane typy zieleni zostały następnie zilustrowane na schemacie (Mapa 19).

Park spacerowo-wypoczynkowy (dalej: park) – teren zieleni z roślinnością wysoką i niską o powierzchni co najmniej 2 ha, urządzony i konserwowany z przeznaczeniem na cele wypoczynkowe ludności, wyposażony w drogi, aleje spacerowe, ławki, place zabaw itp. Do powierzchni parków wlicza się również wody znajdujące się na ich terenie.

Skwer – niewielki teren zieleni miejskiej o powierzchni poniżej 2 ha, usytuowany zwykle na placu lub przy ulicy, na którym dominuje wypoczynek, np. alejki z ławkami, place zabaw, itp. Mogą tworzyć kompozycję zieleni niskiej (trawniki, kwietniki) lub tworzyć kompozycję zieleni miejskiej o charakterze parkowym z elementami nasadzeń drzew, krzewów.

Zieleń przy budynkach użyteczności publicznej – tereny zieleni przy obiektach użyteczności publicznej, o ile są one udostępnione do użytku powszechnego, np. tereny zieleni przy szkołach, które udostępnione są dla wszystkich poza godzinami pracy placówki – boiska, place zabaw, itp. Zarówno dotyczy to trawników, zieleni niskiej i wysokiej, każdej jej formy – dlatego też cały teren należący do budynków użyteczności

publicznej oznaczony jest jako zieleń przy budynkach użyteczności publicznej, co jednak nie oznacza, że dana działka w całości stanowi teren zieleni.

Zieleń przyuliczna – pasy zieleni (drzewa i krzewy lub ich skupiska wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej) wzdłuż dróg, ulic, ciągów komunikacji miejskiej itp.

Tereny zieleni osiedlowej – tereny zieleni występujące przy zabudowie mieszkaniowej, pełnią funkcję wypoczynkową, izolacyjną i estetyczną, przeważnie użytkowane przez mieszkańców danego osiedla. Zieleń osiedlowa została także podzielona na bardziej szczegółowe kategorie wynikające głównie z okresu kształtowania poszczególnych terenów zieleni oraz historycznie pełnionej przez nie funkcji, są to:

- Historyczne ogródki w osadzie,
- Ogrody przy willach dyrektorskich,
- Zieleń na podwórkach kamienic,
- Zieleń w osiedlach z czasów PRL,
- Zieleń przy nowopowstałych osiedlach.

Place z zieleńcami – tereny placów, na których znajdują się zieleńce w różnych formach, najczęściej zieleni ozdobnej, zarówno niskiej, jak i wysokiej.

Dodatkowo proponuje się wprowadzenie terminu terenów zieleni do przekształceń, przez co rozumie się tereny z występującą obecnie zielenią nieurządzoną, które można poddać rewaloryzacji, aby w przyszłości wzbogaciły strukturę zieleni w mieście.

Zieleń stanowi system w mieście wpływający w znaczący sposób na jakość życia mieszkańców, m.in. poprzez dostępność mieszkańców do terenów rekreacyjnych, jak również ochronę powietrza czy zapewniając miejsca do życia dla zwierząt. Ochrona systemu zieleni jak również jego rozwój wynikający z ogromnego potencjału, jest jednym z ważnych elementów kształtujących strukturę miasta. Tereny zieleni stanowią 46,6% powierzchni obszaru rewitalizacji.

W dawnej osadzie fabrycznej mieszkańcy mieli zapewniony dostęp do zieleni w swoim najbliższym otoczeniu, co widoczne jest również obecnie. Kwartały zabudowy mieszkalnej wypełnione były zielonymi podwórkami. Budynki użyteczności publicznej (np. Resursa, szkoły, Ochronka) otoczone zostały ogrodami, podobnie jak wille dyrektorskie (znajdujące się obecnie przy ul. Armii Krajowej). Zieleń została również zaprojektowana wzdłuż głównych i najbardziej reprezentacyjnych alei.

Całość, czyli zielone podwórka przy budynkach mieszkalnych, ogrody przy willach i obiektach użyteczności publicznej, a następnie Park Dittricha wraz z aleją prowadzącą od parku do cmentarza (ul. Długa - obecnie ul. Limanowskiego), aleją prowadzącą do kolei - Aleją Hiellego i Dittricha (obecnie Aleja Wysockiego i Partyzantów) oraz Parkiem na Rudzie (obecnie teren sądu) tworzyły „nieprzerwany ciąg zieleni”. Istotnym elementem układu przestrzennego Osady był system wodny oparty na odpowiednim do obsługi przemysłu wykorzystaniu rzeki Pisi Gągoliny. Dziś na całej długości towarzyszy mu ciąg zieleni.

Analizując obecnie rozmieszczenie ogólnodostępnych terenów zieleni w obszarze rewitalizacji należy zauważyć, że są one rozłożone nierównomiernie, jednak zidentyfikowano wyraźnie ukształtowaną ich strukturę. Największy zespół terenów zieleni znajduje się w części zachodniej obszaru rewitalizacji i związany jest z systemem wodnym Pisi Gągoliny (Zdjęcie 58, Zdjęcie 61, Zdjęcie 62). Wzdłuż jej biegu, w południowej części obszaru rewitalizacji znajduje się skwer, dalej zlokalizowany jest wokół Górnego Stawu teren będący obecnie w trakcie przekształceń. Między ulicami

Żeromskiego a Dittricha, znajduje się największy urządzony teren zieleni – park spacerowo – wypoczynkowy im. Karola Dittricha (Zdjęcie 55, Zdjęcie 56, Zdjęcie 58). Na terenie parku rzeka kontynuuje bieg w kierunku północno – zachodnim, natomiast jej odnoga dochodzi do stawu, który znajduje się w północnej części parku, obsługiwał on w przeszłości Bielnik.

W centralnej części obszaru, przy skrzyżowaniu ulic: Limanowskiego i 1 Maja znajdują się dwa skwery – Skwer Ruuki oraz Skwer Ośrodka AK Żaba (Zdjęcie 63). W części południowej obszaru znajdują się kolejne trzy skwery – Wysockiego/Partyzantów (Zdjęcie 65, Zdjęcie 66) oraz Skwer NSZZ "Solidarność" (Zdjęcie 64).

Tereny zieleni urządzonej przy obiektach użyteczności publicznej są głównie terenami dostępnymi dla konkretnych grup odbiorców. Największe z nich to tereny zieleni wokół placówek oświatowych np. szkół (Zdjęcie 67), zieleń wokół budynków szpitala znajdującego się w centralnej części obszaru oraz zieleń wokół budynku sądu (Zdjęcie 68).

Opisane tereny zieleni powiązane są ze sobą zielenią uliczną, czyli ukształtowanymi szpalerami i alejami drzew, które równocześnie podkreślają reprezentacyjny charakter ulic. Najlepiej zachowane są te przy ulicach Limanowskiego, Kościuszki (Zdjęcie 69), Kościelnej, Narutowicza, Ossowskiego i al. Partyzantów (Zdjęcie 70, Zdjęcie 76). Przy ulicy 1 Maja, która jest główną ulicą miasta w relacji północ – południe, szpalery drzew występują na fragmentach: w części północnej na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami Działkową i Kilińskiego oraz w części południowej od Placu Jana Pawła II do skrzyżowania z ulicą Okrzei. Oprócz zieleni przyulicznej wskazane zostały również place z zieleńcami - Plac Jana Pawła II (Zdjęcie 71, Zdjęcie 72) oraz Plac Piłsudskiego (Zdjęcie 73, Zdjęcie 74).

Na obszarze rewitalizacji występują również obszary zieleni osiedlowej (Zdjęcie 76). Głównie jest to zieleń na osiedlach mieszkaniowych wielorodzinnych powstałych w okresie PRL-u, jest ona dostępna dla wszystkich, jednak korzystają z niej głównie mieszkańcy pobliskich osiedli. Można wyróżnić również zieleń przy nowopowstałych osiedlach o podobnym charakterze użytkowania jak ww. tereny zieleni osiedlowej. Tego typu obszaru znajdują się w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części obszaru rewitalizacji. Zieleń występuje również na podwórkach kamienic zlokalizowanych m.in. przy ul. Kilińskiego, Waryńskiego, Mireckiego, południowej części ul. 1 Maja, Ciasnej, Żabiej, Chopina. Tak jak zostało już wspomniane zachowane zostały również tereny zieleni wyznaczone przy kształtowaniu osady pod koniec XIX wieku – są to historyczne ogródki znajdujące się w centrum obszaru rewitalizacji oraz ogrody przy dawnych willach dyrektorskich zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej.

Tereny zieleni na obszarze rewitalizacji powiązane są z terenami zieleni na zewnątrz obszaru objętego analizą. Na południe od niego ciągną się tereny zieleni przy rzece, zaś po wschodniej stronie obszaru znajduje się zadrzewiony obszar cmentarza.

Na szczególną uwagę w strukturze miasta zasługuje rozbudowany system rzeki Pisia – Gągolina, zwanej dawniej Radziejówką (dopływ Bzury). Rzeka była głównym źródłem zaopatrzenia przemysłu w wodę i na samym początku dawała siłę potrzebną do poruszania maszyn. W związku z tym wzdłuż biegu rzeki zlokalizowane zostało pasmo przemysłowe, składające się z dwóch części – Centrali (nad Górnym Stawem) i Bielnika (nad dawnym stawem Szyszka, później stawem na Bielniku). Pomiędzy nimi utworzono wykorzystując walory krajobrazowe rzeki, opisany wcześniej Park Dittricha.

Omawiając układ wodny w granicach obszaru rewitalizacji należy opisać również odcinki tego układu znajdujące się wyżej w jego biegu. Za południową granicą obszaru rewitalizacji – ulicą Radziwiłłowską i linią kolejową znajduje się zbiornik wodny na rzece Pisi – Zbiornik Ruda. Poniżej tego zbiornika od rzeki oddziela się Kanał Ulgi. Pomiedzy ulicą Radziwiłłowską a Limanowskiego biegnie on równolegle do Pisi Gągoliny w orientacji północno-zachodniej. Południowy odcinek Kanału Ulgi (od ul. Radziwiłłowskiej do ul. Okrzei) znajduje się tuż za zachodnią granicą obszaru rewitalizacji, czyli ul. Wyspiańskiego. Za ulicą Okrzei Kanał Ulgi skręca umiarkowanie na zachód i przepływa przez teren historycznej osady Podlas. Następnie przecina on ulice Chopina, Limanowskiego oraz Żeromskiego, aby na terenie parku Dittricha wpłynąć z powrotem do koryta rzeki Pisi Gągoliny.

Górny Staw, główny zbiornik Centrali znajduje się na terenie byłej Fabryki Wyrobów Lnianych pomiędzy ulicą Okrzei a Limanowskiego. Od czasu wprowadzenia napędu parowego, a potem elektrycznego był zbiornikiem mającym za zadanie retencjonowanie wód w celu zabezpieczenia grawitacyjnego poziomu wód dla istniejących ujęć wody, które zlokalizowane były na terenach zakładów przemysłowych – głównie dla przędzalni i elektrociepłowni. Obecnie główną rolą stawu jest wyrównywanie wód i ochrona przeciwpowodziowa. Po przeprowadzeniu przekształceń terenów wokół zbiornika oraz udostępnieniu jego brzegów, może stać się on kolejnym rekreacyjnym miejscem dla mieszkańców miasta.

Na dalszym odcinku biegu rzeki Pisia Gągolina, za ulicą Limanowskiego – na skraju parku miejskiego znajduje się Jaz Lutza, który od momentu powstania miał za zadanie spiętrzać wodę dla parku oraz stawu na Bielniku. Znajdowały się tam bowiem kolejne ujęcia wody na potrzeby bielienia lnu, stacji uzdatniania wody i kotłowni²². Park rozdziela na dwie części Kanał Przemysłowy.

Staw na Bielniku (dawniej nazywany Stawem Bielnikowym) to sztuczny zbiornik wodny, wykonany specjalnie w celu zasilania w wodę tej części osady fabrycznej. W XIX wieku woda przepływała przez Bielnik i wracała do koryta rzeki Pisi, jednak układ ten został zaburzony w XX wieku. Około 2010 roku sztuczny zbiornik został powtórnie napełniony wodą, aby przywrócić funkcjonowanie tego ciągu wodnego. Początkowo stworzony układ wodny służył przede wszystkim do celów gospodarczych, w tym na potrzeby bielienia tkanin lnianych, do czego potrzebne były znaczne zasoby wody. Dopiero w dalszych latach rozwoju miasta, rzeka zyskała również znaczenie krajobrazowe stając się elementem, na bazie którego stworzony został park.

²² Ostrowski W. Żyrardów – Miasto-Ogród



Mapa 19. Zieleń i układ wodny

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Zdjęcie 55. Mostek w Parku Dittricha (bardzo dobry stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



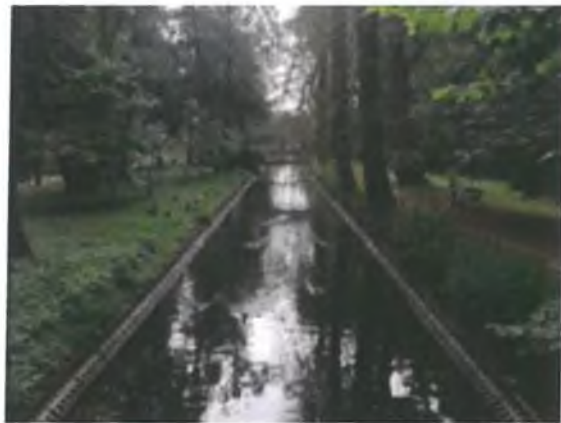
Zdjęcie 56. Nawierzchnia półprzepuszczalna w Parku Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 57. Staw na Bielniku

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 58. Ciek wodny w Parku Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 59. Ścieżka rowerowa między ulicami: Ilmanowskiego a Żeromskiego

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 60. Wydeptana ścieżka przy Pisi Gągolinie (średni stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 61. Rzeka Pisia Gągolina w pobliżu ul. Okrzei

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 62. Rzeka Pisia Gągolina w pobliżu ul. Okrzei

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 63. Skwer Ośrodka AK Żaba, róg ulic Limanowskiego i 1 Maja (bardzo dobry stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 64. Skwer NSZZ "Solidarność" (bardzo dobry stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 65. Skwer Patriotów/Wysockiego (dobry stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 66. Różne nawierzchnie ścieżek na terenie Skweru Patriotów/Wysockiego, skrzyżowanie ul. Łubieńskiego i ul. Wysockiego (dobry stan zieleni)

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 67. Zieleń przed Szkołą Społeczną w Żyrardowie, ul. Karola Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 68. Zieleń przed budynkiem Sądu, aleja Partyzantów

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 69. Szpalery drzew na osi kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia, ul. Tadeusza Kościuszki

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 70. Szpaler drzew w Alei Partyzantów

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 71. Rabaty kwiatowe na Placu Jana Pawła II

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 72. Zieleń na Placu Jana Pawła II

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 73. Zieleń przed Dworcem PKP

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 74. Zieleń przed Dworcem PKP

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 75. Zieleń osiedlowa przy ul. Parkowej

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 76. Zieleń osiedlowa w kwartale między ulicami Mireckiego, Ossowskiego i Kościuszki

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Na obszarze rewitalizacji zbadany został również stan terenów zieleni. Do jego określenia przyjęto pięciostopniową skalę (Mapa 20):

- Bardzo dobry – brak uwag,
- Dobry – bardzo małe zniszczenia, w najbliższym czasie wymagane będą przekształcenia,
- Średni – pojawiają się zniszczenia lub braki w zagospodarowaniu terenów zielonych, które wymagają działań naprawczych,
- Zły – zielenie nieurządzone,
- Bardzo zły – niegdyś tereny zielone urządzone, obecnie doszczętnie zniszczone, zdegradowane, wymagające odnowy.

Do obszarów zachowanych w bardzo dobrym stanie (15%) zaliczyć należy Park im. Dittricha (Wykres 6.). Cechuje go zarówno bardzo dobry stan zieleni jak również alejek i obiektów małej architektury. Na uwagę zasługują również Skwer Ruukki zlokalizowany u zbiegu ul. 1 Maja i Bolesława Limanowskiego oraz sąsiadujący z nim Skwer AK Żaba, które charakteryzują się również bardzo dobrym stanem utrzymania zieleni i wyposażenia. Bardzo dobrym stanem zieleni wyróżnia się także zieleniec należący do przestrzeni placu Piłsudskiego przed Dworcem PKP oraz skwer NSZZ „Solidarność”. Zielenie

w bardzo dobrym stanie zidentyfikowano również na terenach nowych kwartałów mieszkalnych (Zdjęcie 80).

W dobrym stanie (21%) zachowane są zadrzewienia Skweru Wysockiego/ Partyzantów. Uwagi wymaga jednak zagospodarowanie alejek (nawierzchnia) oraz liczba obiektów małej architektury. Do tej kategorii zaliczono również tereny szkół czy przedszkoli zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji.

Charakterystycznym elementem przyrodniczym miasta jest rzeka Pisia Gągolina łącząca liczne tereny zielone na terenie miasta. Ciek wymaga rekultywacji na odcinku między torami kolejowymi a ul. Stefana Okrzei. Obecnie na tym odcinku swojego biegu powierzchnia wody jest najbardziej zanieczyszczona (rzęsa wodna), a jej nieestetycznie porośnięte trawą brzegi nie zachęcają mieszkańców do spędzania czasu w jej pobliżu. Rzeka stanowi ogromny potencjał dla stworzenia wokół przyjaznej przestrzeni rekreacyjnej. W pierwszej kolejności przekształceń wymagają tereny zlokalizowane wzdłuż południowej części rzeki. Zdefiniowano je jako tereny zieleni zachowane w średnim stanie.

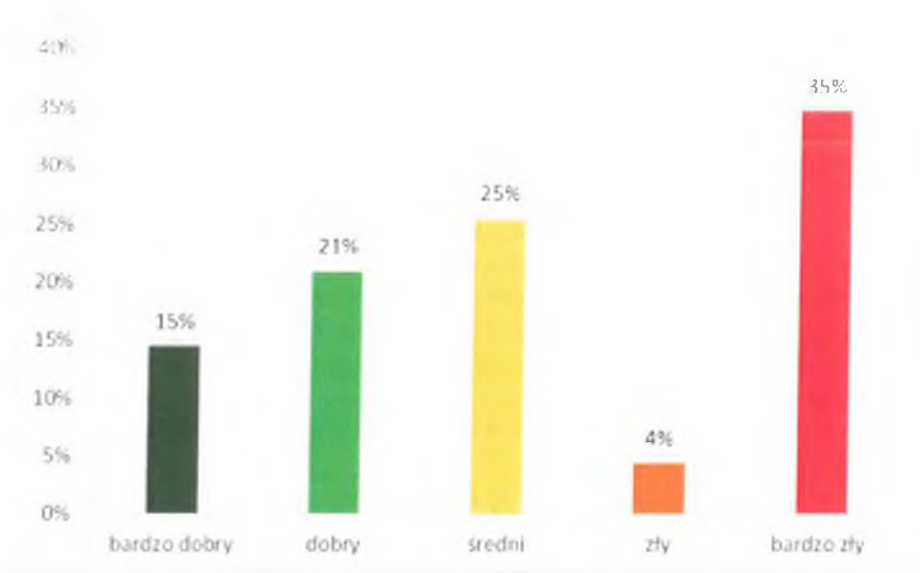
Jako zielen w średnim stanie zachowania (25% wszystkich terenów zielonych w granicach obszaru rewitalizacji) wskazano na podwórka kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanych pomiędzy ulicami: Środkową, Limanowskiego, Przedszkolną i Kościuszki oraz przy ulicy Milczarskiego i Kościelnej, a także teren szpitala (Zdjęcie 77, Zdjęcie 78, Zdjęcie 79). Tereny te mimo dość dobrze zachowanej zieleni charakteryzują się licznymi przedseptami.

Jako teren z zielenią w złym stanie zachowania (4%) wskazano teren zieleni nieurządzonej między zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Są to tereny w przeważającej mierze niezagospodarowane - sugerowane do zagospodarowania na zieleni urządzonej. Wyznaczono osobną kategorię zawierającą tereny, na których nastąpiła całkowita degradacja historycznej zieleni przydomowej (stan bardzo zły – 35%). Do tej kategorii zalicza się głównie tereny podwórek osady pofabrycznej (Zdjęcie 77) oraz podwórka kwartałów mieszkaniowych zlokalizowanych przy ul. 1 Maja po stronie południowej i północnej jak również przy ul. Polskiej Organizacji Wojskowej przy Dworcu Kolejowym. Podwórka osady pofabrycznej odstraszały swoim widokiem. Wymagają one znaczącej interwencji w celu przywrócenia im stanu, który będzie akceptowalny przez mieszkańców, dzięki czemu poprawie ulegnie jakość życia. Problemy z zagospodarowaniem podwórek zostały przedstawione w rozdz. 8.



Mapa 20. Stan zieleni

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGİB



Wykres 6. Procentowy udział stanu zieleni w obszarze rewitalizacji

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGIB, data: listopad 2018



Zdjęcie 77. Zdegradowane podwórko osady pofabrycznej

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 78. Zieleń na terenie szpitala w średnim stanie zachowania

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 79. Zieleń na terenie szpitala w średnim stanie zachowania

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 80. Zieleń przy nowych budynkach mieszkalnych w stanie bardzo dobrym

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Podsumowanie

Zieleń od zawsze stanowiła istotny element kształtowania przestrzeni w Żyrardowie i jest ważnym atutem miasta. Należy zadbać o wytworzenie ciągłego systemu/ekosystemu terenów zieleni jego kompleksową rewaloryzację. Część terenów jak np. rzeka Pisia Gągolina wraz z systemem stawów utraciła swoje funkcje i stała się terenem w dużej mierze zdegradowanym, ale o olbrzymim potencjale rekreacyjnym. Na terenie obszaru rewitalizacji 36% wszystkich terenów zieleni charakteryzuje się dobrym bądź bardzo dobrym stanem zachowania i utrzymania. Najlepiej pod tym względem oceniony został Park Miejski im. K. Dittricha poddany w ostatnich latach rewaloryzacji, a także zieleń na Placu Jana Pawła II. Pozostałe obszary w dużej mierze potrzebują podjęcia działań, do których można zaliczyć:

- poprawienie jakości stanu wód rzeki Pisi Gągoliny na odcinku między ulicą Radziwiłłowską a Okrzei,
- uporządkowanie, poprawa jakości wody i udostępnienie Górnego Stawu do celów rekreacyjnych,
- wydobycie w strukturze miasta unikalnego układu wodnego, tak aby wraz z przyległymi do niego terenami stały się reprezentacyjnymi fragmentami miasta,
- uporządkowanie terenów zieleni między aleją Partyzantów a ul. Wysockiego oraz wprowadzenie na nich dodatkowych nasadzeń drzew,
- wprowadzenie dodatkowych nasadzeń drzew przy ulicach założenia urbanistycznego, aby wydobyć pierwotne założenie układu zieleni osady opartego na alejach i szpalerach drzew,
- adaptacja na cele rekreacyjne i sportowe terenu zieleni nieurządzonej znajdującego się na działkach należących do zasobu mienia komunalnego gminy w północnej części obszaru rewitalizacji oraz udostępnienie tego terenu mieszkańcom,
- poprawa jakości zieleni w kwartałach osiedla robotniczego oraz podwórkach kamienic,
- poprawa jakości zieleni na terenach publicznych i terenach związanych z obiektami użyteczności publicznej np. terenie szpitala.

8. Przestrzenie międzyblokowe i podwórka

Przestrzenie międzyblokowe i podwórka stanowią w większości przestrzenie półprywatne, które są bardzo istotne z punktu widzenia utrzymywania dobrych relacji sąsiedzkich. Takie przestrzenie mają charakter dobra wspólnego, a więc wszyscy mieszkańcy danego obszaru powinni mieć możliwość korzystania z nich. Jak zostało wcześniej wspomnianie podwórka na terenie osiedla robotniczego zostały z góry zaplanowane i wkomponowane w system zieleni osady fabrycznej.

Podwórka w historycznej osadzie robotniczej były elementem programu socjalnego i miały zapewnić nie tylko odpoczynek, ale pełnić przede wszystkim funkcje społeczne. Ich obecność wpływała również na integrację napływowej społeczności. Dziś zdegradowane przestrzenie straciły swoje znaczenie i podstawowe funkcje.

Na jakość przestrzeni międzyblokowych i podwórek wpływa ich estetyka, czystość, sposób wyposażenia (m.in. w oświetlenie, obiekty małej architektury), zieleni, bezpieczeństwo (Tabela 1). W badaniu ankietowym przeprowadzonym wśród mieszkańców obszaru rewitalizacji²³ około 1/3 wszystkich respondentów nisko bądź raczej nisko ocenia poszczególne elementy zagospodarowania przestrzeni. W największym stopniu mieszkańcy obszaru rewitalizacji są niezadowoleni z dostępności do miejsc parkingowych – 39% odpowiedzi „nisko” i „raczej nisko”. Kolejnym elementem, którego brakuje w przestrzeni to ławki – 37% wskazań „nisko” i „raczej nisko”. Najmniej negatywnych odpowiedzi – 21% - dotyczyło oświetlenia. Najmniej wskazań (9%) odpowiedzi „wysoko” i „raczej wysoko” dotyczyło monitoringu. Podobny wynik – 10% dotyczył miejsc rekreacji i wypoczynku. Warto zwrócić uwagę, że w przypadku monitoringu 34% respondentów wskazało jego brak.

Tabela 1. Ocena przestrzeni międzyblokowych i podwórek

Oceniany aspekt	nisko	raczej nisko	ani wysoko ani nisko	raczej wysoko	wysoko	nie wiem	brak danego elementu
czystość przestrzeni	9%	21%	34%	26%	10%	1%	0%
oświetlenie	7%	14%	28%	33%	17%	0%	1%
monitoring	17%	17%	13%	6%	3%	9%	34%
ławki	13%	24%	34%	11%	4%	4%	11%
kosze na śmieci	9%	26%	31%	19%	12%	1%	2%
zieleni	11%	24%	32%	17%	14%	0%	1%
plac zabaw dla dzieci	12%	21%	35%	13%	4%	5%	9%
miejsca rekreacji i wypoczynku	11%	22%	33%	7%	3%	8%	16%
miejsca parkingowe	14%	25%	34%	13%	10%	2%	1%

Źródło: Wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Czystość przestrzeni najgorzej oceniana jest przez przedstawicieli mieszkańców obszaru obejmującego ulice: Łukasieńskiego, Okrzei – ponad 53% respondentów wskazało, że ich

²³ Badanie przeprowadzone na próbie 2148 mieszkańców

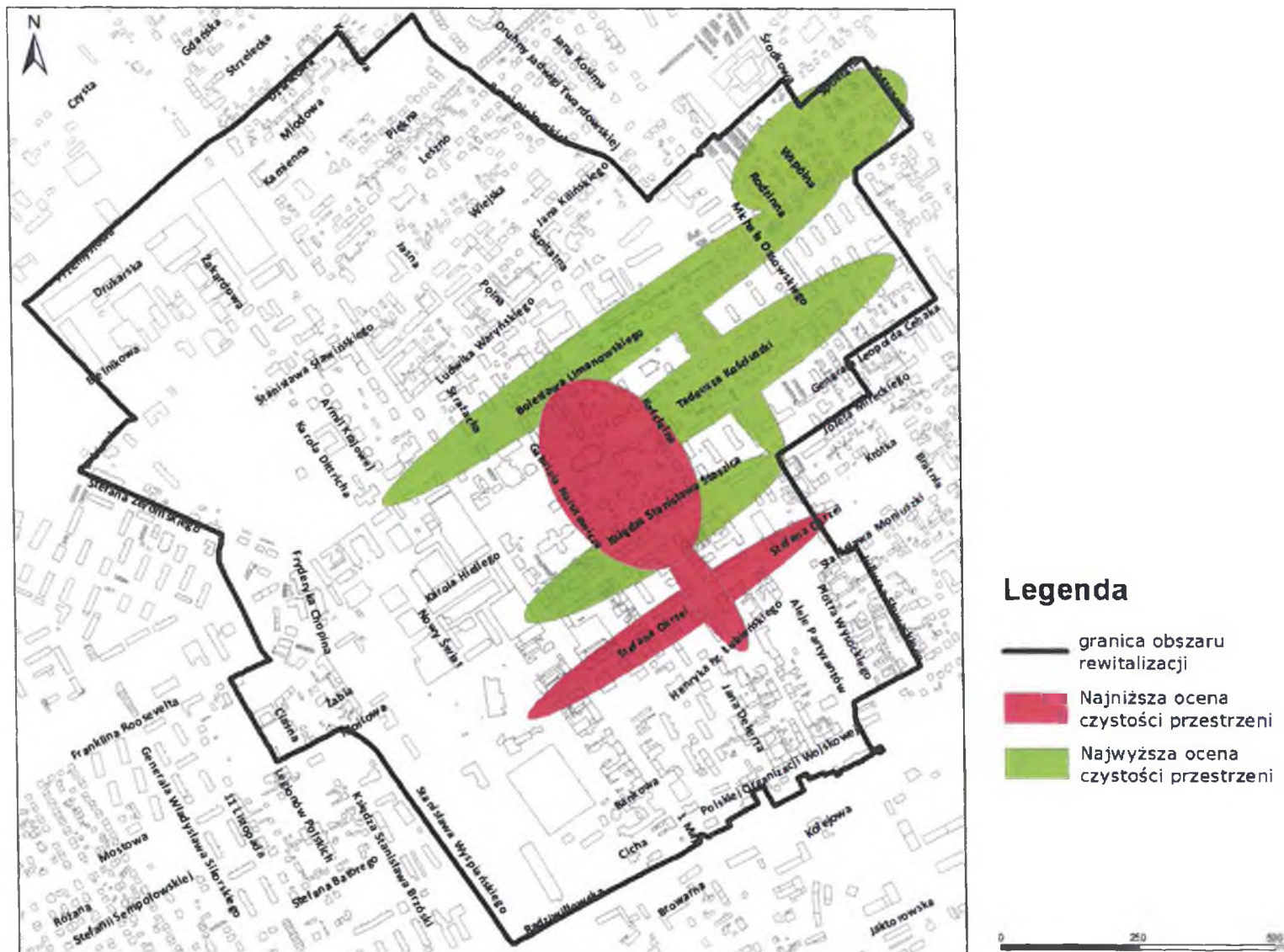
okolica jest zaśmiecona. Jednocześnie w przypadku tego kwartału najmniej osób (11%) udzieliło odpowiedzi „wysoko” bądź „raczej wysoko”. Ponad 50% respondentów źle oceniło także czystość przestrzeni w okolicach ulic: Narutowicza, Staszica, Ściegiennego, Wyszyńskiego. Najmniej negatywnych odpowiedzi – 3% - dotyczyło obszaru, w skład którego wchodzi ulice: Rodzinna, Spokojna, Środkowa. Jednocześnie w przypadku tego obszaru odnotowany został największy odsetek respondentów wskazujących odpowiedzi „wysoko” oraz „raczej wysoko”. Ponad 40% respondentów wysoko oceniło również przestrzeń ulic Limanowskiego, Przedszkolnej, Kościuszki i Mireckiego (42%) (Mapa 21).

Elementem bezpośrednio wpływającym na zachowanie czystości przestrzeni są kosze na śmieci. Najgorzej pod tym względem oceniana jest okolica ul. Narutowicza, ul. Staszica, ul. Ściegiennego, ul. Wyszyńskiego, gdzie 64% mieszkańców biorących udział w badaniu PAPI oceniło ten element przestrzeni nisko bądź raczej nisko. Jednocześnie najmniejszy odsetek spośród przebadanych mieszkańców (8%) wskazał, że jest zadowolony z obecnej liczby i stanu koszy na śmieci na tym obszarze. Negatywnie odnośnie do obecności koszy na śmieci w okolicy zamieszkania odnieśli się również przedstawiciele ul. Cehaka i Ossowskiego, gdzie połowa respondentów wskazała niską bądź raczej niską ocenę. Dodatkowo podczas punktów konsultacyjnych wskazywano na małą liczbę koszy na śmieci w okolicy ulic Dekerta, Kościuszki i Wysockiego.

Okolice ulic: Jasnej, Kilińskiego, Strażackiej, Szpitalnej, Waryńskiego zostały przez 56% respondentów ocenione wysoko lub raczej wysoko pod względem obecności koszy na śmieci. Podobnego zdania było odpowiednio 51% i 42% mieszkańców ul. Armii Krajowej, ul. Bielnikowej, ul. Hiellego, ul. Lniarskiej, ul. Mały Rynek, ul. Sławińskiego (Mapa 22).

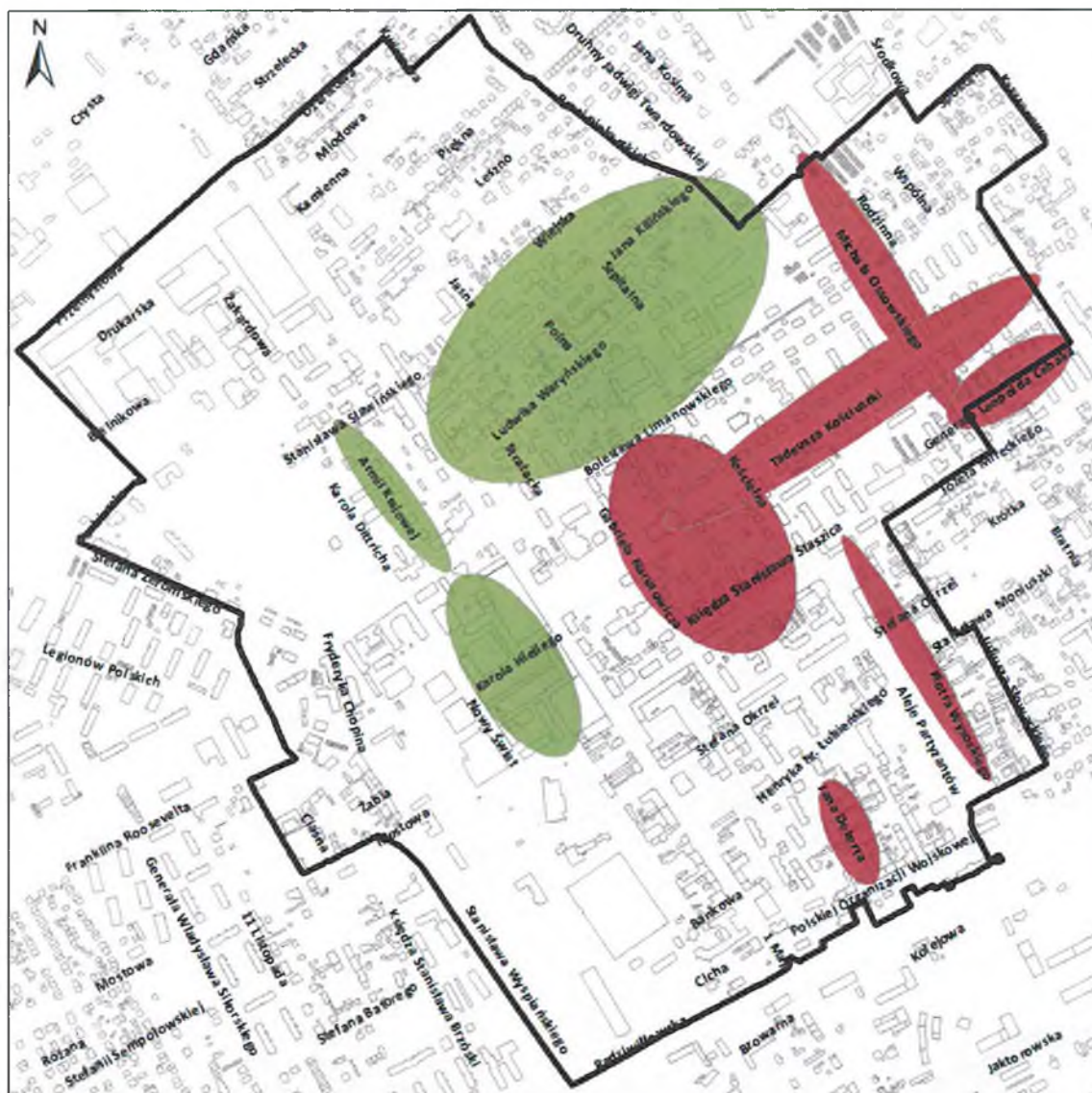
Czystość przestrzeni miejskiej była również oceniana przez uczestników spacerów badawczych, którzy negatywnie odnieśli się do tej kwestii. Opinie te dotyczą większości podwórek na obszarze rewitalizacji.

Problemem w zakresie czystości jest także wskazywany podczas spacerów badawczych brak odpowiednio ustawionych kontenerów na śmieci oraz brak wiat śmietnikowych dopasowanych swoim wyglądem do otoczenia (Zdjęcie 81.) Często kolorowe śmietniki stoją w centralnych częściach kwartałów, zdarza się, że są przepełnione i podpalane. Na niską estetykę przestrzeni wpływa również wystawianie śmieci budowlanych i wielogabarytowych. Ponadto podwórka powinny być częściej sprzątane.






Mapa 21. Ocena czystości przestrzeni

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018



Legenda

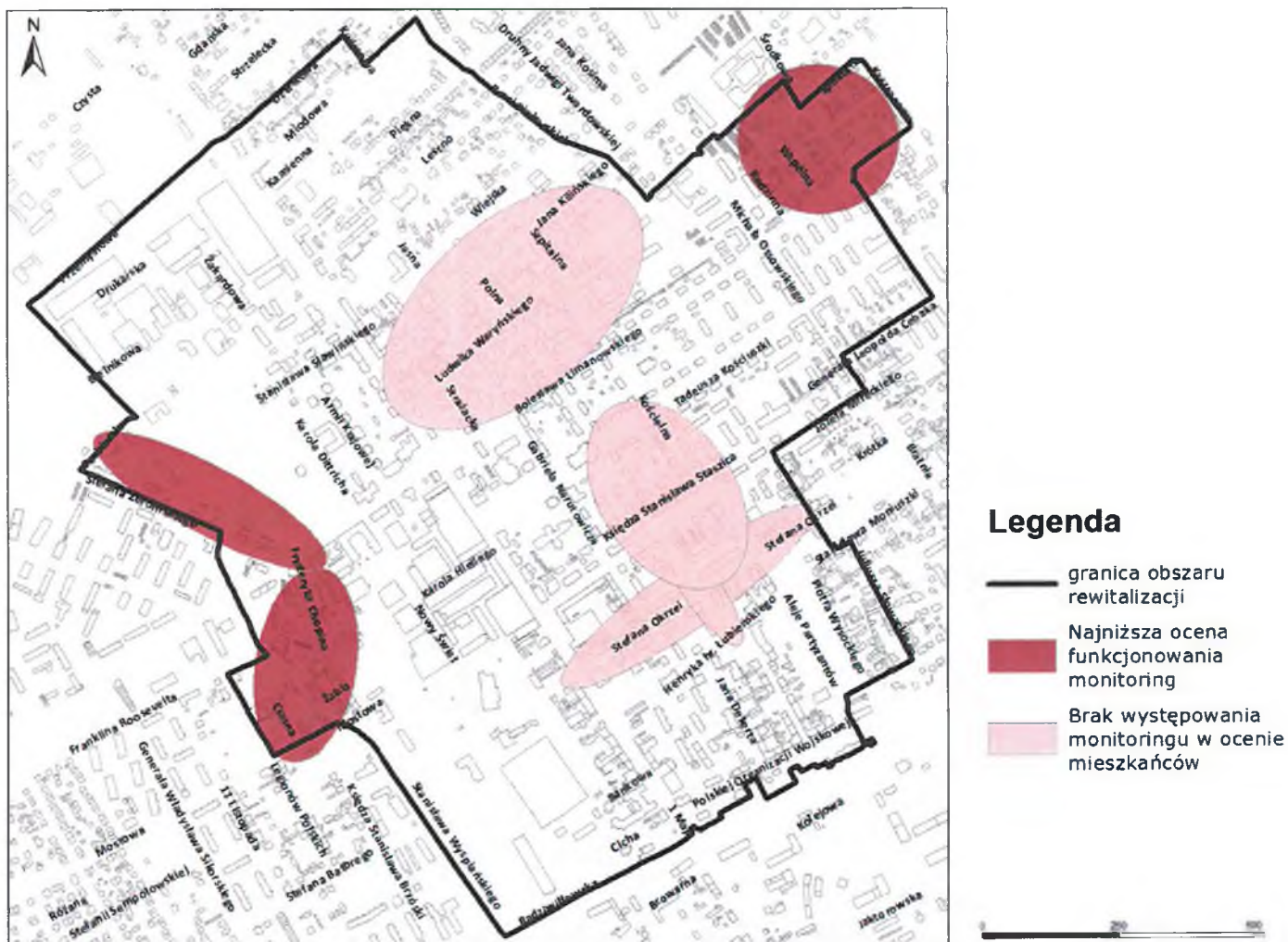
-  granica obszaru rewitalizacji
-  Najniższa ocena dostępności do koszy na śmieci
-  Najwyższa ocena dostępności do koszy na śmieci

Mapa 22. Ocena dostępności koszy na śmieci

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148) oraz wyników mobilnego punktu konsultacyjnego, listopad-grudzień 2018

Kolejnym badanym elementem w tym zakresie było bezpieczeństwo przestrzeni wspólnych. W związku z tym zapytano mieszkańców jak oceniają funkcjonowanie monitoringu na terenie podwórek i przestrzeni międzyblokowych. W przypadku monitoringu, w przeciwieństwie do innych ocenianych aspektów, wielu respondentów wskazało na brak występowania tego elementu w ich przestrzeni zamieszkania. Największy odsetek takich osób dotyczył ul. Narutowicza, ul. Staszica, ul. Ściegiennego, ul. Wyszyńskiego – 60% ankietowanych wskazało odpowiedź „brak danego elementu”. Kolejne obszary, gdzie zauważa się niewystarczającą liczbę kamer monitoringu to tereny obejmujące ulice: Łukasińskiego, Okrzei (56% odpowiedzi) oraz ul. Jasna, ul. Kilińskiego, ul. Strażacka, ul. Szpitalna, ul. Waryńskiego (53% odpowiedzi). Najwięcej negatywnych odpowiedzi dotyczących funkcjonowania monitoringu zostało udzielonych przez mieszkańców obszaru ograniczonego ulicami: Niepodległości, Chopina, Ciasna, Farbiarska, Mostowa, Wierzbowa, Wyspiańskiego, Żabia, Żeromskiego (60% stanowią odpowiedzi „nisko” i „raczej nisko”). Kolejnym pod względem niskiej oceny monitoringu są ulice: Rodzinna, Spokojna, Środkowa, Wspólna, Kasztanowa, Choińskiego (59% tego typu odpowiedzi) (Mapa 23).

Trudno wskazać przestrzenie, w których dobrze oceniane jest funkcjonowanie monitoringu.



Mapa 23. Ocena występowania monitoringu

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

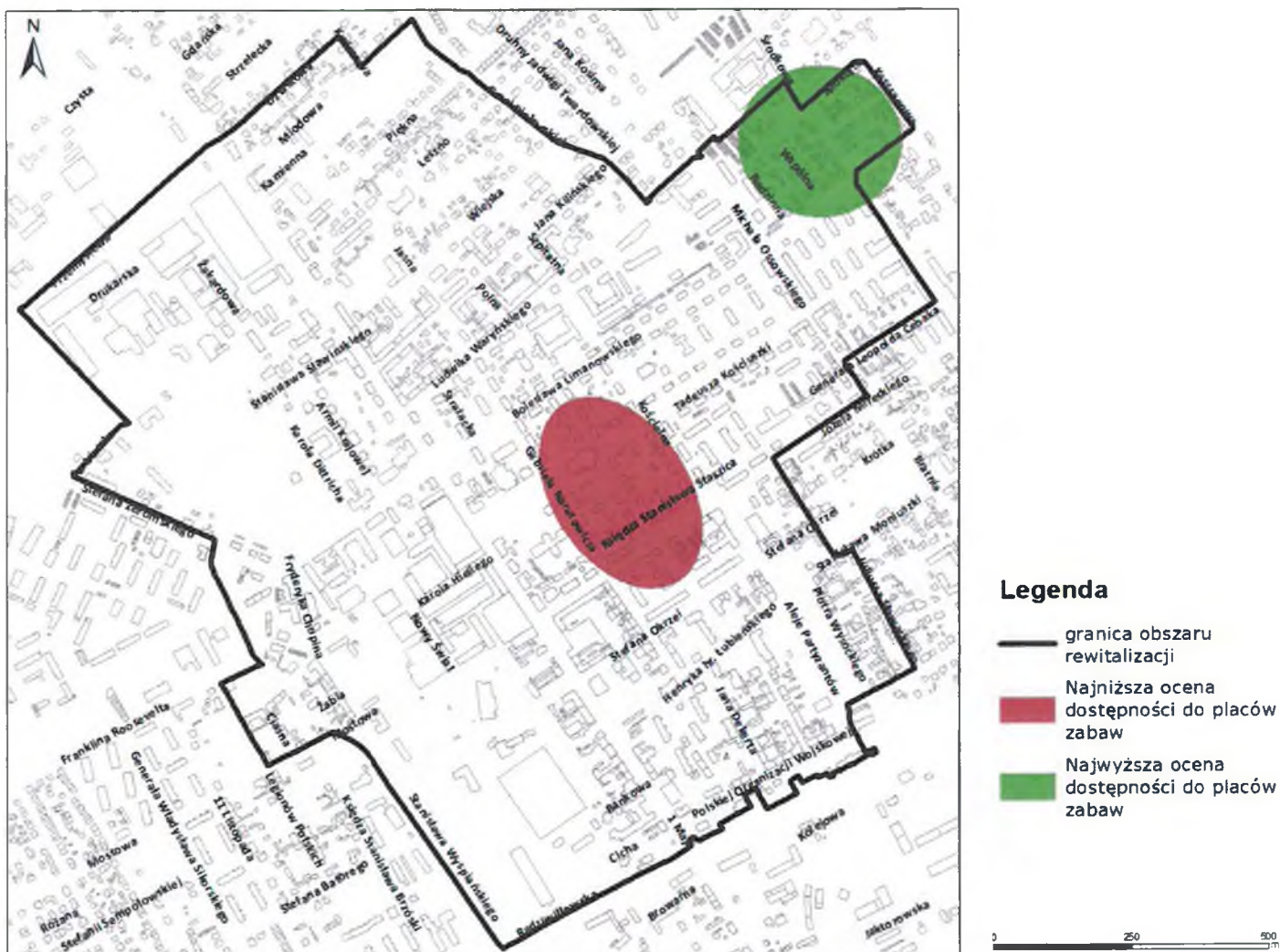
Dostępność do ławek na obszarze rewitalizacji oceniana jest dosyć nisko. ¼ mieszkańców z ulicy Łukasieńskiego i Okrzei jest zadowolona z tego elementu zagospodarowania przestrzeni. Podobnie jak 19% i 18% respondentów z obszaru, w skład którego wchodzi ulice: Rodzinna, Spokojna, Środkowa, Wspólna, Kasztanowa, Choińskiego, Jasna, Kilińskiego, Strażacka, Szpitalna, Waryńskiego, którzy wskazali ocenę „wysoką” bądź „raczej wysoką”. W pozostałych częściach obszaru rewitalizacji odsetek ten spada, aż do 0% jak w przypadku części obszaru obejmującego ulice: Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękna, Wiejska. Jednocześnie na tym obszarze 41% respondentów negatywnie oceniło ten aspekt. Jest to jeden z najwyższych odsetek. Więcej niezadowolonych zostało odnotowanych przy ul. Cehaka i Ossowskiego – 46% odpowiedzi „nisko” i „raczej nisko”. Informacje na temat małej dostępności ławek (okolice ul. Wysockiego, Dekerta, Kościuszki) były też przekazywane przez mieszkańców podczas organizowanych punktów konsultacyjnych (Mapa 24).



Mapa 24. Ocena dostępności do ławek

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148) oraz wyników mobilnego punktu konsultacyjnego, listopad-grudzień 2018

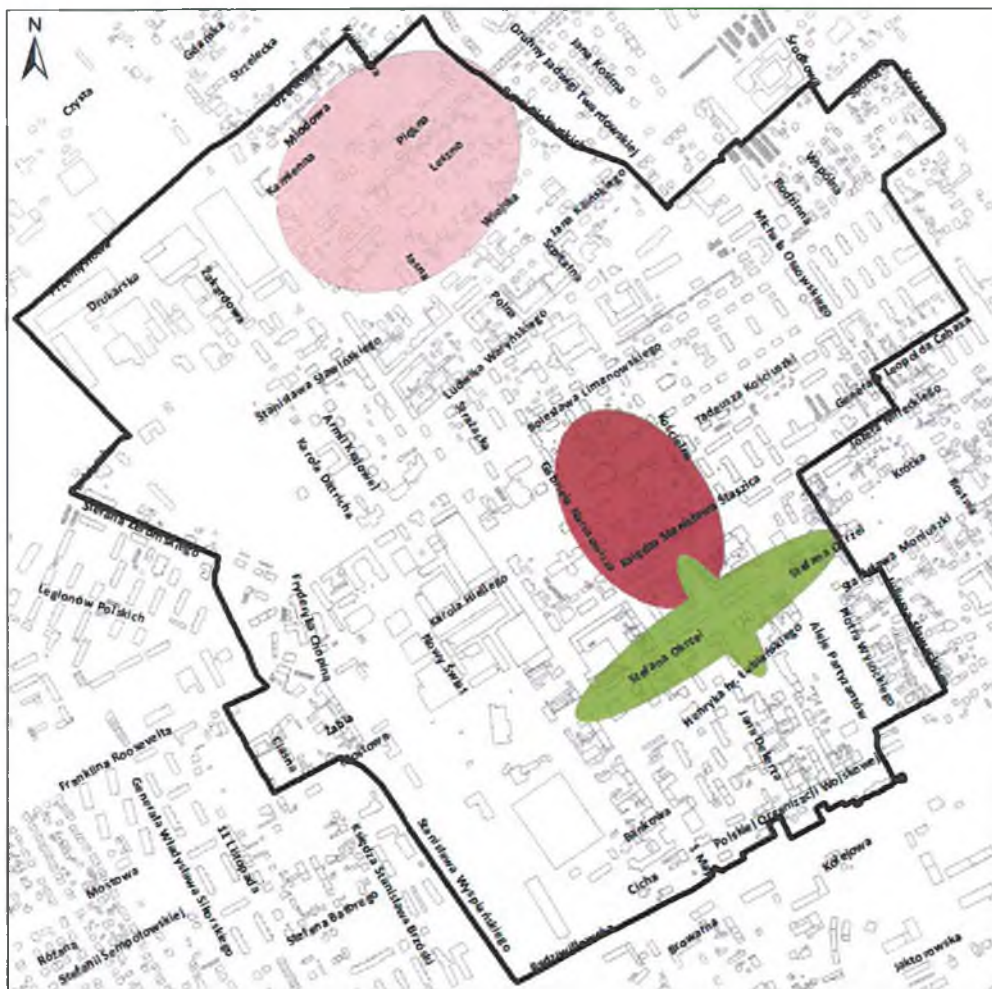
Na estetykę przestrzeni wspólnych wpływa także jakość jego zagospodarowania. Miejsca wypoczynku i integracji mieszkańców nie są wystarczająco dostępne, podobnie jak miejsca zabaw i aktywnego wypoczynku. W tym kontekście pojawia się potrzeba utworzenia i zagospodarowania istniejących kiedyś ogródków (Zdjęcie 84, Zdjęcie 85, Zdjęcie 88). Na potrzeby niniejszego badania zapytano mieszkańców o ocenę dostępności do placów zabaw dla najmłodszych. Te najwyżej ocenili respondenci w obszarze obejmującym ul. Rodzinną, ul. Spokojną, ul. Środkową, najniżej przedstawiciele ul. Narutowicza, ul. Staszica, ul. Ściegiennego, ul. Wszyńskiego (Mapa 25).



Mapa 25. Ocena dostępności do placów zabaw

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018





Kolejną możliwością zagospodarowania przestrzeni wspólnych jest stworzenie miejsc rekreacji i wypoczynku - te na badanym terenie istnieją, ale respondenci ocenili je raczej nisko. Najniższe oceny uzyskano w obrębie ulic: Narutowicza, Staszica, Ściegiennego, Wyszyńskiego, wysokie wskazali przedstawiciele ulic Łukasińskiego, ul. Okrzei. Jest to tożsame z odpowiedziami dotyczącymi placów zabaw. Znaczna część badanych zwracała uwagę na brak takich miejsc w przestrzeniach wspólnych – najwięcej bo ponad połowa (55%) w obszarze obejmującym ul. Działkową, ul. Kamienną, ul. Leszno, ul. Miodową, ul. Piękna, ul. Wiejską.



Mapa 26. Ocena dostępności do miejsc rekreacji i wypoczynku

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania ankietowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), *lis*

Legenda

-  granica obszaru rewitalizacji
-  Wysoka ocena dostępności do miejsc rekreacji i wypoczynku
-  Niska ocena dostępności do miejsc rekreacji i wypoczynku
-  Brak miejsc rekreacji i wypoczynku w ocenie mieszkańców



Stan zagospodarowania przestrzeni był również oceniany przez uczestników spacerów badawczych. Wskazali oni na zły stan infrastruktury pieszej. Podwórka wymagają utwardzenia i wybudowania nowych bądź naprawy istniejących chodników. Konieczne jest także zamontowanie kamer monitoringu, co potwierdzają także wyżej opisane wyniki badania PAPI. Mieszkańcy wskazywali również na potrzebę zbudowania ogrodzenia, bram i furtek wejściowych.

Atrakcyjność i liczba istniejącej roślinności także nie jest wystarczająca. Konieczne jest odtworzenie zieleni i drzewostanu. Mieszkańcom szczególnie brakuje zieleni - drzew, które wygłuszały hałas.

Na podwórkach brakuje wyznaczonych miejsc postojowych. Zwracano uwagę na źle parkujące samochody, na pozostawianie samochodów w kwaterach mieszkalnych, na rozjeżdżanie podwórek, które mają nieutwardzoną nawierzchnię.

Istotnym elementem podwórek są także komórki gospodarcze, często w bardzo złym stanie technicznym, negatywnie wpływające na estetykę przestrzeni tych miejsc, a także zagrażające bezpieczeństwu (Zdjęcie 83, Zdjęcie 86, Zdjęcie 87). Na podwórkach powstały również na przestrzeni lat blaszane garaże (często bez pozwoleń), które także należałoby zastąpić nowymi, estetycznymi komórkami lokatorskimi z możliwością przechowywania rowerów i wózków (Zdjęcie 82).

Kolejnym zgłaszanym problemem jest brak wspólnej odpowiedzialności za przestrzeń, w której żyją mieszkańcy – najczęściej każdy obiekt ma innego właściciela i brakuje wspólnej, konsekwentnie realizowanej wizji przestrzennej. Mieszkańcy uważają także, że miasto powinno bardziej chwalić się obszarem, na którym mieszkają i stworzyć z niego wizytówkę miasta dla odwiedzających turystów; wskazują na brak identyfikacji wizualnej, która mówiłaby o historii przestrzeni, w której mieszkają.



Zdjęcie 81. Nieestetyczne kontenery na śmieci

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 82. Nieestetyczne blaszane garaże i pojemniki na śmieci

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 83. Podwórko z komórkami gospodarczymi

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 84. Zdegradowane przestrzenie wspólne

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 85. Miejsca wskazujące na potrzebę tworzenia miejsc spotkań

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 86. Zaniedbane komórki gospodarcze

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 87. Zaniedbane komórki gospodarcze cd.

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 88. Miejsce zabaw dla dzieci

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

Podsumowanie

Mieszkańcy nisko oceniają stopień zagospodarowania podwórek. Dotyczy to zarówno infrastruktury chodnikowej, braku utwardzenia nawierzchni, jak również wyposażenia w m.in. ławki, kosze na śmieci, estetyczne wiaty śmietnikowe.

Mieszkańcy zwracają uwagę na niewystarczającą liczbę wyznaczonych miejsc parkingowych, co powoduje pozostawianie samochodów w nieskoordynowany i niekontrolowany sposób na terenie podwórek. Innym elementem, na który zwracają mieszkańcy jest zły stan zieleni, często jest to wynik rozjeżdżania trawników przez samochody, brak zagospodarowania zieleni na terenach podwórek.

W celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa konieczne jest zainstalowanie kamer monitoringu oraz uzupełnienie bądź wymiana punktów oświetleniowych. Podwórka są mało przyjazne dla mieszkańców. Brakuje miejsc do integracji mieszkańców i placów zabaw dla dzieci.

Na estetykę przestrzeni wpływają także niszczące drewniane komórki gospodarcze oraz blaszane garaże. Należy przeprowadzić inwentaryzację i waloryzację istniejących zabytkowych komórek gospodarczych w celu oceny ich stanu technicznego oraz walorów historycznych.

Problemem w większym stopniu o charakterze społecznym, ale mającym wpływ na infrastrukturę jest brak utożsamiania się mieszkańców z miejscem zamieszkania i brak dbałości o wspólną przestrzeń. W związku z tym istotne jest prowadzenie edukacji obywatelskiej w tym zakresie i realizowanie programu, który przyczyniałby się do budowania tożsamości lokalnej.

9. Kompozycja przestrzenna

Na cele opracowania przyjęto następujące definicje elementów kompozycji przestrzennej:

- **Oś widokowa** – wytyczony kierunek obserwacji przez rozplanowanie i kompozycję zagospodarowania terenu²⁴.
- **Oś kompozycyjna** – wyobrażalna prosta porządkująca kompozycję przestrzenną, kierująca wzrok na charakterystyczne elementy kompozycyjne np. dominanty, otwarcia widokowe, punkty widokowe²⁵.
- **Oś jednokierunkowa** – abstrakcyjne linie kierujące wzrok obserwatora na obiekt znajdujący się na końcu tej osi.
- **Oś dwukierunkowa** – abstrakcyjne linie sprzęgające ze sobą obiekty lub miejsca znajdujące się na obu ich końcach.
- **Punkt widokowy** – wyznaczone miejsce w przestrzeni, z których roztacza panorama na określone fragmenty miasta. Następujące po sobie punkty widokowe mogą tworzyć ciągi widokowe²⁶.
- **Ciąg widokowy** – oznacza ciąg następujących po sobie punktów widokowych, z których roztacza się panorama na określone fragmenty miasta²⁷.
- **Dominanta** – element przestrzeni o niezakłóconej ekspozycji; obiekt budowlany (grupa obiektów) lub obiekt naturalny wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami, posiadający czytelną i zasadniczą wartość kompozycyjną lub estetyczną²⁸ (wysokościowa lub przestrzenna).
- **Dominanta o charakterze negatywnym** – element przestrzeni, obiekt antropogeniczny o niskiej jakości architektury i/lub agresywnej fizjonomii (na którą składają się gabaryty, forma, proporcje, kolorystyka, rodzaj materiału budulcowego, usytuowanie w krajobrazie), który zaburza przestrzenną kompozycję jednostek osadniczych w płaszczyźnie horyzontalnej jak i wertykalnej i negatywnie wpływa na jakość doznań estetycznych²⁹.
- **Korytarz widokowy** – przestrzeń przeważnie o wydłużonym kształcie wytyczona przez obiekty, m.in. szpalery drzew, pierzeje zabudowy prowadząca wzrok w kierunku elementu kompozycyjnego np. dominanty, otwarcia widokowego.

Zasadniczą cechą idei osady, nowatorską w stosunku do istniejących tradycji oraz pozostającą widoczną do chwili obecnej, było przyjęcie prymatu koncepcji funkcjonalno-przestrzennej nad architektoniczno-przestrzenną. Podstawę kompozycji przestrzennej miasta stanowi ulica 1 Maja, biegnąca równolegle do bocznic kolejowej i rzeki oraz kilometrowa oś wytyczona prostopadle do nich od starej przędzalni i prowadząca poprzez rynek i sprzężony z nim plac kościelny szeroką aleją do terenów zielonych.

Ulica 1 Maja – jedna z głównych osi kompozycyjnych założenia dzieliła historyczną osadę na dwie części – część przemysłową oraz mieszkaniową (osiedle robotnicze), co szczególnie widoczne jest na mapie (Mapa 28). Część przemysłowa osady obejmowała tereny między ulicą 1 Maja a rzeką Pisią Gągoliną i oparta była na przebiegu bocznic kolejowej. Wzdłuż bocznic ukształtowały się dwa tereny przemysłowe – Centrala oraz

²⁴ http://samorzad.nid.pl/baza_wiedzy/ochrona-krajobrazu-kulturowego-slowniczek-pojec/

²⁵ Słowniczek SISKOM – siskom.waw.pl oraz Ochrona krajobrazu kulturowego – słowniczek pojęć (<http://samorzad.nid.pl/>)

²⁶ Słowniczek MPU – <http://www.mpu.pl/studium/index.php?studium=169>

²⁷ Słowniczek MPU – <http://www.mpu.pl/studium/index.php?studium=169>

²⁸ http://samorzad.nid.pl/baza_wiedzy/ochrona-krajobrazu-kulturowego-slowniczek-pojec/

²⁹ Pstrocka – Rak M., Rak G., Ocena atrakcyjności krajobrazowej punktu widokowego na przykładzie Kotliny Wałbrzyskiej w: Problemy Ekologii Krajobrazu, T.XXVI. 345-362, 2010

Bielnik, pomiędzy którymi zlokalizowano park o elitarnym charakterze. Przy nim wzdłuż ulicy Parkowej (dziś Armii Krajowej) zbudowano domy dla kadry zarządzającej. Powstało siedem dwupiętrowych willi otoczonych dużymi ogrodami. Wyróżniona architektonicznie willa, znajdująca się po środku, jest sprzężona osiowo z położoną w parku willą jednego z właścicieli zakładów – Karola Dittricha (juniora). Obecnie odczytanie tej osi w strukturze kompozycyjnej miasta jest utrudnione, ponieważ wybudowano na jej przebiegu budynek o znacznych gabarytach. Również w zachodniej części osady, przy obecnej ulicy Żeromskiego powstała kolonia dla urzędników i kadry inżynierskiej.

Po wschodniej stronie ulicy 1 Maja zaplanowano i zrealizowano część mieszkaniową osady – osiedle robotnicze oparte o regularną, prostopadłą siatkę ulic. Bloki zabudowy rozmieszczone po obu stronach głównej osi kompozycyjnej (przebiegającej przez rynek i ul. Kościuszki) wypełnione zostały zabudową mieszkaniową oraz licznymi obiektami użyteczności publicznej.

W części wschodniej obszaru rewitalizacji znajduje się również fragment historycznego układu urbanistycznego miasta łączący dworzec kolejowy z częścią mieszkaniową. Aleja Partyzantów i ulica Wysockiego wyznaczają zielony, podłużny skwer, który w powiązaniu z szerokimi alejami przy ulicy Limanowskiego i Kościuszki z parkiem Dittricha stanowi podstawę struktury zieleni na terenie osady.

Na kolejnej mapie (Mapa 27) wskazano dwie kluczowe osie widokowo-kompozycyjne: między kościołem pw. Matki Bożej Pocieszenia (Zdjęcie 90, Zdjęcie 91) a budynkami Starej Przędzalni w osi Placu Jana Pawła II oraz w ul. Kościuszki od północno-wschodniej granicy obszaru rewitalizacji na ww. kościół (odcinki te stanowią jednocześnie osie widokowe) oraz oś kompozycyjną w ulicy 1 Maja. Ponadto wskazuje się kilka istotnych osi widokowych na dominanty wysokościowe:

- oś widokowa na wieżę ciśnień w ul. Dekerta i w linii placu sprzed Dworca PKP (Zdjęcie 93),
- lokalna oś widokowa w ul. Armii Krajowej na wieżę w kompleksie Starej Przędzalni (Zdjęcie 95),
- lokalna oś widokowa na obiekt zlokalizowany poza obszarem rewitalizacji: kościół pw. Wniebowstąpienia Pańskiego (Zdjęcie 92),
- lokalna oś widokowa w ul. Łukasińskiego na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia

Ponadto wskazano lokalną oś widokową w południowej części ul. Nowy Świat na dominantę przestrzenną, którą jest budynek Nowej Przędzalni (Zdjęcie 96). Na schemacie oznaczono również oś kompozycyjną między Pałacykiem Dittricha a największą willą przy ulicy Armii Krajowej, w której obecnie mieści się Urząd Skarbowy. Jak zostało wspomniane oś ta została zaburzona poprzez wzniesienie w jej ciągu parterowego rozległego budynku – obecnie znajduje się w nim Zespół Szkół Społecznych i Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Na obszarze rewitalizacji zidentyfikowano cztery dominanty wysokościowe: kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia (Zdjęcie 90,91,94), wieża ciśnień przy Dworcu PKP (Zdjęcie 93), wieża w kompleksie Starej Przędzalni, komin na terenie dawnych zakładów przy ul. Okrzei oraz dwie dominanty przestrzenne: budynek Starej Przędzalni i Nowej Przędzalni (Zdjęcie 89).

W południowej części obszaru rewitalizacji wskazano cztery obiekty stanowiące dominanty wysokościowe o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz miasta. Są to budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej przy ul. Mielczarskiego, ul. Dekerta

i ul. Łukasieńskiego o zbyt dużej wysokości z elewacją zaburzającą ład przestrzenny i estetykę historycznej tkanki Żyrardowa (Zdjęcie 97, 98).

Na obszarze rewitalizacji wskazane zostały również punkty widokowe, z których rozciąga się widok na fragment miasta. Wskazano punkty widokowe na poziomie terenu na dominanty przestrzenne i wysokościowe oraz punkty widokowe tworzące ciąg widokowy na kościół MBP. Zidentyfikowano również punkt widokowy z dostępnego tarasu w budynku Nowej Przędzalni, z którego obserwować można widok na kompleks zakładów, osady oraz Parku z Bielnikiem. Dodatkowo jako potencjalny punkt widokowy wskazano wieżę kościoła MBP, które w chwili obecnej nie są dostępne dla zwiedzających, lecz umożliwiłyby widok na panoramę miasta w kierunku zachodnim.

Zidentyfikowano również punkty nad Górnym Stawem na obszarze Centrali, które mogą tworzyć ciąg widokowy na kompleks zabytkowych budynków fabrycznych po udostępnieniu terenów nad stawem mieszkańcom. Ciąg widokowy tworzyć mogą również punkty wskazane wzdłuż południowego brzegu zbiornika wodnego, znad którego rozciąga się widok na kompleks dawnych budynków przemysłowych na Bielniku. Kompozycja przestrzenna miasta wzbogacona jest przez dobrze ukształtowane ściany zabudowy, w tym obiektów zabytkowych, m.in. osady fabrycznej. Wytyczają one jednocześnie korytarze widokowe na eksponowane budynki – dominanty (Zdjęcie 94).

Ponadto na schemacie (Mapa 27) wskazano lokalizację szpalerów drzew (więcej w podrozdziale 7), które uczyniają strukturę miasta tworząc korytarze widokowe. Szpalery drzew mogą tworzyć również ściany wewnątrz urbanistycznych.

Schemat przedstawiający urbanistyczne obszary kompozycyjne (Mapa 28) pokazuje powiązania między poszczególnymi strefami. Podkreśla także ich zwartość względem siebie.

Podsumowanie

W przestrzeni obszaru rewitalizacji widoczne są osie kompozycyjne dawnego układu osady fabrycznej:

- Oś wyznaczana przez ul. 1 Maja,
- Oś prostopadła do ul. 1 Maja biegnąca od zabudowań fabrycznych przez dawny plan targowy – plac kościelny – ul. Kościuszki do cmentarza,
- Oś układu wzdłuż bocznic kolejowej

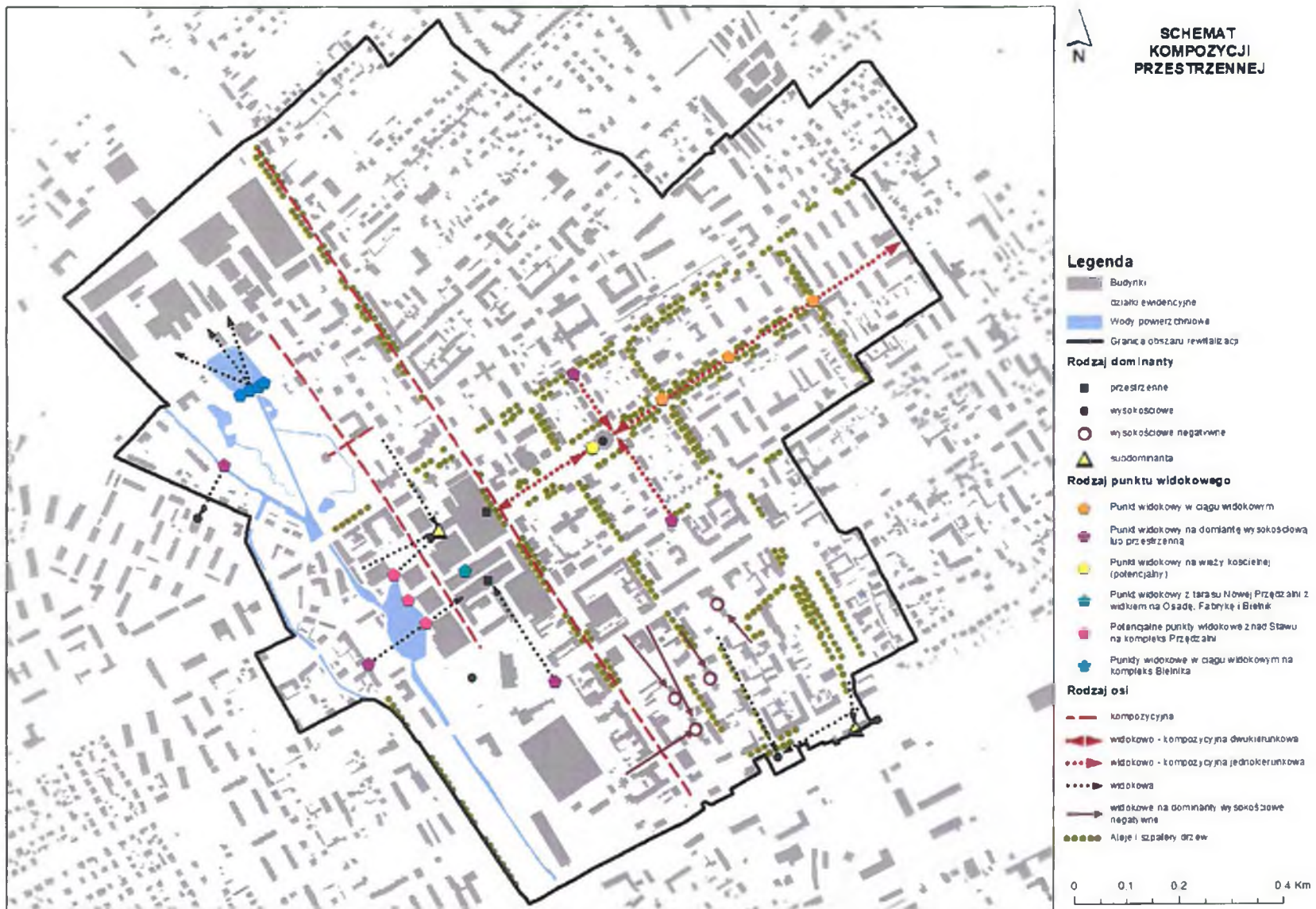
Rozwój miasta i decyzje związane z powstawaniem nowej zabudowy czasem nie uwzględniają wartości historycznej i kulturowej, jaką niesie za sobą zachowanie czytelności układu oraz jego walorów krajobrazowych. Przykładem jest budynek stojący obecnie na osi kompozycyjnej prostopadłej do ul. Armii Krajowej, względem której powstawała dzielnica rezydencjonalna.

W przestrzeni można wskazać również istotne osie widokowe na dominanty wysokościowe. Jednocześnie identyfikuje się również dominanty o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz takie jak budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej przy ul. Mielczarskiego, ul. Dekerta i ul. Łukasieńskiego.

Na obszarze rewitalizacji można wskazać zarówno punkty widokowe jak i osie widokowe.

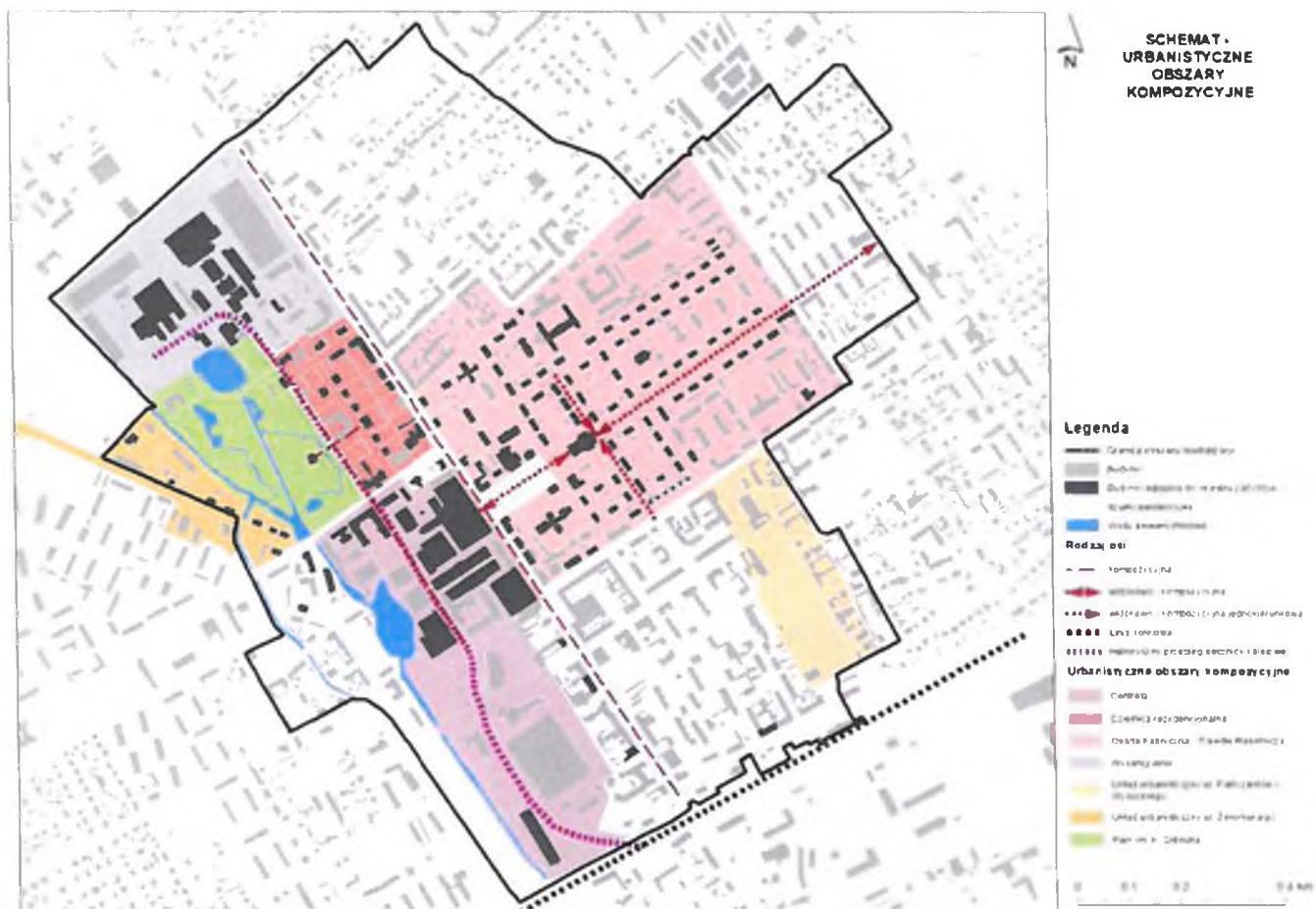
Istotne jest podejmowanie działań mających na celu ochronę krajobrazu i zachowanie istniejącego układu urbanistycznego. Niektóre części obszaru rewitalizacji wymagają uczynienia historycznej kompozycji przestrzennej. Wspomniany zabieg wymaga nie tylko wytworzenia pierzei zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych, ale przede

wszystkim uzupełnienia tkanki miejskiej, m.in. w południowej części obszaru z zachowaniem osi widokowych i kompozycyjnych.



Mapa 27. Schemat kompozycji przestrzennej

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGiB



Mapa 28. Urbanistyczne obszary kompozycyjne

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB



Zdjęcie 89. Widok na budynki fabryczne – dominanty przestrzenne: Starą Przędzalnię (budynek na wprost) oraz Nową Przędzalnię (budynek po lewej stronie)

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 90. Oś widokowo-kompozycyjna na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 91. Oś widokowo-kompozycyjna na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 92. Oś widokowa na kościół pw. Wniebowstąpienia Pańskiego

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 93. Oś widokowa na wieżę ciśnień przy Dworcu PKP

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 94. Korytarz widokowy jednej z uliczek na dominantę kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 95. Lokalna oś widokowa w ulicy Armii Krajowej na wieżyczkę w kompleksie Starej Przędzalni

Źródło: GEP



Zdjęcie 96. Lokalna oś widokowa w ulicy Nowy Świat na dominantę przestrzenną – Budynek Nowej Przędzalni

Źródło: Opracowanie własne, styczeń 2019



Zdjęcie 97. Widok z ulicy Narutowicza na dominantę przestrzenną o charakterze negatywnym – 11 kondygnacyjny budynek mieszkaniowy przy ul. Mielczarskiego 12

Źródło: Opracowanie własne, styczeń 2019



Zdjęcie 98. Widok z ulicy Bankowej na dominanty przestrzenne o charakterze negatywnym – 11 kondygnacyjne budynki mieszkaniowe zlokalizowane przy ulicy Mielczarskiego

Źródło: Opracowanie własne, styczeń 2019

10. Obiekty i obszary dysharmonijne

Obiekt lub obszar dysharmonijny definiuje się jako: obiekt lub obszar pozostający w konflikcie estetycznym lub przestrzennym z (historyczną) kompozycją przestrzenną lub z (historyczną) kompozycją zespołu zabudowy³⁰. Rozmieszczenie obiektów i obszarów dysharmonijnych na analizowanym terenie przedstawia Mapa 29.

Jednym z elementów wpływających na estetykę przestrzeni są obiekty, których elewacje nie współgrają z elewacjami w ich otoczeniu. Najczęściej przyczyną wskazania ich jako dysharmonijnych są jaskrawe kolory, duże powierzchniowo ściany z nieproporcjonalnie małymi oknami i witrynami czy też ściany obiektów handlowych z dużymi logotypami.

Jako obiekty dysharmonizujące wskazano wysoką zabudowę mieszkaniową prefabrykowaną powstałą w latach PRL-u, która liczy 11 kondygnacji. Budynki te znajdują się w południowej części obszaru, przy ulicy Mielczarskiego i Dekerta. Zabudowa ta wpływa negatywnie na odbiór historycznej zabudowy mieszkaniowej osady fabrycznej i późniejszej zabudowy kamienic przede wszystkim przez znaczną dominację wysokościową nad tymi obiektami.

Na obszarze historycznej dzielnicy rezydencjonalnej wskazano dwa obiekty dysharmonijne. Pierwszy z nich zlokalizowany jest przy ulicy Limanowskiego 42 i jest on obiektem dobudowanym do zabytkowego budynku Resursy. Swoją kubaturą i niedostosowaną estetyką elewacji do zabudowy otaczającej, stanowi on obiekt który negatywnie wyróżnia się w przestrzeni.

Drugim wskazanym w tej części miasta obiektem dysharmonijnym jest budynek przy ulicy Armii Krajowej 3, który został wybudowany na terenie jednej z części założenia parkowego. Swoją kubaturą i położeniem zakłóca on oś kompozycyjną między zespołem willi przy ulicy Armii Krajowej oraz willą Dittricha w parku.

Na terenie Centrali wskazano natomiast jeden obiekt dysharmonijny, którym jest budynek o funkcji handlowej. Jego forma i ahistorycznie zlokalizowana bryła stanowi dysonans w zabytkowej przestrzeni i uniemożliwia przywrócenie historycznego układu oraz wykreowanie pełnej pierzei Nowego Świata.

Obszary dysharmonijne obejmują wszystkie podwórka zabudowy mieszkaniowej dawnej osady fabrycznej, tereny pofabryczne w północno – zachodniej części analizowanego obszaru, jak również teren położony na zachód od Górnego Stawu oraz tereny w rejonie ul. Okrzei i ul. 1 Maja. Wskazane obszary bezwzględnie wymagają przekształceń mających na celu przywrócenie ich dawnej jakości i funkcjonalności (podwórka zabudowy mieszkaniowej) lub rewaloryzacji i nadania im nowej miastotwórczej funkcji (tereny Bielnika). Obszarem dysharmonijnym jest również teren w północnej części obszaru rewalizacji, na którym zlokalizowane są garaże będące w złym stanie technicznym.

³⁰ „Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych” opracowanego przez Narodowy Instytut Dziedzictwa w 2011 r.

Podsumowanie

Na odbiór przestrzeni wpływają dysharmonijne elewacje budynków (zbyt jaskrawe, zachwiane proporcje między powierzchnią ściany a oknami, zbyt duże i nieestetyczne szyldy oraz logotypy).

Obiektami dysharmonijnymi na obszarze są wspomniane wcześniej 11-piętrowe bloki przy ul. Mielczarskiego, Dekerta i Łukasińskiego, budynek o funkcji handlowej na terenie dawnej Centrali, dobudówka przy Resursie oraz budynek MOPS-u w dawnej dzielnicy rezydencjonalnej, natomiast obszary dysharmonijne to głównie teren z garażami, obszary pofabryczne i podwórka w dawnej osadzie fabrycznej.

W związku z powyższym należy:

- odtworzyć historyczne pierzeje poprzez uzupełnienie zabudową nawiązując do historycznej zabudowy,
- usunąć obiekty dysharmonizujące lub dostosować ich architekturę do zabytkowego otoczenia,
- wprowadzić standardy estetyczne dot. kolorystyki i wyglądu elewacji oraz dachów budynków na obszarze osady fabrycznej oraz Centrali i Bielnika,
- wprowadzić standardy dot. szyldów, nośników reklamy i małej architektury na terenie całego obszaru rewitalizacji.



Mapa 29. Obiekty i obszary dysharmonijne

Źródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października 2018 r., dane: baza danych EGIB

11. Stopień degradacji przestrzeni – podsumowanie

Na podstawie wcześniej opisanych elementów analizy m.in. stanu nawierzchni ulic i chodników, oceny stanu zieleni i układu wodnego, przestrzeni międzyblokowych i podwórek, dla obszaru rewitalizacji wykonano schemat stopnia degradacji przestrzeni (Mapa 30) oraz wykres ilustrujący udział procentowy stopnia degradacji (Wykres 7). Do tego celu przyjęto czterostopniową skalę ocen – stopień degradacji:

- znaczny – elementy przestrzeni wymagają pilnych przekształceń, poprawy zagospodarowania, zmiany nawierzchni itp.; dodatkowo część obiektów zlokalizowanych na danym terenie jest od wielu lat nieużytkowana
- średni – elementy przestrzeni pełnią dotychczasową funkcję jednak wymagają przekształceń, remontów, modernizacji
- niski – brak większych uwag jednak w najbliższym czasie dana przestrzeń będzie wymagała modernizacji,
- brak degradacji – brak uwag.

Ponadto wyznaczono obszary w granicach obszaru rewitalizacji, których nie dotyczy wykonana analiza, tereny będące w trakcie dokonywanych przekształceń, jak również tereny, dla których nie udało się pozyskać stosownych informacji niezbędnych do wykonywanej analizy.

Tereny zdegradowane w stopniu znacznym (17,66% wszystkich przestrzeni), bezwzględnie wymagające przekształceń obejmują głównie obszary pofabryczne (Zdjęcie 99) oraz obszary zabudowy kamienicowej, znajdującej się w bardzo złym stanie technicznym. Są to tereny zajmujące znaczne powierzchniowo przestrzenie w granicach analizowanego obszaru. Ze względu na swą historię stanowią bezcenną wartość dla miasta. Do obszarów ze znacznym stopniem degradacji zaliczono przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej dawnej osady fabrycznej. Charakteryzuje się ona zdatnymi do użytkowania budynkami, lecz znacząco zdegradowanymi podwórkami. Nieutwardzone dojazdy i dojścia utrudniają codzienne funkcjonowanie lokalnej społeczności. Brak wyznaczonych miejsc postojowych sprzyja zjawiskowi dzikiego parkowania, co potęguje poczucie panującego chaosu. Efekt ten wzmacniany jest dodatkowo przez zaniedbane ogródki oraz zdegradowane tereny zieleńców towarzyszących zabudowie mieszkaniowej (Zdjęcie 100, Zdjęcie 103). Do znacząco zdegradowanych obszarów zaliczono również tereny zieleni nieurządzonej, w szczególności wzdłuż południowego odcinka Pisi Gągoliny (Zdjęcie 112).

Do terenów, które są w średnim stopniu zdegradowane (16,19%) należą obszary znajdujące się przy dawnych willach dyrektorskich, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pochodzącej z lat 50. XX-wieku oraz podwórka kamienic znajdujących się w południowej części obszaru rewitalizacji (Zdjęcie 106).

Niskim stopniem degradacji (19,49%) cechują się tereny, na których nawierzchnie jezdni i chodników znajdują się w średnim stanie technicznym, zaś na terenach zielonych brak jest utwardzonych ścieżek (bądź wcale nie zostały wyznaczone). Są to również tereny zabudowy mieszkaniowej wykonanej z wielkiej płyty, których elewacje zaczynają stopniowo niszczyć. Charakteryzują się one dodatkowo występowaniem sporadycznych przedęptów w zieleńcach (Zdjęcie 104, Zdjęcie 105, Zdjęcie 109).

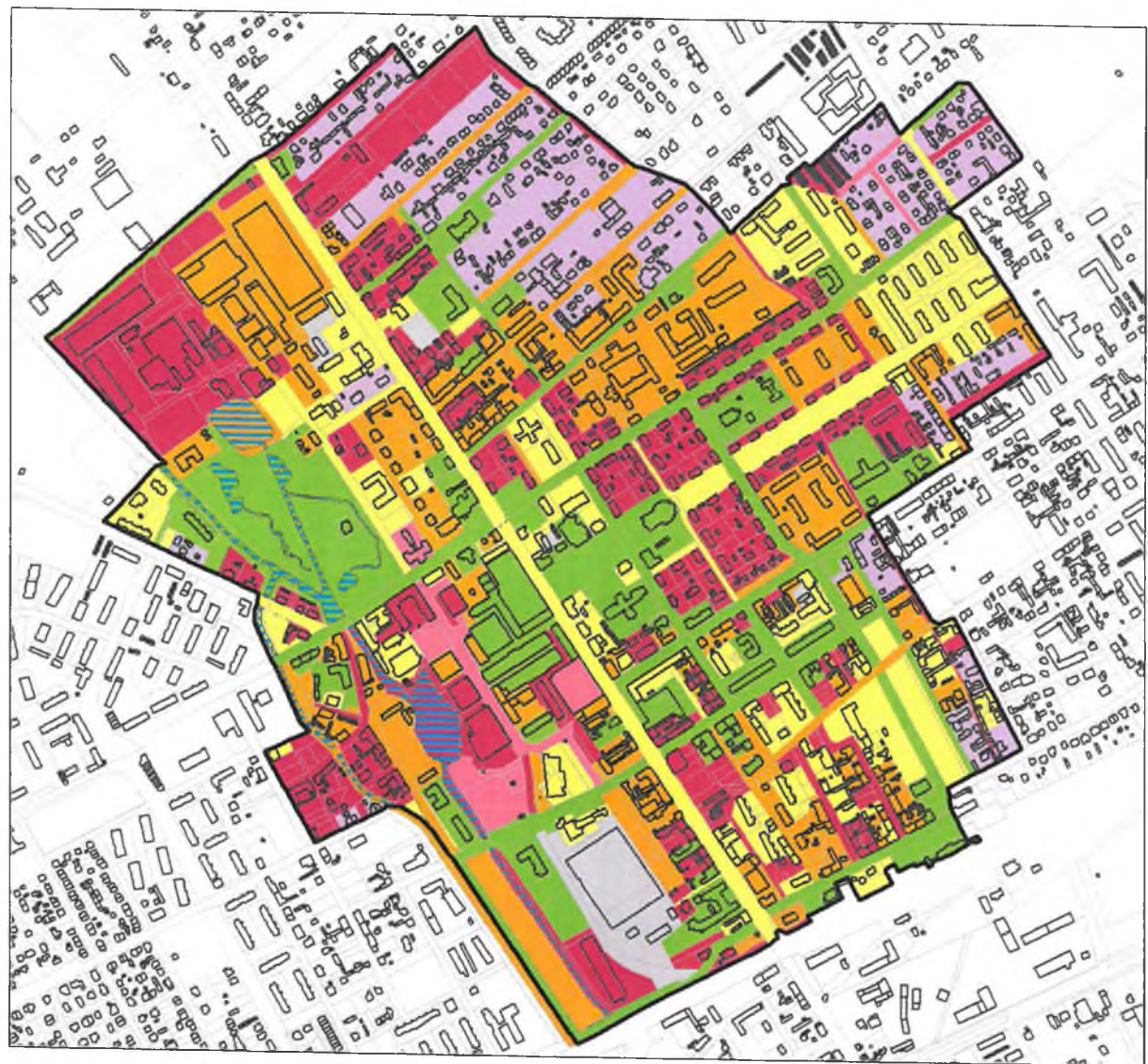
Brak degradacji (29,04%) został przyporządkowany terenom, które zostały poddane modernizacji. Poza dobrym stanem przestrzeni, charakterystyczne dla danych obszarów jest typowe po paru latach wyeksploatowanie materiałów, np. wyblakłe kolory elewacji,

czy też powstałe wskutek użytkowania, nierówności w nawierzchniach chodników czy też ulic.

Obecnie w trakcie przekształceń znajdują się poszczególne tereny tzw. Centrali. Trwają tam prace modernizacyjne mające na celu przywrócenie budynków do użytkowania. Poprzez nadanie im innych miastotwórczych funkcji, przyciągną one zarówno mieszkańców jak i turystów odwiedzających miasto. Tereny te stanowią 2,9% wśród przestrzeni analizowanych w granicach obszaru rewitalizacji.

Na schemacie wskazano również tereny wyłączone z przeprowadzanej analizy (9,95%) – oznaczone na schemacie jako „nie dotyczy”, a mianowicie prywatne działki z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Wynika to z faktu niemożności inwentaryzowania prywatnych działek mieszkańców. Występują również obszary, dla których nie możliwe było pozyskanie wystarczających informacji do oceny stopnia degradacji – kategoria „brak informacji” (4,77%).

Podczas rozmów prowadzonych z mieszkańcami na punktach konsultacyjnych zwracano uwagę, że zniszczone, zaniedbane i brudne elewacje części budynków mieszkaniowych oraz budynków publicznych (w tym odnowionego dworca – który jest brudny) potęgują zjawisko odbioru przestrzeni jako miejscami zdegradowanej. Ponadto na wykresie 8 przedstawiono stan degradacji z podziałem ze względu na rodzaj przestrzeni. Największą część terenów na których nie zauważa się degradacji stanowią przestrzenie publiczne poddane modernizacji. Podobnie jest w przypadku przestrzeni o niskim stopniu degradacji – największy udział stanowią przestrzenie publiczne wraz z obiektami publicznymi. W przypadku średniego stopnia degradacji – zauważa się podobny udział kilku rodzajów przestrzeni (zarówno prywatnych, półprywatnych, półpublicznych jak i publicznych). Przestrzenie o znacznym stopniu degradacji wymagające natychmiastowych działań stanowią w większości zarówno przestrzenie prywatne, półpubliczne oraz publiczne. Te przestrzenie jako pierwsze powinny zostać przeznaczone do zmiany, aby zapewnić mieszkańcom lepsze warunki życia.



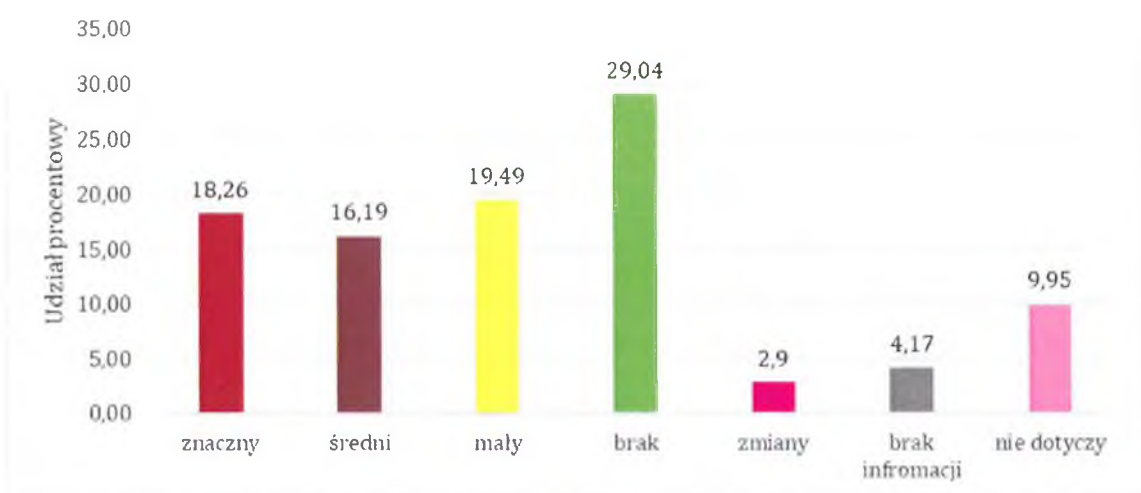
**SCHEMAT -
STOPIEŃ DEGRADACJI
PRZESTRZENI**

- Legenda**
- Granica obszaru rewitalizacji
 - Wody powierzchniowe
 - Budynki
 - Działki ewidencyjne
- Stoień degradacji przestrzeni**
- znaczący
 - średni
 - niski
 - brak degradacji
 - brak informacji
 - nie dotyczy
 - przestrzeń w trakcie przekształceń



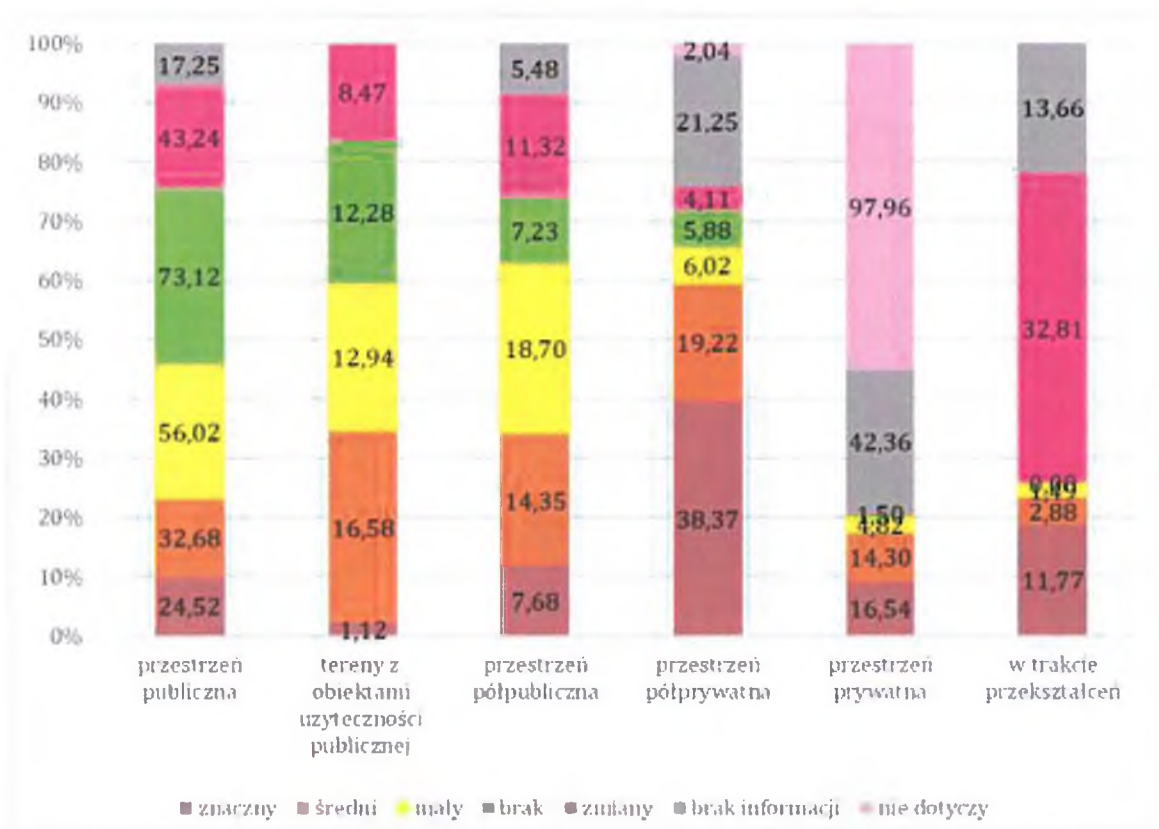
Mapa 30. Stopień degradacji przestrzeni

Zródło: Opracowanie własne, na podstawie inwentaryzacji w terenie z dnia 20 października, dane: baza danych EGI8



Wykres 7. Procentowy udział stopnia degradacji przestrzeni

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGiB, data: listopad 2018



Wykres 8. Stan degradacji przestrzeni z podziałem ze względu na rodzaj przestrzeni

Źródło: Opracowanie własne, udział procentowy powierzchni wyliczony na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGiB, data: listopad 2018



Zdjęcie 99. Niszczące budynki dawnej fabryki
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 100. Podwórko w osadzie fabrycznej
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 101. Plac Jana Pawła II – przestrzeń zmodernizowana ze środków miasta
Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 102. Przestrzeń o niskim stopniu degradacji
Źródło: opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 103. Podwórko w osadzie pofabrycznej

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 104. Niezagospodarowany pas terenu, który służy jako ciąg komunikacyjny do targowiska

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 105. Zdegradowana nawierzchnia na ulicy Sienkiewicza

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 106. Niszczące podwórka w zabudowie kamienicowej w południowej części terenu

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 107. Zmodernizowana nawierzchnia w ulicy Okrzei

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 108. Zmodernizowana ścieżka rowerowa

Źródło: Opracowanie własne, październik 2018



Zdjęcie 109. Zdegradowane przestrzenie wolne od zabudowy

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 110. Zmodernizowana ulica POW

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 111. Ulica Okrzei

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018



Zdjęcie 112. Zielenieć nieurządzona nad rzeką Pisią Gągoliną

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018

12. Podsumowanie i rekomendacje

Granice obszaru rewitalizacji w dużej mierze pokrywają się z granicami XIX-wiecznej osady fabrycznej oraz zabudowań przemysłowych Centrali i Bielnika, które zostały wytyczone przez główne ciągi komunikacyjne – ul. 1 Maja, ul. Żeromskiego, prostopadle przebiegającą linię kolejową (ówczesną kolej Warszawsko-Wiedeńską), a następnie wytyczoną bocznice kolejową równoległą do naturalnej granicy w postaci rzeki Pisi Gągoliny.

Poszczególne osie i elementy liniowe nie tylko rozgraniczają przestrzennie obszar, ale także rozdzielają go funkcjonalnie. Wdrażany od momentu kształtowania się osady podział na miejsce pracy-mieszkania-odpoczynku jest widoczny w przestrzeni obszaru do czasów obecnych. Jak zostało już wielokrotnie powtórzone fakt, że praktycznie w 100% osiedle robotnicze nadal pełni funkcję mieszkaniową jest unikalne w skali europejskiej, a nawet światowej. **Dlatego też wskazane jest prowadzenie takiej polityki, która będzie przyczyniała się do zachowania tej funkcji w obiektach mieszkalnych.** Nieco inaczej sytuacja wygląda w przypadku terenów Centrali i Bielnika. Po upadku zakładów Iniarskich na początku lat 90-tych XX w. obszar ten w coraz mniejszym stopniu pełnił przypisane im pierwotnie funkcje przemysłowe. Obecnie tylko w części obiektów na terenie Bielnika prowadzona jest produkcja, w tym także związana z tradycjami Żyrardowa, czyli wytwarzaniem materiałów z Inu. Część obiektów wykorzystywana jest jako przestrzeń magazynowa. Jednakże wiele obiektów ze względu na brak użytkowania niszczeje. Niewykonywanie odpowiednich prac modernizacyjnych, rewaloryzacyjnych powoduje, że cały ten teren ulega stopniowej degradacji. Największe zmiany zachodzą na terenie Centrali, gdzie pojawiło się nowe budownictwo mieszkaniowe oraz wprowadzone zostały funkcje usługowe i handlowe. **Nowe funkcje wprowadzane na terenie Centrali i Bielnika powinny stanowić bodziec do rozwoju całego obszaru rewitalizacji.** Istotne jest wprowadzanie takich działań, które będą nawiązywały do tradycji miasta, a jednocześnie wykorzystywały historyczny charakter tego terenu. Mogą to być usługi skierowane na turystykę poznawczą (muzea, zabytki, gastronomia, hotelarstwo, rozrywka), ale także biznesową (sale konferencyjne, wystawiennicze). Jednym z aspektów podkreślonych w *Pogłębionej charakterystyce obszaru rewitalizacji w Żyrardowie – analiza w sferze gospodarczej* jest potrzeba udzielenia wsparcia młodym osobom na rynku pracy. Takim wsparciem mogłoby być tworzenie przestrzeni co-workingowej dla nowych przedsiębiorców, szczególnie z branży kreatywnej, która mogłaby wykorzystywać dziedzictwo kulturowe Żyrardowa. Dzięki temu przynajmniej częściowo zachowany zostałby pierwotny podział na miejsce pracy i miejsce do mieszkania.

Wprowadzanie nowych funkcji będzie również związane z realizacją odpowiedniej polityki przestrzennej. **Należy uwidocznić wskazane główne osie i elementy liniowe tworzące główny szkielet obszaru** m.in. poprzez:

- Odwrócenie się w stronę rzeki i wykorzystanie jej potencjału do wprowadzania nowych funkcji na obszarze,
- Stworzenie z ul. 1 Maja atrakcyjnej, głównej ulicy, w tym uspokojenie ruchu,
- Wykorzystanie potencjału związanego z przebiegiem bocznic kolejowej, łączącej tereny Centrali z Bielnikiem. Do rozważenia pozostaje przywrócenie komunikacji szynowej łączącej dworzec z częścią historyczną miasta, bądź wyeksponowanie infrastruktury kolejowej.

Na terenie obszaru rewitalizacji wskazane zostały również inne osie kompozycyjne, które częściowo zostały zaburzone (oś prostopadła do ul. Armii Krajowej, na której postawiony został budynek MOPS). **Należy chronić zachowane osie kompozycyjne i widokowe na pozytywne dominanty wysokościowe.** Na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są dominanty wysokościowe o negatywnym oddziaływaniu na krajobraz takie jak budynki mieszkalne w zabudowie wielorodzinnej przy ul. Mielczarskiego, Dekerta i Łukasińskiego. **Jednocześnie konieczne jest usunięcie obiektów dysharmonizujących, substandardowych zabudowań powstałych na przestrzeni lat.** Dotyczy to zarówno części mieszkalnej osady m.in. samowolna (wykonana bez pozwoleń) zabudowa podwórek, np. blaszane garaże oraz dobudówka przy Resursie, jak również dawnej części przemysłowej.

Niektóre części obszaru rewitalizacji wymagają uczytelnienia struktury urbanistycznej, a tym samym jego kompozycji przestrzennej. Wspomniany zabieg wymaga nie tylko wytworzenia pierzei zabudowy na nowych terenach inwestycyjnych, ale przede wszystkim uzupełnienia tkanki miejskiej, m.in. w południowej części obszaru z zachowaniem osi widokowych i kompozycyjnych.

Należy zmodernizować i przekształcić przestrzenie ogólnodostępne, w tym odtworzyć układ placów i uliczek przemysłowych na terenie Bielnika, tak aby wydobyć ich historyczne wartości i stworzyć ich powiązanie z terenami Centrali.

Istotne jest również zapewnienie odpowiedniej dostępności obszaru rewitalizacji pod względem komunikacyjnym, w związku z tym należy **poprawić jakość infrastruktury drogowej i chodników w tych obszarach, gdzie ich stan określony został jako zły.** Ma to szczególne znaczenie w części z zabudową wielorodzinną i jednorodziną, gdyż utrudnia swobodne poruszanie się mieszkańców, a jednocześnie negatywnie wpływa na estetykę przestrzeni.

Problemem w sferze przestrzenno-funkcjonalnej zarówno dla mieszkańców jak i użytkowników obszaru rewitalizacji jest niewystarczająca dostępność do miejsc parkingowych. Ograniczona liczba miejsc powoduje niekontrolowane powstawanie „dzikich parkingów” i pozostawianie samochodów w niedozwolonych miejscach, co często wpływa na degradację przestrzeni, a co więcej na zagrożenie wystąpienia wypadku w ruchu kołowym. **Rozwiązaniem w tym zakresie może być budowa nowego parkingu wielopoziomowego skomunikowana z centrum miasta oraz wprowadzenie strefy czasowego parkowania w najczęściej uczęszczanych miejscach.** Należy jednak zauważyć, że lokalizacja wskazanego parkingu byłaby niemożliwa w ścisłym centrum miasta i należałoby zastanowić się nad jego umieszczeniem poza obszarem rewitalizacji.

Na poprawę bezpieczeństwa, a także na zwiększenie estetyki przestrzeni będzie również wpływać **wymiana i uzupełnienie punktów oświetleniowych,** w miejscach gdzie ich brakuje bądź są przestarzałe. Ze względu na estetykę, oświetlenie, szczególnie na terenie osady fabrycznej, przy obiektach zabytkowych powinno być ujednolicone (pod względem barwy oświetlenia oraz detali architektonicznych), podobnie również na obszarze pofabrycznym.

Istotnym elementem kształtowania przestrzeni w mieście była i jest do dzisiaj zieleń. Rzeka Pisia Gągolina wraz z systemem stawów utraciła swoje funkcje i stała się terenem w dużej mierze zdegradowanym o dużym potencjale rekreacyjnym i przyrodniczym. Duża część terenów zieleni włącznie z podwórkami w obszarze osady fabrycznej jest również zaniedbana. W związku z tym rekomenduje się wprowadzenie następujących działań:

- wydobycie w strukturze miasta unikalnego układu wodnego, tak aby wraz z przyległymi do niego terenami stały się atrakcyjnymi elementami miasta, w tym:
 - rewaloryzacja rzeki Pisi Gągoliny,
 - uporządkowanie, poprawa jakości wody i udostępnienie rzeki wraz z Górnym Stawem i stawem na Bielniku do celów rekreacyjnych,
- uporządkowanie terenów zieleni między aleją Partyzantów a ul. Wysockiego oraz wprowadzenie na nich dodatkowych nasadzeń drzew,
- wprowadzenie dodatkowych nasadzeń drzew przy ulicach założenia urbanistycznego, tam gdzie jest to historycznie uzasadnione, aby wydobyć pierwotne założenie układu zieleni osady opartego na alejach i szpalerach drzew,
- adaptacja na cele rekreacyjne i sportowe terenu zieleni nieurządzonej znajdującego się na działkach należących do zasobu mienia komunalnego gminy w północnej części obszaru rewitalizacji oraz udostępnienie tego terenu mieszkańcom,
- poprawa jakości zieleni w kwartałach osiedla robotniczego oraz podwórkach kamienic,
- poprawa jakości zieleni na terenach publicznych i terenach związanych z obiektami użyteczności publicznej np. terenie szpitala.

Stopień zagospodarowania wspomnianych podwórek i przestrzeni międzyblokowych jest przez mieszkańców nisko oceniany. Wymagają one **poprawy w zakresie chodników, wyznaczenia miejsc parkingowych, wyposażenia w małą architekturę i zieleni, stworzenia miejsc spotkań oraz placów zabaw, a także wymiany bądź zamontowania nowych punktów oświetleniowych i kamer monitoringu.** Na estetykę przestrzeni wpływają także niszczące drewniane komórki gospodarcze oraz blaszane garaże. Należy **przeprowadzić inwentaryzację i waloryzację istniejących zabytkowych komórek gospodarczych w celu oceny ich stanu technicznego oraz walorów historycznych.**

Powyższe zalecenia w dużej mierze mają na celu poprawę warunków życia mieszkańców obszaru rewitalizacji przy jednoczesnym zachowaniu walorów dziedzictwa historycznego i kulturowego osady fabrycznej wraz z terenem Bielnika oraz Centrali. W związku z tym koniecznym wydaje się **stworzenie długoterminowej polityki, która będzie wyznaczała cele rozwoju całego obszaru w oparciu o potencjał dziedzictwa, uwzględniające jednocześnie jego ochronę jak również potrzeby rozwoju gospodarczego.** Taka polityka powinna oprócz określenia funkcji obszaru uwzględniać także plan niezbędnych inwestycji, które będą realizować zakładane cele.

Osiągnięcie zakładanej wizji i realizacja tak określonego planu będzie wymagała **ściślejszej współpracy między przedsiębiorcami i inwestorami, którzy są właścicielami dużej części obiektów na terenie Centrali i Bielnika, a miastem będącym właścicielem głównie działek przeznaczonych pod komunikację i niewielkiej części gruntów.**

13. Spis map, zdjęć, wykresów, schematów

Mapa 1. Strefy funkcjonalne	15
Mapa 2. Typ zabudowy	18
Mapa 3. Liczba kondygnacji nadziemnych	20
Mapa 4. Zasób mienia komunalnego	22
Mapa 5. Schemat struktury rodzajów przestrzeni	27
Mapa 6. Schemat struktury przestrzeni publicznych	31
Mapa 7. Schemat rodzajów nawierzchni ulic	39
Mapa 8. Schemat stanu nawierzchni ulic	42
Mapa 9. Schemat rodzajów nawierzchni chodników	44
Mapa 10. Schemat stanu nawierzchni chodników	49
Mapa 11. Schemat z podziałem na klasy dróg	52
Mapa 12. Schemat - funkcje ulic i ciągów pieszo - jezdnych	55
Mapa 13. Niebezpieczne miejsca na obszarze rewitalizacji	58
Mapa 14. Schemat transportu publicznego	60
Mapa 15. Schemat dostępności do przystanków transportu publicznego	62
Mapa 16. Schemat rozmieszczenia miejsc postojowych	66
Mapa 17. Schemat rozmieszczenia oświetlenia	71
Mapa 18. Ocena oświetlenia	73
Mapa 19. Zieleni i układ wodny	80
Mapa 20. Stan zieleni	86
Mapa 21. Ocena czystości przestrzeni	91
Mapa 22. Ocena dostępności koszy na śmieci	92
Mapa 23. Ocena występowania monitoringu	94
Mapa 24. Ocena dostępności do ławek	96
Mapa 25. Ocena dostępności do placów zabaw	98
Mapa 26. Ocena dostępności do miejsc rekreacji i wypoczynku	100
Mapa 27. Schemat kompozycji przestrzennej	108
Mapa 28. Urbanistyczne obszary kompozycyjne	109
Mapa 29. Obiekty i obszary dysharmonijne	114
Mapa 30. Stopień degradacji przestrzeni	117
Wykres 1. Procentowy udział poszczególnych typów przestrzeni	30
Wykres 2. Procentowy udział nawierzchni na ulicach w ogólnej sumie powierzchni ulic ..	40
Wykres 3. Procentowy udział stanu nawierzchni ulic w ogólnej sumie powierzchni ulic ..	43
Wykres 4. Procentowy udział rodzajów nawierzchni chodników	45
Wykres 5. Procentowy udział stanu nawierzchni chodników	50
Wykres 6. Procentowy udział stanu zieleni w obszarze rewitalizacji	87
Wykres 7. Procentowy udział stopnia degradacji przestrzeni	118
Wykres 8. Stan degradacji przestrzeni z podziałem ze względu na rodzaj przestrzeni ..	118
Schemat 1. Podział przestrzeni otwartych	24
Zdjęcie 1. Skwer przy skrzyżowaniu alei Partyzantów i ulicy POW	33
Zdjęcie 2. Skwer NSZZ "Solidarność"	33

Zdjęcie 3. Skwer przy Parku Dittricha, pomiędzy ulicami Limanowskiego i Żeromskiego.	33
Zdjęcie 4. Oś widokowa na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia	33
Zdjęcie 5. Teren szpitala	34
Zdjęcie 6. Szkoła Podstawowa nr 6	34
Zdjęcie 7. Przestrzeń publiczna - Plac Jana Pawła II	35
Zdjęcie 8. Zabudowa fabryczna stanowiąca zachodnią ścianę placu Jana Pawła II	35
Zdjęcie 9. Przestrzeń publiczna - Plac Jana Pawła II	35
Zdjęcie 10. Plac przed Dworcem PKP	35
Zdjęcie 11. Zwarta ściana zabudowy przy ulicy Stefana Okrzei	36
Zdjęcie 12. Linia zabudowy osady fabrycznej, ul. Tadeusza Kościuszki	36
Zdjęcie 13. Ulica Nowy Świat na początku prac modernizacyjnych	36
Zdjęcie 14. Luki w zabudowie w części południowej, przy ul. Mielczarskiego	36
Zdjęcie 15. Typowa ulica asfaltowa	40
Zdjęcie 16. Zmodernizowana ulica Okrzei	40
Zdjęcie 17. Droga z płyt betonowych na terenie Bielnika	40
Zdjęcie 18. Droga gruntowa	40
Zdjęcie 19. Nawierzchnia z kostki betonowej na placu Jana Pawła II	46
Zdjęcie 20. Nawierzchnia na placu przed Dworcem PKP	46
Zdjęcie 21. Nawierzchnie półprzepuszczalne w parku Dittricha	46
Zdjęcie 22. Nawierzchnie gruntowe i kostka na terenie skwerów	46
Zdjęcie 23. Nawierzchnia mieszana – chodniki przy ulicy Okrzei	46
Zdjęcie 24. Nawierzchnia z płyt betonowych	46
Zdjęcie 25. Nawierzchnie z kostek betonowych	47
Zdjęcie 26. Nawierzchnia mieszana z kostek granitowych i płyt betonowych – stan dobry	50
Zdjęcie 27. Nawierzchnia z kostki betonowej - stan dobry	50
Zdjęcie 28. Nowa nawierzchnia ścieżki rowerowej i chodnika – stan dobry	50
Zdjęcie 29. Nawierzchnia betonowa na mostku w parku – stan średni	50
Zdjęcie 30. Nawierzchnia z płyt betonowych - stan zły	50
Zdjęcie 31. Nawierzchnia z płyt betonowych – stan średni	50
Zdjęcie 32. Nawierzchnia z płyt betonowych – stan zły	50
Zdjęcie 33. Nawierzchnia z płyt betonowych – stan zły	50
Zdjęcie 34. Widok z peronu na Dworzec PKP	63
Zdjęcie 35. Przystanek autobusowy przed Dworcem PKP	63
Zdjęcie 36. Przystanek autobusowy	63
Zdjęcie 37. Przystanek autobusowy	63
Zdjęcie 38. Plac przed kościołem jako parking	67
Zdjęcie 39. Parkingi równoległe przy alei Partyzantów	67
Zdjęcie 40. Parking przy Lidlu	67
Zdjęcie 41. Parking za centrum handlowym Dekada oraz „dziki” parking na pierwszym planie	67
Zdjęcie 42. Parking przy restauracji w Starej Przędzalni	67
Zdjęcie 43. Parking przy zabudowie mieszkaniowej	67
Zdjęcie 44. Dzikie parkowanie w ulicach	68
Zdjęcie 45. Dzikie parkowanie	68
Zdjęcie 46. Niedostosowanie parkingów do ruchu pieszego i kołowego	68
Zdjęcie 47. Betonowe „grzybki” na ul. Okrzei	68
Zdjęcie 48. Latarnia uliczna dwuramienna w u. Kościuszki	74
Zdjęcie 49. Latarnia uliczna dwuramienna	74

Zdjęcie 50. Latarnia uliczna jednoramienna, ul. 1 Maja	74
Zdjęcie 51. Latarnia parkowa	74
Zdjęcie 52. Latarnia na terenie szpitala	74
Zdjęcie 53. Latarnia na parkingu przed Lidlem	74
Zdjęcie 54. Oświetlenie sodowe w części osady fabrycznej.....	75
Zdjęcie 55. Mostek w Parku Dittricha (bardzo dobry stan zieleni).....	81
Zdjęcie 56. Nawierzchnia półprzepuszczalna w Parku Dittricha	81
Zdjęcie 57. Staw na Bielniku	81
Zdjęcie 58. Ciek wodny w Parku Dittricha	81
Zdjęcie 59. Ścieżka rowerowa między ulicami: Limanowskiego a Żeromskiego	81
Zdjęcie 60. Wydeptana ścieżka przy Pisi Gągolinie (średni stan zieleni)	81
Zdjęcie 61. Rzeka Pisia Gągolina w pobliżu ul. Okrzei	82
Zdjęcie 62. Rzeka Pisia Gągolina w pobliżu ul. Okrzei	82
Zdjęcie 63. Skwer Ośrodka AK Żaba, róg ulic Limanowskiego i 1 Maja (bardzo dobry stan	82
Zdjęcie 64. Skwer NSZZ "Solidarność" (bardzo dobry stan zieleni).....	82
Zdjęcie 65. Skwer Patriotów/Wysockiego (dobry stan zieleni).....	82
Zdjęcie 66. Różne nawierzchnie ścieżek na terenie Skweru Patriotów/Wysockiego, skrzyżowanie ul Łubieńskiego i ul. Wysockiego (dobry stan zieleni).....	82
Zdjęcie 67. Zielen przed Szkołą Społeczną w Żyrardowie, ul. Karola Dittricha.....	83
Zdjęcie 68. Zielen przed budynkiem Sądu, aleja Partyzantów	83
Zdjęcie 69. Szpalery drzew na osi kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia, ul. Tadeusza Kościuszki.....	83
Zdjęcie 70. Szpaler drzew w Alei Partyzantów	83
Zdjęcie 71. Rabaty kwiatowe na Placu Jana Pawła II	83
Zdjęcie 72. Zielen na Placu Jana Pawła II	83
Zdjęcie 73. Zielen przed Dworcem PKP.....	84
Zdjęcie 74. Zielen przed Dworcem PKP.....	84
Zdjęcie 75. Zielen osiedlowa przy ul. Parkowej	84
Zdjęcie 76. Zielen osiedlowa w kwartale między ulicami Mireckiego, Ossowskiego i Kościuszki.....	84
Zdjęcie 77. Zdegradowane podwórka osady pofabrycznej	87
Zdjęcie 78. Zielen na terenie szpitala w średnim stanie zachowania	87
Zdjęcie 79. Zielen na terenie szpitala w średnim stanie zachowania	87
Zdjęcie 80. Zielen przy nowych budynkach mieszkalnych w stanie bardzo dobrym.....	87
Zdjęcie 81. Nieestetyczne kontenery na śmieci.....	101
Zdjęcie 82. Nieestetyczne blaszane garaże i pojemniki na śmieci	101
Zdjęcie 83. Podwórko z komórkami gospodarczymi.....	102
Zdjęcie 84. Zdegradowane przestrzenie wspólne	102
Zdjęcie 85. Miejsca wskazujące na potrzebę tworzenia miejsc spotkań	102
Zdjęcie 86. Zaniedbane komórki gospodarcze	102
Zdjęcie 87. Zaniedbane komórki gospodarcze cd.	102
Zdjęcie 88. Miejsce zabaw dla dzieci	102
Zdjęcie 89. Widok na budynki fabryczne – dominanty przestrzenne: Starą Przędzalnię (budynek na wprost) oraz Nową Przędzalnię (budynek po lewej stronie).....	110
Zdjęcie 90. Oś widokowo-kompozycyjna na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia.....	110
Zdjęcie 91. Oś widokowo-kompozycyjna na kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia.....	110
Zdjęcie 92. Oś widokowa na kościół pw. Wniebowstąpienia Pańskiego	110
Zdjęcie 93. Oś widokowa na wieżę ciśnień przy Dworcu PKP	111

Zdjęcie 94. Korytarz widokowy jednej z uliczek na dominantę kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia.....	111
Zdjęcie 95. Lokalna oś widokowa w ulicy Armii Krajowej na wieżyczkę w kompleksie Starej Przędzalni	111
Zdjęcie 96. Lokalna oś widokowa w ulicy Nowy Świat na dominantę przestrzenną – Budynek Nowej Przędzalni	111
Zdjęcie 97. Widok z ulicy Narutowicza na dominantę przestrzenną o charakterze negatywnym – 11 kondygnacyjny budynek mieszkaniowy przy ul. Mielczarskiego 12 ..	111
Zdjęcie 98. Widok z ulicy Bankowej na dominanty przestrzenne o charakterze negatywnym – 11 kondygnacyjne budynki mieszkaniowe zlokalizowane przy ulicy Mielczarskiego.....	111
Zdjęcie 99. Niszczące budynki dawnej fabryki.....	119
Zdjęcie 100. Podwórko w osadzie fabrycznej.....	119
Zdjęcie 101. Plac Jana Pawła II – przestrzeń zmodernizowana ze środków miasta	119
Zdjęcie 102. Przestrzeń o niskim stopniu degradacji	119
Zdjęcie 103. Podwórko w osadzie pofabrycznej	120
Zdjęcie 104. Niezagospodarowany pas terenu, który służy jako ciąg komunikacyjny do targowiska.....	120
Zdjęcie 105. Zdegradowana nawierzchnia na ulicy Sienkiewicza	120
Zdjęcie 106. Niszczące podwórka w zabudowie kamienicowej w południowej części terenu.....	120
Zdjęcie 107. Zmodernizowana nawierzchnia w ulicy Okrzei	121
Zdjęcie 108. Zmodernizowana ścieżka rowerowa	121
Zdjęcie 109. Zdegradowane przestrzenie wolne od zabudowy	121
Zdjęcie 110. Zmodernizowana ulica POW.....	121
Zdjęcie 111. Ulica Okrzei	121
Zdjęcie 112. Zieleń nieurządzona nad rzeką Pisią Gągoliną	121

14. Bibliografia

Akty prawne:

- Uchwała nr LIX/456/18 Rady Ministra Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów.
- Ustawa z dnia 9 października 2005r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 poz. 1777)

Źródła internetowe

- https://placewarszawy.pl/pl/kompozycja-urbanistyczna/parametr/4?fbclid=IwAR16VRlj-LQF9Js_gzioY9xOd7tpFIB66RGBWCEy-d8omqa0MsOydgoR0I
- https://archirama.muratorplus.pl/encyklopedia-architektury/pierzeja,62_4284.html
- Dane Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB)
- <https://www.bip.zyrardow.pl/3662,rejestr-obowiazujacych-planow-miejscowych-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zyrardowa>
- <https://www.zyrardow.pl/plik,8752,studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego-miasta-zyrardowa-mapa.pdf>
- <https://www.zyrardow.pl/785,komunikacja>
- <https://www.zyrardow.pl/1946,PKS?fontSize=big>
- <http://www.pksgrodzisk.com.pl/rozkladkz.html>
- Plan Komunikacji Miejskiej Żyrardowa
<https://portalpasazera.pl/KatalogiStacji?stacja=%C5%BByrard%C3%B3w>
- www.kolejnapodroz.pl
- http://samorzad.nid.pl/baza_wiedzy/ochrona-krajobrazu-kulturowego-slowniczek-pojec/
- Słowniczek SISKOM – siskom.waw.pl
- Słowniczek MPU - <http://www.mpu.pl/studium/index.php?studium=169>
- http://samorzad.nid.pl/baza_wiedzy/ochrona-krajobrazu-kulturowego-slowniczek-pojec/

Literatura

- Chmielewski J. M., Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, Warszawa, 2010
- Kolek A., Przestrzeń publiczna, przestrzeń prywatna – procesy, kierunek oraz charakter zmian zachodzących w Warszawie w okresie 1945 – 2012, Warszawa, 2012
- Pstrocka – Rak M., Rak G., Ocena atrakcyjności krajobrazowej punktu widokowego na przykładzie Kotliny Wałbrzyskiej w: Problemy Ekologii Krajobrazu, T.XXVI, 2010
- Wejchert K., Elementy kompozycji urbanistycznej, Wydawnictwo Arkady Warszawa 1984, Reprint, Warszawa, 2010
- Welc – Jędrzejewska J. i inni, Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w: Poradnik dla planistów i samorządów lokalnych” Narodowy Instytut Dziedzictwa, Warszawa, 2011

Załącznik 1. Kwestionariusz badania PAPI z mieszkańcami

Badanie diagnozujące zjawiska i czynniki kryzysowe na obszarze rewitalizacji

Dzień dobry,

zapraszam Pana/Panią do udziału w badaniu, którego celem jest pogłębienie diagnozy wyznaczonego w mieście obszaru rewitalizacji. Dla tego terenu przygotowany zostanie Gminny Program Rewitalizacji – dokument, w którym wyznaczone będą działania, projekty obejmujące sferę społeczną, gospodarczą, przestrzenno-funkcjonalną, środowiskową i techniczną, mające pomóc wyprowadzić obszar rewitalizacji z trudności, deficytów jakie posiada. Z tego powodu bardzo istotne jest Pana/Pani zdanie i wskazanie faktycznych przyczyn występujących tu problemów oraz sposobów ich rozwiązywania. Pozwoli to lepiej przygotować Gminny Program Rewitalizacji i zaplanować właściwe zintegrowane przedsięwzięcia i instrumenty wsparcia obszaru rewitalizacji.

Badanie jest w pełni anonimowe.

(ankieter wyposażony w mapę pokazuje ją respondentowi)

1. **miejsce zamieszkania? (jednokrotny wybór)** **Czy lubi Pan/Pani swoje**
- A. **Tak**
(Dlaczego?)..... (przejdźcie do pytania 4.)
- B. **Nie**
(Dlaczego?).....
- C. **Nie wiem/trudno powiedzieć**
(nie czytać)
2. **Czy gdyby miał Pan/Pani możliwość przeprowadzki, chciałby Pan/Pani z niej skorzystać? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak. Dlaczego?.....
(przejdźcie do pytania 3.)
- B. Nie (przejdźcie do pytania 4.)
- C. Nie wiem (*nie czytać*)
3. **Dokąd by Pan/Pani się przeprowadził/a? (jednokrotny wybór)**
- A. Inny rejon miasta w granicach obszaru rewitalizacji
(dokąd?).....
- B. Inny rejon miasta poza obszarem rewitalizacji
- C. Poza Żyrardów
(dokąd?).....
- D. Nie wiem (*nie czytać*)
4. **Jak mógłby/mogłaby Pan/Pani określić swoje kontakty z sąsiadami? (jednokrotny wybór)**
- A. bywamy u siebie na imieninach, uroczystościach rodzinnych itp.
- B. świadczymy sobie drobne przysługi (pomoc w zakupach, opieka nad dziećmi)
- C. kiedy się spotykamy to powiemy sobie „dzień dobry”, ale nic więcej
- D. występują pomiędzy nami spory/kłótnie
- E. nie rozmawiamy ze sobą
- F. nie wiem/nie mam zdania (*nie czytać*)
5. **Jak ocenia Pan/Pani natężenie poszczególnych problemów społecznych w okolicy Pana/Pani miejsca zamieszkania? (jednokrotny wybór)**
- 1=nie występuje
2=niskie
3=średnie
4=wysokie
5=nie wiem/nie mam

Lp.	Problem	1	2	3	4	5
-----	---------	---	---	---	---	---

1.	Bezdomność					
2.	Alkoholizm					
3.	Narkomania					
4.	Przemoc w rodzinie					
5.	Wandalizm					
6.	Dziedziczenie biedy					

6. **Czy czuje się Pan/Pani bezpiecznie w okolicy miejsca swojego zamieszkania? (jednokrotny wybór)**

- A. Zdecydowanie tak (przejdźcie do pytania 8)
- B. Raczej tak (przejdźcie do pytania 8)
- C. Ani tak, ani nie (przejdźcie do pytania 8)
- D. Raczej nie (przejdźcie do pytania 7)
- E. Zdecydowanie nie (przejdźcie do pytania 7)
- F. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 8)

7. **Jakie zjawiska sprawiają, że nie czuje się Pan/Pani bezpiecznie w miejscu swojego zamieszkania i jego najbliższej okolicy? (wielokrotny wybór)**

- A. Zaczepianie przez grupy
- B. Niszczenie mienia przez wandalów
- C. Agresja/zaczepki ze strony osób pod wpływem alkoholu, narkotyków
- D. Brawurowo jeżdżący kierowcy
- E. Występujące włamania i kradzieże
- F. Występujące bójki i pobicia
- G. Inne. Jakie?.....

8. **Jak często uczestniczy Pani/Pan w wydarzeniach kulturalnych (spotkaniach autorskich spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (jednokrotny wybór)**

- A. Bardzo często (m.in. 1-2 razy w tygodniu) (przejdźcie do pytania 10)
- B. Często (min. 1 w miesiącu) (przejdźcie do pytania 10)
- C. Rzadko (raz na pół roku) (przejdźcie do pytania 9)
- D. Nie uczestniczę w tego typu wydarzeniach/imprezach (przejdźcie do pytania 9)
- E. Nie wiem / nie mam zdania (nie czytać) (przejdźcie do pytania 10)

9. **Jaki jest powód Pana/Pani rzadkiego /braku uczestnictwa w wydarzeniach kulturalnych (np. spotkaniach autorskich, spektaklach teatralnych, koncertach) organizowanych w mieście? (wielokrotny wybór)**

- A. Brak środków finansowych
- B. Brak czasu
- C. Brak informacji na temat organizowanych imprez
- D. Brak wystarczająco atrakcyjnej oferty
- E. Trudności z dotarciem do miejsc, w których odbywają się imprezy
- F. Brak odpowiedniego towarzystwa
- G. Zły stan zdrowia
- H. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą/nad dzieckiem
- I. Inne. Jakie?.....

10. **Czy jest Pan/Pani członkiem organizacji pozarządowych działającej na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak.
Jakich?.....
- B. Nie
- C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
11. **Czy korzysta Pan/Pani z oferty, którą kierują do mieszkańców organizacje pozarządowe działające na terenie miasta? (jednokrotny wybór)**
- A. Tak. Jakich organizacji?.....
- B. Nie
- C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)
12. **Jaki jest Pana/Pani status zawodowy?**
- A. Praca najemna (przejdźcie do pytania 13)
- B. Prowadzę własną działalność gospodarczą (przejdźcie do pytania 18)
- C. Osoba ucząca się – uczeń/student (przejdźcie do pytania 14)
- D. Bezrobotny (przejdźcie do pytania 14)
- E. Nieaktywny zawodowo od lat (przejdźcie do pytania 14)
- F. Emeryt (przejdźcie do pytania 17)
- G. Rencista (przejdźcie do pytania 17)
- H. Inne. Jakie?
.....
13. **Proszę podać formę zatrudnienia [Proszę zaznaczyć wszystkie formy zatrudnienia, jeśli respondent wykonuje więcej niż jedną pracę]**
- A. Umowa o pracę (na czas nieokreślony, na czas określony)
- B. Inna forma umowy cywilno-prawnej (umowa zlecenie, umowa o dzieło)
- C. Inne. Jakie?
.....
14. **Czy rozważa Pan(i) możliwość założenia własnej firmy w perspektywie 2-3 lat? (jednokrotny wybór)**
- A. tak (przejdźcie do pytania 15)
- B. nie (przejdźcie do pytania 16)
- C. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 17)
15. **Czy firma byłaby prowadzona na terenie Żyrardowa? (jednokrotny wybór)**
- A. tak (przejdźcie do pytania 17)
- B. nie (przejdźcie do pytania 17)
- C. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 17)
16. **Co powstrzyma Pana/Panią przed założeniem własnej działalności gospodarczej? (wielokrotny wybór)**
- A. brak środków finansowych
- B. brak pomysłu na własny biznes
- C. obawa przed utratą płynności finansowej
- D. brak wiedzy i umiejętności dotyczących prowadzenia firmy
- E. obawa przed trudnościami finansowymi w początkowym okresie prowadzenia firmy
- F. niechęć do ryzyka związanego z prowadzeniem własnej działalności
- G. zbyt duża biurokracja związana z zakładaniem działalności
- H. inne., jakie?
17. **Czy lokal, w którym Pan/Pani mieszka jest zadłużony? (jednokrotny wybór)**
- A. tak (przejdźcie do pytania 18)
- B. nie (przejdźcie do pytania 19)
- C. odmowa udzielenia odpowiedzi (przejdźcie do pytania 19)
- D. nie wiem (nie czytać) (przejdźcie do pytania 19)

18. Co spowodowało, że doszło do zadłużenia przez Pana/Panią lokalu? (wielokrotny wybór)

- A. Choroba w rodzinie uniemożliwiająca podjęcie działań zarobkowych
 - B. Konieczność sprawowania opieki nad bliską osobą
 - C. Niskie wynagrodzenie otrzymywane za pracę
 - D. Zły stan zdrowia uniemożliwiający podjęcie pracy lub innych działań przyczyniających się do polepszenia sytuacji materialnej
 - E. Niska emerytura, świadczenia przedemerytalne
 - F. Utrata pracy
 - G. Zbyt wysoki czynsz i opłaty
 - H. Odmowa udzielenia odpowiedzi
 - I. Inne. Jakież?
-

19. Jakiego rodzaju jest Pana/Pani zdaniem atuty mieszkania w obecnym miejscu? (wielokrotny wybór)

- | | |
|----|---|
| A. | Wszędzie jest blisko |
| B. | Bogata oferta usługowo - handlowa |
| C. | Dobrze funkcjonująca komunikacja publiczna |
| D. | Przyjaźni, związani ze sobą ludzie |
| E. | Bliskość zamieszkiwania rodziny, bliskich osób |
| F. | Obszar ma swój specyficzny klimat |
| G. | Szeroka oferta kulturalna świadczona przez instytucje zlokalizowane na obszarze |
| H. | Dobrze rozbudowana sieć placówek edukacyjnych |
| I. | Tereny zielone |
| J. | Inne. |
| I. | Jakież?..... |
-

20. Jakich są wg Pana/Pani najważniejsze wady mieszkania w obecnym miejscu? (wielokrotny wybór)

- | | |
|----|---|
| A. | Brudno, zaśmiecone ulice |
| B. | Trudności w poruszaniu się osób z problemami ruchowymi (bariery architektoniczne) |
| C. | Duże zanieczyszczenie powietrza |
| D. | Wysokie czynsze |
| E. | Za mało placów zabaw |
| F. | Za mało zieleni |
| G. | Złe warunki mieszkaniowe (np. brak wyposażenia mieszkania w łazienkę) |
| H. | Nie czuję się bezpiecznie |
| I. | Inne. |
| I. | Jakież?..... |
-

21. Czy w pobliżu Pana/Pani miejsca zamieszkania brakuje jakiś sklepów i usług?

	A. TAK (przejdź do pytania 22)	B. NIE (przejdź do pytania 23)
21.1. W okolicy brakuje sklepów		
21.2. W okolicy brakuje usług		

22. Jakich usług i sklepów brakuje w pobliżu Pana/ Pani miejsca zamieszkania? (wielokrotny wybór)

Handel	Usługi
--------	--------

A. klepy spożywcze - osiedlowe	B. sługi gastronomiczne – restauracje, bary, kawiarnie, puby
C. klepy spożywcze – dyskonty, supermarkety	D. sługi oświatowe – szkoły językowe, dodatkowe zajęcia edukacyjne, prywatne przedszkole itp.
E. iekarnie	F. sługi związane z urodą - fryzjerskie, kosmetyczne
G. klepy mięsne, rybne, warzywnicze	H. sługi transportu i komunikacji
I. klepy przemysłowe z art. codziennego użytku np. środki czystości, chemia gospodarcza, kosmetyki, drogerie itp.	J. sługi motoryzacyjne – warsztaty samochodowe
K. klepy z nową odzieżą, obuwiem	L. sługi doradcze - prawne, podatkowe, księgowo
M. klepy z odzieżą używaną	N. sługi turystyczne – biura podróży
O. klepy ze sprzętem RTV i AGD	P. sługi łączności - telefonii i informatyki
Q. klepy z meblami i wyposażeniem wnętrz	R. sługi rozrywkowo-sportowe - kina, dyskoteki, kręgielnie, bilardy, szkoły tańca itp. (wolny czas)
S. klepy sportowe i z art. turystyczno- wypoczynkowymi	T. sługi zdrowotne – prywatne gabinety lekarskie, stomatologia itp.
U. klepy z art. budowlano remontowym - dom i ogród	V. sługi finansowe – banki, ubezpieczenia, maklerskie, wierzycelności
W. klepy z artykułami medycznymi – apteki, sprzęt rehabilitacyjny itp.	X. wiaciarne
Y. klepy z art. papierniczymi, kioski ruchu, księgarnie itp.	Z. nne. Jakież?
AA. nne. Jakież?	

23. **Jak ocenia Pani/Pan wygląd i wyposażenie podwórek i przestrzeni międzyblokowych w Pani/Pana najbliższym otoczeniu? Bardzo prosimy o ocenę na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza niski, a 5 wysoki (jednokrotny wybór)**

Lp.	Oceniany aspekt	1	2	3	4	5	Nie wiem	Brak danego elementu
1.	Czystość przestrzeni							
2.	Oświetlenie							
3.	Monitoring							
4.	Ławki							
5.	Kosze na śmieci							
6.	Zieleń							
7.	Place zabaw dla dzieci							
8.	Miejsca rekreacji i wypoczynku np. siłownie plenerowe							
9.	Miejsca parkingowe							

24. **Czy chciałby/chciałaby się Pan/Pani włączyć w działania dotyczące poprawy wyglądu najbliższej przestrzeni? (jednokrotny wybór)**

- A. Tak
- B. Nie
- C. Nie wiem (nie czytać)

METRYCZKA

1.

Sex (jednokrotny wybór)

- A. kobieta
- B. mężczyzna
- C. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

2.

Miejsca zamieszkania: (pytanie otwarte)

ulica

3.

Wiek: (jednokrotny wybór)

- A. poniżej 18 lat
- B. 18-24 lata
- C. 25-34
- D. 35-44
- E. 45-54
- F. 55-64
- G. powyżej 65 lat
- H. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

4.

Liczba lat zamieszkiwania na obszarze rewitalizacji: (jednokrotny wybór)

- A. Od urodzenia
- B. Powyżej 15 lat (ale nie od urodzenia)
- C. 9-15 lat
- D. 5-8 lat
- E. Poniżej 5 lat
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

5.

Wykształcenie: (jednokrotny wybór)

- A. brak wykształcenia
- B. podstawowe lub gimnazjalne
- C. zasadnicze zawodowe
- D. średnie
- E. wyższe
- F. inne:
- G. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

6.

Przebieg dochodów netto (w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym): (jednokrotny wybór)

- A. poniżej 500 zł
- B. 00-1000 zł
- C. 001-1500 zł
- D. 501-2000 zł
- E. powyżej 2000 zł
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

7. **Liczba członków gospodarstwa Pana/Pani domowego: (jednokrotny wybór)**

- A. 1
- B. 2
- C. 3
- D. 4
- E. 5 i więcej
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

8.

Wyposażenie w zamieszkiwanym lokalu (wielokrotny wybór)

- A. kuchenka
- B. pralka
- C. lodówka
- D. telewizor
- E. meble
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

czytać)

czytać)

9. Powierzchnia zamieszkiwanego lokalu: (jednokrotny wybór)

- A. Poniżej 30m²
- B. 31-60 m²
- C. 61-90 m²
- D. 91-120 m²
- E. Powyżej 120 m²
- F. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

11. Forma własności mieszkania: (pytanie otwarte)

- A. Własnościowe
- B. Komunalne
- C. Wynajęte
- D. Inne.
Jakie?.....
.....
- E. Odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)


10. Liczba pokoi w miejscu zamieszkania: (jednokrotny wybór)

- A.
- B.
- C.
- D.
- E.
- F. i więcej
- F. odmowa udzielenia odpowiedzi (nie czytać)

12. Ocena Pana/Pani sytuacji materialnej: (jednokrotny wybór)

- A. Mam na tyle dużo pieniędzy, że nie muszę oszczędzać nawet na większe wydatki
- B. Pieniądzy starcza na wszystkie wydatki, a część mogę odłożyć
- C. Na co dzień pieniędzy starcza, ale nie stać mnie na większe wydatki
- D. Muszę odmawiać sobie wielu rzeczy, aby pieniędzy starczyło na życie
- E. Pieniądzy nie starcza nawet na najpilniejsze potrzeby
- F. Nie wiem/trudno powiedzieć (nie czytać)

Załącznik 2. Karta Ewidencyjna Obiektu Budowlanego

KARTA EWIDENCYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY 1	DATA	2017.08.05		
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW						
Adres:				15		
al. Niepodległości						
		Nr. działki ewidencyjnej				
		32/8				
		Nr. obrębu:				
		S-1				
		Data powstania obiektu:				
przed 1860						
Użytkowanie obecne:						
tak						
Obiekt w stanie katastrofalnym:						
nie						
Intensywność zabudowy:						
50%						
Ochrona konserwatorska:			Instalacje			
Typ	Wnętrze	Indywidualna	Obszarowa	Woda	Kanalizacja	Gaz
Nr	0/000	0/000	0/000	wodoc.m	kanl.miejska	tak
Liczba kondygnacji:			Ocieplenie zewnętrzna:			
Podziemne	0	Nadziemne	3	Poddasze	0	nieocieplony
Forma architektoniczna obiektu:			Ocena stanu technicznego:			
Rodzaj zabudowy			wolnostojąca			
Funkcja			mieszkalno-usługowy			
Wykończenie elewacji			cegła			
Dach			5			
Elewacja			5			
Stolarka			5			
Stan zachowania (fundamenty, piwnice, stropy, konstrukcja ścian, więźba dachowa, kominy)						
Fundamenty	Piwnice	Stropy	Konstrukcja ścian	Więźba dachowa	Rywny i obróbki	Kominy
4	4	5	5	4	5	4
Ogólna ocena stanu technicznego obiektu budowlanego		4,5	Uwagi:			
<p>Legenda: stan techniczny 1 bardzo zły, 2 zły, 3 średni, 4 dobry, 5 bardzo dobry</p> <p>OUT IN ARCHITEKTURA 05-100 Nowy Dąb, Mazowieckie ul. Zakrzewskiego 30 lok. 27 tel. 501 248 011 fax 22 775 80 01 email: outin@outinarchitektura.pl</p>						

Załącznik 3. Karta inwentaryzacyjna obiektu budowlanego

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY	DATA 2017							
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW										
ADRES OBIEKTU	ULICA		NR							
LICZBA KONDYGNACJI	PODZIEMNE			NAZIEMNE					PODDAŁE	
	2	1	0	1	2	3	4	5	6	1
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%
PARAMETR CIEPLNY BUDYNKU (ZEWNĘTRZNY)	CIEPŁY (1)					NIECIEPŁY (2)				
OCENA STANU TECHNICZNEGO	B. ZŁY (1)	ZŁY (2)	ŚREDN. (3)	DOBRY (4)	BARŹDZO DOBRY (5)					
ŚLISWACJA	1	2	3	4	5					
DACH	1	2	3	4	5					
STOLARKA	1	2	3	4	5					
DATY POWSTANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	PRZED 1880 (1)		OD 1881 DO 1894 (2)			OD 1915 DO 1939 (3)				
	OD 1899 DO 1905 (4)		PO 1906 (5)			NEZNANY (6)				
OBIEKT NEUŻYTKOWANY	TAK (1)					NIEMOŻLIWE (2)				
OBIEKT W STANIE KATASTROFALNYM	TAK (1)					NIEMOŻLIWE (2)				
FORMA ARCHYTEKTONICZNA OBIEKTU										
RODZAJ ZABUDOWY	WOLNOSTYLACJA (1)	SZEROKOWA (2)	PERZEKIBNA CIĄGA (3)	PERZEKIBNA NIECIĄGA (4)	inne (5)					
FUNKCJA	MIESZKALNA (1)	MIESZKALNO- UBIĘGOWY (2)	UMIĘTOWY PAMIĘTNIK (3)	OGÓLNOUŻYTKOWY GARAŻ (4)						
	FABRYCZNY PRODUKCYJNY (5)	SPORT I REKREACJA (6)	UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA (7)							
RODZAJ WYKONCZYMIA ŚLISWACJI	CEGLA (1)	TYTUŁ (2)	KAMIEŃ (3)	DRZWIANY (4)	inne (5)					
UWAGI										



OUT IN ARCHITECTURA
 05-100 Nowy Świat, Marneville
 ul. Żelaznyńska 20 lok. 27
 tel. 501 248 511 fax 52 778 00 61
 email: oi.arch@outinarchitektura.pl

INWENTARZ
 ARCHITECTURA

Załącznik 4. Karta inwentaryzacyjna obiektu budowlanego o większym stopniu uszczegółowienia

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO O WIĘKSZYM STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA		NR KARTY	DATA 2017
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW. <small>OBIEKTY BUDOWLANE ZNAJDUJĄCE SIĘ W GRANICACH POMIĘDZY HISTORIĄ ŻYRARDÓW I WIECZNA OSADA FABRYCZNA ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W LEWIDENCJI ZABYTKÓW</small>			
ADRES OBIEKTU	ULICA		NR
LICZBA KONDYGNACJI	PIĘTNO	SĄTURA	PIĘKALNIE
INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	5%	20%	40%
PARAMETR CEPLINY BUDYNKU (ZEMNE TRZE)	OCIEPLENIA		NIEOCIEPLENIA
OCENA STANU TECHNICZNEGO OBIEKTU BUDOWLANEGO	B. D. P. (1)	D. P. (2)	SŁABY (3)
ELEWACJA	1	2	3
DACH	1	2	3
STOLARNA	1	2	3
DATY POWSTANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	PRZED 1918 (1)	OD 1918 DO 1939 (2)	PO 1939 (3)
OBIEKT W UŻYTKOWANIU	TAK (1)	NIE (2)	
OBIEKT W STANIE KATASTROFALNYM	TAK (1)	NIE (2)	
FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU			
RODZAJ ZABUDOWY	WILKOWOZNAWIA (1)	WYMIAROWA (2)	PARKOWA (3)
FUNKCJA	WYKONAWCZA (1)	WYKONAWCZA (2)	WYKONAWCZA (3)
RODZAJ WPROSZCZENIA ELEWACJI	KONSTRUKCYJNY (1)	KONSTRUKCYJNY (2)	KONSTRUKCYJNY (3)
OCENA STANU ZACHOWANIA	B. D. P. (1)	D. P. (2)	SŁABY (3)
FUNDAMENTY	1	2	3
PRAWY	1	2	3
STROPI	1	2	3
KONSTRUKCYJA BUDYNKU	1	2	3
WŁÓŻBA DACHOWA	1	2	3
KONSTRUKCYJA	1	2	3
WYMIAROWA I KONSTRUKCYJNA	1	2	3
OKREŚLENIE STANU	B. D. P. (1)	D. P. (2)	SŁABY (3)
ELEWACJA	1	2	3
STOLARNA OKIENNA	1	2	3
STOLARNA DRZWIOWA	1	2	3
INSTALACJE (WYMAGAJĄCE PRZYŁĄCZA)	WODNA		GAS
WODNA	1	2	3
GAS	1	2	3
LWAGI			

Załącznik nr 5

do Gminnego Programu Rewitalizacji
Miasta Żyrardowa do roku 2030

Pogłębiona diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa



ŻYRARDÓW

Warszawa, styczeń 2019 r.

1 | Strona

Zamawiający

Miasto Żyrardów

Plac Jana Pawła II nr 1

96-300 Żyrardów



Wykonawca

Utila sp. z o.o.

ul. Targowa 42

03-733 Warszawa



EU-CONSULT sp. z o.o.

ul. Toruńska 18C, lokal D

80-747 Gdańsk



Przedsiębiorstwo Zagospodarowania Miasta i Osiedli „Teren” sp. z o.o.

Ul. Żwirki i Wigury 1C lok. 3

90-448 Łódź

OUTIN Architektura Jarosław Gromadka

Ul. Zakroczymska 360/27

05-100 Nowy Dwór Mazowiecki



Spis treści

1. Streszczenie	5
2. Wstęp	7
3. Metodologia opracowania diagnozy – sposób pozyskania danych	8
3.1. Metodologia dla Etapu 1 inwentaryzacji	12
3.2. Metodologia dla Etapu 2 inwentaryzacji	18
3.3. Metodologia dla Etapu 3 inwentaryzacji	22
4. Charakterystyka obiektów na obszarze rewitalizacji	24
4.1. Formy architektoniczne obiektów	24
4.1.1. Rodzaj zabudowy	24
4.1.2. Funkcja zabudowy	30
4.1.3. Rodzaj wykończenia	35
4.1.4. Wysokość zabudowy	39
4.2. Intensywność zabudowy	44
4.3. Daty powstania zabudowy	48
4.4. Parametry cieplne budynków	53
4.5. Zewnętrzny stan techniczny elewacji, dachu (pokrycia), stolarki	56
4.5.1. Elewacja	56
4.5.2. Dach	62
4.5.3. Stolarka okienna i drzwiowa	67
4.6. Stan techniczny lokali mieszkalnych	72
4.7. Podsumowanie charakterystyki obiektów na obszarze rewitalizacji	88
5. Szczegółowa analiza stanu zachowania budynków mieszkalnych	93
5.1. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych	94
5.1.1. Fundamenty	95
5.1.2. Piwnica	100
5.1.3. Stropy	103
5.1.4. Konstrukcja ścian	106
5.1.5. Więźba dachowa	109
5.1.6. Rynny i obróbka blacharska	112
5.1.7. Kominy	115
5.1.8. Ocena ogólna stanu technicznego obiektów budowlanych	119
5.2. Instalacje (istniejące przyłącza)	123
5.3. Stan zachowania historycznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej	125
5.3.1. Elewacja	125
5.3.2. Stolarka okienna	129

5.3.3. Stolarka drzwiowa	133
5.3.4. Podsumowanie stopnia zachowania historycznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej.....	136
6. Podsumowanie i rekomendacje.....	137
6.1. Potencjał, mocne strony	137
6.2. Zagrożenia, słabe strony	138
6.3. Rekomendacje	139
7. Załączniki graficzne i tabele	142
8. Bibliografia	145

1. Streszczenie

Punktem wyjścia do opracowania pogłębionej diagnozy w sferze technicznej i zabytkoznawczej była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. II – analiza w sferze przestrzenno - funkcjonalnej, środowiskowej, technicznej i zabytkoznawczej*. Jednym z elementów, który istotnie wpływał na wyznaczenie obszaru rewitalizacji był zasięg przestrzenny pomnika historii XIX-wiecznej Osady Fabrycznej oraz fakt występowania na tym obszarze wielu bezcennych obiektów zabytkowych oraz układów urbanistycznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Blisko 30% budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji pochodzi sprzed 1915 roku. Należą do nich zarówno obiekty pełniące funkcje mieszkaniowe, usługowe, jak i przemysłowe. Największą grupę budynków usytuowanych na obszarze rewitalizacji stanowią garaże, komórki gospodarcze, których znaczna część jest w złym stanie technicznym. Drugą pod względem ilościowym w mieście jest funkcja mieszkaniowa. Budynki tego typu stanowią 28% wszystkich obiektów zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji.

Zdecydowana większość zabudowy, bo ponad 70% wszystkich obiektów znajdujących się w granicy opracowania jest w dobrym stanie technicznym, jednak wymaga co najmniej dokonywania bieżących konserwacji i remontów wynikających z normalnego użytkowania. Na obszarze znajdują się także budynki, które wymagają natychmiastowego remontu, w bardzo złym stanie są poszczególne analizowane elementy np. dach, elewacja czy stolarka.

Analiza wykazała, że ważnymi przestrzeniami, w których koncentruje się wiele problemów sfery technicznej jest obszar Centrali i Bielnika. Zlokalizowane tam budynki, pierwotnie przemysłowe, po upadku zakładów Iniarskich powoli traciły przypisaną im funkcję. Obecnie część z nich stoi nieużytkowana i ulega stopniowej degradacji.

Wiele uwagi w pogłębionej diagnozie poświęcono budynkom mieszkalnym powstałym przed II wojną światową znajdującym się w granicach pomnika historii oraz innych wpisów obszarowych – układu urbanistycznego dwóch alej: Hiellego i Dittricha oraz układu urbanistycznego ul. Żeromskiego. Zabudowania te zlokalizowane są w centralnej części miasta i w większości użytkowane są jako budynki komunalne. Analiza wykazała, że ponad połowa obiektów (56%) jest w średnim stanie technicznym. Tylko niewielka część tych zabudowań została odrestaurowana przez obecnych właścicieli nieruchomości. Najczęściej widoczny jest brak prowadzenia bieżących prac remontowych i konserwacji.

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wskazanie następujących rekomendacji dotyczących zagadnień odnoszących się do sfery technicznej:

- 1) Stworzenie długoterminowej polityki, która będzie wyznaczała cele rozwoju całego obszaru w oparciu o potencjał dziedzictwa historycznego i kulturowego, uwzględniającej prowadzenie ścisłej współpracy między przedsiębiorcami i inwestorami będącymi właścicielami dużej części obiektów na terenie Centrali i Bielnika, a miastem.
- 2) Przeprowadzenie niezbędnych ekspertyz, a następnie remontów wszystkich budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji, których obecny stan techniczny oceniany jest jako bardzo zły lub zły.

- 3) Stworzenie *Katalogu projektów powtarzalnych stolarki okiennej i drzwiowej dla typów zabudowy mieszkaniowej*.
- 4) Prowadzenie odpowiedniej polityki przestrzennej uniemożliwiającej zabudowywanie terenów objętych ochroną konserwatorską w sposób zaburzający historyczny charakter Osady Fabrycznej oraz terenów zakładów Inierskich.
- 5) Dążenie do zmniejszenia liczby obiektów nieużytkowanych, przywracając im pierwotny sposób użytkowania lub nadając im nowe funkcje.
- 6) Dążenie do prowadzenia systematycznych prac związanych z poprawą stanu elewacji, w szczególności obiektów zabytkowych. Sukcesywne wykonywanie termomodernizacji od wewnątrz budynków stanowiących wartość historyczną i kulturową, w celu polepszenia komfortu cieplnego i parametrów cieplnych budynków.
- 7) Zwiększenie udziału budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej na obszarze rewitalizacji. Pozwoli to z jednej strony obniżyć emisję zanieczyszczeń powietrza a z drugiej poprawi komfort życia mieszkańców, którzy nie będą musieli korzystać z tradycyjnych źródeł opału.
- 8) Dążenie do przywrócenia dawnego wyglądu stolarki okiennej i drzwiowej w objętych ochroną konserwatorską obiektach mieszkalnych poprzez sukcesywną wymianę okien i drzwi w oparciu o opracowany katalog stolarki.
- 9) Utworzenie funduszu remontowego oraz opracowanie i wdrożenie systemu dopłat np. do remontów, wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej. Przyjęcie stosownej uchwały w tym zakresie.
- 10) Prowadzenie działań edukacyjnych skierowanych do mieszkańców dotyczących dziedzictwa kulturowego i historycznego oraz możliwości pozyskania innych niż miejskie środków finansowych na remonty, modernizacje oraz termomodernizacje budynków.

2. Wstęp

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na potrzeby opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Żyrardowa. Pogłębiona diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa, jest Etapem III w Części II dokumentacji zatytułowanej: **Opracowanie części diagnostycznej, w sterze funkcjonalno-przestrzennej, technicznej i zabytkowej, opartej na analizie danych zastanych, badaniach ilościowych i jakościowych na potrzeby przygotowania Gminnego Programu Rewitalizacji.** W skład opracowania wchodziła inwentaryzacja obiektów budowlanych podzielona na dwie grupy: o ogólnym i większym stopniu uszczegółowienia. Niniejszy opis wraz z dołączonymi mapami i wykresami jest podsumowaniem wszystkich przeprowadzonych inwentaryzacji obiektów budowlanych. Przedstawia on wyniki pogłębionej diagnozy technicznej i zabytkoznawczej przeprowadzonej w wyznaczonym obszarze rewitalizacji zgodnie z warunkami określonymi m.in. w *Ustawie o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku* oraz w *Wytycznych w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014-2020 Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.*

Żyrardów, z powodzeniem wdraża kompleksowe procesy rewitalizacyjne ukierunkowane również na zachowanie i pielęgnowanie dziedzictwa historycznego. Centrum Żyrardowa o wyjątkowym charakterze, stanowi dziś dziedzictwo europejskiej kultury materialnej. Obiekty Osady Fabrycznej i cały ich układ urbanistyczny z towarzyszącą mu zielenią, uważany jest za szczególnie dobrze zachowany przykład miasta przemysłowego przełomu XIX i XX wieku w Europie. Atrakcyjne położenie miasta wraz z jego unikalnym dziedzictwem, stanowi jeden z najważniejszych atutów dla jego dalszego rozwoju.

Lokalna historia i zabytki, stanowią również ważny element tożsamości tego miejsca. Teren dawnych zakładów Iniarskich zlokalizowany jest nad rzeką Pisią Gągoliną. Wzdłuż bocznic kolejowej powstał zespół fabryczny, składający się z kompleksów przemysłowych, zaprojektowanych w oparciu o najnowsze (w ówczesnym czasie) rozwiązania techniczno-technologiczne. Po drugiej stronie głównej ulicy – obecnie ul. 1 Maja, wzniesiona została regularnie rozplanowana osada mieszkalna, wytyczona według jednolitej koncepcji przestrzennej. Największy rozwój miasta przypada na drugą połowę XIX wieku, kiedy właścicielami zakładów włókienniczych byli K. Hille i K. Dittrich.

Zmiany w technologii produkcji spowodowały przekształcenia w sposobie użytkowania obiektów w przemysłowej części miasta. Po upadku zakładów Iniarskich zaprzestano produkcji na dużą skalę. Pod koniec XX wieku zabytkowe obiekty poprzemysłowe zaczęto w coraz większym stopniu adaptować do nowych funkcji: usługowych, mieszkaniowych, nieuciążliwego przemysłu i rzemiosła oraz na cele kulturalne¹.

¹ Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2020 – załącznik do uchwały nr XXVII/188/16 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 12 lipca 2016 r.

3. Metodologia opracowania diagnozy – sposób pozyskania danych

Pogłębiona diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego na terenie miasta Żyrardowa została sporządzona przy wykorzystaniu danych zebranych w trakcie wizji lokalnych, w tym rozmów z mieszkańcami, materiałów udostępnionych przez różne instytucje oraz ogólnodostępnych danych:

- Informacje opisowe z Ewidencji Gruntów i Budynków o podstawowych funkcjach budynku, liczbie kondygnacji, roku zakończenia budowy, udostępnione zostały przez Starostwo Powiatowe w Żyrardowie,
- Wykaz z Gminnej Ewidencji Zabytków dotyczący obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz dotyczące wpisów obszarowych w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX w. Osada Fabryczna,
- Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa do roku 2020 (aktualizacja luty 2017) – załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIX/262/17 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 12 lutego 2017 r.
- Dostępne archiwalne opracowania kartograficzne.

Wstępna inwentaryzacja, której celem było zebranie danych do opracowania pogłębionej diagnozy technicznej i zabytkoznawczej, została przeprowadzona w lipcu 2018 roku w granicach proponowanego obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa. Po uchwaleniu uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa w dniu 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów we wrześniu 2018 roku przeprowadzona została weryfikacja zebranych wcześniej materiałów.

Zakres pozyskiwanych danych podzielony został na dwie grupy, które szczegółowo omówiono w dalszej części opracowania. Podział uwarunkowany był przebiegiem granic wpisów obszarowych oraz wynikał ze stopnia szczegółowości kompletowanych informacji.

Na podstawie uchwały², główna granica obszaru została wytyczona wzdłuż ulic:

- od południa: ul. Radziwiłłowska oraz Polskiej Organizacji Wojskowej,
- od zachodu: ul. Żeromskiego, Al. Niepodległości,
- od północy: ul. Działkowa, Przemysłowa,
- od wschodu: ul. Braci Piekarskich, Kasztanowa, Słowackiego, Środkowa.

Obszar w granicy opracowania, został umownie podzielony na 6 obszarów badawczych. Podział został oparty na osiach kompozycyjnych układu urbanistycznego, podziałach na obręby ewidencyjne oraz występujących charakterystycznych rodzajach zabudowy.

Inwentaryzacja została przeprowadzona w celu udokumentowania stanu faktycznego w momencie prowadzenia prac. Przebieg linii podziału na obszary badawcze nie zawsze pokrywa się z historycznym układem zabudowy.

Umowne granice poszczególnych obszarów badawczych wskazano w Tabeli 1 oraz na Mapie 1.

² Uchwała nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów.

Tabela 1. Przebieg umownych granic poszczególnych obszarów badawczych

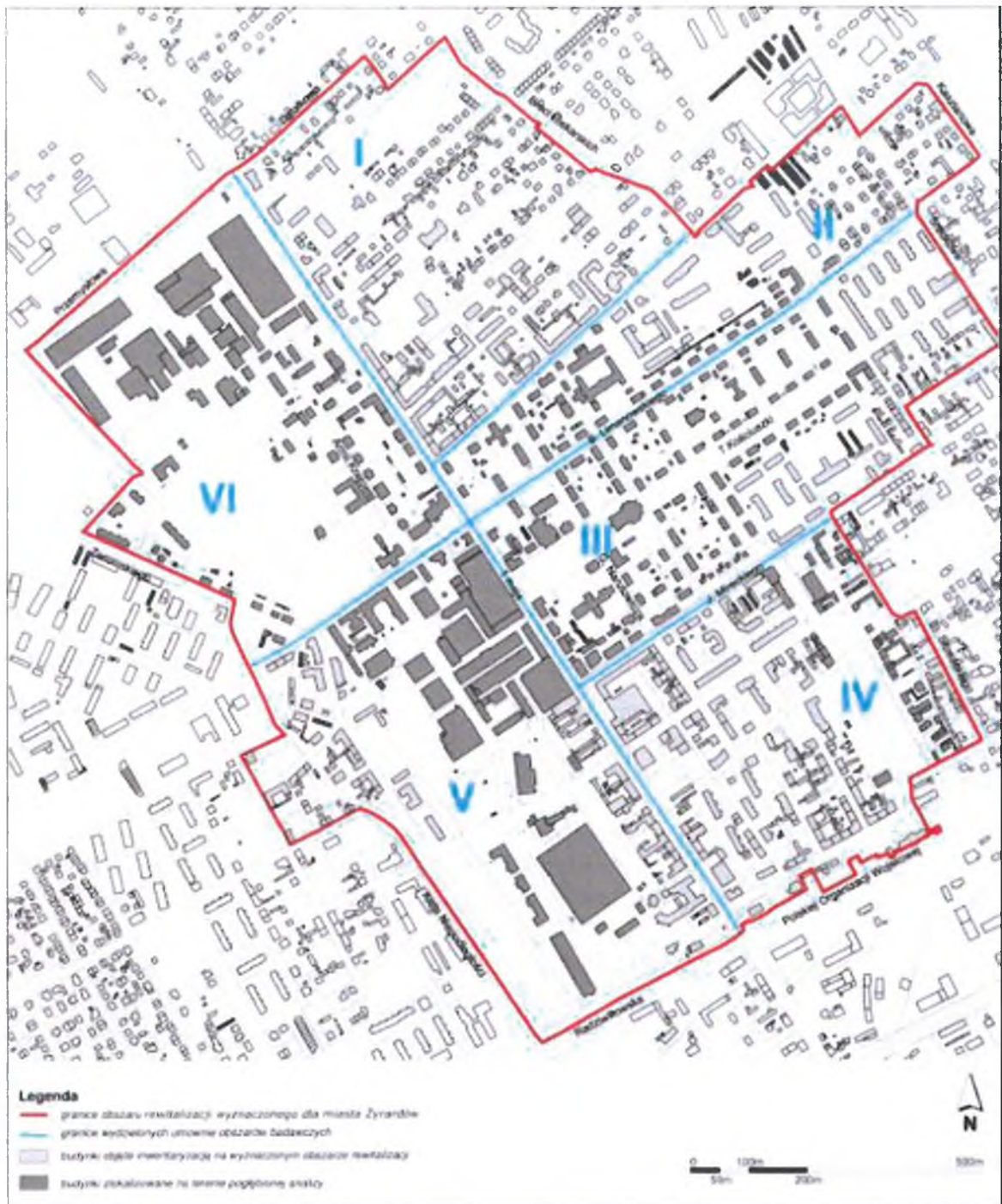
Nr obszaru badawczego	Nr obrębu	Przebieg granic wzdłuż osi ulic względem stron świata				Liczba obiektów
		Północ	Wschód	Południe	Zachód	
I	2	Działkowa Miodowa	Kwiatowa, Braci Piekarskich,	Waryńskiego	1 Maja	500
II	2	Waryńskiego, Spokojna	Kasztanowa Środkowa	Limanowskiego	1 Maja	259
III	4	Limanowskiego	Ossowskiego Środkowa	Cehaka, Mireckiego	1 Maja	429
IV	4	Mireckiego	Wysockiego, Słowackiego	Bohaterów Warszawy, P.O.W.	1 Maja	398
V	3	Limanowskiego	1 Maja	Radziwiłłowska	Al. Niepodległości	273
VI	1	Farbiarska, Przemysłowa	1 Maja	Limanowskiego	Zeromskiego	168

Źródło: opracowanie własne

Wykaz nieruchomości w tkance miejskiej objętych opracowaniem, został wyznaczony na podstawie mapy zasadniczej otrzymanej jako materiał wyjściowy do prowadzonych analiz. W trakcie wizji lokalnych stwierdzono liczne niespójności w liczbie zabudowy występującej na opracowanym terenie miasta. Nie wszystkie budynki zaznaczone na mapie występowały w rzeczywistości. W niektórych miejscach zinwentaryzowano zabudowę, której nie było na przekazanym podkładzie, głównie jest to mała architektura, a także garaże i komórki gospodarcze itp.

Analiza informacji oparta była nie tylko na wizji lokalnej połączonej z technicznym przeglądem budynków, ale również uwzględniono informacje pozyskane podczas rozmów z użytkownikami nieruchomości. W trakcie uszczegółowionej inwentaryzacji, w miarę możliwości, podczas oceny stanu technicznego, przeprowadzany był wywiad środowiskowy odnoszący się do warunków mieszkaniowych i komfortu użytkowania poszczególnych nieruchomości.

Zgromadzony materiał inwentaryzacyjny jest oparty na szczegółowej wizji lokalnej, wiedzy oraz doświadczeniu autorów opracowania i stanowi ocenę stanu technicznego zabudowań znajdujących się na obszarze rewitalizacji miasta Żyrardowa.



Mapa 1. Wytyczony obszar rewitalizacji wyznaczony w Żyrardowie z podziałem na 6 obszarów badawczych

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej

Diagnoza techniczna i zabytkoznawcza dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa została oparta o inwentaryzację obejmującą dwie grupy:

- **I grupa** – inwentaryzacja wszystkich obiektów budowlanych usytuowanych na obszarze rewitalizacji
 - **etap 1 inwentaryzacji** – zebranie podstawowych informacji na kartach inwentaryzacyjnych,
- **II grupa** – inwentaryzacja o większym stopniu uszczegółowienia, czyli obiektów powstałych przed II wojną światową o funkcji mieszkalnej i znajdujących się w granicach pomnika historii Żyrardów XIX-wieczna Osada Fabryczna oraz obszarów ujętych w ewidencji zabytków
 - **etap 2 inwentaryzacji** – zebranie uszczegółowionych informacji na kartach inwentaryzacyjnych,

Etap 3 inwentaryzacji obejmował opracowanie kart ewidencyjnych z informacjami uszczegółowionymi wraz z określeniem ogólnej oceny stanu technicznego budynków objętych **etapem 2 inwentaryzacji** oraz wykonanie zbiorczego zestawienia informacji zgromadzonych w **etapie 1 i 2 inwentaryzacji**.

Ponadto do opracowania części poświęconej ocenie stanu technicznego lokali mieszkalnych wykorzystane zostały informacje pozyskane podczas przeprowadzonego **wywiadu kwestionariuszowego (PAPI³)**. Badanie tego typu jest najbardziej popularną techniką zbierania danych wśród metod ilościowych. Celem badania było poznanie opinii mieszkańców na temat jakości i poziomu życia na obszarze rewitalizacji.

Badaniem objęto mieszkańców na obszarze rewitalizacji Żyrardowa. Wywiady zostały przeprowadzone bezpośrednio w miejscu zamieszkania respondentów – w gospodarstwie domowym.

Przeprowadzając badania przyjęto następujące założenia:

- Próba ma charakter losowy.
- Próba jest reprezentatywna dla co najmniej następujących zmiennych: wiek i płeć mieszkańców na obszarze rewitalizacji.
- Wielkość próby nie mniejsza niż N=2100. Ostatecznie przeprowadzonych zostało 2148 wywiadów kwestionariuszowych.

Badanie za pomocą wywiadów kwestionariuszowych zostało przeprowadzone w terminie 5.11-17.12.2018 r. na obszarze rewitalizacji.

³ ang. Paper & Pen Personal Interview

3.1. Metodologia dla Etapu 1 inwentaryzacji

Podstawową analizą wykonywaną w terenie objęte były wszystkie obiekty budowlane w tym również garaże, wiaty, altany itp., usytuowane na obszarze rewitalizacji - łącznie 2027 obiektów. Obserwacja i gromadzenie wniosków nie dotyczyły obiektów w trakcie prac budowlanych. Podczas wizji lokalnych wykonana została dokumentacja zdjęciowa, stanowiąca udokumentowanie zebranych informacji.

Zdjęcia wykonywane podczas opracowywania **etapu 1 inwentaryzacji** charakteryzują ogólną formę i kształt budynku, w kontekście urbanistycznym.

W ramach podstawowego zakresu opracowania (całego obszaru rewitalizacji) analiza obejmowała informacje związane z:

- liczbą kondygnacji,
- charakterystyką przeprowadzenia prac termoizolacyjnych,
- wartościowaniem stanu technicznego zewnętrznego odnosząc się do elewacji, pokrycia dachowego oraz stolarki okiennej i drzwiowej, zgodnie z przyjętą skalą ocen; zwracano również uwagę czy obiekt jest obecnie użytkowany oraz czy jego stan techniczny jest awaryjny, wymagający podjęcia natychmiastowych działań remontowych lub zabezpieczających,
- wskazaniem okresu powstania budynków oraz zweryfikowanie wskazanych danych z materiałem pozyskanym ze Starostwa Powiatowego⁴,
- obliczeniem wskaźnika intensywności zabudowy, na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej,
- identyfikacją formy architektonicznej obiektu z określeniem rodzaju zabudowy, funkcji oraz rodzaju materiału wykończeniowego użytego na elewacji.

W trakcie **etapu 1**, w celu usystematyzowania pracy całego zespołu, informacje gromadzone były na przygotowanych kartach inwentaryzacyjnych, które zawierają następujące informacje:

- a) **karta nr 1**, to karta inwentaryzacyjna dla grupy obiektów budowlanych określająca wszystkie przyjęte parametry analizowanych nieruchomości (Rysunek 1). Karta wypełniana była również dla budynku nieistniejącego w tkance miejskiej a wrysowanego na mapie zasadniczej (Rysunek 2.).
- b) **karta nr 1A** stanowi graficzne uzupełnienie karty inwentaryzacyjnej nr 1. Karta wypełniana była w przypadku, gdy:
 - pod jednym numerem policyjnym występował więcej niż 1 obiekt budowlany (Rysunek 3),
 - w tkance miejskiej występował obiekt budowlany nienaniesiony na mapie zasadniczej; gabaryty obiektu były określane w przybliżeniu (Rysunek 5).

⁴Informacje opisowe z Ewidencji Gruntów i Budynków o podstawowych funkcjach budynku, liczbie kondygnacji, roku zakończenia budowy – Starostwo Powiatowe w Żyrardowie

- c) **karta nr 1B** stanowi graficzne uzupełnienie karty inwentaryzacyjnej nr 1. Karta wypełniana była w przypadku, gdy na mapie cyfrowej widniał obiekt budowlany, a nie występował w tkance miejskiej. Obiekt był zaznaczany i skreślany czerwoną, przerywaną linią (Rysunek 4).

Wszystkie dane wprowadzane były na kopii mapy zasadniczej otrzymanej od Urzędu Miasta Żyrardowa.

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY	DATA
		III/11-14/11-2018	kwiecień 2018
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW			
ADRES OBIEKTU	ULICA	NR	OS. BUD. & DŁ. M.I.C.
	KOŚCIELNA	8	1/1
LICZBA KONFIGURACJI	POSIADANE		PROJEKTOWANE
	1	2	3
WYKAZ INWENTARYZACJI	0.1	0.2	0.3
WYKAZ INWENTARYZACJI	0.1	0.2	0.3
PARAMETR CIEPŁY	OKREŚLON		MEZJECZ. 2018
OCENA STANU TECHNICZNEGO ZWNIETNEGO	1	2	3
TYTUŁOWA	1	2	3
STOLARNA	1	2	3
DATA POWSTANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	1	2	3
OBIEKT NIEUŻYTKOWANY	1	2	3
OBIEKT W STANIE KATASTROFALNYM	1	2	3
FORMA ARCHYTEKTONICZNA OBIEKTU			
RODZAJ ZABUDOWY	1	2	3
FUNKCJA	1	2	3
RODZAJ WYKONANIA	1	2	3
UWAGI			
Wskaznik intensywności zabudowy podany dla dz. nr 4204/17 (1 budynek) W sąsiedztwie lokals wiatraków w stanie bardzo dobrym, wymienione na pec czelnie z 2018 roku w ramach planu miejscowego pod. stowa i spójnej kolorystyki stolaria oryginalna w stanie bardzo dobrym. stolaria na balkonach szarych w stanie średnim			



OUT IN ARCHITECTURA
ul. Żelazna 21/22
15-001 Żyrardów, tel. 22 779 82 81

Rysunek 1. Karta nr 1: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8 w obszarze badawczym III

Źródło: opracowanie własne

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY INW.VI.JG.008	DATA lipiec 2018r.
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW			
<small>FORMA WSKAZANIA OBIEKTÓW BUDOWLANICH ZLOKALIZOWANE W WYDZIAŁOWYM OBSZARZE REWITALIZACJI</small>			
ADRES OBIEKTU	ULICA 1 maja	NR 55	ODN. BUD./L. BUD. NA DZ. 2/1
LICZBA KONDYGNACJI	PODZIEMNE		NAZIEMNE
	2	1	0
WSKAZNIK INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY	0.1	0.2	0.3
	0.4	0.5	0.6
PARAMETR CIEPLNY BUDYNKU (ZEWNĘTRZE)	OCIEPLOWY (1)		NIEOCIEPLOWY (2)
OCENA STANU TECHNICZNEGO ZEWNĘTRZNEGO	B. ZŁY (1)	ZŁY (2)	SREDN (3)
ELEWACJA	1	2	3
DACH	1	2	3
STOLARKA	1	2	3
DATA POWSTANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO	PRZED 1899 (1)	OD 1899 DO 1914 (2)	OD 1915 DO 1939 (3)
	OD 1939 DO 1989 (4)	PO 1989 (5)	NIEZNANY (6)
OBIEKT NIEUŻYTKOWANY	TAK (1)	NIE (2)	
OBIEKT W STANIE KATASTROFALNYM	TAK (1)	NIE (2)	
FORMA ARCHITEKTONICZNA OBIEKTU			
RODZAJ ZABUDOWY	WOLNOSTOJĄCA (A)	WZRĘBOWA (B)	PRZEJOWA CIĄGA (C)
FUNKCJA	MIESZALNY (A)	MIESZALNO-UBUDOWY (B)	UBUDOWY HANDLOWY (C)
	FABRYCZNY PROJEKCYJNY (E)	SPORT I REKREACJA (F)	UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA (G)
RODZAJ WYKONCZENIA ELEWACJI	CEGLA (A)	TYN (B)	KAMIEŃ (C)
			DREWNO (D)
			INNE (E)
UWAGI			
LOKALIZACJA W OBSZARZE PODLEGŁEJ ANALIZY <input checked="" type="checkbox"/>			
Na podstawie wizji lokalnych przeprowadzonych w lipcu 2018 stwierdzono brak obiektu budowlanego w planie miejscowej. Obiekt widnieje jedynie na zasadniczej mapie cyfrowej stanowiącej materiał otrzymany od miasta Żyrardów.			

OUT IN
ARCHITEKTURA

OUTIN ARCHITEKTURA
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki,
ul. Zamoczyńska 30 lok. 27
tel. 801 949 911, fax 22 775 90 81
e-mail: gromada@outin.pl

opracował: _____
opracował: _____

Rysunek 2. Karta nr 1: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla nieistniejącego budynku przy ul. 1 maja 55 w obszarze badawczym VI

Źródło: opracowanie własne

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY INW III KM 209 1	DATA maj 2018r
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW			
ADRES OBIEKTU	ULICA	NR	OS. POCZT. NR 100
	Kościelna	8	100
SZKIC SYTUACYJNY NA MAPIE POGŁĄDOWEJ			
LEGENDA			
	OBIEKT NIE ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, A ISTNIEJĄCY W TRANCIE MIEJSKIEJ		
	OBIEKT ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, NIE ISTNIEJĄCY W TRANCIE MIEJSKIEJ		
	OZNACZENIE KOLEJNYCH OBIEKTÓW PRZY JEDNYM NR POLICYJNYM		
UWAGI			

OUT IN
ARCHITEKTURA

OUTIN ARCHITEKTURA
05-100 Polesie (ul. Mazowiecka)
ul. Zabrzeżymowa 10 nr 6-7
tel. 501 748 911 fax 22 778 80 81
e-mail: outin@outin.pl; outin@poczta.onet.pl

15/01/2018

15/01/2018

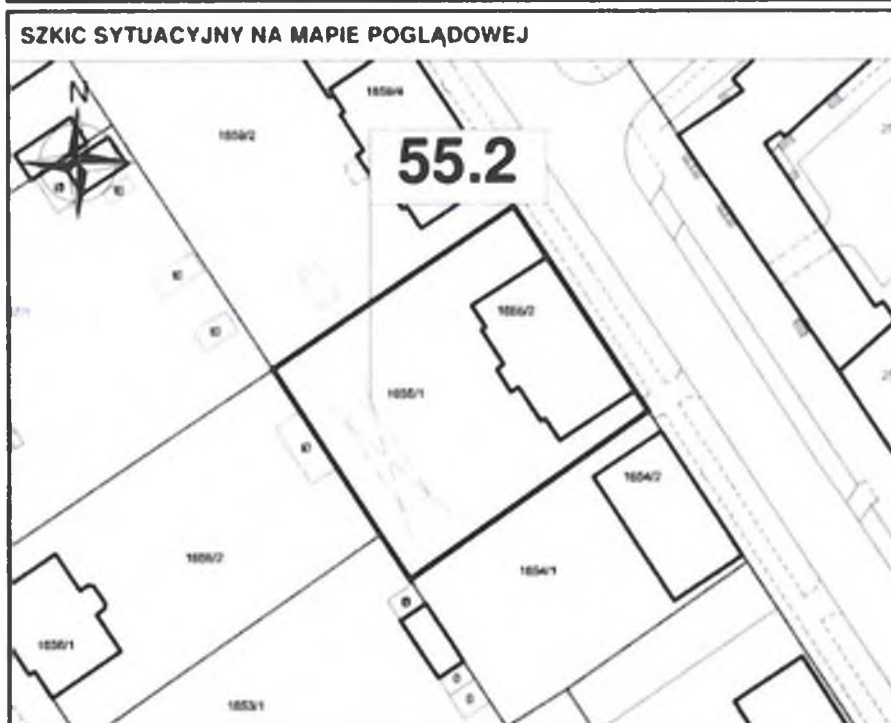
Rysunek 3. Karta nr 1A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8 w obszarze badawczym III, na szkicu mapy sytuacyjnej

Źródło: opracowanie własne

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO	NR KARTY	DATA
	INW VI JG 008 1	lipiec 2018r

**POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU
REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW**

ADRES OBIEKTU	ULICA	NR	QCN BUD./L. BUD NA DZ
	1 maja	55	2/1



LEGENDA:

	OBIEKT NIE ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, A ISTNIEJĄCY W TKANCE MIEJSKIEJ
	OBIEKT ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, NIE ISTNIEJĄCY W TKANCE MIEJSKIEJ
	OZNACZENIE KOLEJNYCH OBIEKTÓW PRZY JEDNYM NR POLICYJNYM

UWAGI

Na podstawie wizji lokalnych przeprowadzonych w lipcu 2018 stwierdzono brak obiektu budowlanego w tkance miejskiej. Obiekt widnieje jedynie na zasadniczej mapie cyfrowej stanowiącej materiał otrzymany od miasta Żyrardów

OUT IN ARCHITEKTURA	OUTIN ARCHITEKTURA	OPRACOWAŁ
	05-100 Nowy Dąb, Majdomechki, ul. Zaproszyniecka 30 lok. 27 tel. 501 248 911, fax 22 775 80 91 e-mail: pracownia@outinarchitektura.pl	SPRAWDZIŁ

Rysunek 4. Karta nr 1B: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla nieistniejącego budynku przy ul. 1 maja 55 w obszarze badawczym VI, na szkicu mapy sytuacyjnej
Źródło: opracowanie własne

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY INW IV JG 089 1	DATA lipiec 2018r
POGŁĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW			
ADRES OBIEKTU	ULICA	NR	OZN. BUD./II. BUD. NA DZ.
	Romualda Mielczarskiego	19/23	1/2
SZKIC SYTUACYJNY NA MAPIE POGLĄDOWEJ			
LEGENDA:			
	OBIEKT NIE ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, A ISTNIEJĄCY W TKANCE MIEJSKIEJ		
	OBIEKT ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, NIE ISTNIEJĄCY W TKANCE MIEJSKIEJ		
	OZNACZENIE POLEJNYCH OBIEKTÓW PRZY JEDNYM NR POLICYJNYM		
UWAGI			
Na podstawie wizji lokalnych przeprowadzonych w lipcu 2018 stwierdzono istnienie obiektu budowlanego w tkance miejskiej. Obiekt nie widnieje na zasadniczej mapie cyfrowej stanowiącej materiał otrzymany od miasta Żyrardów. Naniesione gabaryty obiektu przybliżone.			

OUT IN
ARCHITECTURA

OUTIN ARCHITECTURA
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
ul. Zamroczyma 30 lok. 27
tel. 951 248 811 fax 95 725 80 81
email: pracownia@outinarchitektura.pl

opracował

sprawił

Rysunek 5. Karta nr 1A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego nieistniejącego na otrzymanej mapie zasadniczej na ul. Romualda Mielczarskiego w obszarze badawczym IV, na szkicu mapy

Źródło: opracowanie własne

3.2. Metodologia dla Etapu 2 inwentaryzacji

Pogłębioną analizą wykonywaną na potrzeby przygotowania diagnozy technicznej i zabytkoznawczej objęte były wszystkie budynki o funkcji mieszkalnej, usytuowane w granicy ewidencyjnych wpisów obszarowych - łącznie 131 nieruchomości, co stanowi 6% ogółu analizowanych obiektów. Wpisy obszarowe zlokalizowane w granicy obszaru rewitalizacji (Mapa 2⁵):

- a) Pomnik historii „Żyrardów – XIX-wieczna Osada Fabryczna”⁶,
- b) układ urbanistyczny ul. Partyzantów i Wysockiego,
- c) układ urbanistyczny ul. Żeromskiego.

Podczas opracowywania **etapu 2 inwentaryzacji** wykonywane zdjęcia dotyczą, poza charakterystyką bryły budynku w kontekście urbanistycznym, także detali architektonicznych oraz dokumentują stan techniczny budynku na zewnątrz i w środku.

W ramach rozszerzonego zakresu opracowania analiza obejmowała zagadnienia podstawowe (z etapu I inwentaryzacji) oraz uzupełnioną charakterystykę:

- oceny stanu technicznego elementów konstrukcyjnych: fundamenty, piwnice, stropy, ściany nośne, więźba dachowa, które wymagały obserwacji od środka oraz pozostałe elementy budynku takie jak: rynny, obróbki blacharskie oraz kominy,
- określenie stanu zachowania historycznego elewacji i stolarki. W ramach tego zagadnienia nie prowadzono rozszerzonej analizy materiałów źródłowych, faz przekształceń. Przedstawiono subiektywną analizę wartości zabytkowych odnosząc się do elewacji oraz stolarki okiennej i drzwiowej,
- uzbrojenia budynku w instalacje zewnętrzne.

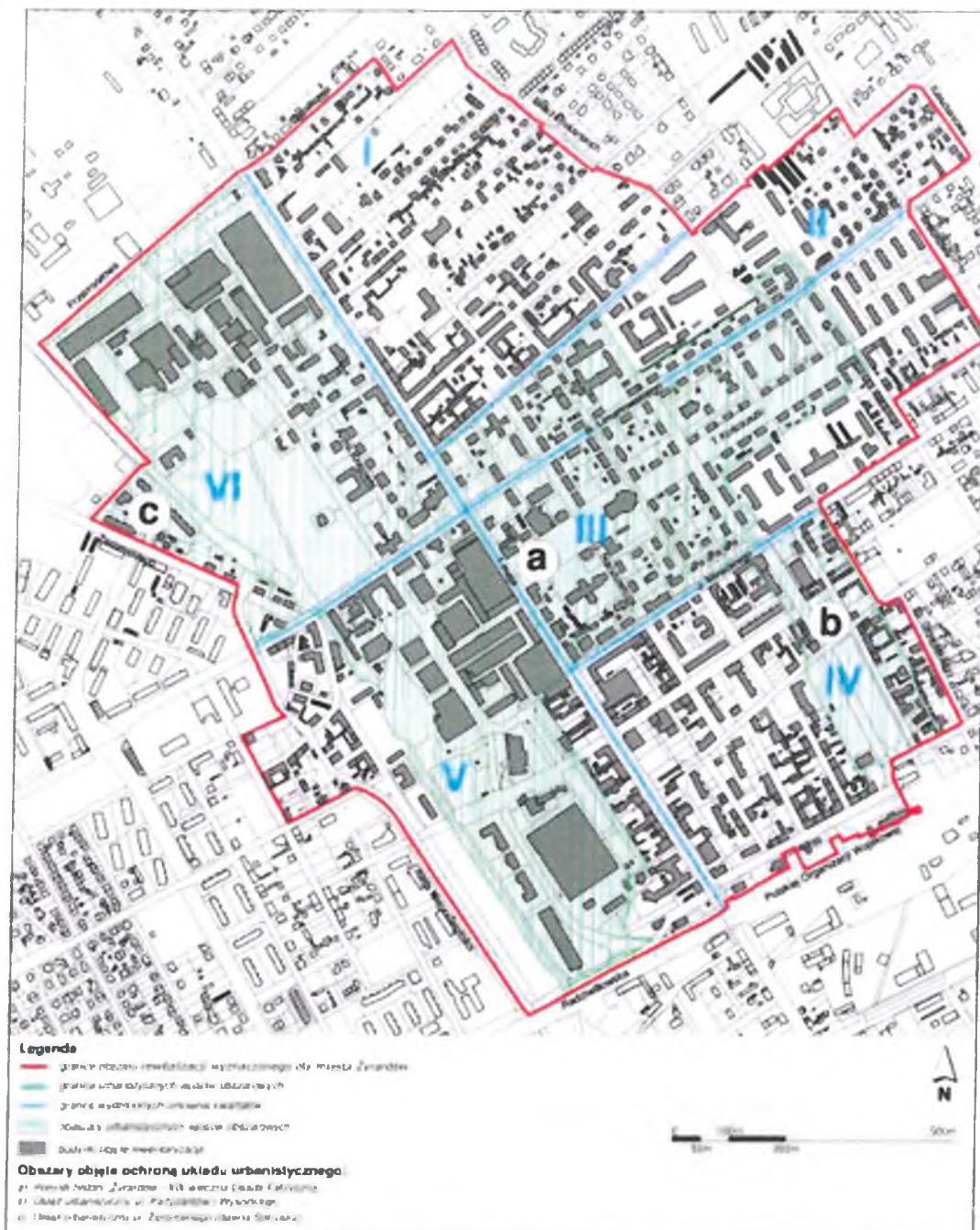
W trakcie **etapu 2 inwentaryzacji** informacje gromadzone były na przygotowanych kartach inwentaryzacyjnych:

- a) **karta nr 2**, to karta inwentaryzacyjna dla grupy obiektów budowlanych określająca wszystkie przyjęte parametry analizowanych nieruchomości (Rysunek 6).
- b) **karta nr 2A** stanowi graficzne uzupełnienie karty inwentaryzacyjnej nr 2. Karta wypełniana była w przypadku, gdy pod jednym numerem policyjnym występował więcej niż 1 obiekt budowlany (Rysunek 7). Sposób wypełniania zgodny z zasadami etapu.

Wszystkie dane wprowadzane były na kopii mapy zasadniczej otrzymanej od Urzędu Miasta Żyrardowa.

⁵ Mapa 2 uwzględnia granice wpisów obszarowych. Mapa nie zawiera oznaczenia budynków mieszkalnych objętych opracowaniem etapu II.

⁶ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 4 stycznia 2012r. w sprawie uznania za pomnik historii „Żyrardów - XIX-wieczną Osadę Fabryczną”, położoną w gminie miejskiej Żyrardów, powiecie żyrardowskim, województwie mazowieckim.



Rysunek 2.2 Lokalizacja obszarów podległej analizie
 Źródło: opracowanie własne

Mapa 2. Lokalizacja obszarów o większym stopniu uszczegółowienia inwentaryzacji
 Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej

KARTA INWENTARYZACYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY PDT II JG 016 1	DATA Igrzes 2018r
POGLĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW			
ADRES OBIEKTU	ULICA	NR	DZIAŁ RUD. I INNE DZIAŁY
	Gabriela Narutowicza	38	1/2
SZKIC SYTUACYJNY NA MAPIE POGLĄDOWEJ			
LEGENDA:			
	OBIEKT NIE ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, A ISTNIEJĄCY W TRANCIE MIEJSKIEJ		
	OBIEKT ISTNIEJĄCY NA ZASADNICZEJ MAPIE CYFROWEJ, NIE ISTNIEJĄCY W TRANCIE MIEJSKIEJ		
	OZNACZENIE KOLEJNYCH OBIEKTÓW PRZY JEDNYM NR POLICYJNYM		
UWAGI			

OUT IN
ARCHITEKTURA

OUTIN ARCHITEKTURA
05 100 Nowy Dwór Miński
ul. Zakrzakowska 30 lok. 27
tel.: 501 246 911, fax: 22 776 80 91
e-mail: pracownia@outinarchitektura.pl

opracował: Joanna Grafa
sprawdził: _____

Rysunek 7. Karta nr 2A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. G. Narutowicza 38 w obszarze badawczym II, na szkicu mapy sytuacyjnej

Źródło: opracowanie własne

3.3. 3.3 Metodologia dla Etapu 3 inwentaryzacji

Etap 3 inwentaryzacji obejmuje opracowanie karty ewidencyjnej budynków mieszkalnych objętych **etapem 2 inwentaryzacji** oraz wykonanie zbiorczego zestawienia informacji zgromadzonych w **etapie 1 i 2 inwentaryzacji**. Karta ewidencyjna (Rysunek 8) została uzupełniona o ogólną ocenę stanu technicznego.

Ogólna ocena stanu technicznego została określona na podstawie arytmetycznej średniej ważonej, stopnia zachowania elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych z przypisaną różną wagą wartości poszczególnych elementów.


Przyjęto pięciostopniową skalę oceny, średniej ważonej, która liczona była z następującego wzoru:

$$\text{Ogólna ocena stanu technicznego} = \frac{(\text{stan pokrycie dachowego} \times 2) + (\text{stan elewacji} \times 2) + (\text{stan stolarki} \times 1) + (\text{stan fundamentów} \times 4) + (\text{stan stropów} \times 4) + (\text{konstrukcja ścian} \times 4) + (\text{stan więźby} \times 3) + (\text{rynni i obróbki} \times 1) + (\text{stan kominów} \times 2)}{(2+2+1+4+4+4+3+1+2)}$$

Najwyższą wartość wagi elementów miały elementy konstrukcyjne: fundamenty, piwnice, stropy i ściany nośne. W dalszej kolejności brano pod uwagę więźbę dachową oraz kominy. Elementy wykończeniowe, czyli pokrycie dachowe, orynowanie i obróbki blacharskie, stolarka i wygląd elewacji nie posiadają dużego wpływu na stan elementów konstrukcyjnych, jednakże w przypadku zaniedbań i uszkodzeń mogą wpłynąć na pogorszenie ogólnego stanu technicznego obiektu.

Ostatecznie wszystkie dane analizy obiektów budowlanych, które zostały zgromadzone w trakcie poszczególnych etapów zostały przedstawione w formie wypełnionych cyfrowo kart dla wszystkich obiektów i zebrane w formie zbiorczego zestawienia.

Każdy budynek podlegający analizie posiada co najmniej 2 zdjęcia z zewnątrz dla **etapu 1 inwentaryzacji** oraz dodatkowe zdjęcia ze środka dla **etapu 2 inwentaryzacji**.

KARTA EWIDENCYJNA OBIEKTU BUDOWLANEGO		NR KARTY KE III KM 005	DATA lipiec 2018r			
POGLĘBIONA DIAGNOZA TECHNICZNA I ZABYTKOZNAWCZA DLA OBSZARU REWITALIZACJI WYZNACZONEGO DLA MIASTA ŻYRARDÓW						
Adres: Kościelna			8			
	Nr. działki ewidencyjnej: 4204/17					
	Nr. obrębu: 0004					
	Data powstania obiektu: od 1861 do 1914					
	Użytkowanie obecne: Tak					
	Obiekt w stanie katastrofalnym: Nie					
Liczba kondygnacji:		Intensywność zabudowy:				
Podziemne: 0	Nadziemne: 2	Poddasze: 0	2.0			
Ochrona konserwatorska:			Ocieplenie zewnętrzne:			
Ewidencja gminna tak	Rezerwa zabudów tak	Ochrona obszarowa tak	nieocieplony			
Forma architektoniczna obiektu:		Ocena stanu technicznego zew.:				
Rodzaj zabudowy	pierzejowa nieciągła	Dach	4			
Funkcja	mieszkalny	Elewacja	3			
Wykończenie elewacji	cegła	Stolarka	3			
Stan techniczny elementów budynku						
Fundamenty	Piwnice	Stropy	Konstrukcja ścian	Wieżba	Rynny i obróbki	Kominy
4		4	3	4	4	3
Instalacje (Istniejące przyłącza)					Ocena stanu historycznego	
Woda	Kanalizacja	Elektryka	Gaz	Ogrze. miejs.	Elewacja	3
wodoc. m.	kanal. miejska	tak	nie	tak	Stolarka okienna	3
					Stolarka drzwiowa	2
Ogólna ocena stanu technicznego obiektu budowlanego		3,61				
		Uwagi: Wskaźnik intensywności zabudowy podany dla działki 4204/17				

Legenda: stan techniczny: 1 bardzo zły, 2 zły, 3 średni, 4 dobry, 5 bardzo dobry

Rysunek 8. Karta ewidencyjna nr 3: przykład wypełnienia dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8, w kwartale III

Źródło: opracowanie własne

4. Charakterystyka obiektów na obszarze rewitalizacji

4.1. Formy architektoniczne obiektów

4.1.1. Rodzaj zabudowy

Głównym kryterium przy określaniu rodzaju zabudowy był urbanistyczny charakter tworzony przez poszczególne budynki w kontekście kształtowania ulicy lub placu, przy którym się znajdują. Pierzeje formowane są poprzez zwartą zabudowę (np. ul. J. Kilińskiego, 1 Maja) oraz przez równomierne rozmieszczenie pojedynczych budynków (np. ul. T. Kościuszki, B. Limanowskiego). Pełne lub ażurowe zamknięcia widoków to ważne elementy w poszczególnych częściach obszaru rewitalizacji. Uzupełnieniem określeń urbanistycznych jest architektoniczna identyfikacja formy obiektu. Zabudowa „wolnostojąca” i „szeregową” to określenia, dla obiektów, którym nie dało się przypisać szczególnej roli w kształtowaniu przestrzeni miasta. Poszczególne budynki określano rozpatrując elewację frontową (zewnętrzna płaszczyzna ściany budynku od strony ulicy lub placu) zgodnie z następującymi wytycznymi:

a) WOLNOSTOJĄCA: obiekt budowlany, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach. Stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość.

W przypadku, gdy budynek posiadał cechy charakterystyczne dla obiektu wolnostojącego, ale:

- zlokalizowany był w ostrej granicy działki, wówczas rodzaj zabudowy był przyjmowany jako „inny”, ponieważ taki budynek nie jest dostępny ze wszystkich stron i możliwa jest dobudowa na działce sąsiedniej,
- wraz z innymi budynkami wolnostojącymi domyka jedną stronę placu lub ulicy, (tworzy jedną linię zabudowy), wówczas rodzaj zabudowy był przyjmowany jako „pierzejowa nieciągła”.

b) SZEREGOWA: obiekty budowlane, w których dwie ściany zewnętrzne przylegają do sąsiednich budynków, a na krańcach jedna. Zespół tych budynków tworzy jedną, ciągłą linię zabudowy. Ciąg tworzy trzy lub więcej obiektów budowlanych.

W przypadku, gdy stykają się tylko dwa budynki, bez możliwości dobudowy dodatkowej zabudowy, to wówczas oznaczano je jako „inny” z uwagą, że jest to najczęściej zabudowa bliźniacza.

c) PIERZEJOWA CIĄGŁA: ciąg elewacji frontowych budynków, przylegających

do siebie, które stanowią jedną linię, zamykającą jedną stronę placu lub ulicy. Pierzeja nie we wszystkich przypadkach przylega bezpośrednio do linii rozgraniczających. Mogą występować przypadki, w których zabudowa jest wycofana względem ciągów komunikacyjnych, ale ogranicza przestrzeń w sposób ciągły. Pierzeja nosi charakter zabudowy zwartej, zajmującej przeważnie całą szerokość frontu działki budowlanej lub przylegającej do istniejącego ciągu zabudowy – budynek kończący ciąg zabudowy.

d) PIERZEJOWA NIECIĄGŁA: ciąg elewacji frontowych budynków, nieprzylegających do siebie, które stanowią jedną linię, zamykającą jedną stronę placu lub ulicy. Budynki rozmieszczone są z przerwami między sobą, w których nie da się uzupełnić zabudowy, aby stała się ciągła. Fronty elewacji nie zajmują całej szerokości frontu działki budowlanej. Budynki, które szczytami skierowane są w stronę ulic, mimo ustawienia w szyku zabudowy pierzejowej nieciągłej oznaczane były jako „wolnostojąca” lub „inny”.

e) INNE: Obiekty budowlane nie sklasyfikowane definicjami wyżej wymienionymi. Opis doprecyzowujący rodzaj zabudowy zawarty został w uwagach na karcie budynku, oznaczonego jako „inny” (np. zabudowa bliźniacza, budynki w ostrej granicy w głębi działki, stykające się z sąsiednią zabudową, itp.).

We wskazanej analizie rodzajów zabudowy zdecydowano się wyłączyć dwa obszary dawnej zabudowy przemysłowej (Bielnik i Centralę) w związku z odmiennym charakterem zabudowy na tych terenach. Na mapie 3. zaznaczono ich granice jako „historyczny obszar przemysłowy”.

Na wyznaczonym obszarze rewitalizacji w Żyrardowie dominują budynki oznaczone w zakresie rodzaju zabudowy jako „inna”. Stanowią one 46% wszystkich budynków (Wykres 1).

W większości są to obiekty, które nie znajdują się w zakresie wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej. Przeważają budynki gospodarcze, garaże, budynki jednorodzinne zlokalizowane w ostrych granicach działek. Budynki te często stykają się z inną zabudową na działkach sąsiednich. W tej kategorii mieszczą się również budynki użyteczności publicznej, takie jak Resursa, Kantor (obecnie w remoncie) (Zdjęcie 2). Do tej kategorii zostały zaliczone również budynki Centrum Zdrowia Mazowska Zachodniego.

Po wykonaniu inwentaryzacji i przygotowaniu kart, w wyniku analizy materiału dodano dodatkową kategorię „inny – bliźniacza” wyłączonej z „inny”, która zawiera w sobie budynki powszechnie nazywane bliźniakami (Zdjęcie 6). Do budynków bliźniaczych zaliczone zostały stykające się ze sobą jedną ścianą dwa budynki mieszkalne o niezależnej konstrukcji, stanowiące niezależne nieruchomości o podobnej formie architektonicznej.

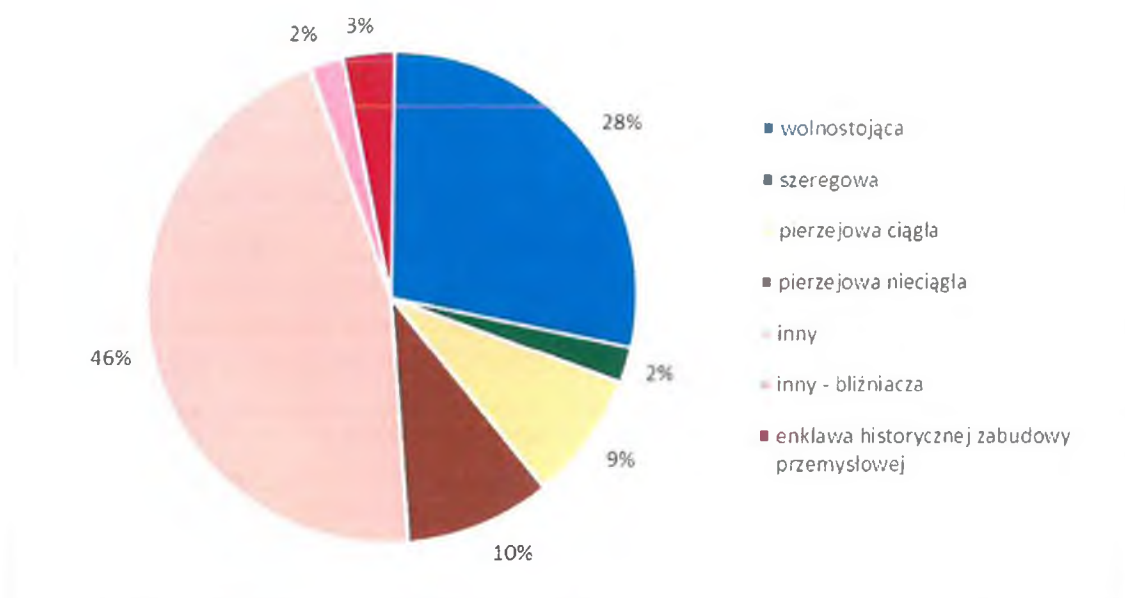
Zabudowa typu bliźniaczego stanowi 2% całości opracowania i występuje najczęściej w północnej części obszaru m.in. przy ul. Pięknej (Zdjęcie 1), ul. Wiejskiej oraz we wschodniej części obszaru – ul. Wspólna, Rodzinna (Mapa 3).

Drugim najczęściej występującym rodzajem zabudowy (28%) są budynki wolnostojące. Taki typ zabudowy można zidentyfikować np. w granicach Osady Fabrycznej (Zdjęcie 3). Do zabudowy wolnostojącej zaliczone zostały również budynki wielorodzinne przy ul. Mielczarskiego (Zdjęcie 4), Ossowskiego, Mireckiego (Zdjęcie 5).

W wyznaczonych obszarach historycznych często spotykanymi typami zabudowy kształtującymi historyczny charakter miasta są: zabudowa pierzejowa nieciągła i pierzejowa ciągła. Stanowią one jednak niewielki procent w całym zestawieniu wszystkich analizowanych budynków (odpowiednio 10% i 9%). Są to obiekty najczęściej o funkcji mieszkaniowej, zlokalizowane wzdłuż głównych ulic miasta m.in.: ul. Kościuszki, Limanowskiego, 1 Maja, Kilińskiego i Waryńskiego.

Enklawa historycznej zabudowy przemysłowej stanowi 3% wszystkich obiektów. Jest to kompleks dawnych budynków przemysłowych zlokalizowany w dwóch miejscach w mieście. Ten rodzaj zabudowy można znaleźć na Bielniku oraz w kwartale ograniczonym ul. 1 Maja, ul. Limanowskiego, ul. Okrzei oraz rzeki Pisi Gągoliny, zwanym dawniej „Centralą”.

Zabudowa szeregowa stanowi 2% wszystkich obiektów znajdujących się na obszarze rewitalizacji, głównie są to budynki mieszkalne (Zdjęcie 6). Ten typ zabudowy stanowią budynki wzniesione po 1989 r. poza obszarem Osady Fabrycznej.



Wykres 1. Wyniki inwentaryzacji: rodzaj zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.



Zdjęcie 1. Przykład zabudowy określonej kategorią „inna” – zabudowa bliźniacza przy ul. Pięknej

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 2. Budynek przy ul. 1 Maja 45 (Resursa) – przykład kategorii rodzaju zabudowy „inna”

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 3. Zabudowa wolnostojąca - budynek przy ul. Wyszyńskiego 7

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 4. Zabudowa wolnostojąca – budynek przy ul. Mielczarskiego 19/23

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



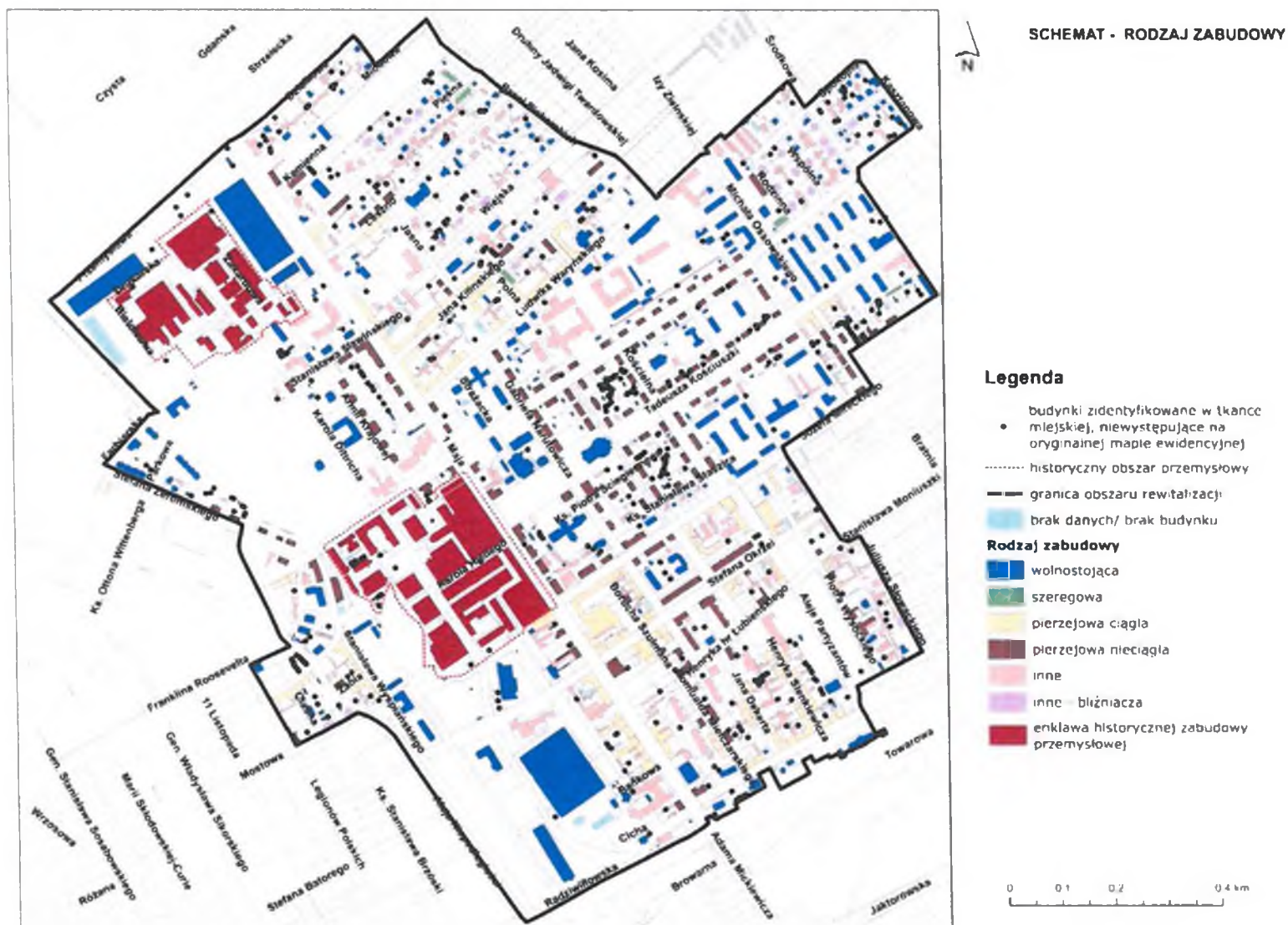
Zdjęcie 5. Zabudowa wolnostojąca – budynek przy ul. Mireckiego 60/7

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 6. Przykład zabudowy szeregowej przy ul. Pięknej 14,a,b,c

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Mapa 3. Analiza budynków pod kątem rodzaju zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników inwentaryzacji; lipiec – wrzesień 2018

4.1.2. Funkcja zabudowy

Identyfikację funkcji obiektu dokonywano zgodnie z następującymi definicjami:

- a) **MIESZKALNY:** budynek jednorodzinny lub wielorodzinny służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość⁷.
- b) **MIESZKALNO-USŁUGOWY:** budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w których zostały wydzielone lokale usługowe i handlowe, bądź parter w budynku wielorodzinnym przeznaczony jest na usługi lub handel⁸.
- c) **USŁUGOWO-HANDLOWY:** obiekt, w którym odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów lub inna działalność usługowa np. centrum handlowe, samodzielne sklepy.
- d) **GOSPODARCZY, GARAŻE:** budynek gospodarczy to obiekt przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia. Garaż jest to obiekt budowlany do przechowywania i niezawodowej obsługi pojazdów mechanicznych⁹.
- e) **FABRYCZNY, PRODUKCYJNY:** budynki, w których prowadzi się działalność wytwórczą polegającą na przekształcaniu mechanicznym, fizycznym lub chemicznym materiału, surowca lub ich części składowych w nowy produkt m.in. fabryki, wytwórnie filmowe, rzeźnie, browary, montownie itp.
- f) **UŻYTECZNOŚĆ PUBLICZNA:** budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i lub socjalnej, obsługi bankowej, gastronomii, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym morskim lub wodnym śródlądowym oraz inny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji; za budynek użyteczności publicznej uznaje się także budynek biurowy lub socjalny¹⁰.
- g) **INNE:** Obiekty nie sklasyfikowane definicjami wyżej wymienionymi (np. wiaty śmietnikowe, stacja transformatorowa, wieża ciśnień, obiekty sportowe).

⁷ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017 r. poz. 1332 i 1529) oraz Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych (PKOB) wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. (Dz. U. Nr 112. poz. 1316) wraz ze zmianami z 2002r. (Dz. U. Nr 18, poz. 170).

⁸ Tamże

⁹ Tamże

¹⁰ Tamże

W poszczególnych budynkach funkcja określana była zgodnie z bieżącą formą użytkowania. W przypadkach, w których budynki były nieużytkowane, w trakcie przebudowy lub trwały w nich inne prace budowlane, to w odniesieniu do Prawa Budowlanego oznaczano te budynki zgodnie z ostatnim sposobem użytkowania¹¹. Na mapie dodatkowo oznaczono obwiednią koloru granatowego budynki nieużytkowane. Większość nieużytkowanych budynków oznaczonych jest na mapie jako pełniących funkcję fabryczną/produkcyjną.

Dominującą funkcją pod względem ilościowym (44% wszystkich obiektów), są zabudowania gospodarcze i garażowe (Wykres 2.).

Ta funkcja rozmieszczona jest na terenie całego obszaru rewitalizacji jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej zarówno wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Zwiększoną liczbę obiektów garażowych można wskazać w północno-wschodniej części obszaru przy ul. Spokojnej (Zdjęcie 7), a także w zachodniej części przy ul. Wierzbowej. Największym powierzchniowo obiektem jest garaż podziemny przy ul. Mały Rynek (Mapa 4).

Funkcja mieszkaniowa jest drugą pod względem ilościowym dominującą na terenie objętym opracowaniem. Budynki tego typu stanowią 28% wszystkich obiektów zlokalizowanych

na obszarze rewitalizacji. Znajdują się one przede wszystkim na wschód od ul. 1 Maja. W centralnej części miasta, m.in. wzdłuż ul. Limanowskiego i Kościuszki - są to głównie wielorodzinne zabytkowe domy robotników fabrycznych uzupełnione drewnianymi lub murowanymi komórkami gospodarczymi zlokalizowanymi wewnątrz kwartałów zabudowy¹² (Zdjęcie 8). Współczesna wielorodzinna zabudowa mieszkaniowa znajduje się również przy ul. Ossowskiego (Zdjęcie 9), Mireckiego, Mielczarskiego. W części północnej obszaru rewitalizacji (ul. Działkowa (Zdjęcie 10), Miodowa, Piękna, Leszno) oraz na wschodzie (ul. Kasztanowa, Spokojna, Wspólna, Rodzinna) obok budownictwa wielorodzinnego występuje także zabudowa jednorodzinna.

W części budynków mieszkalnych obecna jest również funkcja usługowa (oznaczenie na mapie „mieszkalno-usługowe”). Te budynki stanowią 7% wszystkich obiektów występujących na obszarze opracowania. Zlokalizowane są one m.in. przy ul. 1 Maja, na terenach przy ulicach Okrzei (Zdjęcie 11), Mireckiego, POW, Sienkiewicza, a także przy ul. Hiellego.

Kolejną kategorię stanowią budynki handlowo-usługowe (8% obiektów na obszarze). Obiekty te zlokalizowane są m.in. wzdłuż ul. 1 Maja, Okrzei. Największymi obiektami tego typu jest Pasaż Stara Przędzalnia oraz Galeria Dekada (Zdjęcie 12).

Na obszarze dawnych zakładów Iniarskich przeważają obiekty o charakterze przemysłowym i produkcyjnym. Tego typu budynki stanowią 3% wszystkich obiektów na obszarze.

Teren Centrali i Bielnika to dawny obszar przemysłowy, który uległ największym przeobrażeniom na przestrzeni czasu. W części budynków zmodyfikowana została pierwotnie przypisana im funkcja. Budynki zostały zaadaptowane na cele mieszkaniowe,

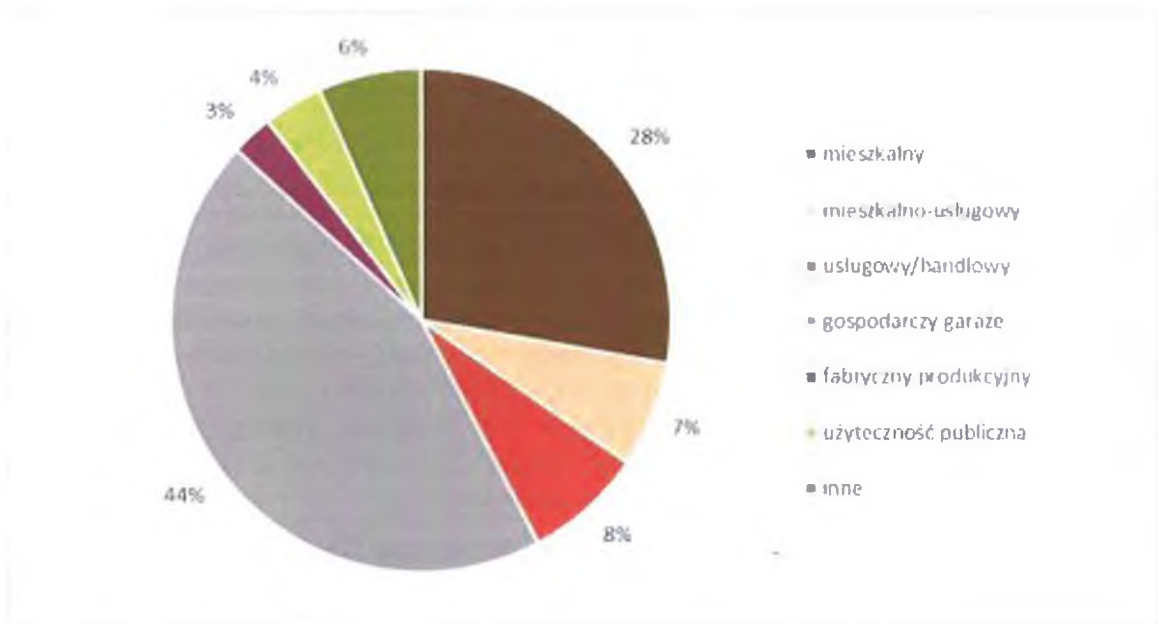
¹¹ Klasyfikacja ta różni się od przyjętej na potrzeby dokumentu Pogłębiona diagnoza sfery przestrzenno-funkcjonalnej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa. We wskazanym opracowaniu analizowano strefy funkcjonalne nawiązując do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

¹² Obiekty gospodarcze (drewniane) wymagają natychmiastowych prac remontowych i konserwatorskich w celu zachowania ich dla następnych pokoleń.

użyteczności publicznej ale również komercyjne takie jak: handel czy usługi. Obecnie ok. 9% budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji jest nieużytkowanych.

W przestrzeni obszaru rewitalizacji można również wskazać obiekty użyteczności publicznej (4%) takie jak urzędy, szkoły, placówki kulturalne. W większości zlokalizowane są one w centralnej części obszaru.

Na obszarze rewitalizacji znajdują się także obiekty, których nie można było przypisać do żadnej z ww. funkcji. Zostały one zaklasyfikowane do kategorii „inne” i są to np. wiaty śmietnikowe, stacje transformatorowe, obiekty sportowo-rekreacyjne. Odsetek tego typu obiektów na obszarze rewitalizacji wynosi 6%.



Wykres 2. Funkcja zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych; lipiec-wrzesień 2018.



Zdjęcie 7. Obiekty garażowe zlokalizowane przy ul. Spokojnej 40.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 8. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona drewnianymi komórkami gospodarczymi przy ul. Wyszyńskiego 9.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 9. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna przy ul. Ossowskiego 29.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 10. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Działkowej 9.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 11. Zabudowa mieszkalno-usługowa przy ul. Okrzei 16.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 12. Zabudowa handlowo-usługowa przy ul. 1 Maja 40.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Mapa 4. Analiza funkcji zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych.



SCHEMAT - FUNKCJA ZABUDOWY

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej

— granica obszaru rewitalizacji

□ obiekt nieużytkowany

□ brak danych/ brak budynku w terenie

Funkcja zabudowy

■ mieszkalna

■ mieszkalno - usługowa

■ usługowa/ handlowa

■ gospodarcza/ garaże

■ fabryczna/ produkcyjna

■ użyteczność publiczna

■ inne



4.1.3. Rodzaj wykończenia

Określenie rodzaju wykończenia obiektu dokonywano zgodnie z zastanym stanem faktycznym rozkładu dominującego wykończenia elewacji. Na obszarze rewitalizacji można wyróżnić następujące materiały budowlane stanowiące zewnętrzne wykończenie:

- a) **CEGLA:** budowlany materiał ceramiczny, w naturalnej czerwonej kolorystyce. W przypadku zastosowania szkliwionej cegły klinkierowej rodzaj wykończenia elewacji oznaczony był jako „INNE”.
- b) **TYNK:** cienkowarstwowe wykończenie (tynk cementowy, akrylowy itp.).
- c) **DREWNO:** okładzina w formie desek, widoczne elementy konstrukcyjne.
- d) **INNE:** wykończenie niesklasyfikowane rodzajami materiału np. okładziny blaszane (głównie garaże), ażurowe (wiaty śmietnikowe), płyty warstwowe.

Na potrzeby wykonania mapy obrazującej schemat wykończenia elewacji wprowadzono dodatkową kategorię „**MIESZANE**”. Kategorią tą zostały objęte obiekty, które posiadają więcej niż jeden materiał wykończeniowy i brak jest dominującego. Szczegółowe informacje zaznaczone są na poszczególnych kartach budynkowych.

Na obszarze rewitalizacji dominują dwa podstawowe rodzaje wykończenia elewacji: tynk oraz cegła. Tynk jest najczęściej spotykanym wykończeniem na elewacji na obszarze opracowania – budynki tego typu połowę (50%) obiektów na obszarze rewitalizacji (Wykres 3.)

Ściany otynkowane występują na obiektach zarówno zabytkowych zlokalizowanych m.in. wzdłuż ul. 1 Maja (Zdjęcie 14) jak i współczesnych (Zdjęcie 15). Tynk to materiał wykończeniowy używany głównie w powojennym budownictwie oraz w obiektach, które poddane zostały pracom remontowym. Budynki otynkowane rozproszone są na całym terenie objętym analizą, ale w największej liczbie występują w północnej i wschodniej części obszaru rewitalizacji (Mapa 35).

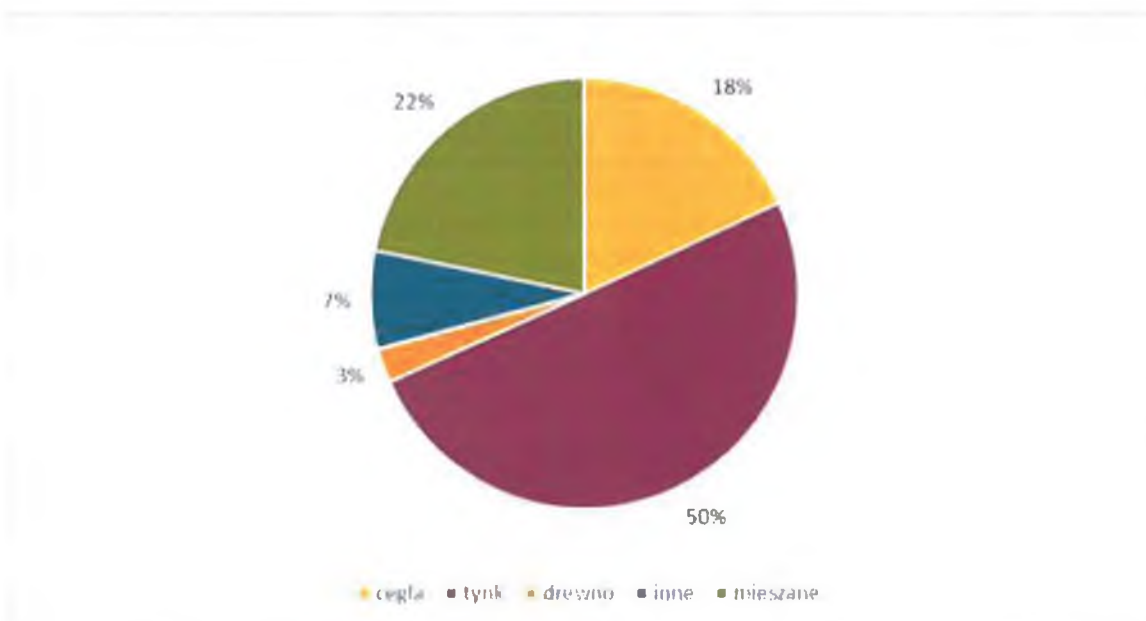
Bardzo liczną grupę obiektów stanowią również te z elewacją, na których jako materiał wykończeniowy zastosowano cegłę. Podczas analizy taką kategorią oznaczono 18% budynków. Ceglane elewacje występują głównie w centralnej części miasta, w budynkach zabytkowych: na obszarze Osady Fabrycznej, w niektórych obiektach przemysłowych dawnych zakładów Inniarskich. Motyw ceglany można zauważyć również w budynkach zlokalizowanych w ścisłym sąsiedztwie Osady jako nawiązanie do zabytkowej estetyki wystroju elewacji. Wykończenie ceglane charakteryzuje przede wszystkim budynki historyczne (Zdjęcie 16).

W nielicznych przypadkach budynków ceglanych pojawiają się głazy kamienne użyte w strefie cokołowej. Niewiele jest przykładów obiektów powojennych architektury, w której stosowana była jedynie cegła jako wykończenie elewacji. Wszystkie obiekty, mające więcej niż jeden rodzaj wykończenia i brak jest dominującego zostały ujęte kategorią „mieszane”. W tej kategorii znalazły się również budynki, w których najczęściej występującym materiałem jest cegła łączona z drewnem bądź tynkiem (Zdjęcie 13). Przypadki te, zostały dokładnie scharakteryzowane (opisane) na poszczególnych kartach inwentaryzacyjnych. Tego typu obiekty stanowią 22% wszystkich budynków. Są to obiekty głównie powojenne, ale również te zabytkowe przedwojenne (np. wille na Armii Krajowej). Największa liczba obiektów o „mieszanym” rodzaju wykończenia

zidentyfikowana została w południowej części obszaru rewitalizacji np. przy ul. Okrzei i POW.

Drewno jest materiałem sporadycznie występującym na obszarze rewitalizacji. Budynki tego typu stanowią 3% wszystkich analizowanych obiektów. Drewno głównie występuje jako element uzupełniający wystrój elewacji. Wyjątek stanowią komórki lokatorskie przy „domach robotników”, na obszarze Osady Fabrycznej, wewnątrz kwartałów zabudowy¹³ Budynki tego typu zidentyfikowano również przy ul. Wysockiego (Zdjęcie 17.).

W kategorii „inne” (7%) dominuje wykończenie z blachy, które występuje na całym analizowanym obszarze, na garażach i budynkach gospodarczych służących mieszkańcom zabudowy jedno i wielorodzinnej (Zdjęcie 18). W otoczeniu budynków zamieszkania zbiorowego, rozmieszczono również ażurowe wiaty śmietnikowe. Obiekty o takim wykończeniu stanowią liczną grupę, bo aż 19% wszystkich budynków na obszarze rewitalizacji.



Wykres 3. Rodzaj wykończenia elewacji w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

¹³ Obiekty te są wskazane do natychmiastowych prac remontowych i konserwatorskich według Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa na lata 2014-2017.



Zdjęcie 13. Rodzaj wykończenia obiektu – mieszany, budynek przy ul. 1 Maja 40

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 14. Rodzaj wykończenia obiektu – tynk, obiekt zabytkowy, budynek przy ul. 1 Maja 43b

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 15. Rodzaj wykończenia obiektu współczesnego – tynk, budynek przy ul. Kilińskiego 46

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 16. Rodzaj wykończenia obiektu zabytkowego – cegła, budynek przy ul. Narutowicza 34

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 17. Rodzaj wykończenia obiektu – drewno, budynek przy ul. Wysokiego 10

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 18. Rodzaj wykończenia obiektu – inny, budynek przy ul. Limanowskiego 49b

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018

**SCHEMAT - RODZAJ
WYKONCZENIA ELEWACJI**



Legenda

- budynek zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej

— granica obszaru rewitalizacji

□ brak budynku/ brak danych

Rodzaj wykończenia elewacji

■ cegła

■ tynk

■ drewno

■ inne

■ mieszane



4.1.4. Wysokość zabudowy

Wysokość zabudowy została określona zgodnie z definicją kondygnacji określoną w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie¹⁴.

Za kondygnację nadziemną przyjmowano poziomą część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku.

Zabudowa obszaru rewitalizacji charakteryzuje się małym zróżnicowaniem pod względem liczby kondygnacji. Na terenie obszaru rewitalizacji dominuje zabudowa niska (do 2 kondygnacji). Stanowi ona 89% wszystkich zinwentaryzowanych obiektów. W tej grupie znajdują się budynki zarówno mieszkalne jak i usługowe (Zdjęcie 19) oraz przemysłowe. Jednocześnie należy zauważyć, że budynki przemysłowe i poprzemysłowe mimo posiadania dwóch kondygnacji często są wyższe od typowej zabudowy mieszkaniowej (Zdjęcie 20). Budynki o 1-2 kondygnacjach są równomiernie rozmieszczone na terenie całego obszaru rewitalizacji. Znaczną ich część stanowi niskie budownictwo jednorodzinne z zabudowaniami gospodarczymi (Zdjęcie 21) skoncentrowane w północnej i północno-wschodniej części obszaru (Mapa 6). Na terenie Osady Fabrycznej występują w większości budynki o wysokości do dwóch kondygnacji.

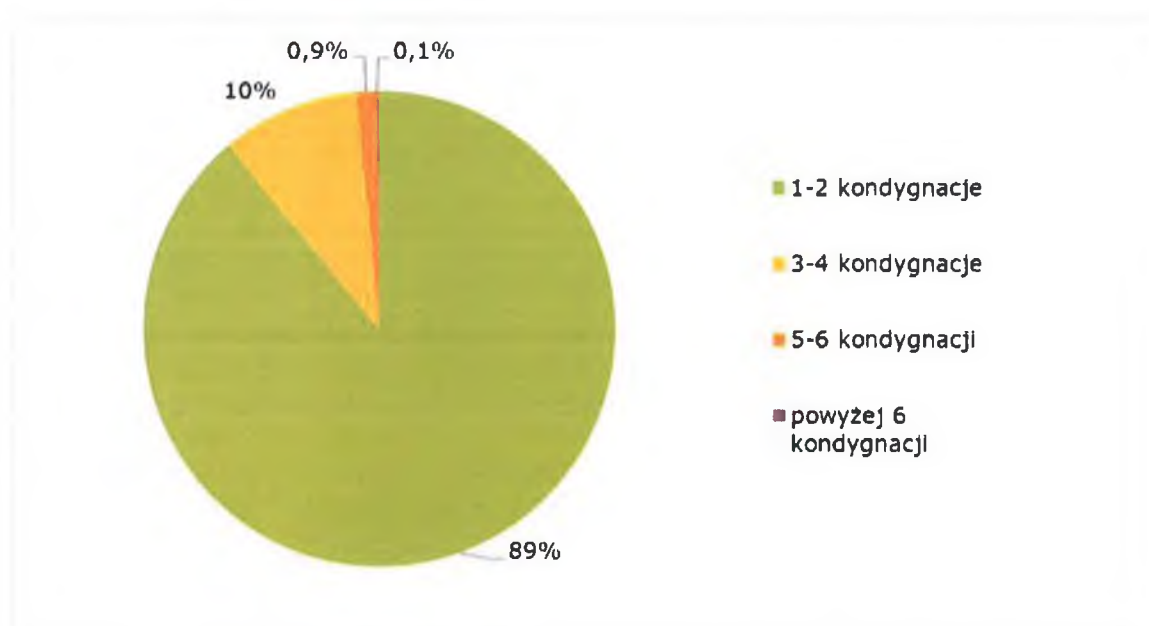
Budynki o wysokości 3-4 kondygnacji (Zdjęcie 22) stanowią 10% zabudowy analizowanego obszaru. Na terenie Osady Fabrycznej występuje niewiele budynków tej wysokości. Najwięcej obiektów 3-4 kondygnacyjnych wzniesiono w południowej części obszaru rewitalizacji. Zabudowa tej wysokości w większej liczbie występuje przy ul. J. Mireckiego, ul. M. Ossowskiego, a także ul. H. Sienkiewicza, ul. POW i ul. J. Dekerta, w znacznej większości są to budynki mieszkalne, często z lokalami usługowymi w parterze.

Wyższe budynki, od 5 do 6 kondygnacji (0,9%) wzniesiono w dwóch lokalizacjach: okolicach ul. Ossowskiego i ul. Okrzei (Zdjęcie 23). Są to budynki wielorodzinne powstałe po 1989 r. Takiej liczby kondygnacji budynki występują też w dawnej części przemysłowej (Zdjęcie 24). Zlokalizowane są one w centrum obszaru i górują nad pozostałą niską zabudową, stanowiąc charakterystyczny znak rozpoznawczy miasta Żyrardowa. Obiekty te są przykładem zaadaptowania budynków poprzemysłowych m.in. do funkcji mieszkalnej i usługowej.

Najwyższymi budynkami występującymi na obszarze rewitalizacji, są 4 wolnostojące 11-kondygnacyjne bloki wielorodzinnego mieszkalnictwa, budynki te górują nad pozostałą zabudową mieszkaniową tej części obszaru rewitalizacji. Zlokalizowane są one przy ul. Mielczarskiego, ul. Łukasińskiego i ul. Dekerta (Zdjęcie 27).

¹⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017r. poz. 1332 i 1529).

Dominantą wysokością Osady jest ceglany Kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia, który zgodnie z przyjętymi kryteriami, został oznaczony jako obiekt 1-2 kondygnacyjny. W rzeczywistości jest to budynek wysoki wyróżniającym się na tle otaczającej go niskiej zabudowy (Zdjęcie 25). Drugim obiektem o nietypowych kondygnacjach jest Kościół pw. św. Boromeusza (Zdjęcie 26). Dla czytelności mapy oba budynki sakralne oznaczone są dodatkowo fioletowymi kółkami i opisane jako „budynki o nietypowej wielkości kondygnacji”.



Wykres 4. Liczba kondygnacji nadziemnych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 19. Zabudowa o 2 kondygnacjach. Budynek przy ul. 1 Maja 40

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 20. Budynek przemysłowy o 2 kondygnacjach przy ul. Mały Rynek 9.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 21. Niskie budownictwo jednorodzinne z zabudowaniami gospodarczymi przy ul. Leszno 20.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 22. Zabudowa o 3 kondygnacjach. Budynek przy ul. Mireckiego 60/7

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 23. Zabudowa o 5 kondygnacjach przy ul. Okrzei 8/14

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 24. Zabudowa o 6 kondygnacjach przy ul. Hiellego 3

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 25. Budynek o nietypowej wysokości kondygnacji – Kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia przy ul. Wyszyńskiego 5.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 26. Budynek o nietypowej wysokości kondygnacji – Kościół pw. św. Boromeusza przy ul. Kościelnej 12.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



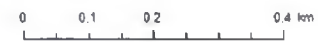
Zdjęcie 27. Zabudowa o 11 kondygnacjach przy ul. Mielczarskiego 11

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na źródłowej mapie ewidencyjnej
- granice obszaru rewitalizacji
- Wody powierzchniowe, rowy
- brak danych/brak budynku w terenie
- Liczba kondygnacji nadziemnych**
- 1-2
- 3-4
- 5-6
- powyżej 6
- budynki o nietypowej wysokości kondygnacji



Mapa 6. Liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych.

4.2. Intensywność zabudowy

Intensywność zabudowy określa stosunek powierzchni całkowitej budynku do powierzchni działki/terenu. Za powierzchnię całkowitą uważa się sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku mierzonej na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym¹⁵. Do wskaźnika intensywności nie wliczane były piwnice i poddasza nieużytkowe (niebędące kondygnacją), które nie posiadają możliwości adaptacji do celów mieszkalnych oraz bez wydzielonych pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

Przy obliczaniu wskaźnika intensywności zabudowy ustalono następujące wytyczne:

- w obliczeniach wskaźnika intensywności brane było pod uwagę fizyczne istnienie na działkach poszczególnych budynków,
- w przypadku gdy pod jednym numerem policyjnym, w granicach jednej działki zlokalizowany jest więcej niż jeden budynek, wskaźnik obliczany był z uwzględnieniem parametrów wszystkich budynków,
- w przypadku, gdy pod jednym numerem policyjnym, zlokalizowany jest budynek w obrębie dwóch lub więcej działek ewidencyjnych, powierzchnię działek wchodzących w zakres nieruchomości zsumowano (ujednoliconą została powierzchnia terenu),
- w przypadku gdy w jednej granicy działki, zlokalizowany jest więcej niż jeden budynek, w tym jeden z nich (A) całym swoim obrysem zewnętrznym zlokalizowany jest obrębem omawianej działki, a drugi budynek (B) częścią swojego obrysu zlokalizowany jest w obrębie omawianej działki (a pozostała część wykracza poza omawianą działkę), wskaźnik intensywności zabudowy był wyznaczany inaczej dla każdego z budynków.

W przypadku budynku A, wskaźnik intensywności był stosunkiem sumy powierzchni całkowitej budynku A oraz powierzchni całkowitej budynku B zawartej w granicy działki.

W przypadku budynku B, wskaźnik intensywności był stosunkiem sumy powierzchni całkowitej budynku B oraz sumy powierzchni całkowitej pozostałych nieruchomości na działkach, które zajmuje budynek B do sumy powierzchni działek/terenu, które budynek B zajmuje.

Jak wspomniano wcześniej, przestrzenny układ urbanistyczny Żyrardowa jest jego dziedzictwem historycznym. Pierwotna kompozycja przestrzenna miasta, wytyczająca obszary funkcjonalne, ma duży wpływ na obecną intensywność zabudowy.

W północnej i północno-wschodniej części miasta zlokalizowana jest w większości niska zabudowa mieszkalna – są to osiedla domów jednorodzinnych. Tereny te charakteryzują się równomiernym podziałem własności, co wpływa również na swobodnie rozmieszczoną zabudowę i jej niską intensywność (Mapa 7).

Centralna część obszaru rewitalizacji z historyczną zabudową Osady Fabrycznej, tworzy równomiernie rozmieszczone wzdłuż prostopadłej siatki ulic zabudowania domów

¹⁵ Polska Norma PN-ISO 9836:1997 właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

robotniczych i budynków pełniących funkcję użyteczności publicznej oraz usług. Historyczny układ urbanistyczny charakteryzuje się zróżnicowaną intensywnością zabudowy. Występują działki, w których wskazany wskaźnik przyjmuje wysokie wartości np. przy Centrum Kultury, przy budynkach robotniczych przy ul. Kościuszki czy Limanowskiego; a w części nieruchomości gruntowych intensywność zabudowy jest niska np. na podwórkach Osady Fabrycznej, gdzie budynków jest niewiele. Niskim wskaźnikiem intensywności zabudowy odznacza się teren Centrum Zdrowia Mazowsza Zachodniego.

Zdecydowanie wyższa intensywność zabudowy znajduje się na obszarze wyznaczonym ul. Mireckiego, ul. 1 Maja, ul. POW, Al. Partyzantów oraz tereny z zabudową przy ul. Ossowskiego. Są to tereny, w których tkanka miejska z zabudowaniami powstałymi przed II wojną światową uzupełniana jest głównie wysokim budownictwem wielorodzinnym. Część obszaru między ul. Polskiej Organizacji Wojskowej, ul. Dekerta, ul. Sienkiewicza i ul. Łubieńskiego to zwarta, pierzejowa zabudowa śródmiejska¹⁶ w formie kamienic. Jest to jedyny taki obszar występowania na analizowanym terenie.

Wysoką intensywnością zabudowy charakteryzują się miejsca, gdzie wzniesione są budynki wielorodzinne o wysokości powyżej 5 kondygnacji (m.in. przy ul. Mielczarskiego, ul. Dekerta, ul. Łukasińskiego i ul. Okrzei).

Kolejnymi terenami o bardzo wysokiej intensywności zabudowy są obszary z zabudową wielorodzinną powstałą po roku 1989 zlokalizowane przy ul. Mireckiego wraz z zabudową garażową.

Część obszaru na zachód od ul. 1 Maja przeznaczona była, zgodnie z założeniem planistycznym, pod strefę fabryczną, dzielnicę rezydencjonalną wraz z zespołem parkowym oraz kolonię urzędniczą. Ulica Limanowskiego dzieli zachodnią część obszaru analizy na dwa tereny o różnej intensywności zabudowy. Północna część, w której zlokalizowane są wolnostojące, pojedyncze zabudowania fabryczne, wille dyrektorskie oraz - dawna kolonia urzędnicza powstała przy ul. Żeromskiego, wykazuje niską intensywność zabudowy (poza niewielkim obszarem przy ul. Żakardowej i Bielnikowej). Natomiast południowa część, czyli obszar dawnej Centrali, charakteryzuje się większym wskaźnikiem intensywności zabudowy. Dotyczy to w szczególności terenów z zabudową pofabryczną zlokalizowanych przy ul. Limanowskiego i Hiellego. Zwiększona intensywność zabudowy została także wskazana przy ul. Bankowej (teren ZUS) i częściowo na terenach przy ul. 1 Maja na odcinku od ul. Radziwiłłowskiej do ul. Okrzei.

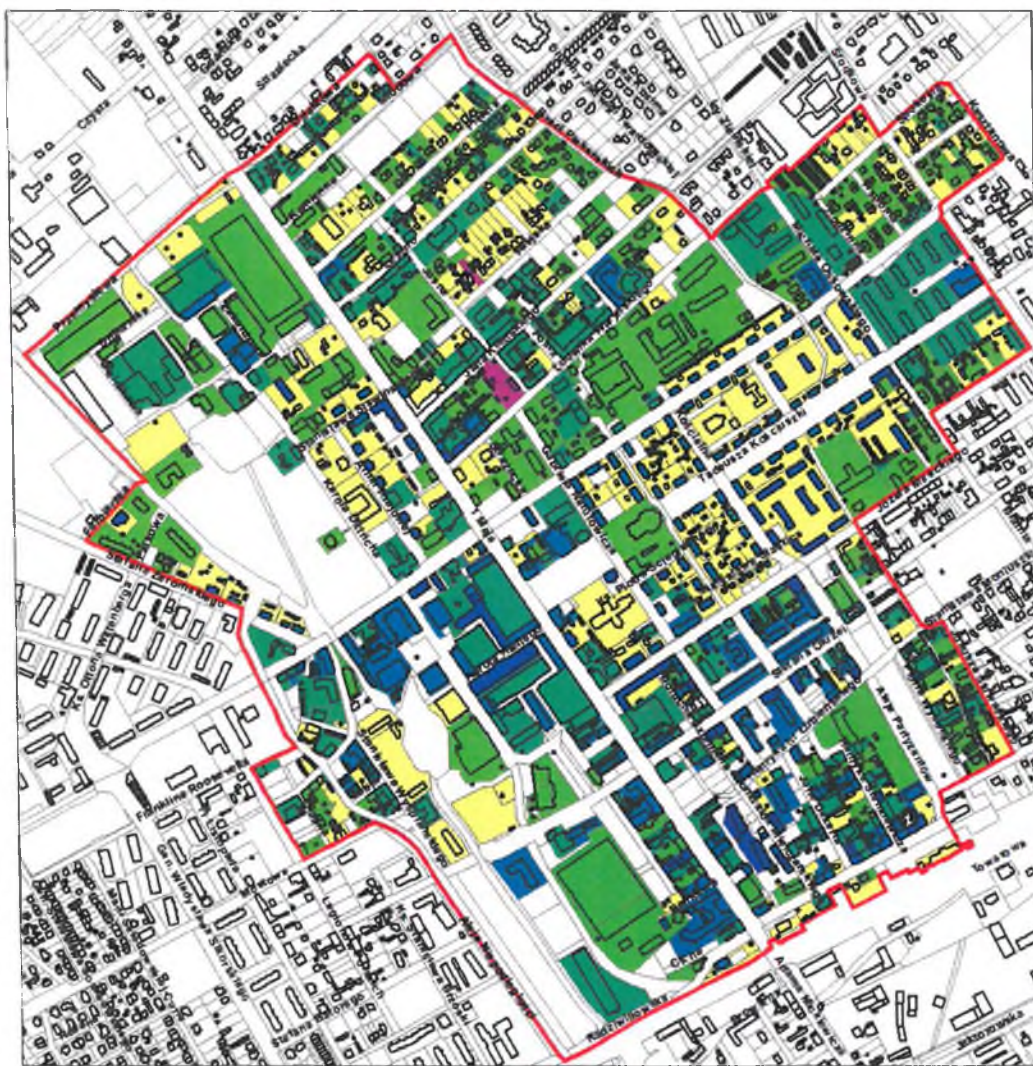
W zachodniej części obszaru rewitalizacji - w okolicach ul. Żabiej i ul. Chopina również występują działki z wysoką intensywnością zabudowy.

Szczególnymi przypadkami są ul. Kościuszki, ul. Limanowskiego i ul. Armii Krajowej, gdzie budynki nie stanowią zwartej zabudowy, a działki, na których zostały one wzniesione mają wysoką intensywność zabudowy. Przyległe do tych budynków podwórka charakteryzują się niskim stopniem intensywności zabudowy.

Przyjęta metodologia w obliczaniu intensywności zabudowy oraz nieregularny podział własnościowy gruntów, wskazuje na duże zróżnicowanie intensywności. W wielu przypadkach budynki o takich samych gabarytach, ale wybudowane na różnej

¹⁶ Zabudowa śródmiejska - należy przez to rozumieć zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze śródmieścia (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017 r. poz. 1332 i 1529).

wielkości działkach (czasami powierzchnia działki przynależna do budynku jest równa powierzchni obszaru zajmowanego przez budynek) będą miały inne współczynniki intensywności zabudowy.



Mapa 7. Intensywność zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych.



SCHEMAT - INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY

Legenda

+ budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na mapie

— granice obszaru rewitalizacji

□ granice budynków

■ brak danych

Wskaźnik Intensywności zabudowy

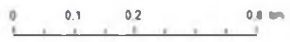
■ 0,00 - 0,30

■ 0,31 - 0,70

■ 0,71 - 1,40

■ 1,41 - 2,60

■ 2,61 - 6,00



4.3. Daty powstania budynków

Zabudowa w wydzielonym obszarze rewitalizacji, została przeanalizowana pod kątem daty powstania budynków. Wytyczone ramy czasowe przyjęte w trakcie inwentaryzacji, określają następujące okresy:

- a) sprzed 1915
- b) od 1915 do 1939
- c) od 1940 do 1989
- d) po 1989
- e) nieznan

Informacje o dacie powstania budynków zostały pozyskane na podstawie ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie analizy historyczno-urbanistycznej przeprowadzonej dla obszaru rewitalizacji.

Zgodnie z przyjętymi ramami czasowymi oraz rysem historycznym miasta struktura wieku zabudowy dla miasta charakteryzuje się w następujący sposób:

a) sprzed 1915¹⁷

Budynki, które powstały do roku 1915 zlokalizowane są głównie w centralnej części obszaru rewitalizacji i znajdują się przede wszystkim na terenie dawnego Bielnika i Centrali oraz na terenie Osady Fabrycznej. Są to obiekty zarówno o funkcji mieszkalnej, przemysłowej, jak i użyteczności publicznej. Budynki powstałe do roku 1915 zlokalizowane są również poza granicami Osady Fabrycznej. Są to obiekty położone w dawnej tzw. dzielnicy żydowskiej w obrębie ulic: Szulmana, Okrzei, Łubieńskiego, Sienkiewicza (Mapa 8). Budynki te stanowią 29% obiektów znajdujących się na obszarze rewitalizacji (Wykres 6).

Okres do wybuchu I wojny światowej to czas największej prosperity fabryki. Powstawały wówczas budynki fabryczne oraz obiekty mieszkalne stanowiące zaplecze dla rozwijających się zakładów Iniarskich. Pierwsze budynki mieszkalne powstały przy ul. 1 Maja. Od roku 1870 Osada była rozbudowywana na obszarze położonym między ulicami: Limanowskiego, Kościuszki, Kościelną i Krótką. Powstało wówczas 11 dwukondygnacyjnych powtarzalnych budynków ceglanych, o uproszczonych podziałach i prostym detalu architektonicznym. Budynkom mieszkalnym towarzyszył system drewnianych (często piętrowych) komórek gospodarczych umieszczanych na tyłach zabudowy. Kolejny okres powstawania budownictwa mieszkaniowego przypada na lata 1885-1896. Powstały wówczas m.in. zabudowania przy ul. Waryńskiego i kolejne budynki przy ul. 1 Maja. W połowie lat 80-tych XIX w. rozpoczęto budowę dzielnicy mieszkaniowej o charakterze reprezentacyjnym (wille kadry zarządzającej fabryką) – ul. Armii Krajowej (Zdjęcie 28).

¹⁷ Odsetek obiektów powstałych do 1914 roku, stanowi 6,5% w stosunku do wszystkich budynków Żyrardowa. Ponad 57% z nich to budynki mieszkalne – zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów.



Zdjęcie 28. Willa przy ul Armii Krajowej

Źródło: opracowanie własne

Do 1886 r. powstały również budynki kolonii urzędniczej przy ul. Żeromskiego. W tym okresie powstają również obiekty użyteczności publicznej m.in. szkoły („stara” w 1882 r., „nowa” w latach 1892-96 oraz „Kantorschule” w latach 1896-99), kościoły (np. rzymskokatolicki kościół św. Karola Boromeusza w 1891 r.), Kantor (1885 r.), szpital (1896 r.), które zachowały się w przestrzeni obszaru do dziś.

b) od 1915 do 1939¹⁸

W okresie międzywojennym powstało niewiele nowych budynków. Ze względu na duże zniszczenia obiektów fabrycznych, prace skupione były głównie na odbudowie zakładów. Lata 1915-1939 to również okres stopniowego hamowania rozwoju miasta Żyrardowa, co wpływało także na utrzymanie charakteru Osady Fabrycznej. Budynki z tego okresu stanowią 11% wszystkich zabudowań na obszarze rewitalizacji.

Najwięcej budynków pochodzących z tego okresu zlokalizowanych jest wzdłuż ul. Sienkiewicza, ul. Dekerta czy ul. Żabiej. Nieliczne obiekty z tego okresu zlokalizowane są również w części przemysłowej, zarówno na terenie dawnej Centrali, jak i Bielnika

Budynki pochodzące z dwóch pierwszych okresów w dużej mierze stanowią obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego i gminnej ewidencji zabytków. Warto również zauważyć, że większość budynków mieszkalnych stanowiących 100% własność Miasta należy do najstarszych na obszarze rewitalizacji.

c) od 1940 do 1989¹⁹

W okresie po II wojnie światowej powstają przede wszystkim obiekty mieszkalne, gospodarcze oraz garaże. Budynki z tego okresu stanowią największą część zabudowy obszaru rewitalizacji – 38%. Główne obszary, w których powstawały wówczas budynki zlokalizowane są przy ul. Ossowskiego, wschodnim fragmencie ul. Kościuszki, ul. Limanowskiego, ul. Mireckiego, częściowo przy ul. Okrzei. W tym przedziale czasowym powstały także liczne domy jednorodzinne zlokalizowane między innymi przy ul.

¹⁸ Odsetek obiektów powstałych w latach 1915 do 1945, stanowi 7,7% w stosunku do wszystkich budynków Żyrardowa – zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów

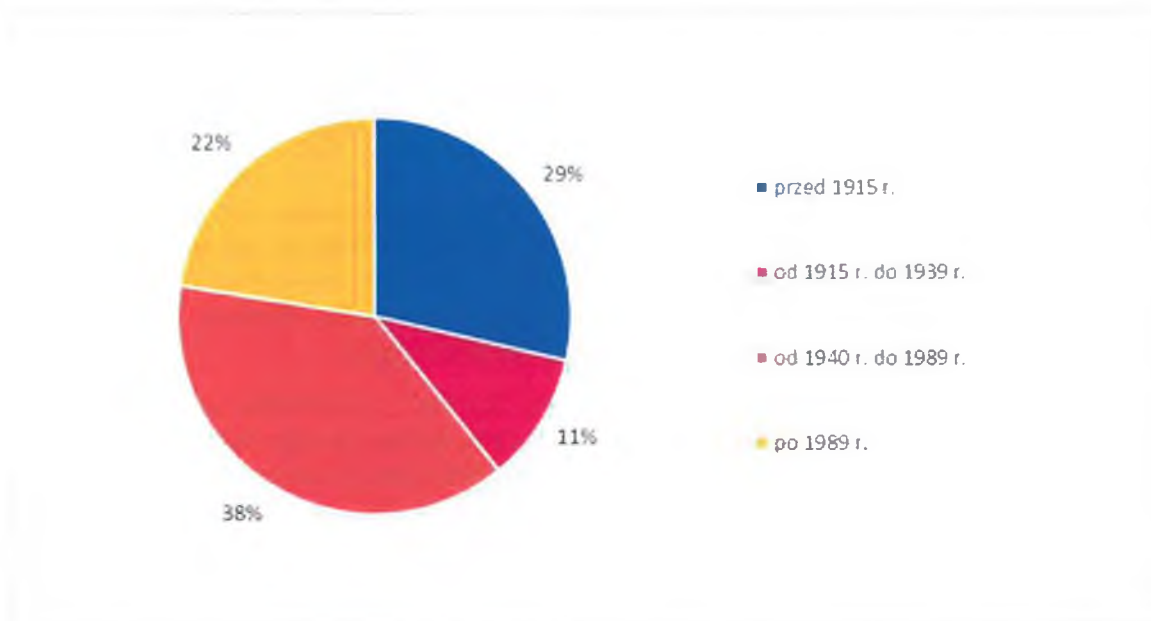
¹⁹ Grupa obiektów powstałych w latach 1946-1970 stanowi 23,2% wszystkich budynków w Żyrardowie, z czego 5,3% są budynkami drewnianymi o funkcji gospodarczej. Grupa obiektów powstałych w latach 1971-1989 stanowi 33,2% wszystkich zabudowań. 42% z nich posiada funkcję mieszkalną – zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów.

Wspólnej, ul. Rodzinnej i ul. Wiejskiej. Zauważalne są także obiekty z tego okresu w dawnej części przemysłowej obszaru.

d) po 1989²⁰

Najnowsze zabudowania uzupełniające wcześniejszą tkankę miejską stanowią 22% wszystkich budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji. Są to w dużej mierze budynki wielorodzinne wybudowane poza obszarem Osady Fabrycznej – w tym okresie uzupełniono zabudowę m.in. przy ul. Okrzei, ul. Waryńskiego, ul. Ossowskiego (Zdjęcie 32). Po 1989 r. powstają również osiedla domów jednorodzinnych na obrzeżach obszaru (ul. Piękna, ul. Miodowa). W tej części obszaru rewitalizacji powstają cały czas nowe budynki mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Na mapie zaznaczone zostały również budynki, które istnieją na mapie, ale nie ma ich w rzeczywistości bądź których dat powstania nie udało się ustalić ze względu na brak danych w Ewidencji Gruntów i Budynków²¹ bądź innych źródłach. Brak tych informacji może wynikać m.in. z samowoli budowlanej.



Wykres 5. Udział budynków, w poszczególnych kategoriach wiekowych

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

²⁰ Odsetek obiektów powstałych po roku 1989, stanowi 29,4% w stosunku do wszystkich budynków Żyrardowa – zgodnie z załącznikiem nr 3 do Uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów.

²¹ Materiał wyjściowy otrzymany od Starostwa Powiatowego w Żyrardowie.



Zdjęcie 29. Budynek powstały w okresie 1861-1914 r. jedna z willi dyrektorskich przy ul. Armii Krajowej 8.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 30. Budynek powstały w okresie 1915-1939 r. przy ul. Żakardowej 2.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 31. Budynek powstały w okresie 1940-1989 r. przy ul. 1 Maja 63a.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 32. Budynek powstały po 1989 r. przy ul. Pięknej 27.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Mapa 8. Data powstania budynku w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji
Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy zasadniczej na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych

4.4. Parametry cieplne budynków

Podczas inwentaryzacji zebrane zostały informacje określające stan budynku pod względem ocieplenia ścian zewnętrznych. Analiza przeprowadzona została na podstawie zewnętrznego wyglądu budynku.

Jako budynek **ocieplony** oznaczono te obiekty, które posiadają zewnętrzną warstwę izolacji termicznej.

Budynki, w których nie stwierdzono zewnętrznej warstwy izolacji termicznej oznaczono jako **nieocieplone**. Do tej kategorii zaliczone zostały również budynki, w których mogła występować warstwa izolacji wewnątrz ściany (ściany trójwarstwowe), lub docieplenie wykonane było od środka.

Analizując materiały zebrane w trakcie inwentaryzacji jednoznacznie można stwierdzić, że parametry cieplne powiązane są ściśle z wiekiem obiektu oraz obowiązującą ochroną konserwatorską. Budynki nie podlegające opiece konserwatora mają w większości wykonaną termomodernizację lub izolacja termiczna stanowi jedną z warstw przegród zewnętrznych. Większość obiektów ocieplonych stanowią bloki wielorodzinne zlokalizowane między innymi przy ul. Mielczarskiego, ul. Dekerta, ul. Mireckiego, ul. Ossowskiego i ul. Okrzei (Zdjęcie 33). W większości termomodernizacji poddane zostały budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane w północnej i północno-wschodniej części obszaru (Mapa 9). Budynki ocieplone stanowią 19% wszystkich obiektów znajdujących się na obszarze rewitalizacji (Wykres 6).



Zdjęcie 33. Budynki ocieplone przy ul. Ossowskiego i ul. Okrzei

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018

Ponad 80% obiektów zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji, zgodnie z przyjętą metodologią, została oznaczona jako nieocieplona zewnętrznie. Większość mieszkalnych budynków historycznych, objęta ochroną konserwatorską z ceglana elewacją nie posiada żadnej dodatkowej warstwy izolacyjnej (Zdjęcie 34). Brak odpowiedniej izolacji termicznej wpływa negatywnie na komfort użytkowania obiektów przez mieszkańców, jak również pogarsza ich stan techniczny (przemarzanie ścian przyspiesza erozję cegieł).

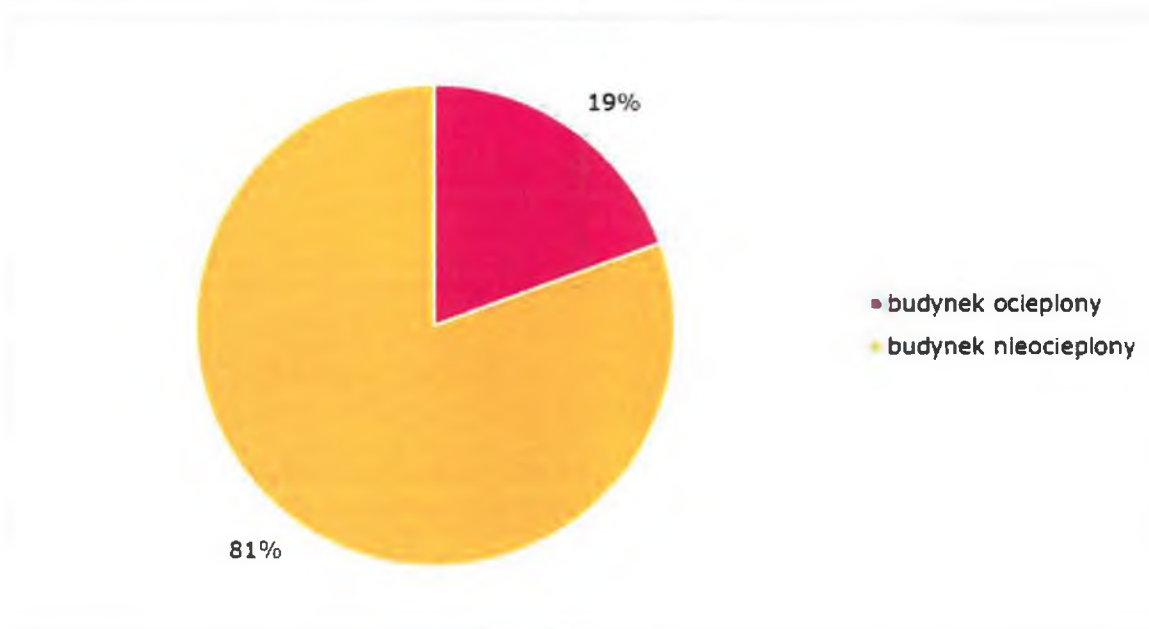
Aby nie zasłonić oryginalnych detali ceglanych, w celu polepszenia komfortu cieplnego i parametrów cieplnych zaleca się wykonanie termomodernizacji od wewnątrz. Pierwszym krokiem w kierunku poprawy parametrów cieplnych jest wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, połączona z wprowadzeniem bardziej efektywnych i energooszczędnych technologii ogrzewania w budynkach.



Zdjęcie 34. Obiekty historyczne nieocieplone z zewnątrz

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018

Prawie wszystkie budynki gospodarcze oraz garaże nie są ocieplone. Podobnie jest z budynkami przemysłowo-produkcyjnymi i poprzemysłowymi, które również nie posiadają izolacji termicznej. Ze względu na swój oryginalny charakter (budynki ceglane) nie powinny być poddawane typowej zewnętrznej termomodernizacji.



Wykres 6. Parametr cieplny budynku CIEPLNY BUDYNKU (zewnętrzne) w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
- granica obszaru rewitalizacji
- brak danych/ brak budynku

Parametr cieplny budynku (zewnątrzny)

- ocieplony
- nieocieplony



4.5. Zewnętrzny stan techniczny elewacji, dachu (pokrycia), stolarki

Zewnętrzny stan techniczny poszczególnych elementów w budynkach został określony na podstawie przeprowadzonej wizji lokalnej. Każda z analizowanych części obiektu została scharakteryzowana za pomocą pięciostopniowej skali ocen, zgodnie z wytycznymi przedstawionymi w poszczególnych podrozdziałach.

4.5.1. Elewacja

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Elewacja pozbawiona warstwy tynku (jeśli budynek pierwotnie był otynkowany). Silne porażenie biologiczne partii cokołowej powodujące prawie całkowitą destrukcję materiału wykończeniowego zwłaszcza w miejscach, gdzie nie występuje obróbka blacharska, w tym również orynnowanie. Głębokie spękania materiału konstrukcyjnego ściany (zły stan techniczny konstrukcyjny). Widoczne tymczasowe wzmocnienia elewacji. Całkowite braki w orynnowaniu i obróbkach blacharskich. Braki części elewacji w wyniku działań czynników zewnętrznych (pożar, kradzież, częściowa rozbiórka). Brak stolarki okiennej i drzwiowej. Zaawansowane i postępujące zacieki wzdłuż linii okapu. Odpadające fragmenty elewacji, stanowiące zagrożenie życia dla przechodniów. Elewacja wymaga odtworzenia, wzmocnienia, napraw elementów konstrukcyjnych, osuszania. Konieczne prace remontowe oraz konserwacyjne w bardzo szerokim i zaawansowanym zakresie.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Elewacja pozbawiona oryginalnych detali architektonicznych. Znaczne ubytki w warstwie tynku odsłaniające strukturę muru. Całkowite braki w orynnowaniu i obróbkach blacharskich. Porażenie mikrobiologiczne w dużym zakresie. Liczne spękania i odspojenia sięgające 80% całej powierzchni elewacji. Zły stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej. Elewacja wymaga remontu o dużym zakresie działania.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Widoczne pęknięcia na detalach architektonicznych. Niewielkie braki wystroju architektonicznego. Wtórne zamurowania otworów okiennych lub drzwiowych. Niewielkie porażenie biologiczne elementów drewnianych lub strefy cokołowej. Drobne ubytki w strukturze ceglanej w tym w parapetach zewnętrznych, spękania tynków. Niewielkie odłupanie tynku odsłaniające warstwę termoizolacji bądź pierwotną strukturę muru. Lokalne, drobne przebarwienia wyprawy malarskiej. Braki w spoinach w ścianie murowanej, zabrudzenia. Duża ilość nielegalnych malunków typu graffiti. Widoczne okablowanie. Elewacja wymaga konserwacji lub lokalnych napraw, wzmocnień lub uzupełnień. Remont o niedużym zakresie działania.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów, widoczne niewielkie zabrudzenia. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

e) BARDZO DOBRY (ocena 5)

Elewacja po gruntownym remoncie lub po termomodernizacji, a także elewacje nowo powstałych obiektów budowlanych.

Estetyka zewnętrzna budynków występujących na obszarze rewitalizacji jest w stanie dobrym (30% wszystkich obiektów objętych analizą) i bardzo dobrym (24% wszystkich obiektów objętych analizą). Wynika to przede wszystkim z dobrze zachowanych ceglanych elewacji budynku, które nie uległy znaczącym zniszczeniom podczas działań wojennych oraz w trakcie obecnej eksploatacji (Wykres 7.)

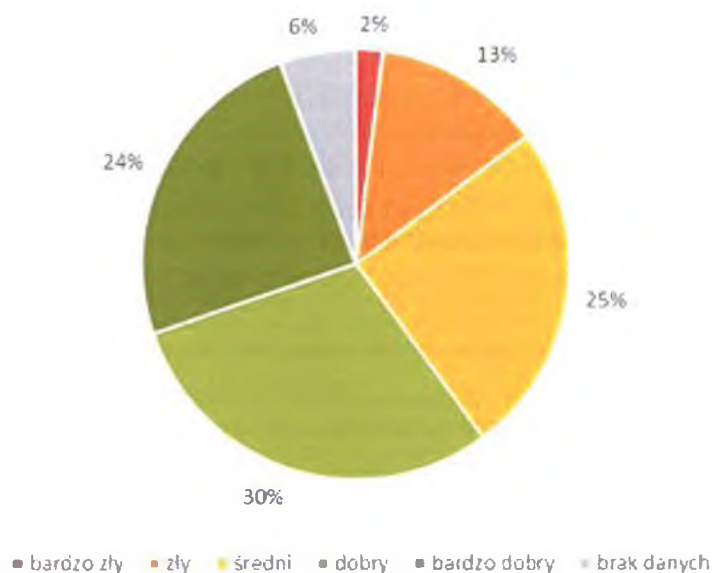
Obiekty cechujące się bardzo dobrym stanem technicznym elewacji to najczęściej budynki zaadaptowane do nowych funkcji, po przeprowadzonej termomodernizacji lub powstałe współcześnie (znajdujące się w kategorii po 1989 r.). Przykładem budynków zaadaptowanych do nowych funkcji jest Pasaż Stara Przędzalnia oraz lofty de Girarda w budynku Nowej Przędzalni. Nowopowstałe obiekty to m.in. Galeria Dekada czy bloki wielorodzinne przy ul. Okrzei. Budynki o bardzo dobrym stanie elewacji to także domy jednorodzinne zlokalizowane w północnej części obszaru przy ul. Pięknej i budynki wielorodzinne podane termomodernizacji np. przy południowym fragmencie ul. Kościuszki (Mapa 10).

Stan dobry elewacji odnosi się do części obiektów mieszkalnych zlokalizowanych na terenie dawnej Osady Fabrycznej, a także budynków użyteczności publicznej powstałych przed II wojną światową (Zdjęcie 38). Dobrym stanem zachowania elewacji charakteryzują się również ceglane budynki zlokalizowane na terenie Bielnika przy ul. Żakardowej oraz budynki mieszkalne przy ul. Sławińskiego, a także w większości dawnych willi dyrektorskich przy ul. Armii Krajowej.

Budynki, których stan elewacji został określony jako średni, stanowią ¼ całej zabudowy na obszarze rewitalizacji. Są to zarówno historyczne budynki przemysłowe i poprzemysłowe zlokalizowane na terenie dawnej Centrali (m.in. budynek dawnej Pończoszarni, budynki przemysłowe/handlowe przy ul. Nowy Świat i Lniarskiej (Zdjęcie 37.) oraz na terenie Bielnika (budynki przy ul. Bielnikowej). Jako średni został określony również stan elewacji budynku ZUS przy ul. Bankowej, a także garaży m.in. zlokalizowanych przy ul. Spokojnej. Tak samo oceniono również ten element w przypadku budynków zlokalizowanych m.in. przy ul. Limanowskiego i ul. Kościuszki na odcinku od ul. Kościelnej do ul. Ossowskiego, a także obiektów w obrębie ulic Wyspiańskiego, ul. Chopina, ul. Żabiej oraz częściowo również przy ul. Leszno i ul. Sienkiewicza.

Na obszarze rewitalizacji budynki w złym lub bardzo złym stanie technicznym występują pojedynczo i rozmieszczone są nieregularnie. Stanowią one odpowiednio 13% i 2% wszystkich obiektów zlokalizowanych na opracowywanym terenie. W dużej mierze do tej grupy zaliczone zostały obiekty garażowe, a także komórki gospodarcze przy historycznych obiektach mieszkalnych (Zdjęcie 40). Jednocześnie należy podkreślić, że obiekty historyczne często zabytkowe także znajdują się w tej grupie np. budynki zlokalizowane wzdłuż ul. 1 Maja na wysokości ul. Sławińskiego (Zdjęcie 36), budynki przy ul. Kamiennej, ul. Limanowskiego przy skrzyżowaniu z Kościelną, przy ul. Kilińskiego na skrzyżowaniu z Jasną, przy ul. Kościuszki na skrzyżowaniu z ul. Ossowskiego i ul. Chopina (Zdjęcie 35).

Szczegółowe rozmieszczenie budynków z określeniem stanu technicznego elewacji pokazuje załączona poniżej mapa (Mapa 6).



Wykres 7. Ocena stanu technicznego elewacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

Elewacja jest w najlepszym stanie w budynkach o funkcji usługowej (stan 76% obiektów tego typu zostało ocenionych jako dobry lub bardzo dobry) i budynkach użyteczności publicznej (stan 75% budynków w tej kategorii został oceniony jako dobry lub bardzo dobry). Najwięcej budynków, których stan elewacji został oceniony jako zły lub bardzo zły pełni funkcję gospodarczą (21%) lub inną (15%). Stan elewacji 32% budynków o funkcji gospodarczej został określony jako średni.

Tabela 2. Stan elewacji w zależności od funkcji budynku

Funkcja budynku	bardzo zły	zły	średni	dobry	bardzo dobry
mieszkalna (w tym mieszkalno-usługowa)	1%	11%	21%	35%	32%
usługowa	0%	7%	17%	37%	39%
użyteczności publicznej	0%	4%	20%	47%	28%
gospodarcza	3%	18%	32%	27%	19%
inna ²²	4%	11%	27%	31%	27%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

²² Do kategorii tej zaliczono m.in. wiaty śmietnikowe, stacje transformatorowe, obiekty sportowo-rekreacyjne, obiekty pełniące funkcje przemysłowe.



Zdjęcie 35. Bardzo zły stan elewacji – budynek przy ul. Chopina 7.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 36. Zły stan elewacji – budynek przy ul. 1 Maja 70.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 37. Średni stan elewacji – budynek przy ul. Lniarskiej 4.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 38. Dobry stan elewacji – budynek przy pl. Jana Pawła II 1.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 39. Bardzo dobry stan elewacji – budynek przy al. Partyzantów 15



Zdjęcie 40. Komórka gospodarcza wewnątrz kwartału zabudowy przy ul. Kościuszki 37 – zły stan techniczny

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



OCENA STANU TECHNICZNEGO ELEWACJI

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
 - granica obszaru rewitalizacji
 - brak budynku/ brak danych
- Ocena stanu technicznego elewacji**
- bardzo zły
 - zły
 - średni
 - dobry
 - bardzo dobry



Mapa 10. Stan techniczny elewacji w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

4.5.2. Dach

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Brak pokrycia dachowego. Dewastacja pokrycia dachowego powodujące niszczenie więźby dachowej i stropu poddasza. Korozja biologiczna deskowania. Brak części dachu w wyniku działań czynników zewnętrznych (pożar, kradzież, częściowa rozbiórka).

Pokrycie wymaga natychmiastowych działań zabezpieczających więźbę dachową przed czynnikami atmosferycznymi. Wymagany jest remont i naprawy o dużym zakresie działania.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Brak ciągłości pokrycia narażające na zalewanie poddasza i więźby dachowej bądź izolacji termicznej. Brak wywinięcia papy na komin lub brak obróbek blacharskich. Źle wykonane spadki (gromadzenie się wody na powierzchni dachu). Nieszczelne łączenia. Montaż instalacji odgromowej wykonany na trzpieniach przebijających powierzchnie papy. Znaczące uszkodzenie obróbek blacharskich bądź ich brak, purchle pokrycia z papy. Duże porażenie biologiczne: pokrycie porośnięte mchem i porostami. Pokrycie dachowe wymaga natychmiastowych prac konserwatorskich i remontowych o dużym zakresie.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Pokrycie dachowe posiada drobne uszkodzenia. Miejscowe braki pokrycia. Źle wykonany montaż orynnowania powodujący zalewanie elewacji. Pokrycie wymaga drobnych napraw.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów pokrycia dachowego. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Nowe pokrycie dachowe z pełnym orynnowaniem i obróbką blacharską. Brak konieczności ingerencji, jedynie bieżące przeglądy. Brak uwag.

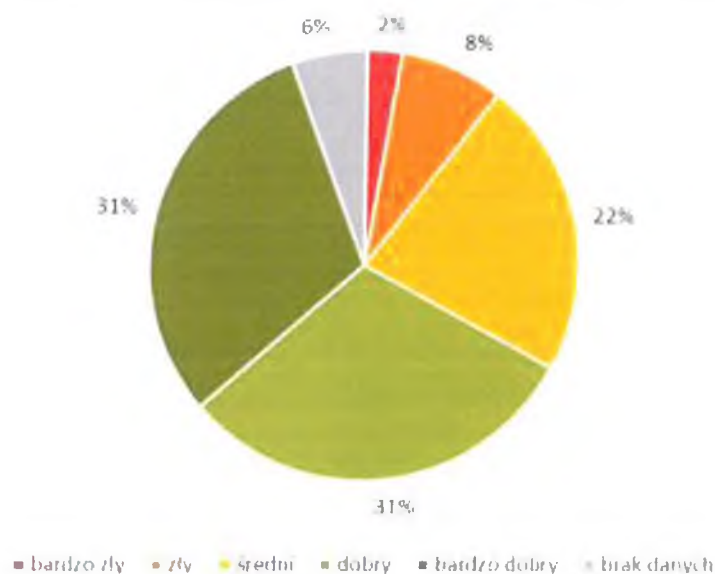
Na obszarze rewitalizacji większość budynków posiada dachy dwuspadowe. Większość obiektów ma wymienione pokrycie dachowe. Przeważającym materiałem wykończeniowym pokrycia dachowego jest płaska blacha łączona na rąbek oraz blachodachówka.

Stan pokrycia dachowego większość budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji można określić jako dobry (31%) lub bardzo dobry (31%) (Wykres 8). Ponad 90% budynków jest użytkowana, dlatego też widoczne są bieżące, co najmniej doraźne prace konserwacyjne (Zdjęcie 44, Zdjęcie 45). Dobry i bardzo dobry stan pokrycia dachowego dotyczy prawie wszystkich domów jednorodzinnych zlokalizowanych w północnej i północno-wschodniej części obszaru rewitalizacji (Mapa 11). Większość zabudowy wielorodzinnej na obszarze rewitalizacji posiada dachy w dobrym stanie. W przypadku zabudowy przemysłowej i poprzemysłowej, nieliczne obiekty posiadają dachy w dobrym

stanie zachowania, bardzo dobry stan został wskazany w przypadku budynków zaadaptowanych do nowych funkcji.

Średni stan techniczny pokrycia dachowego dotyczy 22% obiektów znajdujących się na obszarze rewitalizacji. Należy zaznaczyć, że część z nich to obiekty historyczne powstałe przed II wojną światową np. budynki wielorodzinne przy ul. Narutowicza (Zdjęcie 43), ul. Kościelnej, ul. Kościuszki, ul. Mireckiego (przy ul. 1 Maja) i ul. Chopina. Jako średni został również określony stan dachu kościoła pw. Matki Bożej Pocieszenia, a także budynków przemysłowych i poprzemysłowych zlokalizowanych na Bielniku w obrębie ul. Bielnikowej i ul. Drukarskiej, na terenie Centrali przy ul. Lniarskiej oraz przy ul. Bankowej i ul. Radziwiłłowskiej.

Poszczególne, rozproszone na całym terenie obiekty ze złym (8%) i bardzo złym (2%) stanem technicznym dachu, kwalifikują się do całkowitej wymiany lub odtworzenia konstrukcji i pokrycia dachowego. Pojedyncze budynki tego typu zlokalizowane są na terenie Bielnika oraz Centrali, między innymi budynki położone przy ul. Nowy Świat. Zły i bardzo zły stan pokrycia dachowego zauważalny jest także w przypadku wielu komórek gospodarczych zlokalizowanych na terenie dawnej Osady Fabrycznej. Konieczność wymiany bądź odtworzenia dachu dotyczy również części historycznych budynków mieszkalnych przy ul. Chopina, ul. Wierzbowej, ul. 1 Maja przy skrzyżowaniu z Waryńskiego (Zdjęcie 41), oraz przy ul. Kościuszki na wysokości ul. Ossowskiego (Zdjęcie 42).



Wykres 8. Ocena stanu technicznego pokrycia dachowego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

Pokrycie dachowe jest w najlepszym stanie w budynkach o funkcji usługowej (stan 86% budynków w tej kategorii został oceniony jako dobry lub bardzo dobry), budynkach użyteczności publicznej (stan 80% budynków został oceniony jako dobry lub bardzo dobry) i mieszkalnej (stan 80% budynków został oceniony jako dobry lub bardzo dobry). Najwięcej budynków, których stan techniczny pokrycia dachowego został oceniony jako zły lub bardzo zły pełni funkcję gospodarczą (18%) lub inną (15%). Stan pokrycia dachowego 33% budynków o funkcji gospodarczej został określony jako średni (Tabela 3).

Tabela 3. Ocena stanu technicznego pokrycia dachowego w odniesieniu do funkcji pełnionej przez budynek

	bardzo zły	zły	średni	dobry	bardzo dobry
mieszkalna (w tym mieszkalno - usługowa)	1%	3%	16%	38%	42%
usługowa	0%	3%	11%	42%	44%
użyteczności publicznej	0%	1%	19%	43%	37%
gospodarcza	4%	14%	33%	27%	22%
inna	6%	9%	23%	28%	34%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 41. Budynek o bardzo złym stanie technicznym dachu przy ul. 1 Maja 68.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 42. Budynek o złym stanie technicznym dachu przy ul. Kościuszki 32.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 43. Budynek o średnim stanie technicznym dachu przy ul. Narutowicza 30.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 44. Budynek o dobrym stanie technicznym dachu przy ul. 1 Maja 48.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 45. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym dachu przy ul. Limanowskiego 41.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



OCENA STANU TECHNICZNEGO DACHU

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
 - granice obszaru rewitalizacji
 - brak budynku/ brak danych
- Ocena stanu technicznego dachu**
- bardzo zła
 - zła
 - średnia
 - dobra
 - bardzo dobra



Mapa 11. Stan techniczny pokrycia dachowego w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec + wrzesień 2018 r.

4.5.3. Stolarka okienna i drzwiowa

Przy ocenie nie uwzględnia się walorów historycznych i estetycznych elewacji w obiektach zabytkowych.

a) BARDZO ZŁY (ocena 1)

Brak stolarki okiennej lub drzwiowej. Głębokie porażenie biologicznie elementów. Fragmentaryczne pozostałości stolarki drewnianej. Zamurowane otwory okienne. Stolarka nie nadaje się do remontu, a jedynie do całkowitej wymiany.

b) ZŁY (ocena 2)

Stopień zniszczenia stolarki wysoce zaawansowany. Brak szkła w kwaterach lub otworach okiennych. Zdeformowane naświetla. Zabite skrzydła, bez możliwości utworzenia elementu. Zdemontowane skrzydło wewnętrzne lub zewnętrzne w konstrukcji skrzynkowej. Głębokie pęknięcia ramy. Zamurowania w ościeżach. Zaawansowane ubytki farby w stopniu odsłaniającym surową strukturę drewna (drewno narażone na działania czynników atmosferycznych). Zdeformowanie elementów stalowych. Brak lub deformacja zawiasów i okuć (Zdjęcie 47). Stolarka wymaga wymiany lub remontu o dużym zakresie działania.

c) ŚREDNI (ocena 3)

Ocena dotyczy głównie stolarki drewnianej bądź ślusarki. Stolarka posiada odspojenia wyprawy malarskiej, miejscami wykruszone i odspojone kity szklarskie, widoczne wtórne łączenia mechaniczne, drobne ubytki w strukturze drewna, zniekształcenia części zawiasów i okuć, pęknięcie szklenia, niedomykanie się skrzydeł. Osadzenie innego skrzydła po demontażu skrzydła wewnętrznego lub zewnętrznego w konstrukcji skrzynkowej. Stolarka nie zapewnia właściwych warunków termicznych i akustycznych. Stolarka wymaga naprawy.

d) DOBRY (ocena 4)

Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja. Ocena może również dotyczyć uśrednionej wartości, w przypadku, gdy w budynku występuje stolarka drewniana i projektowana.

e) BARDZO DOBRY (ocena 5)

Nowo wymieniona stolarka drewniana (okienna i drzwiowa). Stolarka drewniana wymieniona na nową drewnianą lub z PCV. Nowa ślusarka.

Większość stolarki okiennej na obszarze rewitalizacji jest wykonana z profili plastikowych, które wypierają pierwotne drewniane okna. Na terenie Osady Fabrycznej utrzymana jest drewniana stolarka drzwiowa, najczęściej jako ona nowa, wymieniona.

Większość budynków zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji posiada dobry (30%) i bardzo dobry (31%) stan stolarki okiennej i drzwiowej (Wykres 9.).

Prawie wszystkie budynki są użytkowane (ponad 90%), dlatego też zauważyć można wykonane bieżące lub co najmniej doraźne prace konserwacyjne. Dobrym i bardzo dobrym stanem technicznym stolarki oznaczono budynki, w których okna i drzwi zostały wymienione współcześnie na stolarkę PCV lub ślusarkę. Stolarka drewniana stanowi

niewielki odsetek tej grupy i osadzona jest w budynkach historycznych. W wielu budynkach, mimo dobrego lub bardzo dobrego stanu technicznego elementów, stolarka cechuje się brakiem nawiązania do pierwotnych podziałów i wymiarów. Obiekty, w których stan stolarki okiennej i drzwiowej został określony jako dobry są równomiernie rozmieszczone na terenie całego obszaru rewitalizacji (Mapa 12). Są to zarówno budynki mieszkalne jak i obiekty użyteczności publicznej (Zdjęcie 49), a także budynki przemysłowe i poprzemysłowe zaadaptowane do nowych funkcji (Zdjęcie 50).

W obiektach z oznaczonym średnim stanem technicznym stolarki (19% wszystkich obiektów na obszarze rewitalizacji), zaleca się przeprowadzenie prac naprawczych. Ocena taka była również przyjmowana w obiektach zabytkowych, w których występuje zarówno nowa jak i stara stolarka klasyfikująca się do pilnej wymiany. Średni stan stolarki okiennej i drzwiowej został wskazany w przypadku zabudowy wielorodzinnej m.in. przy ul. Waryńskiego (Zdjęcie 48), przy ul. Kościuszki, ul. Limanowskiego na odcinku od Kościelnej do Ossowskiego. W dużej mierze dotyczy to również zabytkowych komórek gospodarczych i obiektów garażowych, a także części obiektów przemysłowych i poprzemysłowych.

Poszczególne budynki rozproszone na całym terenie objętym analizą, posiadają stolarkę w złym (10%) i w bardzo złym (3%) stanie, kwalifikującą się do całkowitej wymiany. Dotyczy to obiektów zlokalizowanych na terenie dawnej Centrali m.in. budynek Pończoszarni, obiekty przy ul. Lniarskiej i ul. Nowy Świat, a także budynki znajdujące się na Bielniku w obszarze wyznaczonym przez ul. Bielnikową, ul. Drukarską i ul. Dittricha (Zdjęcie 46). Podobnie jak w przypadku innych ocenianych elementów, również i w tym przypadku wskazane zostały zabytkowe obiekty mieszkalne o złym i bardzo złym stanie stolarki okiennej i drzwiowej m.in. budynki wielorodzinne przy ul. Chopina, ul. 1 Maja przy skrzyżowaniu z ul. Waryńskiego, pojedyncze budynki w obrębie ul. Kościelnej i ul. Kościuszki.

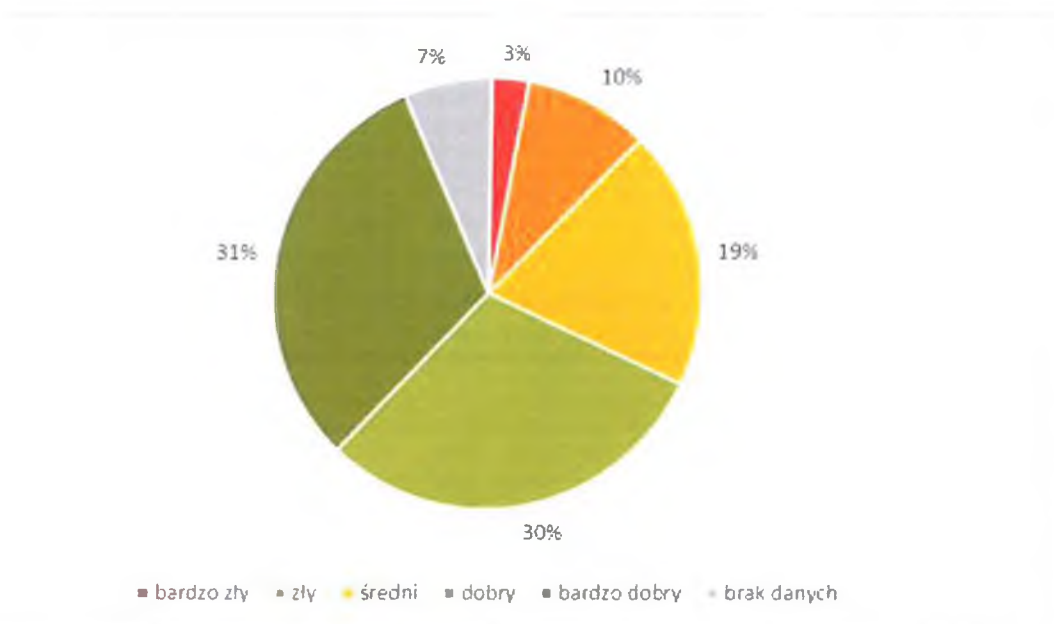
Na terenie obszaru rewitalizacji (np. przy ul 1 Maja) występują również obiekty, które posiadają zdemontowaną stolarkę i zamurowane otwory okienne oraz drzwiowe. Są to głównie budynki wyłączone z użytkowania ze względu na ogólnie zły stan techniczny.

W historycznych „domach robotniczych” najczęściej wymieniona została stolarka okienna i drzwiowa przede wszystkim w części wspólnej (na klatkach schodowych). Wiele jest przypadków, w których poszczególni użytkownicy mieszkań komunalnych wymienili na własną rękę okna, ale bez uzgodnienia z miejskim konserwatorem zabytków. Niestety często nowe okna i czasem drzwi nie nawiązują do pierwotnych podziałów i gabarytów profili stolarki. Budynek przy ul. 1 Maja 59 (Zdjęcie 51.) jest przykładem obiektu, gdzie występują okna (od ul 1 Maja) wymienione zgodnie z historycznym podziałem, a od strony podwórka wiele okien i drzwi ma zaburzone pierwotne wymiary i wykonanych jest z różnych materiałów.

Występują też lokalne zmiany gabarytów otworów okiennych i drzwiowych w murze. Zaburza to uporządkowany oryginalny rytm elewacji. Przy ulicy Limanowskiego znajdują się budynki, w których zmniejszone zostały oryginalne wielkości otworów drzwiowych i wypełnione stolarką drzwiową, obcą w tego typu zabudowie. Zalecana jest w takich przypadkach jak najszybsza wymiana stolarki przy jednoczesnym przywróceniu oryginalnych wielkości otworów wejściowych i zachowaniu jednolitego charakteru nawiązującego do historycznej formy.

Nieodpowiednia wymiana stolarki drzwiowej w zakresie strefy wejścia do budynków wpłynęła negatywnie na ich historyczny wygląd. Powinno dążyć się do przywrócenia pierwotnej estetyki elewacji, na co duży wpływ ma sposób osadzenia stolarki w odpowiednim charakterze.

Wymieniając okna lub drzwi należy dostosować ich parametry do obowiązujących warunków technicznych i norm prawnych.



Wykres 9. Ocena stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

Przeanalizowany został również stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej w odniesieniu do funkcji pełnionej przez poszczególne budynki. Stolarka okienna i drzwiowa jest w najlepszym stanie technicznym w budynkach o funkcji użyteczności publicznej (stan 89% budynków w tej kategorii został oceniony jako dobry lub bardzo dobry), o funkcji usługowej (stan 87% budynków został oceniony jako dobry lub bardzo dobry) oraz mieszkalnej (stan 83% budynków został oceniony jako dobry lub bardzo dobry). Najwięcej budynków, których stan techniczny stolarki okiennej i drzwiowej został oceniony jako zły lub bardzo zły jest pełnią funkcję gospodarczą (21%) lub inną (22%) (Tabela 4).

Tabela 4. Ocena stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej w odniesieniu do funkcji budynku

	bardzo zły	zły	średni	dobry	bardzo dobry
mieszkalna (w tym mieszkalno - usługowa)	1%	4%	12%	35%	48%
usługowa	1%	3%	9%	38%	49%
użyteczności publicznej	0%	0%	11%	33%	56%
gospodarcza	4%	17%	31%	28%	21%
inna	8%	14%	21%	29%	28%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 46. Budynek o bardzo złym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Dittricha 10j.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 47. Budynek o złym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Limanowskiego 47.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 48. Budynek o średnim stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Waryńskiego 28-30.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 49. Budynek o dobrym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Dittricha 1.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 50. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Nowy Świat 8.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 51. Budynek z zaburzonymi pierwotnymi wymiarami, wykonany z różnych materiałów przy ul. 1 Maja 59

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Mapa 12. Stan techniczny stolarki w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ka



OCENA STANU TECHNICZNEGO STOLARKI OKIENNEJ I DRZWIOWEJ

Legenda

budynki zidentyfikowane w
tkance miejskiej,

- niewystępujące na
oryginalnej mapie
ewidencyjnej

— granica obszaru
rewitalizacji

□ brak budynku/ brak danych

Ocena stanu technicznego stolarki okiennej i drzwiowej

- bardzo zły
- zły
- średni
- dobry
- bardzo dobry

0 0,1 0,2 0,4 km

rt

inwentaryzacyjnych,

lipiec

+

wrzesień

2018

r.

4.6. Obiekty nieużytkowane

Ważnym elementem analizy technicznej było również uzyskanie informacji o użytkowaniu obiektów wchodzących w zakres opracowania. Utrzymanie ciągłości użytkowania obiektów wpływa korzystnie na stan techniczny budynku – przeprowadzane są bieżące remonty i drobne naprawy.

Do budynków nieużytkowanych zakwalifikowano obiekty:

- niezasiedlone (budynki w trakcie budowy),
- wysiedlone, wolne od najemców, dzierżawców, lokatorów bądź wysiedlone na czas prac remontowych
- wyłączone z użytkowania ze względu na zły stan techniczny, decyzją odpowiednich organów²³,
- rozebrane w znaczącym stopniu,
- noszące znamiona ruiny, działania pożaru.

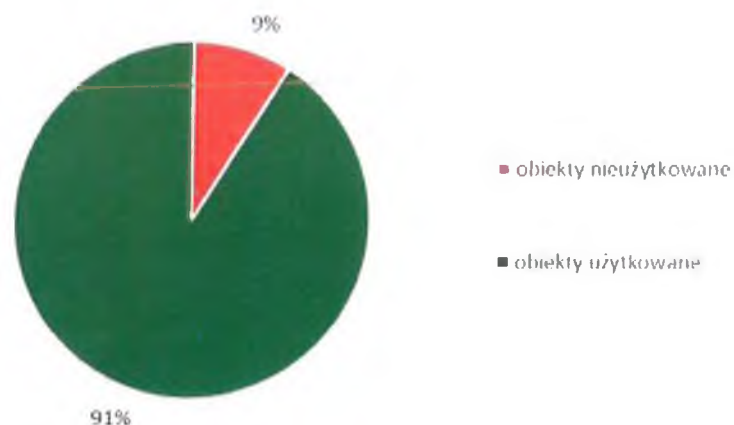
Obiekty określone jako nieużytkowane stanowią 9% wszystkich budynków na obszarze rewitalizacji (Wykres 10)²⁴. Przeważająca większość z nich to **budynki pofabryczne** – na terenie Centrali (Zdjęcie 52) oraz Bielnika (Zdjęcie 53). Po upadku zakładów Iniarskich obszar ten w coraz mniejszym stopniu pełnił przypisane mu pierwotnie funkcje przemysłowe. Obecnie tylko w części obiektów na terenie Bielnika prowadzona jest produkcja. Część wykorzystywana jest jako przestrzeń magazynowa. W przypadku obszaru Centrali niszczeją nieużytkowane budynki pełniące dawniej ważne role w kompleksie przemysłowym m.in. pończoszarnia, centralna kotłownia.

Warto podkreślić, że wszystkie obiekty w stanie zagrażającym życiu i zdrowiu, zostały zabezpieczone i uniemożliwiony jest do nich dostęp osób niepowołanych.

Przedstawione powiązanie użytkowania obiektów z ich funkcją (Tabela 5.) potwierdza, że najwięcej budynków nieużytkowanych to obiekty fabryczne / produkcyjne (obiekty, w których ostatnią pełnioną funkcją była funkcja fabryczna). Kolejne typy obiektów, które nie są użytkowane to te sklasyfikowane jako inne (26%) oraz usługowe / handlowe (15%). Wśród budynków gospodarczych / garaży, 9% stanowią obiekty wyłączone z użytkowania, a wśród mieszkalnych 6% to obiekty nieużywane. Budynki użyteczności publicznej są nieużytkowane w 4%, natomiast budynki mieszkalno-usługowe w 3% (Tabela 5).

²³ Art. 66 Prawa Budowlanego

²⁴ Należy również nadmienić, iż w część obiektów nieużytkowanych wykluczona była możliwość oceny stanu.



Wykres 10. Obiekty nieużytkowane w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018r.

Tabela 5. Użytkowanie obiektów w podziale na pełnione funkcje

funkcja obiektów	użytkowanie obiektów	
	nieużytkowany	użytkowany
mieszkalny	6%	94%
mieszkalno-usługowy	3%	97%
usługowy/handlowy	15%	85%
gospodarczy/garaże	9%	91%
fabryczny/produkcyjny	57%	43%
użyteczność publiczna	4%	96%
inne	26%	74%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 52. Nieużytkowane obiekty na dawnym terenie przemysłowym Centrali

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 53. Nieużytkowane obiekty poprzemysłowe na terenie Bielnika

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



SCHEMAT - OBIEKTY NIEUŻYTKOWANE

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej niewystępujące na oryginalnej mapie zasadniczej
- granice obszaru rewitalizacji
- obiekty nieużytkowane

Mapa 13. Obiekty nieużytkowane w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

4.7. Stan techniczny lokali mieszkalnych w opinii mieszkańców

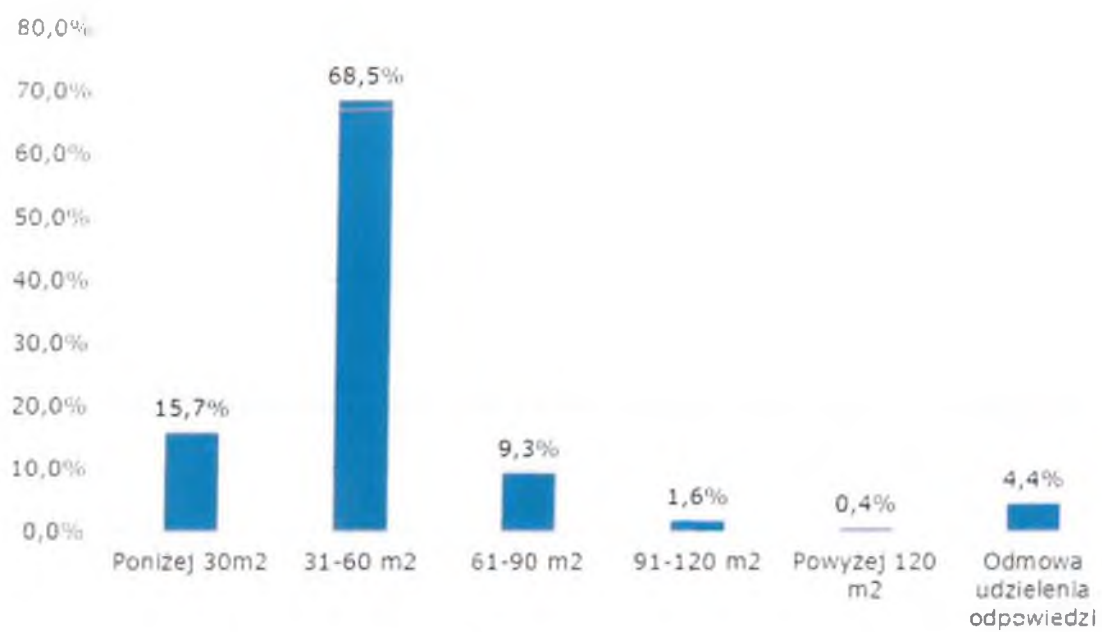
Warunki mieszkaniowe uznawane są za jedną z części składowych jakości życia. Wynika to z faktu, że mieszkanie (dom) dla większości ludzi jest najważniejszą częścią majątku gospodarstwa domowego - „jego stan i wyposażenie w dużej mierze świadczą o pozycji majątkowej, poziomie osiągniętych dochodów i stanie zamożności”²⁵. Ponadto mieszkanie/dom zaspokaja potrzeby podstawowe, bez czego niemożliwy jest pełny rozwój potrzeb wyższego rzędu²⁶.

Czynnikami wpływającymi na komfort mieszkania są między innymi: wielkość lokalu mieszkalnego (powierzchnia, liczba pokoi), wyposażenie w zestawy instalacji techniczno-sanitarnej, stan techniczny. Opinie mieszkańców na temat ich warunków mieszkaniowych zostały pozyskane w badaniu PAPI. Ankietowani w poszczególnych częściach obszaru rewitalizacji zostali zapytani o następujące kwestie: powierzchnia mieszkania, forma własności mieszkania, liczba pokoi w mieszkaniu, wyposażenie mieszkania.

Po pierwsze respondenci udzielali odpowiedzi na pytanie o powierzchnię mieszkania. Można przyjąć, że im wyższa jest powierzchnia mieszkania pozostająca do dyspozycji respondentów tym wyższa jest jakość życia. Najwięcej małych mieszkań o powierzchni poniżej 30 m² jest w części obszaru rewitalizacji obejmującego m.in. ulice Armii Krajowej, Sławińskiego, gdzie ich odsetek w ogólnej liczbie mieszkań na tym terenie sięga blisko połowy (48,7%). Z kolei najwięcej dużych mieszkań, powyżej 90 m², znajduje się w części obszaru ograniczonego ulicami Działkowa, Kamienna, Leszno, Miodowa, Piękną i Wiejską. Ich odsetek w ogólnej liczbie odpowiedzi respondentów z obszaru rewitalizacji wynosił 2% (Wykres 11). W większości przypadków są to tereny, gdzie zlokalizowane są domki jednorodzinne. Należy przy tym wspomnieć, że przywołane wcześniej wielkości są skrajne, wśród ogólnej populacji respondentów dominują mieszkania średnie o powierzchni w przedziale 31-60 m². Posiadanie mieszkania o takim metrażu zadeklarowało 68,5% badanych (Mapa 14).

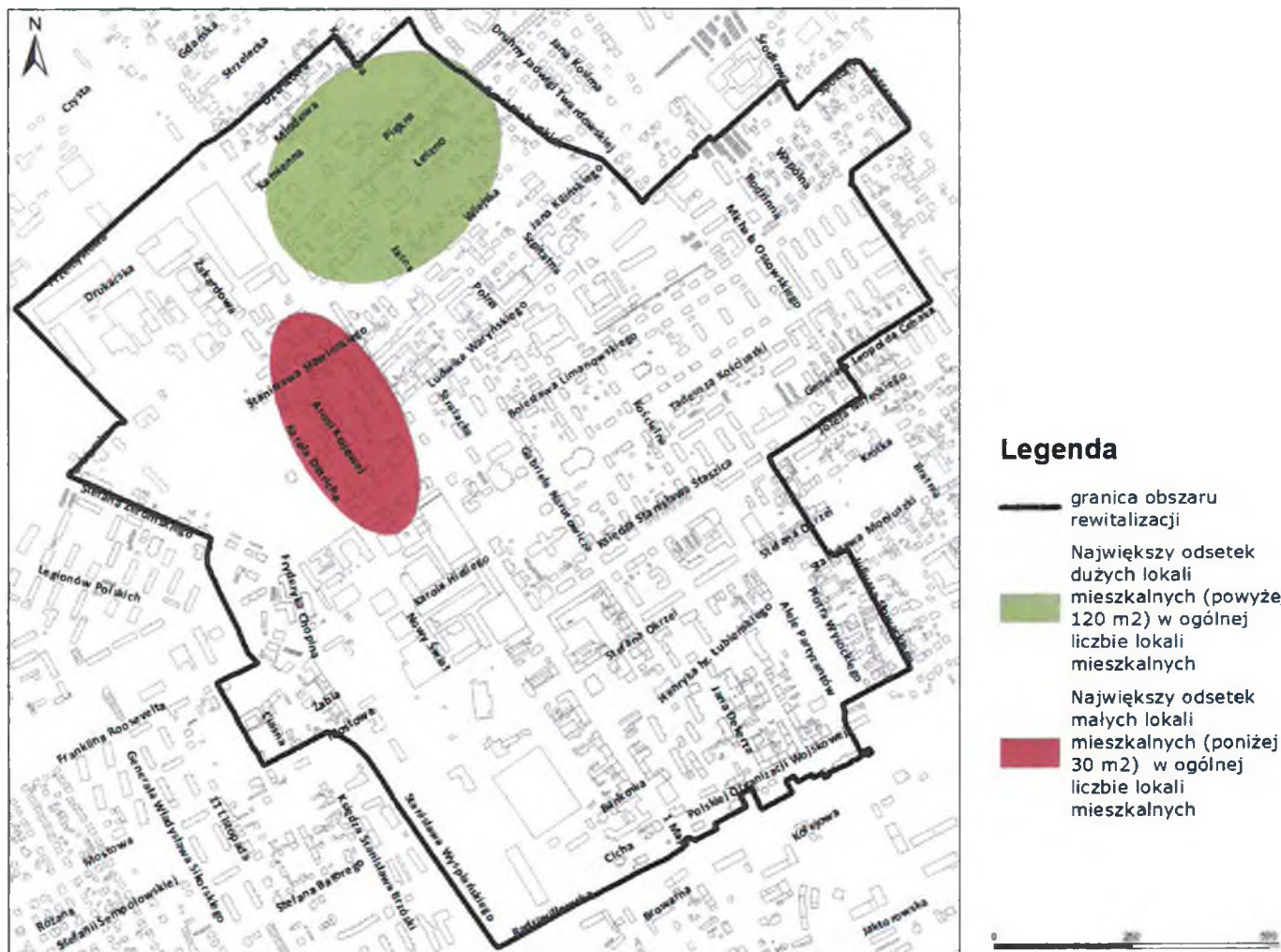
²⁵ Siedlecka A., Smarzewska A., *Warunki mieszkaniowe jako miernik obiektywnej jakości życia osób niepełnosprawnych*, SGGW, Warszawa, 2013, s. 155-156.

²⁶ Gutkowska K., Ozimek I., Laskowski W., *Uwarunkowania konsumpcji polskich gospodarstw domowych*, SGGW, Warszawa, 2001, s. 83.



Wykres 11. Odsetek respondentów deklarujących powierzchnię zamieszkiwanego lokalu

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018



Mapa 14. Powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego według respondentów w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

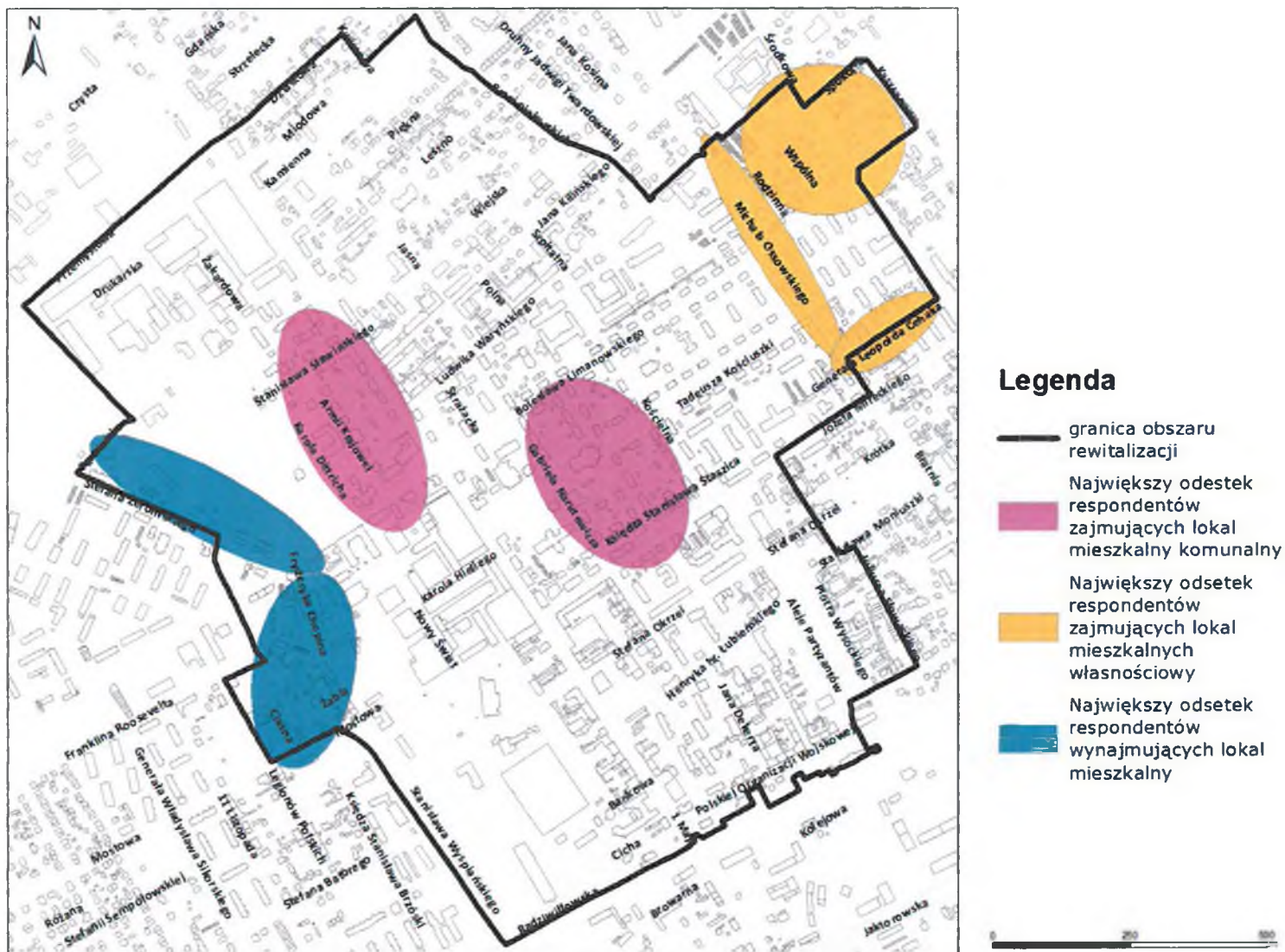
Respondentów pytano również o formę własności mieszkania. Z przeprowadzonych badań wynika, że najczęściej badani zajmowali mieszkania własnościowe - 52% ankietowanych z obszaru rewitalizacji. W podziale przestrzennym najwięcej respondentów posiada mieszkanie na własność w obszarze, w którego skład wchodzi m.in. ulice Rodzinna, Szkolna i Środkowa oraz obszarze obejmującym ulice Cehaka i Ossowskiego, gdzie odpowiedzi wynosiły odpowiednio 90 i 82%. Największy udział ankietowanych, którzy zajmowali mieszkanie komunalne odnotowano w części miasta przy ulicach Narutowicza, Staszica, Ściegiennego, Wyszyńskiego (62%) i w obszarze obejmującym ul. Armii Krajowej oraz Sławińskiego (56%). Natomiast osoby, które wynajmują mieszkanie dominują na terenie zlokalizowanym przy ulicach: Chopina, Ciasnej, Farbiarskiej, Mostowej, Wierzbowej, Wyspiańskiego, Żabiej i Żeromskiego, jednak ich odsetek wynosi jedynie 21% (Mapa 15).

Powierzchnia lokalu została zestawiona z formą własności mieszkania. Prawie 70% mieszkań poniżej 30 m² stanowią mieszkania komunalne. Mieszkania duże, powyżej 90 m² to w zdecydowanej większości mieszkania własnościowe, wspomniane wcześniej – domki jednorodzinne (Tabela 6).

Tabela 6. Powierzchnia lokalu mieszkalnego w odniesieniu do formy własności mieszkania

Powierzchnia lokalu użytkowego	Własnościowe	Komunalne	Wynajęte	Inne	Odmowa udzielenia odpowiedzi
Poniżej 30 m ²	22,0%	68,5%	8,6%	0,0%	0,9%
31-60 m ²	57,6%	27,1%	13,7%	0,1%	1,6%
61-90 m ²	77,9%	9,5%	7,5%	0,0%	5,0%
91-120 m ²	82,9%	5,7%	5,7%	0,0%	5,7%
Powyżej 120 m ²	88,9%	11,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Odmowa udzielenia odpowiedzi	4,3%	3,2%	3,2%	0,0%	88,2%

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

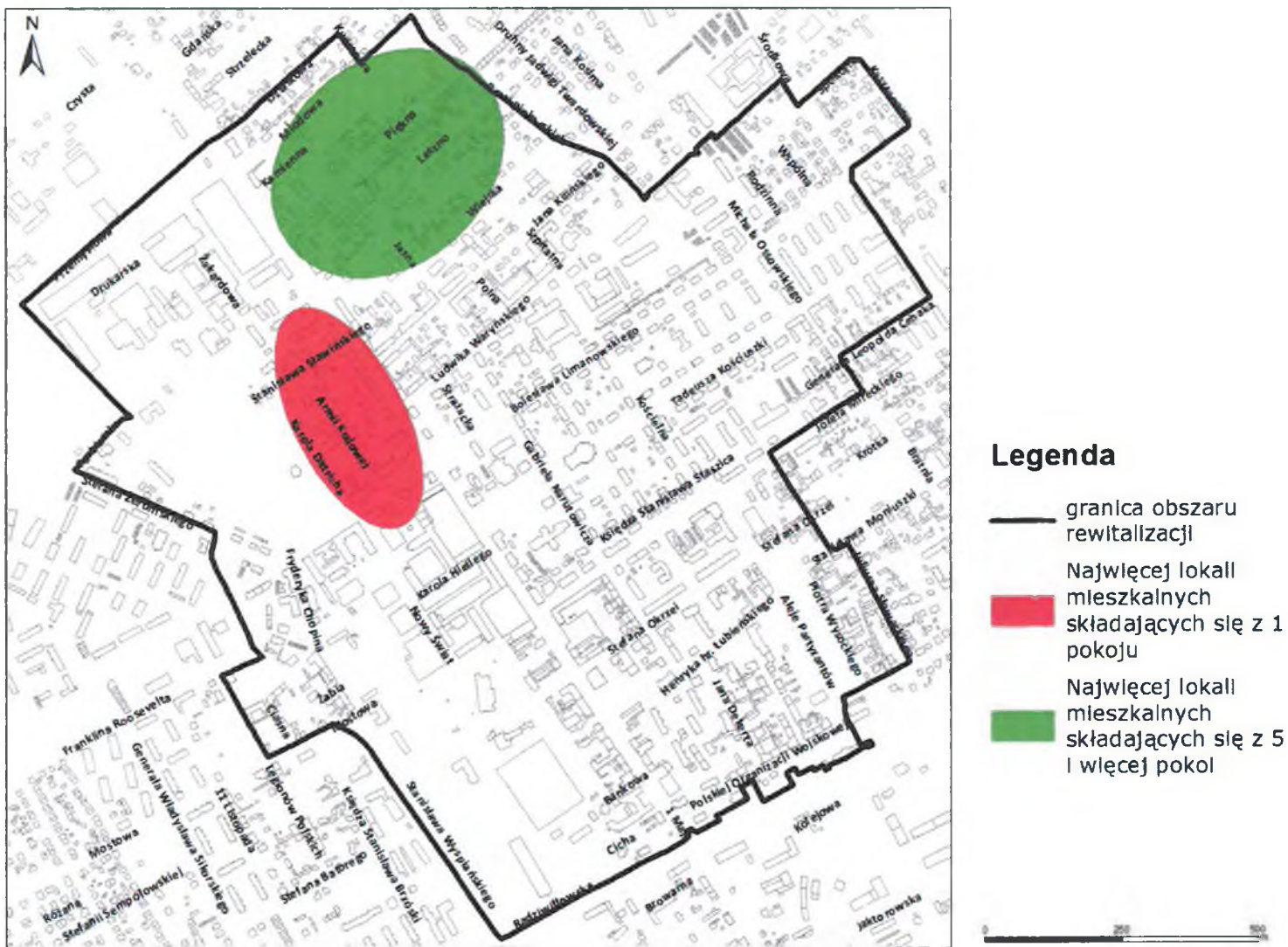


Mapa 15. Forma własności zajmowanego mieszkania w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Z wielkością mieszkania związana jest liczba pokoi. Ponad połowa wszystkich respondentów (52%) zadeklarowała posiadanie mieszkania dwupokojowego.

Najwięcej małych mieszkań o powierzchni poniżej 30 m² było przy ulicach Armii Krajowej, Sławińskiego, co oczywiste w nim też przeważają mieszkania jednopokojowe, posiadanie takiego mieszkania zadeklarowało 44% badanych. Analogicznie najwięcej mieszkań liczących 5 i więcej pokoi jest na obszarze objętym ulicami: Działkową, Kamienną, Leszno oraz ulicami: Miodową, Piękną i Wiejską (4%). Wskazany teren to obszar, na którym zlokalizowane są głównie domki jednorodzinne (Mapa 16).



Mapa 16. Liczba pokoi wg wskazań respondentów w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Deklarowaną powierzchnię mieszkania odniesiono do liczby członków gospodarstwa domowego. W grupie jednoosobowych gospodarstw domowych, 42% respondentów wskazywało na powierzchnię mieszkania poniżej 30 m². W grupie gospodarstw domowych liczących 5 i więcej osób przeważały mieszkania o powierzchni 31-60 m² (44% respondentów deklarujących 5-osobowe gospodarstwa domowe) oraz 61-90 m² (42% respondentów) (Tabela 7).

Tabela 7. Zestawienie liczby członków gospodarstwa domowego z wielkością mieszkania

Liczba członków gospodarstwa domowego	Pon. 30 m ²	31-60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	Pow. 120 m ²
1	42%	55%	2%	0%	0%
2	16%	77%	5%	1%	0%
3	6%	77%	12%	2%	1%
4	5%	71%	19%	3%	1%
5 i więcej	3%	44%	42%	5%	1%

Zródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Ponad połowa respondentów, którzy mieszkają w 2-4-osobowych gospodarstwach domowych posiada mieszkanie na własność. Także w przypadku 1-osobowych gospodarstw domowych, najwięcej respondentów deklaruje mieszkanie własnościowe. Wyjątek stanowią 5-osobowe i więcej gospodarstwa domowe, gdzie 40% respondentów wskazuje, że mieszka w lokalach komunalnych. Taki sam odsetek respondentów wskazał na mieszkanie komunalne wśród przedstawicieli 1-osobowych gospodarstw domowych (Tabela 8).

Tabela 8. Zestawienie liczby członków gospodarstwa domowego z własnością mieszkania

Liczba członków gospodarstwa domowego	Własnościowe	Komunalne	Wynajęte	Odmowa udzielenia odpowiedzi
1	46%	40%	11%	6%
2	55%	32%	11%	9%
3	58%	25%	14%	17%
4	57%	30%	11%	4%
5 i więcej	32%	40%	18%	7%

Zródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

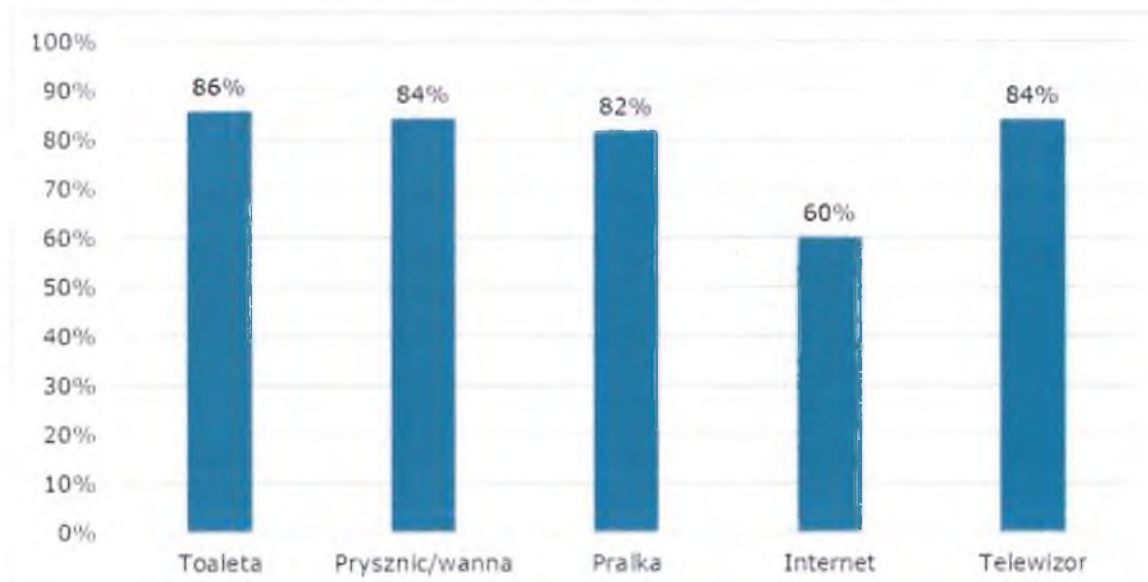
Biorąc pod uwagę strukturę wieku respondentów badania, to mieszkania własnościowe są najczęściej zamieszkiwane przez osoby w wieku powyżej 65 roku życia (24% deklarujących posiadanie mieszkania na własność), mieszkania komunalne natomiast przez osoby w wieku 55-64 lata (1/4 respondentów wskazujących na zajmowanie lokali komunalnych). Wśród wynajmujących mieszkania największy odsetek stanowią osoby w wieku 35-44 lat (32% wszystkich wynajmujących mieszkania) (Tabela 9).

Tabela 9. Zestawienie wieku respondentów do własności zajmowanego przez nich mieszkania

Liczba członków gospodarstwa domowego	Własnościowe	Komunalne	Wynajęte	Odmowa udzielenia odpowiedzi
18-24 lata	4%	6%	10%	16%
25-34	10%	13%	20%	16%
35-44	23%	17%	32%	18%
45-54	21%	17%	22%	23%
55-64	18%	25%	10%	13%
powyżej 65 lat	24%	22%	7%	13%

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Badanym elementem warunków życia było także wyposażenie mieszkań: w toaletę, prysznic lub wannę, pralkę, Internet, telewizor. Wyposażenie mieszkań we wspomniane udogodnienia określa pewien standard mieszkania/domu²⁷. Z uzyskanych informacji wynika, że 86% ankietowanych zamieszkiwało lokale wyposażone w toaletę, 84% posiadało prysznic lub wannę, 82% pralkę, 84% telewizor, a 60% posiada dostęp do Internetu (Wykres 12).



Wykres 12. Wyposażenie mieszkań na obszarze rewitalizacji

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Biorąc pod uwagę własność mieszkania, to najgorzej wyposażone są mieszkania komunalne. Mniej niż 80% respondentów posiada w mieszkaniu toaletę, prysznic lub wannę oraz pralkę. Tylko 43% respondentów z mieszkań komunalnych ma dostęp

²⁷ Zalega T., Mieszkanie i warunki lokalowe miejskich gospodarstw domowych w Polsce, Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 2013, s. 157-160.

do Internetu, co może przyczyniać się do problemu, jakim jest wykluczenie cyfrowe. Najlepiej wyposażone są mieszkania własnościowe (Tabela 10).

Tabela 10. Wyposażenie mieszkania w odniesieniu do formy własności

Własność mieszkania	Toaleta	Prysznic/ wanna	Pralka	Internet	Telewizor	Odmowa udzielenia odpowiedzi
Własnościowe	98%	99%	97%	76%	97%	6%
Komunalne	79%	79%	75%	43%	90%	3%
Wynajęte	97%	96%	93%	77%	94%	2%
Odmowa udzielenia odpowiedzi	93%	94%	92%	88%	93%	84%

Zródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Wyposażenie mieszkań zostało zestawione także z dochodami osiąganymi przez mieszkańców obszaru rewitalizacji. Osoby o najniższych zarobkach w najmniejszym stopniu mogą sobie pozwolić na takie udogodnienia jak Internet – tylko 17% respondentów z tej grupy deklaruje dostęp do Internetu. Ponadto niecałe 40% mieszkańców obszaru rewitalizacji posiadające dochody poniżej 500 zł (w przeliczeniu na 1 osobę w gospodarstwie domowym) posiada w mieszkaniu pralkę. Przy dochodach powyżej 1000 zł na 1 osobę widać znaczącą poprawę w wyposażeniu mieszkań (Tabela 11).

Tabela 11. Wyposażenie mieszkania w odniesieniu do osiągniętych dochodów

Poziom zarobków	Toaleta	Prysznic/ wanna	Pralka	Internet	Telewizor	Odmowa udzielenia odpowiedzi
Poniżej 500 zł	75%	60%	38%	17%	82%	2%
500-1000 zł	85%	85%	81%	39%	93%	1%
1001-1500 zł	95%	96%	95%	67%	98%	3%
1501-2000 zł	98%	99%	98%	76%	98%	4%
Powyżej 2000 zł	98%	98%	98%	87%	96%	14%

Zródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

Analizując wyposażenie mieszkań w odniesieniu do statusu zawodowego ich mieszkańców należy zauważyć, że najgorzej wyposażone mieszkania posiadają osoby o statusie osoby bezrobotnej. Mniej niż 80% respondentów z tej grupy posiada toaletę i wannę lub prysznic i tylko 68% ma na wyposażeniu pralkę. Kolejnymi grupami, które w większym stopniu mają problem z odpowiednim wyposażeniem mieszkań są osoby nieaktywne zawodowo oraz renciści. Tylko 41% emerytów posiada w mieszkaniu dostęp do Internetu, co może mieć związek z ich wiekiem, ale za to jest to jedna z grup najlepiej wyposażonych w telewizory. Najmniejsze problemy związane z wyposażaniem mieszkania mają osoby prowadzące własną działalność gospodarczą (

Tabela 12).

Tabela 12. Wyposażenie mieszkania w odniesieniu do posiadanego statusu zawodowego

Poziom zarobków	Toaleta	Prysznic/wanna	Pralka	Internet	Telewizor	Odmowa udzielenia odpowiedzi
Praca najemna	93%	94%	93%	80%	95%	8%
Prowadzę własną działalność gospodarczą	98%	100%	99%	94%	98%	10%
Osoba ucząca się – uczeń/student	89%	90%	88%	82%	90%	27%
Bezrobotny	77%	72%	68%	51%	87%	10%
Nieaktywny zawodowo	89%	80%	80%	51%	87%	4%
Emeryt	92%	92%	88%	41%	95%	9%
Rencista	89%	86%	79%	43%	93%	10%

Źródło: Wyniki badania kwestionariuszowego przeprowadzonego wśród mieszkańców Żyrardowa (n=2148), listopad-grudzień 2018

W rozkładzie przestrzennym najniższe wartości wskazań badanych w przypadku niemal wszystkich analizowanych elementów wyposażenia mieszkań odnotowano w obszarze, w skład którego wchodzi ul. Armii Krajowej i Sławińskiego. W przypadku tego obszaru niewiele ponad połowa posiada mieszkanie wyposażone w toaletę. Są to przede wszystkim mieszkania należące do miejskiego zasobu komunalnego. Jednocześnie na tym terenie,

jak już wspomniano, badani wskazywali na posiadanie mieszkań o małej powierzchni, jednopokojowych i będących mieszkaniami komunalnymi.

4.8. Podsumowanie charakterystyki obiektów na obszarze rewitalizacji

Negatywne zjawiska w sferze technicznej w rozumieniu zapisów Ustawy o rewitalizacji dotyczą w szczególności poziomu degradacji technicznej obiektów budowlanych. W celu określenia sytuacji w tym zakresie w Żyrardowie przeprowadzono szczegółową inwentaryzację wszystkich obiektów znajdujących się na obszarze rewitalizacji.

Na wyznaczonym obszarze zlokalizowanych jest 2027 budynków. Największa grupa obejmuje obiekty pełniące funkcje gospodarcze i garażowe (44%). Pełną one rolę uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej zarówno wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Drugim pod względem liczebności rodzajem zabudowy spośród wszystkich obiektów zlokalizowanych na obszarze rewitalizacji są budynki mieszkalne – 28%. Co warto podkreślić, część z nich stanowi element zabytkowej tkanki miejskiej wpisanej do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków.

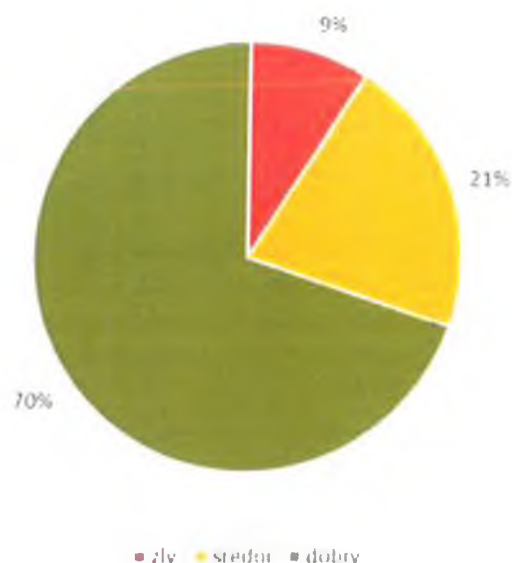
W przestrzeni miasta nadal widoczny jest układ urbanistyczny powstałej w XIX wieku Osady Fabrycznej. Zachowana na tym terenie, w ponad 95% niezmieniona, pierwotna zabudowa jest największym potencjałem dla dalszego rozwoju miasta Żyrardowa.

Podczas prowadzenia inwentaryzacji analizowane były poszczególne elementy budynków. Po zebraniu wszystkich danych składowych została określona uśredniona, ogólna ocena stanu technicznego dla każdego budynku znajdującego się na obszarze rewitalizacji. Ma ona za zadanie obiektywnie porównać stan techniczny poszczególnych nieruchomości na całym terenie objętym opracowaniem. Wynik ustalono na podstawie arytmetycznej średniej ważonej.

Ogólna ocena stanu technicznego budynków na obszarze rewitalizacji= $((\text{Stan pokrycia dachowego} \times 2) + (\text{Stan elewacji} \times 2) + (\text{stan stolarki} \times 1))/5^{28}$

Zdecydowana większość zabudowy - **ponad 70% wszystkich obiektów** znajdujących się w granicach opracowania zachowana jest **w stanie dobrym i umożliwiającym dalsze użytkowanie** (Mapa 17). W opisanych przypadkach nie są wymagane pilne prace remontowe w zakresie całego budynku. Obiekty, których stan został oceniony na średni nie przekraczają 21%. Na całym obszarze rewitalizacji znajduje się 287 takich budynków. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji oraz analizy zebranych informacji można wskazać także obiekty, których ogólna ocena stanu technicznego została oceniona jako zła - 9% analizowanych obiektów (Wykres 13).

²⁸ Oceny poszczególny elementów wykonywano w trakcie wizji lokalnych.



Wykres 13. Ogólna ocena stanu technicznego budynków na obszarze rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, wrzesień 2018 r.

Analizując stan techniczny w odniesieniu do funkcji budynku, należy zauważyć, że najlepszym ogólnym stanie technicznym są budynki usługowe i użyteczności publicznej. Najgorzej oceniono budynki o funkcji gospodarczej i określone jako inna.

Stan techniczny 40% budynków o funkcji gospodarczej został oceniony jako dobry, 52% jako średni, a 8% jako zły. 64% budynków pełniących funkcję mieszkalną (w tym mieszkalno-usługową), jest w dobrym stanie technicznym, 35% w średnim, a 1% w złym. Stan techniczny 72% budynków o funkcji usługowej został oceniony jako dobry, 28% jako średni, a 1% jako zły. Jeżeli chodzi o budynki użyteczności publicznej - 67% z nich jest w dobrym stanie technicznym, a 33% w średnim. Stan budynków o funkcjach innych niż powyższe został określony w 48% przypadków jako dobry, w 43% jako średni, a w 9% jako zły.

Tabela 13. Stan techniczny ogółem w podziale na funkcje budynków

Funkcja	dobry	średni	zły
gospodarcza	40%	52%	8%
inna	48%	43%	9%
mieszkalna (w tym mieszkalno-usługowa)	64%	35%	1%
usługowa	71%	28%	1%
użyteczności publicznej	67%	33%	0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, wrzesień 2018 r.

Podczas inwentaryzacji dokonano podziału na budynki będące w stanie katastrofalnym i niebędące w stanie katastrofalnym jako ogólną ocenę stanu technicznego całego obiektu²⁹.

Stan katastrofalny - konstrukcja budynku jest w stanie awaryjnym bądź też obiekt powinien być wyłączony z użytkowania, ponieważ stwierdzono możliwość zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska ze względu na bardzo zły stan techniczny³⁰.

W trakcie wizji lokalnych odnotowano obecność obiektów w stanie katastrofalnym, których stabilność konstrukcji jest niezachowana (Mapa 17.) (Zdjęcie 54, Zdjęcie 55). Obiekty takie wymagają podjęcia natychmiastowych działań wzmacniających i zabezpieczających oraz przeprowadzenia rzetelnych ekspertyz technicznych i konserwatorskich. W dużej mierze do budynków w gorszym stanie zachowania należy zaliczyć budynki pełniące funkcję gospodarczą (np. komórki stawiane wewnątrz kwartałów robotniczej zabudowy mieszkaniowej - Zdjęcie 40). Ogółem, obiekty o funkcji gospodarczej stanowią blisko 70% budynków w stanie katastrofalnym.

Degradację techniczną stwierdzono również w przypadku 12 budynków mieszkalnych, których szczególna koncentracja występuje w rejonie ul. Chopina (Zdjęcie 56). Istotne jest również zwrócenie uwagi na zły stan techniczny części budynków przemysłowych na terenie Centrali i Bielnika (Zdjęcie 57.)



Zdjęcie 54. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. 1 Maja 68

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 55. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Kościuszki 25

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018

²⁹ Budynki w stanie katastrofalnym to obiekty w bardzo złym stanie technicznym, które zagrażają życiu lub zdrowiu użytkowników.

³⁰ Art. 66 Prawa Budowlanego



Zdjęcie 56. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Chopina 7.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018

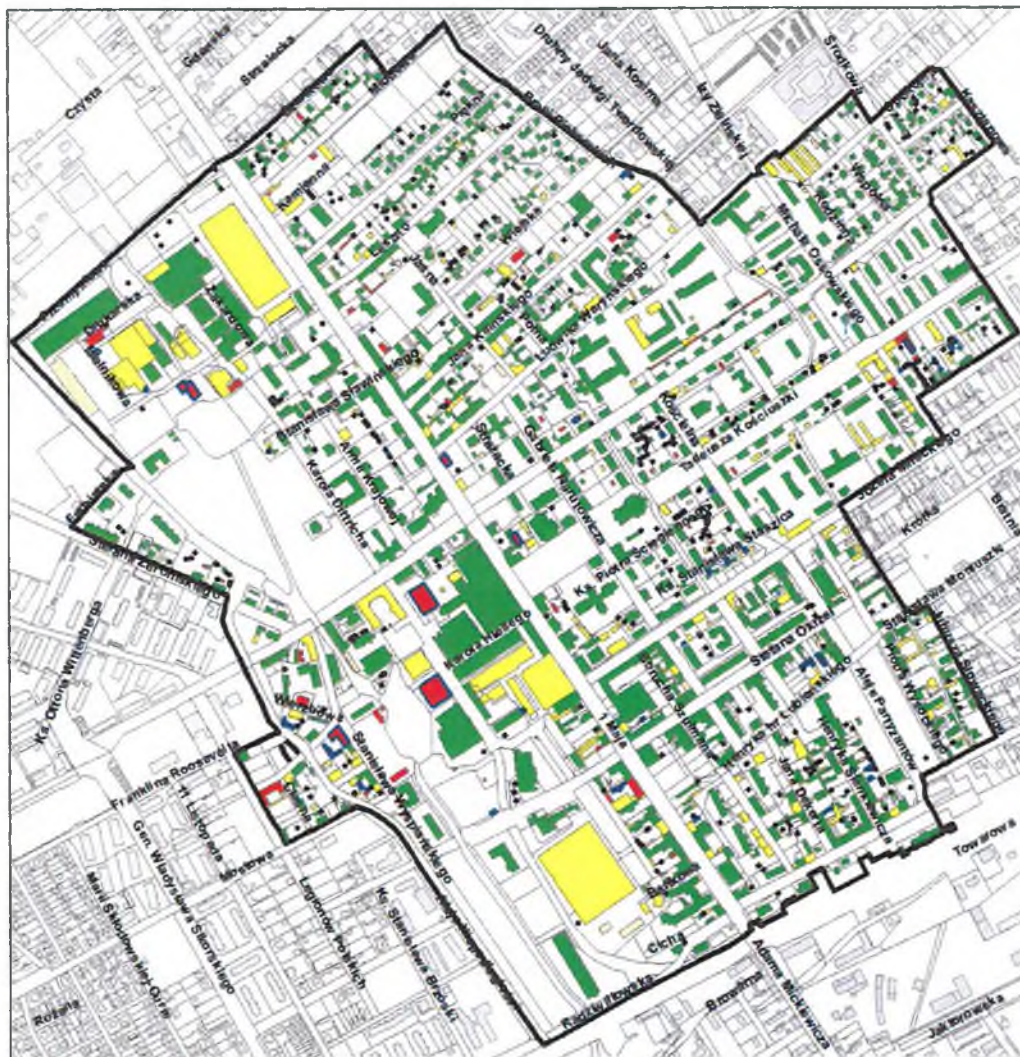


Zdjęcie 57. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Dittricha 10j.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018

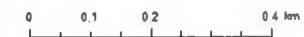
Budynki w podziale na funkcje zostały przedstawione także w formie korelacji z uwzględnieniem parametru cieplnego, daty powstania oraz stanu technicznego. Zestawienie znajduje się w załączniku nr 1.

Z biegiem lat, mimo ochrony konserwatorskiej, stan zachowania poszczególnych budynków ulega stopniowej degradacji. Na obszarze objętym inwentaryzacją znajdują się obiekty, które wymagają natychmiastowego remontu. W bardzo złym stanie są poszczególne analizowane elementy np. dach, elewacja czy stolarka. Część obiektów przemysłowych jest własnością prywatną, co utrudnia wdrożenie spójnego i kompleksowego programu ożywienia całego obszaru Osady Fabrycznej wraz z terenem zakładów Iniańskich i wykorzystania w pełni jego potencjału. Brak odpowiednich prac modernizacyjnych, rewaloryzacyjnych w obiektach powoduje, że cały teren ulega stopniowej degradacji. Poprawa stanu technicznego poszczególnych budynków to istotne zagadnienie z punktu widzenia możliwości rozwoju obszaru rewitalizacji i należy zwrócić na nią szczególną uwagę przy tworzeniu celów programu rewitalizacji.



Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
 - granica obszaru rewitalizacji
 - obiekty w stanie katastrofalnym
- Uśredniona ocena stanu technicznego**
- zły
 - średni
 - dobry

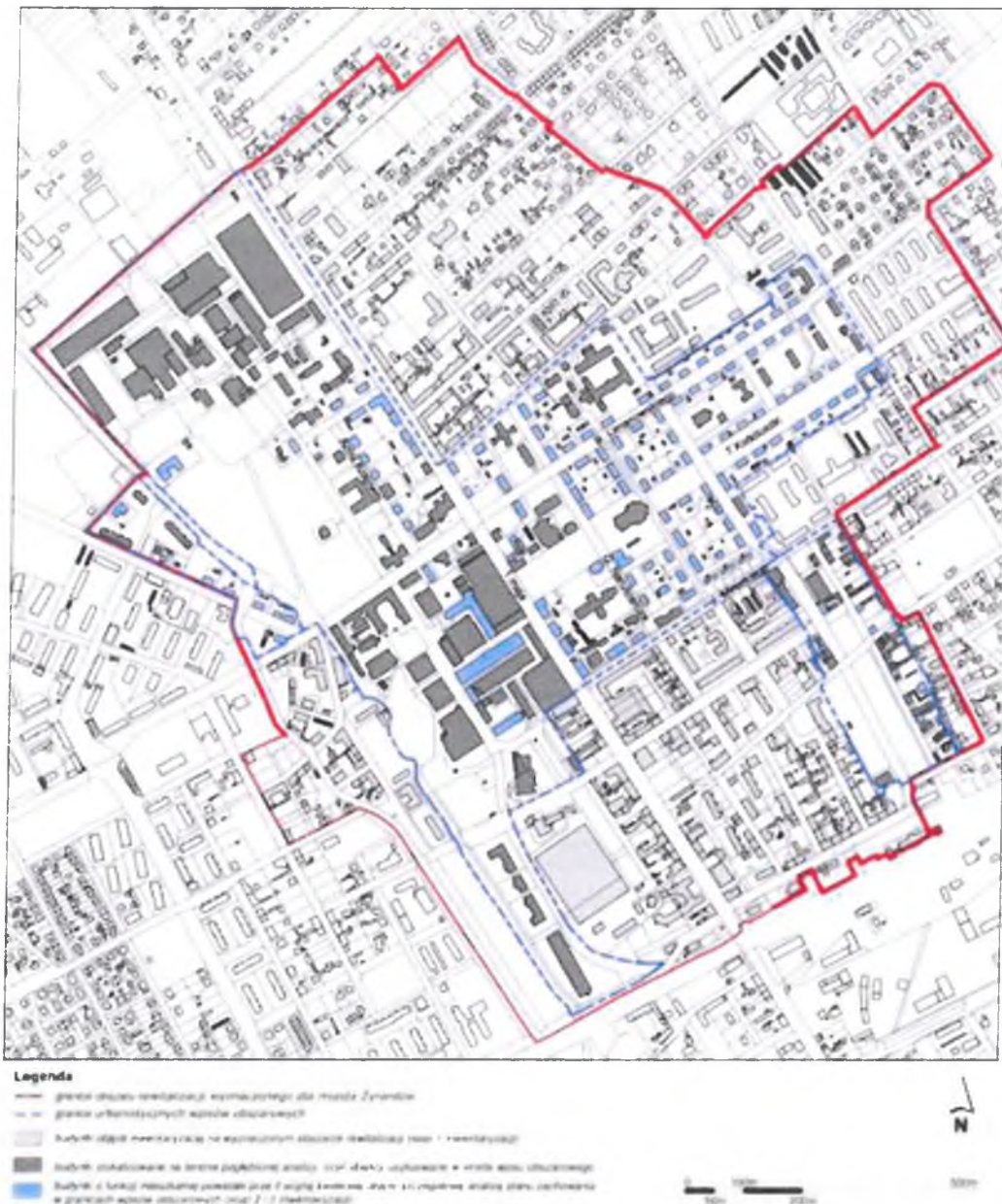


Mapa 17. Ogólna ocena stanu technicznego budynków na podstawie oceny dachu, elewacji i stolarki w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec – wrzesień 2018 r.

5. Szczegółowa analiza stanu zachowania budynków mieszkalnych

Szczegółowa analiza dotyczyła obiektów o funkcji mieszkalnej powstałych przed II wojną światową znajdujących się w granicach pomnika historii - Żyrardów XIX-wieczna Osada Fabryczna oraz obszarów ujętych w ewidencji zabytków. Została ona przeprowadzona dla 131 nieruchomości, co stanowi 6% ogółu obiektów objętych inwentaryzacją. Budynki te zlokalizowane są w centralnej części miasta.



Mapa 18. Budynki w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardów objęte pogłębioną analizą

Źródło: opracowanie własne na bazie mapy zasadniczej na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, wrzesień 2018 r.

5.1. Stan techniczny elementów konstrukcyjnych

Budynki mieszkalne objęte pogłębioną analizą techniczną wykonane zostały w technologii tradycyjnej. Ściany zewnętrzne są murowane - z cegły, która najczęściej pozostała nieotynkowana. Na terenie Osady Fabrycznej przeważają dachy dwuspadowe o małym kącie nachylenia (w przedziale 12 a 45 stopni). Pojawiają się również sporadycznie dachy mansardowe. Więźba dachowa we wszystkich budynkach wykonana została w całości jako drewniana. Pokrycie dachów to najczęściej papa lub płaska blacha. W przypadku willi dyrektorskich, znajdujących się przy ul. Armii Krajowej, materiałem pokrycia dachowego są blaszane płytki karo poukładane w formie łuski.

Na obszarze objętym analizą występują również budynki w konstrukcji mieszanej w formie muru pruskiego takie jak 6 budynków przy ul. Staszica.

Do określenia stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych przyjęta została pięciostopniowa skala ocen, według wytycznych opisanych w dalszej części opracowania. Skalę ocen określono w oparciu o znajomości zagadnień budowlanych i doświadczeń osób tworzących metodologię sporządzania inwentaryzacji. Ocena dokonywana była na podstawie wizji lokalnych i rozmów z mieszkańcami oraz użytkownikami obiektów. Spotkania umożliwiły zapoznanie się z problemami występującymi w poszczególnych budynkach i lokalach mieszkalnych.

Określenie dokładnego stanu technicznego poszczególnych elementów konstrukcyjnych, wymaga przeprowadzenia szczegółowych analiz i opracowania ekspertyz technicznych niezależnie dla każdego z budynków.

5.1.1. Fundamenty

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Stan awaryjny, powodujący zagrożenie życia. Pęknięcia poprzeczne fundamentów (ścian i ław fundamentowych). Wyraźnie zarysowane uskoki świadczące o nierównomiernym osiadaniu budynku. Znaczące ubytki w strukturze ścian i ław, duże zarysowania. Zaawansowane ogniska porażenia biologicznego o szerokim zakresie występowania. Silne zawilgocenie, brak izolacji poziomych i pionowych przeciwwodnych i/lub przeciwwilgociowych. Stan techniczny wymaga natychmiastowych działań remontowych i zabezpieczających. Należy wyłączyć budynek z użytkowania. Wymaga się powiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stan przedawaryjny. Występowanie dużych zarysowań. Wysoki stopień zawilgocenia. Liczne występujące ogniska porażenia biologicznego o powiększającym się zakresie występowania. Miejscowe wzmocnienia konstrukcji. Przerwana ciągłość izolacji lub brak izolacji przeciwwodnej lub/i przeciwwilgociowej. Duże ubytki struktury ścian i ław. Wykwity solne. Stan techniczny wymaga podjęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Na elemencie widoczne zarysowania i inne drobne uszkodzenia w tym również niewielkie zawilgocenie. Niewielkie ubytki w strukturze ścian. Wymagane podjęcie prac naprawczych oraz zabezpieczenia przed dalszym zawilgoceniem.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Widoczne nieznaczne zarysowania, niewpływające na konstrukcję. Wymagany w najbliższym czasie przegląd i ewentualne prace konserwacyjne.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Fundamenty bez zastrzeżeń. Brak uwag.

Zgodnie z przyjętą metodologią oceny stanu technicznego, na badanym terenie fundamenty budynków mieszkalnych są w większości w dobrym stanie technicznym (64% obiektów objętych szczegółową inwentaryzacją - Wykres 14). Nie stwierdzono śladów głębokich pęknięć i silnego zawilgocenia, co wpływa pozytywnie na stabilność konstrukcji (Zdjęcie 58). Jako budynki o dobrym stanie fundamentów zostały wskazane wszystkie obiekty mieszkalne zlokalizowane na terenie dawnej Centrali oraz budynki w obrębie: ul. Waryńskiego, ul. Narutowicza, ul. Ossowskiego oraz ul. Kościuszki, ul. Staszica i ul. Kościelnej (Mapa 19).

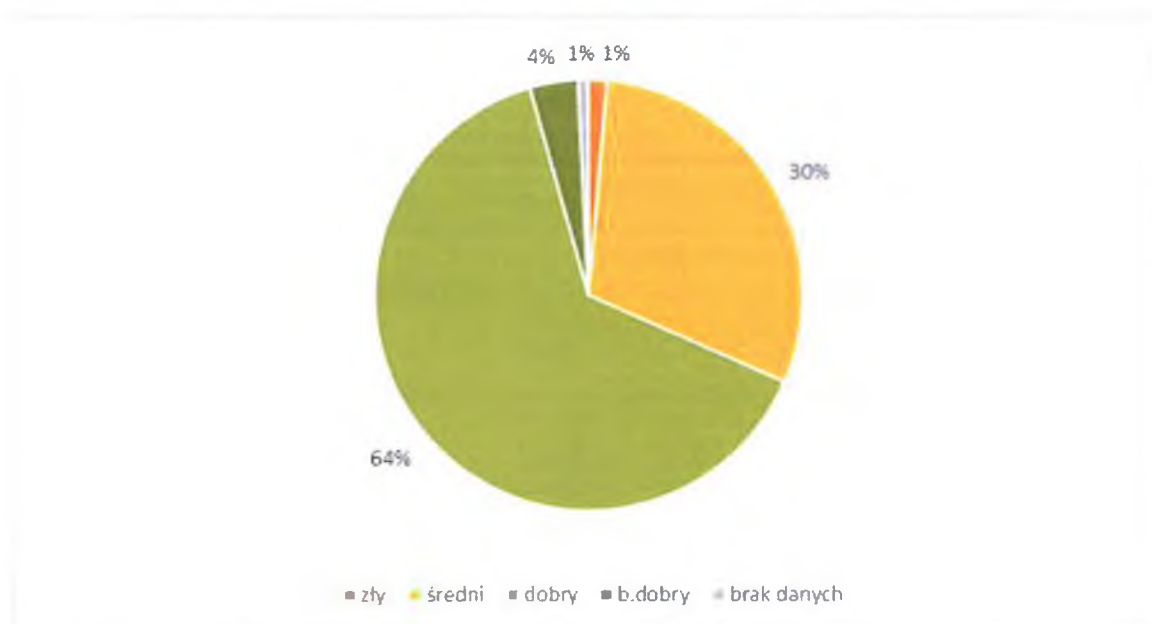
Bardzo dobry stan techniczny fundamentów (4% budynków objętych szczegółową inwentaryzacją), przypisany został do obiektów po przeprowadzonym gruntownym remoncie np. adaptacja budynków pofabrycznych przy ul. Hiellego i ul. Nowy Świat (Zdjęcie 61).

Budynków, których stan fundamentów określono jako średni, występuje około 30%. Ich ściany podziemne noszą ślady drobnych pęknięć, które wymagają podjęcia prac naprawczych lub wykonania zabezpieczeń przed dalszym zawilgoceniem i niszczeniem. Tego typu obiekty zlokalizowane są m.in. na ul. 1 Maja na odcinku między ul. Sławińskiego a ul. Mireckiego, w obrębie ul. Narutowicza (Zdjęcie 59) i ul. Kościelnej oraz częściowo wzdłuż ul. Kościuszki.

Zły stan fundamentów dotyczy 1% obiektów poddanych szczegółowej inwentaryzacji. Są to budynki przy ul. Wyszyńskiego 7 i ul. 1 Maja 68.

Na badanym terenie nie zidentyfikowano obiektów, w których znajdowały się fundamenty w bardzo złym stanie technicznym.

Aby w pełni ustalić stan techniczny wszystkich elementów i ewentualny zakres prac naprawczych należy poddać każdy obiekty szczegółowym ekspertyzom technicznym.



Wykres 14. Ocena stanu technicznego fundamentów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, wrzesień 2018 r.



Zdjęcie 58. Budynek o dobrym stanie technicznym fundamentów przy ul. Żeromskiego 2

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Zdjęcie 59. Budynek o średnim stanie technicznym fundamentów przy ul. Narutowicza 34.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 60. Budynek o złym stanie technicznym fundamentów przy ul. Wyszyńskiego 7.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 61. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym fundamentów przy ul. Nowy Świat 8.

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

-  budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
 -  granica obszaru rewitalizacji
 -  budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową
 -  brak danych / nie dotyczy
- Stan zachowania fundamentów**
-  zły
 -  średni
 -  dobry
 -  bardzo dobry



inwentaryzacyjnych,

lipiec

+

wrzesień

2018

r.

5.1.2. Piwnica

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Stan awaryjny, powodujący zagrożenie życia. Pęknięcia poprzeczne ścian fundamentowych. Wyraźnie zarysowane uskoki świadczące o nierównomiernym osiadaniu budynku. Znaczące ubytki w strukturze ścian i ław, duże zarysowania. Zaawansowane ogniska porażenia biologicznego o szerokim zakresie występowania. Silne zawilgocenie, brak izolacji poziomych i pionowych przeciwwodnych i/lub przeciwwilgociowych. Piwnica zasypana lub zagruzowana. Stan techniczny wymaga natychmiastowych działań remontowych i zabezpieczających. Należy wyłączyć budynek z użytkowania. Wymaga się powiadomienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stan przedawaryjny. Występowanie dużych zarysowań. Wysoki stopień zawilgocenia. Liczne występujące ogniska porażenia biologicznego o powiększającym się zakresie występowania. Miejscowe wzmocnienia konstrukcji. Przerwana ciągłość izolacji lub brak izolacji przeciwwodnej lub/i przeciwwilgociowej. Duże ubytki struktury ścian i ław. Wykwity solne. Stan techniczny wymaga podjęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Na elemencie widoczne zarysowania i inne drobne uszkodzenia w tym również niewielkie zawilgocenie. Niewielkie ubytki w strukturze ścian. Wymagane podjęcie prac naprawczych oraz zabezpieczenia przed dalszym zawilgoceniem.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Widoczne nieznaczne zarysowania niewpływające na konstrukcję. Wymagany w najbliższym czasie przegląd i ewentualne prace konserwacyjne.

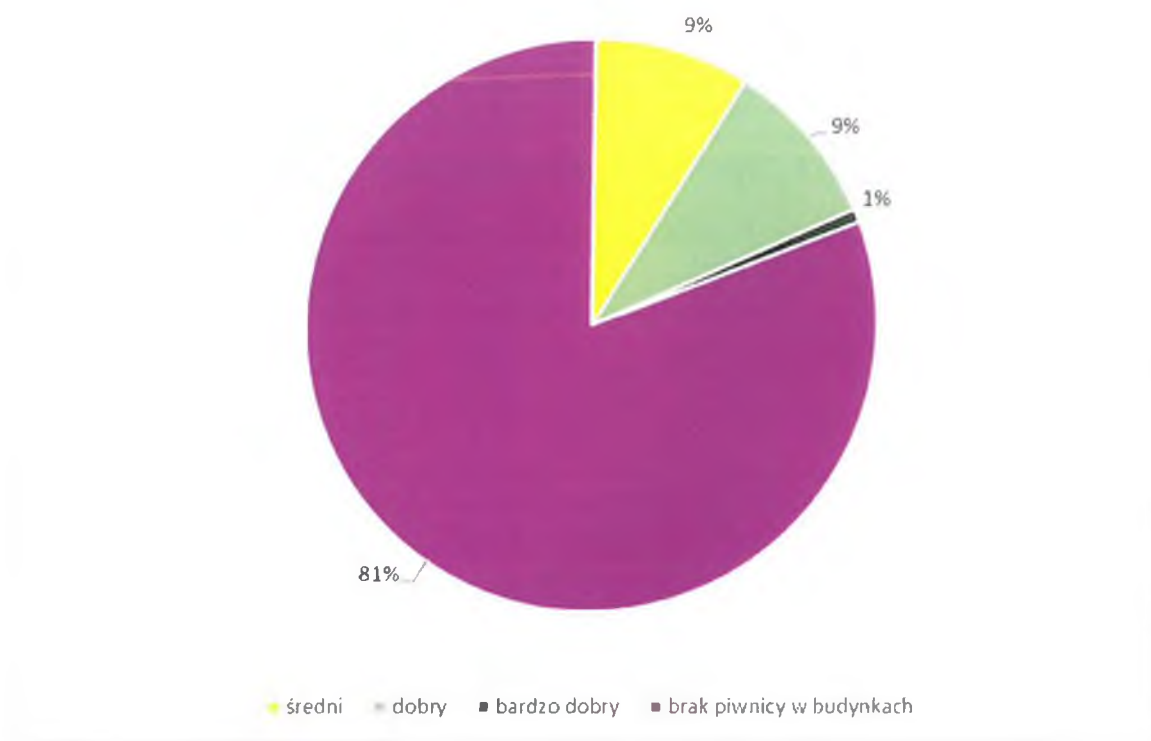
e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Piwnica bez zastrzeżeń. Brak uwag.

Większość obiektów objętych szczegółową analizą (81%) nie posiada podpiwniczenia (Wykres 15).

Zgodnie z przyjętą metodologią oceny stanu technicznego, na terenie objętym opracowaniem, 9% obiektów ma piwnice w dobrym stanie technicznym. Ocenę „bardzo dobry” otrzymało 1% analizowanych budynków mieszkalnych, natomiast „średni” 9%.

Aby w pełni zobrazować stan techniczny piwnic i ewentualny zakres prac naprawczych należy poddać każdy obiekt szczegółowemu i niezależnemu ekspertyzom technicznym.



Wykres 15. Stan techniczny piwnic

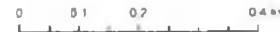
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, wrzesień 2018 r.



SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIEKSIYM
STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
- granica obszaru rewitalizacji
- brak piwnicy w budynku
- Stan zachowania piwnic**
- średni
- dobry
- bardzo dobry
- budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową



Mapa 20. Stan techniczny piwnic w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

5.1.3. Stropy

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Stan awaryjny, powodujący zagrożenie życia. Opuszczenie się belek w miejscach oparcia na podporach (SGN)³¹. Znacznie przekroczone ugięcia dopuszczalne (SGU)³². Znaczne pęknięcia belek nośnych stropów. Korozja stalowych belek stropowych. Zaawansowane ogniska porażenia biologicznego (wykwity grzybów). Strop w całości lub fragmentarycznie zniszczony w wyniku pożaru. Brak stropu w wyniku zawalenia lub rozbiórki. Zgniłe lub spróchniałe elementy nośne belek drewnianych, bądź stwierdzona obecność drewnojadów. Korozja zbrojenia i odpadanie otuliny w przypadku stropów żelbetowych. Korozja biologiczna płyt stropowych. Stan techniczny wymaga natychmiastowych działań remontowych i zabezpieczających. Należy wyłączyć budynek z użytkowania. Konieczne powiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stan przedawaryjny. Występowanie dużych zarysowań płyt stropowych. Wysoki stopień zawilgocenia. Spękania oraz ubytki tynku o dużej powierzchni występowania. Ogniska porażenia biologicznego (wykwity grzybów). Spróchniałe belki stropowe (w przypadku stropów drewnianych). Ślady nadpaleń. Miejscowa rozbiórka stropu. Brak warstw wykończeniowych posadzki lub duże ubytki. Stan techniczny wymaga podjęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Widoczne zarysowania i inne drobne uszkodzenia w tym również niewielkie zawilgocenie. Znaczące spękania i ubytki tynku. Ubytki odsłaniające izolację termiczną. Uszkodzenie posadzki, pęknięcia, ubytki. Wymagane podjęcie prac naprawczych. Remont o niedużym zakresie działania.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Strop z nieznacznymi uszkodzeniami posadzek. Drobne pęknięcia warstwy tynku. Wymagany w najbliższym czasie przegląd i ewentualne prace konserwacyjne.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Stropy bez zastrzeżeń. Brak uwag. Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

Zgodnie z przyjętą metodologią oceny stanu technicznego, na obszarze rewitalizacji stropy większości (70%) budynków mieszkalnych objętych szczegółową inwentaryzacją są w dobrym stanie technicznym (Wykres 16). Na wschód od ul. 1 Maja budynki o stropach w dobrym stanie technicznym zlokalizowane są w obrębie ulic: Waryńskiego, Narutowicza, Limanowskiego oraz w obszarze ograniczonym ulicami: Kościelna, Staszica,

³¹ SGN - Stan graniczny nośności.

³² SGU - Stan graniczny użytkowania.

Ściegiennego (Mapa 21). Dobrze oceniono również stropy dawnych willi dyrektorskich przy ul. Armii Krajowej.

Bardzo dobry stan techniczny stropów, przypisany został do 7% nieruchomości. Do grupy tej należą m.in. obiekty po przeprowadzonym gruntownym remoncie np. Lofty de Girarda w budynku Nowej Przędzalni.

Budynków, których stropy są w stanie średnim występuje na obszarze objętym szczegółową analizą około 17%. Elementy w tych przypadkach noszą ślady drobnych uszkodzeń i lokalnie występujących zawilgoceń. Widoczne są również spękania warstw wykończeniowych sufitu i uszkodzenia posadzki. Budynki takie zlokalizowane są w obrębie: ul. Limanowskiego, ul. Kościuszki i przedłużenia ul. Wyszyńskiego, a także na rogu ul. 1 Maja i ul. Mireckiego.

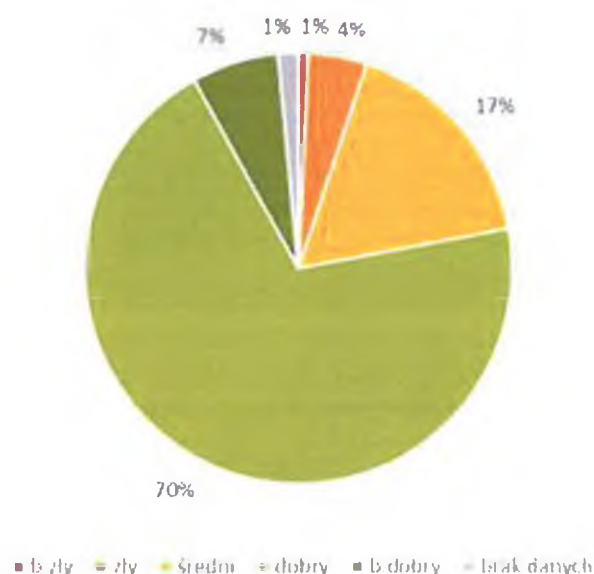
Podczas wizji lokalnych wewnątrz budynków przy ul. Kościelnej stwierdzono występowanie wysokiego poziomu wilgoci, prowadzącego do powiększania się porażenia biologicznego (wykwity grzybów). Ten problem został zaobserwowany również w budynku

przy ul. Kościuszki na wysokości ul. Ossowskiego. Budynki o złym stanie stropów stanowią 4% budynków objętych inwentaryzacją szczegółową (budynki przy ul. Kościuszki

oraz ul. 1 Maja róg ul. Limanowskiego).


Na obszarze objętym analizą znajduje się jeden budynek, w którym stropy są w bardzo złym stanie technicznym. Jest to obiekt nieużytkowy na ul. 1 Maja 68. Budynek jest w stanie katastrofalnym (zawalone stropy). Obiekt ten powinien zostać poddany natychmiastowym działaniom remontowym i zabezpieczającym.

W obiektach oznaczonych jako - brak danych (1%) - ograniczony był dostęp do lokali mieszkalnych i części wspólnych. W tych budynkach nie było możliwości przeprowadzenia analizy.







Wykres 16. Ocena stanu technicznego stropów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

 SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

Legenda

-  budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie
-  granica obszaru rewitalizacji
-  budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową
-  brak danych / nie dotyczy

Stan zachowania stropów

-  bardzo
-  zły
-  średni
-  dobry
-  bardzo

0 0.1 0.2 0.4 km



inwentaryzacyjnych,

lipiec

wrzesień

2018

1

5.1.3. Konstrukcja ścian

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Stan awaryjny, powodujący zagrożenie życia. Zgniecenia murów w miejscu oparcia belek stropowych. Spękane nadproża. Ściany strawione pożarem. Pęknięcia powodujące odchylenie się od pionu. Duża liczba wzmocnień – głównie samodzielnych poprzez podpory zewnętrzne. Wzajemne nierównomierne osiadanie się poszczególnych części murów. Zawilgocenie w stopniu zaawansowanym. Rozebrane fragmenty ścian. Utrata nośności filarów międzyokiennych. Poważna korozja biologiczna struktury murów. Zgniłe lub spróchniałe elementy drewniane, bądź stwierdzona obecność drewnojadów. Wykonane przebiccia. Odpadające fragmenty ściany stanowiące zagrożenie życia dla przechodniów i mieszkańców. Stan techniczny wymaga natychmiastowych działań remontowych i zabezpieczających. Należy wyłączyć budynek z użytkowania. Konieczne jest powiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stan przedawaryjny. Głębokie zarysowania ścian. Widoczne ślady pożaru. Zaawansowane ogniska porażenia biologicznego o szerokim zakresie występowania. Silne zawilgocenie. Ubytki tynków, uszkodzenie okładzin. Liczne otwory wykonane bez wzmocnień. Stan techniczny wymaga rozpoczęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Na elemencie widoczne zarysowania i inne drobne uszkodzenia, w tym również niewielkie zawilgocenie i wykwyty biologiczne. Niewielkie ubytki w strukturze ścian. Wymagane podjęcie prac naprawczych oraz zabezpieczenia przed dalszym zawilgoceniem. Stan techniczny wymaga podjęcia prac remontowych i naprawczych.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Ściany z nieznacznymi uszkodzeniami oraz ubytkami tynków i okładzin ściennych. Wymagany w najbliższym czasie przegląd i ewentualne prace konserwacyjne.

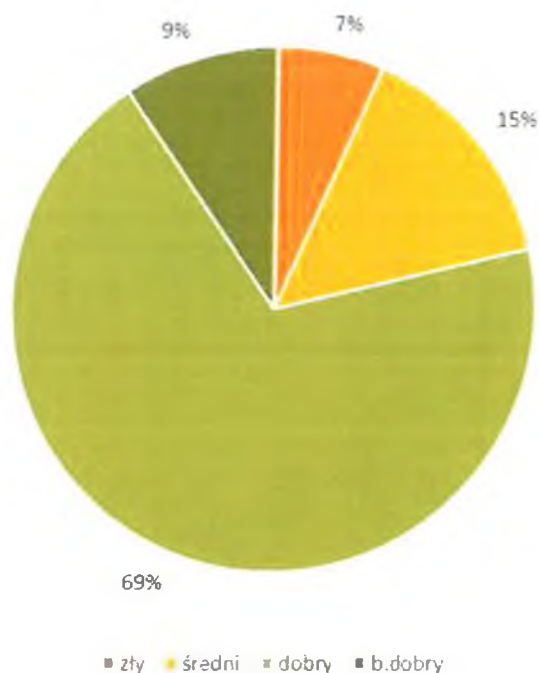
e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Konstrukcja ścian bez zastrzeżeń. Brak uwag.

Analizując zebrane materiały można przyjąć, że konstrukcja ścian budynków wchodzących w zakres szczegółowego opracowania jest najczęściej w dobrym stanie technicznym (69% inwentaryzowanych budynków - Wykres 17). Większość budynków z dobrym lub bardzo dobrym (9%) stanem technicznym ścian znajduje się przy ul. Limanowskiego, ul. Narutowicza, ul. Ściegiennego oraz ul. Staszica (Mapa 22). Do tej grupy zaliczają się także budynki przemysłowe zaadaptowane na cele mieszkaniowe (przy ul. Hiellego, Nowy Świat).

Obiekty o średnim stanie konstrukcji ścian to przede wszystkim budynki, w których pojawiły się niewielkie spęknięcia lub zarysowania – stanowią one 15% ogółu inwentaryzowanych jednostek. Są to między innymi budynki zlokalizowane przy ul. Wyszyńskiego, Kościelnej czy ul. Wysockiego.

W nielicznej grupie, stanowiącej 7% objętych badaniem budynków, stan zachowania konstrukcji ścian określony został jako zły. Obiekty tego typu zlokalizowane są przede wszystkim na ul. Kościuszki, pomiędzy ul. Kościelną a ul. Michała Ossowskiego. W tych budynkach zaobserwowano różnego rodzaju grzyby i większą ilość spękań, przede wszystkim w ścianach zewnętrznych. Powodem tego typu zniszczeń, najprawdopodobniej jest brak wystarczającej wentylacji, co powoduje duże zawilgocenie ścian, a zimą powiązanie z tym przemarzanie.



Wykres 17. Ocena stanu zachowania konstrukcji ścian

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLNIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ
O FUNKCJI MIESZKALNEJ
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
 - granica obszaru rewitalizacji
 - budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową
- Stan zachowania konstrukcji ścian**
- zły
 - średni
 - dobry
 - bardzo dobry



Mapa 22. Stan techniczny konstrukcji ścian w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

5.1.4. Więżba dachowa

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Stan awaryjny. Więżba nie spełnia warunków nośności, przekroczone ugięcia dopuszczalne elementów nośnych. Całkowity brak więźby i pokrycia dachowego. Szeroki zakres działania pożaru. Zgniłe lub spróchniałe elementy drewniane. Pęknięcia podłużne. Konieczne prace remontowe i konserwacyjne o szerokim i zaawansowanym zakresie. Niezbędna całkowita wymiana - nowa konstrukcja.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stan przedawaryjny. Zacieki występujące spowodowane przeciekami poprzez nieszczelności pokrycia dachowego oraz poprzez obróbki blacharskie kominów. Występujące oznaki spróchnienia drewna lub zaatakowania przez grzyby i pleśnie. Stwierdzona obecność drewnojadów. Stan techniczny wymaga podjęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Widoczne pęknięcia i inne drobne uszkodzenia w tym również niewielkie zawilgocenie. Wymagane podjęcie prac naprawczych. Remont i naprawa o niedużym zakresie działania.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów. Stopień deformacji lub zniszczeń nieznaczny. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

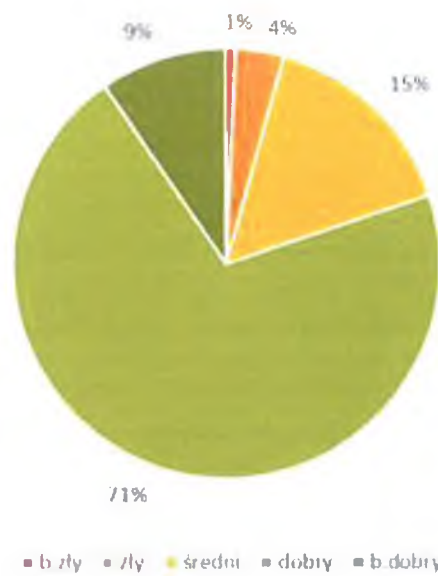
Więżba dachowa bez zastrzeżeń. Brak uwag.

Częściowo stan techniczny więźb dachowych pokrywa się ze stanem technicznym wcześniej omawianych konstrukcji ścian w poszczególnych budynkach. W 80% inwentaryzowanych obiektów zaobserwowano dobry lub bardzo dobry stan techniczny więźby dachowej (Wykres 18.). Najlepiej oceniono ten element w budynkach przemysłowych zaadaptowanych na cele mieszkaniowe (ul. Hiellego i ul. Nowy Świat – Mapa 23), a także w budynkach na terenie Osady Fabryczne przy ul. Wyszyńskiego.

Średni stan więźby dachowej został wskazany w przypadku 15% budynków objętych szczegółową inwentaryzacją. Są to między innymi budynki przy ul. Ściegiennego, ul. Mireckiego na wysokości ul. Szulmana, przy ul. Limanowskiego na skrzyżowaniu z ul. Przedszkolną.

Jedynie 5% budynków poddanych szczegółowej inwentaryzacji posiada więźbę dachową w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Do tej kategorii należą pojedyncze obiekty zlokalizowane przy ul. Kościuszki i ul. 1 Maja. W budynkach tych struktura drewna w dużym stopniu jest uszkodzona, konieczne jest w najbliższym czasie przeprowadzenie prac naprawczych i remontowych, obejmujących co najmniej wymianę zniszczonych elementów.

W budynku przy ulicy 1 Maja 68, zaobserwowano najgorszy stan więźby dachowej. Konstrukcja jest niestabilna i wymaga natychmiastowej wymiany.



Wykres 18. Ocena stanu technicznego więźby dachowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



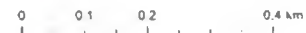
SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
- granica obszaru rewitalizacji
- budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Stan zachowania więźby dachowej

- bardzo zły
- zły
- średni
- dobry
- bardzo dobry



Mapa 23. Stan techniczny więźby dachowej w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

5.1.5. Rynny i obróbka blacharska

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Całkowity brak rynien i obróbek blacharskich bądź zachowany niewielki procent. Większość elementów w całości skorodowana z licznymi wżerami – powodujące tworzenie się zacieków na ścianach. Rynny i obróbki blacharskie nie nadają się do remontu. Należy elementy wymienić na nowe po przeprowadzeniu ewentualnych napraw np. elewacji.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Rynny i rury spustowe z postępującymi i zaawansowanymi ogniskami korozji (w przypadku elementów stalowych) lub stopione w wyniku działania wysokiej temperatury (PVC). Niekompletne orynnowanie. Złuszczone i popękane wyprawy malarskie. Znaczne odchylenie od płaszczyzny ściany. Nieszczelności. Niedrożny system odprowadzenia wody z dachu. Elementy wymagają częściowej wymiany, malowania lub remontu bądź uzupełnień.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Widoczne ogniska korozji w przypadku elementów stalowych. Elementy posiadające wgniecenia, odgięcia i niewielkie nieszczelności. Niejednorodny dobór materiałów (orynnowanie). Lokalne odbarwienie lub niewielkie łuszczenie wyprawy malarskiej. Elementy wymagają drobnych napraw, malowania lub wymiany pojedynczych fragmentów. Może zajść konieczność udrożnienia systemu odprowadzania wody z dachu.

d) **DOBRY (ocena 4)**

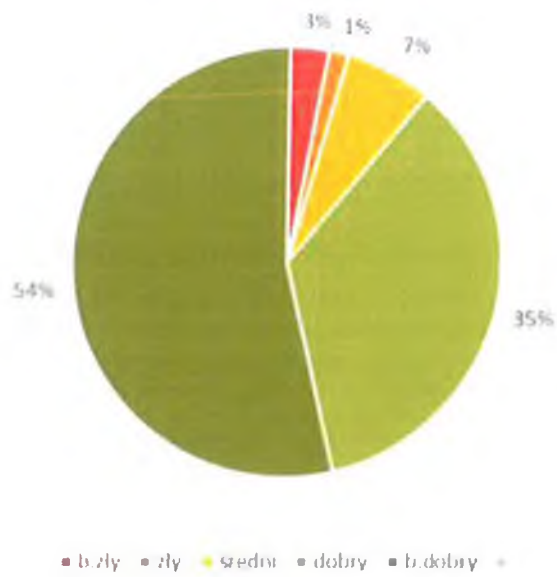
Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów. Stopień deformacji lub zniszczeń nieznaczny. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Rynny i obróbka blacharska bez zastrzeżeń. Elementy wymienione na nowe bądź zlokalizowane przy nowej zabudowie. Brak uwag.

Wyniki analizy wskazują, że 89% wszystkich inwentaryzowanych budynków posiada dobry lub bardzo dobry stan orynnowania i obróbek blacharskich (Wykres 19.). Budynki ocenione jako bardzo dobrym stanem technicznym znajdują się przede wszystkim przy ul. Limanowskiego, ul. Wszyńskiego, ul. Kościuszki. Tak samo oceniono obiekty przemysłowe zaadaptowane na cele mieszkaniowe przy ul. Hiellego i ul. Nowy Świat (Mapa 24).

Pojedyncze budynki, w których konieczne są prace remontowe, oznaczono średnim stanem technicznym (7%). W przypadku wspomnianych już wcześniej budynków przy ul. 1 Maja 66 i 68 oraz wolnostojących domów pomiędzy ul. Staszica i ul. Mireckiego stwierdzono zły lub bardzo zły stan techniczny rynien i obróbek blacharskich. Stanowią one łącznie 4% inwentaryzowanych obiektów. Nieruchomości te są pozbawione orynnowania i obróbek bądź ich stan jest katastrofalny.



Wykres 19. Ocena stanu technicznego rynien i obróbek blacharskich

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIEK SZYM**

**STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej

— granica obszaru rewitalizacji

□ budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Stan zachowania rynien i obróbek blacharskich

■ bardzo zły

■ zły

■ średni

■ dobry

■ bardzo dobry

0 0.1 0.2 0.4 km



5.1.6. Kominy

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Komin zniszczony, nienadający się do naprawy. Niedrożne przewody wentylacyjne. Duże pęknięcia i ubytki (powodujące m.in. wdzieranie się wody do przestrzeni poddasza). Brak obróbki blacharskiej i wieńczącej czapki. Zawilgocenie i porażenie biologiczne (w tym samosiejki). Brak komina lub komin nienadający się do dalszego użytku ani remontu. Element grożący zawaleniem i rozpadem. Wymaga całkowitej rozbiórki i ewentualnej odbudowy.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Stopień zniszczenia elementu znacząco zaawansowany. Większość przewodów kominowych niedrożnych (np. poprzez ptasie gniazda). Obróbka blacharska skorodowana, z licznymi brakami. Struktura komina z licznymi ubytkami materiału konstrukcyjnego. Głębokie pęknięcia. Zaawansowane porażenie biologiczne (np. silny rozrost mchu). Fragmentarycznie rozebrany element. Zniszczona czapka wieńcząca. Kominy wymagają podjęcia remontu i napraw w trybie pilnym.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Częściowo brak przepustowości kanałów wentylacyjnych. Lokalnie występujące ogniska porażenia biologicznego i zawilgocenia. Drobne pęknięcia i braki w obróbce blacharskiej. Zacieki, niewielkie ubytki. Kominy wymagają niewielkich napraw i uzupełnień.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Brak widocznych uszkodzeń wpływających na stan zachowania elementów. Stopień deformacji lub zniszczeń nieznaczny. Wymagana w najbliższym czasie konserwacja.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Kominy bez zastrzeżeń. Brak uwag.

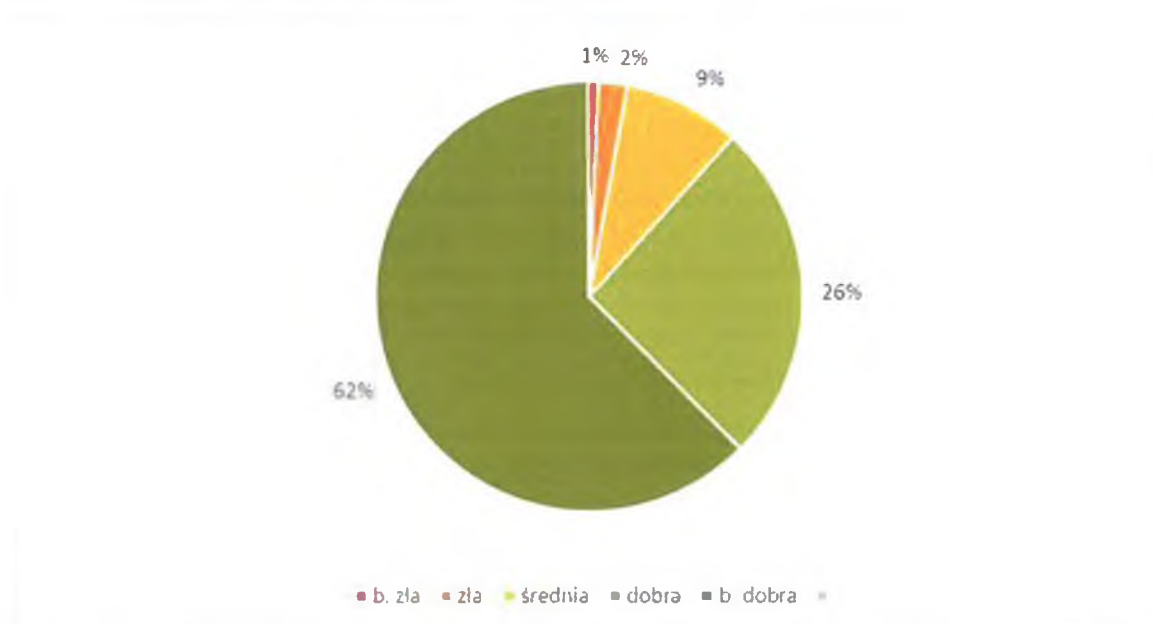
Stan techniczny kominów w większości budynków jest bardzo dobry lub dobry. Budynki o takich parametrach stanowią odpowiednio 62% i 26% wszystkich obiektów objętych szczegółową inwentaryzacją (Wykres 20.).

Budynki z kominami w dobrym bądź bardzo dobrym stanie zachowania zlokalizowane są m.in. w obrębie ul. Narutowicza, ul. Kościuszki (na odcinku ul. Narutowicza – ul. Kościelna), ul. Kościelnej, ul. Limanowskiego oraz w obszarze ograniczonym ulicami: Kościelna, Staszica, Ściegiennego (Mapa 25).

9% obiektów posiada kominy w średnim stanie technicznym. Zaobserwowano w tych przypadkach ubytki w strukturze cegieł, występowanie spękań pionowych i niezadawalający stan elementów zwieńczających (czapek ceglanych i betonowych). Tego typu obiekty zlokalizowane są przy ul. Partyzantów, na rogu ul. Mireckiego i ul. 1 Maja, ul. Ściegiennego na skrzyżowaniu z ul. Narutowicza (plebania), a także częściowo przy ul. Kościuszki.

Spośród wszystkich budynków objętych szczegółową analizą stanu zachowania 3% stanowią te obiekty, których kominy są w złym lub bardzo złym stanie technicznym. Znaczący stopień zniszczenia kominów zaobserwowano w pojedynczych obiektach

znajdujących się przy ul. Kościuszki i ul. Staszica. Także obiekt przy 1 Maja 68 ma zniszczone kominy, nie nadające się do naprawy.



Wykres 20. Ocena stanu technicznego kominów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Schemat - wyniki inwentaryzacji
 o większym
 stopniu uszczegółowienia obiektów
 powstałych przed II wojną światową,
 o funkcji mieszkalnej,
 znajdujących się w granicach Pomnika Historii
 oraz obszarów ujętych w ewidencji zabytków

Legenda

- budynek zidentyfikowany w tkance miejskiej, niewystępujący na oryginalnej mapie ewidencyjnej
- granica obszaru rewitalizacji
- Stan zachowania kominów**
- bardzo zły
- zły
- średni
- dobry
- bardzo dobry
- budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową



Mapa 25. Stan techniczny kominów w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec - wrzesień 2018 r.

5.1.7. Ocena ogólna stanu technicznego obiektów budowlanych

Ogólna ocena stanu technicznego została określona na podstawie arytmetycznej średniej ważonej stopnia zachowania elementów konstrukcyjnych oraz wykończeniowych z przypisaną różną wagą wartości poszczególnych elementów. Przyjęto pięciostopniową skalę ocen. Określenie stanu technicznego poszczególnych elementów w budynkach następowało w trakcie wizji lokalnych.

Najwyższą wartość wagi elementów miały elementy konstrukcyjne takie jak: fundamenty, piwnice, stropy i ściany nośne. W dalszej kolejności brano pod uwagę więźbę dachową oraz kominy. Elementy wykończeniowe, czyli pokrycie dachowe, orynnowanie, obróbki blacharskie, stolarka i wygląd elewacji nie posiadają dużego wpływu na stan elementów konstrukcyjnych, jednakże w przypadku zaniedbań i uszkodzeń mogą wpłynąć na pogorszenie ogólnego stanu obiektu³³.

W trakcie przeprowadzania wizji lokalnych, wejście do niektórych obiektów było niemożliwe bądź obecny stan techniczny uniemożliwiał bezpieczne eksplorowanie powierzchni w trakcie prac inwentaryzacyjnych. Obiekty te zostały ocenione jedynie na podstawie wyglądu zewnętrznego. W przypadku takich budynków, ogólna ocena może nie oddawać w pełni stanu faktycznego.

Stan techniczny obiektów na wyznaczonym obszarze pogłębionej analizy jest stosunkowo jednolity. Struktura ocen wskazuje, że ponad połowa budynków (56%) jest w średnim stanie technicznym (Mapa 26). Są to obiekty, których ocena waha się między 3,0 a 3,99. Należą do nich głównie dawne domy robotnicze na terenie Osady Fabrycznej. Część z nich ulega stopniowej degradacji. Obiekty noszą znamiona podejmowanych działań związanych z podnoszeniem standardów użytkowych, lecz wymagają one przeprowadzenia dalszych skoordynowanych działań remontowych i modernizacyjnych. Zakres działań, sposób ich organizacji i finansowania jest ściśle związany z formą własności oraz koncepcją zarządzania tym obszarem. Niewielka część tych zabudowań została odrestaurowana przez obecnych właścicieli czy też zarządców nieruchomości. Najczęściej jednak widać brak prowadzenia bieżącej konserwacji i prac remontowych. Dla niektórych obiektów należy niezwłocznie opracować dokładną ekspertyzę techniczną oraz zabezpieczyć przed możliwymi zniszczeniami.

Mniejszy odsetek budynków (37%) stanowią te w dobrym stanie technicznym. Jednocześnie należy zauważyć, że ocena stanu technicznego nie może być bezpośrednio powiązana z oceną zachowania stanu historycznego poszczególnych budynków. W przypadku części z nich, stan techniczny określono jako dobry, ponieważ są po przeprowadzeniu bieżących napraw, ale utracona została oryginalna forma. Wynikało to często z niewłaściwie przeprowadzonej wymiany stolarki, z otynkowania budynków, utracenia detalu architektonicznego po przeprowadzonej termomodernizacji, zmian w wielkości otworów okiennych i drzwiowych, itd.

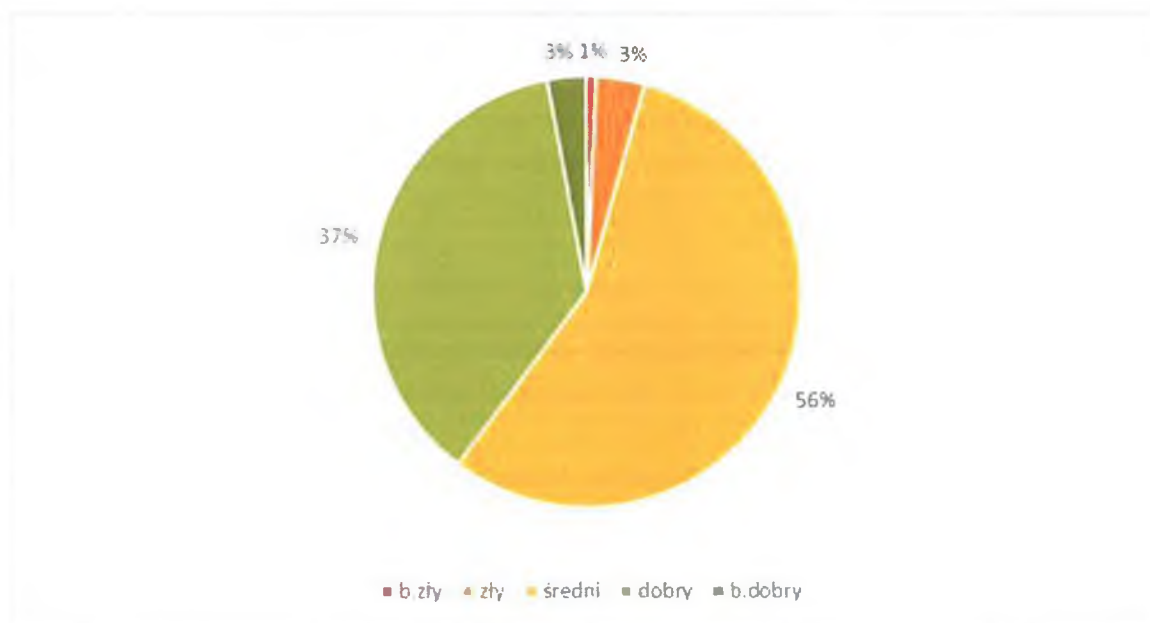
³³ Średnia ważona liczona była z następującego wzoru:

Ogólna ocena stanu technicznego = ((Stan pokrycie dachowego x 2) + (Stan elewacji x 2) + (stan stolarki x 1) + (Stan fundamentów x 4) + (stan stropów x 4) + (konstrukcja ścian x 4) + (stan więźby x 3) + (Rynny i obróbki x 1) + (Stan kominów x 2)) / (2+2+1+4+4+4+3+1+2)

Są również przypadki, w których niektóre budynki w złym stanie technicznym posiadają wysoki stopień zachowania charakteru historycznego.

Budynki, których stan określono jako zły lub bardzo zły stanowią 4% wszystkich obiektów.

Niewiele jest nieruchomości z najwyższą, średnią oceną na poziomie 5,0 (3%). Są to te budynki głównie przemysłowe, w których przeprowadzono prace remontowo-konserwatorskie (Mapa 26).



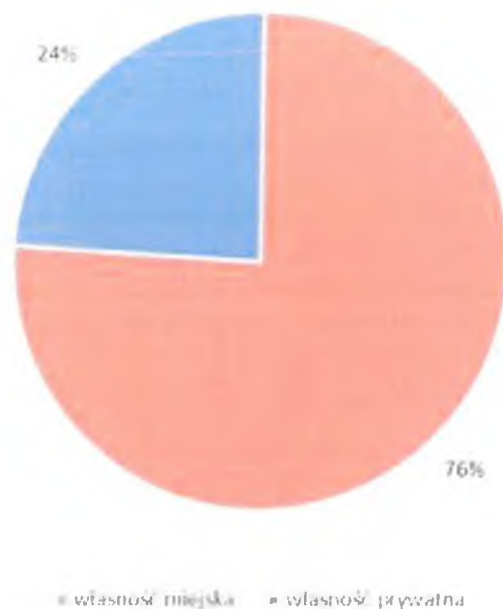
Wykres 21. Ogólna ocena stanu technicznego obiektów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.

Budynki poddane szczegółowej analizie zostały podzielone ze względu na własność – te należące do miasta i te prywatne (Wykres 22). Ponad $\frac{3}{4}$ obiektów na tym terenie jest w rękach miasta. 24% budynków należy do właścicieli prywatnych.

Forma własności obiektów została zestawiona z ogólną oceną stanu technicznego budynków (Tabela 14). W przypadku budynków miejskich, największy udział mają obiekty w średnim stanie technicznym (59%). Drugą liczną grupą stanowią budynki w dobrym stanie technicznym (37%). Budynki w złym stanie technicznym stanowią 2% budynków miejskich. Zaledwie 1% stanowią obiekty w stanie bardzo dobrym, natomiast obiektów w stanie bardzo złym nie ma na obszarze objętym pogłębioną inwentaryzacją. Negatywnie wyróżnia się w tym względzie budynek przy ul. T. Kościuszki 28.

Budynki należące do prywatnych właścicieli są w dużej mierze w średnim stanie technicznym (45%) w odniesieniu do analizowanej grupy. W dobrym stanie technicznym jest co trzeci budynek prywatny (33%). 9% stanowią obiekty w stanie bardzo dobrym, jak i złym, natomiast budynki w bardzo złym stanie technicznym stanowią 3% obiektów w rękach prywatnych. Do budynków w najgorszym stanie technicznym względem innych analizowanych obiektów należą budynki przy ul. 1 Maja 66 i 68 oraz ul. Staszica 1.



Wykres 22. Podział budynków ze względu na rodzaj własności

Źródło: opracowanie własne na podstawie Załącznika nr 1 do Umowy o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy, lokalami niemieszkalnymi oraz terenami przyległymi z dnia 03.07.2017 r.

Tabela 14. Ogólna ocena stanu technicznego budynków w podziale na rodzaj własności

rodzaj własności	ogólna ocena stanu technicznego					suma
	b. zły	zły	średni	dobry	b. dobry	
własność miejska	0%	2%	59%	37%	1%	100%
własność prywatna	3%	9%	45%	33%	9%	100%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r. oraz na podstawie Załącznika nr 1 do Umowy o zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy, lokalami niemieszkalnymi oraz terenami przyległymi z dnia 03.07.2017 r.



Mapa 26. Ogólna ocena stanu technicznego budynków w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z ka



**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTEKÓW**

Legenda

- budynek zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej

— granica obszaru rewitalizacji

□ budynek, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Ogólna ocena stanu technicznego budynku

■ bardzo zły (1,00 - 1,99)

■ zły (2,00 - 2,99)

■ średni (3,00 - 3,99)

■ dobry (4,00 - 4,99)

■ bardzo dobry (5,00)



5.2. Instalacje (istniejące przyłącza)

Analiza porównawcza na tle jednostek referencyjnych (innych miast w województwie mazowieckim o porównywalnej liczbie mieszkańców)³⁴ wykazała, że Żyrardów charakteryzuje się dobrym wyposażeniem w sieci miejskie, w tym kanalizacyjną, wodną, elektryczną. Jedyne wskaźniki dotyczące sieci gazowej były na niższym poziomie – około 35% budynków w mieście w 2015 r. nie było podłączonych do tej sieci.

Wśród budynków objętych szczegółową analizą wszystkie zostały podłączone do miejskiej sieci wodociągowej (100%), a zdecydowana większość miejskiej sieci kanalizacyjnej (98%) oraz sieci elektrycznej (98%) (Tabela 15). Najmniej korzystnie przedstawia się sytuacja dotycząca **wyposażenia obiektów w sieć gazową** – tylko 5% jest do niej podłączona. Z rozmów z mieszkańcami wynika jednak, że sieć gazowa jest rozprowadzona po obszarze rewitalizacji.

Infrastruktura techniczna ma istotny wpływ na jakość życia mieszkańców. **Brak przyłączy do sieci może spowodować nieefektywne korzystanie z obiektów budowlanych** oraz zwiększać prawdopodobieństwo występowania negatywnych konsekwencji zdrowotnych dla mieszkańców.

Największe zróżnicowanie przestrzenne można wskazać w przypadku podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej (Mapa 27). 65% wszystkich obiektów, w tym część budynków komunalnych podłączona została **do miejskiej sieci ciepłowniczej**, co bardzo podniosło komfort użytkowania mieszkań. Dotyczy to w szczególności ul. Armii Krajowej, ul. Kościelnej czy części ul. Limanowskiego. Jednak nadal brak podłączenia w innych obiektach, np. przy ul. Staszica, stanowi znaczący problem zarówno dla zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych, jak również w kwestii zanieczyszczenia powietrza.

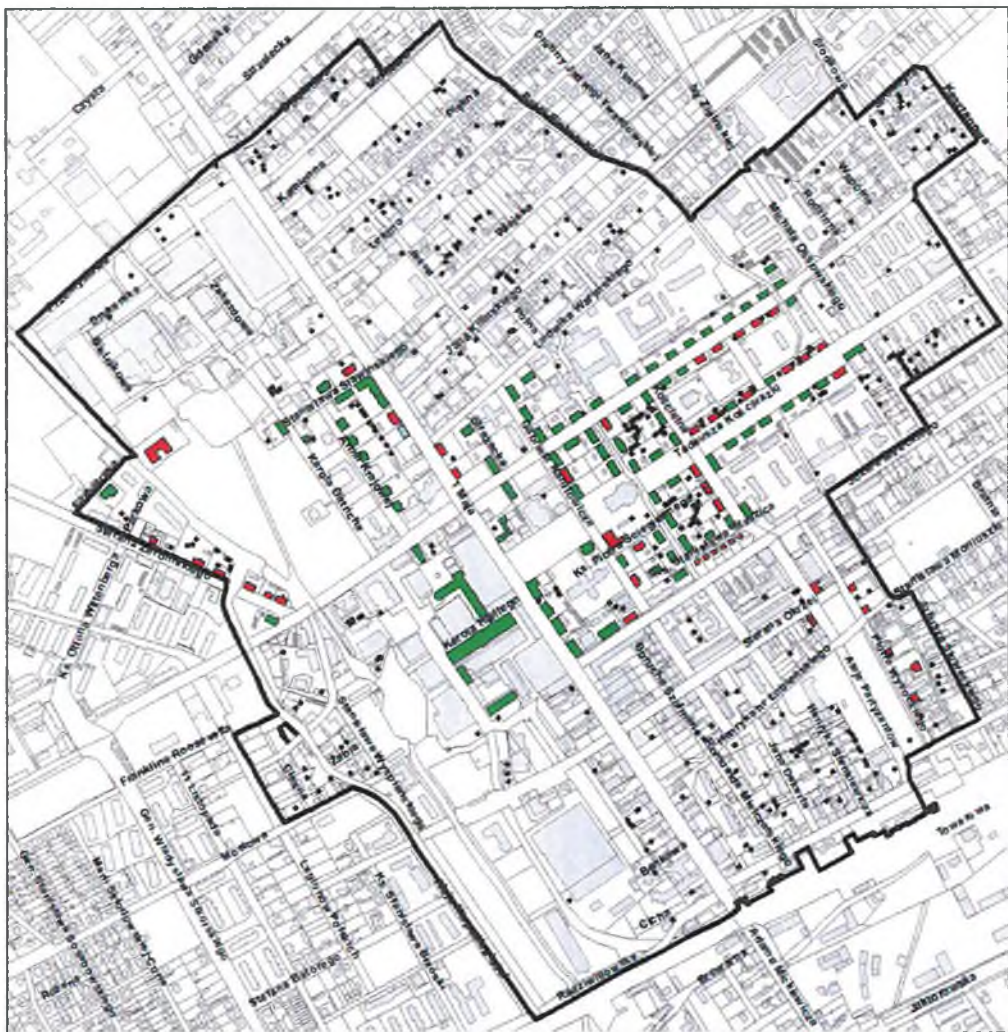
Dużym zagrożeniem dla budynków mieszkalnych zabytkowych, które pierwotnie nie posiadały bieżącej wody i kanalizacji, są remonty i modernizacje realizowane samowolnie przez właścicieli. Wszelkie prace w zakresie infrastruktury technicznej należy przeprowadzać z poszanowaniem historycznej formy budynku. Niedopuszczalna jest zmiana zewnętrznego wyglądu budynku (zmniejszanie lub zamurowywanie otworów okiennych i drzwiowych).

Tabela 15. Istniejące przyłącza do sieci budynków objętych pogłębioną analizą

Podłączenia do budynków	Tak	Nie
Podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej	100%	0%
Podłączenie do miejskiej sieci kanalizacyjnej	98%	2%
Podłączenie do sieci gazowej	5%	95%
Podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej	65%	35%
Podłączenie do sieci elektrycznej	98%	2%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych.

³⁴ Więcej informacji można znaleźć w dokumencie „Przedstawienie uwarunkowań w sferze funkcjonalno-przestrzennej oraz w sferze technicznej i zabytkoznawczej dla miasta Żyrardowa na tle wybranych miast.



Mapa 27. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną: miejska sieć ciepłownicza w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z



**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLNIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej

— granica obszaru rewitalizacji

□ budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

□ brak danych / nie dotyczy

Obiekt podłączony do miejskiej sieci ciepłowniczej

■ Tak

■ Nie



5.3. Stan zachowania historycznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej

Ocenie podano również stan zachowania historycznego wyglądu poszczególnych elementów budynków. Zdecydowano się na oddzielną analizę tego zagadnienia, gdyż ocena stanu zachowania historycznego nie musi być bezpośrednio powiązana ze stanem technicznym poszczególnych elementów w obiekcie. Mogą zdarzyć się sytuacje, że niektóre budynki w ogólnym złym stanie technicznym posiadają wysoki stopień zachowania charakteru historycznego i odwrotnie.

Stan zachowania historycznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej został określony w pięciostopniowej skali ocen, według następujących wytycznych opisanych w poniższych podrozdziałach.

5.3.1. Elewacja

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Zniekształcenie historycznego wystroju elewacji w sposób kompleksowy. Brak możliwości odczytania pierwotnego wyglądu i wystroju elewacji. Przeprowadzona termomodernizacja obiektu bądź otynkowanie zakrywająca autentyczną strukturę elewacji. Pozbawienie w całości detali architektonicznych. Wtórne pokrycie dachowe nie nawiązujące do historycznych materiałów. Zamurowane otwory okienne lub drzwiowe. Wtórnie wykonane otwory okienne lub drzwiowe. Zniekształcenie bryły poprzez rozbudowy i dobudowy. Deformacja stref wejściowych. Brak porządku w stolarce – rozbieżne kształty, kolorystyka, materiały, gabaryty profili w wymienianej stolarce. Zmiana wielkości otworów okiennych i drzwiowych. Wtórne nadproża. Duży nieład w rozprowadzeniu instalacji. Wprowadzenie nieoryginalnych elementów dekoracyjnych. Orynnowanie o za dużych przekrojach i nieprawidłowo rozmieszczone. Parapety zewnętrzne z różnorodną okładziną oraz zmienione gabaryty. Obecność rolet zewnętrznych. Zadaszenia w strefie wejścia z poliwęglanu komorowego na prostych wspornikach bądź rozwiązania podobne.

W celu przywrócenia stanu historycznego elewacji, należy przeprowadzić rozległe remonty i prace modernizacyjne.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Zaawansowane zniekształcenie historycznego detalu elewacji. Przeprowadzona termomodernizacja obiektu bądź otynkowanie, zakrywające ceglana elewacje, ale z zachowaniem kształtu detalu. Częściowe usunięcie detali architektonicznych. Wtórne pokrycie dachowe. Zamurowania pierwotnych otworów. Zniekształcenie bryły. Brak porządku – rozbieżne kształty, kolorystyka, materiały, gabaryty profili, różna wysokość belki ślemiennej. Zmiana wielkości otworów okiennych i drzwiowych. Wprowadzone wtórne elementy dekoracyjne. Orynnowanie źle rozmieszczone. Parapety zewnętrzne z różnorodną okładziną. Obecność rolet zewnętrznych. Brak stolarki drewnianej, z historycznymi podziałami.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Czytelny układ historycznej elewacji. Utrzymanie parametrów i proporcji bryły. Zachowany wystrój architektoniczny. Miejscami otynkowane ściany. Ościeża lokalnie pomalowane lub otynkowane. Spójna estetycznie stolarka okienna (głównie PCV), z lokalnie występującymi odstępstwami kolorystycznymi,

różnymi podziałami. Bez zmian w gabarytach otworów. Stolarka drzwiowa ujednolicona.

d) DOBRY (ocena 4)

Całokształt historycznego detalu elewacji oraz bryła, zachowany w sposób w pełni autentyczny. Zachowana kompozycja i rytm w stolarce okiennej drewnianej lub PVC. Niewielkie odstępstwa do pierwotnych kształtów okien (bez zmiany kształtu otworu).

Parapety zewnętrzne jednakowo wykończone (blaszane lub ceglane). Dodane elementy nowoczesne niezaburzające kompozycji elewacji (np. zadaszenia nad wejściem). Jednolite (ceglane) wykończenie ościeży. Uporządkowane instalacje zewnętrzne, poprowadzone po elewacji. Pokrycie dachowe nawiązujące do historycznego.

Spójność kolorystyczna stolarki okiennej, drzwiowej, obróbki blacharskiej i orynnowania. Częściowo zachowana oryginalna stolarka z nowymi uzupełnieniami. Budynek mimo przydzielenia oceny dobrej, może wymagać konserwacji lub remontu.

e) BARDZO DOBRY (ocena 5)

Całokształt historycznego detalu elewacji oraz bryła, zachowany w sposób w pełni autentyczny. Zachowana oryginalna kompozycja i rytm w wyglądzie elewacji. Stolarka dostosowana do kształtu i gabarytów otworów okiennych. Ujednolicone typy stolarki nawiązujące do historycznych podziałów. Parapety zewnętrzne jednakowo wykończone (blaszane lub ceglane). Dodane elementy nowoczesne niezaburzające kompozycji elewacji (np. zadaszenia nad wejściem). Jednolite (ceglane) wykończenie ościeży. Pokrycie dachowe nawiązujące do historycznego. Spójna kolorystycznie stolarka okienna, drzwiowa, obróbka blacharska i orynnowanie.

Zachowana oryginalna stolarka. Budynek mimo przydzielenia oceny bardzo dobrej, może wymagać konserwacji lub remontu.

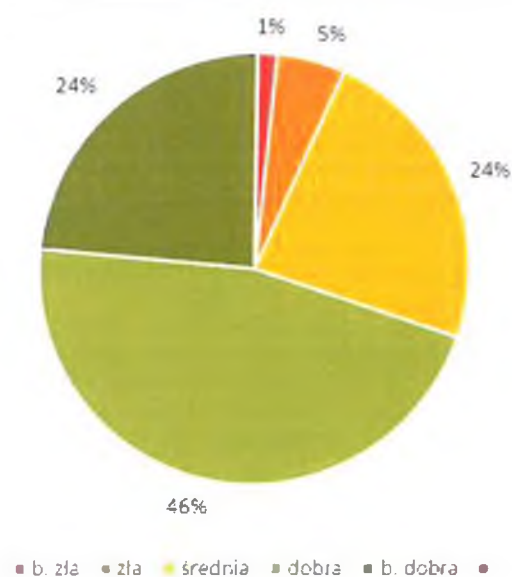
W powyższych definicjach uwzględniono również elementy dotyczące dachu. Traktowany jest on często jako piąta elewacja budynku. W przypadku gdy nie jest płaski (w Żyrardowie większość budynków ma dachy spadziste) jest zwieńczeniem całego budynku i ma duży wpływ na jego estetykę i formę architektoniczną. Zastosowany materiał pokrycia dachowego, nawiązuje kolorystyką do wyglądu elewacji i pozwala utrzymać historyczny wygląd budynku.

Przeprowadzona inwentaryzacja wykazała, że stan zachowania historycznego wyglądu elewacji można określić w 70% analizowanych budynków jako dobry lub bardzo dobry. Dotyczy to większości budynków znajdujących się w kwartałach zabudowy Osady Fabrycznej, w okolicach dawnego osiedla urzędniczego przy ul. Żeromskiego oraz dawnych willi dla kadry zarządzającej przy ul. Armii Krajowej. W przypadku 24% budynków stan zachowania historycznego elewacji można ocenić jako średni. Są to obiekty zlokalizowane głównie w kwartale zabudowy: Kościelna, Kościuszki, Przedszkolna, Limanowskiego (Wykres 23). Wśród przykładów budynków, które zostały ocenione w tym elemencie jako złe, wskazać można budynki zlokalizowane przy głównej ulicy – 1 Maja



Zdjęcie 62. Budynki w złym lub bardzo złym stanie zachowania historycznej elewacji – zlokalizowane wzdłuż ul. 1 Maja

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Wykres 23. Ocena stanu zachowania historycznego elewacji

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Mapa 28. Stan zachowania historycznego elewacji budynków w granicach pogłębionej analizy




Źródło: opracowanie własne na podstawie danych

2



**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIĘKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLNIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

-  budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
-  granica obszaru rewitalizacji
-  budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Stan zachowania historycznego elewacji

-  bardzo zły
-  zły
-  średni
-  dobry
-  bardzo dobry



5.3.2. Stolarka okienna

a) **BARDZO ZŁY (ocena 1)**

Okno PVC bez podziału nawiązującego do historycznego. Dysproporcja w podziałach. Proste, masywne profile. Zaawansowane zmiany w gabarycie otworu okiennego. Okucia proste. Stolarka nawiązująca gabarytami do otworu okiennego w niewielkim stopniu – proste okno w otworze z łukowym nadprożem.

b) **ZŁY (ocena 2)**

Okno PVC. Znaczne odejście od historycznych pierwowzorów. Proste profile. Podział wtórny, nienawiązujący do historycznych.

c) **ŚREDNI (ocena 3)**

Okna PVC sporadycznie drewniane. Uproszczone przekroje profili oraz częściowo zachowane podziały. Biały kolor stolarki nienawiązujący do historycznej. Okucia proste.

d) **DOBRY (ocena 4)**

Stolarka drewniana zachowana z historycznymi podziałami i w historycznej formie z drobnymi ubytkami i uszkodzeniami, sporadycznie wymieniona na PVC o nawiązujących historycznie podziałach. Gabaryty otworu okiennego zachowane. Nowa stolarka odtwarza lub nawiązuje kształtem, podziałami, profilami, kolorem w sposób subtelny odbiegające od pierwowzoru. Okucia proste lub stylizowane.

e) **BARDZO DOBRY (ocena 5)**

Stolarka drewniana oraz ślusarka oryginalne zachowane w dobrym i bardzo dobrym stanie historycznym (czasami po przeprowadzonych pracach remontowych). Gabaryty otworu okiennego zachowane. Nowa stolarka odtwarza wiernie kształt, podziały, profile, kolor okien historycznych. Parapety zewnętrzne jednakowo wykończone (blaszane lub ceglane). Okucia stylizowane.

Stolarka okienna mimo przydzielenia oceny bardzo dobrej, może wymagać konserwacji lub remontu.

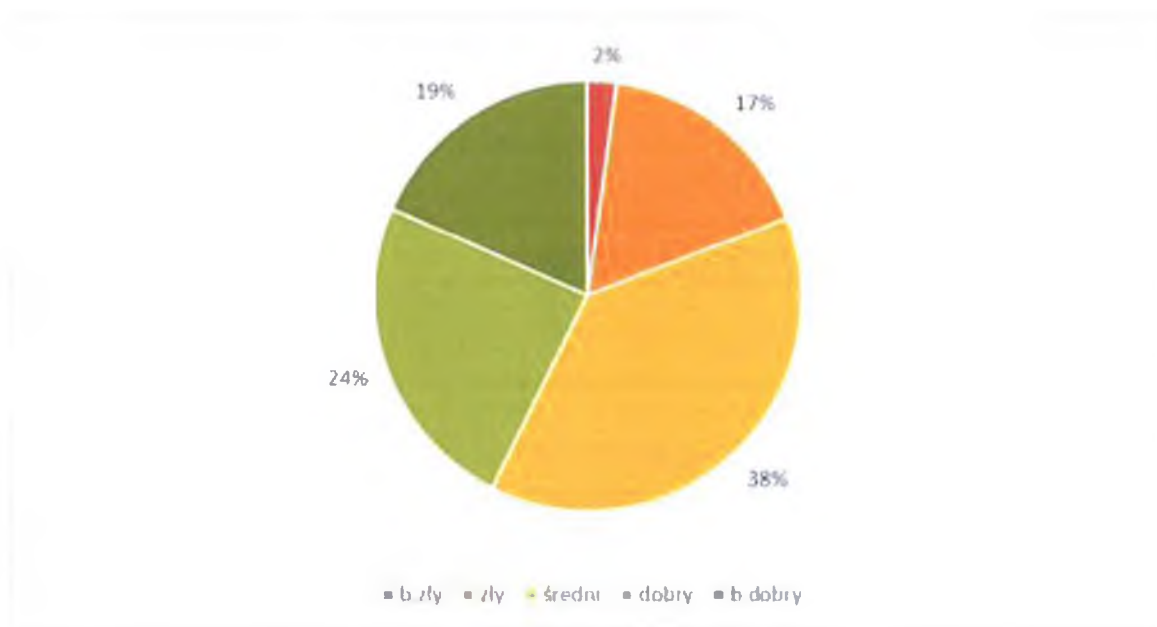
W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono bardzo dobry lub dobry stan zachowania historycznego stolarki okiennej w 43% budynków (Wykres 24.).

Stan zachowania zakwalifikowany jako średni zidentyfikowano w 38% budynkach. Źle lub bardzo źle oceniono stan zachowania historycznego stolarki okiennej w przypadku 19% budynków.

Najlepiej oceniono stan zachowania historycznego stolarki okiennej w budynkach przy ul. 1 Maja (zlokalizowanych pomiędzy pl. Jana Pawła II i ul. Mireckiego) oraz przy ul. Narutowicza (w najbliższej okolicy kościoła) (Zdjęcie 63).

Pojedyncze budynki, które oceniono w tym aspekcie bardzo źle, zlokalizowane są punktowo w centralnej części obszaru rewitalizacji m.in. przy ul. 1 Maja, Limanowskiego (Zdjęcie 64). Należy zaznaczyć, że w przypadku części budynków stolarka okienna została wymieniona bez uzgodnień z konserwatorem zabytków, drewnianą stolarkę zastąpiono oknami PCV

bez podziału nawiązującego do historycznego. Czasami w wyniku prac remontowych, modernizacyjnych zmieniono gabaryty otworów okiennych.



Wykres 24. Ocena stanu zachowania historycznego stolarki okiennej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 63. Przykłady budynków, w których stan zachowania historycznej stolarki okiennej został określony jako dobry lub bardzo dobry

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 64. Przykłady budynków, w których stan zachowania historycznej stolarki okiennej został określony jako zły lub bardzo zły

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018






Mapa 29. Stan zachowania historycznego stolarki okiennej w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart



**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIEKszym
STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ,
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

-  budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
-  granica obszaru rewitalizacji
-  budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Stan zachowania historycznego stolarki okiennej

-  bardzo zły
-  zły
-  średni
-  dobry
-  bardzo dobry



5.3.3. Stolarka drzwiowa

a) BARDZO ZŁY (ocena 1)

Stolarka PVC bez podziału nawiązującego do historycznego z prostymi, masywnymi profilami. Zabite naświetla. Drzwi nieumiejętnie stylizowane. Skrzydła bez dekoracji. Masywne okucia. Zmienione gabaryty otworu drzwiowego. Wtórne zamurowania.

b) ZŁY (ocena 2)

Stolarka PVC lub drewniana lub stalowa. Stylizowana na historyczną w sposób kontrowersyjny, silnie odbiegający od pierwowzoru.

c) ŚREDNI (ocena 3)

Stolarka drewniana. Stylizowana na historyczną, bez zachowania odpowiednich proporcji. Nowoczesne okucia.

d) DOBRY (ocena 4)

Stolarka drewniana zachowana z historycznymi podziałami i w historycznej formie z drobnymi ubytkami i uszkodzeniami, sporadycznie wymieniona na PVC o nawiązujących historycznie podziałach. Kolorystyka zbliżona do pierwowzoru.

e) BARDZO DOBRY (ocena 5)

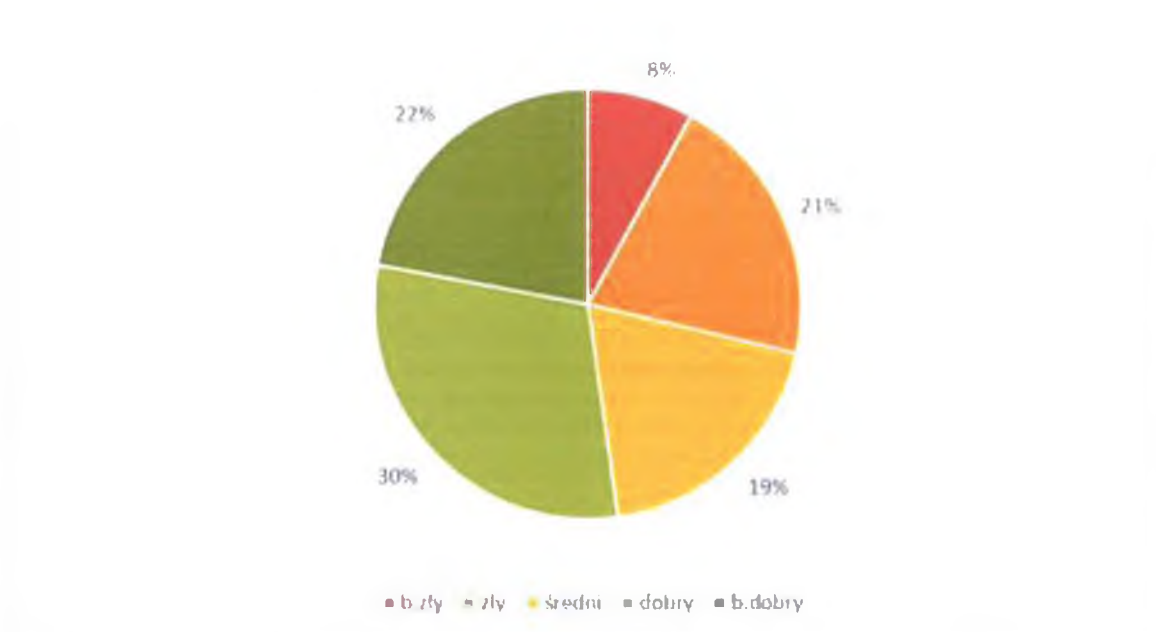
Stolarka drewniana oryginalna zachowana w dobrym i bardzo dobrym stanie historycznym (czasami po przeprowadzonych pracach remontowych). Gabaryty otworu drzwiowego zachowane. Nowa stolarka odtwarza wiernie kształt, podziały, profile, kolor drzwi historycznych. Sposób otwierania dostosowany został do obowiązujących warunków technicznych. Stylizowane okucia.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono bardzo dobry lub dobry stan zachowania historycznego stolarki drzwiowej w 52% budynków. Źle lub bardzo źle oceniono ten aspekt w przypadku 29% budynków (Wykres 25.)

Podobnie jak w przypadku stolarki okiennej, najlepiej oceniono stan zachowania historycznego stolarki drzwiowej w budynkach przy ul. 1 Maja (zlokalizowanych pomiędzy pl. Jana Pawła II i ul. Mireckiego) oraz przy ul. Narutowicza (w najbliższej okolicy kościoła) (Zdjęcie 65).

Budynki ze złym stanem historycznego zachowania stolarki drzwiowej znajdują się głównie wzdłuż ul. Kościuszki oraz ul. Prymasa Wyszyńskiego, a także przy ul. 1 Maja na wysokości pl. Jana Pawła II (Mapa 30).

Pojedyncze budynki, które oceniono w tym aspekcie bardzo źle, zlokalizowane są punktowo w centralnej części obszaru rewitalizacji m.in. przy ul. 1 Maja, ul. Mireckiego i ul. Limanowskiego (Zdjęcie 66.).



Wykres 25. Ocena stanu zachowania historycznej stolarki drzwiowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z kart inwentaryzacyjnych, lipiec 2018 r.



Zdjęcie 65. Przykłady budynków ocenionych dobrze lub bardzo dobrze pod kątem stanu zachowania historycznego stolarki drzwiowej

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, wrzesień 2018



Zdjęcie 66. Przykłady budynków ocenionych źle lub bardzo źle pod kątem stanu zachowania historycznego stolarki drzwiowej

Źródło: dokumentacja fotograficzna na potrzeby inwentaryzacji, lipiec 2018



Mapa 30. Stan zachowania historycznego stolarki drzwiowej w granicach pogłębionej analizy

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z

2

**SCHEMAT - WYNIKI INWENTARYZACJI
O WIEKSZYM
STOPNIU USZCZEGÓLOWIENIA OBIEKTÓW
POWSTAŁYCH PRZED II WOJNĄ ŚWIATOWĄ,
O FUNKCJI MIESZKALNEJ
ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GRANICACH POMNIKA HISTORII
ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W EWIDENCJI ZABYTKÓW**

Legenda

- budynki zidentyfikowane w tkance miejskiej, niewystępujące na oryginalnej mapie ewidencyjnej
- granica obszaru rewitalizacji
- budynki, które nie zostały objęte inwentaryzacją szczegółową

Stan zachowania historycznego stolarki drzwiowej

- bardzo zły
- zły
- średni
- dobry
- bardzo dobra



5.3.4. Podsumowanie stopnia zachowania historycznego elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej

Analizując stopień autentyczności zewnętrznej formy architektonicznej budynków mieszkalnych ustalono, że 95% nieruchomości objętych pogłębioną analizą posiada rzut na planie prostokąta lub kwadratu, pozostałe posiadają nieregularny kształt. Wszystkie budynki historyczne były budynkami murowanymi z czerwonej cegły, nieotynkowanymi.

Zachowana jest duża autentyczność zewnętrznej formy i estetyki. W niewielkim stopniu widać wprowadzone zmiany wynikające z działań związanych z podnoszeniem standardów użytkowych. Najczęściej w takich przypadkach były przeprowadzane prace termomodernizacyjne oraz zmiana wykończenia elewacji. Zabudowę charakteryzują sekwencje powtarzalnych i zindywidualizowanych rozwiązań materiałowych oraz dekoracyjnych związanych z funkcją i rangą obiektu. Zauważalna jest również jednorodności rozwiązań technicznych w ramach jednej strefy funkcjonalnej zabudowy. Elewacje cechuje symetria i rytm.

W nielicznych miejscach zachowały się historyczne okna drewniane, szklone szkłem białym. Przeważają okna skrzynkowe. Szyby osadzone były na kit we wrębach szczeblin i ramiaków. Dekoracyjne profile występowały na belkach ślemiennych i słupkach. Skrzydła zamykane były za pomocą zasuwnic i klamek. Skrzydła zewnętrzne zabezpieczone zostały blaszanymi okapnikami. Powierzchnia drewniana wykończona jest farbą olejną.

Okna klatek schodowych wykonano jako jednoramowe z podziałem na małe przeszklenia, w których najczęściej centralne kwatery, o niewielkiej powierzchni okna, są otwierane. Drzwi drewniane występują w większości z naświetlami i skrzydłami ramowo-płycinowymi podzielonymi na kwatery, a ościeże są drewniane. W części obiektów do wspólnych klatek schodowych stosowane były podwójne drzwi wejściowe.

Stolarka historyczna uległa zniszczeniu ze względu na wieloletni brak napraw i remontów oraz długotrwałe działanie niekorzystnych czynników atmosferycznych. Dodatkowe zniszczenia wywołane zostały również doraźnymi, najczęściej niefachowymi naprawami. Podczas wizji lokalnych stwierdzono, że w niektórych miejscach oryginalne łączenia stolarskie wzmocniono miejscowo gwoździami. Niektóre ubytki mechaniczne zostały uzupełnione kitami o nieopracowanej powierzchni, które obecnie wykruszają się i odspajają. Wymieniona stolarka w związku z niewłaściwym obsadzeniem w otworze okiennym w wielu miejscach nie zapewnia właściwej izolacyjności cieplnej i akustycznej.

Największą ingerencję w integralność autentyczności estetyki elewacji budynków mieszkalnych stanowią wtórne zamurowania otworów oraz zmiany materiałowe i estetyczne stolarki okiennej oraz drzwiowej. Dotyczą one w największym stopniu wymiany stolarki drewnianej na okna z profili PVC. Okna takie zamontowano bez zachowania autentycznego podziału, kształtu oraz wielkości profili. W niewielu lokalach mieszkalnych można zlokalizować prawidłowo wymienioną stolarkę na PVC, zgodnie z wytycznymi konserwatora. W miejscach, gdzie wymieniono stolarkę okienną na drewnianą widać zachowany historyczny charakter. W budynkach przy ul. T. Kościuszki i ul. B. Limanowskiego w wielu budynkach zmieniony został gabaryt otworu drzwi wejściowych. Zmiany te wykonano w wielu przypadkach w związku z podłączeniem budynków do sieci ciepłowniczej i koniecznością wygospodarowania dodatkowego pomieszczenia na węzeł ciepła. Domurowania są bardzo widoczne na oryginalnej ceglanej elewacji.

6. Podsumowanie i rekomendacje

Na podstawie przeprowadzonej analizy sfery technicznej i zabytkoznawczej zidentyfikowano mocne i słabe strony obszaru rewitalizacji w Żyrardowie. Poniżej przedstawiono wnioski i zalecenia wskazane w poszczególnych częściach opracowania.

6.1. Potencjał, mocne strony

Największym potencjałem obszaru rewitalizacji w mieście Żyrardowie jest zachowany historyczny układ urbanistyczny Osady Fabrycznej, który wyróżnia się spośród pozostałej zabudowy. Stanowi on najmocniejszą stronę miasta i otwiera szeroką perspektywę do przyszłego rozwoju centrum, w szczególności, jeśli weźmie się pod uwagę, że do dzisiejszych czasów zachowało się ponad 95% pierwotnej zabudowy oraz unikatowe relikty techniki. Bogaty zasób obiektów zabytkowych Osady Fabrycznej jest czynnikiem wyróżniającym Żyrardów od innych jednostek miejskich o podobnym charakterze zabudowy.

Zdecydowana większość obiektów pełni historycznie funkcje. Największe zmiany w tym zakresie następują na terenie Bielnika i Centrali, gdzie dawne obiekty przemysłowe dostosowywane są do nowych funkcji np. mieszkalnych czy też handlowo-usługowych. W ten sposób dawna strefa przemysłowa (na terenie Centrali) została włączona w system ścisłej zabudowy centrotwórczej o charakterze reprezentacyjnym. W strefie poprzemysłowej znajdują także tereny niezabudowane, a także obiekty nieużytkowane, które dają istotne spektrum możliwości ożywienia i rozwoju miasta.

Bardzo ważne jest umiejętne gospodarowanie takim potencjałem, stałe dbanie o utrzymanie dobrego stanu technicznego i właściwe użytkowanie poszczególnych obiektów. Fakt, że większość budynków jest użytkowana sprawił, że obiekty te są w dobrym stanie technicznym, a każde nawet drobne prace remontowe i konserwacyjne pomagają zachować historyczną zabudowę miasta. Zasób zabytków miasta Żyrardowa to głównie powtarzalny typ zabudowy mieszkalnej - domów robotniczych. Zwraca uwagę fakt, iż przeważnie w dobrym stanie technicznym są obiekty pełniące funkcje użyteczności publicznej, tylko w niewielkiej części z nich konieczne są pilne remonty. Ponad 75% zabytkowych budynków mieszkalnych jest własnością miejską, co pozwala na spójne stworzenie programu remontów i napraw, uwzględniając najbardziej pilne potrzeby.

Wielu obiektom usytuowanym na obszarze rewitalizacji przywrócono już dawną świetność, w tym między innymi dworcowi kolejowemu. Odrestaurowano także Park Dittricha, a w jednym z budynków dawnych zakładów Iniarskich utworzono Muzeum Lniarstwa. Dalsze inwestowanie w zabytkowe budynki i miejsca może przyczynić się do rozwoju miasta.

Do mocnych stron obszaru rewitalizacji należy także zdecydowanie zaliczyć dobre wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną. Znaczna część obiektów podłączona jest do sieci miejskich.

Historyczna część mieszkaniowa Osady poza wieloletnim strategicznym planem rozwoju wymaga skoordynowania działań organizacji administracyjnych z lokalnymi mieszkańcami i innymi podmiotami. Niezbędne jest włączenie lokalnej społeczności w proces rewitalizacji tego obszaru. To bezpośrednio od samych mieszkańców i użytkowników tych zabudowań zależy jak zabytkowa architektura będzie wyglądać w najbliższych latach.

6.2. Zagrożenia, słabe strony

Jednym z najistotniejszych problemów w sferze technicznej jest występowanie na obszarze rewitalizacji obiektów w stanie katastrofalnym, których stabilność konstrukcji jest niezachowana. Dotyczy to przede wszystkim budynków pełniących funkcję gospodarczą. W tej grupie są zarówno obiekty historyczne takie jak komórki lokatorskie stawiane wewnątrz kwartałów zabudowy mieszkaniowej, jak i obiekty bardziej współczesne. Degradację techniczną stwierdzono również w przypadku kilku budynków mieszkalnych oraz części budynków przemysłowych na terenie Centrali i Bielnika. W tych przypadkach w bardzo złym stanie są poszczególne analizowane elementy np. dach, elewacja czy stolarka. Brak odpowiednich prac modernizacyjnych, rewaloryzacyjnych w obiektach powoduje, że cały teren ulega stopniowej degradacji. Ponadto w przypadku terenów Bielnika, tylko w części obiektów prowadzona jest obecnie działalność przemysłowa czy produkcyjna. Część wykorzystywana jest jako przestrzeń magazynowa. Jednakże wiele obiektów ze względu na brak użytkowania niszczeje. Należy zauważyć, że blisko 10% wszystkich obiektów, na obszarze rewitalizacji jest nieużytkowana. Duży odsetek pustostanów wpływa niekorzystnie na odbiór całej tkanki miejskiej.

Tak, jak wspomniano wcześniej, ponad 75% zabytkowych budynków mieszkalnych jest własnością miejską, z których blisko 60% znajduje się w średnim stanie technicznym. Niesie to ze sobą konieczność zabezpieczenia środków finansowych na ewentualne modernizacje i remonty.

Trzeba także zaznaczyć, że wśród zabytkowych budynków mieszkalnych 12% obiektów będących własnością prywatną jest w ogólnym złym lub bardzo złym stanie technicznym. Widoczny jest brak zaangażowania, zwłaszcza finansowego właścicieli tychże obiektów w odnowę zabytkowej tkanki.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy na obszarze dominują dwa rodzaje wykończenia elewacji: tynk oraz cegła. W przypadku tynku wiele budynków posiada liczne odspojenia warstwy tynku odsłaniające strukturę ceglanej ściany konstrukcyjnej. Budynki ceglane są głównie zlokalizowane na terenie Osady Fabrycznej, są to również zabudowania przemysłowe i poprzemysłowe w obszarze Bielnika i Centrali. Stan elewacji części zabytkowych obiektów jest niezadowalający, w dużej mierze problem ten dotyczy również obiektów garażowych, a także komórek gospodarczych przy historycznych obiektach mieszkalnych.

Negatywnie na stan elewacji wpływa także niska emisja, której głównym źródłem są przestarzałe, niskoenergetyczne paleniska domowe ogrzewane paliwami stałymi często złej jakości. Wynika to z faktu, że część budynków wielorodzinnych zlokalizowanych na terenie Osady Fabrycznej nie jest podłączona do miejskiej sieci ciepłowniczej, co powoduje konieczność palenia w piecach.

Drugim aspektem związanym z ogrzewaniem jest brak możliwości wykonania termomodernizacji zewnętrznej obiektów zbudowanych z cegły i objętych ochroną konserwatorską. Ponad 80% obiektów mieszkalnych na obszarze rewitalizacji jest nieocieplona. Negatywnie wpływa to na komfort użytkowania obiektów przez mieszkańców, jak również pogarsza stan techniczny obiektów budowlanych.

Z tego względu wielu mieszkańców zabytkowych obiektów podjęło decyzję o wymianie okien i drzwi, niestety bez dokonywania odpowiednich uzgodnień z konserwatorem

zabytków. W związku z tym pomimo tego, że stan stolarki okiennej i drzwiowej można uznać za dobry to cechuje się ona brakiem nawiązania do pierwotnych podziałów i wymiarów. Ponadto w części budynków doszło do zmiany gabarytów otworów okiennych i drzwiowych w murze. Poza tym na obszarze rewitalizacji zlokalizowane są także obiekty, które posiadają zdemontowaną stolarkę i zamurowane otwory okienne oraz drzwiowe.

Poza samym zachowaniem budynków istotny jest także stan lokali mieszkalnych. Nie wszystkie mieszkania zlokalizowane w budynkach na obszarze rewitalizacji wyposażone są w podstawowe udogodnienia takie jak toaleta, prysznic czy wanna. Najgorzej sytuacja przedstawia się w mieszkaniach należących do zasobu komunalnego, w szczególności w budynkach zabytkowych. Co warto zauważyć, największy odsetek osób, u których stwierdzono w mieszkaniach brak podstawowych udogodnień to osoby bezrobotne, osoby z najniższymi dochodami (poniżej 500 zł). Należy także zauważyć, że część mieszkańców dokonała samowolnych remontów i modernizacji lokali nie uwzględniając walorów historycznych obiektów.

W budynkach historycznych przeważają mieszkania bardzo małe do 30m² i małe 31-60m², co dodatkowo utrudnia wykonanie termomodernizacji ścian zewnętrznych od środka.

Tak metoda wymusza zmniejszenie powierzchni mieszkalnej, co w wielu lokalach nie jest możliwe.

Należy podkreślić, że wielki potencjał urbanistyczny i architektoniczny obszaru rewitalizacji stanowi wyzwanie dla władz miasta i jego mieszkańców. Duża liczba zabytków świadcząca o bogactwie kulturalnym wiąże się z koniecznością ponoszenia wyższych wydatków na ich utrzymanie i renowację. Planując działania rewitalizacyjne, należy bazować na posiadanym potencjale, ale wszelkie prace trzeba dostosować do możliwości finansowych użytkowników.

Jedną z istotniejszych słabych stron jest brak świadomości części mieszkańców tego terenu o wartości i walorach miejsca, w którym mieszkają. Z rozmów prowadzonych z mieszkańcami podczas prac inwentaryzacyjnych jednoznacznie wynika, że większość oczekuje wsparcia i działania z zewnątrz. Przeważająca jest postawa roszczeniowa względem zarządcy nieruchomości.

Wymienione powyżej aspekty wskazują na problemy, z jakimi trzeba się zmierzyć, opracowując Gminny Program Rewitalizacji.

6.3. Rekomendacje

Przeprowadzona analiza pozwoliła na wskazanie następujących rekomendacji w zakresie zagadnień dotyczących sfery technicznej:

- 1) Konieczne jest **stworzenie długoterminowej polityki, która będzie wyznaczała cele rozwoju całego obszaru w oparciu o potencjał dziedzictwa historycznego i kulturowego uwzględniającej prowadzenie ścisłej współpracy między przedsiębiorcami i inwestorami będącymi właścicielami dużej części obiektów na terenie Centrali i Bielnika, a miastem**. Opracowanie takie powinno być rozszerzeniem Planu Zarządzania Pomnikiem Historii „Żyrardów - Dziwiętnastowieczna Osada Fabryczna”, powstałego w 2017 roku.

- 2) Bogaty zasób zachowanych oryginalnych obiektów zabytkowych Osady Fabrycznej jest czynnikiem wyróżniającym Żyrardów od innych jednostek miejskich o podobnym charakterze zabudowy. Za konieczne należy uznać **przeprowadzenie remontów budynków znajdujących się na obszarze rewitalizacji, których obecny stan techniczny oceniany jest jako bardzo zły lub zły**. Dla niektórych obiektów należy niezwłocznie opracować dokładne ekspertyzy techniczne oraz zabezpieczyć przed zagrożeniami mogącymi spowodować uszczerbek dla wartości zabytku. Jednocześnie konieczne jest **przeprowadzenie inwentaryzacji i waloryzacji istniejących piętrowych, zabytkowych drewnianych komórek gospodarczych w celu oceny ich stanu technicznego oraz walorów historycznych**.
- 3) Część obiektów zabytkowych jest ogólnie w średnim bądź dobrym stanie technicznym, ale ze względu na brak podejmowanych prac modernizacyjnych utraciła swoje walory estetyczne. Należy dążyć do prowadzenia systematycznych prac związanych z poprawą stanu elewacji, w szczególności obiektów zabytkowych. Konieczne jest kierowanie się zasadą powtarzalności typowych elementów wyposażenia i detali elewacyjnych. Ze względu na charakter obiektów i ich formę zewnętrzną, zniszczoną stolarkę powinno się wymieniać na współczesne okna drewniane będące odwzorowaniem gabarytów i podziału okna wymianianego. **W tym celu istotne jest stworzenie Katalogu projektów powtarzalnych stolarki okiennej i drzwiowej dla typów zabudowy mieszkaniowej**.
- 4) W kontekście wyżej wskazanego zasobu o znaczeniu historyczno-kulturowym, bardzo ważne jest umiejętne gospodarowanie takim potencjałem, stale dbając o dobry stan techniczny i właściwe użytkowanie poszczególnych obiektów. Wiąże się to z **prowadzeniem odpowiedniej polityki przestrzennej uniemożliwiającej zabudowywanie terenów objętych ochroną konserwatorską w sposób zaburzający historyczny charakter Osady Fabrycznej oraz terenów zakładów Iniarskich**. Należy utrzymać w tym obszarze niezmienną intensywność zabudowy. Odnosi się to do m.in. do przedstawionej w rozdz. 4.2 wysokiej intensywności zabudowy mieszkalnej i mieszkalno-usługowej na terenie Osady Fabrycznej oraz niskiej intensywności zabudowy przestrzeni między kamienicami pełniące funkcje podwórzny.
- 5) Działania rewitalizacyjne należy ukierunkować na **zmniejszenie liczby pustostanów obiektów nieużytkowanych, przywracając im pierwotny sposób użytkowania lub nadając im nowe funkcje**. W tym celu konieczne jest nawiązanie współpracy z przedsiębiorcami będącymi w dużej mierze właścicielami obiektów nieużytkowanych zlokalizowanych na terenie Bielnika i Centrali.
- 6) Należy unikać przeprowadzenia zewnętrznych termomodernizacji, która zasłoni ceglany charakter elewacji i historyczny detal ceglany. W celu polepszenia komfortu cieplnego i parametrów cieplnych budynków **zaleca się wykonanie termomodernizacji od wewnątrz**. Pozwoli to na zachowanie historycznego wyglądu obiektów, w szczególności ceglanych elewacji i detali architektonicznych.
- 7) Należy **dążyć do maksymalizacji udziału budynków podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej** na obszarze rewitalizacji. Pozwoli to z jednej strony obniżyć emisję zanieczyszczeń powietrza, a z drugiej poprawi komfort życia mieszkańców, którzy nie będą musieli korzystać z tradycyjnych źródeł opał. Będzie to również pozytywnie wpływało na stan zachowania historycznych ceglanych ścian.

- 8) Jednym ze sposobów wpływających na poprawę parametrów cieplnych jest **wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, połączona z wprowadzeniem bardziej efektywnych i energooszczędnych technologii ogrzewania w budynkach**. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w objętych ochroną konserwatorską obiektach mieszkalnych powinna następować w oparciu o ww. katalog stolarki, który zawierać będzie projekty nawiązujące do historycznego wyglądu. Jednocześnie należy dążyć do przywrócenia dawnej stolarki nawiązującej do pierwotnej estetyki wraz z dostosowaniem jej do obecnych norm prawnych. Szczególną uwagę przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zwrócić na sposób obsadzenia nowych okien i drzwi, aby wykorzystując najnowsze technologie unikać mostków termicznych (miejsc, w których brak jest wymaganej ochrony izolacyjnej i szczelności dla zewnętrznej przegrody budynku). W obiektach, gdzie wymieniono okna i drzwi na nowe nienawiązujące do wyglądu historycznego, należy dążyć do przywrócenia oryginalnych wielkości otworów okiennych i wejściowych. Osadzenie stolarki o odpowiednim charakterze będzie również pozytywnie wpływało na przywrócenia pierwotnej estetyki elewacji.
- 9) Dodatkowe wyzwania związane z ochroną konserwatorską, którym należy sprostać przy wykonywaniu remontów i modernizacji budynków zabytkowych powodują, iż istotne jest pozyskiwanie środków finansowych na wskazane działania. Wsparciem w tej kwestii należy objąć również prywatnych właścicieli. Jednym z takich działań mogłoby być wsparcie finansowania remontów mieszkań będących w zasobach komunalnych. Koszty wyremontowania, a następnie utrzymania tych budynków są zdecydowanie wyższe niż w obiektach niewpisanych do ewidencji bądź rejestru zabytków. W związku z tym istotne byłoby zapewnienie np. funduszu remontowego polegającego na pokryciu różnicy w kosztach prowadzenia remontów w budownictwie typowym i budynkach zabytkowych. W tym celu konieczne jest **podjęcie uchwały przez Radę Miasta dotyczącej udzielania dotacji na remonty i modernizacje obiektów zabytkowych**.
- 10) Poza stricte przekazywaniem środków finansowych na remonty, istotne jest **edukowanie samych mieszkańców jak i zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi na temat możliwości pozyskania innych niż miejskie środków finansowych na remonty, modernizacje oraz termomodernizacje budynków**. W związku z tym rekomenduje się prowadzenie szkoleń mających na celu przybliżenie tej wiedzy.
- 11) Alternatywą jest zapewnienie obecnym użytkownikom, mieszkańcom w innych budynkach mieszkalnych, przy czym wiązałoby się to z koniecznością budowy nowych mieszkań komunalnych, a także z wprowadzaniem nowej funkcji do obiektów, które od początków swojego istnienia pełniły funkcje mieszkalne. Należy pamiętać o tym, że unikalność Osady Fabrycznej polega m.in. na zachowaniu funkcji budynków mieszkalnych nieprzerwanie od końca XIX w., dlatego zaproponowane rozwiązanie niesie ze sobą pewne zagrożenie związane z przerwaniem tej funkcji.
- 12) Istotnym elementem jest także prowadzenie działań edukacyjnych skierowanych do mieszkańców. Konieczne jest realizowanie działań skierowanych dla mieszkańców obszaru rewitalizacji, w szczególności mieszkających na terenie Osady Fabrycznej uwarżliwiających na dziedzictwo kulturowe i historyczne miejsca, w którym żyją.

7. Spis załączników graficznych i tabel

Mapa 1. Wytyczony obszar rewitalizacji wyznaczony w Żyrardowie z podziałem na 6 obszarów badawczych	10
Mapa 2. Lokalizacja obszarów o większym stopniu uszczegółowienia inwentaryzacji	19
Mapa 3. Analiza budynków pod kątem rodzaju zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	29
Mapa 4. Analiza funkcji zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	34
Mapa 5. Rodzaj wykończenia elewacji w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	38
Mapa 6. Liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	43
Mapa 7. Intensywność zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	47
Mapa 8. Data powstania budynku w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	52
Mapa 9. Analiza parametru cieplnego budynków w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	55
Mapa 10. Stan techniczny elewacji w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	61
Mapa 11. Stan techniczny pokrycia dachowego w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	66
Mapa 12. Stan techniczny stolarki w budynkach w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	71
Mapa 13. Obiekty nieużytkowane w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	75
Mapa 14. Powierzchnia zajmowanego lokalu mieszkalnego według respondentów w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	78
Mapa 15. Forma własności zajmowanego mieszkania w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	80
Mapa 16. Liczba pokoi wg wskazań respondentów w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	82
Mapa 17. Ogólna ocena stanu technicznego budynków na podstawie oceny dachu, elewacji i stolarki w granicach wyznaczonego obszaru rewitalizacji	92
Mapa 18. Budynki w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardów objęte pogłębioną analizą	93
Mapa 19. Stan techniczny fundamentów w granicach pogłębionej analizy	98
Mapa 20. Stan techniczny piwnic w granicach pogłębionej analizy	102
Mapa 21. Stan techniczny stropów w granicach pogłębionej analizy	105
Mapa 22. Stan techniczny konstrukcji ścian w granicach pogłębionej analizy	108
Mapa 23. Stan techniczny więźby dachowej w granicach pogłębionej analizy	111
Mapa 24. Stan techniczny rynien i obróbek blacharskich w granicach pogłębionej analizy	114
Mapa 25. Stan techniczny kominów w granicach pogłębionej analizy	118
Mapa 26. Ogólna ocena stanu technicznego budynków w granicach pogłębionej analizy	122
Mapa 27. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną: miejska sieć ciepłownicza w granicach pogłębionej analizy	124
Mapa 28. Stan zachowania historycznego elewacji budynków w granicach pogłębionej analizy	128

Mapa 29. Stan zachowania historycznego stolarki okiennej w granicach pogłębionej analizy	132
Mapa 30. Stan zachowania historycznego stolarki drzwiowej w granicach pogłębionej analizy	135

Rysunek 1. Karta nr 1: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8 w obszarze badawczym III	13
Rysunek 2. Karta nr 1: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla nieistniejącego budynku przy ul. 1 maja 55 w obszarze badawczym VI	14
Rysunek 3. Karta nr 1A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8 w obszarze badawczym III, na szkicu mapy sytuacyjnej.....	15
Rysunek 4. Karta nr 1B: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla nieistniejącego budynku przy ul. 1 maja 55 w obszarze badawczym VI, na szkicu mapy sytuacyjnej.....	16
Rysunek 5. Karta nr 1A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego nieistniejącego na otrzymanej mapie zasadniczej na ul. Romualda Mielczarskiego w obszarze badawczym IV, na szkicu mapy	17
Rysunek 6. Karta nr 2: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8 w obszarze badawczym III	20
Rysunek 7. Karta nr 2A: przykład wypełnienia danych inwentaryzacyjnych dla budynku mieszkalnego przy ul. G Narutowicza 38 w obszarze badawczym II, na szkicu mapy sytuacyjnej.....	21
Rysunek 8. Karta ewidencyjna nr 3: przykład wypełnienia dla budynku mieszkalnego przy ul. Kościelnej 8, w kwartale III.....	23

Zdjęcie 1. Przykład zabudowy określonej kategorią „inna” – zabudowa bliźniacza przy ul. Pięknej.....	27
Zdjęcie 2. Budynek przy ul. 1 Maja 45 (Resursa) – przykład kategorii rodzaju zabudowy „inna”	28
Zdjęcie 3. Zabudowa wolnostojąca - budynek przy ul. Wyszyńskiego 7.....	28
Zdjęcie 4. Zabudowa wolnostojąca – budynek przy ul. Mielczarskiego 19/23	28
Zdjęcie 5. Zabudowa wolnostojąca – budynek przy ul. Mireckiego 60/7	28
Zdjęcie 6. Przykład zabudowy szeregowej przy ul. Pięknej 14,a,b,c.....	28
Zdjęcie 7. Obiekty garażowe przy ul. Spokojnej 40.	33
Zdjęcie 8. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona drewnianymi komórkami gospodarczymi przy ul. Wyszyńskiego 9.	33
Zdjęcie 9. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną przy ul. Ossowskiego 29.	33
Zdjęcie 10. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ul. Działkowej 9.	33
Zdjęcie 11. Zabudowa mieszkalno-usługowa przy ul. Okrzei 16.	33
Zdjęcie 12. Zabudowa handlowo-usługowa przy ul. 1 Maja 40.....	33
Zdjęcie 13. Rodzaj wykończenia obiektu – mieszany, budynek przy ul. 1 Maja 40.....	37
Zdjęcie 14. Rodzaj wykończenia obiektu – tynk, obiekt zabytkowy, budynek przy ul. 1 Maja 43b	37
Zdjęcie 15. Rodzaj wykończenia obiektu współczesnego – tynk, budynek przy ul. Kilińskiego 46	37
Zdjęcie 16. Rodzaj wykończenia obiektu zabytkowego – cegła, budynek przy ul. Narutowicza 34	37

Zdjęcie 17. Rodzaj wykończenia obiektu – drewno, budynek przy ul. Wysockiego 10	37
Zdjęcie 18. Rodzaj wykończenia obiektu – inny, budynek przy ul. Limanowskiego 49b ..	37
Zdjęcie 19. Zabudowa o 2 kondygnacjach. Budynek przy ul. 1 Maja 40	41
Zdjęcie 20. Budynek przemysłowy o 2 kondygnacjach przy ul. Mały Rynek 9.	41
Zdjęcie 21. Niskie budownictwo jednorodzinne z zabudowaniami gospodarczymi przy ul. Leszno 20.....	41
Zdjęcie 22. Zabudowa o 3 kondygnacjach. Budynek przy ul. Mireckiego 60/7.....	41
Zdjęcie 23. Zabudowa o 5 kondygnacjach przy ul. Okrzei 8/14.....	41
Zdjęcie 24. Zabudowa o 6 kondygnacjach przy ul. Hiellego 3	41
Zdjęcie 25. Budynek o nietypowej wysokości kondygnacji – Kościół pw. Matki Bożej Pocieszenia przy ul. Wyszyńskiego 5.	42
Zdjęcie 26. Budynek o nietypowej wysokości kondygnacji – Kościół pw. św. Boromeusza przy ul. Kościelnej 12.....	42
Zdjęcie 27. Zabudowa o 11 kondygnacjach przy ul. Mielczarskiego 11.....	42
Zdjęcie 28. Willa przy ul Armii Krajowej	49
Zdjęcie 29. Budynek powstały w okresie 1861-1914 r. jedna z willi dyrektorskich przy ul. Armii Krajowej 8.....	51
Zdjęcie 30. Budynek powstały w okresie 1915-1939 r. przy ul. Żakardowej 2.	51
Zdjęcie 31. Budynek powstały w okresie 1940-1989 r. przy ul. 1 Maja 63a.	51
Zdjęcie 32. Budynek powstały po 1989 r. przy ul. Pięknej 27.	51
Zdjęcie 33. Budynki ocieplone przy ul. Ossowskiego i ul. Okrzei	53
Zdjęcie 34. Obiekty historyczne nieocieplone z zewnątrz	54
Zdjęcie 35. Bardzo zły stan elewacji – budynek przy ul. Chopina 7.	59
Zdjęcie 36. Zły stan elewacji – budynek przy ul. 1 Maja 70.....	59
Zdjęcie 37. Średni stan elewacji – budynek przy ul. Lniarskiej 4.....	59
Zdjęcie 38. Dobry stan elewacji – budynek przy pl. Jana Pawła II 1.	59
Zdjęcie 39. Bardzo dobry stan elewacji – budynek przy al. Partyzantów 15.....	59
Zdjęcie 40. Komórka gospodarcza wewnątrz kwartału zabudowy przy ul. Kościuszki 37 – zły stan techniczny	59
Zdjęcie 41. Budynek o bardzo złym stanie technicznym dachu przy ul. 1 Maja 68.	65
Zdjęcie 42. Budynek o złym stanie technicznym dachu przy ul. Kościuszki 32.	65
Zdjęcie 43. Budynek o średnim stanie technicznym dachu przy ul. Narutowicza 30.	65
Zdjęcie 44. Budynek o dobrym stanie technicznym dachu przy ul. 1 Maja 48.	65
Zdjęcie 45. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym dachu przy ul. Limanowskiego 41.	65
Zdjęcie 46. Budynek o bardzo złym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Dittricha 10j.....	70
Zdjęcie 47. Budynek o złym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Limanowskiego 47.	70
Zdjęcie 48. Budynek o średnim stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Waryńskiego 28-30.....	70
Zdjęcie 49. Budynek o dobrym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Dittricha 1.	70
Zdjęcie 50. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej przy ul. Nowy Świat 8.	70
Zdjęcie 51. Budynek z zaburzonymi pierwotne wymiary i wykonanych jest z różnych materiałów przy ul. 1 Maja 59	70
Zdjęcie 52. Nieużytkowane obiekty na dawnym terenie przemysłowym Centrali	74
Zdjęcie 53. Nieużytkowane obiekty przemysłowe na terenie Bielnika	74

Zdjęcie 54. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. 1 Maja 68	90
Zdjęcie 55. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Kościuszki 25	90
Zdjęcie 56. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Chopina 7.	91
Zdjęcie 57. Obiekt w stanie katastrofalnym przy ul. Dittricha 10j.	91
Zdjęcie 58. Budynek o dobrym stanie technicznym fundamentów przy ul. Żeromskiego 2	97
Zdjęcie 59. Budynek o średnim stanie technicznym fundamentów przy ul. Narutowicza 34.	97
Zdjęcie 60. Budynek o złym stanie technicznym fundamentów przy ul. Wyszyńskiego 7.	97
Zdjęcie 61. Budynek o bardzo dobrym stanie technicznym fundamentów przy ul. Nowy Świat 8.	97
Zdjęcie 62. Budynki w złym lub bardzo złym stanie zachowania historycznej elewacji – zlokalizowane wzdłuż ul. 1 Maja	127
Zdjęcie 63. Przykłady budynków, w których stan zachowania historycznej stolarki okiennej został określony jako dobry lub bardzo dobry	131
Zdjęcie 64. Przykłady budynków, w których stan zachowania historycznej stolarki okiennej został określony jako zły lub bardzo zły	131
Zdjęcie 65. Przykłady budynków ocenionych dobrze lub bardzo dobrze pod kątem stanu zachowania historycznego stolarki drzwiowej	134
Zdjęcie 66. Przykłady budynków ocenionych źle lub bardzo źle pod kątem stanu zachowania historycznego stolarki drzwiowej	134
Tabela 1. Przebieg umownych granic poszczególnych kwartałów.....	8
Tabela 2. Zestawienie liczby członków gospodarstwa domowego z wielkością mieszkania	83
Tabela 3. Istniejące przyłącza do sieci budynków objętych pogłębioną analizą	123

8. Bibliografia

8.1. Dokumenty strategiczne JST:

- Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Miasta Żyrardowa na lata 2014 – 2017 - Gminna Ewidencja Zabytków
- Przedstawienie uwarunkowań w sferze funkcjonalno-przestrzennej oraz w strefie technicznej i zabytkoznawczej dla miasta Żyrardowa na tle wybranych miast
- Plan Zarządzania Pomnikiem Historii Żyrardów XIX w. Osada Fabryczna
- Załącznik nr 2: Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta Żyrardowa cz. I – analiza w sferze społecznej oraz gospodarczej. Załącznik do uchwały nr LIX/456/18 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów

8.2. Akty prawne:

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 listopada 2017r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2017r. poz. 1332 i 1529)
- Ustawa Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (Dz. U. 1994 nr 89 poz 414 z późniejszymi zmianami)
- Uchwała nr LIX/456/18 Rady Ministra Żyrardowa z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Żyrardów
- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dn. 4 stycznia 2012 r. w sprawie uznania za pomnik historii Żyrardów - XIX-wieczną Osadę Fabryczną”, położoną w gminie miejskiej Żyrardów, powiecie żyrardowskim, województwie mazowieckim.
- Polska Norma PN-ISO 9836:1997 właściwości użytkowe w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
- Ustawa z dnia 9 października 2005r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 poz. 1777)

8.3. Źródła internetowe:

- Bank Danych Lokalnych GUS – www.bdl.stat.gov.pl
- <http://www.zyrardow.punktyadresowe.pl/>
- <https://www.zyrardow.pl/plik,15841,aneks-nr-1-wykaz-zabytkow-nieruchomych-pdf.pdf>
- <http://rewitalizacja.zyrardow.pl>
- <http://miastojednejfabryki.blogspot.com/>
- <http://www.mwkz.pl/rejestr-i-ewidencja-zabytkow>
- <https://www.zyrardow.pl/>
- <https://www.nauki-spoeczne.info/diagnoza-zrodla-poznania-typy>

8.4. Literatura

- Gutkowska K., Ozimek I., Laskowski W., Uwarunkowania konsumpcji polskich gospodarstw domowych, SGGW, Warszawa, 2001.
- Siedlecka A., Smarzewska A., Warunki mieszkaniowe jako miernik obiektywnej jakości życia osób niepełnosprawnych, SGGW, Warszawa, 2013.
- Zalega T., Mieszkanie i warunki lokalowe miejskich gospodarstw domowych w Polsce, Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 2013.

Załącznik nr 1

Forma	zakres działalności		długość czasu					rodzaj działalności														
	okresowy	nieokresowy	okres					działalność					inne					inne				
			1993-1995	1996-1998	1999-2000	2001-2003	2004-2006	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	inne	
mieszkalny	41%	59%	36%	14%	33%	12%	3%	1%	8%	21%	36%	14%	1%	3%	16%	35%	45%	1%	4%	10%	35%	50%
mieszkalno-usługowy	31%	69%	55%	15%	11%	21%	1%	1%	21%	22%	31%	25%	0%	2%	17%	51%	30%	1%	3%	17%	45%	34%
usługowy/funduszy	43%	57%	16%	6%	36%	12%	10%	0%	7%	17%	36%	39%	0%	4%	10%	40%	46%	1%	4%	9%	36%	51%
gospodarczy garaż	6%	94%	17%	11%	47%	14%	10%	3%	17%	33%	31%	14%	4%	13%	32%	32%	19%	4%	16%	30%	34%	16%
fabryczny/produkcyjny	0%	100%	56%	4%	38%	0%	2%	6%	21%	40%	25%	9%	11%	13%	45%	17%	13%	19%	23%	32%	19%	8%
ul. technol. publiczne	24%	76%	39%	3%	39%	19%	0%	0%	4%	19%	47%	30%	0%	0%	19%	43%	38%	0%	0%	12%	12%	55%
inne	9%	91%	40%	4%	20%	2%	12%	7%	6%	20%	47%	27%	7%	5%	16%	33%	40%	7%	8%	16%	37%	30%

Załącznik nr 6

do Gminnego Programu Rewitalizacji
Miasta Żyrardowa do roku 2030

Pogłębiona diagnoza w sferze środowiskowej dla obszaru rewitalizacji wyznaczonego dla miasta Żyrardowa



ŻYRARDÓW



**Rzeczpospolita
Polska**

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Spis treści

1. Wstęp.....	3
2. Stan środowiska naturalnego na obszarze rewitalizacji	4
2.1. Zanieczyszczenie powietrza i hałas.....	4
2.2. Zanieczyszczenia wody i odpady.....	8
3. Tereny zieleni i rekreacji w mieście	11
4. Podsumowanie i rekomendacje	19
Spis map.....	19
Spis zdjęć.....	20

1. Wstęp

Punktem wyjścia do opracowania pogłębionej diagnozy w sferze środowiskowej była *Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w sferze przestrzenno-funkcjonalne, środowiskowej, technicznej i zabytkoznawczej.*

Zidentyfikowane na obszarze rewitalizacji problemy dotyczyły również sfery środowiskowej. Zwrócono uwagę na występujące lokalne zanieczyszczenia powietrza, niską jakość wód w rzece Pisi Gągolinie, a także niedogodności związane z funkcjonowaniem systemu gospodarowania odpadami czy występowanie uciążliwości komunikacyjnej - hałasu.

Przy wyznaczaniu obszaru rewitalizacji przeanalizowano również zagadnienia związane z terenami zieleni i rekreacji – ich ilość oraz dostępność dla mieszkańców.

Na kolejnym etapie prac starano się rozszerzyć wiedzę na temat zidentyfikowanych wcześniej kwestii problemowych związanych ze środowiskiem.

W dokumencie wykorzystano następujące informacje:

- przekazane przez Urząd Miasta Żyrardowa,
- uzyskane podczas inwentaryzacji obszaru rewitalizacji w okresie październik – grudzień 2018 r.,
- podczas mobilnych punktów konsultacyjnych w listopadzie 2018 r. oraz czerwcu, lipcu 2019 r.,
- podczas spacerów badawczych w grudniu 2018 r.,
- pozyskane na spotkaniu z mieszkańcami w marcu 2019 r.

Uczestnicy poszczególnych wydarzeń chętnie dzielili się swoimi spostrzeżeniami nt. jakości środowiska na obszarze rewitalizacji oraz przekazywali rekomendacje dotyczące działań, które można by było podjąć w zakresie poprawy jego stanu.

Warto zwrócić uwagę, że znaczenie środowiska przyrodniczego i jego stan mają bezpośredni związek z jakością życia mieszkańców, dlatego istotne jest uwzględnienie działań w tym zakresie w Gminnym Programie Rewitalizacji.

2. Stan środowiska naturalnego na obszarze rewitalizacji

Wśród kluczowych problemów ekologicznych na obszarze rewitalizacji wymienić można:

- niską jakość powietrza,
- hałas,
- niedostateczną jakością wód powierzchniowych,
- niedostatecznie sprawne funkcjonowanie systemu segregacji odpadów.

Analizując stan środowiska naturalnego skoncentrowano się więc na powyższych zagadnieniach.

2.1. Zanieczyszczenie powietrza i hałas

Głównym problemem w zakresie zanieczyszczenia powietrza na obszarze rewitalizacji jest tzw. **niska emisja**. Przyczyną jej powstania jest zaspokajanie podstawowych ludzkich potrzeb związanych z ogrzewaniem mieszkań oraz komunikacja samochodowa.

Co roku wojewódzki inspektor ochrony środowiska dokonuje pomiarów powietrza, których celem jest uzyskanie informacji o przestrzennych rozkładach stężeń zanieczyszczeń oraz wskazanie obszarów przekroczeń wartości kryterialnych.

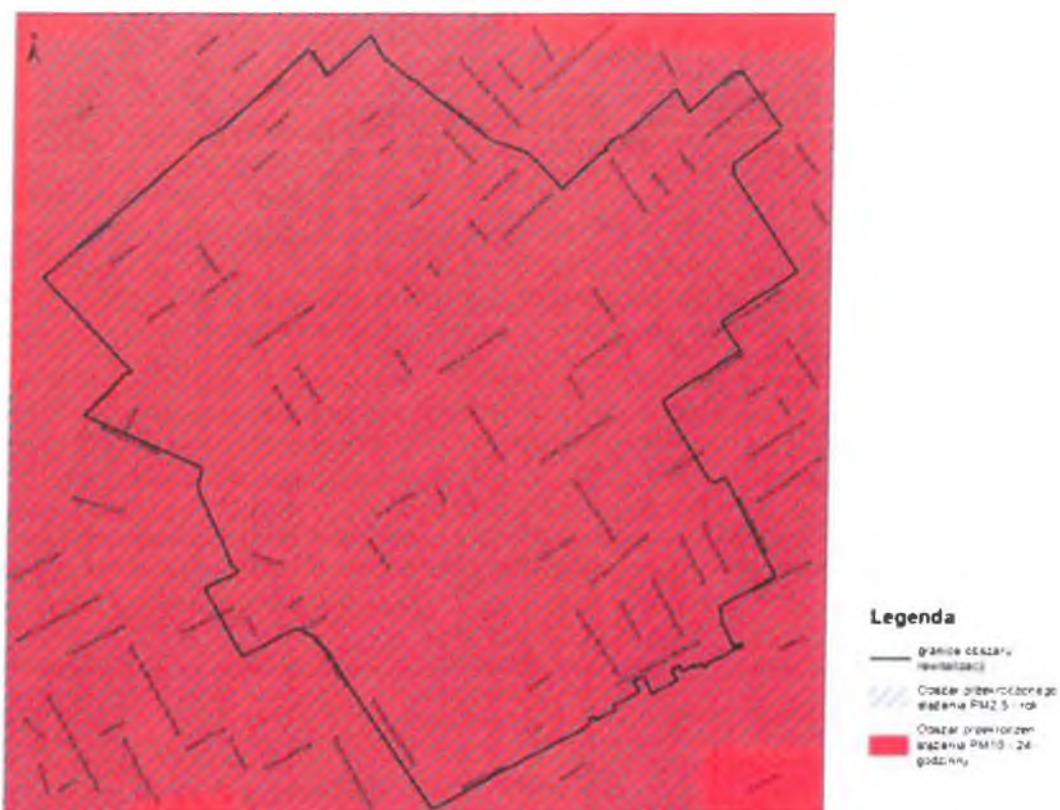
Ocena jakości powietrza przeprowadzona z uwzględnieniem kryteriów ochrony zdrowia wykazała, iż corocznie w strefie mazowieckiej, do której zalicza się obszar rewitalizacji w Żyrardowie, występują przekroczenia stężenia średniego dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz pyłu zawieszonego PM₁₀.

W Żyrardowie stacja pomiarowa usytuowana jest w bliskiej odległości granicy obszaru rewitalizacji. W 2018 r. liczba dni z przekroczeniami pyłu PM₁₀ wynosiła 74¹.

Należy wspomnieć, że w grudniu 2018 r. zainstalowano na budynku Urzędu Miasta dodatkowy czujnik jakości powietrza. Parametry mierzone przez czujnik wskazywały wielokrotnie, szczególnie w okresie zimy, przekroczone stężenia pyłów PM₁₀ oraz PM_{2,5}. Substancje te mają negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców miasta. Pyły zawieszone oddziałują szczególnie na układ oddechowy nasilając choroby o charakterze alergicznym oraz infekcje².

¹ Informacja na VIII Sesje Rady Miasta Żyrardowa. Informacja o ochronie powietrza i planach ograniczania niskiej emisji, marzec 2019

² <http://sojp.wios.warszawa.pl/?page=pm> [dostęp z dnia 1.03.2018]



Mapa 1. Obszar przekroczonego stężenia PM 2,5 – rok oraz obszar przekroczonego stężenia PM 10 – 24 -godzinny; dane dla miasta Żyrardów ³

Źródło: opracowanie własne na podstawie dokumentacji obszarów przekroczeń poziomów dopuszczalnych, docelowych i celu długoterminowego wyznaczonych na potrzeby ROCZNEJ OCENY JAKOŚCI POWIETRZA w województwie mazowieckim za 2015 r., Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie, 2015, plik w formacie shapefile.

Niska emisja jest wyjątkowo odczuwalna w okolicy domów jednorodzinnych np. przy ul. Wiejskiej czy ul. Leszno, a także w pobliżu zwartej zabudowy – przy ul. Sienkiewicza. Zauważa się, że działania edukacyjne w zakresie wykorzystywania odpowiednich materiałów do opału celem ogrzewania lokali czy kształtowania właściwych zachowań mieszkańców w tym zakresie muszą być kontynuowane. Obecnie zauważa się następujące problemy:

- 1) Brak kontroli i jednocześnie brak narzędzi do karania osób palących w piecach złej jakości opałem bądź odpadami,
- 2) Brak podłączenia do centralnego ogrzewania części zabytkowych budynków tzw. „czerwoniaków”,
- 3) Cykliczne podpalanie odpadów w kontenerach, szczególnie zauważalne na podwórkach znajdujących się na terenie osady fabrycznej.

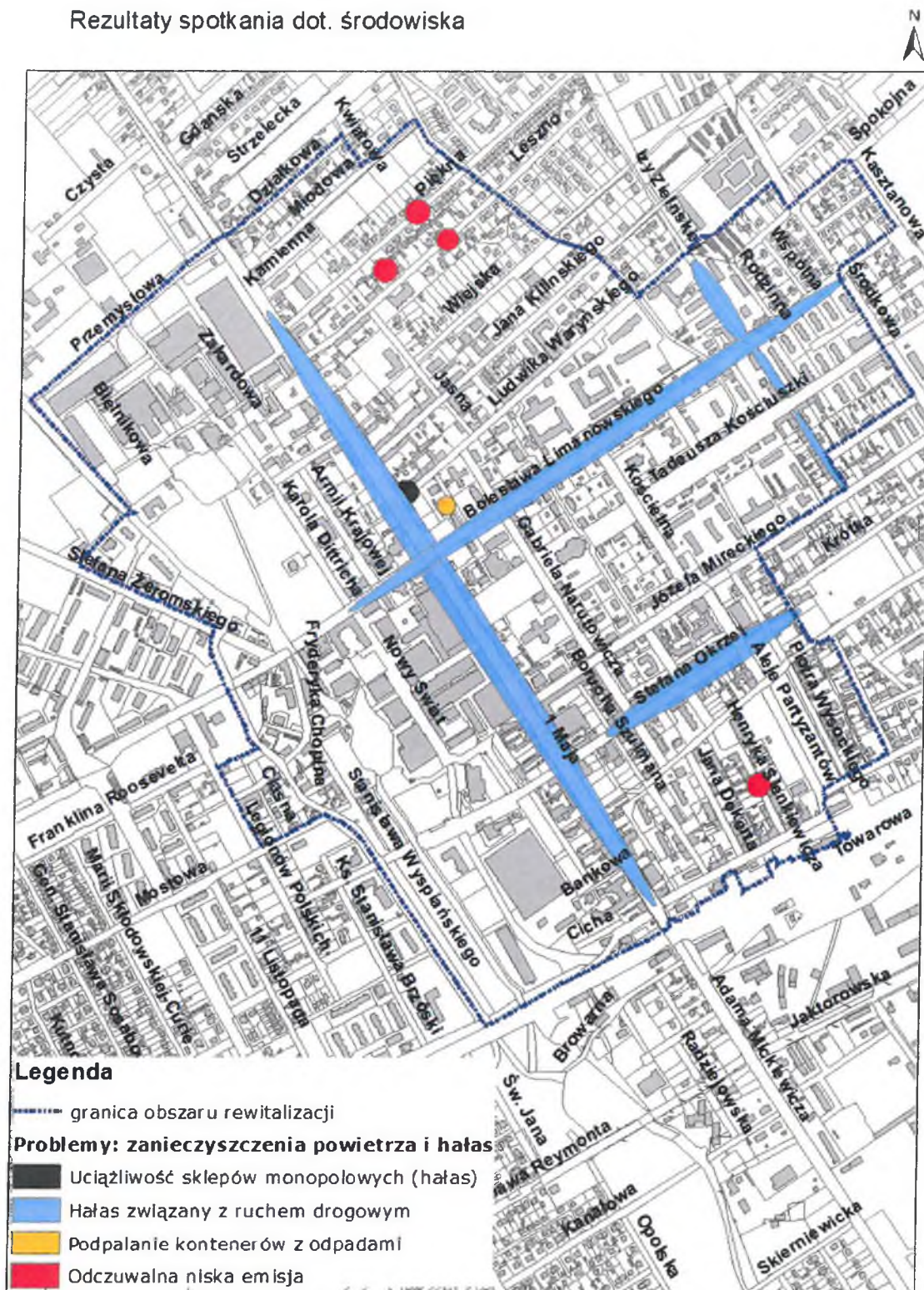
³ Z uwagi na brak dostępnych danych w formacie elektronicznym dla lat późniejszych mapa przedstawia zasięg zjawisk z 2015 roku.

W zakresie hałasu na obszarze rewitalizacji mieszkańcy wskazywali na kilka typów problemów. Przede wszystkim dokuczliwy jest hałas punktowy, występujący w okolicy sklepów monopolowych bądź innych przestrzeni, w których zbierają się osoby będące pod wpływem alkoholu. Drugi rodzaj zanieczyszczeń dźwiękowych związany jest z ruchem drogowym – zarówno generowany wzdłuż głównych dróg, takich jak ul. 1 Maja, ul. Limanowskiego czy ul. Okrzei, ale również mniejszych uliczek, jak na przykład ul. Ossowskiego. Wskazywano, że istotnym problemem jest także hałas generowany przez samochody ciężarowe, które pomimo istniejącej obwodnicy miasta przejeżdżają przez obszar rewitalizacji. Wzmożony ruch komunikacyjny, a także złej jakości nawierzchnie dróg i nieodpowiedni stan techniczny pojazdów powodują u części mieszkańców dyskomfort akustyczny.

Zwrócono uwagę również na niedostateczną liczbę drzew wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, które stanowią naturalną barierę przed hałasem i zanieczyszczeniami powietrza.

Na mapie 1 zaznaczono miejsca, które mieszkańcy przybyli na spotkanie dotyczące środowiska wskazywali jako szczególnie problematyczne.

Rezultaty spotkania dot. środowiska



Mapa 2. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: zanieczyszczenia powietrza i hałas

Źródło: opracowanie własne na podstawie rezultatów spotkania dotyczącego stanu środowiska na obszarze rewitalizacji, w dniu 30.03.2019 r.

2.2 Zanieczyszczenia wody i odpady

Na obszarze rewitalizacji występują również problemy związane z zanieczyszczeniem wód powierzchniowych – rzeki Pisi Gągoliny i stawów, a także z niewłaściwym funkcjonowaniem systemu gospodarki odpadami.

Zdaniem uczestników spotkania środowiskowego zanieczyszczone są zarówno znajdujące się na obszarze rewitalizacji zbiorniki wodne jak i rzeka Pisia Gągolina oraz kanał Ulgi. Należy zwrócić uwagę na zanieczyszczenia widoczne na lustrze wody (Zdjęcie 1., Zdjęcie 2.) jak przy dnach, które prawdopodobnie nigdy nie były czyszczone. W osadach dennych mogą się jeszcze znajdować zanieczyszczenia przemysłowe generowane przez działające wcześniej zakłady Iniarskie.



Zdjęcie 1. Dzikie wysypisko śmieci nad stawem na „Centrali”

Zdjęcie 2. Zaśmiecone tereny rzeki Pisi Gągoliny

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018 r.

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018 r.

Podczas spacerów badawczych i spotkań zwrócono uwagę na występujące dzikie wysypiska śmieci na działkach zarówno miejskich jak i prywatnych oraz zaniedbane, często zaśmiecone przestrzenie publiczne. Widoczne są także zaniedbane i zanieczyszczone ciągi zieleni przyulicznej czy zaniedbane i zaśmiecone podwórka (Zdjęcie 3., Zdjęcie 4.), występujące także pomiędzy dawnymi domami robotniczymi na terenie historycznej Osady Fabrycznej.



Zdjęcie 3. Zaniedbana przestrzeń publiczna

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018 r.



Zdjęcie 4. Zaniedbana przestrzeń publiczna

Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018 r.

Istotnym problemem związanym ze sferą środowiskową jest niedostatecznie dobrze funkcjonujący system gospodarki odpadami. Zdaniem mieszkańców na obszarze rewitalizacji jest postawiona zbyt mała liczba śmietników przydomowych (jedna altana/pergola dla kilku budynków) co powoduje permanentne przepełnienie odpadami kontenerów, zaśmiecenie podwórka oraz najbliższej okolicy (Zdjęcie 5, Zdjęcie 6.). Zwraca uwagę także niedostateczna liczba pojemników na odpady segregowane zwłaszcza w przestrzeniach wspólnych, co powoduje trudności w ich prawidłowej utylizacji. Często winę za nieprawidłowości w funkcjonowaniu systemu odpadów ponosi zbyt słabo rozpowszechniana informacja na temat działalności PSZOK i możliwości oddawania tam odpadów. W skutek tego często do altan śmietnikowych podzucane są np. odpady niebezpieczne (rozpuszczalniki, itd.) a także gruz i inne odpady powstałe przy okazji remontów, prowadzonych robót budowlanych, które powinny znaleźć się w przeznaczonych do tego miejscach.



Zdjęcie 5. Nieuporządkowane kontenery na śmieci i brak wyznaczonego miejsca na śmieci wielkogabarytowe

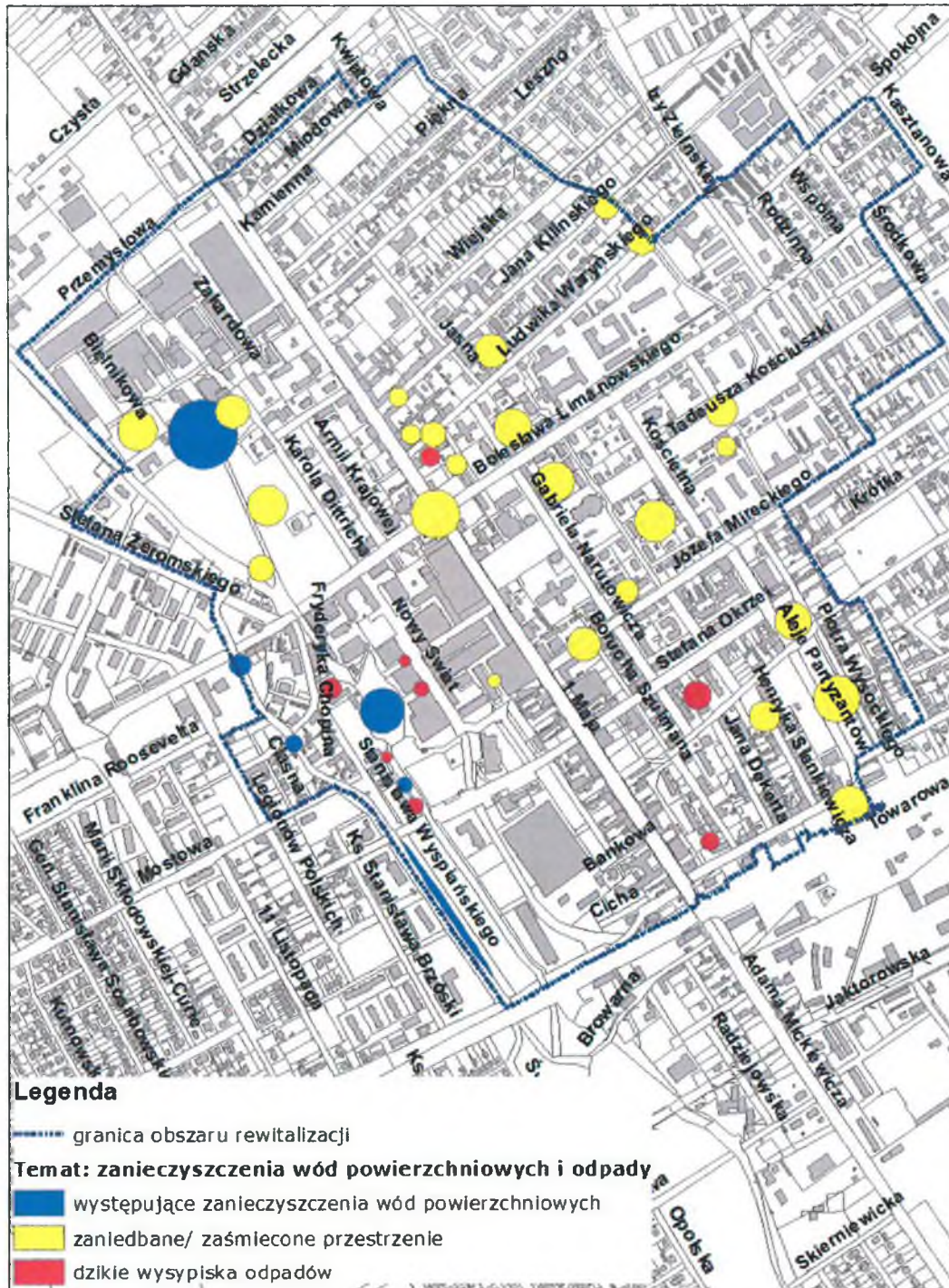
Źródło: Opracowanie własne, grudzień 2018 r.



Zdjęcie 6. Nieuporządkowane kontenery na śmieci i brak wyznaczonego miejsca na śmieci wielkogabarytowe

Źródło: Opracowanie własne, czerwiec 2019 r.

Na mapie 2 zaznaczono miejsca, które mieszkańcy przybyli na spotkanie dotyczące środowiska wskazywali jako szczególnie problematyczne.



Mapa 3. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: zanieczyszczenia wód powierzchniowych i odpady

Źródło: opracowanie własne na podstawie rezultatów spotkania dotyczącego stanu środowiska na obszarze rewitalizacji, w dniu 30.03.2019 r.

3. Tereny zieleni i rekreacji w mieście

Tereny zieleni w mieście są niezwykle ważne dla zapewnienia odpowiedniej jakości życia mieszkańcom. Spełniają one wiele funkcji, poczynając od ekologicznych, kończąc na rekreacyjnych.

Uporządkowane i dobrze zagospodarowane tereny zieleni stanowią także potencjał do rozwoju danego miejsca i mogą służyć do realizacji działań mających na celu integrację i budowanie więzi między mieszkańcami. Na obszarze rewitalizacji szczególnie w tym względzie wyróżnia się Park Dittricha (Zdjęcie 8), na obszarze dawnej rezydencjalnej części Osady Fabrycznej. Park zajmuje powierzchnię 6 ha, położony jest nad rzeką Pisią Gągoliną i charakteryzuje się ciekawą rzeźbą terenu z przepływającymi ciekami i wieloma mostkami umożliwiającymi przechodzenie nad wodą (Zdjęcie 7). W Parku znajduje się również kilkanaście pomników przyrody. Atrakcyjność Parku nie wynika tylko z jego walorów środowiskowych, ale także obiektów, które się w nim znajdują – jest to przede wszystkim Willa Karola Dittricha stanowiąca siedzibę Muzeum Mazowsza Zachodniego oraz amfiteatr.



Zdjęcie 8. Park Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, maj 2018 r.



Zdjęcie 7. Rzeka Pisia Gągolina w Parku Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, maj 2018 r.

Zieleń stanowi w mieście system wpływający w znaczący sposób na jakość życia mieszkańców, m.in. poprzez dostępność mieszkańcom do terenów rekreacyjnych, jak również ochronę powietrza czy zapewniając miejsca do życia dla zwierząt. Ochrona systemu zieleni jak również jego rozwój wynikający z ogromnego potencjału, jest jednym z ważnych elementów kształtujących strukturę miasta. Tereny zieleni stanowią 46,6% powierzchni obszaru rewitalizacji.

W dawnej Osadzie Fabrycznej mieszkańcy mieli zapewniony dostęp do zieleni w swoim najbliższym otoczeniu, co widoczne jest również obecnie. Kwartale zabudowy mieszkalnej wypełnione były zielonymi podwórkami. Budynki użyteczności publicznej (np. Resursa, szkoły, Ochronka) otoczone zostały ogrodami, podobnie jak wille dyrektorskie (znajdujące się obecnie przy ul. Armii Krajowej). Zieleń została również zaprojektowana wzdłuż głównych i najbardziej reprezentacyjnych alei.

Całość, czyli zielone podwórka przy budynkach mieszkalnych, ogrody przy willach i obiektach użyteczności publicznej, a następnie Park Dittricha wraz z aleją prowadzącą od parku do cmentarza (ul. Długa - obecnie ul. Limanowskiego), aleją prowadzącą do

kolei - Aleją Hiellego i Dittricha (obecnie Aleja Wysockiego i Partyzantów) oraz Parkiem na Rudzie (obecnie teren sądu) tworzyły „nieprzerwany ciąg zieleni”. Istotnym elementem układu przestrzennego Osady był system wodny oparty na odpowiednim do obsługi przemysłu wykorzystaniu rzeki Pisi Gągoliny. Dziś na całej długości towarzyszy mu ciąg zieleni.

Analizując obecnie rozmieszczenie ogólnodostępnych terenów zieleni w obszarze rewitalizacji należy zauważyć, że są one rozłożone nierównomiernie, jednak zidentyfikowano wyraźnie ukształtowaną ich strukturę. Największy zespół terenów zieleni znajduje się w części zachodniej obszaru rewitalizacji i związany jest z systemem wodnym Pisi Gągoliny. Wzdłuż jej biegu, w południowej części obszaru rewitalizacji znajduje się skwer, dalsze tereny zieleni rozciągają się wokół Górnego Stawu. Między ulicami Żeromskiego a Dittricha, znajduje się największy urządzony teren zieleni – park spacerowo – wypoczynkowy im. Karola Dittricha. Na terenie parku rzeka kontynuuje bieg w kierunku północno – zachodnim, natomiast jej odnoga dochodzi do stawu, który znajduje się w północnej części parku, obsługiwał on w przeszłości Bielnik.

W centralnej części obszaru, przy skrzyżowaniu ulic: Limanowskiego i 1 Maja znajdują się dwa skwery – Skwer Ruuki oraz Skwer Ośrodka AK Żaba. W części południowej obszaru znajdują się kolejne trzy skwery – Wysockiego/Partyzantów oraz Skwer NSZZ „Solidarność”.

Tereny zieleni urządzonej przy obiektach użyteczności publicznej są głównie terenami dostępnymi dla konkretnych grup odbiorców. Największe z nich to tereny zieleni wokół placówek oświatowych np. szkół, zieleni wokół budynków szpitala znajdującego się w centralnej części obszaru oraz zieleni wokół budynku sądu.

Opisane tereny zieleni powiązane są ze sobą zielenią uliczną, czyli ukształtowanymi szpalerami i alejami drzew, które równocześnie podkreślają reprezentacyjny charakter ulic. Najlepiej zachowane są te przy ulicach Limanowskiego, Kościuszki, Kościelnej, Narutowicza, Ossowskiego i al. Partyzantów. Przy ulicy 1 Maja, która jest główną ulicą miasta w relacji północ – południe, szpalery drzew występują na fragmentach: w części północnej na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami Działkową i Kilińskiego oraz w części południowej od Placu Jana Pawła II do skrzyżowania z ulicą Okrzei. Oprócz szpalerów drzew na system terenów zieleni składają się również place z zieleńcami - Plac Jana Pawła II oraz Plac Piłsudskiego.

Na obszarze rewitalizacji występują również obszary zieleni osiedlowej. Głównie jest to zieleni na terenie zespołów mieszkaniowych wielorodzinnych powstałych w okresie PRL-u, jest ona dostępna dla wszystkich, jednak korzystają z niej głównie mieszkańcy pobliskich osiedli. Można wyróżnić również zieleni przy nowopowstałych kompleksach budynków o podobnym charakterze użytkowania jak ww. tereny zieleni osiedlowej. Tego typu obszaru znajdują się w północno-zachodniej i południowo-zachodniej części obszaru rewitalizacji. Zieleni występuje również na podwórkach kamienic zlokalizowanych m.in. przy ul. Kilińskiego, Waryńskiego, Mireckiego, południowej części ul. 1 Maja, Ciasnej, Żabiej, Chopina. Tak jak zostało już wspomniane zachowane zostały również tereny zieleni wyznaczone przy kształtowaniu Osady pod koniec XIX wieku – są to historyczne ogródki znajdujące się w centrum obszaru rewitalizacji oraz ogrody przy dawnych willach dyrektorskich zlokalizowane przy ul. Armii Krajowej.

Tereny zieleni na obszarze rewitalizacji powiązane są z terenami zieleni na zewnątrz obszaru objętego analizą. Na południe od niego ciągną się tereny zieleni przy rzece, zaś po wschodniej stronie obszaru znajduje się zadrzewiony obszar cmentarza.

Na szczególną uwagę w strukturze miasta zasługuje rozbudowany system rzeki Pisi Gągoliny, zwanej dawniej Radziejówką (dopływ Bzury). Rzeka była głównym źródłem

zaopatrzenia przemysłu w wodę i na samym początku dawała siłę potrzebną do pracy maszyn. W związku z tym wzdłuż biegu rzeki zlokalizowane zostało pasmo przemysłowe, składające się z dwóch części – Centrali (nad Górnym Stawem) i Bielnika (nad dawnym stawem Szyszka, później stawem na Bielniku). Pomiedzy nimi utworzono wykorzystując walory krajobrazowe rzeki, opisany wcześniej Park Dittricha.

Omawiając układ wodny w granicach obszaru rewitalizacji należy opisać również odcinki tego układu znajdujące się wyżej w biegu cieku. Za południową granicą obszaru rewitalizacji – ulicą Radziwiłłowską i linią kolejową znajduje się zbiornik wodny na rzece Pisi – Zbiornik Ruda. Poniżej tego zbiornika rzeka rozwidła się tworząc kanał Ulgi. Pomiedzy ulicą Radziwiłłowską a Limanowskiego biegnie on równolegle do Pisi Gałoliny w orientacji północno-zachodniej. Południowy odcinek Kanału Ulgi (od ul. Radziwiłłowskiej do ul. Okrzei) znajduje się tuż za zachodnią granicą obszaru rewitalizacji, czyli ul. Wyspiańskiego. Za ulicą Okrzei Kanał Ulgi skręca umiarkowanie na zachód i przepływa przez teren historycznej osady Podlas. Następnie przecina on ulice Chopina, Limanowskiego oraz Żeromskiego, aby na terenie parku Dittricha wpłynąć z powrotem do koryta rzeki Pisi Gałoliny.

Górny Staw, główny zbiornik Centrali znajduje się na terenie byłej Fabryki Wyróbów Lnianych pomiedzy ulicą Okrzei a Limanowskiego. Od czasu wprowadzenia napędu parowego, a potem elektrycznego był zbiornikiem mającym za zadanie retencjonowanie wód w celu zabezpieczenia grawitacyjnego poziomu wód dla istniejących ujęć wody, które zlokalizowane były na terenach zakładów przemysłowych – głównie dla przędzalni i elektrociepłowni. Obecnie główną rolą stawu jest wyrównywanie wód i ochrona przeciwpowodziowa. Po przeprowadzeniu przekształceń terenów wokół zbiornika oraz udostępnieniu jego brzegów, może stać się on kolejnym rekreacyjnym miejscem dla mieszkańców miasta.

Na dalszym odcinku biegu rzeki Pisia Gałolina, za ulicą Limanowskiego – na skraju parku miejskiego znajduje się Jaz Lutza, który od momentu powstania miał za zadanie spiętrzać wodę dla parku oraz stawu na Bielniku. Znajdowały się tam bowiem kolejne ujęcia wody na potrzeby bielienia lnu, stacji uzdatniania wody i kotłowni. Park rozdziela na dwie części Kanał Przemysłowy.

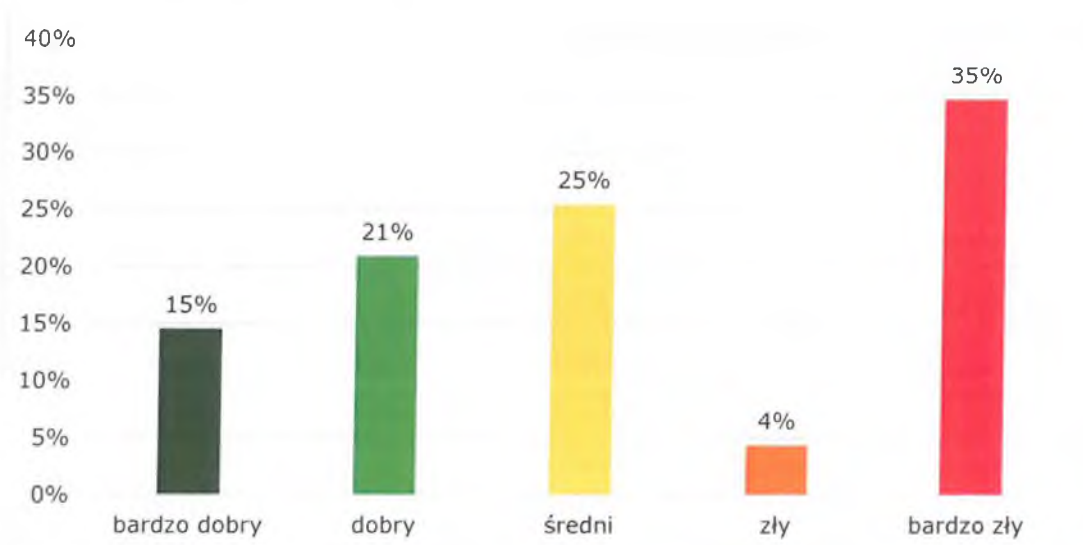
Staw na Bielniku (dawniej nazywany Stawem Bielnikowym) to sztuczny zbiornik wodny, wykonany specjalnie w celu zasilania w wodę tej części Osady Fabrycznej. W XIX wieku woda przepływała przez Bielnik i wracała do koryta rzeki Pisi, jednak układ ten został zaburzony w XX wieku. Około 2010 roku sztuczny zbiornik został powtórnie napełniony wodą, aby przywrócić funkcjonowanie omawianego ciągu wodnego. Początkowo stworzony układ wodny służył przede wszystkim do celów gospodarczych, w tym na potrzeby bielienia tkanin lnianych, do czego potrzebne były znaczne zasoby wody. Dopiero w dalszych latach rozwoju miasta, rzeka zyskała również znaczenie krajobrazowe stając się elementem, na bazie którego stworzony został park.



Mapa 4. Zieleń i układ wodny na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie

Źródło: opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji terenowych, data: październik – grudzień 2018 r.

Podczas prowadzonych prac inwentaryzacyjnych zbadany został stan terenów zieleni. Stan ok. 35% terenów zieleni został określony jako bardzo zły - zdegradowany, wymagający odnowy (Wykres 1.). Do tej kategorii zalicza się głównie tereny podwórek osady pofabrycznych oraz podwórka kwartałów mieszkaniowych zlokalizowanych przy ul. 1 Maja po stronie południowej i północnej.



Wykres 1. Procentowy udział stanu zieleni w obszarze rewitalizacji

Źródło: Opracowanie własne, powierzchnie wyliczone na podstawie inwentaryzacji w terenie oraz Bazy danych EGiB, data: listopad 2018

Najczęściej zauważanym wśród mieszkańców problemem w odniesieniu do stanu zieleni jest niska jakość zagospodarowania niektórych terenów znajdujących się na obszarze rewitalizacji np. skwer Al. Partyzantów / ul. Wysockiego (Zdjęcie 9.). Należałoby, zdaniem uczestników spotkania, uatrakcyjnić obszar; dostawić ławki; uzupełnić rabaty kwiatowe oraz posadzić niskie krzewy. Istniejące miejsca zieleni powinny mieć częściowo mniej formalny charakter – oferować przykładowo możliwość rekreacji na trawie, zrobienia grilla itp.



Zdjęcie 9. Skwer Patriotów/Wysockiego

Źródło: Opracowanie własne, data: listopad 2018

Zauważalny jest również brak zagospodarowania zieleni międzyblokowej (Zdjęcie 11.) oraz w okolicach budynków historycznych (Zdjęcie 10.). To co warto podkreślić, to, że dotychczas zbyt duża biurokracja zniechęcała wiele osób do podejmowania działań w zakresie poprawy stanu zieleni przyblokowej.



Zdjęcie 10. Zieleń nieurzędzona przy ul. Farbiarskiej

Zdjęcie 11. Zieleń przyblokowa

Źródło: Opracowanie własne, data: listopad 2018

Źródło: Opracowanie własne, data: październik 2018

Z zagadnieniem sfery środowiskowej związany jest również wygląd reprezentacyjnych przestrzeni publicznych. Mieszkańcy krytycznie wypowiadają się na temat niedostatecznej ilości zieleni w poszczególnych częściach obszaru rewitalizacji – np. na ul. Nowy Świat (Zdjęcie 12, Zdjęcie 13.). W tym miejscu zauważalna jest niewystarczająca liczba kwiatów (klombów, donic z kwiatami), które zachęcałyby do odwiedzenia poszczególnych miejsc.



Zdjęcie 12, Zdjęcie 13. Ulica Nowy Świat po wykonanej modernizacji

Źródło: Opracowanie własne, data: luty 2019

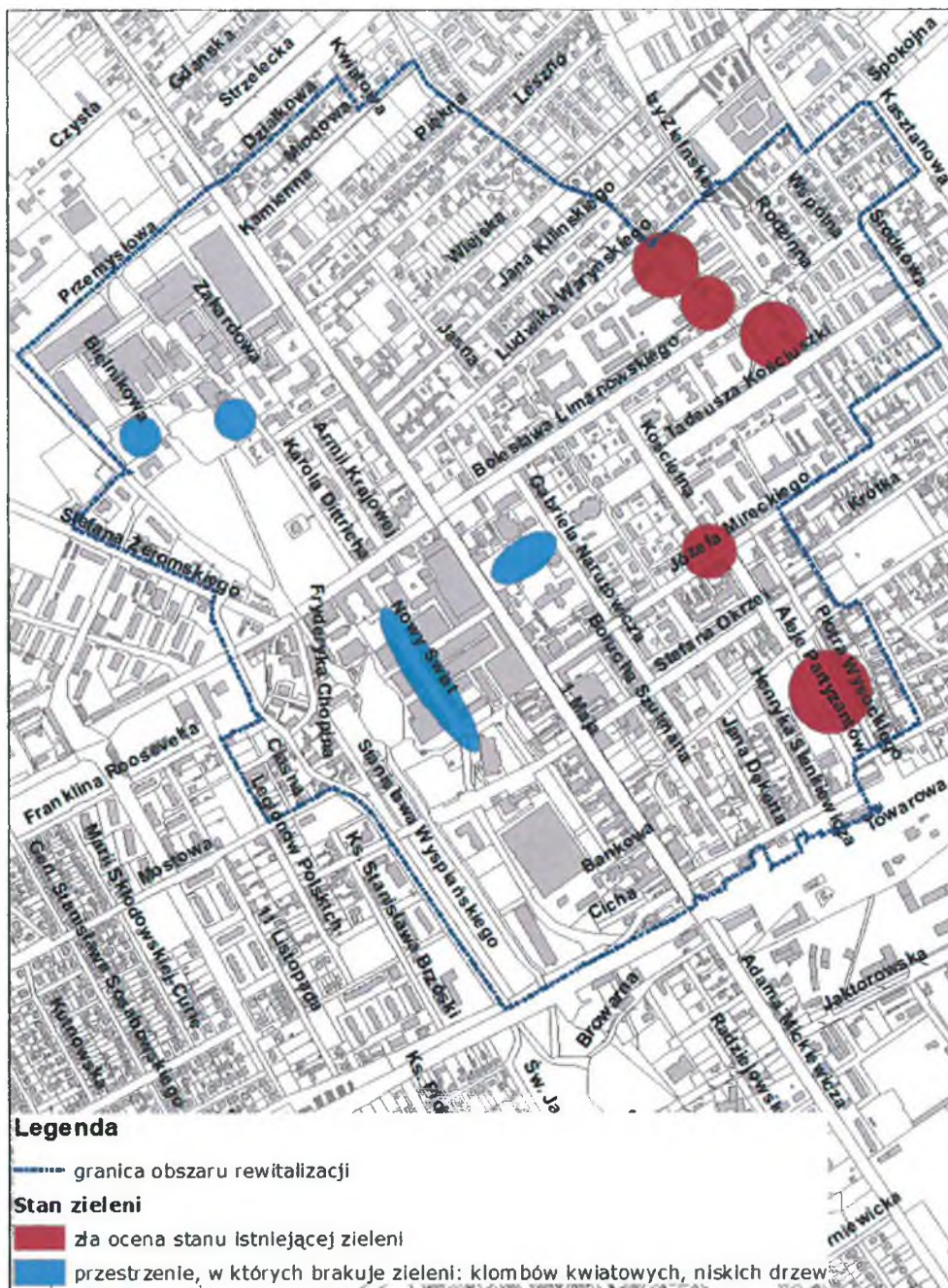
Część roślin znajdujących się na OR jest zaniedbana (np. przy pl. Jana Pawła II); ich stan budzi wątpliwości dot. bezpieczeństwa korzystania z terenów zieleni np. Parku Dittricha (drzewa nie są przycinane; gałęzie mogą stanowić zagrożenie dla przebywających tam osób) (Zdjęcie 14.).



Zdjęcie 14. Zielen w parku im. K. Dittricha

Źródło: Opracowanie własne, data: grudzień 2018

Podczas spotkania z mieszkańcami dotyczącego otaczającego ich środowiska omawiano także kwestię stanu zieleni w mieście. Na mapie natomiast zaznaczono miejsca, które mieszkańcy wskazywali jako szczególnie problematyczne (Mapa 5).



Mapa 5. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: stan zieleni w opinii mieszkańców

Źródło: opracowanie własne na podstawie rezultatów spotkania dotyczącego stanu środowiska na obszarze rewitalizacji, w dniu 30.03.2019 r.

4. Podsumowanie i rekomendacje

Po przeprowadzeniu analiz sfery środowiskowej w Żyrardowie, opracowano następujące rekomendacje:

- W celu zmniejszenia emisji niskiej pochodzącej z domowych palenisk i obiektów użyteczności publicznej, powinno się dążyć do **zmiany systemów grzewczych, wykonania termomodernizacji budynków, rozbudowy sieci gazowej**. Istotne jest także by tam gdzie istnieje możliwość nastąpiło podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej.
- W celu zachęcenia mieszkańców miasta do zmiany nośników na bardziej przyjazne środowisku, należy realizować **kampanie edukacyjne na temat szkodliwości niskiej emisji** oraz informować o możliwościach finansowania działań termomodernizacyjnych i odnawialnych źródeł energii. Ważne jest również promowanie stosowania alternatywnych źródeł ciepła (pompy ciepła, kolektory słoneczne, itp.).
- Proponuje się walkę z zanieczyszczeniami powietrza poprzez promowanie korzystania z innych niż samochód pojazdów. **Dalszy rozwój spójnej sieci ścieżek rowerowych** może przyczynić się do zwiększenia liczby osób, które zdecydują się na poruszanie się po obszarze rewitalizacji na rowerach zamiast samochodem. Należałoby również wprowadzić udogodnienia dla rowerzystów np. w miejskim systemie wypożyczania rowerów uwzględnić rowery wyposażone w foteliki dla dzieci.
- Wielkim wyzwaniem jest **sprawne działanie systemu segregacji odpadów**. Istotne jest także **osiągnięcie odpowiednich poziomów odzysku surowców**, zgodnie z zapisami w planach gospodarki odpadami oraz wywiązywanie się z nałożonych na miasta i gminy obowiązków określonych w ustawie o odpadach i w ustawie o utrzymaniu porządku i czystości. Ze względu na ilość wyrobów azbestowych oraz wysokie koszty związane z usuwaniem tych odpadów niezbędna jest pomoc finansowa przez udzielanie dotacji z funduszy ochrony środowiska.
- Istotne jest w tym zakresie zwiększenie świadomości społecznej mieszkańców. W tym celu sugeruje się **organizację akcji edukacyjnych i ekologicznych** promujących prawidłową segregację odpadów i utrzymywanie czystości w najbliższej okolicy np. akcji sprzątanie świata bądź wymiany surowców wtórnych/elektroniki w zamian za rośliny, nagrody.
- Zgłaszane przez mieszkańców problemy dotyczyły niedostatecznego poziomu czystości w przestrzeniach publicznych. W tym celu sugeruje się **zwiększenie liczby koszy na śmieci, jak również na psie odchody**. Rekomenduje się w najbardziej zanieczyszczonych miejscach **zwiększyć częstotliwość sprzątania miasta** przez odpowiednie służby.
- Istotna jest również ułatwianie realizacji działań, które chcą podjąć mieszkańcy w celu zagospodarowania swojego najbliższego miejsca zamieszkania np. poprzez wskazywanie możliwości pozyskiwania środków na realizację pomysłu jako **inicjatywę lokalną**.

Spis map

Mapa 1. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: zanieczyszczenia powietrza i hałas..... 7

Mapa 2. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: zanieczyszczenia wód powierzchniowych i odpady.....	10
Mapa 3. Zielen i układ wodny na obszarze rewitalizacji w Żyrardowie	14
Mapa 4. Rezultaty spotkania dot. środowiska – temat: stan zieleni w opinii mieszkańców	18

Spis zdjęć

Zdjęcie 1. Dzikie wysypisko śmieci nad stawem na „Centrali”	8
Zdjęcie 2. Zaśmiecone tereny rzeki Pisi Gągoliny	8
Zdjęcie 3. Zaniehbana przestrzeń publiczna	9
Zdjęcie 4. Zaniehbana przestrzeń publiczna	9
Zdjęcie 6. Nieuporządkowane kontenery na śmieci i brak wyznaczonego miejsca na śmieci wielkogabarytowe	9
Zdjęcie 5. Nieuporządkowane kontenery na śmieci i brak wyznaczonego miejsca na śmieci wielkogabarytowe	9
Zdjęcie 7. Rzeka Pisia Gągolina w Parku Dittricha	11
Zdjęcie 8. Park Dittricha	11
Zdjęcie 9. Skwer Patriotów/Wysockiego.....	15
Zdjęcie 10. Zielen nieurzadzona przy ul. Farbiarskiej	16
Zdjęcie 11. Zielen przyblokowa	16
Zdjęcie 12, Zdjęcie 13. Ulica Nowy Świat po wykonanej modernizacji	16
Zdjęcie 14. Zielen w parku im. K. Dittricha	17

Podstawowe kierunki zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji

Załącznik nr 7
do Gminnego Programu Rewitalizacji
Miasta Żyrardowa do roku 2030



OBJAŚNIENIA

- GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI MIASTA ŻYRARDOWA
- GRANICA POMNIKA HISTORII "Żyrardów - XIX-wieczna Osada Fabryczna"
- WODY
- KLUCZOWE TERENY ZIELENI

- A / Podniesienie jakości istniejącej infrastruktury mieszkalnej oraz przestrzeni publicznych**
- PROGRAM REMONTOWY BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU (1)
 - 6 MODELOWE PODWÓRKO - ADAPTACJA NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW PODWÓRKA NA TERENIE OSADY FABRYCZNEJ
 - 17 RENOWACJA BUDYNKU MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO PRZY UL. KOŚCIUSZKI
 - 18 MIESZKAN NAD RZEKĄ

- D / Działania modernizacji infrastruktury**
- EKO - ŻYRARDÓW (28)

B / Podniesienie jakości i zwiększenie dostępności do infrastruktury społecznej

- 2 MODERNIZACJA OBIEKTU SZPITALNEGO „CENTRUM ZDROWIA MAZOWSZA ZACHODNIEGO” SP Z O.O. W ŻYRARDOWIE
- 3 „KULTURALNE OŻYWIENIE”
- 7 SZKOŁA NA MIARĘ XXI WIEKU
- 9 MODERNIZACJA BUDYNKU PRZY UL. WARYŃSKIEGO 1 WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU PRZYŁĘGŁEGO
- 11 ADAPTACJA POMIESZCZEŃ PIWNIC DO CEŁÓW UŻYTKOWYCH W BUDYNKU BIUROWYM PRZY UL. 1-GO MAJA 60
- 20 ROZWÓJ BAZY USŁUG OPIEKUNCZYCH DLA DZIECI W WIEKU DO LAT 3
- 23 CENTRUM OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW I NOWOCZESNA BIBLIOTEKA PUBLICZNA - ADAPTACJA ZABYTKOWEGO BUDYNKU KANTORU
- 24 TERMOMODERNIZACJA BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
- 27 REWALORYZACJA ZABYTKOWEGO OBIEKTU PRZEDSZKOLA NR 9
- 31 CENTRUM USŁUG SPOŁECZNYCH

C / Remonty obiektów zabytkowych (w tym ewentualne ich adaptacje do nowych funkcji)

- 8 PRACE REMONTOWE I KONSERWATORSKIE W OBIEKTACH: KOŚCIÓŁA P.W. MATKI BOŻEJ POCIESZENIA I PLEBANI WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU WOKÓŁ NICH ORAZ PROGRAMEM AKTYWIZACJI SPOŁECZNEJ
- 10 PRACE REMONTOWE I KONSERWACYJNE W DAWNEJ WOZOWNI STRAŻY OGNIOWEJ
- 13 HOTEL - MUZEUM „STARA ELEKTROWNIA”
- 14 DOM SENIORA „PARK RESIDENCE”
- 16 APART HOTEL NAD RZEKĄ
- 36 LOFTY DITTRICHA - REWITALIZACJA NA BIELNIKU

E / Poprawa jakości infrastruktury technicznej

- 4 MODELOWA ULICA - PRZEBUDOWA UL. LNIARSKIEJ
- BUDOWA, PRZEBUDOWA I REMONT DRÓG (5)
- 12 MODERNIZACJA I ROZWÓJ SIECI MONITORINGU MIEJSKIEGO
- ROZWÓJ I MODERNIZACJA SIECI DRÓG ROWEROWYCH (25)
- REDUKCJA EMISJI ZANIECZYSZCZENIA POWIETRZA POPRZED BUDOWĄ PARKINGÓW „PARKUJ I JEDŹ” (26)
- MODERNIZACJA I ROZWÓJ SIECI OŚWIETLENIA MIEJSKIEGO (30)