



program
rewitalizacji
polskich
miast

partnerzy programu



A member of
LafargeHolcim



patronat programu



STOWARZYSZENIE ARCHYTEKTÓW POLSKICH



Więcej informacji o programie na www.buildercorp.pl

**IDEA • FINANSOWANIE • PROJEKTOWANIE • REALIZACJA • SPECJALIZACJA • WYKONAWCY
TECHNOLOGIE • PRODUCENCI • UTRZYMANIE • INWESTYCJE • PARTNERZY • MIASTA**

Zabytkowe centrum miasta stanowi ogromny potencjał Żyrardowa. Jako cenne dziedzictwo europejskiej kultury materialnej staje się fundamentem przemian społeczno-gospodarczych. Niestety obszar ten jest w dużym stopniu zdegradowany, a większość znajdujących się tu budynków jest w złym stanie technicznym. Od 2004 roku Miasto Żyrardów we współpracy z partnerami prowadzi konsekwentną politykę dotyczącą rewitalizacji obszarów kryzysowych.

ODNOWA OSADY FABRYCZNEJ W ŻYRARDOWIE

Magdalena Siwirska, Jacek Grzonkowski
Wydział Rewitalizacji i Rozwoju
Urząd Miasta Żyrardowa

Powstała w drugiej połowie XIX wieku osada fabryczna w Żyrardowie jest niezwykle cennym świadectwem ponad stu pięćdziesięcioletniej Iniarskiej tradycji miasta. To jeden z pierwszych nowoczesnych ośrodków miejskich w Polsce o tak zróżnicowanym podziale na strefy funkcjonalno-przestrzenne, pięknej i konsekwentnej urbanistyce oraz interesującej architekturze. Miasto z czerwonej cegły, w którym swoje miejsce znalazła każda dziedzina ludzkiego życia, do dzisiaj zachwyca swoim rozmachem. W 2012 r. żyrardowska XIX-wieczna osada fabryczna, na podstawie rozporządzenia Prezydenta RP, dołączyła do elitarnego grona pomników historii.

Uwarunkowania rewitalizacji

Początek miastu dała fabryka Iniarska, która powstała na terenie dzisiejszego Żyrardowa w 1829 roku. Była to jedna z największych i najnowocześniejszych fabryk Iniarskich w ówczesnej Europie. Wraz ze wzrostem znaczenia przemysłu włókienniczego następował rozwój przestrzenny i gospodarczy osady. W rezultacie w 1916 roku Żyrardów otrzymał prawa miejskie. Kres dalszemu rozwojowi Żyrardowa przyniosła transformacja ustrojowa i wprowadzenie gospodarki wolnorynkowej, gdyż po 1989 roku okazało się, że zakłady Iniarskie są niekonkurencyjne w porównaniu do innych fabryk. W latach 90. XX wieku skutkowało to zamknięciem państwowych przedsiębiorstw, negatywnie wpływając 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.

Rewitalizacja – pomysł na miasto

O potrzebie rewitalizacji zabytkowej tkanki Żyrardowa, jako sposobie na ożywienie społeczno-gospodarcze uśpionego po likwidacji zakładów Iniarskich miasta, zaczęto rozmawiać już w 2000 roku. Czte-



Odnowiona przestrzeń pofabryczna

ry lata później miasto, jako jedyne na Mazowszu, posiadało przygotowany i zatwierdzony program rewitalizacji. Żyrardów od tego czasu prowadzi konsekwentną politykę dotyczącą rewitalizacji obszarów zdegradowanych.

Świadomość wartości i unikalności dziedzictwa poprzemysłowego w Żyrardowie stanowiła impuls do przywrócenia XIX-wiecznej osadzie fabrycznej dawnego blasku. W konsekwencji Lokalnym Programem Rewitalizacji objęto m.in. najważniejsze obiekty zabytkowe, stanowiące świadectwo industrialnej epoki. W późniejszych latach program rewitalizacji był aktualizowany, a środek ciężkości działań rewitalizacyjnych przenoszono na inne obszary kryzysowe w mieście. W rezultacie rewitalizacja objęła centralną strefę miasta, w tym również obszar pomnika historii, ze względu na występowanie negatywnych zjawisk w sferze społecznej, ekonomicznej i przestrzennej.

Pierwsze sukcesy

Lokalny Program Rewitalizacji umożliwił miastu pozyskanie w latach 2004–2006 dofinansowania z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego na realizację ośmiu projektów z zakresu działań rewitalizacyjnych, tj.: przebudowę ul. Łukasińskiego, remont ul. POW, przebudowę i remont Szkół Podstawowych nr 4, nr 6 i nr 7, rozbudowę systemu monitoringu oraz rewaloryzację Parku Dittricha. Żyrardów, dzięki sprawnie opracowanemu programowi rewitalizacji i projektom inwestycyjnym, wykorzystał więc optymalnie szansę związaną ze wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej.

ZREALIZOWANE INWESTYCJE

Rewaloryzacja Parku Dittricha

W latach 2004–2007 władze lokalne podjęły się rewaloryzacji zabytkowego parku. Trzyetapowa inwestycja objęła obszar o powierzchni 5,8 ha, na którym przeprowadzono kompleksowe prace renaturyzacyjne, uzupełniono i zmodernizowano infrastrukturę techniczną oraz wprowadzono nowe elementy małej architektury. Na tyłach pałacyku Dittricha powstał amfiteatr, gdzie w sezonie letnim odbywają się cotygodniowe niedzielne koncerty muzyki poważnej. W zachodniej części parku znajduje się plac zabaw dla dzieci. Realizacja projektu spowodowała zmianę wizerunku miejsca, ożywienie społeczne oraz wzrost atrakcyjności terenów przyległych.

Żyrardów ze swoją unikatową architekturą industrialną przeżywa dziś prawdziwy renesans. Moda na adaptację obiektów pofabrycznych na cele usługowo-mieszkaniowe sprawiła, że przesiąknięte historią mury dawnej fabryki otrzymują zupełnie nowe funkcje, odzyskując przy tym, dzięki starannie prowadzonej renowacji, pierwotny, imponujący wygląd.

Renowacja Resursy i Kręgielni

Kolejnym ważnym przedsięwzięciem podjętym przez władze miasta była renowacja zabytkowej Resursy i Kręgielni wraz z najbliższym otoczeniem, zrealizowana w latach 2007–2011. Resursa jest niezwykle cennym świadectwem dawnych czasów, powstała około 1870 roku jako placówka kulturalna dla dyrektorów żyrardowskiej fabryki. Wnętrze zostało urządzone z przepychem. Niezapomniane wrażenie robi na zwiedzających sala teatralna (balowa) wraz ze sceną, olśniewająca bogactwem złocień i barwnymi malowidłami ściennymi. Resursa w czasach swojej świetności tętniła życiem, w sali teatralnej odbywały się liczne bale i zabawy dla urzędników, ich rodzin i zaproszonych gości. W 2001 roku Miasto Żyrardów nabyło budynek Resursy od masy upadłościowej Zakładów Przemysłu Lniarskiego. Stan obiektu w chwili jego przejęcia wskazywał na słaby stan techniczny i funkcjonalny oraz zaniedbania spowodowane brakiem należytej opieki nad zabytkiem. Do czasu remontu obiekty były niewykorzystywane. Oprócz prac remontowych i modernizacyjnych obiekty zostały wyposażone w stylizowane meble. W Resursie udostępniono salę balową, konferencyjną oraz kilka pokoi noclegowych. W obiekcie odbywają się imprezy kulturalno-artystyczne, m.in. koncerty, występy kabaretowe, a także spotkania z mieszkańcami, szkolenia i oficjalne uroczystości przedstawicieli władz. W obiekcie mieści się także Centrum Informacji Turystycznej. W budynku Kręgielni zlokalizowana została wystawa stała dotycząca historii Żyrardowa, której przygotowaniem zajęło się Muzeum Mazowsza Zachodniego w Żyrardowie – partner projektu.

Rewaloryzacja Resursy i Kręgielni przyczyniła się do przywrócenia funkcji pierwotnych, czyli kulturalno-artystycznych oraz do powstania niepowtarzalnego na skalę regionu ośrodka kultury, który wpłynął na związek



Resursa



szanie udziału mieszkańców w życiu kulturalnym, zwiększenie i poprawę jakości oferty kulturalnej oraz podniesienie atrakcyjności turystycznej miasta. Dziś Resursa stanowi centrum kulturalne Żyrardowa.

Renowacja Centrali Zakładów Lniarskich

Żyrardów ze swoją unikatową architekturą industrialną przeżywa dziś prawdziwy renesans. Moda na adaptację obiektów pofabrycznych na cele usługowo-mieszkaniowe sprawiła, że przesiąknięte historią mury dawnej fabryki otrzymują zupełnie nowe funkcje, odzyskując przy tym, dzięki starannie prowadzonej renowacji, pierwotny, imponujący wygląd.

Prywatni inwestorzy Green Development oraz spółka „Stara Przędzalnia” od 2004 roku podjęli się odnowy kompleksu budynków Centrali Zakładów Lniarskich wraz z ich otoczeniem. Podczas renowacji zadbano o zachowanie industrialnego charakteru miejsca poprzez pozostawienie detali architektonicznych oraz układu urbanistycznego. W odremontowane obiekty zostały wprowadzone nowe działalności: gastronomiczne, handlowe i rzemieślnicze, które są usytuowane przede wszystkim w parterach budynków. Wyższe kondygnacje obiektów zostały zaadaptowane pod funkcję mieszkalną. Pomiędzy odnowionymi budynkami została wytworzona przestrzeń publiczna w postaci ciągu pieszego, wokół którego skupiły się nowe funkcje usługowe. W okresie wakacyjnym część tego pasażu zajęta jest przez ogródki kawiarni i restauracji. Dodatkowym atutem są „meble miejskie”, rabaty kwiatowe oraz stojaki na rowery.

Renowacja Muzeum Lniarstwa

W latach 2014–2015 miasto Żyrardów w dwóch etapach przeprowadziło renowację dawnych hal fabrycznych na potrzeby Muzeum Lniarstwa. Na pierwszym etapie zakupiono i wyeksponowano zabytkowe maszyny włókiennicze, które wykorzystywano w dawnej fabryce. W drugim zaś wyremontowano budynek, co umożliwiło bezpieczne korzystanie z obiektu, oraz zabezpieczono znajdujące się w nim maszyny włókiennicze. Obecnie Muzeum posiada bogatą ofertę kulturalną, oprócz stałych wystaw organizowane są różnorodne warsztaty, np. szycia z lnu, kiermasze z produktami na bazie tego surowca oraz wycieczki z przewodnikiem. Odwiedzający mogą przekonać się, jak wyglądało życie w murach XIX-wiecznej fabryki, a także doświadczyć pracy z dawniej wykorzystywanym tutaj surowcem.

ZAPLANOWANE ZMIANY

Nowy Świat

Jednym z kluczowych zadań infrastrukturalnych zaplanowanych w programie rewitalizacji jest zintegrowany projekt rewaloryzacji zabytkowej XIX-wiecznej przestrzeni miejskiej, obejmujący ulicę Nowy Świat biegnącą pomiędzy dawnymi zabudowaniami fabrycznymi wraz z terenem zieleni nad rzeką niedaleko dawnych zakładów lniarskich, a także bibliotekę fabryczną. Przedsięwzięcie obejmuje działania techniczne, takie jak remont i dostosowanie budynku biblioteki dla osób niepełnosprawnych, przebudowę drogi oraz udostępnienie przestrzeni na cele społeczno-rekreacyjne na terenach zieleni nad rzeką. Ponadto zakłada również pobudzenie gospodarcze poprzez wprowadzenie nowych działalności o charakterze usługowo-handlowym wzdłuż ulicy Nowy Świat, ożywienie społeczne dzięki stworzeniu miejsca sprzyjającego reintegracji społecznej ukierunkowanej na wspieranie osób bezrobotnych z obszaru rewitalizacji i wprowadzenie w bibliotekę szerszej oferty edukacyjno-kulturalnej.

Ochronka

Na obszarze pomnika historii zaplanowano modernizację zabytkowego budynku Ochronki. Dla miasta jest to obiekt ważny ze względu na jego historię i pełnią funkcję, było to jedno z pierwszych przedszkoli w Królestwie Polskim. Oczywiście poza remontem i dostosowaniem go do obecnych standardów priorytetowym celem tego projektu jest zwiększenie atrakcyjności turystycznej Miasta Żyrardowa. Zatem niebawem

Jednym z kluczowych zadań infrastrukturalnych zaplanowanych w programie rewitalizacji jest zintegrowany projekt rewaloryzacji zabytkowej XIX-wiecznej przestrzeni miejskiej, obejmujący ulicę Nowy Świat biegnącą pomiędzy dawnymi zabudowaniami fabrycznymi wraz z terenem zieleni nad rzeką niedaleko dawnych zakładów lniarskich, a także bibliotekę fabryczną.



Muzeum Lniarstwa



Park im. K. Dittricha

budynek może przekształcić się w centrum kulturalno-edukacyjne, które przede wszystkim promować będzie rozwój zasobów kulturowych regionu. Pozwoli to na wykorzystanie w pełni potencjału tego miejsca. Istotne w odnowie Ochronki jest dostosowanie budynku do potrzeb osób niepełnosprawnych, ponieważ w założeniu obiekt powinien być dostępny dla jak największej liczby odbiorców.

Tereny zieleni

Po wielu projektach związanych z tkanką miejską kolejnym obszarem działań objęto tereny zieleni w mieście. W ciągu najbliższych trzech lat miasto otrzyma ponad 13 mln zł dofinansowania na zagospodarowanie terenów zieleni publicznej o łącznej powierzchni ponad 22 ha. Pojawia się nowe nasadzenia oraz tzw. mała architektura, a istniejąca zieleń poddana zostanie pracom pielęgnacyjnym. Poprawa zagospodarowania terenów zieleni w mieście, oprócz estetyzacji przestrzeni miejskiej, ma służyć stworzeniu przystępnej, przyjaznej przestrzeni dla mieszkańców Żyrardowa. Inwestycja realizowana będzie w latach 2017–2020.

Infrastruktura techniczna

Nieodłącznym elementem rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego miasta jest infrastruktura techniczna. Jednym z zadań w ramach tej strefy jest systematyczna rozbudowa ścieżek rowerowych. Zostaną one wybudowane wzdłuż najważniejszych ciągów komunikacyjnych, a także przy systematycznie uczęszczanych przez rowerzystów drogach.

W odpowiedzi na dużą liczbę osób korzystających z przejazdów kolejowych do pracy lub szkoły podjęto decyzję o dostosowaniu infrastruktury technicznej przy dworcu kolejowym. W celu ułatwienia dojazdów postanowiono rozbudować system parkingów w formule „Parkuj i Jedź”. W rezultacie powstanie 147 miejsc parkingowych dla samochodów, podjęto również decyzję o zwiększeniu liczby stojaków rowerowych. Dodatkowo postanowiono zainstalować miejski rower publiczny, którego stacje zostaną zlokalizowane na dużych osiedlach mieszkaniowych i przy stacji kolejowej.

Efekty działań rewitalizacyjnych

Wdrażanie Programu Rewitalizacji w Żyrardowie przyczyniło się do przekształcenia przestrzeni na terenie części dawnej osady fabrycznej oraz wprowadzenia tam nowych funkcji, czyli aktywizacji gospodarczej. Od rozpoczęcia procesu rewitalizacji w mieście powstało wiele nowych punktów usługowych.

Następuje równocześnie aktywizacja społeczna, która jest jednym z najważniejszych celów rewitalizacji. Pomimo wysokiego stopnia trudności zadania Miasto Żyrardów podjęło próbę stworzenia społeczeństwa obywatelskiego. Jest to proces ciągły, a jego efekty są widoczne w dłuższej perspektywie. Miasto Żyrardów, aby wzmocnić aktywizację społeczną, organizuje m.in. imprezy miejskie, warsztaty rękodzielnicze czy atrakcyjne miejsca do spędzania wolnego czasu.

Nieodłącznym elementem rewitalizacji jest kultura. Często jest ona aspektem towarzyszącym całemu procesowi odnowy miasta, jednak

Po wielu projektach związanych z tkanką miejską kolejnym obszarem działań objęto tereny zieleni w mieście. W ciągu najbliższych trzech lat miasto otrzyma ponad 13 mln zł dofinansowania na zagospodarowanie terenów zieleni publicznej o łącznej powierzchni ponad 22 ha.

nie można umniejszyć jej roli w podtrzymaniu tożsamości miasta. To poprzez działania kulturalne miasto nie tylko w sferze technicznej, ale również miękkiej może odnaleźć klimat XIX-wiecznej osady. W rezultacie są organizowane przez miasto wydarzenia nawiązujące do przeszłości Żyrardowa, m.in. Dni Lnu, inscenizacja Strajku Szpularek.

Modelowa rewitalizacja Żyrardowa

W ramach projektu modelowej rewitalizacji podjęto tematykę finansowania działań rewitalizacyjnych. Zdaniem władzy Żyrardowa jest to istotny element procesu odnowy miasta, ponieważ zarówno instytucje publiczne, podmioty gospodarcze, jak i mieszkańcy potrzebują nakładów finansowych w celu zrealizowania zaplanowanych przedsięwzięć w różnych sferach. Równocześnie władze lokalne są świadome zmieniającej się polityki międzynarodowej i możliwości zmniejszenia dofinansowania na dotychczasowe zadania. W związku z tym podjęto próbę poszukiwania alternatywnych źródeł finansowania podejmowanych przedsięwzięć przez różne grupy interesariuszy rewitalizacji.

W nawiązaniu do wiodącej tematyki miasto zaplanowało w ramach konkursu wykonanie analizy finansowej zaplanowanych przedsięwzięć, czyli remont zabytkowego budynku mieszkalnego wraz z działaniami aktywizującymi mieszkańców, adaptację dla potrzeb mieszkańców podwórka na terenie osady fabrycznej, remont ulicy wraz z zielenią towarzyszącą jako przyczynę dla stworzenia przestrzeni publicznej. Należy zwrócić uwagę, że dotychczas rewitalizacji poddano przede wszystkim tereny postindustrialne i obiekty im towarzyszące, natomiast w ramach rewitalizacji modelowej miasto skupia się na pozostałej części osady fabrycznej, czyli domach robotniczych i willach dyrektorskich.

Przyszłość rewitalizacji w Żyrardowie

Żyrardów może się pochwalić wieloma osiągnięciami w zakresie rewitalizacji, które nie służyły tylko odnowie tkanki miejskiej, ale również aktywizacji społecznej i gospodarczej mieszkańców. Jednak władze miasta mają świadomość, że zrealizowane przedsięwzięcia nie zniwelowały w pełni występujących problemów, którym zaradzić mogą działania rewitalizacyjne. Podjęto zatem decyzję o uchwaleniu Gminnego Programu Rewitalizacji w Żyrardowie. Oprócz przeprowadzenia niezbędnych procedur postanowiono opracować szeroki program partycypacji wraz z działaniami aktywizującymi i elementami edukacyjnymi, aby w pełni zaangażować szeroko rozumianych interesariuszy nie tylko w działania rewitalizacyjne, ale także w życie społeczne, gospodarcze i kulturalne miasta. ■



Wystawa w Kregielni



Pasczą Hielleo