

UCHWAŁA NR XXIX/264/05
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA
z dnia 14 czerwca 2005 roku

w sprawie przyjęcia założeń do Programu rewitalizacji obszarów miejskich, miasta Rawa Mazowiecka

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 16 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz.1591, z 2002 roku Nr 23, poz.220, Nr 62 poz.558 i Nr 113 poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 roku Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 roku Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) w związku z uchwałą Nr 105 Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2000 roku w sprawie przyjęcia Narodowej Strategii Rozwoju Regionalnego 2001-2005 (M.P. Nr 43 poz. 851) **Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się założenia do programu rewitalizacji obszarów miejskich miasta Rawa Mazowiecka określone w załączniku do niniejszej uchwały, które stanowić będą podstawę opracowania programu rewitalizacji pod zespół pod kierownictwem Pełnomocnika ds. Rewitalizacji wyznaczonego przez Burmistrza Miasta.

§ 2. W celu opiniowania Programu rewitalizacji obszarów miejskich miasta Rawa Mazowiecka w trakcie opracowania tego dokumentu, zostanie ustalona przez Burmistrza Miasta Komisja ds. Rewitalizacji w terminie do 15 czerwca 2005 roku.

§ 3. Przyjęcie Programu rewitalizacji obszarów miejskich miasta Rawa Mazowiecka zostanie przedłożony Radzie Miasta do uchwalenia w czerwcu 2005 roku.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Wojciech Skoczek
Wojciech Skoczek



ZAŁOŻENIA
PROGRAMU REWITALIZACJI
OBSZARÓW MIEJSKICH
W RAWIE MAZOWIECKIEJ

WYBÓR OBSZARÓW

Rawa Mazowiecka 2005 rok

SPIS TREŚCI

Wstęp	str. 3
Warunki pozyskiwania środków unijnych na rewitalizację	str. 4
Proponowane zasady wyboru obszarów do rewitalizacji	str. 4 – 5
Proponowane obszary do rewitalizacji	str. 6 – 7
Uzasadnienie do proponowanych obszarów do rewitalizacji	str. 8
Projekty rewitalizacji	str. 9 – 12

Załączniki

- 1) Mapa (obszar I – Centrum Miasta, kwartały)
- 2) Mapa (obszar II – Osiedle wielorodzinne Tomaszowska)
- 3) Mapa (poglądowa – obszary Miasta przewidziane do rewitalizacji)

1. Wstęp

Dokumentem programowym uchwalonym przez Radę Miasta dotyczącym rewitalizacji jest:

- 1) „STRATEGIA ROZWOJU SPOŁECZNO – GOSPODARCZEGO MIASTA
RAWA MAZOWIECKA”
- 2) „PROGRAM ROZWOJU LOKALNEGO MIASTA RAWA MAZOWIECKA”

W celu realizacji „Strategii Renowacji” Miasto utworzyło dwie spółki gminne: Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego i Zakład Energetyki ciepłej Sp. z o.o. W ramach „Strategii” powstały też programy wsparcia z budżetu gminy remontów przeprowadzanych przez wspólnoty mieszkaniowe. Cieszącym się dużą popularnością Program pozwala na dofinansowanie remontów – termomodernizacja budynków wielorodzinnych.

Miasto podjęło też kilka prób zaangażowania kapitału prywatnego w realizację projektów rewitalizacji budynków, zarówno objętych strefą konserwatorską tzn. Starówki i obiektów rozproszonych w różnych rejonach miasta.

Pozytywne zmiany wprowadza też nowa Zabudowa mieszkaniowa realizowana przez deweloperów, spółdzielnie mieszkaniowe, inwestorów prywatnych.

Przykładem może tu być osiedle wielorodzinne Zamkowa Wola, Osiedla jednorodzinne Jeżowska, Tatar, Osada Dolna. Zdarzają się jednak przypadki w których budynki mają mniej szczęścia do gospodarza są one zaniedbane i zdewastowane.

Mimo, że sporo się dzieje w zakresie odnowy miasta, postępu na dużą skalę jeszcze nie widać.

Podstawowe pytanie zatem brzmi: Które obszary miasta powinny nas interesować w pierwszej kolejności? Gdzie przede wszystkim kierować energię i ograniczone środki finansowe?

2. WARUNKI POZYSKIWANIA ŚRODKÓW UNIJNYCH NA REWITALIZACJĘ

- 2.1 W dokumentach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (ZPORR) proces rewitalizacji odniesiono do zdegradowanych obszarów miejskich. Celem rewitalizacji takich obszarów jest ożywienie gospodarcze i społeczne, a także zwiększenie potencjału turystycznego i kulturalnego, w tym nadanie obiektom i terenom zdegradowanym nowych funkcji społeczno-gospodarczych.
- 2.2 Środki finansowe Unii Europejskiej na rewitalizację są dostępne wyłącznie w granicach obszarów wyznaczonych w programie rewitalizacji uchwalonym przez Radę Miasta.
- 2.3 Wybór obszarów rewitalizacji powinien być dokonany na podstawie następujących kryteriów:
- poziom bezrobocia,
 - poziom ubóstwa oraz trudne warunki mieszkaniowe,
 - poziom przestępczości,
 - poziom wykształcenia mieszkańców,
 - poziom przedsiębiorczości mieszkańców,
 - poziom degradacji technicznej infrastruktury i budynków,
 - poziom zanieczyszczenia środowiska naturalnego.
- 2.4 Dla wyznaczenia obszarów rewitalizacji niezbędna jest również analiza wniosków różnych podmiotów współuczestniczących w procesie rewitalizacji.

3. PROPONOWANE OBSZARY DO REWITALIZACJI

- 3.1 Program rewitalizacji zdegradowanych obszarów Rawy Mazowieckiej będzie obejmować obszary miejskie, co wynika z:
- rozpoczętej dyskusji na temat Centrum miasta,
 - potrzeby dyskusji na temat przyszłości terenów miejskich.
- 3.2 Przy wyborze obszarów do rewitalizacji należy uwzględnić - oprócz przewidywanych działań miasta i jego podmiotów prawnych - również możliwość przyszłych inicjatyw szkół, spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, policji oraz innych potencjalnych beneficjentów środków unijnych na rewitalizację. Oznacza to potrzebę wskazania większych obszarów rewitalizacji, pozwalających na długoterminowe planowanie

projektów bez konieczności wprowadzania kolejnych zmian w uchwale przyjmującej *Program rewitalizacji*.

- 3.3 Ponieważ standard budynków powstałych w różnych rejonach miasta zwłaszcza Centrum powstałych po wojnie jest jeszcze daleki do realiów współczesnych – brak w pełni skanalizowania i zwodociągowania obiektów, obszary zabudowy mieszkaniowej do rewitalizacji ograniczone zostaną do zasobu przedwojennego, który w Rawie Mazowieckiej stanowi ok. 40% całego zasobu, jak i obiektów wielorodzinnych na osiedlach mieszkaniowych.
- 3.4. Obszary do rewitalizacji powinny obejmować zarówno tereny, na których już trwają procesy rewitalizacji np. na osiedlu wielorodzinnym Tomaszowska, (termomodernizacje budynków), co umożliwia szybsze pozyskanie środków pomocowych, jak i zdegradowane tereny, na których nie rozpoczęto jeszcze żadnych działań i które należy przygotować do starań o fundusze w następnych etapach
- 3.5. Społeczne kryteria delimitacji obszarów wymienione w pkt 2.3 pozwalają stosunkowo łatwo zidentyfikować zdegradowane dzielnice mieszkaniowe w Rawie Mazowieckiej – **są to rejon y z dużą koncentracją przedwojennych wielorodzinnych budynków z przewagą własności gminy.**
- Wstępna analiza danych statystycznych policji i MOPS wskazuje, że są to tereny o najgorszych wskaźnikach dotyczących bezrobocia, ubóstwa, przestępczości itp. Budynki komunalne jak i wydzielony zasób socjalny na ogół są w gorszym stanie technicznym niż budynki prywatne i spółdzielcze. Fakt, że większość mieszkań komunalnych położona jest w budynkach przed i tuż powojennych, powoduje występowanie dużego deficytu jakościowego tej zabudowy: ustępu splukiwanego nie ma 35% mieszkań, 35% nie posiada łazienki, a 45% posiada ogrzewanie piecowe.
- 3.6. Z punktu widzenia ochrony środowiska priorytet powinna stanowić likwidacja pieców węglowych i ograniczenie skutków uciążliwej lokalizacji budynków. Wymaga to działań interwencyjnych przede wszystkim w budynkach z lokalami socjalnymi i komunalnymi, w których znajduje się większość pieców węglowych w mieście i które często zlokalizowane są przy uciążliwych ciągach komunikacyjnych np. zwarta zabudowa ulic Pl. Piłsudskiego, Warszawskiej.

3.7. Potrzeba ochrony budynków o wartościach architektonicznych i znaczeniu historycznym wymaga szczególnego uwzględnienia Centrum przy wyborze obszarów do rewitalizacji.

4. PROPONOWANE OBSZARY DO REWITALIZACJI

Wstępnie wyznacza się następujące obszary:

OBSZAR I – CENTRUM

Kwartal I – ograniczony ulicami:

- Mickiewicza, Pl. Wpłyńości, Kardynała Wyszyńskiego, Warszawską, Krakowską łącznie z Pl. Józefa Piłsudskiego wraz z nawierzchniami i nieruchomościami przyległymi do tych ulic

Kwartal II – ograniczony ulicami:

- Krakowską, Pl. Józefa Piłsudskiego, Warszawską, Miłą wraz z nawierzchniami i nieruchomościami przyległymi do tych ulic.

Kwartal III – ograniczony ulicami

- Pl. Józefa Piłsudskiego, Warszawską, Księdza Skorupki, Zatylną, i Łowicką wraz z nawierzchniami i nieruchomościami przyległymi do tych ulic

Kwartal IV – ograniczony ulicami

- Park Miejski - wraz z przyległym terenem obiektu późnobarokowego kultu religijnego (obecnie kościół pod wezwaniem NMP)

Kwartal V- ograniczony ulicami:

- Kardynała Wyszyńskiego, Pl. Wolności, Armii Krajowej i Parkową wraz z nawierzchniami i nieruchomościami przyległymi do tych ulic

OBSZAR II

- osiedle wielorodzinne Tomaszowska

OBSZAR III – pozostałe obiekty proponowane do rewitalizacji rozproszone po terenie

Miasta a mianowicie budynki przy ulicach

- | | |
|----------------------|---|
| - Kościuszki 5 | - siedziba instytucji pozarządowych, organizacji politycznych i społecznych wydziałów Starostwa Powiatowego |
| - Plac Wolności 1 | - siedziba Starostwa Powiatowego |
| - Ulica Ks. Skorupki | - obiekt kultu religijnego klasztor o. Pasjonistów |
| - Ulica Warszawska | - obiekt kultu religijnego kościół ewangelicko-augsburski wpisany na listę dziedzictwa kulturowego UNESCO |
| - Ulica Łowicka | - zabytkowa Willa z 1930 r. obiekt Muzeum Ziemi Rawskiej |
| - Ulica Zamkowa | - ruiny Zamku Książąt Mazowieckich z XIV wieku |
| - Ulica Kościuszki | - szkoła Podstawowa nr 1 i Gimnazjum nr 1 |
| - Ulica Kościuszki | - Liceum Ogólnokształcące |
| - Ulica Przemysłowa | - Zespół Szkół Centrum Edukacji Ustawicznej i Zawodowej |
| - Ulica Przemysłowa | - Ośrodek Szkolno-Wychowawczy |
| - Ulica Solidarności | - Przedszkole nr 5 |
| - Ulica Zamkowa Wola | - Przedszkole nr 2 |
| - Ulica Krakowska | - Miejski Dom Kultury |
| - Ulica Warszawska | - Szpital |
| - Ulica Kościuszki | - Sąd Rejonowy |
| - Ul. Armii Krajowej | - budynek Starostwa Powiatowego |
| - Plac Wolności | - budynek OSP wraz z wieżą strażniczą. |

Granice pokazuje mapa stanowiąca załącznik do niniejszych założeń.

Ostateczny projekt granic zostanie ustalony na etapie prac nad programem rewitalizacji.

Poniżej przedstawia się opis do poszczególnych obszarów.

5. UZASADNIENIE DO PROPONOWANYCH OBSZARÓW DO REWITALIZACJI

Ad. 1. OBSZAR I

Centrum Miasta podzielono na pięć kwartałów.

Obszar ten zabudowany jest w większości kamienicami o charakterze mieszkalno-usługowym wybudowanych w okresie przed i powojennym.

Na obszarze tym znajdują się obiekty z I poł. XIX wieku m.in. ratusz obecnie siedziba władz miasta oraz późnobarokowy kościół wraz z budynkiem dawnego kolegium jezuickiego.

Proponowany obszar do rewitalizacji znajduje się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej.

Ad. 2. OBSZAR II – osiedle wielorodzinne Tomaszowska

Jedno z najstarszych osiedli ograniczone ulicami: Słowackiego, Cmentarną i Tomaszowską. Na osiedlu tym usytuowanych jest 9 budynków wielorodzinnych. Osiedle pełni funkcję publiczną ponieważ na nim znajdują się siedziby instytucji pożytku publicznego i w tych siedzibach prowadzona jest działalność statutowa;

- Stowarzyszenie Abstynenckie SZANSA – członkowie wspólnoty stowarzyszenia to zarówno mieszkańcy Rawy Mazowieckiej powiatów; rawskiego, skierniewickiego i tomaszowskiego.
- Stowarzyszenie HOSPICJUM – obejmuje swoją działalnością osoby nieuleczalnie chore oraz ich rodziny z terenu miasta i powiatu rawskiego
- Fundacja OBUDŹMY NADZIEJĘ która swoim zasięgiem terytorialnym obejmuje pacjentów z Miasta i powiatu rawskiego.

Wymienione powyżej Stowarzyszenia posiadają osobowość prawną.

Na planowanym osiedlu do rewitalizacji rozpoczęto już proces renowacji wszystkich budynków poprzez ich docieplenie.

Następnym etapem będzie budowa nowego układu drogowego placów zieleni i placu zabaw w tym również dla dzieci niepełnosprawnych nie tylko z terenu miasta Rawy Mazowieckiej.

Ad. 3. OBSZAR III – pozostałe proponowane obiekty do rewitalizacji rozproszone na terenie Miasta

Są to wybrane obiekty użyteczności publicznej, kultury, oświaty i kultu religijnego. Większość z nich to obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Okres ich powstawania to XVIII, XIX i XX wiek.

6. PROJEKTY REWITALIZACJI

W rejonach tych niezbędne jest rozpoczęcie porządkowania starej tkanki urbanistycznej poprzez odnowę budynków zagospodarowanie pustych mieszkań, brzegu rzeki Rawki w tym budowa ścieżki rowerowej.

W ramach rewitalizacji zdegradowanych obszarów miasta można realizować różne projekty od odnowy budynków po likwidację pieców węglowych i szamb w okolicach zaniedbanych budynków komunalnych.

Proponuje się przyjęcie następujących grup tematycznych projektów w ramach poszczególnych działań:

I. Działania przestrzenne (techniczno-materialne):

- 1) remonty budynków komunalnych, likwidacja pieców węglowych,
- 2) porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej,
- 3) estetyzacja centrum miasta,
- 4) tworzenie nowych przyjaznych przestrzeni publicznych

II. Działania gospodarcze

- 1) tworzenie nowych miejsc pracy,
- 2) rozszerzenie oferty usługowej (dla poszczególnych obszarów),
- 3) wspieranie małej przedsiębiorczości.

III . Działania społeczne

- 1) kreowanie różnorodnych, nowych form spędzania wolnego czasu (rekreacja, sport, kultura i turystyka),
- 2) przeciwdziałanie patologiom społecznym, w tym działania na rzecz obniżenia poziomu przestępczości.

5.1. Remonty budynków komunalnych, likwidacja pieców węglowych

Ważnym elementem programu rewitalizacji powinien być program remontów budynków w najgorszym stanie technicznym, do których należą wielorodzinne budynki komunalne. Działania takie nie są jednak wspierane z unijnych środków pomocowych.

Doświadczenie Rawskiego TBS uzyskane podczas termomodernizacji budynków na osiedlach wielorodzinnych: Tomaszowska, Nowa, Słowackiego, Zwolińskiego oraz Niepodległości wskazuje, że można zrealizować skromny ale bardzo skuteczny projekt renowacji współfinansowany ze środków mieszkańców, kredytów termomodernizacyjnych oraz z pomocą dotacji Unii Europejskiej wspierających działania w zakresie ochrony środowiska.

Podstawą termomodernizacji jest audyt energetyczny danego budynku. Stosuje się następujący pakiet rozwiązań:

- likwidacja pieców węglowych w całym budynku,
- podłączenie budynku do sieci miejskiej (czasem: instalowanie pieców gazowych),
- indywidualny licznik w każdym mieszkaniu,
- wymiana stolarki okiennej,
- nowe zespolone szyby, gwarantujące izolację akustyczną i termiczną,
- ocieplenie ścian zewnętrznych.

W budynku przy ulicy Słowackiego i placu Piłsudskiego zaadoptowano strych na mieszkania.

W Rawie Mazowieckiej jest 786 mieszkań z piecami węglowymi, w tym 441 mieszkań komunalnych i socjalnych.

Proponuje się opracowanie jeszcze skromniejszej wersji ww. pakietu rozwiązań w celu masowego stosowania. Jest to program, który wielokrotnie przekroczy możliwości dofinansowania ze środków unijnych na rewitalizację. Dlatego proponuje się opracowanie projektu w ramach innych działań przewidzianych w Zintegrowanym Programie Rozwoju Regionalnego (ZPORR), np. w ramach Działania 1.2 „Infrastruktura ochrony środowiska” lub Działania 3.2 „Obszary podlegające restrukturyzacji”. Temat ten może realizować Rawski TBS we współpracy z Gminą Miasto Rawa Mazowiecka.

5.2 Porządkowanie „starej tkanki” urbanistycznej.

Niewątpliwie dobrym sposobem porządkowania starej tkanki urbanistycznej jest nowe budownictwo i nowe zespoły mieszkaniowe - realizowane przez developerów, spółdzielnie mieszkaniowe i Rawskie TBS i jak też odnowa starej.

Proponuje się uzupełnienie takich inwestycji projektami zagospodarowania otoczenia poprzez porządkowanie terenów.

Przykład projektu: propozycja zagospodarowania przestrzeni publicznej osiedla Tomaszowska.

W trakcie renowacji tego terenu powstaną nowe miejsca postojowe, nowe zagospodarowanie zieleni wzbogacone o małą architekturę i nowe pasy zieleni.

5.3 Estetyzacja centrum miasta

Chociaż w centrum miasta jest już dużo inwestycji drogowych, oświetlenia i zieleni brakuje jednak zasadniczej ciągłości w wykonywanych projektach.

Proponuje się opracowanie koncepcji centrum „makro”, która określi:

- docelową strefę pieszą, układ komunikacji i sieć parkingów w centrum miasta,
- docelowe ciągi handlowe na podstawie realnej oceny popytu powierzchni handlowej.

W ramach tej koncepcji można opracować projekty, które mogą być finansowane ze środków Miasta i ze środków unijnych:

- budowa parkingów,
- powiększenie strefy pieszej,

- remont chodników wzdłuż głównych ulic,
- remont elewacji budynków.

Proponuje się również opracowanie koncepcji centrum „mikro”, tj. pewien model zagospodarowania typowej ulicy centrum miasta, gdzie:

- nie parkuje się na chodniku,
- jest wprowadzona zieleni,
- jest miejsce dla rowerzystów.

Na bazie tego modelu można – w miarę możliwości finansowych – opracować konkretne projekty dla wybranych ulic.

5.4 Remonty ciekawych obiektów indywidualnych

Ze środków unijnych można dofinansować remonty i adaptacje obiektów indywidualnych, szczególnie budynków o wartości architektonicznej i znaczeniu historycznym.

Mniejsze projekty mogą być finansowane ze środków przeznaczonych na rewitalizację. Większe projekty, o znaczeniu historycznym oraz turystycznym, powinny być finansowane ze środków przeznaczonych na rozwój i turystykę.

Przykład: remont Miejskiego Domu Kultury.

5.5 Projekty dla terenów przemysłowych

Znane są już pewne działania dotyczące projektów związanych z terenami na rozwój przemysłu, w tym duże strefy przemysłowe o ogólnej powierzchni 90 ha a mianowicie:

- Strefa Przemysłowo-Usługowa „Mszczonowska”
- Strefa Przemysłowo-Usługowa „Skierniewicka”
- Strefa Przemysłowo-Usługowa na skrzyżowaniu dróg nr 8 i przy rozpoczętej budowie obwodnicy
- Strefa przemysłowa po południowej stronie trasy nr 8 na północ od ulicy Reymonta posiada w części status łódzkiej specjalnej strefy ekonomicznej (15 ha)

Strefy przemysłowe oferują wolne tereny przeznaczone pod realizację inwestycji, budowę hal produkcyjnych, składów i magazynów.

Niezbędne są jeszcze prace planistyczne jak również dyskusja na temat kierunku rozwoju poszczególnych fragmentów miasta szczególnie w wyznaczonej sferze usług po południowej stronie obwodnicy. Tam gdzie kierunek inwestycji jest już obrany niezbędne są dalsze prace operacyjne celem podjęcia ich realizacji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

Wojciech Skoczek



OBSZAR I
CENTRALNY

- KHARTAT I
- KHARTAT II
- KHARTAT III
- KHARTAT IV
- KHARTAT V

OBSZAR II

OSIEDLE WIELORODZINNE

"TOHAsZONSKA"



OBSZARY MIASTA
PRZEMIANOWANE DO
REHABILITACJI

