

Załącznik nr 14 do Programu –
Dzielnicowy Mikroprogram
Rewitalizacji dla Dzielnicy
Żoliborz

MIKROPROGRAM REWITALIZACJI DZIELNICY ŻOLIBORZ M.ST.WARSZAWY

Spis treści

Wstęp	3
I. Ogólna charakterystyka Dzielnicy w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury technicznej, sytuacji gospodarczej i sfery społecznej	6
II. Szczegółowe określenie obszaru Dzielnicy przeznaczonego do rewitalizacji – Cytadela Południowa (mapa)	12
III. Zagospodarowanie przestrzenne i infrastruktura techniczna – zaniedbania strukturalne i braki	13
IV. Analiza społeczna	15
V. Uzasadnienie wyboru	17
VI. Główne założenia projektu rewitalizacji wyodrębnionego obszaru Cytadeli Południowej	18
VII. Plan finansowy i źródła finansowania inwestycji planowanych w ramach Mikroprogramu rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz – projekt pt. Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i ekonomiczna zdegradowanego osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa	25
VIII. System wdrażania, monitorowania i aktualizowania działań rewitalizacyjnych	26
IX. Uspołecznienie planów rewitalizacyjnych	27
X. Raport o ankiecie nt. rewitalizacji obszaru Cytadeli Południowej	28
XI. Bilans rewitalizacji, analiza SWOT	30
XII. Materiały źródłowe	36
Załączniki	37
Uchwała Rady Dzielnicy Żoliborz nr 58/XV/07 z 29 października 2007 Mapa obszaru rewitalizowanego	

Wstęp

Przedmiotem niniejszego dokumentu, sporządzonego jako załącznik Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy, jest obszar Dzielnicy Żoliborz zwany CYTADEŁĄ POŁUDNIOWĄ, ograniczony ulicami Śmiałą, Gen. Zajączka, Dymińską oraz Jeziorańskiego, przylegający do murów zabytkowego zespołu architektury obronnej XIX wieku – Cytadeli Warszawskiej (Aleksandrowskiej).

Niniejszy projekt nosi nazwę **„Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i ekonomiczna zdegradowanego osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa”**.

Zgłoszone przedsięwzięcie rewitalizacyjne służy realizacji jednego z zasadniczych priorytetów określonych przez Komisję Europejską: promowanie równych szans, integracji społecznej i rehabilitacji najsłabszych obszarów miejskich. Inicjatywa władz Dzielnicy Żoliborz zakłada sprzyjanie udziałowi mieszkańców w tworzeniu i wdrażaniu projektów, wzmacniającemu ich aktywność i zdolność do działania na rzecz rozwoju lokalnego.

Rada Dzielnicy Żoliborz pozytywnie zaopiniowała inicjatywę rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz w odniesieniu do rejonu Cytadeli Południowej (Uchwała nr 58/XV/07 z 29 października 2007). Swoje poparcie – również merytoryczne - zapewniło Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji, od lat propagujące w społeczeństwie ideę przywrócenia unikalnych zabytków fortyfikacyjnych mieszkańcom Stolicy i turystom.

Projekt przewidywany jest jako element uzupełniający realizację Strategii Rozwoju Narodowego Produktu Turystycznego Miasta Stołecznego Warszawy „Trakt Królewski” do 2013, jak również wpisuje się w Strategię Rozwoju Miasta Stołecznego Warszawy do roku 2020, przygotowaną przez Biuro Strategii Rozwoju i Integracji Europejskiej oraz Zespół Doradców Prezydenta m.st. Warszawy (cele operacyjne 1.3., 5.2.2, 5.3., 5.5).

Poprawa istniejącej sytuacji „miasta w kryzysie” będzie realizacją strategicznych celów Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy: uporządkowanie starej tkanki urbanistycznej oraz przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki architektonicznej, a także przeznaczenie odnowionych zabytków na cele społeczne i gospodarcze, co sprzyja ożywieniu ekonomicznemu i poprawie jakości życia społeczności lokalnej (Cel I i II). Projekt ma również na celu zwiększenie poczucia bezpieczeństwa mieszkańców i radykalną poprawę komunikacji wewnątrz osiedla (Cel II). Przedsięwzięte inicjatywy będą sprzyjać integracji mieszkańców i co najistotniejsze – stanowić skuteczną i trwałą barierę dla narastającego zjawiska wykluczenia społecznego.

Projekt realizować będzie następujące działania szczegółowe Celów LPR :

Cel I:

- pielęgnacja zieleni przyulicznej mająca na celu podnoszenie estetyki na obszarze rewitalizowanym i wprowadzenie monitoringu na tych terenach;
- odnowa budowlano-architektoniczna wraz z modernizacją urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w celu ożywienia społeczno-gospodarczego;
- porządkowanie obszarów miasta wykorzystywanych jako parkingi;

- ułatwienia w poruszaniu się w przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych;
- przywracanie do stanu pierwotnego zasobów przyrodniczych miasta;
- poprawa stanu środowiska przyrodniczego.

Cel II:

- odnowa zasobów dziedzictwa kulturowego;
- ratowanie zagrożonych obiektów o wartości zabytkowej;
- budowa, rozbudowa, modernizacja i adaptacja obiektów kulturowo-edukacyjnych;
- tworzenie warunków wspierających możliwość rozwoju usług w zakresie turystyki i kultury;
- promocja przedsięwzięć o znaczeniu turystyczno-kulturowym.

Cel III:

- zwiększenie liczby oraz poprawa funkcjonowania ciągów komunikacyjnych wewnątrz osiedli;
- rekultywacja i odnowa terenów międzyosiedlowych;
- dostosowanie istniejących układów komunikacyjnych wewnątrz osiedli do potrzeb mieszkańców;
- wprowadzenie systemu monitoringu lub budowa (remont) oświetlenia na obszarach o zwiększonej przestępczości.

Cel IV:

- stworzenie warunków dla powstawania placówek działających w systemie pomocy społecznej i edukacji dla osób zagrożonych marginalizacją;
- wzmacnianie poczucia tożsamości mieszkańców na rewitalizowanym obszarze;
- tworzenie lokalnych centrów aktywizacji społecznej na terenie rewitalizowanym – integracja międzypokoleniowa i wzajemna edukacja;
- wspieranie inicjatyw pozwalających na eliminowanie stereotypów dzielnicowych;
- tworzenie programów aktywizacji dla seniorów;
- ułatwienie dostępu do Internetu dla osób z terenów rewitalizowanych.

Zarząd dzielnicy podjął prace nad Mikroprogramem Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz widząc w jego realizacji oraz w sfinalizowaniu wszystkich działań towarzyszących szanse dla perspektywicznego rozwoju zdegradowanego obszaru i radykalnej poprawy sytuacji życiowej jego mieszkańców. Władze dzielnicy wyszły z założenia, że rewitalizacja zabytkowych obiektów historycznych wraz z ich otoczeniem sprzyja rozwojowi kultury i turystyki jako czynników stymulujących rozwój ekonomiczny obszaru. Doceniono wzrost znaczenia kultury jako czynnika wpływającego na dywersyfikację i zwiększenie zatrudnienia, poziom życia mieszkańców, a co za tym idzie – rozwój społeczno-gospodarczy. Projekt przyczyni się bezpośrednio do ułatwionego dostępu do kultury oraz aktywnego w niej udziału społeczności lokalnej. Wszystkie zaplanowane działania komplementarne przyczynią się do przekształcenia obiektów zabytkowych oraz ich otoczenia w atrakcje turystyczne. Realizacja tego działania wpłynie na zwiększenie atrakcyjności terenu dla potencjalnych inwestorów oraz wzmocnienie przez wygenerowanie nowych

rodzajów aktywności w sferze społecznej, kulturalnej i gospodarczej oraz wsparcie sfery edukacyjnej mieszkańców obszaru miasta w kryzysie.

W obliczu akcesji Polski do Unii Europejskiej właśnie kultura ma szansę stać się elementem przewagi strategicznej Polski, będącym siłą napędową rozwoju regionalnego, pojmowanego zarówno w sensie ekonomicznym, jak i społecznym. Kultura jest bowiem postrzegana w sposób szczególny przez organy UE, szczególnie przez Parlament i Radę Unii. Zgodnie z przyjętymi przez nie deklaracjami, kultura jest nie tylko wartością samą w sobie, ale także wartością, która umożliwia budowę poczucia wspólnej odpowiedzialności, europejskiej tożsamości oraz podstaw wzajemnego zrozumienia, tolerancji i jedności, przy zachowaniu własnych wartości, symboli i tradycji. Kultura jest także bazą dla budowy społeczeństwa wiedzy oraz z wraz z przemysłami kultury jednym z najbardziej dynamicznie rozwijających się sektorów gospodarki (Artykuł 151 Traktatu Amsterdamskiego).

W pracach projektowych Zarząd kierował się także następującymi celami cząstkowymi, określonymi w Narodowej Strategii Rozwoju Kultury:

1. wzrost efektywności zarządzania sferą kultury w dzielnicy,
2. wprowadzenie innowacyjnych rozwiązań w systemach organizacji działalności kulturalnej i upowszechniania kultury w dzielnicy,
3. zmniejszenie dysproporcji w dostępie i uczestnictwie mieszkańców dzielnicy do kultury,
4. poprawa warunków działalności artystycznej środowiska,
5. efektywna promocja twórczości środowiska artystycznego,
6. zachowanie dziedzictwa kulturowego i aktywna ochrona zabytków dzielnicy (wraz z ich „urynkowaniem”),
7. modernizacja i rozbudowa zaniedbanej infrastruktury kultury w dzielnicy,
8. rozwój i promocja talentów artystycznych mieszkańców.

Rewitalizacja obszaru osiedla Cytadela Południowa należy do inwestycji, które z założenia nie są nastawione na generowanie natychmiastowego, bardzo dużego zysku. Projekt zaspokaja wielorakie potrzeby społeczne, które są trudne lub wręcz niemożliwe do dokładnego pomiaru, ale dające „wartość dodaną”, która w znacznej mierze nie może być uwzględniona w rachunku ekonomicznym. Podstawowe cele związane z urządzaniem terenów zieleni (Planty Żoliborskie) nastawione są na zaspokojenie podstawowych potrzeb społeczności lokalnych. Inicjatywa dotycząca rewaloryzacji i odbudowy zabytków kultury materialnej (działobitnie, Fort Sokołnickiego) może nie przynieść nadzwyczajnych i szybkich zysków, gdyż celem nadrzędnym jest zapewnienie ciągłości i nie dopuszczenie do utraty dziedzictwa kulturowego. Jednakże autorzy projektu są pewni trwałości efektu rewitalizacyjnego rozpatrując go w dłuższej perspektywie rozwoju całej dzielnicy Żoliborz, a nade wszystko biorąc pod uwagę aktywność społeczności lokalnej, integrującej się wokół celów projektu.

Niniejszy dokument będzie podlegał procesowi ciągłej aktualizacji, w który będą włączeni m.in. mieszkańcy i radni Dzielnicy Żoliborz, w celu identyfikacji nowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych.

I. Ogólna charakterystyka Dzielnicy w zakresie zagospodarowania przestrzennego oraz infrastruktury technicznej, sytuacji gospodarczej i sfery społecznej

Żoliborz jest jedną z 18 dzielnic Warszawy, o **najmniejszej powierzchni**: zajmuje zaledwie 8,3 km² (837 ha), co stanowi 1,7% powierzchni m.st. Warszawy. Położony on jest w północno-zachodniej części Warszawy, na lewym brzegu Wisły, stosunkowo niedaleko od samego centrum miasta.

Przez cały obszar Żoliborza przebiega tzw. Skarpa Warszawska. **Rzeźba terenu** została przez wieki znacznie przekształcona pod wpływem działalności człowieka – zacieraniu się naturalnych form rzeźby towarzyszyło powstawanie form antropogenicznych: nasypów, fortyfikacji, wysypisk śmieci i gruzu, glinianek itp.

Żoliborz jest bezpośrednio związany z doliną Wisły. Rzeka ma tu szerokość 600 m, a jej dolina obejmuje dwa tarasy – zalewowy i nadzalewowy wyższy. Na układ hydrograficzny Żoliborza składają się ponadto:

- rzeka Rudawka, która jest naturalnym dopływem Wisły, obecnie skanalizowanym na prawie całym przebiegu w formie kanału krytego, zanieczyszczonym i zanikającym,
- Łacha Potocka, stanowiąca starorzecze Wisły,
- stawy – Glinianka Włociańska w okolicy Sadów Żoliborskich oraz stawy będące pozostałością po fosie wokół Cytadeli.

Klimat Żoliborza nosi cechy typowe dla dużych aglomeracji, jednak różni się wyraźnie od klimatu dzielnic położonych w centrum miasta (Śródmieście, Ochota). Wynika to z dużej ilości zieleni, dość rozrzuconej zabudowy, niewielkiej liczby zakładów przemysłowych i bezpośredniego sąsiedztwa Wisły. Stąd też znacznie większa wilgotność powietrza (76,8%), lepsza wentylacja, a klimat zdrowszy i bardziej korzystny dla mieszkańców.

Na Żoliborzu **roślinność** rzeczywistą stanowią zarówno kompleksy zieleni urządzonej (6 parków o powierzchni 46 ha, 16 ha zieleńców) , jak i zbiorowiska naturalne związane z doliną Wisły. Zbiorowiska nie przekształcone przez człowieka zachowały się głównie na obszarze Kępy Potockiej – są to zbiorowiska nadrzecznych lasów łęgowych. Na obszarach związanych z doliną Wisły występują siedliska naturalnej i mało zmienionej roślinności bagiennej lasu olszowego, nadrzecznych łąk wierzbowo-topolowych i zarośli wiklin, a także nadrzecznych łąk jesionowo-wiązowych. Żoliborski Park im. Żeromskiego został zaliczony do zbiorowisk roślinnych o najwyższej wartości w skali miasta.

Na każdego z 50 tysięcy jego mieszkańców przypada aż 50 m² terenów zielonych, co stanowi w Stolicy zjawisko wyjątkowe. Ogółem zwarte tereny zielone zajmują ponad 250 ha (30,2% terenu dzielnicy), nadając Żoliborzowi unikalny charakter w przestrzeni miasta.

Ze względu na obfitość zieleni oraz sąsiedztwo doliny Wisły bogata jest również **fauna** Żoliborza. Do obszarów najcenniejszych pod tym względem nie tylko w skali

dzielnicy, ale i całego miasta, należy obszar Kępy Potockiej oraz rejon Cytadeli. Położone nad Wisłą są częścią nadwiślańskiego korytarza ekologicznego. Obszary zabudowane zielonego Żoliborza szczyłą się gniazdowaniem 15-18 gatunków ptaków. Wspomniany Park Żeromskiego został również wyróżniony w przestrzeni miasta jako obszar ostoi fauny, głównie ptactwa.

Do stanowiącego centrum Żoliborza pl. Wilsona dojazd środkami transportu publicznego (autobus, tramwaj) zajmuje ok. 10-15 minut, zaś metrem – ok. 5-6 minut. Przez teren dzielnicy przebiegają dwie główne arterie komunikacyjne, tj. Trasa Armii Krajowej, łącząca przez most Grota-Roweckiego wschodnią i zachodnią część miasta oraz Wisłostrada, łącząca północ z południem. **Układ komunikacyjny** stanowi łącznie 11,53 km dróg krajowych, 147,98 km wojewódzkich i 30,72 km lokalnych.

Na Żoliborzu zamieszkuje jedynie **3% ludności Warszawy**, co wynika z niewielkiej powierzchni tej dzielnicy. Pod względem struktury wiekowej mieszkańców Żoliborz jest jedną z najstarszych dzielnic (obok Śródmieścia i Ochoty). Ludność w wieku poprodukcyjnym (w przypadku kobiet powyżej 60 lat, a mężczyzn powyżej 65 lat) w 2003 roku stanowiła 29,2% ogółu (dane statystyczne GUS 2002). Ten wysoki współczynnik wynika z faktu, że zabudowa mieszkaniowa Żoliborza powstała głównie w latach międzywojennych i do dziś w przeważającej mierze mieszkają tu od urodzenia pierwsi przed- i powojenni mieszkańcy (blisko 60%). Szansą na poprawę struktury wiekowej ludności daje zabudowa Żoliborza Przemysłowego - planuje się na tym obszarze powstanie ok. 8 tys. lokali dla ok. 20 tys. mieszkańców, a także ewentualna zabudowa mieszkaniowa Pasa Nadwiślańskiego. Obecnie udział roczników 1-19 lat stanowi 14,8%, a ludność w wieku produkcyjnym (19 –60/65) – 56% wszystkich mieszkańców. Problemem na Żoliborzu jest bardzo wysoki stopień feminizacji społeczeństwa : 26% (dla Warszawy 16%, dla kraju – 6%).

Pozytywną stroną jest bardzo wysoki poziom wykształcenia mieszkańców Żoliborza: równo 30% ma wykształcenie wyższe. Bardzo znacznie wykracza to poza średnią kraju (10,2%), województwa (14,2%) i całej Warszawy (19,4% - najwyższa z miast Polski). Stopa bezrobocia na Żoliborzu osiągnęła poziom 12% (wobec prawie 14% odnotowanych na terenie Stolicy).

W dzielnicy Żoliborz w końcu 2003 roku znajdowało się **3,3% wszystkich podmiotów gospodarki narodowej m.st.Warszawy**. Nie jest to wartość wysoka, jednak Żoliborz jest od pozostałych dzielnic znacznie mniejszy obszarowo (dla porównania: Śródmieście - 13,4%).

Wszystkie dane statystyczne – GUS Narodowy Spis Powszechny 2002.

Wyrazistą cechą Dzielnicy był i jest jej **inteligentki charakter** i chyba nigdzie indziej w Warszawie nie spotykany silny, lokalny patriotyzm, przekazywany z pokolenia na pokolenie Mieszkańcami Żoliborza są znakomitości świata polskiej kultury i sztuki: muzycy, aktorzy, literaci, dziennikarze, plastycy.

Historycznie jest to jedna z najstarszych części miasta, związana z nim od wielu wieków. Od końca XVIII był to teren konwiktu księży pijarów, po 1831 r. zajęty pod budowę Cytadeli.

Okres największego rozkwitu Żoliborza przypadał na lata międzywojenne, kiedy powstała tu nowoczesna dzielnica mieszkaniowa, której zabudowa i układ urbanistyczny przetrwały do dziś, a ich wartość zabytkowa i historyczna została uznana przez wpisanie Żoliborza Historycznego do rejestru zabytków.

Dynamika rozwoju tamtych lat nie miały sobie równych w skali całej Warszawy. Wykreowana w owym czasie i z sukcesem realizowana idea miasta-ogrodu stanowi inspirację i wzór do naśladowania po dziś dzień. Zabudowa jednorodzinna i interesujące architektonicznie wille położone wzdłuż spokojnych, kameralnych ulic, otoczone zadbanymi ogrodami pełnymi kwiatów i drzew – stanowią połowę powierzchni Dzielnicy. Drugim nurtem zabudowy jest spółdzielcze budownictwo wielorodzinne, zaprojektowane po odzyskaniu przez Polskę niepodległości i realizowane z ideą współtworzenia lokalnej wspólnoty integrowanej przez zadbane, zielone otoczenie funkcjonalnych mieszkań.

Stąd wynikła podjęta w 1980 roku przez Konserwatora Zabytków m.st.Warszawy decyzja o wpisaniu ponad połowy obszaru Żoliborza do strefy ochrony konserwatorskiej (rej. 994) ze względu na wartość zabytkową i historyczną, jako że „poszczególne kolonie i osiedla **Żoliborza Historycznego** stanowiące jednolite, zamknięte całości dają obraz osiągnięć polskiej architektury awangardowej lat międzywojennych XX wieku” (obszar w granicach ulic: Potockiej, Stołecznej - obecnie Popiełuszki, Generała Zajączka, Wybrzeże Gdyńskie).

Obszar Żoliborza Historycznego jest nie tylko historią urbanistyki i architektury Warszawy, ale całej Polski. Można bowiem tu obserwować narastanie kolejnych stylów w architekturze międzywojennej. Bywa, że ledwie kilkadziesiąt metrów dzieli polski dworek od awangardowej funkcjonalnej architektury społecznej. Zaprojektowany generalny układ komunikacyjny to monumentalna geometryczna kompozycja wielkich arterii i placów. Żoliborz Oficerski i Żoliborz Urzędniczy stanowią dwa zwarte kompleksy przestrzenne, w ukształtowaniu których pierwiastek integracji sprowadzony został do rzędu jakości formalnych (styl, gabaryty, wyodrębniony obszar).

Przedmiot niniejszego Dzielnicowego Mikroprogramu Rewitalizacji, tj. strefa Cytadeli Południowej – znajduje się w obrębie powyższej decyzji konserwatora zabytków.

Żoliborz mimo upływu lat, postępu cywilizacyjnego i udogodnień komunikacyjnych, łączących Dzielnicę ze ścisłym centrum Warszawy (metro), zachował swój kameralny charakter. Nie oznacza to jednak zamknięcia się Dzielnicy na **rozwój** i zaniechanie potencjalnych inicjatyw stymulujących postęp. Od kilkunastu lat obserwuje się w Dzielnicy koniunkturę w dziedzinie bankowości oraz inwestycji związanych z budownictwem mieszkaniowym. Na Żoliborzu ulokowała swoją siedzibę jedna z najprężniej działających w Polsce firm inwestorskich – szwedzka Skanska, która zrealizowała na Żoliborzu zabudowę mieszkaniową. Zainteresowanie warszawiaków oraz cudzoziemców możliwością zamieszkania na Żoliborzu jest znamienne i z pewnością posłuży umocnieniu się pozycji tego kwartału w Stolicy.

Konsekwentnemu, systematycznemu rozkwitowi Żoliborza sprzyjać będą z pewnością już zrealizowane inwestycje komunikacyjne (metro, Trasa Armii Krajowej), a także planowane z rozmachem i wizją rozwoju całej Warszawy rozwiązania komunikacyjne: przeprawa mostowa na osi ul. Krasińskiego, przedłużenie linii metra w stronę Bielan, uporządkowanie otoczenia Dworca Gdańskiego z generalnym remontem i przebudową wiaduktu na osi ulic Andersa i Mickiewicza, wreszcie przebicie ulicy Rydygiera wiaduktem w stronę ulicy Krajewskiego, łączące Żoliborz ze Starym Miastem. Przedsięwzięcie to otwiera szerokie perspektywy rozwoju dla

Żoliborza Przemysłowego, na którego terenie przewidziane są już inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym i pełną infrastrukturą handlowo-usługową (projekty partnerów zewnętrznych). To teren wyjątkowo atrakcyjny również ze względu na graniczne położenie ze Śródmieściem, bliskość centrum handlowego Arkadia, świetne połączenia komunikacyjne z całym miastem.

Plany rozwoju Żoliborza zakładają również dbałość o ogólnodostępną infrastrukturę sportową i rekreacyjną, niezbędną dla prawidłowego rozwoju dzieci i młodzieży, konieczną dla podtrzymania sprawności mieszkańców i możliwości zapewnienia im godziwego, bezpiecznego odpoczynku. Kończą się inwestycje rozpoczęte w marcu 2007 na terenie Kępy Potockiej (nowe boiska, korty, rekultywacja zieleni), planowane są na terenie Marymontu (stadion lekkoatletyczny, basen, sztuczne kryte lodowisko, infrastruktura hotelowa) oraz Żoliborza Przemysłowego (budownictwo mieszkaniowe i tereny rekreacyjno-sportowe).

Pod inwestycje również tego typu przeznaczony jest Pas Nadwiślański, którego zagospodarowanie przestrzenne – w tym nowoczesne projekty budownictwa mieszkaniowego – da impuls nowym kierunkom rozwoju Żoliborza, przybliży miasto ku rzece, stanowiąc dowód na usprawiedliwioną zachwytem dla wyjątkowej urody położenia „pięknego brzegu” nazwę Dzielnicy.

Już dziś działa tam Centrum Olimpijskie i Muzeum Sportu, wokół których planuje się powstanie przestrzeni publicznej nowej jakości, gwarantującej jednak nawiązanie do tradycji Zielonego Żoliborza (osiedla mieszkaniowe i tereny rekreacyjno-sportowe).

Słyszący z aktywności społecznej mieszkańcy Dzielnicy Żoliborz, Radni oraz Zarząd Dzielnicy aktywnie zaangażowali się w sprawę odzyskania dla miasta i jego gości niezwykle i unikatowego Pomnika Historii – Cytadeli Warszawskiej, miejsca pamięci narodowej i świadomości patriotycznej. Rada Dzielnicy Żoliborz zwróciła się do władz Miasta Stołecznego Warszawy z prośbą o zainicjowanie porozumienia z Ministerstwem Obrony Narodowej oraz Ministerstwem Kultury i Dziedzictwa Narodowego w sprawie wykorzystania obiektu na cele kulturalne i edukacyjne (Muzeum Wojska Polskiego, Multimedialne Centrum Historyczne) w ramach Strategii Rozwoju Narodowego Produktu Turystycznego „Trakt Królewski”. Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy jest zatem integralną częścią przedsięwzięć już na terenie Żoliborza zrealizowanych (rewaloryzacja Parku im. Stefana Żeromskiego), bądź przyjętych do realizacji w najbliższym czasie (adaptacja na cele kulturalne Fortu Sokołnickiego), a także planowanych w przyszłości (Cytadela Warszawska).

Troską władz Dzielnicy jest również ostateczne uporządkowanie spraw własnościowych w odniesieniu do terenu i budowli o niezaprzeczalnych walorach architektonicznych i wartości zabytkowej, mieszczącego Bibliotekę oraz Teatr „Komedia”, tak, by gmach znalazł się wreszcie pod opieką sumiennego gospodarza, mającego na względzie wykreowanie w odrestaurowanym zabytku przedsięwzięć kulturalnych na najwyższym poziomie artystycznym. Byłoby to znakomite miejsce dla dzielnicowego domu kultury, którego brak bardzo mieszkańcom Żoliborza doskwiera.

Z satysfakcją można zauważyć, że aktywizują się środowiska związane z budownictwem spółdzielczym (ul. Gdańska 2) i wspólnotami mieszkaniowymi (zabytkowy „Szklany Dom” przy ul. Mickiewicza), aspirujące w najbliższym czasie do stworzenia własnych projektów rewitalizacyjnych. Jest szansa, że zauważalna zmiana wyglądu jednej z głównych arterii Żoliborza – ulicy Słowackiego, a także zrealizowanie remontów niektórych budynków, rewitalizacja Parku im. Stefana Żeromskiego i planowana przez wspólnoty mieszkaniowe osiedla Cytadela

Południowa termomodernizacja budynków wraz z generalnym odnowieniem przestrzeni społecznej – będą stanowić bezprecedensowy przykład obowiązku i przywileju dbania o swoje miasto - w myśl słów św. Augustyna, że „miasta nie składają się tylko z domów i ulic, ale przede wszystkim z ludzi i ich nadziei”.

Temu służą inicjatywy władz Dzielnicy Żoliborz, dążących do podtrzymania aktywności społecznej Żoliborzan i maksymalnego ułatwienia im dostępu do aktualnej wiedzy, przydatnej do sporządzania planów remontowych ich nieruchomości oraz przestrzeni publicznej wokół nich (sesje informacyjne o funduszach Unii Europejskiej z udziałem przedstawicieli banków, spotkanie pt. „Kreowanie przestrzeni publicznej na Żoliborzu” z udziałem naukowców z Katedry Architektury Krajobrazu SGGW (2005) oraz warsztaty z aktywnym udziałem młodych architektów - w tym z Krakowa i Poznania – zatytułowane „Projektowanie przestrzeni społecznej – stare i nowe osiedla na Żoliborzu”(2006), a także planowana sesja informacyjna dla wspólnot mieszkaniowych na temat możliwości pozyskiwania premii termomodernizacyjnej przy udziale Biura Ochrony Środowiska m.st.Warszawy). We wrześniu 2007 odbyły się na terenie Cytadeli Południowej warsztaty projektowe w ramach 11th PlanNet Congress Warsaw 2007, których uczestnicy z całego świata włączyli się swoimi śmiałymi projektami do dyskusji do możliwych przekształceń przestrzeni Żoliborza. Ekspozycja tych projektów będzie okazją do kolejnych konstruktywnych dyskusji w środowisku społeczności żoliborskiej. Jest to kolejny etap i rozwinięcie inicjatywy Dzielnicowego Forum Rewitalizacji.

Troską władz Dzielnicy Żoliborz jest przeciwdziałanie marginalizacji niektórych obszarów kwartału, powstrzymanie narastania patologicznych zjawisk w jego zaniedbanych częściach, degradacji ekonomicznej. To właśnie dramatyczna sytuacja społeczna osiedla Cytadela Południowa skłoniła władze Dzielnicy do niezwłocznego zdiagnozowania istniejącej sytuacji i pilnego szukania sposobów skutecznego rozwiązania najtrudniejszych problemów społecznych: bezrobocia, ubóstwa, alkoholizmu, narkomanii. Zrealizowane w latach 2005-2006 przez Dzielnicowy Ośrodek Opieki Społecznej inicjatywy podjęte w ramach Żoliborskiej Akademii Rozwoju (projekt finansowany z Europejskiego Funduszu Społecznego – m.in. cykl szkoleń aktywnego poszukiwania pracy) są pierwszym etapem działań, które powinny doprowadzić do zmiany wizerunku tego osiedla przede wszystkim w świadomości jego mieszkańców, ale również zmiany stereotypowej, niekorzystnej opinii wśród mieszkańców Żoliborza o tym terenie jako miejsca degrengolady obszaru i nieodwracalnej degradacji społecznej jego mieszkańców.

Wdrażając projekt władze Dzielnicy Żoliborz widzą realną szansę zahamowania kryzysu i stworzenia dróg wyjścia z nabrzmiałych problemów społecznych notowanych na tym terenie. Szczególnie ważny będzie proces wychodzenia z bezrobocia. Szansą będą nie tylko kontynuowane procesy szkoleniowe i doksztalające dla poszczególnych mieszkańców, objęcie kompleksową opieką rodzin potrzebujących systemowego wsparcia, ale nade wszystko stworzenie nowych miejsc pracy w nieodległej perspektywie czasowej w konsekwencji podjęcia przez władze Dzielnicy programu rewitalizacji i modernizacji Żoliborza Historycznego, z włączeniem Fortu Sokołnickiego i Cytadeli Warszawskiej , przeznaczonej docelowo na Park Kulturowy – Muzeum Wojska Polskiego. O realności realizacji tych planów mogli się przekonać uczestnicy spotkania w siedzibie Dowództwa Wojsk Lądowych w Cytadeli – radni i Burmistrzowie Dzielnicy Żoliborz – podjęci przez Generała Broni Waldemara Skrzypczaka 20 kwietnia 2007 roku, w czasie którego dyrektor Muzeum Wojska Polskiego Prof. Dr hab. Janusz Cisek przedstawił wstępny harmonogram

prac badawczych i inwestorskich na terenie Cytadeli pod kątem przeniesienia Muzeum Wojska Polskiego.



Park im. Żeromskiego

II. Szczegółowe określenie obszaru Dzielnicy przeznaczonego do rewitalizacji – Cytadela Południowa

Na tle Żoliborza, postrzeganego w Stolicy jako kwartał pozytywnie wyróżniający się wśród pozostałych dzielnic, tak pod względem bezpieczeństwa, ładu przestrzennego, zadbanego środowiska naturalnego, jak i wygody codziennego życia, obszar południowej strefy otoczenia Cytadeli Warszawskiej - tzw. Cytadela Południowa - stanowi dramatyczny przykład degradacji tkanki miejskiej oraz wykluczenia społecznego większości mieszkańców tego rejonu (ulice: Śmiała, Gen. Zajączka, Dymińska, Krajewskiego).

Granice strefy wyznacza fosa Cytadeli Warszawskiej, ul. Jeziorańskiego, ul. Krajewskiego, ul. Generała Zajączka, ul. Śmiała i teren Gimnazjum im. Jana Bytnara „Rudego”.

Obejmujący 7,07 ha obszar zamieszkały jest przez 1379 osób (dane ze stycznia 2006).

Ośmioma nieruchomościami objętymi programem zarządzają wspólnoty mieszkaniowe. Są wśród nich budynki historyczne z lat trzydziestych ubiegłego wieku (Dymińska 9, 10, 10 a oraz Krajewskiego 2, 2a, 4) oraz budynki z lat pięćdziesiątych, zręcznie wkomponowane w istniejący układ urbanistyczny (Śmiała 4/18 oraz Generała Zajączka 8).

Starsze stanowią przedwojenne osiedle wojskowe dla podoficerów i oficerów. Elewacje są ujednolicone – szara cegła, fragmenty – cegła klinkierowa. W latach okupacji stanowiły miejsce organizacji oraz akcji powstańczych Zgrupowania Armii Krajowej „Żaglowiec”, tworzonego przez zamieszkałych tam wojskowych z 21. Pułku Piechoty „Dzieci Warszawy”.

Na załączonym **planie obszaru** Cytadeli Południowej kolorem białym oznaczono teren, którego właścicielem jest Miasto Stołeczne Warszawa, stanowiący przestrzeń publiczną przeznaczoną do rewitalizacji. Kolor ciemnoniebieski zamyka teren poddany planowanym działaniom rewitalizacyjnym pokrywając się przy fosie Cytadeli z fioletową obwódką oznaczającą 2,8 km pas Plant Żoliborskich (fosa ze ścieżką turystyczno-rowerową wokół całego muru fortyfikacji). Teren „od działobitni do działobitni” stanowi część planowanych Plant Żoliborskich (por. fisza projektowa, str. 18).

Kolorem żółtym oznaczono obiekty do wywłaszczenia i likwidacji – warsztat samochodowy, garaże oraz do rozbiórki - śmietniki i pozostałości spalonego przedszkola.

Kolorem beżowym są zaznaczone budynki mieszkalne w strefie. Dla przeprowadzenia kompleksowej rewitalizacji obszaru konieczna jest odnowa elewacji/termomodernizacja ośmiu budynków mieszkalnych. W momencie zgromadzenia przez wspólnoty mieszkaniowe odpowiednich środków (konieczne podniesienie stawki przeznaczonej na fundusz remontowy na mocy uchwały podjętej przez wspólnoty) Urząd m.st. Warszawy jako współwłaściciel będzie mógł partycypować w remoncie na podstawie podjętej przez wspólnoty uchwały zgodnie z udziałem we własności (średnio ok. 30%).

Czerwone półkola oznaczają historyczne działobitnie. Fosa Cytadeli jest własnością Skarbu Państwa (kolor zielony). Działobitnie są własnością Miasta Stołecznego Warszawy.

III. Zagospodarowanie przestrzenne i infrastruktura techniczna

Zaniedbania strukturalne i braki

Elewacje wszystkich budynków wymagają termomodernizacji i generalnego remontu (od wybudowania nigdy nie był przeprowadzony – widoczne są ślady kul i uszkodzeń od pocisków).

Obecnie większość budynków jest zarządzana przez wspólnoty, zaś udział gminy we własnościach nie przekracza 30%, z wyjątkiem budynku Krajewskiego 2/2a, który jest w 100% własnością gminy.

Właściciele wspólnot mieszkaniowych licząc się z możliwością zakwestionowania przez konserwatora zabytków przeprowadzenia kompleksowego ocieplenia elewacji przewidują (nie przerywając starań o zezwolenie na kompleksowe roboty elewacyjne) - w ramach ubiegania się o premię termomodernizacyjną w Biurze Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy oraz na podstawie audytu energetycznego – wymianę stolarki okiennej i ewentualne docieplenie stropu nad ostatnią kondygnacją.

Konieczne jest przeprowadzenie remontu i odnowienia zdewastowanych klatek schodowych oraz drzwi wejściowych, a także zainstalowania domofonów.

Budynki przy ul. Krajewskiego 2 i 2a są pozbawione instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody, co obniża jakość lokali i sprowadza życie większości ich mieszkańców do zawstydzającego poziomu. Z powodu powszechnego niemal ubóstwa mieszkańców wymienionych kamienic lokale nie są ogrzewane. Zaniedbania higieniczne są oczywistą konsekwencją zatrważającej biedy i wymuszonych nią oszczędności, ponieważ ludzie skupiają się na problemie podstawowym: przetrwać. Trzeba pamiętać o skrajnie trudnych warunkach lokalowych kilkudziesięciu rodzin wielopokoleniowych i wielodzietnych, egzystujących w niewielkich, niepełnowartościowych mieszkaniach bez podstawowego wyposażenia.

Również przestrzeń publiczną wymaga pilnej interwencji: wskutek braku pielęgnacji roślinności i niewłaściwych nasadzeń układ przestrzenny uległ częściowemu zatarciu.

Konieczne jest uporządkowanie zniszczonych ciągów pieszo-jezdných (nawierzchnie uszkodzone przez korzenie drzew, popękane, nierówne krawężniki), zaniedbanych śmietników, miejsc garażowych: rozebranie dzikich pomieszczeń garażowych i usytuowanie nowego parkingu wzdłuż torów kolejowych przy ul. Krajewskiego (na terenie poza obszarem rewitalizowanym, ale niezbędne do zrealizowania ze względu na całościową koncepcję planu rewitalizacyjnego) – zgodnie z Uchwałą Rady Miasta nr LXXXII/2738/2006 z 10 października 2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Żoliborza Historycznego, jak również zaleceniami Stołecznego Konserwatora Zabytków. Wymienione wyżej działania powinny umożliwić właściwą ekspozycję elementów Cytadeli.

Niezbędna jest także rekultywacja terenów zielonych oraz zdewastowanego wyposażenia podwórek przyległych do budynków: ławek, pojemników na śmieci, latarni, placów zabaw. Dysonansem estetycznym jest brak spójności formy wymienionych elementów.

Zgodnie ze wskazówkami i zaleceniami Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz Towarzystwa Miłośników Fortyfikacji należy uporządkować teren wokół działobitni przy ul. Jeziorańskiego: dokonać wywłaszczenia i likwidacji warsztatu samochodowego oraz rekultywacji terenu po spalonym przedszkolu. Obie nieruchomości znajdują się w bezpośredniej bliskości zabytku fortecznego i działania wobec nich są wymienione we wspomnianej Uchwale Rady Miasta nr LXXXII/2738/2006 jako niezbędne w procesie zagospodarowania przestrzennego Dzielnicy Żoliborz.

Sprawą szczególnej wagi jest poprawa stanu środowiska naturalnego; z powodu braku instalacji CO w dwóch budynkach ich lokatorzy powszechnie używają pieców węglowych, bądź palą w nich odpady i śmieci. Mieszkańcy skarżą się na codzienne opady pyłów oraz uciążliwość odorową.

Zarząd Dzielnicy planuje wystąpienie do MPWiK o wykonanie niezależnego przyłącza wody w dwóch budynkach oraz do SPEC ze zleceniem na wykonanie remontu sieci ciepłej i doprowadzenie instalacji CO do następnych dwóch nieruchomości. Będą to działania towarzyszące projektowi głównemu.

W przygnębiającym krajobrazie tego osiedla znajdują się unikatowe budynki historyczne: dwie tzw. działobitnie z czasów carskich (przy ul. Krajewskiego i Al. Wojska Polskiego) – opuszczone obiekty obronne, nadające się na budynki użyteczności publicznej pod warunkiem gruntownej przebudowy otoczenia i wykonania remontu kapitalnego.

IV. Analiza społeczna

Najistotniejszymi problemami społecznymi zdegradowanego społecznie obszaru Cytadeli Południowej są: bezrobocie, ubóstwo, alkoholizm, narkomania, upośledzenie umysłowe, niepełnosprawność bądź długotrwała choroba i bezradność w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Stanowią one przyczynę przyznania pomocy przez Ośrodek Pomocy Społecznej Dzielnicy Żoliborz aż 533 osobom (38% mieszkańców osiedla).

Największy problem stanowi bezrobocie, które wynika z faktu niskiego poziomu wykształcenia i kwalifikacji. Osoby objęte pomocą to głównie długotrwale bezrobotni z utrwalonymi negatywnymi postawami bierności, wyuczonej bezradności, ale i braku motywacji do podjęcia pracy.

Szczególne uwagi należy się mieszkańcom budynków Krajewskiego 2, 2a i 4. W rejonie tym występuje duża kumulacja problemów, głównie niepełnosprawność, bezrobocie i alkoholizm. Szczególne spiętrzenie patologii występuje z uwagi na specyfikę lokali: są to mieszkania niepełnowartościowe, często zamieszkane przez osoby wyeksmitowane wyrokiem sądu z poprzedniego miejsca zamieszkania. W rodzinach tych sposób funkcjonowania przekazywany jest pokoleniowo. Dominującym problemem występującym wśród mieszkańców ulic Generała Zajączka i Śmiałej jest bezradność w prowadzeniu gospodarstwa domowego spowodowana niepełnosprawnością i wiekiem, dlatego główną formą udzielanej pomocy jest zapewnienie posiłków i usługi opiekuńcze.

Są to dysfunkcje, których kumulacja wpływa nie tylko na obniżenie jakości życia, ale również na degradację i stygmatyzację społeczną mieszkańców.

W 2004 roku wśród mieszkańców strefy Cytadeli Południowej (Śmiała 4/18, Krajewskiego 2, 2a, 4, Generała Zajączka 8, Dymińska 9, 10, 10a) przeprowadzono pilotażowe badania ankietowe, będące wstępem do realizacji Centrum Aktywności Lokalnej, co zaowocowało powstaniem Żoliborskiej Akademii Rozwoju ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego. Zdecydowana większość mieszkańców oceniła swoje otoczenie jako gorsze (33% ankietowanych) lub zdecydowanie gorsze (45%) na tle innych osiedli Żoliborza. Z powyższego wynika, że kumulacja w jednym środowisku tak wielu poważnych problemów powoduje degradację społeczną mieszkańców i pogłębia patologię w wielu rodzinach. Umacnia to poczucie braku perspektyw, izolacji i zaniku w środowisku pozytywnych wzorów postępowania - szczególnie dla dzieci i młodzieży. Należy zauważyć, że w tym rejonie infrastruktura związana z rozwojem dzieci i młodzieży jest słabo rozwinięta. Brakuje miejsc, gdzie mogłyby one spędzać czas wolny i uczyć się pozytywnych wzorców postępowania.

Sekcja Prewencji Komisarzatu Policji Warszawa Żoliborz w swoim raporcie sporządzonym w sierpniu 2005 potwierdza również występowanie powyższych niepokojących zjawisk i patologii społecznych, które niosą ponadto w konsekwencji wzrost przestępczości i wykroczeń. Stałymi zagrożeniami w tym rejonie są kradzieże i rozboje, stanowiące około 70% wydarzeń, które mają miejsce w danym sektorze działań Komisarzatu Policji Warszawa Żoliborz. Warto przy tym zauważyć, że o ile liczba różnego rodzaju przestępstw sukcesywnie się zmniejsza na Żoliborzu (dane statystyczne obejmują lata 2002-2003-2004), co plasuje Dzielnicę wysoko w rankingu bezpieczeństwa warszawskich kwartałów, to rejon Cytadeli Południowej stanowi pod tym względem niechlubny wyjątek. Policja odnotowuje tendencję wzrostową następujących wykroczeń: kradzieże pojazdów, kradzieże z włamaniem

do pojazdów, kradzieże tablic rejestracyjnych, włamania do mieszkań i placówek handlowo-usługowych, bójki, pobicia i rozboje.

Również raport sporządzony w 2005 przez V Oddział Terenowy Straży Miejskiej, odnoszący się do rejonu Cytadeli Południowej dokumentuje zatrważającą statystykę: 533 interwencje w 2004 roku, z tego 325 dotyczyło spożywania alkoholu w miejscu publicznym i zakłóceniem spokoju, porządku publicznego i ciszy nocnej. Pozostałe dotyczą aktów wandalizmu, dewastacji mienia, zgłoszeń do odurzonych dzieci i młodzieży pod wpływem narkotyków, przypadków przemocy domowej, dzieci pozostawionych bez opieki, pomocy osobom z obrażeniami, nieprzytomnych, bezdomnych.

Dramatyczną skalę problemów dotyczących dzieci mieszkańców rejonu Cytadeli Południowej zawierają obserwacje Dyrekcji pobliskiego przedszkola. Bez systemowej pomocy materialnej oraz kapitalnych remontów budynków Krajewskiego 2 i 2a (brak CO i ciepłej wody, brak urządzeń sanitarnych, nie odnawiane od lat, zawilgocone z powodu również braku pieniędzy na energię), bez pomocy temu rejonowi na dużą, zorganizowaną skalę – sytuacja zamieszkałych tam rodzin będzie przykładem odtwarzania i powielania istniejącej od lat struktury społecznej, alkoholizmu, bezrobocia i biedy.

V. Uzasadnienie wyboru

Inicjatywa rewitalizowania Cytadeli Południowej została przedsięwzięta z powodów oczywistych: Radni oraz władze Dzielnicy Żoliborz od lat odnotowują galopujące i dramatyczne w rozmiarze pogłębianie się degradacji społecznej i ekonomicznej tego osiedla mieszkaniowego, co szczegółowo raportują statystyki służb miejskich : Policji, Straży Miejskiej, Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz dyrekcje placówek oświatowych, ale też sami poruszeni skalą ubóstwa mieszkańcy Żoliborza, apelujący o pilną i skuteczną interwencję.

Zarząd Dzielnicy Żoliborz jest przekonany, że wymieniony obszar dysponuje potencjałem, by zaoferować podstawowe perspektywy rozwoju, z szansą na ich wzmocnienie i rozbudowę w przyszłości, szczególnie w kontekście planów Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy i Ministerstwa Kultury dotyczących obszaru samej Cytadeli Warszawskiej oraz działobitni - jej integralnych części - jako elementu Narodowego Produktu Turystycznego „Trakt Królewski”, której plany rewitalizacji są poważnie rozpatrywane, zaś sam projekt architektoniczny – gotowy.

W samym projekcie zaś chodzi o połączenie działań technicznych (remonty, modernizacja zabudowy i przestrzeni publicznej, rewitalizacja zabytków z przeznaczeniem na cele społeczno-kulturalne i usługowe) na obszarze objętym opieką konserwatora zabytków z programem ożywienia gospodarczego (nowe miejsca pracy w usługach, handlu, powstałych placówkach społeczno-kulturalnych) oraz działaniem na rzecz rozwiązywania nabrzmiałych problemów społecznych (bezrobocie, ubóstwo, przestępczość). Istotne będzie również wzmocnienie spójności społeczności na poziomie lokalnym , realizowane w działalności świetlicy środowiskowej (nowa jakość spędzania czasu wolnego, pomoc w nauce, metody aktywnego poszukiwania pracy/inkubator przedsiębiorczości w porozumieniu z miejscowym oddziałem WBK Bank Zachodni) oraz w akcjach lokalnych na rzecz przestrzeni publicznej (np. akcja nowych nasadzeń zieleni siłami mieszkańców).

Zarząd Dzielnicy Żoliborz planuje odbudowanie w budynku tzw. podoficerskim przy ul. Krajewskiego 2 sześciokondygnacyjnego trzonu południowego, wg przedwojennego projektu E. Norwertha, zbombardowanego przez okupanta w czasie Powstania Warszawskiego. Powstały zasób lokalowy (ok. 12 lokali mieszkalnych) będzie służył rozwiązaniu najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych mieszkańców m.in. osiedla Cytadela Południowa (konieczne rozgęszczenia).

VI. Główne założenia projektu rewitalizacji wyodrębnionego obszaru Cytadeli Południowej

Tytuł projektu Nazwa Projektu powinna zawierać przedmiot, lokalizację i ewentualnie etap, fazę zadania (jeżeli realizowany projekt jest częścią większej inwestycji, niekoniecznie współfinansowanej z funduszy UE)	Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i ekonomiczna zdegradowanego osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa. <u>Lokalizacja:</u> teren 7 ha na pd.-zach. od fosy otaczającej Cytadelę Warszawską, ograniczony ulicami Jeziorańskiego, Krajewskiego, Zajączka, Śmiałą, Al. Wojska Polskiego, zamknięty z obu stron dwoma zabytkowymi obiektami fortecznymi z XIX w. – tzw. działobitniami, przeznaczonymi po kompleksowej rewitalizacji na cele kulturalno-oświatowe oraz usługowo-turystyczne.
Cel projektu Cel ogólny Projektu wynikający z celów Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy.	Projekt będzie realizacją strategicznych celów Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy przez uporządkowanie starej tkanki urbanistycznej oraz przestrzeni publicznej zgodnie z zasadami ładu przestrzennego i estetyki architektonicznej, a także przeznaczenie odnowionych zabytków na cele społeczne i gospodarcze, co sprzyja ożywieniu ekonomicznemu i poprawie jakości życia społeczności lokalnej (Cel I i II) – utworzenie tzw. Plant Żoliborskich (docelowo na długości ok. 2,8 km – wzdłuż fosy Cytadeli Warszawskiej). Projekt ma również na celu zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców przez poprawę nawierzchni ciągów pieszo-jezdných oraz budowę nowych parkingów, a także inwestycje w poprawę oświetlenia ulicznego i monitoring, co wpłynie korzystnie na jakość komunikacji wewnątrz osiedla (Cel III). Powyższe przedsięwzięcia będą sprzyjać integracji mieszkańców, a co najważniejsze stanowić skuteczną barierę dla narastającego wykluczenia społecznego (Cel IV).
Opis projektu Należy szczegółowo opisać, co będzie przedmiotem Projektu, przy wykorzystaniu danych liczbowych. Należy krótko uzasadnić, dlaczego wybrano opisane rozwiązanie techniczne. Jeśli to możliwe opisać, jak projekt mieści się w szerszym planie inwestycyjnym gminy (np. że można go "dołączyć" do rozpoczętych bądź zakończonych już projektów).	Przedmiotem projektu jest kompleksowa (przestrzenna, społeczna i ekonomiczna) rewitalizacja zdegradowanego osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa. Przedsięwzięcia remontowe i inicjatywy społeczne w historycznych działobitniach są zgodne z zaleceniami Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz ustaleniami zawartymi w Uchwale LXXXII Rady m.st. Warszawy z 10.X.2006 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu Żoliborza Historycznego. Zdecydowano, że prace będą przebiegały w trzech etapach: Etap I. Styczeń 2008 – grudzień 2009. Koncepcja

	projektowa i działania porządkujące sprawy własnościowe. - sporządzenie koncepcji, projektów i systemu nadzoru - wykonanie przyłącza CO do budynku Krajewskiego 2 i 2a - wykonanie niezależnego przyłącza wody do budynku Dymińska 10a - likwidacja 4 zespołów dzikich garaży i komórek stojących wzdłuż głównej ścieżki pieszo-rowerowej Parku Cytadela oraz wykup pozostałych garaży, rozbiórka i zagospodarowanie terenu - likwidacja ruin spalonego przedszkola wraz z ogrodzeniem i rekultywacja terenu z docelową funkcją rekreacyjno-sportową (minisiłownia + ogródek jordanowski) - wywłaszczenie i likwidacja warsztatu samochodowego przy ul. Jeziorańskiego – rekultywacja terenu (budynki będą wykorzystywane przez ekipy remontowe jako pomieszczenia socjalne i magazynowe; wyburzenie planuje się po zakończeniu prac) - usunięcie samosiejek rozsadzających zabytkowe mury obu działobitni oraz tych, które ograniczają eksponowanie walorów architektoniczno-historycznych twierdzy; usunięcie krzewów zasłaniających oś Al. Wojska Polskiego Etap II. Styczeń 2010 – grudzień 2011. Kompleksowy remont działobitni. - kompleksowy remont działobitni przy ul. Jeziorańskiego – dachu, elewacji, wnętrza, dojść dla pieszych i podjazdów dla niepełnosprawnych wraz z adaptacją działobitni na świetlicę środowiskową - kompleksowy remont działobitni przy Al. Wojska Polskiego – przywrócenie historycznej formy obiektu – remont dachu, elewacji, wnętrza wraz z adaptacją na punkt informacji turystycznej, księgarnię tematyczną i kawiarnię; likwidacja wzniesienia zasłaniającego widok na obiekt i Cytadelę Warszawską, dojścia dla pieszych i podjazdy dla niepełnosprawnych Etap III. Styczeń 2012 – grudzień 2012. Planty Żoliborskie. - remont wewnątrzosiedlowych dróg
--	--

	jezdnych i pieszych z uwzględnieniem podjazdów dla wózków dziecięcych i inwalidzkich - termomodernizacja budynków mieszkalnych (30% udziału Miasta Stołecznego we własności) - wyburzenie zdewastowanych śmietników oraz budowa lekkich altan śmietnikowych otoczonych nasadzeniami pnącz (z uwzględnieniem segregacji odpadów) - przedłużenie oświetleniowej sieci zasilającej, latarnie w stylu zabudowy - wytyczenie i budowa wzdłuż fosy Cytadeli Warszawskiej ścieżek pieszo-rowerowych – zgodnie z wytycznymi Stołecznego Konserwatora Zabytków – z uwzględnieniem historycznego przebiegu drogi ukrytej - rekultywacja terenów zielonych i trawników na terenie całego obszaru (uporządkowanie starej zieleni, nasadzenia roślin płożących, nie kolidujących z historycznym kształtem Cytadeli Warszawskiej i jej komponentów - wyposażenie dodatkowe/uzupełniające terenu (plac zabaw, minisiłownia, ławki ogrodowe, kosze na śmieci, pojemniki na psie odchody) - monitoring – koszt zminimalizowany po planowanym objęciu dzielnicy ogólnodostępną siecią internetową W związku z zamiarem zlokalizowania Muzeum Wojska Polskiego na terenie Cytadeli Warszawskiej przewiduje się udostępnienie wewnątrz działobitni dla zwiedzających. Planowana budowa stacji metra przy Pl. Inwalidów, stworzenie w przyszłości dodatkowego wejścia do Cytadeli na osi Al. Wojska Polskiego oraz odrestaurowanie istniejącego podziemnego tunelu – zapewniają różnorodne możliwości zagospodarowania działobitni i jej otoczenia (punkt informacji turystycznej, księgarnia tematyczna, kawiarnia, etap unikatowej trasy turystycznej do wnętrza Cytadeli – podziemny tunel dł. 380 m, szer. 3,05, wys. 3 m). Projekt zakłada powstanie co najmniej 10 miejsc pracy. W działobitni przy ul. Jeziorańskiego przewiduje się utworzenie świetlicy środowiskowej dla dzieci i młodzieży głównie z pobliskiego osiedla, w której funkcję opiekuna merytorycznego będzie pełniła
--	---

organizacja pożytku publicznego (np. Fundacja Edukacyjna Jacka Kuronia). Planuje się miejsce na inicjatywy mające na celu pomoc w nauce – ze szczególnym naciskiem na języki obce – dzieciom z rodzin najuboższych i zaniedbanych społecznie przy pomocy wolontariatu z żoliborskich szkół średnich (idea „starszej siostry - brata”) oraz bezrobotnych absolwentów szkół wyższych, a także seniorów osiedla, mogących ujawnić swoje umiejętności i zaangażować wolny czas w aktywność społeczną. Przewiduje się zainstalowanie dwóch-trzech stanowisk komputerowych z udostępnieniem ich młodzieży (instruktor – dyżur wolontariacki) i osobom starszym (nauka korzystania z e-usług). Kontynuowana będzie tu działalność Żoliborskiej Akademii Rozwoju w celu skutecznego ograniczania bezrobocia dzięki m.in. systemowi szkoleń i powstaniu lokalnego inkubatora przedsiębiorczości oraz sieci „daję pracę/szukam pracy”.

Planuje się również zajęcia dla młodzieży z osobami, mogącymi nauczyć ją czynności manualnych przydatnych w życiu codziennym – co powinno sprzyjać nawiązywaniu kontaktów na różnych poziomach społecznych i łagodzeniu konfliktów międzypokoleniowych.

W świetlicy będzie możliwość rozwijania wszelkiego rodzaju zainteresowań, o czym zadecyduje sama młodzież, zaangażowana w projekt wewnętrznej dekoracji plastycznej, projektowanej i wykonywanej pod opieką instruktora.

Istnieje też projekt utworzenia kółka strzeleckiego na terenie po wyburzonym spalonym przedszkolu (instruktor zapewniony – wolontariat) oraz koła europejskich tradycji rycerskich (nawiązane kontakty z działającą grupą społeczną).

W świetlicy znalazłoby zatrudnienie co najmniej 10 osób. Planuje się zatrudnienie na pełnych etatach osób długotrwale bezrobotnych – pedagodzy, administracja, pracownicy obsługi technicznej – spośród mieszkańców osiedla, w tym osoby niepełnosprawnej – księgowość.

Projekt jest częścią szerszego planu inwestycyjnego Dzielnicy Żoliborz i jest przewidywany jako element uzupełniający realizację Strategii Rozwoju Narodowego Produktu Turystycznego „Trakt Królewski” do roku 2013.

Po zrealizowaniu projektu rewitalizacji Parku im. Żeromskiego Stołeczny Zarząd Rozbudowy Miasta przystępuje w 2008 roku do kompleksowego remontu Fortu Sokołnickiego w tym Parku, przeznaczonego na Centrum Sztuki.

	W planach inwestycyjnych Dzielnicy znajdują się też projekty modernizacji uliczek na terenie Żoliborza Oficerskiego, co tworzyłoby całość uzasadnionych prac w obszarze historycznym, wzajemnie uzupełniających się.
Uzasadnienie dla realizacji projektu Należy krótko uzasadnić potrzebę realizacji Projektu (nie chodzi tu o brak środków w budżecie, lecz potrzeby społeczno gospodarcze gminy wynikające np. z wysokiego poziomu przestępczości w danym kwartale gminy, czy względy ochrony dziedzictwa kulturowego). Należy opisać stan istniejący (można podać również za pomocą danych liczbowych), z którego wynika ta potrzeba. Należy też uzasadnić, dlaczego wybrano Projekt do realizacji w tym okresie.	Na tle Żoliborza, postrzeganego w Stolicy jako kwartał pozytywnie wyróżniający się wśród pozostałych dzielnic, tak pod względem bezpieczeństwa, ładu przestrzennego, zadbanego środowiska naturalnego, jak i wygody codziennego życia, obszar pd.-zach. strefy otoczenia Cytadeli Warszawskiej – tzw. Cytadela Południowa – stanowi niepokojący przykład degradacji tkanki miejskiej oraz wykluczenia społecznego większości mieszkańców tego rejonu (ul. Dymińska, Krajewskiego, Gen. Zajączka, Śmiała). Władze Dzielnicy Żoliborz od lat odnotowują galopujące i dramatyczne w rozmiarze pogłębianie się degradacji społecznej i ekonomicznej tego osiedla mieszkaniowego, co szczegółowo raportują statystyki służb miejskich: Policji, Straży Miejskiej, Dzielnicowego Ośrodka Pomocy Społecznej oraz dyrekcje placówek oświatowych. Poruszeni skalą ubóstwa i patologii mieszkańcy Żoliborza również apelują o pilną i skuteczną interwencję. Najpoważniejszymi problemami społecznymi są: bezrobocie, ubóstwo, alkoholizm, narkomania, upośledzenie umysłowe, niepełnosprawność bądź długotrwała choroba i bezradność w prowadzeniu gospodarstwa domowego. Stanowią one przyczynę przyznania pomocy przez DOPS aż 533 osobom z tego obszaru (38% mieszkańców). Są to dysfunkcje, których kumulacja wpływa nie tylko na obniżenie jakości życia, ale również na degradację i stygmatyzację społeczną mieszkańców. Umacnia to poczucie braku perspektyw, izolacji i zaniku w środowisku pozytywnych wzorców postępowania, szczególnie dla dzieci i młodzieży. W rejonie tym infrastruktura związana z rozwojem dzieci i młodzieży jest słabo rozwinięta. Brakuje miejsc, gdzie mogłyby one spędzać czas wolny i uczyć się pozytywnych wzorców postępowania. Policja odnotowuje w tym obszarze tendencję wzrostową następujących wykroczeń: kradzieże pojazdów, kradzieże z włamaniem do pojazdów, włamania do mieszkań i placówek handlowo-usługowych, bójki, pobicia i rozboje. Stanowią one 70% zdarzeń, które mają miejsce w danym sektorze działań Komisariatu Policji Warszawa Żoliborz. Również raport sporządzony w 2005 roku przez V O/Terenowy Straży Miejskiej, odnoszący się do rejonu Cytadeli Południowej dokumentuje zatrważającą statystykę: 533

	interwencje, z tego 325 dotyczyło spożywania alkoholu w miejscach publicznych i zakłócenia spokoju, porządku publicznego i ciszy nocnej. W projekcie najistotniejsze jest połączenie działań technicznych (remonty, modernizacja zabudowy, porządkowanie przestrzeni publicznej, rewitalizacja zabytkowych obiektów fortecznych z przeznaczeniem na cele społeczno-kulturalne i usługowo-turystyczne) z programem ożywienia gospodarczego (nowe miejsca pracy w usługach, handlu i w powstałych placówkach społeczno-kulturalnych) oraz działania na rzecz rozwiązywania nabrzmiałych problemów społecznych. Istotne będzie też wzmocnienie spójności na poziomie lokalnym, realizowane w działaniach świetlicy środowiskowej.
Termin realizacji projektu Należy wpisać datę rozpoczęcia oraz zakończenia realizacji projektu (mm.rr)	Styczeń 2008 – grudzień 2012
Wartość projektu w PLN w rozbiciu na lata realizacji	I etap styczeń 2008 – grudzień 2009 – 5 mln PLN II etap styczeń 2010 – grudzień 2011 – 17 mln PLN III etap styczeń 2012 – grudzień 2012 – 3 mln PLN Razem wartość projektu: 25 mln PLN
Stopień zaawansowania przygotowanej dokumentacji dla projektu.	Szczegółowe prace koncepcyjne – w toku, z uwzględnieniem planów uporania się z negatywnymi kłamrami kompozycyjnymi na całym obszarze – zgodnie z zaleceniami Stołecznego Konserwatora Zabytków.

Wskaźniki produktu

Powierzchnia zrewitalizowanego obszaru
 Liczba obiektów zabytkowych poddanych rewitalizacji
 Powierzchnia obiektów zabytkowych poddanych rewitalizacji
 Powierzchnia dróg jezdnych
 Powierzchnia dróg pieszych
 Powierzchnia rekultywowanych terenów zielonych
 Powierzchnia nasadzeń roślin płożących
 Długość obrzeży betonowych przy ciągach pieszo-jezdnych
 Liczba zainstalowanych latarni
 Długość nowopowstałej sieci zasilającej
 Liczba nowych ogródków jordanowskich
 Liczba doposażonych placów zabaw
 Liczba ławek ogrodowych
 Liczba koszy na śmieci
 Liczba koszy dla psich odchodów

Wskaźniki rezultatu

Stworzenie nowych miejsc pracy w sferze turystyki i kultury
Stworzenie nowych miejsc pracy w sferze turystyki i usług
Zmniejszenie liczby mieszkańców kwalifikujących się do pomocy społecznej
Spadek liczby przestępstw i zjawisk patologicznych
Powstanie nowej infrastruktury rekreacyjnej dla dzieci i młodzieży
Rewitalizacja obiektu dziedzictwa narodowego dla potrzeb przedsiębiorczości usługowo-turystycznej
Rewitalizacja obiektu dziedzictwa narodowego z przeznaczeniem na cele kulturalno-oświatowe
Ilość imprez kulturalno-oświatowych o charakterze lokalnym rocznie

Wskaźniki oddziaływania

- realna szansa na powstanie i utrzymanie nowych miejsc pracy (ożywienie gospodarcze w związku z poważnymi przedsięwzięciami w sferze turystyki – unikatowymi w skali Warszawy – wzrost liczby miejsc pracy, spadek liczby bezrobotnych, rozpowszechnienie aktywnych zachowań i przedsiębiorczych postaw wśród mieszkańców);
- przywrócenie zabytkowych obiektów do właściwego stanu architektonicznego i wykorzystanie dla celów kulturalno-społecznych (rewaloryzacja) i turystycznych;
- szansa na wdrożenie nowych wzorców jakości życia i przełamanie stereotypów zachowań w rodzinie i działaniu społecznym (idea wolontariatu, modele spędzanie czasu wolnego, możliwość rozwoju talentów i umiejętności);
- wyrównywanie szans i ukrócenie dziedziczenia przez dzieci i młodzież wykluczenia , prewencja społeczna, uprzedzająca degradację osób i grup zagrożonych marginalizacją lub łagodząca jej skutki;
- upowszechnienie idei wolontariatu (o niewielkim zasięgu ilościowym, ale trwałym jakościowo);
- szeroka integracja społeczna (pokonywanie różnic międzypokoleniowych, nawiązywanie nowych kontaktów między różnymi grupami społecznymi – ożywienie społeczne);
- nauka (konkretne, przydatne umiejętności) dla seniorów w ramach idei kształcenia ustawicznego społeczeństwa;
- rozwijanie inicjatywy dbałości o dobro wspólne (wspólną przestrzeń społeczną) i wyzwalanie akcji społecznych w dbałości o estetykę otoczenia (sadzenie zieleni, projektowania dekoracji wnętrz);
- wzrost poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, wynikającego nie tylko z bezpośrednich efektów inwestycji w poprawę komunikacji wewnątrz osiedla i oświetlenie uliczne, ale z poczucia przynależności do zintegrowanej społeczności lokalnej (spadek liczby przestępstw – odnotowanych jak i nie zgłaszanych policji czy straży);
- utrzymanie struktury i tożsamości osiedla z przywróceniem zabytków dziedzictwa narodowego;
- przywrócenie właściwego stanu środowiska naturalnego (instalacje CO);
- lepsza infrastruktura i poprawienie estetyki przestrzeni publicznej - wzrost prestiżu społecznego, wartości nieruchomości.

VII. Plan finansowy i źródła finansowania inwestycji planowanych w ramach Mikroprogramu Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz – projekt pt. „Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i ekonomiczna zdegradowanego osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa”

W WPI przeznacza się 5% wartości projektu tj. 1,25 mln PLN na wdrażanie Mikroprogramu oraz działania promocyjne, w tym związane z Dzielnicowym Forum Rewitalizacji.

Harmonogram realizacji projektu							
Etap	Kwota (mln PLN)	Źródła finansowania	Termin realizacji (w latach)				
			2008	2009	2010	2011	2012
I	5	Budżet m.st. Warszawy	2	3			
II	17	Budżet m.st. Warszawy Dofinansowanie z EFRR			11	6	
III	3	Budżet m.st. Warszawy					3
	25		2	3	11	6	3

VIII. System wdrażania, monitorowania i aktualizowania działań rewitalizacyjnych

Za realizację Mikroprogramu na poziomie Dzielnicy Żoliborz jest odpowiedzialny Burmistrz. W celu zagwarantowania prawidłowej realizacji projektu będzie konieczność powołania kierownika projektu i jego zastępcy spośród dyrektorów jednostek organizacyjnych i naczelników merytorycznych wydziałów Urzędu Dzielnicy.

Za należyte dysponowanie środkami przekazanymi na realizację projektu odpowiedzialność spoczywa na Głównym Księgowym Dzielnicy Żoliborz.

Zgodnie z Zarządzeniem nr 677/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z 31 lipca 2007 w sprawie powołania zespołów ds. rewitalizacji w dzielnicach m.st. Warszawy konieczne było dostosowanie istniejącej struktury organizacyjnej Urzędu Dzielnicy Żoliborz do nowych zadań, tj. stworzenie zadaniowego, interdyscyplinarnego Zespołu ds. rewitalizacji pod bezpośrednim nadzorem Burmistrza Dzielnicy Żoliborz. Do zadań powołanego Uchwałą Zarządu nr 87/07 z 29.08.2007 Zespołu ds. rewitalizacji należy:

1. opracowanie dzielnicowego mikroprogramu rewitalizacji i sporządzenie propozycji jego aktualizacji,
2. koordynacja procesu wdrażania i monitorowania dzielnicowego mikroprogramu rewitalizacji na obszarze dzielnicy,
3. ocena projektów zgłoszonych do realizacji przez partnerów zewnętrznych na obszarze objętym rewitalizacją pod kątem celów Lokalnego Programu Rewitalizacji m.st. Warszawy na lata 2005 – 2013 i wnioskowanie o ich umieszczenie w mikroprogramie,
4. współpraca z Pełnomocnikiem Prezydenta m.st. Warszawy ds. rewitalizacji oraz jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy przy przygotowywaniu projektów miejskich na terenie objętym rewitalizacją.

Realizacja celów projektu i całego Mikroprogramu monitorowana będzie przez zespół na poziomie wskaźników produktu (co rok), rezultatu (co rok) i oddziaływania (po zakończeniu projektu w ciągu kolejnych 7 lat) w ramach cyklicznie prowadzonego monitoringu.

Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz będzie w miarę możliwości i potrzeb uzupełniany i aktualizowany w cyklach rocznych o nowe projekty zgłaszane z inicjatywy mieszkańców oraz innych podmiotów działających na terenie Dzielnicy.

Proponowane zmiany – akceptowane przez dzielnicowego Koordynatora działającego w ramach Zespołu ds. rewitalizacji wraz z opinią Zarządu Dzielnicy będą przesyłane do Pełnomocnika ds. rewitalizacji po zasięgnięciu opinii Rady Dzielnicy Żoliborz oraz społeczności lokalnej i organizacji pozarządowych (np. Stowarzyszenie Żoliborzan).

IX. Uspołecznienie planów rewitalizacyjnych

Działania mające na względzie szerokie informowanie mieszkańców Żoliborza o inicjatywach na rzecz rewitalizacji Dzielnicy i szansach na ich dofinansowanie z różnych źródeł trwają od dwóch lat. W 2005 roku została zorganizowana sesja informacyjna dla zarządców i zarządów żoliborskich wspólnot mieszkaniowych, w czasie której eksperci z Urzędu Komitetu Integracji Europejskiej oraz przedstawiciele banków prezentowali mieszkańcom możliwości pozyskiwania finansów unijnych na planowane przez nich projekty, a także omawiali możliwości korzystania z innych źródeł finansowania inicjatyw na rzecz osiedla.

Zorganizowano też trzy sesje konsultacyjne dla mieszkańców z udziałem władz Dzielnicy oraz Radnych, dotyczące planów rewitalizacji Cytadeli Południowej, w czasie których informowano mieszkańców o celach i zasadach rewitalizacji. Spotkania dały władzom Dzielnicy możliwość wymiany informacji z członkami społeczności lokalnej na temat zagrożeń, potrzeb realizacji określonych typów zadań, uzyskania opinii społeczeństwa na temat proponowanych przedsięwzięć, pozyskiwania nowych inicjatyw i ewentualnych partnerów do współpracy i współuczestnictwa. Niezwykle cenne było uzyskanie potwierdzenia gotowości mieszkańców do aktywnego zaangażowania się w proces rewitalizacji w osiedlu.

Przeprowadzono warsztaty na temat zagospodarowania przestrzeni publicznej na Żoliborzu z udziałem młodych projektantów, skupionych wokół ośrodków akademickich w Polsce.

Na terenie Cytadeli Południowej w 2004 roku przeprowadzono sondaż społeczny przed zorganizowaniem Żoliborskiej Akademii Rozwoju (sfinansowanej z Europejskiego Funduszu Społecznego).

Strona internetowa Dzielnicy Żoliborz stanowi przykład rzetelnej informacji o procedurach, możliwych projektach, zawiera również aktualności prasowe.

W prasie lokalnej (Żoliborskie Co? Gdzie? Jak?, Informator Żoliborski) ukazywały się również odnośne artykuły, w tym najobszerniejszy, dotyczący rewitalizacji Dzielnicy - autorstwa Burmistrza w Informatorze Żoliborskim. Artykuły o inicjatywach Zarządu Dzielnicy zamieszczały też gazety ogólnopolskie.

Wszystkie prace projektowe będą przedstawione obszernie społeczności żoliborskiej w ramach **Dzielnicowego Forum Rewitalizacji**. Mając na względzie uspołecznienie projektów modernizacji i rewitalizacji Zarząd Dzielnicy nawiązał współpracę z międzynarodowym stowarzyszeniem studenckim PlaNNet, kształtującym forum wymiany poglądów i integrującym studentów wydziałów architektury, urbanistyki i pokrewnych kierunków związanych z badaniem przestrzeni i środowiskiem życia człowieka. W ramach tej współpracy zorganizowane zostały warsztaty towarzyszące 11. kongresowi stowarzyszenia. Odbłyły się one na terenie osiedla Cytadela Południowa we wrześniu 2007 roku. Podobną inicjatywą Zarząd zamierza objąć również teren Żoliborza Oficerskiego, organizując konsultacje i warsztaty we współpracy ze środowiskiem akademickim z kręgu Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej. Powinno to zaowocować uwrażliwieniem lokalnej społeczności na możliwość uczestniczenia w procesie kształtowania przestrzeni, dzięki m.in. pokazaniu metod pracy planistów oraz stworzeniu projektów, które pomogą w opracowaniu wiążących dokumentów zagospodarowania osiedla i obiektów pofortecznych usytuowanych na tym terenie. Dorobek warsztatów mógłby stanowić element wytycznych do ewentualnego konkursu na koncepcję zagospodarowania Cytadeli Warszawskiej.

X. Raport o Ankiecie nt. rewitalizacji Cytadeli Południowej

Narzędziem potwierdzającym trafność wyboru obszaru przewidzianego do rewitalizacji na terenie Dzielnicy Żoliborz była anonimowa ankieta, którą rozdano na specjalnie zorganizowanym spotkaniu jego uczestnikom (luty 2006).

Otrzymano 110 wypełnionych ankiet.

Na pytanie o potrzebę ożywienia społecznego i ekonomicznego i odnowy przestrzennej osiedla Cytadela Południowa w postaci Mikroprogramu Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz „zdecydowanie tak” i „raczej tak” odpowiedziało 101 osób (9 osób „raczej nie”, nikt nie był zdecydowanie przeciwny).

Projekt rewitalizacji dwóch zabytkowych działobitni z przeznaczeniem na cele kulturalno – społeczne zyskał poparcie 98 osób. Przeciw – 6 osób. Tyle samo – nie miało zdania na ten temat.

Za najstosowniejsze przeznaczenie zabytkowych działobitni uznano:

- świetlicę środowiskową dla młodzieży z możliwością korzystania ze stanowisk komputerowych, pomocy w odrabianiu lekcji dla dzieci z najuboższych rodzin, rozwoju zainteresowań w różnych kółkach i grupach – 48 głosów;
- kawiarenkę przy placu zabaw z możliwością organizowania odczytów, wymiany książek, i akcesoriów do pielęgnacji dzieci, czytelnia czasopism dla rodziców) – 47 głosów

Inne wskazania: salka gimnastyczna z możliwością uprawiania np. aerobiku – 8 głosów, siłownia – 1 głos, sala gier i zabaw – 2 głosy, galeria sztuki - 2 głosy, salka koncertowa – 1 głos, Centrum Młodzieżowej Sztuki Eksperymentalnej – 1 głos, biblioteka – 2 głosy, klub seniora – 1 głos.

Inicjatywa odnowienia przestrzeni społecznej wokół budynków osiedla Cytadela Południowa wzbudziła ogromne zainteresowanie mieszkańców.

Z 12 przedstawionych propozycji konieczność uporządkowania „wszystkiego” wyraziło 18 osób.

Za najważniejszą uznano sprawę uporządkowania ciągów pieszo-jezdných: 59 osób uznało ją jako priorytetową (na drugim miejscu umiejscowiło tę pozycję 39 osób).

Drugi problem do uporządkowania – to rekultywacja istniejących terenów zielonych i nowe nasadzenia niskiej zieleni. Za priorytetową uznało ją 9 osób, ale wypowiedzi 88 osób, sytuujące problem na miejscu 2-5 świadczą o ważkości problemu dla społeczności lokalnej.

Z powyższą sprawą łączy się możliwość wypoczynku przez osoby starsze na ławkach, co zasygnalizowano w 75 ankietach (12 osób uznało ich brak za sprawę najważniejszą do nadrobienia).

63 osoby uznały, że konieczne jest uporządkowanie śmietników i umiejscowienie koszy na śmieci, w tym oddzielnie na psie odchody.

51 mieszkańców zwraca uwagę na konieczność usytuowania bezpiecznego placu zabaw. Jest to najważniejsza bądź istotna sprawa dla 20 osób.

44 osoby uznały, że ważna jest wymiana oświetlenia (dla 13 osób – w pierwszej kolejności).

29 mieszkańców skierowało swoją uwagę na sprawy bezpieczeństwa i uznało konieczność zainstalowania kamer monitorujących (10 osób uznało ją za najważniejszą lub w drugiej kolejności do wykonania).

8 osób chętnie widziałoby stoliki do aranżowania gry w szachy.

Oczko wodne zyskało głosy 7 osób.

Stół do pingponga wykorzystaby 3 osoby.

Kompleksowy remont budynków zaaprobowali większością głosów wszystkie wspólnoty mieszkaniowe. Odnosne uchwały podjęto już w trzech wspólnotach. 53 osoby są gotowe partycypować w kosztach przedsięwzięć remontowych dotyczących posesji, w której mieszkają. 50 osób nie wyraża zgody na obciążenia tłumacząc swoją odmowę fatalną sytuacją finansową.

14 osób zauważa konieczność wykonania przyłącza CO do budynku Krajewskiego 2 i 2a; 2 mieszkańców tej posesji chciałoby odgrodzić ją ekranem dźwiękochłonnym od strony torów kolejowych.

7 osób uważa, że brakuje możliwości uprawiania sportu przez młodzież.

Wśród postulatów zgłoszonych przez mieszkańców w ankietach należy odnotować chęć mieszkańców do ogrodzenia przestrzeni i uniemożliwienia postronnym wejścia na teren podwórza bądź założenie specjalnych blokad uniemożliwiających parkowanie np. w pobliżu okien – za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych (4 głosy).

1 osoba (w grupie wiekowej powyżej 70 lat) sprzeciwia się jakiegokolwiek remontowi działobitni, protestuje przeciw posadowieniu placu zabaw czy piaskownicy i remontowi budynków mieszkalnych.

1 mieszkaniec zwraca uwagę na konieczność zagospodarowania terenu po spalonym przedszkolu.

Mieszkańcy niechętnie ujawniali w ankiecie swoją płeć i wiek. Ankietę wypełniło 57 kobiet i 29 mężczyzn.

Ankietowani do 25 roku życia – to grupa 18 osób, między 26 a 35 – 17 osób, między 36 a 50 – 29 osób między 51 a 65 – 26 osób i grupę powyżej 70 roku życia reprezentowało 19 mieszkańców.

Interesujący materiał precyzujący oczekiwania społeczności lokalnej stanowi forum internautów. Wśród wypowiedzi przeważają głosy poparcia dla inicjatywy i krytyki dla niezrozumienia przez niektórych terminów specjalistycznych i sensu przeprowadzenia ankiety (głosy osób obojętnych i nieaktywnych, nieobecnych na spotkaniach i sesjach informacyjnych – mimo dużej akcji nagłaśniającej i ilości spotkań). Z przykrością należy odnotować, że obojętność wobec problemów społeczności lokalnej obserwuje się głównie u ludzi młodych.

Cytowany przez jednego z internautów (uznających inicjatywę ratowania żoliborskich fortyfikacji za „sukces”) fragment „Dziennika 1954” Leopolda Tyrmanda jest wielce znamieny:

„Od wczesnych lat skłonny byłem do łagodnej zadumy nad faktami i ich interpretacją, do wyczerpującej wymiany poglądów i wielostronnej argumentacji, zwanej też w Warszawie pyskową...”

Władze Dzielnicy Żoliborz uznają proces konsultacji społecznych pojmowanych jako ciągły dialog społeczny, stąd w planach organizacja następnych sesji informacyjnych, z których najbliższa będzie poświęcona pozyskiwaniu funduszy na tzw. premię termomodernizacyjną oraz z corocznego funduszu Stołecznego Konserwatora Zabytków w celu maksymalnego poinformowania i ułatwienia mieszkańcom skutecznych starań o fundusze na remont i ocieplenie budynków (Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XXVII/537/2004 z 15.04.2004).

XI. BILANS REWITALIZACJI, analiza SWOT

Autorzy Mikroprogramu mieli za zadanie zaprojektować działania, mające na celu doprowadzenie do dobrego stanu przestrzeni, budowli i przyrody, poprawę egzystencji mieszkańców i stworzenie możliwości rozwoju niszczącego osiedla. Wzięli oni pod uwagę jednocześnie aspekty natury społeczno-kulturowej i technicznej, w szczególności:

- obywatelskie – rozwój społeczeństwa obywatelskiego i wspólnoty samorządowej przez uczestnictwo mieszkańców w projektowaniu i przeprowadzaniu rewitalizacji oraz w zarządzaniu osiedlem;
- społeczne – lepsze zaspokojenie potrzeb mieszkańców w dziedzinie zdrowia, bezpieczeństwa, wypoczynku i rozrywki, ład przestrzenny, estetyki, przystosowanie osiedla dla ludzi niepełnosprawnych, wzrost identyfikacji mieszkańców z mieszkaniami, budynkami i ich otoczeniem, rozwój więzi społecznych;
- ekonomiczne – uwzględnienie możliwości uzyskania nowych dochodów jako efektu rewitalizacji (także przez architektoniczną rekonstrukcję), uwzględnienie zdolności mieszkańców do udziału w kosztach, powiązanie kosztów z przyszłym poziomem czynszu, pozostawienie „przestrzeni” do ekonomicznej aktywności mieszkańców, zwiększenie atrakcyjności mieszkań, zmniejszenie zużycia energii, obniżenie kosztów eksploatacji budynków/osiedla ;
- ekologiczne – zmniejszanie ilości wytwarzanych w osiedlach odpadów, ich segregacja, likwidacja zanieczyszczeń i hałasu;
- urbanistyczne – lepsze wykorzystanie przestrzeni, przejrzyste dla użytkowników układy komunikacyjne, poprawa infrastruktury osiedla, , kompletacja funkcji miejskich w zakresie handlu, usług, kultury, turystyki, rekreacji, nauki, integracji lokalnej i działalności publicznej;
- architektoniczne – wykorzystanie możliwości nadania mieszkaniom indywidualnego charakteru, poprawa wyglądu budynków przez jakościową zmianę elewacji, uratowanie zabytkowej tkanki miejskiej i nadanie jej nowych funkcji kulturalno-społecznych;
- techniczne – zwiększenie minimalnym nakładem trwałości budynków, modernizacja instalacji w budynkach, ocieplanie, izolacja akustyczna mieszkań, zwiększenie odporności budynków i urządzeń na dewastację.

Generalnie rzecz biorąc, **analiza SWOT** stworzona na potrzeby Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy dotyczy również jego najmniejszej dzielnicy – Żoliborza. Należy podkreślić jednakże, że istnieje realna perspektywa „odmłodzenia” tej dzielnicy przez ludność przyszłego osiedla Żoliborz Przemysłowy (ok. 20 tys. mieszkańców). Jest to zjawisko na taką skalę bez precedensu w Stolicy, cierpiącej na brak powierzchni pod budownictwo mieszkaniowe. Warto pamiętać, że to szczególnie pomyślne rokowania dla rozwoju gospodarczego Żoliborza.

Wyróżniającą cechą jest również wielkie zaangażowanie w sprawy społeczne niemal wszystkich Żoliborzan, szczególnie pręźnie działających w Stowarzyszeniu Żoliborzan i in. organizacjach pozarządowych. Są to mieszkańcy o dużej świadomości własnej roli w budowaniu przyszłości Dzielnicy. Władze Dzielnicy dostrzegają w tym zjawisku i mocną i jednocześnie słabą stronę, ze względu na formułowanie żądań i postulatów bardzo trudnych do spełnienia, co sprzyja eskalacji postaw roszczeniowych. Stąd przykładanie dużej wagi przez Zarząd Dzielnicy

Żoliborz do maksymalnego uspołecznienia projektów modernizacyjnych i rozwojowych, czemu będzie sprzyjać rozwinięcie inicjatywy Dzielnicowego Forum Rewitalizacji.

Wymieniona kalkulacja całości możliwych korzyści i kosztów oraz możliwych materialnych i niematerialnych strat z tytułu zaniechania działań stanowiła dla autorów Mikroprogramu podstawę do sformułowania celów rewitalizacji oraz określenia ich hierarchii i kolejności.

Szczegółowa analiza SWOT projektu „Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i – ekonomiczna zdegradowanego osiedla Cytadela Południowa” w aspekcie kulturowym, przyrodniczym, gospodarczym i społecznym (w skali 1-4, gdzie 1 oznacza duże znaczenie, 2 – znaczne, 3 - średnie , a 4 – małe)

ZYSKI BEZPOŚREDNIE / MOCNE STRONY

Aspekt kulturowo-turystyczny

- rewaloryzacja zabytkowej substancji, będącej częścią dziedzictwa kulturowego narodu i którego wartość podkreślona jest przez wpisanie go do rejestru zabytków 1
- przywrócenie terenom zielonym utraconych walorów krajobrazowych 1
- edukacja społeczeństwa o walorach kulturowych obiektów, wzrost świadomości społecznej dotyczącej walorów i ochrony dziedzictwa kulturowego (tablice informacyjne na obiektach) 2
- zagospodarowanie obiektów fortyfikacyjnych, wybudowanych przeciw miastu na cele kulturalno-turystyczne i edukacyjne 2
- wzrost liczby turystów odwiedzających zrewaloryzowane obiekty zabytkowe i przestrzeń publiczną, nowe trasy i możliwości turystyczne 2

Aspekt przyrodniczy

- zachowanie, pielęgnacja i odnowa ubytków cennego przyrodniczo drzewostanu 1
- zachowanie ostoi zwierząt, zwłaszcza ptactwa 2
- zapobieganie przenoszenia chorób drzew przez usunięcie chorych okazów 4

Aspekt gospodarczo-ekonomiczny

- podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej przestrzeni dzielnicy i miasta 2
- wzrost obrotów w punktach usługowo-handlowych w okolicy związany ze zwiększeniem liczby użytkowników tej przestrzeni publicznej 2
- stworzenie i utrzymanie nowych miejsc pracy 2

Aspekt społeczny

- pozytywne postrzeganie dzielnicy wobec innych kwartałów miasta przez ogół jej mieszkańców (dobra atmosfera dla planowanych zmian) 1
- kreowanie metropolitalnej wizji Warszawy przez podnoszenie jakości przestrzeni publicznej 1
- poprawa estetyki, atrakcyjności i bezpieczeństwa przestrzeni publicznej 2
- dorównanie jakości obszaru zrewitalizowanego do poziomu ogólnomiejskiego przez nadanie mu funkcji ponadlokalnych (atrakcyjna trasa turystyczna) 2
- likwidacja zagrożeń spowodowana zachwianą statyką starych, chorych drzew 3
- wzrost poczucia tożsamości dzielnicy oraz identyfikowania się mieszkańców z miejscem 2
- duże zaangażowanie większości mieszkańców w problem zmian jakościowych na obszarze (pomoc i zaangażowanie organizacji pozarządowych z terenu całego Żoliborza) 2

STRATY BEZPOŚREDNIE / SŁABE STRONY

Aspekt kulturowo-turystyczny

- dalsza konkurencyjność Cytadeli jako obiektu turystycznego o większej randze i atrakcyjności turystycznej 2

Aspekt przyrodniczy

- wycięcie kilkudziesięciu drzew i krzewów 3
- wypłoszenie ze środowiska naturalnego ptaków i in. zwierząt w czasie trwania prac remontowych 2

Aspekt gospodarczo-ekonomiczny

- stosunkowo niewielkie przychody wynikające z realizacji projektu (informacja turystyczna – sprzedaż folderów, pamiątek) oraz późniejszej eksploatacji obiektów (świetlica środowiskowa) 1
- znaczące podwyższenie kosztów konserwowania i pielęgnowania przestrzeni publicznej 1
- wysoki koszt realizacji projektu 1
- wysokie koszty operacyjne (pielęgnacja, konserwacja, oświetlenie, woda, toalety) obciążające budżet dzielnicy 1

Aspekt społeczny

- niedostępność lub znaczne utrudnienia w poruszaniu się mieszkańców po terenie w czasie trwania remontu 2

MOŻLIWE ZYSKI / SZANSE

Aspekt kulturowo-turystyczny

- stymulacja rozwoju warszawskich przestrzeni, podlegających ochronie konserwatorskiej (dobry przykład) 2
- właściwe wykorzystanie na cele kulturalno-turystyczne zabytkowych obiektów fortecznych oraz przestrzeni społecznej na cele rekreacyjne, mogące zwiększyć atrakcyjność turystyczną obszaru 1
- zabezpieczenie wartości kulturowej ważnej części Żoliborza Historycznego 2
- zniwelowanie różnic w jakości przestrzeni społecznej na terenie dzielnicy 2
- zwiększenie nakładów na kulturę 2

Aspekt gospodarczo-ekonomiczny

- możliwość pozyskania środków unijnych na realizację projektu 1
- ułatwienie zdobywania środków na inne inwestycje (zdobyte doświadczenie) 2
- utrzymanie miejsc pracy, powstanie nowych 2

- promocja dzielnicy Żoliborz i m.st.Warszawy przez proces rewitalizacji obiektów zabytkowych 2

Aspekt społeczny

- zmniejszenie liczby patologii społecznych odnotowywanych przez służby miejskie na obszarze 2
- zwiększenie bezpieczeństwa odczuwanego przez mieszkańców 2
- przełamanie kulturowych wzorców apatii i braku aktywności, zwłaszcza w odniesieniu do ludzi młodych 2
- zauważalna poprawa jakości życia mieszkańców na zrewitalizowanym obszarze 2

MOŻLIWE STRATY / ZAGROŻENIA

Aspekt kulturowy

- dewastacja obiektów fortecznych 1
- dewastacja elementów wyposażenia przestrzeni społecznej i roślinności 2

Aspekt przyrodniczy

- uszkodzenie systemu korzeniowego drzew i krzewów na skutek realizacji infrastruktury podziemnej (np. oświetlenia, przyłączy) podczas prac remontowych 2
- niewłaściwa bądź niewystarczająca pielęgnacja roślinności, ewentualnie brak jej zabezpieczenia przed ekstremalnymi warunkami klimatycznymi (nie do przewidzenia) 2

Aspekt gospodarczo-ekonomiczny

- podniesienie kosztów inwestycji wynikające z nieterminowego ukończenia etapu realizacyjnego projektu 2
- podniesienie kosztów inwestycji ze względu na przesunięcia w harmonogramie prac wynikające z wysokiego stopnia sezonowości robót 2
- podniesienie kosztów inwestycji będące konsekwencją niekorzystnych warunków pogodowych (susza, zlewne deszcze, przedwczesne przymrozki itp.) 3
- niewłaściwe wykonanie prac remontowych powodujące szkody, których naprawa może podnieść koszty realizacji projektu 3

- trudności lub niemożność zgrania w czasie odpowiedniej kolejności prac remontowych wspólnot mieszkaniowych i dzielnicy **3**
- pogorszenie się koniunktury gospodarczej **3**
- upolitycznienie decyzyjności bądź zmiana priorytetów działań władz samorządowych (ważniejsze zobowiązania z punktu widzenia państwa np. organizacja EURO 2012) **3**

Aspekt społeczny

- rozczarowanie ewentualnym spowolnieniem prac lub spadkiem zaangażowania władz samorządowych i zmniejszenie poparcia społecznego oraz udziału w projekcie **3**

XII. Materiały źródłowe

1. Łukasz Heyman, Nowy Żoliborz 1918 – 1939, Ossolineum 1976
2. Rafał Jabłoński, W podziemiach Warszawy, KAW 1978
3. Jerzy Kasprzycki, Korzenie miasta, VEDA 2004
4. Stanisław Łagowski, Historia warszawskiej Cytadeli, AJAKS 2001
5. Bartłomiej Madejowski, Tadeusz Rojewski, Zabytkowy budynek Zespołu Szkół Specjalnych nr 100, ZOLTAR 2003
6. Marcin Ratajczak, Analiza substancji – Fort Sokolnickiego, Warszawa 2005
7. Studium wykonalności inwestycji pt. Rewaloryzacja parku im. Stefana Żeromskiego w Warszawie, SGGW Warszawa 2004
8. Materiały Głównego Urzędu Statystycznego – Narodowy Spis Powszechny 2002, Warszawa 2003



UCHWAŁA Nr 58/XV/07

**Rady Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy
z dnia 29 października 2007 r.**

**w sprawie: zaakceptowania Mikroprogramu Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz
(Rewitalizacja przestrzenna, społeczna i ekonomiczna zdegradowanego
osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa)**

Na podstawie § 6 ust. 2 pkt 3 Statutu Dzielnicy w Gminie Warszawa-Centrum (zał. nr 7 do Uchwały Nr 591/LVI/2000 Rady Gminy Warszawa-Centrum z dnia 16 listopada 2000 r. w sprawie nadania statutów dzielnicom w Gminie Warszawa-Centrum z późn. zm.), w związku z art. 19 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju m.st. Warszawy (Dz.U. nr 41 poz. 361 z późn. zm.), uchwala się co następuje:

§ 1

Rada Dzielnicy Żoliborz, po zapoznaniu się z Mikroprogramem Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz, akceptuje w/w dokument, przewidziany do wpisania do Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Stołecznego Warszawy na lata 2005 – 2013 (Uchwała Rady Miasta Stołecznego Warszawy nr XLV/1107/2005 z późn. uzupełnieniami).

Zdaniem Rady Dzielnicy Żoliborz w/w dokument pod względem merytorycznym spełnia wszelkie wymogi stawiane tego typu projektom. Warszawski LPR obejmujący obszary skupione na terytorium 5 dzielnic, powinien być uzupełniony o obszar tzw. Cytadeli Południowej (fragment Żoliborza Historycznego między ulicami – Śmiałą, Dymińską, Jeziorańskiego i Krajewskiego, przylegający do murów zabytkowego zespołu XIX-wiecznej architektury obronnej Cytadeli Warszawskiej).

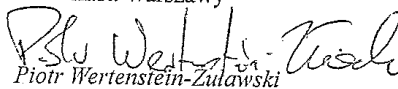
§ 2

Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Dzielnicy Żoliborz
m.st. Warszawy


Piotr Wertenstein-Zulawski

UZASADNIENIE

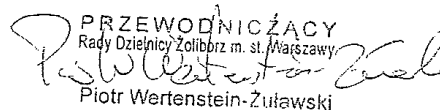
do Uchwały Nr 58/XV/07

Rady Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

z dnia 29 października 2007 r.

Władze samorządowe Dzielnicy Żoliborz (Zarząd i Rada), wspierane przez organizację pozarządową Towarzystwo Przyjaciół Fortyfikacji w pełni akceptują inicjatywę rewitalizacji zdegradowanych obszarów miejskich, w pierwszej kolejności tych, które stanowią wartość historyczną i zabytkową.

Ogólnomiejski Lokalny Program Rewitalizacji m.st. Warszawy ma charakter otwarty, z możliwością jego cyklicznego rozszerzania i aktualizowania. Rada Dzielnicy Żoliborz w pełni akceptuje Mikroprogram Rewitalizacji Dzielnicy Żoliborz, którym objęty jest cenny pod względem historycznym (działobitnie w bezpośredniej bliskości Cytadeli Warszawskiej) obszar osiedla mieszkaniowego Cytadela Południowa, którego pilna rewitalizacja – przestrzenna, ekonomiczna i społeczna - jest konieczna ze względu na postępującą degradację i narastanie problemów społecznych.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Dzielnicy Żoliborz m. st. Warszawy

Piotr Wertenstein-Zuławski

