

**DANUTA STAWASZ
MACIEJ TURAŁA**

Uniwersytet Łódzki

PROJEKTY REWITALIZACJI W MIASTACH JAKO OTWARCIE REZYDENCJALNEJ PRZESTRZENI (PRZYKŁAD ŁODZI)

Abstract: Urban Revitalisation Projects as a Way of Creating Residential Space – a Case Study of Lodz. Revitalisation aims primarily at reversing negative trends occurring in urban space such as degradation of space, social pathologies, devastation of valuable architectural sites. The end product of revitalisation is urban space of new quality. There are multiple dimensions of revitalisation which need to be taken into consideration: social, economical, environmental, urbanistic, infrastructural, functional and finally aesthetical.

The project of revitalisation prepared in Lodz offers an alternative to the currently observed process of sub-urbanisation in Lodz. The demand for housing in the downtown areas remains high even though the general trend is to move the housing functions to the outskirts of the city. The planned revitalisation aims at improving the quality of space in chosen blocks through constructing new housing, renovating existing buildings and improving public spaces – green areas, commercial sites, parking spaces.

The importance and possible impacts of revitalisation in Lodz are emphasised by the scale of the planned undertaking – the anticipated time frame of the project is 15 to 20 years making it one of the largest and long-lasting revitalisation projects in Poland.

Wprowadzenie

Pojęcie *rewitalizacja* powszechnie kojarzy się z „odnową miasta” w jego wybranym fragmencie. Rozumiana jest jako kompleksowy proces przemian w zdegradowanych częściach miasta. W obszarze objętym zmianami przyczynia się on do podniesienia warunków bytowych, przywrócenia lub/i wprowadzenia, zgodnie z powszechnie przyjętymi w tym względzie standardami, ładu przestrzennego, ożywienia więzi społecznych, podniesienia estetyki miejskiej przestrzeni, poprawy środowiska przyrodniczego, usprawnienia ciągów komunikacyjnych¹. Polega na tworzeniu, w zdegradowanych obszarach miasta, (najczęściej śródmiejskich), dogodnych warunków lokalowych, infrastrukturalnych do rozwo-

¹ Zob. http://www.fr.org.pl/client/show_section.php (2005-04-01).

ju sektora MSP, działalności edukacyjnej, kulturalnej, atrakcyjnych warunków do zamieszkania itd. Jest przedsięwzięciem planowym, długookresowym i kosztownym. Wymaga zaangażowania nie tylko władz miasta, lecz różnych podmiotów, instytucji, organizacji, prywatnych inwestorów, a także samych mieszkańców.

Wraz ze wzrostem poziomu zamożności miejskich społeczności, zmienia się stosunek mieszkańców do domów mieszkalnych i samych mieszkań. Coraz większego znaczenia nabiera samo miejsce zamieszkania. Z tego punktu widzenia przestrzeń miasta jest oceniana jako atrakcyjna lub nie. Działki, domy mieszkalne zlokalizowane w pobliżu terenów zielonych, rekreacyjnych, a jednocześnie względnie dobrze skomunikowane z centralną częścią miasta są szczególnie atrakcyjne. Sąsiedztwo, w szerokim ujęciu, także decyduje o atrakcyjności lokalizacji. Popyt na mieszkania rezydencjalne (domy wolnostojące, domy szeregowo, apartamenty itp.) w „dobrej dzielnicy” wzrasta. Rewitalizacja centralnie położonych części miasta jest także szansą na wprowadzenie do śródmieścia rezydencjalnej zabudowy mieszkaniowej. Preferencje miejskiej społeczności co do miejsca i warunków zamieszkania są oczywiście uzależnione od wielu czynników, takich jak poziom zamożności, liczba i wiek dzieci w rodzinie, miejsce pracy, zawód, miejsce zamieszkania najbliższej rodziny. Zawsze jednak w każdym mieście mieszkania budowane lub modernizowane w centrum, mimo że ich cena jest wyższa, niż w innych dzielnicach znajdują nabywców. Przebudowa, modernizacja fragmentów miasta rozpoczyna kolejny etap jego rozwoju.

1. Cele procesu rewitalizacji

Celem rewitalizacji jest przede wszystkim odwrócenie negatywnych trendów, takich jak degradacja przestrzeni i zabudowy, nasilanie się patologii społecznych, marginalizacja obszaru, odpływ zamożnych warstw społeczeństwa, dewastacja cennych architektonicznie obiektów². Tak określony cel procesu rewitalizacji jest niezmiernie ważny, jednak nie jedyny. Celem tego procesu może być, i zazwyczaj jest „odzyskanie” najcenniejszych terenów miejskiej przestrzeni, zlokalizowanych w jego centralnej części, aby w następnym etapie wprowadzić tutaj nowe formy zagospodarowania. W miastach krajów rozwiniętych obserwuje się proces planowej przebudowy miast, którego istotą jest „...ukierunkowanie działań planistycznych do wnętrza miasta, a co się z tym wiąże odkrywanie potencjalnych możliwości tkwiących w zdegradowanych, bądź chaotycznie zagospodarowanych istniejących strukturach miejskich”³. Taki punkt wyjścia jednoznacznie

² D. Sikora, M. Turała: *Rewitalizacja jak instrument determinujący funkcje przestrzeni publicznej w miastach przemysłowych – przykład Łodzi*, wyd. UŁ, Łódź 2005.

³ A. Pancewicz: *Rewitalizacja miejskich przemysłowych terenów nadrzecznych*. Biuletyn KPZK PAN, z. 216, Warszawa 2005.

określa cel procesu zmian. Chodzi o odwrócenie niekorzystnych tendencji „rozlewania się” miast na zewnątrz. Można to osiągnąć, jeśli centralne (zdegradowane) tereny miasta staną się ponownie atrakcyjne, będą odpowiadały aspiracjom, potrzebom w zakresie jakości życia miejskich społeczności, wytworzą klimat mijskości odpowiadający standardom współczesnych czasów. Celem może być także wymóg związany z koniecznością usprawnienia komunikacji wewnątrz miasta, gdy obecna forma zagospodarowania uniemożliwia realizację tego zadania. Celem wreszcie może być stymulowanie rozwoju gospodarczego i funkcjonalnego miasta, przez wytworzenie „nowej struktury miejskiej”, która stanie się impulsem do rozwoju przedsiębiorczości, a także wyzwoli inicjatywę podmiotów, organizacji, instytucji oraz mieszkańców terenów w bliższym i dalszym sąsiedztwie rewitalizowanego obszaru. W ogólnym ujęciu cel ten sprowadza się do „pobudzenia aktywności środowisk lokalnych w zakresie rozwoju społeczno-gospodarczego oraz eliminowania zagrożonych patologiami społecznymi obszarów miasta”⁴. Ponadto, celem tych przekształceń może być potrzeba wprowadzenia do miasta form zabudowy, wzmacniającej podstawy realizacji funkcji metropolitalnych⁵. W każdym konkretnym przypadku władze mogą zakładać odmienne cele, jednak zawsze są one skorelowane z warunkami rozwoju całego miasta.

Końcowym efektem przedsięwzięć rewitalizacyjnych jest wytworzenie „nowej jakościowo przestrzeni miejskiej”, na terenie etapami zagospodarowanym i użytkowanym w długim okresie przez poprzednie pokolenia. Zmiany, jakie zostają wprowadzone w wyniku zaplanowanych i kompleksowych przekształceń mają charakter nie „ewolucyjny”, lecz „rewolucyjny”. Rewitalizacja jest przedsięwzięciem planowym, lecz zmiany mają różnorodny wymiar i daleko idące konsekwencje. **Obszary zmian** dotyczą różnych płaszczyzn, przede wszystkim przestrzennej, społecznej, gospodarczej, środowiskowej, urbanistycznej, infrastrukturalnej, komunikacyjnej, funkcjonalnej oraz estetycznej.

Przestrzenny charakter zmian oznacza np. uwalnianie przestrzeni na potrzeby publiczne, łączenie lub/i dzielenie działek, zagospodarowanie działek dotychczas wolnych, zagospodarowanie terenów poprzemysłowych, eliminację lub ograniczanie konfliktów społecznych na tle przestrzennym wynikających z sąsiedztwa, usprawnienie ciągów komunikacyjnych w wymiarze obszaru całego miasta oraz przeznaczenie terenów na potrzeby parkingowe. Rewitalizacja w tym wymiarze jest także okazją do wprowadzania ładu przestrzennego, porządkowania form zabudowy, zwiększenia terenów powszechnie dostępnych.

⁴ K. Pająk: *Rola samorządu terytorialnego w kształtowaniu rozwoju lokalnego*. Wyd. AE w Poznaniu, Poznań 2005, s. 184.

⁵ Funkcje metropolitalne decydują o wyjątkowej pozycji danego miasta w strukturze sieci osadniczej, o dochodowości miasta, o możliwościach jego dalszego rozwoju, zob. T. Marszał: *Funkcje obszaru metropolitalnego Łodzi*. [w:] *Obszar metropolitalny Łodzi – wyzwania i problemy*, K. Bald, T. Markowski (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 215, Warszawa 2005.

Społeczny wymiar rewitalizacji jest związany ze zmianą struktury ludności zamieszkującej dotychczas w rewitalizowanym obszarze (opuszczenie go przez ubogie i mniej zamożne warstwy ludności, wprowadzenie zamożnych mieszkańców), spadek patologii społecznych, zmniejszenie skali potrzeb w zakresie pomocy społecznej, wzrost porządku i bezpieczeństwa publicznego.

Gospodarczy zakres zmian można ogólnie odnieść do podniesienia poziomu konkurencyjności przekształcanego fragmentu miasta. Staje się on szczególnie interesujący dla pewnej grupy przedsiębiorców. Lokalizacja podmiotu w tym obszarze miasta jest niezmiernie atrakcyjna. Decyduje o niej dostępność, sąsiedztwo, zainwestowanie infrastrukturalne, popyt. Zazwyczaj w takich obszarach lokalizują się podmioty o charakterze usługowym (gastronomia, hotele, prawo, doradztwo gospodarcze, informatyka, finanse, obrót nieruchomości, turystyka, medycyna, uroda, itd.), handlowym (salony mody, sklepy oferujące ekskluzywną odzież, biżuterię, antyki, obrazy, szkło, porcelanę, meble itd.), produkcyjnym (w zakresie MSP), wzmacnia się lokalna ekonomika, funkcje dochodotwórcze mają lepszą bazę rozwoju, podmioty gospodarcze dyskontują rentę położenia. Struktura działalności gospodarczej zmienia się w kierunku usług oraz handlu, a dochody uzyskiwane przez podmioty są wyższe niż w innych częściach miasta. Wzmocniona zostaje baza dla rozwoju funkcji metropolitalnych.

Zmiany w zakresie **środowiskowym** oznaczają poprawę stanu środowiska miejskiego. Ma miejsce wzrost powierzchni terenów zielonych – parków, zieleńców, terenów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. Następuje poprawa stanu powietrza (likwidacja lokalnych kotłowni, lepsze przewietrzanie rewitalizowanego fragmentu miasta, ograniczenie ruchu samochodowego) i zmniejszenie skali hałasu.

Obszar zmian w zakresie **urbanistyki** wynika z wprowadzenia nowych form i rodzajów zabudowy, budowanych zgodnie z przyjętymi założeniami (według współczesnych standardów), nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego⁶, renowacji i przebudowy niektórych budynków i budowli, odnowy i rekonstrukcji obiektów zabytkowych i terenów przyległych, odnowy elewacji, rozbiórki starych obiektów przemysłowych, domów, pustostanów (komórek, przybudówek), zwiększenia, uporządkowania i uatrakcyjnienia przestrzeni publicznej, a także prywatnej, zaproponowania małych form architektury, wprowadzenia ładu przestrzennego. Jest konsekwencją także odmiennego niż uprzednio przeznaczenia gruntów, ograniczenia lub zniesienia progów rozwoju miasta (strukturalnych i/lub funkcjo-

⁶ Programy rewitalizacji centralnych części miasta zostały przeprowadzone w niektórych miastach europejskich w latach 80. i 90. XX w. Przebudowane centra odnotowały przyrost mieszkańców. Wróciła moda na mieszkanie i miejsce pracy w strefie centralnej, zob. D. Załuski: *Rewitalizacja śródmiejskich terenów przemysłowych jako szansa odnowy miast polskich*, [w:] *Przestrzeń w zarządzaniu rozwojem regionalnym i lokalnym*, T. Markowski (red.), Biuletyn KPZK PAN, z. 211, Warszawa 2004.

nalnych), wynikających z dotychczasowej struktury zagospodarowania. Realną staje się szansa tworzenia nowej tożsamości miasta, „magicznych miejsc” do których często wraca turysta, a mieszkaniec wybiera w czasie odpoczynku.

Infrastrukturalny charakter zmian łączy się z koniecznością zmodernizowania oraz rozbudowy obiektów, urządzeń i ciągów infrastrukturalnych. Systemy infrastruktury technicznej muszą być dostosowane do wymogów (projektów) nowej zabudowy i nowych funkcji. Programowanie rozwoju miejskiej infrastruktury technicznej w rewitalizowanym obszarze ma na celu zapewnienie warunków funkcjonowania całego systemu związanego z obsługą mieszkańców przebudowywanego obszaru oraz pozostałych użytkowników miasta. Zmiany dotyczą lokalizacji urządzeń sieciowych w pasach ulic, układów komunikacyjnych, urządzeń wodno-kanalizacyjnych, energetyki, systemu oczyszczania⁷.

Płaszczyzna zmian **komunikacyjnych** wynika z konieczności dostosowania przebiegu ciągów komunikacyjnych do nowych form i rodzajów zabudowy rewitalizowanego obszaru. Punktem wyjścia do zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego może być interes mieszkańców przekształcanego terenu albo wymóg zsynchronizowania komunikacji w układzie całego miasta. W pierwszym przypadku efektem będzie ograniczenie ruchu, obniżenie hałasu i zanieczyszczeń, trudności z przejechaniem przez obszar, ograniczenie jego dostępności, znaczne obciążenie innych tras komunikacyjnych w mieście. W drugim wystąpi konieczność wypracowania kompleksowych zmian w całym układzie komunikacyjnym miasta, poprawiających skomunikowanie na linii dzielnice – dzielnice z ominięciem centrum oraz dzielnice – centrum.

W wymiarze **funkcjonalnym** zmiany oznaczają realizację w rewitalizowanym fragmencie miasta „nowych” funkcji, ograniczenie lub redukcję „starych”. Przykładem „nowej” funkcji może być turystyka związana ze zwiedzaniem starych form zabudowy poprzemysłowej, kulturalno-rozrywkowa (wystawy, koncerty, przedstawienia), rekreacyjna (np. możliwość organizacji imprez publicznych, spacerów, spotkań), czy też funkcja innowacyjna (związana z działaniem centrów techniki i technologii, parków technologicznych, centrów promocji przedsiębiorczości, parków biznesu) lub funkcja biurowa (oferta lokalowa na potrzeby biurowo-administracyjne).

Dzięki realizacji programu rewitalizacji poprawia się **estetyka** fragmentu miasta objętego zmianami. Jest to następstwo porządkowania „starej tkanki” urbanistycznej w harmonii z otoczeniem, remontu i/lub przebudowy elewacji,

⁷ Infrastruktura techniczna jest przedmiotem projektowania w przypadku każdej przebudowy w miastach, więcej na ten temat zob. R. Broszkiewicz: *Podstawy gospodarki miejskiej*. Wyd. AE im. O. Langego, Wrocław 1997; D. Stawasz: *Rola i znaczenie infrastruktury technicznej w rozwoju regionu*, [w:] *Ekonomiczno-organizacyjne uwarunkowania rozwoju regionu-teoria i praktyka*, D. Stawasz (red.). Wyd. UŁ, Łódź 2004.

fasad, dachów domów, wyburzeń, rekonstrukcji i wyeksponowania „zabytków”, wprowadzenia nowych, ciekawych architektonicznie obiektów, porządkowania publicznej przestrzeni.

Jak zostało to pokazane powyżej, rewitalizacja to szczególnie złożony, interdyscyplinarny oraz długotrwały proces, w którym aktywnie uczestniczą liczne podmioty, organizacje i instytucje, „ścierają” się w nim interesy i oczekiwania różnych grup użytkowników miasta. Rewitalizacja odnosi się do planowych działań na wybranych przestrzeniach zurbanizowanych, co wyraźnie odróżnia je od działań skierowanych, planowanych, realizowanych na dotychczas nie zabudowanych terenach⁸.

2. Ogólne założenia programu rewitalizacji w Łodzi

2.1. Charakterystyka obszarów wskazanych do rewitalizacji

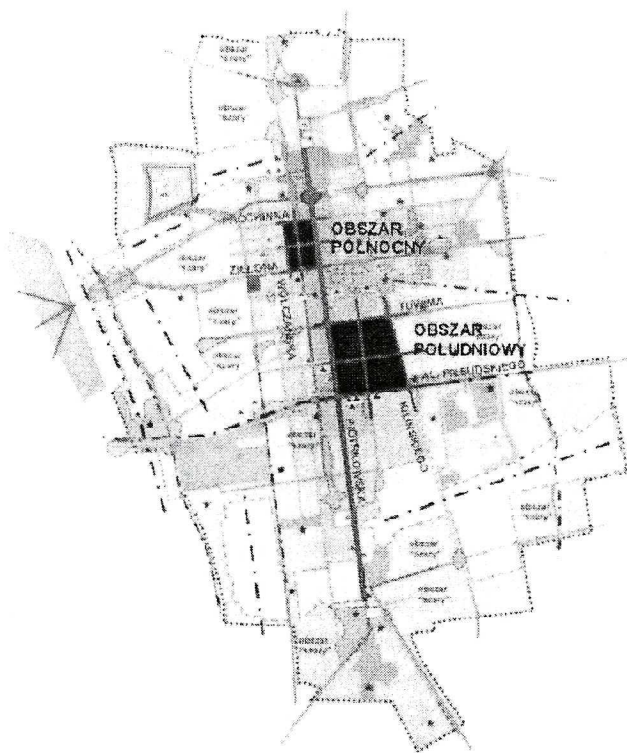
Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi PROREVITA dotyczy dwóch kwartałów miejskich położonych w Śródmieściu⁹. Jak widać na ryc. 1 są to dwa kwartały położone przy ul. Piotrkowskiej. Obszar południowy, większy z nich, ograniczony jest ulicami Piotrkowską, Tuwima, Kilińskiego oraz al. Piłsudskiego i zajmuje obszar o łącznej powierzchni 49,55 ha. Z kolei obszar północny, zawarty między ulicami Piotrkowską, Zieloną, Wólczańską i Próchnika jest obszarem znacznie mniejszym od obszaru południowego. Jego powierzchnia całkowita wynosi 14,22 ha.

Pierwszą kwestią, jaką należy rozpatryć w odniesieniu do obu tych kwartałów jest realność przeprowadzenia projektu rewitalizacji. Bardzo niepokojące jest to, że nieco ponad połowa obszaru, na którym został przewidziany program rewitalizacji ma nieuregulowane kwestie własności. Mogą z tego wynikać znaczne trudności dla przeprowadzenia programu. Tabela 1 przedstawia dane dotyczące struktury własności w obu rozważanych obszarach.

Analiza funkcji pełnionych przez zabudowę w obu analizowanych obszarach wskazuje, że dominujące są funkcje mieszkaniowo-usługowe, niezależnie od tego czy rozpatrywana jest liczba budynków przeznaczonych pod poszczególne funkcje, czy też powierzchnia użytkowa. Z danych zawartych w tabeli 2

⁸ *Podręcznik rewitalizacji. Zasady, procedury i metody działania współczesnych procesów rewitalizacji.* Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ) GmbH. Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miasta, Warszawa 2003, s.8.

⁹ Obszary te zostały wytypowane przez Urząd Miasta Łodzi jako priorytetowe do przeprowadzenia prac rewitalizacyjnych. UML zlecił następnie konsorcjum złożonemu z pracowników naukowych Politechniki Łódzkiej oraz Uniwersytetu Łódzkiego opracowanie programu rewitalizacji wskazanych obszarów pod nazwą *Zintegrowany Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi – PROREVITA*.



Ryc. 1. Obszary wybrane do rewitalizacji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie, S. Liszewski, T. Markowski, K. Pawłowski, J. Wesołowski, A. Wojnarowska, *Uproszczony Lokalny Program Rewitalizacji Wybranych Terenów Śródmiejskich oraz Pofabrycznych Łodzi na lata 2004-2006*. Maszynopis pow., Łódź 2004.

wynika, że co drugi budynek w obu tych obszarach jest przeznaczony na funkcję mieszkaniową, funkcję usługową lub połączenie obu tych funkcji. Dominacja funkcji mieszkaniowej oraz usługowej jest jeszcze bardziej wyrazista, jeśli wziąć pod uwagę powierzchnię użytkową budynków przeznaczoną na poszczególne funkcje. Okazuje się, że aż 80% całej powierzchni użytkowej w tych obszarach jest wykorzystywane przez funkcję mieszkaniową i usługową.

Sytuacja mieszkaniowa w wybranych do rewitalizacji kwartałach, podobnie zresztą jak w całym Śródmieściu, jest trudna. Występuje tu brak mieszkań o wysokim standardzie oraz przeludnienie znacznej części istniejących zasobów. W strukturze własności zasobów mieszkaniowych 30% to zasoby komunalne, wymagające najczęściej kapitalnych remontów. Dekapitalizacja zasobów miesz-

Tabela 1

Powierzchnia obszarów rewitalizowanych według kryterium własności

Wyszczególnienie	Obszar północny	Obszar południowy	Ogółem
Tereny Skarbu Państwa	1,82 ha	2,94 ha	4,76 ha
Tereny komunalne	2,76 ha	11,69 ha	14,45 ha
Tereny prywatne	2,02 ha	8,69 ha	10,71 ha
Tereny o nieregulowanym stanie własności	7,62 ha	26,23 ha	33,85 ha
Ogółem	14,22 ha	49,55 ha	63,77 ha

Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Studium inwentaryzacji urbanistycznej i demograficznej wybranych fragmentów Śródmieścia Łodzi” opracowanego przez zespół S. Liszewskiego, projekt opracowany na potrzeby programu PROREVITA, maszynopis powielony, 2005 (tab. 1-2).

kaniowych w dużej części wynika z braku niezbędnych prac remontowych przez cały okres powojenny. Coraz częściej w strukturze zabudowy mieszkaniowej występują domy wymagające natychmiastowej interwencji, najczęściej rozbiórki – albowiem może dojść do katastrofy – zawalenia budynku. Wzrasta także liczba pustostanów. Działki mają bardzo nieregularne kształty (są długie i wąskie), co utrudnia ich ponowne wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową. Przestrzeń publiczna jest nieuporządkowana, brak jest miejsc parkingowych, a elewacje domów nie zachęcają do przebywania w omawianych kwartałach miasta.

Kolejną kwestią, istotną z punktu widzenia celów programu rewitalizacji, jest zagadnienie bezrobocia i marginalizacji ludności zamieszkującej rewitalizowane obszary. W chwili opracowywania programu rewitalizacji w obszarze południowym zamieszkiwało 5829 osób. 3842 spośród nich to osoby w wieku produkcyjnym, z czego 611 pozostawało bez zatrudnienia (w tym aż 508 osób bez

Tabela 2

Funkcje zabudowy według liczby budynków i ich powierzchni

Wyszczególnienie	Obszar północny				Obszar południowy			
	liczba budynków (szt.)	%	powierzchnia budynków (m. kw.)	%	liczba budynków (szt.)	%	powierzchnia budynków (m. kw.)	%
Ogółem	260	100,0	222 887,0	100,0	974	100,0	427 934,0	100,0
Mieszkalne	24	9,2	13 246,0	5,9	134	13,8	92 495,0	21,6
Usługowe	55	21,2	54 993,0	24,7	204	20,9	107 870,5	25,2
Mieszkalno-usługowe	74	28,5	124 531,0	55,9	114	11,7	127 844,5	29,9
Użyteczności publicznej	-	-	0,0	0,0	38	3,9	19 556,0	4,6
Produkcyjne	2	0,8	257,0	0,1	9	0,9	2 619,0	0,6
Pustostany oraz przeznaczone do wyburzeń	12	4,6	6 558,5	2,9	17	1,7	6 896,0	1,6
Gospodarcze (komórki, garaże, itp.)	51	19,6	2 785,5	1,2	308	31,6	11 154,0	2,6
Inne	23	8,8	-	-	73	7,5	-	-
Brak danych	19	7,3	20 516,0	9,2	77	7,9	40 955,0	9,6

prawa do otrzymywania zasiłku), a ze świadczeń pomocy społecznej korzystało 258 osób zamieszkałych na tym obszarze. Natomiast w obszarze północnym zamieszkiwało 3147 osób. 2153 spośród nich to osoby w wieku produkcyjnym, z czego 285 pozostawało bez zatrudnienia (w tym aż 243 osoby bez prawa do otrzymywania zasiłku), a ze świadczeń pomocy społecznej korzystało 211 osób zamieszkałych na tym obszarze. Rewitalizacja jako proces nie tylko odnowy technicznej zabudowy ale uwzględniający także aspekty społeczne będzie musiała m.in. odnieść się do trudnej sytuacji społecznej w rewitalizowanych obszarach. Wydaje się, że wzmocnienie funkcji usługowych realizowanych w tych obszarach z jednoczesnym podniesieniem standardu mieszkań, pozwalającym na przyciągnięcie do tego obszaru także zamożniejszych mieszkańców, może pozwolić na poprawę sytuacji także osób bezrobotnych i zagrożonych marginalizacją. Dzięki stworzeniu dla tych osób nowych miejsc pracy, programowi wsparcia przedsiębiorczości oraz szeroko zakrojonemu programowi rewitalizacji społecznej, obszar ten ma szansę na rzeczywiste odrodzenie. Niemniej jednak liczna grupa mieszkańców (o niskich dochodach) będzie, ze zrozumiałych względów, musiała zmienić miejsce zamieszkania na inną dzielnicę, inny fragment miasta.

2.2. Rewitalizacja a problemy mieszkaniowe

Program rewitalizacji w wybranych obszarach Łodzi jest jednym z instrumentów mogących rozwiązać problem coraz większej degradacji zasobów mieszkaniowych. Odnowa tych zasobów jest możliwa przez wykonywanie remontów oraz renowacji w celu ratowania istniejącej substancji mieszkaniowej przed dalszym procesem degradacji oraz przez budowę nowych mieszkań. W Śródmieściu Łodzi w stosunku do innych dzielnic miasta najbardziej uzasadnione są remonty i odzyskiwanie mieszkań ze starego zasobu, w celu poprawy ich standardu oraz stanu technicznego.

Zakres robót niezbędnych do wykonania kompleksowych remontów jest w przypadku wielu budynków bardzo szeroki. W większości kamienic wybudowanych przed II wojną światową występują stropy i dachy o konstrukcji drewnianej. Nie były one poddawane konserwacji i zabezpieczeniu przez wiele lat. Aby sprostać wszystkim przepisom, a także wymaganym współcześnie standardom technicznym, konieczna jest również wymiana instalacji wewnętrznych w wielu budynkach. Niemal w każdej starej kamienicy istnieje problem wilgoci, a w wielu przypadkach izolacje w tych budynkach są bardzo zniszczone lub nie ma ich wcale. Ponadto, istotnym utrudnieniem do przeprowadzania wszelkich remontowo-modernizacyjnych w Łodzi są problemy natury organizacyjnej. Wąskie bramy i ciasne podwórka wewnątrz kamienic często utrudniają lub wręcz uniemożliwiają wjazd nowoczesnego sprzętu budowlanego. Wszystkie remonty prowadzone są

w gęstej zabudowie, co utrudnia funkcjonowanie i życie okolicznych mieszkańców. Ogromnym problemem jest też wykwaterowanie mieszkańców z budynku zakwalifikowanego do remontu. Brak mieszkań zamiennych oraz socjalnych znacznie komplikuje proces przeprowadzania niezbędnych robót. Jednak w wyniku przeprowadzania prac remontowo-modernizacyjnych możliwe jest uzyskanie mieszkań o bardzo wysokim standardzie, tzn. dużej powierzchni, odpowiednio wysokich, posiadających pełne wyposażenie, zlokalizowanych w budynkach o ciekawej, często zabytkowej architekturze, oczywiście w samym centrum miasta.

Nowe budynki mieszkalne pozwolą zaś na zmianę struktury demograficznej rewitalizowanego obszaru, na wprowadzenie do obszaru grupy ludności o wyższych dochodach, zainteresowanej zajęciem mieszkań o często podwyższonym standardzie. Przyciągną do obszaru przedsiębiorców, dla których nowi mieszkańcy będą stanowić rynek docelowy. Struktura zasobów mieszkaniowych wpływa nie tylko na przestrzeń miasta, ale także ma istotne znaczenie dla zagospodarowania urbanistyczno-architektonicznego. Domy mieszkalne tworzą tkankę miejską, a ich wygląd, standard, stan techniczny i funkcjonalność wpływają na warunki bytowe w mieście. Przyrost nowych mieszkań jest jednym z czynników wpływających na stan zasobów mieszkaniowych. Program rewitalizacji uwzględni kompleksowo wymogi związane z racjonalnym podejściem do programu renowacji i modernizacji zasobów mieszkaniowych oraz budową nowych, nowoczesnych budynków mieszkaniowych.

Cele rewitalizacji będą mogły być osiągnięte tylko wówczas, gdy uda się stworzyć przyjazne środowisko dla zamieszkania w centrum miasta. Realizacja programu PROREVITA zakłada przede wszystkim intensyfikację użytkowania terenu. Proponowane rozwiązania zakładają budowę nowych budynków o łącznej powierzchni zabudowy ponad 78 tys. m² (w tym ok. 66 tys. w obszarze południowym) dających ok. 290 tys. m² nowej powierzchni całkowitej (w tym 240 tys. m² w obszarze południowym). W połączeniu z planowanymi wyburzeniami obiektów o łącznej powierzchni zabudowy ok. 38 tys. m² spowoduje to zwiększenie dostępnych powierzchni całkowitej w analizowanych obszarach o ok. 230 tys. m².

Wskaźniki intensywności zabudowy definiowane jako relacja dostępnej powierzchni całkowitej do powierzchni całego analizowanego obszaru mają w wyniku planowanych rozwiązań wzrosnąć z 0,86 do 1,27 w obszarze południowym oraz z 1,57 do 1,74 w obszarze północnym.

Co więcej, wzrosnąć ma także odsetek powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcje usługowe i mieszkaniowe. Realizacja założeń Programu Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi będzie oznaczać, że w obu analizowanych obszarach niemal 90% powierzchni użytkowej terenu będzie przeznaczona na te właśnie funkcje.

2.3. Zmiany struktury funkcji w obszarze południowym

W projekcie zostało wyraźnie zarysowane dążenie do wzmocnienia funkcji mieszkaniowej w obszarze południowym. Na funkcję mieszkaniową ma zostać przeznaczona 312,8 tys. m² powierzchni całkowitej spośród 629,3 tys. m² powierzchni planowanej. Stanowi to 49,7% całkowitej powierzchni zabudowy istniejącej oraz nowo planowanej w tym obszarze. Obecnie powierzchnia mieszkaniowa zajmuje ok. 22,6% powierzchni całkowitej wykorzystywanej przez różne funkcje, natomiast funkcja mieszkalno-usługowa wykorzystuje 31,2% powierzchni całkowitej. Zgodnie z tymi wielkościami znaczenie funkcji mieszkaniowej znacznie się zwiększy w tej części Łodzi w wyniku prac rewitalizacyjnych.

Drugą co do znaczenia funkcją pozostaje funkcja usługowa, na którą ma zostać przeznaczona 251,0 tys. m², co stanowi 39,9% całkowitej powierzchni budynków zlokalizowanych w tym obszarze. A zatem funkcje mieszkaniowe oraz usługowe mają zajmować docelowo niemal 90% dostępnej powierzchni całkowitej podczas gdy w chwili obecnej zajmują nieco ponad 80% powierzchni (należy także pamiętać, że dostępna powierzchnia całkowita ma ulec zwiększeniu o ok. 200 tys. m², co stanowi niemal połowę dostępnych w chwili obecnej powierzchni).

Tabela 3

Struktura funkcji w obszarze południowym – stan obecny i planowany

Funkcja	Stan obecny		Stan planowany	
	powierzchnia	struktura	powierzchnia	struktura
Mieszkaniowa	92 495,0	22,6%	312 848	49,7%
Usługowa	107 870,5	26,3%	250 992	39,9%
Mieszkalno-usługowa	127 844,5	31,2%	-	-
Administracyjna	19 556,0	4,8%	31 668	5,0%
Inna	61 624,0	15,1%	33 797	5,4%
Razem	409 390,0	100,0%	629 305	100,0%

Źródło: opracowanie własne na podstawie założeń programu PROREVITA (tab. 3-4).

W tabeli 3 znajduje się zestawienie zmian powierzchni całkowitej dostępnej obecnie w obszarze oraz po planowanych zmianach (ogólnie, jak również w rozbiciu na główne funkcje pełnione w obszarze).

2.4. Program rewitalizacji a mieszkańcy obszaru południowego

Znaczny wzrost dostępnych powierzchni mieszkaniowych będzie miał dwójaki rodzaj skutki. Pierwszym, będzie zapewne zwiększenie liczby mieszkańców. Obecnie mieszka tu ok. 5900 osób. Należy przewidywać, że

zwiększenie powierzchni mieszkaniowych do ponad 300 tys. m² pozwoli na zwiększenie liczby mieszkańców nawet o dwa tysiące. Niemniej jednak wzrost ten będzie zależny od wielu czynników, przede wszystkim od przyjętych celów polityki mieszkaniowej. Chodzi przede wszystkim o tworzenie mieszkań o podwyższonym standardzie i relatywnie dużej powierzchni, przeznaczonych dla osób o wyższych dochodach, dla których mieszkanie w centrum miasta może stać się atrakcyjne. Jeśli programowi rewitalizacji zostanie nadany wysoki priorytet i zostanie on kompleksowo wdrożony, tak określony cel może być zrealizowany.

Zgodnie z obserwowanymi trendami na świecie, a także oczywiście w Polsce, cena 1 litra benzyny będzie w najbliższym czasie w dalszym ciągu utrzymywać się na bardzo wysokim poziomie, a być może wzrośnie. Rzutować to będzie na koszty związane z komunikacją ponoszone przez gospodarstwa domowe. Zatem należy przypuszczać, że chociażby z tego względu, mieszkania rezydencjalne w centrum miasta będą przedmiotem coraz większego zainteresowania mieszkańców Łodzi.

2.5. Zmiany struktury funkcji w obszarze północnym

O ile w przypadku obszaru południowego można mówić o wyraźnie zarysowanym dążeniu do wzmocnienia funkcji mieszkaniowej, o tyle w przypadku obszaru północnego struktura planowanych funkcji pozostaje praktycznie bez zmian w stosunku do stanu bieżącego. W analizowanym obszarze na funkcję mieszkaniową ma zostać przeznaczona 15,9 tys. m² powierzchni całkowitej spośród 248,1 tys. m² powierzchni planowanej. Stanowi to 6,4% całkowitej powierzchni budynków już istniejących oraz nowo planowanych w tym obszarze.

Z kolei na funkcję usługową mają zostać przeznaczone 70,5 tys. m², co stanowi 28,4% całkowitej powierzchni budynków w tym obszarze. Zdecydowanie największy udział został przypisany mieszanemu użytkownikowi powierzchni przez funkcje mieszkaniowe oraz usługowe. Ponieważ standardowo przyjmowanym rozwiązaniem jest lokowanie usług w parterach budynków mieszkalnych można

Tabela 4

Struktura funkcji w obszarze północnym – stan obecny i planowany

Funkcja	Stan obecny		Stan planowany	
	powierzchnia	struktura	powierzchnia	struktura
Mieszkaniowa	13 246	5,9%	15 910	6,4%
Usługowa	54 993	24,7%	70 493	28,4%
Mieszkalno-usługowa	124 531	55,9%	136 260	54,9%
Inna	30 117	13,5%	25 440	10,3%
Razem	222 887	100,0%	248 103	100,0%

przyjąć, że 136,3 tys. m² zostanie podzielonych między funkcję usługową i mieszkalną w stosunku 1:3. Zatem ok. 34 tys. m² będzie przeznaczonych na usługi podczas gdy pozostałe 102 tys. m² zostanie wykorzystanych przez mieszkania.

Podobnie jak w obszarze południowym funkcje mieszkaniowe oraz usługowe mają docelowo zajmować niemal 90% dostępnych powierzchni całkowitych.

W tabeli 4 znajduje się zestawienie zmian powierzchni całkowitej dostępnej w obszarze obecnie oraz po planowanych zmianach (ogólnie, jak również w rozbiciu na główne funkcje pełnione w obszarze).

2.6. Program rewitalizacji a mieszkańcy obszaru północnego

Wzrost powierzchni całkowitej przeznaczonej na funkcję mieszkaniową można w obszarze północnym szacować na ok. 14 tys. m². Spowoduje to najprawdopodobniej wzrost liczby mieszkańców. Obecnie w analizowanym obszarze mieszka ok. 3150 osób. Nowe powierzchnie mieszkaniowe pozwolą zapewne na wzrost tej liczby o kolejnych 300-400 mieszkańców. Oczywiście, dokładna liczba będzie zależała od przyjętych konkretnych rozwiązań w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowych.

3. Łódzka przestrzeń a budownictwo rezydencjalne

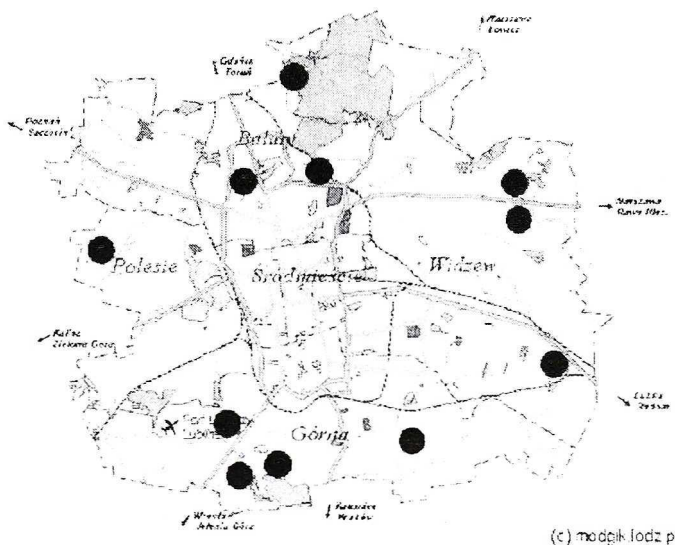
Program Rewitalizacji Obszarów Centralnych Łodzi jest swoistą alternatywą dla obserwowanego obecnie procesu przenoszenia funkcji mieszkaniowej na obrzeża lub poza granice administracyjne miasta, charakterystycznego dla suburbanizacji, z którą niewątpliwie mamy do czynienia. Mieszkańcy w poszukiwaniu atrakcyjnych miejsc zamieszkania, także z punktu widzenia środowiska naturalnego, coraz częściej lokalizują swoje domy na peryferiach miasta. Powstające w ten spontaniczny sposób osiedla zabudowy jednorodzinnej lokalizują się w różnych częściach miasta a władze nie panują nad tym procesem. Dążność mieszkańców do uzyskania wyższych walorów środowiskowych w miejscu zamieszkania jest oczywista. Niestety w strukturze przestrzennej Łodzi brak jest atrakcyjnych, w pełni uzbrojonych terenów oczekujących na potencjalnych inwestorów. Jest to jeden z powodów, dla którego również w przypadku Łodzi obserwuje się proces żywiołowego rozprzestrzeniania się „rozlewania się” miasta. Co więcej, nie ma również planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego dla większej części miasta.

Za najbardziej atrakcyjne obecnie tereny, gdzie lokuje się budownictwo mieszkaniowe należy uznać okolice Rudzkiej Góry, Popioły, Las Łagiewnicki i jego otulinę, rejon Starego Złotna i Huty Jagodnicy, okolice ul. Liściastej, Ko-

lumny, Inflanckiej, Prądyńskiego czy też Pomorskiej. Oczywiście potencjalni inwestorzy poszukują działek położonych w pobliżu parków, terenów zielonych oraz względnie dobrze skomunikowanych z centrum. Obszary te zostały wskazane na ryc. 2.

Wskazane lokalizacje są często wybierane przez mieszkańców jako miejsce budowy nowych domów. Jednak liczba działek w tych rejonach jest ograniczona, a skala popytu wzrasta. Uwzględniając sytuację w Łodzi należy przyjąć, że rewitalizacja w centrum otworzy przestrzeń dla nowoczesnego budownictwa, stanowiąc alternatywę przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych.

Zainteresowanie mieszkańców Łodzi co do miejsca zamieszkania w centrum miasta jest duże. Od kilku lat właśnie w centrum na działkach po wyburzeniach są budowane nowe domy mieszkalne. Mieszkania z garażami na ogrodzonych (w domyśle bezpiecznych dla mieszkańców) działkach są tutaj zdecydowanie droższe niż w innych dzielnicach miasta, a mimo to szybko znajdują nabywców. Oznacza to, że lokalizacja w centrum ma dla części łodzian istotne walory. Jednak są to pojedyncze domy, budowane w przestrzeni często nieuporządkowanej. Sąsiedztwo dla nowych mieszkańców jest z różnych względów uciążliwe.



Ryc. 2. Tereny koncentrujące budownictwo mieszkaniowe o podwyższonym standardzie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi. <http://www.mapa.lodz.pl/>.

Projekt rewitalizacji zakłada, że zostanie uporządkowana przestrzeń wybranych kwartałów. Budowie nowych domów i remontom starej zabudowy będzie towarzyszył proces poprawy jakości przestrzeni publicznej. Zostaną wprowadzone tereny zielone, zaplanowano powierzchnie z przeznaczeniem na usługi, parkingi. Należy wyraźnie podkreślić, że fragmenty miasta wskazane do przebudowy zyskają nowe zagospodarowanie, co będzie również podstawą do rozwoju nowych funkcji. Tereny te staną się szczególnie atrakcyjne zarówno dla osób mieszkających, jak i przebywających tam z innych powodów.

Znaczenie projektu rewitalizacji w Łodzi jest tym większe, że jest to jeden z pierwszych projektów na taką skalę przygotowywanych w Polsce. Jego realizacja jest określona na 15-20 lat i będzie wymagać nie tylko środków finansowych, ale także współdziałania władz miasta, mieszkańców, właścicieli działek i domów, organizacji publicznych itd. Będzie jednak procesem rozpoczynającym porządkowanie miejskiej przestrzeni w newralgicznych fragmentach Łodzi. Bez radykalnej przebudowy właśnie centralnych obszarów miasta, prognozy strukturalne, jakie już w Łodzi występują od wielu lat, mogą doprowadzić do dalszego zahamowania rozwoju, drugiego pod względem liczby ludności miasta w Polsce.

* * *

Centrum każdego miasta to kumulacja różnych form zabudowy, funkcji, ludzi, interesów, informacji itd. Jest to obszar pod względem zagospodarowania ukształtowany w procesie historycznego rozwoju. W dobie gospodarki globalnej wymogi co do jakości miejskiej przestrzeni zmieniają się. Wraz ze wzrostem zamożności miejskiej społeczności rosną wymogi konsumpcyjne, w tym również standardy mieszkaniowe. Proces rewitalizacji ma na celu dopasowanie form zagospodarowania miejskiej przestrzeni do potrzeb i wymogów nie tylko obecnych ale przede wszystkim przyszłych pokoleń. Realizacja projektu przebudowy będzie uzależniona od decyzji zarówno władz miast, jak i prywatnych inwestorów. To ile, w jakim obszarze oraz jakich mieszkań powstanie w wybranych do rewitalizacji fragmentach Łodzi będzie zależało od wyborów deweloperów, prywatnych inwestorów i preferencji potencjalnych nabywców.

Ogólne założenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ramach programu rewitalizacji zostały określone. Realizacja tych założeń jest obliczona na dłuższy okres, stwarza jednak szanse na stworzenie nowego wizerunku Łodzi już w perspektywie najbliższych lat.