

# Gentryfikacja czy antygentryfikacja przestrzeni podmiejskich, relacje z kontekstem przyrodniczym i krajobrazowym na przykładzie aglomeracji łódzkiej

## Gentrification or Antygentrification Space or Suburban, Relations with Context Nature and Landscape for Example Łódź Agglomeration

### Streszczenie

W Łodzi troską należy otoczyć, oprócz terenów śródmiejskich, obszary podmiejskie zasobne w potencjał kulturowo-przyrodniczy służący budowaniu zrównoważonej przestrzeni. Strefy te, aktualnie nie zawsze dostatecznie chronione, mogą utracić swój unikatowy charakter, szczególnie wobec narastającej tendencji przekształcania ich cennych obszarów w struktury podlegające nadmiernej urbanizacji. Na dzień dzisiejszy brak badań nad skalą zjawiska. Istnieje wielka potrzeba działania dla zahamowania tych procesów, uratowania elementów wszelkiego dziedzictwa. Jednym z przykładów całościowych działań władz gminnych jest Miejski Program Rewitalizacji. W Łodzi ideę powiązania przedmieść i wprężenia ich w strukturę aglomeracji stanowi koncepcja zapisana w Studium Uwarunkowań i Rozwoju Łodzi. Ustalenia określają zasięg terenów w przewadze niezabudowanych, wymagających ochrony zachowanych walorów środowiska przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu. Kolejna to koncepcja Zielonego Kręgu Dziedzictwa i Kultury powiązanej z przedmieściami, realizowana wspólnie z lokalnymi społecznościami.

### Abstract

Łódź, an industrial city, which collapsed due to the transfer of textile production to Asian countries in the 90's. Is an example of agglomeration trying to find its new identity by creating unique position as an academic city. The urban centre (built in the XIXth century) as well as the suburban areas, rich in cultural potential (focused on nature balanced space) should be protected. These spaces which are not always sufficiently protected, may lose their unique character especially against the growing tendency of transformation into areas of excessive urbanization.

Słowa kluczowe: gentryfikacja, przestrzenie podmiejskie Łodzi, rekreacja

Keywords: gentrification, suburban area of Łódź, recreation

Łódź jako miasto przemysłowe, w którym nastąpił w latach 90. ubiegłego wieku jego upadek spowodowany przeniesieniem produkcji włókienniczej do krajów azjatyckich, jest przykładem aglomeracji próbującej odnaleźć swą nową tożsamość poprzez kreowanie wyjątkowej pozycji miasta akademickiego. Wielką troską należy otoczyć, oprócz przestrzeni śródmiejskich tworzących kościec miasta i uformowanych w XIX w., przestrzenie podmiejskie zasobne w potencjał kulturowo-przyrodniczy służący budowaniu proekologicznie zrównoważonej przestrzeni. Przestrzenie te aktualnie nie zawsze dostatecznie chronione mogą utracić swój unikatowy charakter, szczególnie wobec narastającej tendencji przekształcania ich cennych obszarów w struktury podlegające nadmiernej urbanizacji.

There is a number of questions to be answered, such as: the positive and negative characteristics of gentrification, its position and requirements of The European Union; can the results of this process be evident? The suburban areas of Łódź are particularly vulnerable to the so called "destructive gentrification", which introduces new structures to make the area more "attractive", while in truth it brutally expands into natural areas which are especially needed in the city river valleys. The regional authorities have only recently started to notice the need for investment in these areas. The government funded new initia-

\* dr inż. arch. Maciej Olenderек, Instytut Architektury i Urbanistyki, Wydział Budownictwa Architektury i Inżynierii Środowiska, Politechnika Łódzka / Maciej Olenderек, Ph.D. Eng. Arch., Institute of Architecture and Urbanism, Architecture Faculty of Civil and Environmental Engineering, Technical University of Lodz, e-mail: maciej.olenderек@p.lodz.pl

Czym jest pojęcie gentryfikacji współcześnie, jakie nosi znamiona pozytywne i negatywne? Czy można określić jej beneficjentów? Jaki stosunek do zjawiska gentryfikacji reprezentują organy Unii Europejskiej i jakie formułują zalecenia w tym względzie? Czy potrafimy identyfikować zjawiska wynikające z w/w procesów i czy są one identyfikowalne w stosunku do przestrzeni podmiejskich? Na powyższe pytania należy niezwłocznie odpowiedzieć wraz z próbą określenia pożądanego dla zachowania wartości kulturowych kierunku polityki władz regionalnych i centralnych. Tereny podmiejskie Łodzi są wyjątkowo atrakcyjnymi obszarami dla postępującej tzw. niszczącej gentryfikacji polegającej na wprowadzaniu nowych struktur przestrzennych teoretycznie mających uatrakcyjnić nowe tereny, a w rzeczywistości stających się formami brutalnej ekspansji w istniejący zharmonizowany krajobrazowo obszar wypełniony zielenią. Takich naturalizujących się terenów zielonych szczególnie w dolinach rzecznych bardzo miastu potrzeba. W ramach ich granic obserwujemy od lat niewiele pozytywnych przykładów działań władz regionalnych, choć ostatnio dostrzeżono konieczność aktywniejszego inwestowania. Zbudowano kilka interesujących programów rewitalizacyjnych, choćby program ochrony dolin rzecznych i terenów przyrodniczych. Aby zilustrować problemy terenów przyległych do wykształconych struktur miejskich należy określić ich potencjał kulturowy w ramach miasta. Na dzień dzisiejszy brak badań całościowych nad skalą zjawiska, szczególnie w zakresie zatracania wartości pierwotnych tych miejsc. Istnieje wielka potrzeba pilnego działania w kierunku zahamowania procesów degradacji, uratowania pozostałych jeszcze elementów wszelkiego dziedzictwa i zachowania go dla przyszłych pokoleń. W innym razie będziemy świadkami utraty tzw. pozytywnych wartości, szczególnie tych, budujących małe społeczności i dających im identyfikację regionalną. Badanie związane z gentryfikacją musi obejmować całość zjawiska, ponieważ widoczne jest przenikanie przestrzeni i przenikanie kultur szczególnie w dobie globalizacji. Przykładem są komplementarnie prowadzone prace w ramach programu Pro-Revita. Oczywiście chodzi o sposób i formułę badań. Obecnie odnoszą się one jedynie do obszarów śródmiejskich, kompletnie ukształtowanych struktur miasta. W programie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Łodzi autorzy podjęli próbę określenia bardzo istotnych decyzji związanych z programem rozwoju miasta w przyszłości. Wydają się one decyzjami zobiektywizowanymi, odpowiednimi generalnie dla istniejących struktur miejskich. Sformułowano je następująco: *doprowadzić do pełnej funkcjonalnej sprawności węzłowe tereny zasilające system ekologiczny miasta oraz rozbudować tereny, przestrzeni podporządkowanej funkcji ekologicznej; ograniczyć przyrost obszarów zurbanizowanych celem maksymalnego zachowania obszarów otwartych – czynnych ekologicznie, eliminować zagospodarowanie i użytkowanie zagrażające środowisku, dążyć do wykształcenia; dążyć do wykształcenia pozytywnego obrazu miasta poprzez wydobycie przestrzennych wyznaczników jego tożsamości: ochronić wartości przyrodnicze i kulturowe miasta*<sup>1</sup>.

Na terenach podmiejskich mamy do czynienia z procesem bezpowrotnego tracenia wartości kulturowych miejsca, jego tożsamości we wszystkich aspektach jej postrzegania. Jednym z przykładów całościowych działań władz gminnych jest Miejski Program Rewitalizacji Miasta Poznania, w którym wpisano m.in.: *wzrost poczucia tożsamości narodowej, regionalnej i lokalnej, poczucia więzi z europejskim obszarem kulturowym i cywilizacyjnym oraz powstanie obszarów o wysokich walorach krajobrazu kulturowego i naturalnego, funkcji rekreacyjnych i turystycznych*<sup>2</sup>. W Europie pozytywnym przykładem gentryfikacji jest szczegółowo opracowany, wieloletni i wieloetapowy, realizowany w ramach szerokiego dyskursu społecznego, Program Przebudowy Przedmieść Gminy Wiedeń. W Łodzi, idea powiązania przedmieść i wprzęgnięcia ich w strukturę aglomeracji stanowi koncepcja zapisania w Studium Uwarunkowań i Rozwoju Łodzi w ramach ustaleń określających zasięg terenów w przewadze niezabudowanych, jako wymagających ochrony zachowanych walorów środowiska przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu (rys. 1). Kolejne wieloletni projekt to koncepcja Zielonego Kręgu Dziedzictwa i Kultury w nawiązaniu do promieniowania idei w sąsiedztwo, tj. przedmieścia, realizowana wspólnie z lokalnymi społecznościami. Ilustrację aktualnego

tives, such as the river valley and natural area protection program. In order to accurately portrait the problems of areas adjacent to the developed urban structures the cultural potential has to be evaluated. Currently there is no data on the size of this development concerning the deterioration of the value of the original sites. This heritage should be protected immediately. If not, we will witness the end of "positive qualities", especially the ones which help construct small communities and provide them with a sense of regional identity. Researching gentrification should cover the entire subject since the merger of spaces and cultures is very visible in the age of globalization. An example – the PRO-REVITA program (the formula and testing method). The authors (Łódź spatial planning and condition program) attempted to determine the crucial decisions concerning the future development of the city. These values seem to be relevant to urban structures in general. *Bring the node system powering the ecology of the city to full efficiency as well as expand the nature areas; limit the growth of urban development in order to keep the open space environmentally active; limit or in some cases remove the construction and utility which endangers the environment; strive for the formation of a positive view of the city through the highlight of the spatial determinants of its identity; protect the natural and cultural values of the city.*<sup>1</sup>

The suburban areas are dealing with the irreversible process of losing cultural values and identity, one of the examples of comprehensive actions of the municipal authorities is the Poznań City Urban Revitalization Plan, which consists of: *the increase of national, regional and local identity; the sense of connection with the European cultural and civilizational area and the creation of valuable cultural and natural landscape, recreational and tourist functions.*<sup>2</sup> In Europe, a positive example of gentrification is the Vienna Suburbs Redevelopment Program. In Łódź, the idea of connecting suburbs and assimilating them into the agglomeration (The Concept Plan in The Study of Conditions and Development) the framework of the arrangements for the radius of mostly undeveloped areas require protection (natural environment and open landscape) (fig. 1).

Another long term project is the concept of the "Green Circle of Heritage and Culture", implemented jointly with local communities. The following list of sites (fig. 2) illustrates the present state of the Łódź suburbs, with the existing and potential cultural values of these sites along with the description of the present state and possible consequences of the commercial gentrification (fig. 3–10).

Gentrification of an area is usually initiated as a progressive process of privatizing public building and spaces. It is ubiquitous both in public space and singular constructions. Usually, the municipality



il.1 Mapa Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Łodzi. Tereny o przewadze wartości przyrodniczych podlegających ochronie. Widoczne zespoły, tereny zielone tworzące czytelny układ oplatający miasto. Układ zieleni sprzyja wyjątkowej koegzystencji zespołów zabudowy z otwartymi terenami stanowiącymi atrakcyjne przestrzenie dla ruchu pieszego, dla możliwości łączenia ciągami pieszymi zespołów osiedli mieszkaniowych. Wartości wyjątkowe tkwią w możliwości powiązań bezpośrednich, dostępnych dla pieszych, terenów podmiejskich posiadających wielki potencjał funkcji rekreacyjnych. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (wyd. Urząd Miasta Łodzi 2011) / Study map of conditions and directions of spatial development in Łódź. Areas of predominant natural values are protected. The green areas surround the city. The natural setting provides an unique spatial coexistence of urban and open space – attractive for pedestrian traffic and possible to connect housing estates with pedestrian routes. Suburban areas have great potential for recreational functions

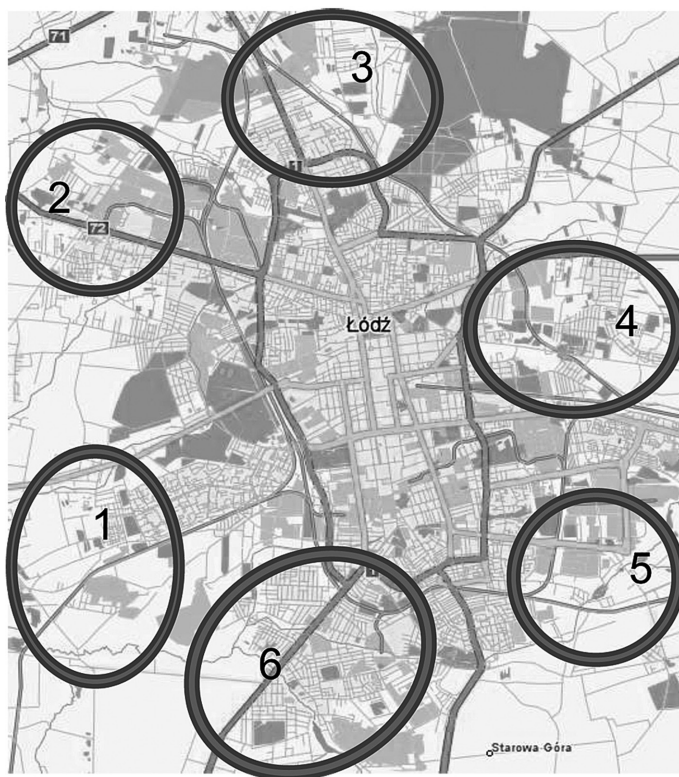
stanu przedmieść Łodzi stanowi zaprezentowany wykaz terenów (rys. 2), z istniejącymi i potencjalnymi wartościami kulturowymi tych miejsc oraz opis stanu istniejącego i możliwych następstw działań gentryfikujących o charakterze komercyjnym (rys. 3–10).

Gentryfikacja danego terenu jest inicjowana z reguły jako postępujący proces prywatyzowania społecznych przestrzeni i obiektów, zarówno w kontekście obszarów publicznych jak i indywidualnych struktur.

Z reguły przy takich procesach, przebiegających zazwyczaj dość chaotycznie i przypadkowo najczęściej bez planu wieloletniego, gminy nie zastanawiają się nad alternatywnymi możliwościami zagospodarowania. Generalnie można zauważyć powszechny brak szerokich i prowadzonych konsekwentnie konsultacji społecznych, szczególnie wobec grup mieszkających w sąsiedztwie takich zespołów czy obiektów. W wielu przypadkach następują odgórne decyzje władz związane z budowaniem infrastruktury np. drogi szybkiego ruchu, likwidacji tramwaju na rzecz komunikacji autobusowej itp., co powoduje podniesienie standardu miejsca i jego wartości, przez ułatwienie dostępności dla potencjalnych inwestorów. Nie daje to jednak zwykle wartości dodanej dla społeczności lokalnych.

does not consider alternative possibilities of development leaving the process of unplanned and chaotic gentrification alone. Generally, there is a lack of consistent public consultation, especially with the resident neighbours of such areas. In many cases, there are authoritative decisions concerning the development of infrastructure, such as a highway or exchanging public trams for bus transport, which increases the value of the area for potential investors. It does not enrich the local communities however.

What does a resident of such gentrified area gain? The first effect of such actions is the increased value of the area, which means higher costs of maintaining property. This process causes an "exile" of poorer inhabitants and an influx of more affluent groups (which are not accustomed to the area, and only move there for "fashionable" reasons). This slowly ousts the "old" residents, who cannot afford the newly improved amenities.

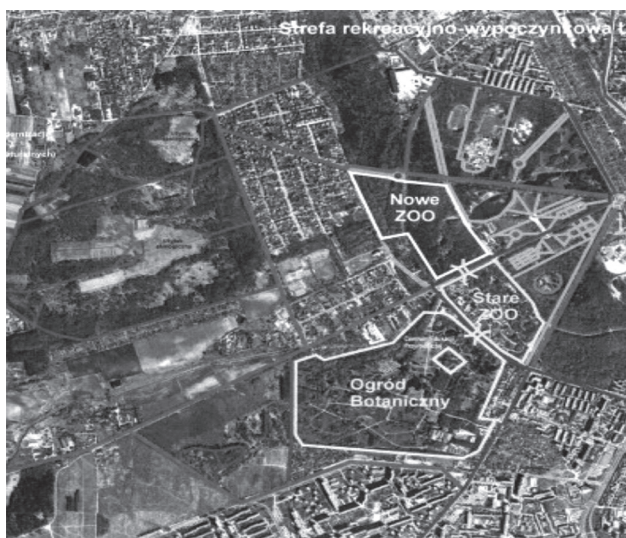


il. 2 Schemat obszarów podmiejskich Łodzi. Łódź jako miasto powstałe nad wieloma dolinami rzek ma możliwość wprowadzenia do centrum miasta, terenów zielonych mogących filtrować ekologicznie jego strukturę. Ten fenomen połączeń daje szansę proekologicznego i zrównoważonego rozwoju z zachowaniem naturalnie ukształtowanego krajobrazu parkowo - leśnego. Wyraźnie wykształcona struktura przedmieść i ich centrów, w części zabudowanych otaczających wewnętrzną obwodnicę miejską, historycznie ukształtowaną w postaci ciągu komunikacji kolejowej i kolejowej, stanowią możliwość łatwego dostępu dla pieszych. Przyjrzyjmy się kolejnym, zaznaczonym na schemacie, terenom o wykształconej strukturze zieleni, wraz z określeniem ich potencjału rekreacyjno-kulturowego, oraz występującym na nich formom zagospodarowania inwestycyjnego, wraz z ich oceną w zakresie oddziaływania rozumianego jako pozytywna lub negatywna gentryfikacja (rys. autor) / A schematic of suburban areas of Łódź. Łódź is situated over many river valleys which could introduce green areas into the city center, to filter its structure. This phenomenon of connectivity provides the chance for the development of an ecological and sustainable system without destroying the natural shape of the park – forest landscape. The well shaped suburbs and their centers, partially developed and surrounding the inner circular tram line and road provides an easy pedestrian access. Focus on the highlighted green areas and assess their recreational and cultural potential as well as the possibilities of investment (with the evaluation of positive or negative gentrification)

il. 3 Obszar 1. Tereny leżące między Łodzią i Konstancinowem Łódzkim. Przestrzeń otwarta ulokowana bezpośrednio w sąsiedztwie wielkiego osiedla – miasta zamieszkiwanego przez prawie stu tysięcy mieszkańców. Rejon szczególnie zasobny w potencjał przyrodniczy wiążący zespół urbanistyczny z zielonym kręgiem. Niestety możliwe jest naruszenie równowagi przestrzennej wkroczeniem działań inwestycyjnych podejmowanych przez deweloperów. Od południa obszar obejmuje tereny przyległe do lotniska miejskiego i miejskiej oczyszczalni ścieków. Dla tamtej przestrzeni nie występują zagrożenia negatywnymi procesami gentryfikacji. Jedynym możliwym zagrożeniem jest zachodnia obwodnica Łodzi, jest ona co prawda niezbędna dla poprawnego skomunikowania terminalu portu lotniczego, będzie jednak wpływała na pogorszenie warunków bezpośredniej dostępności terenów zielonych o ciekawej topografii rozciągających się na zachód od niej (rys. autor) / Area 1. Areas between Łódź and Konstancinów Łódzki, open space located next to a great housing estate – almost one hundred thousand inhabitants. This region is particularly rich in natural potential which connects the urban area to the green circle. Investment development could have negative influence on the spatial balance. South area borders the urban airport and city sewage treatment plant. The only possible threat is the western road, which is necessary to reach the airport terminal. It will however worsen the immediate access to the green areas to the west of the road

il. 4 Obszar 2. Teren leżący pomiędzy Łodzią i Aleksandrowem Łódzkim o znaczącym potencjale przyrodniczym. W ostatnim czasie społeczności lokalne podjęły starania zachowania krajobrazowego dziedzictwa obszaru do możliwości pieszej penetracji, wraz z umożliwieniem społeczności lokalnej wszelkich form weekendowego korzystania z dobrodziejstwa przyrodniczego. Tutaj zauważalny jest negatywny proces oddziaływania na wykształconą formę krajobrazu, chaotycznego budownictwa jednorodzinnego lokalizowanego w otwartej przestrzeni (rys. autor) / Area 2. The area between Łódź and Aleksandrów Łódzki (high natural potential). Recently, the local communities have made efforts to maintain the landscape heritage of the area to allow the local community to spend their weekends in a natural environment. The chaotic single house development has a negative impact on the natural landscape





il. 5 Obszar 2. Schemat miejskiego programu rewitalizacji. Przykład pozytywnych działań podjętych przez władze miejskie w zakresie regulacji planistycznej obszaru powojkowego. Teren graniczy bezpośrednio z obszarem nr 1. Jest bardzo często odwiedzanym, ulubionym, służącym spacerom terenem dla mieszkańców dwóch dużych osiedli łódzkich. Stanowi również główne miejsce wypoczynku i rekreacji dla ogółu mieszczan. Obszar doczekał się perspektywicznego planu zagospodarowania sporządzonego przez władze miejskie. Należy mieć nadzieję na zachowanie jego potencjału i racjonalne prowadzenia inwestycji. Materiały informacyjne dot. projektowanych inwestycji Urzędu Miasta Łodzi (strona internetowa UMK) / Area 2. Schematic of the urban revitalization program. A positive example of measures taken by the municipal authorities to regulate the post-war military area (borders the area No.1). It is a favorite walking area of the residents of two large housing estates. It is also the main recreational area for the city inhabitants. The municipal authorities created a perspective development plan. We must hope its potential will be realized and the investment will be conducted rationally



il. 6 Obszar 3. Przykład realizacji łagodnej gentryfikacji. Ośrodek sportowo – rekreacyjny. Obiekt o wielkiej wartości dla obszaru, polegającej na łączeniu funkcji sportowo - rekreacyjno - kulturalowej. Jest miejscem spotkań, swego rodzaju przystankiem dla spacerowiczów, pomiędzy terenami zielonymi zachodniego i północnego obszaru miasta. Teren leżący pomiędzy Łodzią i Zgierzem jest pozytywnym przykładem przemyślanej gentryfikacji obszaru. Od zachodu obszar łączy się z Lasem Zgierskim a od północnego wschodu stanowi rozległy obszar obejmujący również Las Łągiewnicki. Materiały informacyjne [www.salebiznesowe.pl / Area 3](http://www.salebiznesowe.pl/Area3). An example of non-intrusive gentrification. A building of great value for the area – combines sport, recreation and culture. It is a meeting point for strollers, between the western and northern green areas of the city (between Łódź and Zgierz) from the West it connects to the Zgierski Forest; from the North – East the Łągiewnicki Forest

Zadajmy sobie pytanie, co otrzymuje przy takich procesach obywatel żyjący na tak gentryfikowanym obszarze? Pierwszym zjawiskiem jest wzrost wartości terenu, a co za tym idzie podniesienie kosztów utrzymania nieruchomości i budynków. Proces ten nieuchronnie powoduje „emigrację” uboższych grup społecznych, zamianę na grupę zdecydowanie zamożniejszą lecz niezbyt z terenem i napływającą tam zwykle w związku z panującą „modą” na dany obszar. Powoduje to stopniowe rugowanie z obszaru wielu grup społecznych, ponieważ proponowane zagospodarowanie, choć uszlachetniająca funkcjonalnie, nie daje szans korzystania z tych wysoko budżetowych usług szerokiej rzeszy „starych” mieszkańców.

W literaturze tematu popularne jest określenie tych zamkniętych przestrzeni mianem burżuazyjnych gett. Czy są to procesy nieuchronne i czy możemy przeciwdziałać działaniom tak niszczącym „otwartość” przedmieść dla społeczeństwa, jednocześnie podnosząc ich atrakcyjność?. Widząc nieuchronność procesu należy tak prowadzić polityki miejskie i gminne aby zjawiska występowały w zakresie zdecydowanie mniej drastycznym dla miejscowej społeczności, szczególnie jej części uboższej. Wszystkie gminy starają się opracowywać programy modernizacji, przekształceń dostosowujących obszary podmiejskie do warunków panujących w Europie i mieszczących się w europejskiej polityce rewitalizacyjnej. Często samorządy nie są w stanie realizować samodzielnie procesów związanych z przekształcaniem obszarów podmiejskich, ich kompleksową rewitalizacją. Stąd częste „ucieczki” w kierunku sprzedawania wspólnych, społecznych przestrzeni o wartościach kulturowych i przyrodniczych inwestorom prywatnym, co przy braku istniejących miejscowych planów zagospodarowania terenu daje często nieodwracalnie negatywne skutki w ich przekształcaniu, najczęściej polegające na uzyskaniu maksymalnego zysku przez inwestorów.

Jako społeczeństwo musimy dbać, poprzez lokalne działania, o powstrzymanie komercjalizacji czy częstej spekulacji grunta-

In literature such closed spaces are known as “bourgeois ghettos”. Can we prevent such destructive actions, protect the suburbs and at same time increase the level of comfort?. Faced with the inevitability of this process, the urban and municipal policies have to restrict such actions, so that they are not as drastic for the local community. All municipalities are trying to design plans for the modernization of suburbs to meet the European specifications. Often local governments cannot revitalize suburbs on their own. They “escape” by selling social space (of cultural and natural values) to private investors, who when confronted the lack of local land development plans, cause negative and often irreversible changes, most often connected with gaining the highest profit.

As a society, we must protect (through local actions) the land from commercialization and speculation. The policy makers should take part in the social discourse (with the help of the local community) to work out compromises for the public good and maintain the most valuable buildings. We must take every possible action to protect the cultural and natural values for the next generations and not allow the process of “weed infestation” to take place.

The discussed areas are characterized by significant degradation, both spatial and social. They contain many valuable areas, such as landscape, architecture and history. According to A. Lisowski: *Revitalization*



il. 7 Obszar 3. Wielki potencjał przyrodniczo-kulturowy. Teren o unikatowej wartości. Obszar Lasu Łągiewnickiego wraz z przyległymi terenami. To unikatowa przestrzeń w skali Europy. Teren ten jest wyjątkowo korzystnie postrzegany i pozytywnie traktowany przez obywateli miasta jako dziedzictwo dawnych borów, pokrywających niegdyś obszar lokowania Łodzi. Przygotowywany Plan Miejskowy Zagospodarowania Terenu zdaje się być gwarantem uniknięcia zbyt agresywnej gentryfikacji / Area 3. A great natural – cultural potential. The Łągiewnicki Forest area with adjacent lands is a unique space on the European scale. The city inhabitants maintain a very positive attitude towards this area. It is a legacy of the former forest, which covered the area of the present city – Łódź. The prepared local land development plan seems to guarantee protection against aggressive gentrification.

il. 8 Obszar 4. Wielki potencjał przyrodniczo-kulturowy. Ujęcie wody dla miasta. Najwyższe położone tereny w Łodzi. Obszar o dużym stopniu zróżnicowania inwestycyjnego z zauważalnymi negatywnymi skutkami procesu współcześnie przebiegających procesów gentryfikacji, poprzez nierozumne dogęszczanie zabudowy o nowe zbyt agresywne gabarytowo inwestycje deweloperskie. Działania takie nie dają możliwości zachowania odpowiednich proporcji rozmieszczenia funkcji, pomiędzy otwartym obszarem i terenem zainwestowanym. Z drugiej strony nowi mieszkańcy mają w zasadzie prawie nieograniczone możliwości realizacji interesujących form rekreacji pieszej pozwalającej dotrzeć przestrzeniami otwartymi do lasów rejonu tomaszowskiego. W ramach obszaru wzniesiono w okresie międzywojennym wiele interesujących obiektów i zespołów architektonicznych. Obszar 5. Rejon południowo-wschodniego skrajku aglomeracji łódzkiej z zespołem urokliwych stawów i starodrzewu. Obserwujemy tam działania inwestycyjne o chaotycznym charakterze. Mieszkańcy obszaru mają co prawda możliwości rekreacji, ale wieloletnie zaniedbania w zakresie inwestowania w strukturę parku krajobrazowego na dzień dzisiejszy uniemożliwiają swobodne korzystanie ze spacerów / Area 4. A great natural – cultural potential. Water source for the city and the highest land in Łódź. An area of varied investments – negative gentrification through irrational construction of large buildings. Such actions prevent the correct ratio between function, open space and developed terrain. From the other hand, the new residents have almost unlimited strolling possibilities, with an open space access to the Tomaszowski Forest area. This allows for the implementation of interesting forms of recreation. During the interwar period, many interesting buildings and architectural complexes were built. Area 5 The South – Eastern region of the Łódź agglomeration with charming ponds and old trees. Chaotic investment is taking place. Residents of the area have recreational opportunities, but years of neglect prevent uninterrupted strolls.

mi. Decydenci powinni w ramach dyskursu społecznego i przy pomocy grup lokalnej społeczności wypracowywać kompromisy na rzecz dobra publicznego i dbać o zachowanie charakteru wspólnego, najcenniejszych dla ogółu społeczeństwa zespołów czy budynków. Musimy podjąć wszelkie starania o to, aby zachować dla kolejnych pokoleń wartości kulturowe i krajobrazowe miejsc wyjątkowych i nie dopuszczać do procesu „zachwaszczenia” przestrzeni.

Omawiane tereny charakteryzują się znaczącą degradacją, szczególnie przestrzenną, ale też społeczną. W części z nich jest wiele obszarów o znaczących walorach krajobrazowych, jest wiele obiektów o wyjątkowej architekturze, jest też w nich wielki potencjał historyczny.

Jak zauważa A. Lisowski, w związku z rewitalizacją następuje często proces wymiany uboższych mieszkańców na bogatą klasę średnią<sup>3</sup>. Przebywanie w otoczeniu zrewitalizowanym jest dla tej klasy możliwością odnalezienia swej nowej tożsamości wraz z utwaleniem swej pozycji społecznej opartej na sukcesie materialnym, a co za tym idzie często również w sferze zawodowej realizacji swych planów.

Gentryfikacja jako określenie i opisane zjawisko występuje w Europie od lat 60. ubiegłego wieku. Proces ten, mając na uwadze skutki, jakie wywołuje, powinien być przez nas rozpatrywany zarówno w kontekście pozytywnym jak i negatywnym dla omawianych obszarów podmiejskich. W rejonach opisywanych powyżej rozpoczęto realizację wielu programów naprawczych inicjowanych przez władze regionu, jak i grupy społeczne. Nie doczekały się one realizacji kompleksowych dających widoczne efekty poprawy stanu zagospodarowania a co za tym idzie szerszego oddziaływania na cały obszar.

Jaki zatem rodzaj gentryfikacji wraz z towarzyszącą rewitalizacją będzie najskuteczniejszym procesem przywracania, pozostawiania lub przekształcania terenów podmiejskich?. Przyjmując jedynie procesy o pozytywnym oddziaływaniu długoterminowym należy rozważyć konieczność zaistnienia gentryfikacji tzw. cząstkowej: opieka nad kulturową wartością, bezkonfliktowa modernizacja dokonywana

often causes the “exchange” of poorer inhabitants for the rich middle class.<sup>3</sup> Living in a modern area enables the “higher class” to find its identity along with the consolidation of social standing (based on material gain) as well as professional career (execution of individual plans).

Gentrification (as a term and described phenomenon) is present in Europe since the 1960-s. This process (and the effects it causes) should be regarded both in a positive and negative context. The aforementioned areas tried to be modernized many times, at the initiative of regional authorities and social projects. They never managed to receive any complex repair and modernization efforts, much to the detriment of the whole area.

What kind of gentrification (with revitalization) would be most effective at restoring, leaving and transforming the suburbs?. Only accepting positive, long term changes, we should take into account the need for the so called “small gentrification” protecting cultural value, non intrusive modernization (longterm renting). (evaluated on the basis of the work by Jadach-Sepiolo 2007).<sup>4</sup>

The next step is to exchange the previous tenants for the ones with higher education, which will increase the prestige of the area (due to such actions, we will be able to draw more social groups to this unique



il. 9 Obszar 6. Teren stawów o wielkiej wartości przyrodniczo-kulturowej w Rudzie. Przykład zaniechania przez wiele lat jakiegokolwiek działalności inwestycyjnej. Ruda kiedyś samodzielne miasto wcielone po II wojnie do Łodzi, traci bezpowrotnie swój indywidualny charakter. Agresywne procesy gentryfikacyjne wkraczają na tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo. Rycina 9 pokazuje potencjał terenu. Obszar dwóch stawów stanowi połączenie terenów mieszkalnych o zabudowie jednorodzinnej z obszarem rekreacji i sportu. Przez teren przebiega też wiele dróg pieszych łączących obszary zamieszkania z terenami obsługi usługowej i drobnego przemysłu / Area 6. Ponds of great natural – cultural potential. An example of many years of neglect Ruda, once an independent city incorporated into Łódź after The Second World War, is losing its independent character. Aggressive gentrification is encroaching on valuable natural areas and landscapes. Figure 9 shows the potential of the area. Two ponds connect the detached houses with sport and recreation area. There are many pedestrian routes which link the residential area with small industry and service businesses

il. 10 Obszar 6. Klasyczny efekt gentryfikacji dzielnicy Ruda. Przykład gentryfikacji terenu otwartego /pola uprawne/, dającego „oddech” miastu ze zrealizowanym wieloprzestrzennym obiektem o funkcji handlowo-gastronomicznej, mający ożywić południowy kraniec miasta. Jest to nowa, „modna” forma tworzenia ciągów pieszych, spacerowych / Area 6. A classic effect of gentrification (Ruda district). An example of open space gentrification, a large shopping – catering center, designed to revive the southern end of the city. It is a new “fashionable” form of creating – pedestrian avenues

przez długoterminowe najmy (incumbent upgrading – kwalifikacja dokonana na podstawie prac Jadach-Sepiolo 2007<sup>4</sup>).

Kolejnym krokiem jest odmłodzenie mieszkańców obszarów ze szczególnym zwróceniem uwagi na grupę z wyższym wykształceniem, co ma służyć podniesieniu prestiżu terenu. Dzięki takim działaniom będziemy mogli zainteresować kolejne grupy społeczne wyjątkowością rejonu. Dla obszarów podlegających analizie bardzo istotna jest sytuacja materialna lokalnej społeczności i struktura demograficzna, ta istniejąca i ta planowana w ramach polityki gminy czy województwa. Może ona wpływać na wzrost cen nieruchomości podlegających przekształceniom własnościowym, ale i zmieniać charakter przyrodniczy terenów. Konkludując należy podkreślić fakt konieczności wspólnego planowania i prowadzenia procesów przez władze samorządowe przy współpracy z lokalnymi grupami społecznymi. Tylko takie działanie oparte na konsensusie społecznym daje w efekcie gentryfikację o łagodnym charakterze pozytywnie oddziaływującą na przekształcenia obszarów nią objętych. Zachowujemy unikatowe miejsca o charakterze otwartego krajobrazu dostępnego bezpośrednio do korzystania przez pieszych, zarówno tych, podróżujących w określonym celu związanym z konkretnymi obowiązkami jak i spacerowiczów delektujących się pięknem krajobrazu.

#### PRZYPISY:

<sup>1</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi Porozmawiamy o nowej wizji Łodzi, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2009.

<sup>2</sup> P. Ciesiołka, *Gentryfikacja jako efekt rewitalizacji, przykład Poznania*, Gazeta Demonstracyjna, Poznań.

<sup>3</sup> Lisowski A., *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, 1999.

<sup>4</sup> Jadach-Sepiolo A., *Gentryfikacja miast*, Kraków 2007.

#### BIBLIOGRAFIA:

Kaczmarek S. red., *Miasto*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.  
 Heuvel D. red., *The Challenge of Change, 10 th International DOCOMOMO Conference*, Amsterdam 2008.  
 Lefas P., *Dwelling and architecture from Heidegger to Koolhaas*, Berlin 2009.  
 Pytel A., Wymyk-Lamprecht B. red., *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, 2011.

area). For the reviewed area, the financial and demographic structure (both present and planned) is very important to the municipality or the province. It can also influence the prices of real estate (undergoing ownership changes) and change the character of the natural areas.

In conclusion – only the cooperation between municipal authorities and local groups can result in mild gentrification, which positively influences the changes in the area. The unique places (open landscape) must be maintained for pedestrians, both for work and leisure activities.

#### ENDNOTES:

<sup>1</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi Porozmawiamy o nowej wizji Łodzi, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2009.

<sup>2</sup> P. Ciesiołka, *Gentryfikacja jako efekt rewitalizacji, przykład Poznania*, Gazeta Demonstracyjna, Poznań.

<sup>3</sup> Lisowski A., *Koncepcja gentryfikacji jako przejaw tendencji integracji w geografii miast*, 1999.

<sup>4</sup> Jadach-Sepiolo A., *Gentryfikacja miast*, Kraków 2007.

#### BIBLIOGRAPHY:

Kaczmarek S. red., *Miasto*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2011.  
 Heuvel D. red., *The Challenge of Change, 10 th International DOCOMOMO Conference*, Amsterdam 2008.  
 Lefas P., *Dwelling and architecture from Heidegger to Koolhaas*, Berlin 2009.  
 Pytel A., Wymyk-Lamprecht B. red., *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, 2011.