

Obszarowe i punktowe sposoby regeneracji tkanki miejskiej na przykładzie Łodzi



dr inż. arch.
ROBERT WARSZA
Politechnika Łódzka
Wydział Budownictwa Architektury
i Inżynierii Środowiska
ORCID: 0000-0001-9813-8232



dr inż. arch.
ANNA ANETA TOMCZAK
Politechnika Łódzka
Wydział Budownictwa Architektury
i Inżynierii Środowiska
ORCID: 0000-0001-7436-5027

Ostatnia dekada przyniosła Łodzi wielką rewolucję przestrzenną. Miasto stało się liderem rewitalizacji w Polsce, a mnogość zastosowanych rozwiązań może służyć jako dobry i zły przykład dla innych samorządów czy organizacji.

Wstęp

Historia Łodzi ostatnich 30 lat to czas wyjątkowo zróżnicowany. Miasto, z wielkiego ośrodka przemysłowego, którego włókiennicza potęga wydała największe i najprężniejsze zakłady w tej branży na świecie [1], przeszło bardzo bolesną transformację społeczno-gospodarczą w latach 90. XX wieku. Upadek produkcji doprowadził do degradacji najpierw gospodarczej, następnie społecznej, demograficznej oraz kulturowej, co miało niebagatelny wpływ na funkcjonowanie i wygląd miasta [2]. Przez pierwsze dwa dziesięciolecia wolnej Polski Łódź na tle innych dużych miast wojewódzkich wyróżniała się złą oceną jakości życia, małą liczbą inwestycji, oddawanych i kupowanych nowych mieszkań, zakładanych działalności gospodarczych [3]. Przekładało się to na niskie tempo zmian przestrzennych, głównie w obszarze śródmieścia obejmującym aż 1350 ha, nadal gęsto zaludnionym (120 tys. mieszkańców) [4]. Dopiero ostatnia dekada przyniosła zauważalny przełom, kiedy to miasto stało się największym poligonem procesów rewitalizacyjnych w Polsce. Doświadczenia Łodzi, niezależnie od cech wyróżniających jej strukturę przestrzenną na tle innych ośrodków [5], należy traktować jako cenne źródło informacji i lekcję społeczną. Celem artykułu jest przybliżenie zastosowanych metod oraz rozwiązań przekształceń przestrzennych, które mogą służyć za przykład działań w różnych skalach dla innych samorządów czy organizacji. Ocena trwających i zakończonych prac opiera się na wieloletniej obserwacji, opiniowaniu, współuczestniczeniu, a także kreowaniu opisanych rozwiązań oraz na doświadczeniach zawodowych (współautorzy publikacji stanowili dyrekcję Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w latach 2013–2021), a dodatkowo krytycznym spojrzeniem na skuteczność uprzednio obranych dróg. Opisane przykłady można podzielić na dwa podstawowe zbiory: działań punktowych i obszarowych.

Interwencje punktowe przybrały dwojaką postać:

- kubaturową w programie odnowy zabytkowych budynków miejskich – „Mia100 Kamienic”,
- liniową poprzez przebudowę układu funkcjonalnego śródmiejskich ulic.

Działania obszarowe są realizowane w ramach:

- „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” skupionej wokół 8 obszarów śródmiejskich,
- programów odnowy dzielnic sporządzanych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi.

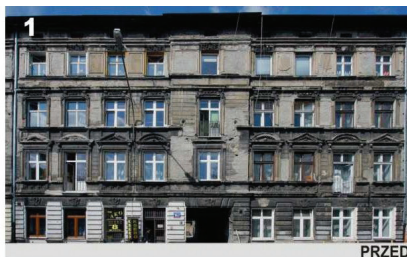
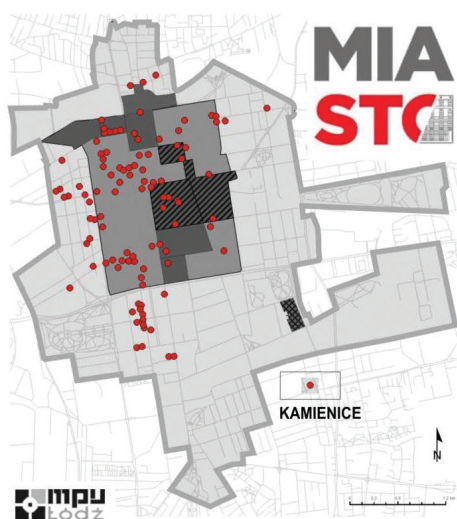
Interwencje punktowe

Program „100 Kamienic”, „Mia100 Kamienic”, „Miasto Kamienic” (różne nazwy tego samego działania) [6] koncentrował się na remontach zabytkowego mieszkaniowego zasobu komunalnego. Łódź w latach 2011–2016 wyremontowała 93 obiekty za łączną kwotę 242 mln zł (średnio na obiekt 2,6 mln zł). Prace miały charakter pojedynczych inwestycji w nieruchomości w stanie wysokiego zużycia, najczęściej nienadające się do dalszego użytkowania. Bez interwencji należało liczyć się z perspektywą trwałych ruin i wyburzeń, co było nieakceptowalne ze względu na wysokie walory architektoniczne kamienic objętych ochroną konserwatorską oraz ich rolę przestrzenną w strukturze urbanistycznej. Pojedyncze inwestycje ratowały istniejącą tkankę miejską. Lokalizacja wyremontowanych nieruchomości ukazuje działania rozproszone na dużym obszarze. Pomimo ograniczenia pola zainteresowania do śródmieścia w większości miejsc nie uzyskano efektu radykalnej, decydującej zmiany. Znaczące zmiany ujawniły się jednak w miastach kumulacji inwestycji, zwłaszcza wtedy, gdy rewitalizowaną zabudowę gminną uzupełniała odnowa przestrzeni publicznych w ramach

innych programów oraz inwestycji prywatnych. Minusem programu „Mia100 Kamienic” był sposób jego finansowania. Ograniczył się on całkowicie do środków własnych gminy bez dofinansowań zewnętrznych i współudziału kapitału prywatnego. Przyczyną zaistniałej sytuacji był brak przygotowania prac z wyprzedzeniem umożliwiającym aplikowanie o środki europejskie i/lub podjęcie rozmów z lokalnymi wspólnotami mieszkaniowymi czy właścicielami w kwestii współfinansowania oraz współodpowiedzialności za prace. Lekcja płynąca z tego doświadczenia wskazuje na potrzebę długodystansowego planowania prac rewitalizacyjnych i fundamentalną rolę działań przygotowawczych, których w tym wypadku zabrakło. W trakcie trwania programu okazało się dodatkowo, że zasób nieruchomości „bezproblemowych” (niezamieszkałych, o uporządkowanym stanie własnościowym, nieobciążonych architektonicznie sąsiadującym zagospodarowaniem) szybko się zmniejszał i że prawdziwa rewitalizacja wymagała bardziej złożonego postępowania. Wielkim plusem (ale i minusem) programu „Mia100 Kamienic” była prostota jego założeń objawiająca się w:

- ograniczeniu prac do remontów (co prawda gruntownych i spełniających wysokie wymagania konserwatorskie),
- omijaniu problemu rewitalizacji społecznej poprzez dobór nieruchomości niezamieszkałych,
- unikaniu zmian właścicielskich poprzez działanie na własności gminnej bez jej redefinicji,
- nieingerowaniu w problematyczną strukturę urbanistyczną kwartałów śródmiejskich.

Program „Mia100 Kamienic” zakończył się skuteczną realizacją, co dało miastu przybytek do podjęcia bardziej skomplikowanych prac. Działania tego typu należy zakwalifikować do stosunkowo łatwych i rekomen-



Rys. 1. Program „Mia100 Kamienic”. Lokalizacja inwestycji punktowych i przykładowe efekty: 1. Wólczańska 167, 2. Gdańska 35. Opracowanie własne na podstawie grafik z zasobów MPU w Łodzi, 01.2021

dować organizacjom na początkowym etapie przeprowadzania procesu odnowy. Prostota ich założeń wróży duże szanse powodzenia, a jak wiadomo, nic tak nie uskrzydla jak sukces.

Przebudowy funkcjonalne śródmiejskich ulic

Przebudowy ulic mają charakter rewolucji przestrzenno-funkcjonalnej. W Polsce ich realizację zapoczątkowano w 2014 roku w Łodzi budową woonefu/podwórca miejskiego na ulicy 6 Sierpnia. Podstawowym celem działań w kreowaniu nowego wizerunku ulic jest odzyskiwanie przestrzeni miejskich dla ruchu pieszego poprzez ograniczenie możliwości zwyczajowego ruchu samochodów. Prace opierają się na zasadzie równoważenia potrzeb wszystkich użytkowników bez eliminacji ruchu kołowego. Przyjęte modele działania to: zmniejszanie zajętości jezdni, często jej nieosiowe prowadzenie, ujednolicanie materiałowe nawierzchni, obowiązkowe zazielenianie remontowanych odcinków z preferencją dla krzewów i drzew. W poszerzonych chodnikach pojawia się mała architektura oraz miejsce na elementy usługowe powiązane z sąsiadującymi lokalami w parterach. W wąskich ulicach stosuje się dobierane gatunkowo smukłe drzewa lub kształtuje się je

plaszczynowo. Dobrą praktyką w Łodzi jest poprzedzanie procesu projektowego konsultacjami społecznymi, w których mieszkańcy ustalają między sobą graniczne, akceptowalne proporcje programu funkcjonalnego (relacja ilości zieleni do programu parkingowego) oraz zarys oczekiwani estetycznych. Obecnie w Łodzi liczba przebudowanych ulic przekroczyła 20 i stale się zwiększa [7].

Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi

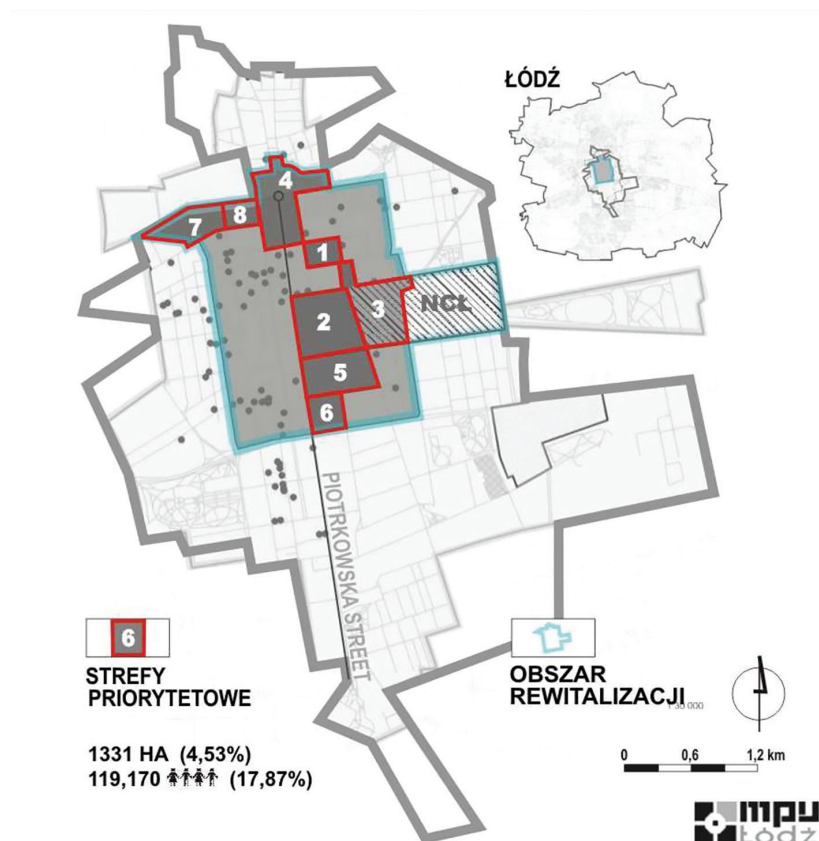
Pierwsze próby kompleksowej rewitalizacji podjęto w roku 2004 we współpracy z Politechniką Łódzką w ramach koncepcji odnowy śródmieścia „Pro-revita” [8], [9] oraz pierwszych prób kreacji przestrzennej w centrum miasta, tzw. Nowego Centrum Łodzi. Inicjatyw tych nie zwińczył sukces praktyczny, przede wszystkim z powodu braku doświadczenia i struktur mogących przygotować oraz świadomie poprowadzić proces. Dopiero w roku 2015 program „Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi” [10] przeszedł do etapu realizacyjnego. Omawiany program to największa w Polsce przebudowa śródmieścia w 8 wybranych obszarach, w których prowadzonych jest 175 zadań inwestycyjnych obejmujących zarówno główne przestrzenie publiczne (w tym: plac Wolności, Rynek Stare-

go Miasta, parki – Staromiejski, Sienkiewicza, Moniuszki), jak i objęte granicami istniejące ulice oraz nowe przebiecia międzykwartałowe, obiekty kubaturowe przeznaczone na usługi użyteczności publicznej czy mieszkania komunalne. Zakomponowane na nowo lub poddane gruntownej renowacji miejsca docelowo zazielenią się i otworzą funkcjonalnie na mieszkańców oraz innych użytkowników śródmieścia. Całkowita wartość projektów wynosi 980 677 660,68 zł, w tym dofinansowanie z EFRR: 432 095 963,63 zł i z budżetu państwa: 27 792 484,61 zł (informacja publiczna pozyskana ze źródeł Zarządu Inwestycji Miejskich Urzędu Miasta Łodzi, 05.2021).

Początkiem omawianego procesu był rok 2015, kiedy to wybrano kluczowe lokalizacje i uzyskano promesę wysokiego dofinansowania w ramach rozpoczynającej się unijnej perspektywy budżetowej 2014–2020. Prace toczyły się wielowątkowo. Sporządzono „Gminny Program Rewitalizacji Łodzi 2026+” [11], w latach 2015–2018 opracowano i uchwalono wszystkie wymagane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także przygotowano programy funkcjonalno-użytkowe potrzebne do przetargów oraz rozliczenia dofinansowania. W maju 2021 roku poziom realizacji procesu (wg Zarządu Inwestycji Miejskich) wynosił 78%, w tym 52%



Rys. 2. Łódzkie woonefy: 1. ul. 6 Sierpnia, 2. ul. Gdańska/1 Maja, 3. ul. Knychalskiego. <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/lodz-miastem-woonefow-id36386/2020/9/9/>, 05.2021



Rys. 3. Obszary kluczowe "Rewitalizacji Obszarowej". Opracowanie własne na podstawie grafik z zasobów MPU w Łodzi, 01.2021

w wykonawstwie, zaś całość środków należy rozliczyć do listopada 2023 roku. Największą zaletą, ale jednocześnie wadą programu jest dofinansowanie ze środków unijnych, które opiera się na zwyczajowych zasadach: nie zrobisz lub nie zrobisz w terminie, to nie rozliczysz, czyli nie otrzymasz zwrotu promesy finansowej. Aby zniwelować ten niebezpieczny scenariusz, miasto ograniczyło do minimum liczbę potencjalnych podmiotów i partnerów ujętych w procesie. Sprowadziło to rewitalizację zasadniczo do działań miasta na własności gminnej, co jest jej największym

minusem. Program daje ograniczone impulsy rozwojowe w kierunku partnerów prywatnych (wspólnot mieszkaniowych, instytucji, właścicieli niezależnych), których z założenia nie ujęto w prowadzonych pracach. Decyzja ta, podjęta świadomie, pozostawi obszar rewitalizowany jako ciekawie zaczęty, ale nieskończony. Własność gminna stanowi bowiem jedynie 1/3 ogólnej przestrzeni śródmieścia, a podjęte działania nie odpowiadają na wszystkie problemy zdegradowanej własności prywatnej. Miasto liczy, że przekształcenie estetyczno-funkcjonalne dużej ilości prze-

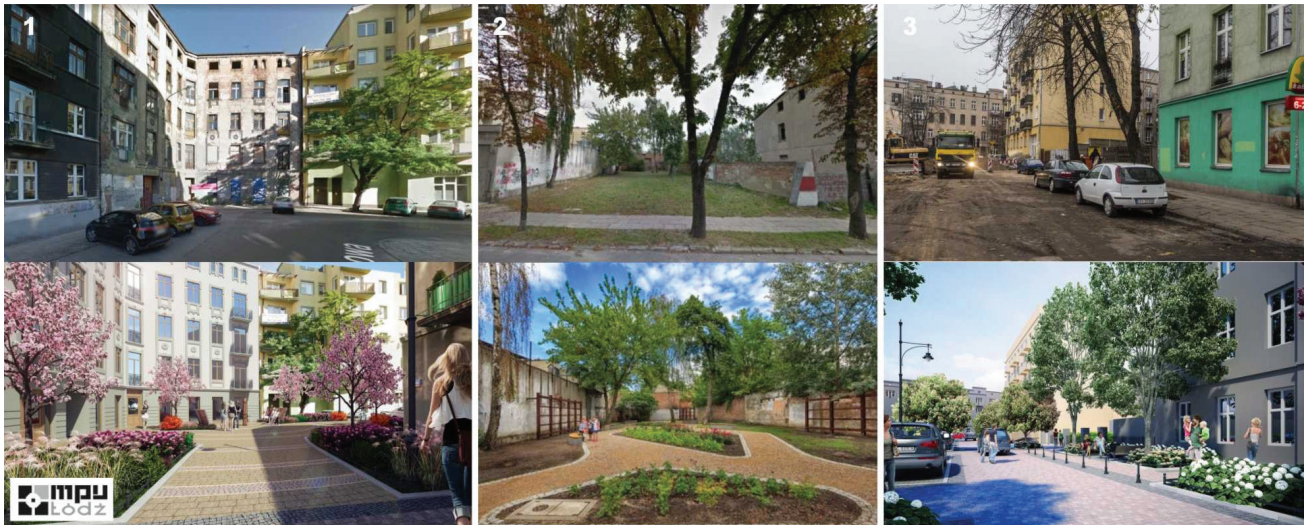
strzeni publicznych zmieni sposób postrzegania centrum wśród mieszkańców i inwestorów. Z ożywionego ruchu budowlanego widać, że oczekiwania te nie pozostają bez pokrycia. Do dalszego prowadzenia procesu regeneracji będą potrzebne inne działania wspierające. „Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi”, będąca obecnie na półmetku, zakończy się zapewne całościowym bądź częściowym sukcesem, co widać po jego dotychczasowych efektach. Skalę przekształceń trudno będzie powtórzyć zarówno w Łodzi, jak i innych miastach ze względu na ograniczane wsparcie na rewitalizację obszarów śródmiejskich... no chyba, że zmieni się polityka ogólnokrajowa.

Programy odnowy dzielnic

Programy odnowy dzielnic, sporządzone przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi, są nastawione na długoterminową i wielopłaszczyznową regenerację dużych obszarów śródmiejskich. Jest to unikatowe oraz wdrażane z sukcesami narzędzie planowania osadzone pomiędzy ogólnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania a szczegółowymi planami miejscowymi. Głównymi opracowaniami sporządzonymi w latach 2015–2020 są „Zielone Polesie” [12] (nagrodzone w 2017 roku jako najlepsza idea roku w konkursie im. Jerzego Reguńskiego), „Bałuty od Nowa”, „Nowa Dzielnica”, „Posiadła Wodno-Fabryczne” (nagrodzone w 2020 roku przez Ministra Rozwoju za wybitne osiągnięcie twórcze w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego). W założeniach programy odnowy dzielnic są podobne do strategii rozwoju przestrzennego ograniczonej do konkretnego obszaru. Stawiają sobie za cel podnoszenie standardu życia i jakości zamieszkania poprzez działania przestrzenno-społeczne wraz z propozycjami ich realizacji oraz strategią wdrażania. Opracowania operują nie tylko zasadami zago-



Rys. 4. Jeden z przykładowych obszarów rewitalizowanych z zakresem zmian i docelowymi efektami: 1. Stary Rynek, 2 i 3. Park Staromiejski, 4. Skwer zielony Pomorska-Wschodnia. <https://rewitalizacja.uml.lodz.pl/>, 05.2021



Rys. 5. Efekty programu „Zielone Polesie”: 1. ulica Lipowa, 2. 3. Park kieszonkowy i ulica Strzelców Kaniowskich. Grafiki pozyskane z zasobów MPU, 03.2021

spodarowania obszarów zabudowanych, ale też rozwiązują kompleksowo modelowanie i zrównoważenia układu komunikacyjnego, zagospodarowanie przestrzeni publicznych, gospodarkę nieruchomościami czy kolejność działań inwestycyjnych – z podziałem na zadania obligatoryjne, wspomagające oraz fakultatywne. W przyszłości mogą one stanowić doskonały wkład do „rewitalizacji następnej generacji”. Dzięki tak skonstruowanemu modelowi planowania tworzone cząstkowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentami prawnymi osadzonymi w szerszej narracji i służą nie tyle jako cel, ile narzędzie rewitalizacji przestrzennej.

Wnioski

Przedstawione w artykule obszarowe i punktowe sposoby regeneracji tkanki miejskiej na przykładzie Łodzi dają pełną gamę możliwych rozwiązań – od prostych po złożone, od używanych powszechnie (remonty kamienic) po będące lokalną specyfiką (programy odnowy dzielnic). Zastosowane sposoby rewitalizacji śródmieścia należy nie tylko klasyfikować, ale i oceniać. W takim wypadku trzeba zwracać uwagę na następujące różnicowe aspekty:

- Przestrzenno-architektoniczny, czyli efekt wizualny i funkcjonalny związane z odnową historycznych obiektów o dużej wartości w ramach historycznych obszarów śródmiejskich.
- Społeczny związany z przywracaniem obiektom mieszkańców i właścicielom utożsamiających się z posiadanym oraz użytkowanym obszarem (najlepiej dotychczasowych, choć niekoniecznie).
- Ekonomiczny i impulsowy, gdzie ocena powinna uwzględniać proporcje nakładów do efektów oraz wpływ inwestycji publicznych na aktywność prywatną. Wysoko należy oceniać te działania, w których władze samorządowe odgry-

wają jedynie rolę inspirującą, regulującą, pomocową, bez ponoszenia wysokich nakładów inwestycyjnych. Ważne jest, aby rewitalizacja pozostawiała obszary jako ekonomicznie niezależne, samowystarczalne, czyli mające środki na długodystansowe pozostawanie w dobrej kondycji.

Najlepszymi modelami rewitalizacji są te, w których pieniądze publiczne i czynione inwestycje służą jako katalizator inwestycji prywatnych w ramach długofalowej strategii przekształceń obszarowych. Najbardziej wartościowe cele i efekty to zaś te nastawione na podnoszenie jakości życia, pobudzanie świadomości wartości lokalnych, poprawę samodzielności ekonomicznej wspólnot w tkance materialnej kontynuującej historyczną ciągłość obszaru.

Długoletnia obserwacja opisanych procesów wraz z oceną wewnętrzną, miejską ich rezultatów ukazuje ewolucję samorządowego podejścia do rewitalizacji. Wydaje się, że przyszłe procesy w większym stopniu zostaną oparte na partycypacji w oczekiwaniach, kosztach i odpowiedzialności z szerokim gronem podmiotów miejskich.

Bibliografia

- [1] A. Grzegorzczak, A. Janecki, *Ilustrowana encyklopedia historii Łodzi*, z. 9: Okres II Rzeczypospolitej. Lata 20., lata 30. XX wieku, Visit, Łódź 2008–2015.
- [2] J. Salim, M. Dankowska, *Erozja krajobrazu miasta przemysłowego*, Atlas Historyczny Miasta Łodzi, ŁTN, 2019, <https://atlas.ltn.lodz.pl/> [data dostępu: 05.2021].
- [3] G. Węclawowicz, M. Łotocka, A. Baucz, *Rozwój miast w Polsce*, Raport wprowadzający Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, Warszawa 2010.
- [4] *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, Biuro Architekta Miasta, Łódź 2013.
- [5] A. Olejniczak, #miasto, Łódź w krajobrazie miast, UME, Łódź 2017.
- [6] <https://bip.um.lodz.pl/urząd-miasta/programy-publickacje-raporty/rewitalizacja/program-miasto-kamienic/> [data dostępu: 05.2021].
- [7] <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/artykul/lodz-miastem-woonerfow-id36386/2020/9/9/> [data dostępu: 05.2021].
- [8] K. Pawłowski (red.), *Rewitalizacja miast poprzemysłowych*, PRO-REVITA 2004, ŁOIB i IAIUPL, Łódź 2006.
- [9] *Uproszczony lokalny program rewitalizacji wybranych terenów śródmiejskich oraz pofabrycznych Łodzi na lata 2004–2013*, uchwała Rady Miasta Łodzi 14 lipca 2004 roku.

[10] <https://rewitalizacja.um.lodz.pl/> [data dostępu: 05.2021].

[11] Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr XXXV/916/16 z dnia 28 września 2016 roku.

[12] <https://mpu.lodz.pl/opracowania/zielone-polesie/> [data dostępu: 05.2021].

DOI: 10.5604/01.3001.0015.3858

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Warsza Robert, Tomczak Anna Aneta, 2021, Obszarowe i punktowe sposoby regeneracji tkanki miejskiej na przykładzie Łodzi, „Builder” 11 (292). DOI: 10.5604/01.3001.0015.3858

Streszczenie: Ostatnia dekada przyniosła Łodzi wielką rewolucję przestrzenną. Miasto stało się liderem rewitalizacji w Polsce, a mnogość zastosowanych rozwiązań może służyć jako dobry i zły przykład dla innych samorządów czy organizacji. Działania te można podzielić na proste i złożone, punktowe i obszarowe, publiczne i prywatne. Ich celem jest podnoszenie jakości życia, pobudzanie świadomości wartości lokalnych, poprawa samodzielności ekonomicznej wspólnot w tkance materialnej kontynuującej historyczną ciągłość obszaru.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, śródmieście, Łódź

Abstract: AREA AND SPOT REGENERATION OF URBAN TISSUE USING THE EXAMPLE OF THE CITY OF ŁÓDŹ. The last decade has brought about a great spatial revolution in Łódź. The city has become an urban regeneration leader in Poland and the multitude of solutions applied there can serve as both good and bad examples for other local governments or organisations. These activities can be divided into the simple and the complex, spot- versus area-focused, public and private initiatives. The aim of all of them is to improve the quality of life, to stimulate awareness of local values, and to improve the economic independence of communities in the material fabric creating the historical continuity of the area.

Keywords: revitalization, downtown, Łódź