

MONIKA MARIA CYSEK-PAWLAK\*

# Zróznicowana zabudowa mieszkaniowa jako zasada nowego urbanizmu w procesie odnowy zdegradowanych osiedli

## Principle of mixed housing within in the frames of new urbanism for the revival of distressed neighborhood

### Streszczenie

Poprawa warunków mieszkaniowych jest jednym z podstawowych elementów procesu rewitalizacji struktur miejskich. Prezentowane badania przeprowadzono i osadzono w kontekście zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej jako jednej z zasad Nowego Urbanizmu (NU). Zastosowanie tej perspektywy jest wynikiem współczesnej adaptacji amerykańskiego ruchu urbanistycznego w procesie rewitalizacji w ramach strategii rozwoju miast do wewnątrz.

W pracy przeanalizowano praktykę zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego we współczesnych projektach rewitalizacyjnych w Europie na podstawie przykładów dwóch studiów przypadku: Minguettes Vénissieux w aglomeracji Lyon (Francja) i Rekini w Łodzi (Polska). Podejmowane przekształcenia porównywane są do działań w ramach amerykańskiego programu HOPE VI, który podobnie jak badane przykłady koncentrował się na rewitalizacji wysokiej zabudowy blokowisk. Uzyskane wyniki pozwoliły na zdefiniowanie wpływu zasady NU dotyczącej zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej na procesy rewitalizacji miast oraz na szersze poznanie praktyki zabudowy mieszkaniowej dzisiaj, a także jej współczesnych ram regulacyjnych (1). Potwierdzono również hipotezę o potrzebie synergii między różnymi zasadami NU w celu wytworzenia lub raczej przebudowania kluczowych form miejskich (2). Zgodnie z założeniami europejskie tendencje zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej okazały się ponadto związane z praktyką amerykańską wywodzącą się z NU, w szczególności gdy bada się potrzebę różnorodności prawa do lokalu i urbanistycznych uregulowań prawnych (3). Całość przeprowadzonych badań potwierdza zatem, iż zróżnicowane mieszkalnictwo, jako wieloaspektowa zasada NU może być sposobem na przeprowadzenie rewitalizacji obszaru mieszkaniowego w szczególności zdegradowanych obszarów blokowisk.

### Abstract

Improvement of housing conditions is one of the basic elements of the process of revitalising urban structures. This study was conducted through the lens of mixed housing as a New Urbanism principle. Employment of this perspective is a result of contemporary adaptation of this American urban movement for revitalisation of urban tissue as a part of an infill development strategy.

This work examines the practice of mixed housing in contemporary redevelopment projects in Europe, based on two case studies: Minguettes Vénissieux in the Lyon agglomeration (France) and Retkinia in Lodz (Poland). The redevelopment policies were compared with the American HOPE VI programme, which, similarly to the examples under study, was focused on the revitalisation of high-rise housing estates. The study's findings enabled the definition of the influence of mixed housing principles of NU on urban regeneration processes and to gain some insight into the practice of mixed housing today, as well as into existing regulatory frameworks, based on the examined cases from France and Poland (1). A need for synergy between various NU principles was revealed as indispensable to produce or rather rebuild vital urban forms (2). As aimed, European tendencies in the mixed housing policy were related to US practice derived from the NU, especially examining the need for a diversity of tenure rights and regulatory guidelines based on NU application for revitalisation (3). The entirety of the research confirmed that mixed housing, as a multi-dimensional principle of NU, can serve as a means of revitalising residential areas, particularly decayed panel-block neighbourhoods.

Słowa kluczowe: Nowy Urbanizm, zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej, Łódź, Lyon, niedrogie mieszkalnictwo, rewitalizacja  
Keywords: New Urbanism, mixed housing, Lodz, Lyon, affordable housing, urban regeneration

\* Dr. inż. arch. Monika Maria Cysek-Pawlak, Wydział Budownictwa, Architektury i Urbanistyki, Politechnika Łódzka / Monika Maria Cysek-Pawlak, PhD Arch., Faculty of Civil Engineering Architecture and Environmental Engineering, Lodz University of Technology, ORCID: 0000-0002-8175-6779, e-mail: monika.cysek@p.lodz.pl

## Wstęp

Artykuł przedstawia wyniki badań nad praktyką zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego we współczesnych projektach rewitalizacyjnych. W analizach przyjęto zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu jednej z zasad Nowego Urbanizmu (NU), wskazanej w literaturze z zakresu planowania i projektowania urbanistycznego (Duany & Plater-Zyberk, 1991; Calthorpe, 1993; Katz, 1994; CNU, 2000). Przytoczony ruch urbanistyczny poszukuje sposobu na zrównoważony przestrzennie, społecznie i finansowo rozwój. Dyskurs NU od niedawna koncentruje się na rozwoju do wewnątrz miasta i rewitalizacji, stanowiąc alternatywę dla eksurbanizacji (Leccese & McCormick, 2000; Bohl, 2000; Larsen, 2005). Najczęściej projekty osadzone na terenach wótnie wykorzystywanych według zasady NU dotyczą właśnie funkcji mieszkaniowej.

W celu pełniejszego zrozumienia zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego wskazane jest, aby na początku przybliżyć jego ramy związane z NU. Wzór osadnictwa oparty jest na przebudowie dzielnic w sposób zwarty, przyjazny dla pieszego i oferujący różnorodne funkcje (Duany, Plater-Zyberk & Speck, 2010). Model referencyjny stanowi zatem odniesienie do klastra o promieniu chodu ćwierć mili z mieszkaniami, biurami i powierzchnią handlową (Kelbaugh, 1989). W tym kontekście w 2000 r. Emily Talen wyjaśniła, że NU próbuje rozwiązać dwa podstawowe problemy: przestrzenne oddzielenie różnorodnych funkcjonalnie obszarów i zbyt niską mobilność ich użytkowników. Cytowany ruch urbanistyczny definiuje w konsekwencji synergiję pomiędzy różnymi walorami projektowania w pieszej, tętniącej życiem strukturze miejskiej (Trudeau, 2013; Kashef, 2011). Pionierzy NU podkreślają również odpowiednią lokalizację projektów zintegrowanych ze środowiskiem naturalnym w celu stworzenia „trwałej całości” (Duany & Plater-Zyberk, 1994). Jednak sposoby na osiągnięcie tego celu nie są jednorodne i różnią się w zależności od szkoły projektowej i lokalnych zwyczajów, z których się wywodzą. Wspólnym, stabilnym mianownikiem pozostają wspomniane powyżej zasady. Jeff Speck ukazuje dowody na skuteczność wpływów NU na bezpieczeństwo w mieście, zdrowsze, bardziej ekologiczne, bogatsze i bardziej sprawiedliwe społeczeństwo (2018). Praktyczny przewodnik budowy dobrych miejsc jutra, jak podkreślają Charles Marohn, założyciel i prezes stowarzyszenia Strong Towns, odnajduje swoje zastosowanie również w rewitalizacji zabudowy śródmiejskiej oraz przemysłowej. Badacze zauważają: „Powinniśmy dać Nowemu Urbanizmowi szansę, oddzielając podstawowe zasady od problemów związanych z ich wdrażaniem, przekierowując krytykę związaną z implementacją w kierunku poszukiwania przyczyn leżących u podstaw niepowodzenia, które to w dużej mierze leżą poza normatywnymi ideałami” (Talen, 2000). Z pewnością NU nie jest prostym panaceum na współczesne wyzwania urbanistyczne, a zabiegi o jakość przestrzeni nie mogą się zatrzymać po zbudowaniu projektu. Dzięki zasadom projektowania obejmującym całościową politykę miejską, NU wydaje się stanowić zrównoważoną alternatywę do poprawy

## Introduction

The paper examines the practice of mixed housing in contemporary redevelopment projects. The study treats mixed housing as one of the principles of New Urbanism (NU) pointed out in planning and urban design literature (Duany & Plater-Zyberk, 1991; Calthorpe, 1993; Katz, 1994; CNU, 2000). This urban planning movement looks for spatially, socially, and financially sustainable development with a viable approach. Recently, New Urbanism discourse has focused on infill developments and revitalisation providing an alternative to suburban sprawl (Leccese & McCormick, 2000; Bohl, 2000; Larsen, 2005). Most often, the sphere in which we observe the most redevelopment applications of NU is housing projects. In order to understand mixed housing policy, it is important to first describe its NU framework. This settlement pattern offers a re-building of neighbourhoods with a compact, mixed-use and pedestrian friendly approach (Duany, Plater-Zyberk & Speck, 2010). a reference to the model of a quarter-mile walking radius cluster with housing, offices and retail space is therefore present (Kelbaugh, 1989). In this context, in 2000 Emily Talen explained that NU tries to solve two main issues: the spatial separation of land use and the lack of mobility. This urban design movement consistently defines a synergy between different design qualities from the standpoint of a walkable and vital urban structure (Trudeau, 2013; Kashef, 2011). The pioneers of the movement also stressed the appropriate placement of projects integrated into natural environment in order to create a 'sustainable whole' (Duany & Plater-Zyberk, 1994). However, the way to achieve this goal is not monolithic and varies depending on the school and urban fashion. the principles mentioned above remain a common, stable denominator. Jeff Speck provided evidence of the actual effectiveness of NU guidelines by demonstrating what makes a city safer, healthier, greener, wealthier, and more equitable (2018). This practical guide for building the great places of tomorrow, as underlined by Charles Marohn, Founder and President of Strong Towns, found use in revitalising inner cities and post-industrial buildings. The researcher noted: 'we should give New Urbanism a chance by separating fundamental principles from descriptive assumptions and implementation problems, and by redirecting their critique of implementation towards the underlying reasons for that failure, which largely lie outside fits normative ideals' (Talen, 2000). Certainly, NU is not a simple panacea for contemporary urban challenges, and the combat against neighbourhood decline cannot stop once a project is constructed, but thanks to its design principles consisting of holistic urban policies, NU appears to create a sustainable opportunity to improve livability factors in urban areas.

Form a multi-disciplinary perspective, NU proposes range of community-oriented assumptions. The literature on the subject recognises the positive in-

warunków życia na terenie zurbanizowanym. W kontekście interdyscyplinarności NU proponuje szereg założeń zorientowanych na społeczność. W literaturze przedmiotu dostrzega się pozytywny wpływ zwartych, różnorodnych dzielnic miejskich, w których priorytetowy jest ruch pieszy, relacje społeczne, a także zdrowie i bezpieczeństwo (Talen & Koschinsky, 2014). Założyciel omawianego ruchu zwrócił uwagę, że dzielnice podzielone według dochodów, pochodzenia etnicznego, seksualności, wieku lub mobilności nie są niewłaściwym rozwiązaniem urbanistycznym (Duany & Plater-Zyberk, 1994). Podejście to zostało potwierdzone także w Kartce Kongresu Nowego Urbanizmu, w której wyrażono pragnienie odtworzenia dzielnic zróżnicowanych społecznie, szczególnie z finansowego punktu widzenia (Steffel, Jonhson & Talen, 2008). Różnorodność społeczeństwa powinna jednak wynikać z istniejącego kontekstu, a także uwarunkowań projektowych konkretnego miejsca; planiści powinni „rozpoznawać i wspierać zróżnicowane społecznie dzielnice” (Talen, 2006, str.1). Zrozumienie tego miejsca pozwala rozwijać jego różnorodność, na przykład zróżnicowanie jednostek miejskich lub jego użytkowników. Oczekiwane rezultaty zostają osiągnięte w przedsięwzięciach realizowanych na podstawie wspólnego dokumentu planistycznego określającego reguły zabudowy, gdzie poprzez integrację mieszkań o różnym standardzie możliwym jest łączenie różnych grup społecznych (Fainstein, 2000). Już dawno temu Jacobs (1961) wskazywała na bezpieczeństwo i korzyści ekonomiczne związane z różnorodnością społeczną obszaru. Znaczenie różnorodności jest szczególnie doceniane w projektach mieszkaniowych (Talen, 2010). Mimo to, jak zauważyła Talen (1999), nie ma empirycznych dowodów na bezpośredni związek między formą sąsiedztwa a poczuciem wspólnoty jako takiej (str.1368).

### **Cele badań**

Podstawowym pytaniem badawczym poruszonym w artykule jest wpływ zróżnicowanych warunków mieszkaniowych zdefiniowanych według zasady NU na proces rewitalizacji obszarów miejskich. Celem badań jest zatem szersze poznanie praktyk i zabudowy mieszkaniowej dzisiaj, a także współcześnie istniejących ram regulacyjnych (1). Ponadto badanie weryfikuje hipotezę o potrzebie synergii między różnymi zasadami NU w celu wytworzenia lub raczej przebudowania kluczowych form miejskich (2). Dodatkowo, analizy pozwalają odnieść europejskie tendencje w polityce mieszkaniowej do praktyki amerykańskiej opracowanej w kontekście NU (3). W prezentowanych badaniach przedstawiono debatę opartą na europejskich przykładach dwóch zdegradowanych dzielnic: jednej w Lyonie, drugiej w Łodzi, w kontekście amerykańskiego programu Hope VI. Biorąc pod uwagę Minguettes Vénissieux i Retkinę jako tereny badawcze, w tym artykule przeanalizowano restrukturyzowane postindustrialne strefy towarzyszące dziś dzielnicom mieszkaniowym. Dodatkowo, z tej perspektywy, porównanie z amerykańskim programem poświęconym NU i rewitalizacja osiedli wydają się właściwym punktem odniesienia.

fluence of compact, diverse, walkable urban neighbourhoods and social relations, as well as health and safety (Talen & Koschinsky, 2014). The founder of the movement in question pointed out that the neighbourhoods segregated by income, ethnicity, sexuality, age or mobility are inadequate (Duany & Plater-Zyberk, 1994). This approach was also confirmed in the Charter of the Congress for the New Urbanism, which expressed the desire for the re-creation of socially diverse neighbourhoods, particularly from the financial point of view (Steffel, Jonhson & Talen, 2008). However, social diversity should result from the existing context, as well as the design requirements of a specific place; planners should 'recognise and support socially diverse neighbourhoods' (Talen, 2006, p.1). The understanding of the place allows to develop its diversity, for example via mixing urban units or their users. Expected results are produced by projects executed as based on a common plan that specifies development guidelines, where integration of dwellings with diverse standards enables connecting various social groups (Fainstein, 2000). Jacobs (1961) pointed out safety and economic benefits stemming from social diversity of an area already a long time ago. The importance of diversity is especially recognised in residential projects (Talen, 2010). However, as noted by Talen (1999), there is no empirical evidence of a direct link between neighbourhood form and the sense of community per se (p.1368).

### **Objectives of the study**

The research question addressed by this paper is: What is the influence of NU mixed housing principles on urban regeneration processes. The objective of this study is therefore to gain insight into practice of mixed housing today as well as into existing regulatory frameworks (1). Moreover, the study verified the hypothesis concerning the need for synergy between various NU principles to produce or rather redevelop vital urban forms (2). Finally, the analysis compared European tendencies in mixed housing policies to US practices developed in the context of NU (3). The presented research set out the debate based on the European examples of two distressed neighbourhood in Lyon and Łódź but in the context of US-based Hope VI programme. Taking Minguettes Vénissieux and Retkinia as sites for analysis, this paper examines the post-industrial zones today being restructured in view of creating the livable neighbourhood. From this perspective, the comparison of Vénissieux with the American programme dedicated to NU and the revitalisation of housing estates seems to be a viable point of reference.

### **Methodology**

The study consisted of multi-stage examination. **The research was divided in two parts: (1) a theoretical part, including a review of the literature enhanced**



## Metodologia

Proponowane badania obejmują wieloetapowe analizy. Badanie zostało podzielone na dwie części: (1) teoretyczną, w tym przegląd literatury wzbogacony wywiadami z ekspertami oraz (2) analizę empiryczną ewolucji rozwoju budownictwa mieszkaniowego na podstawie wybranych przykładów.

(1) Dostęp do ważnych zasobów dotyczących bieżących projektów mieszkaniowych i rewitalizacji miast we Francji oraz w Polsce, a także programu NU i HOPE VI zapewniły wizyty badawcze w francuskich i polskich laboratoriach, różnorodnych specjalistycznych bibliotekach, np. Cité de l'Architecture et du Patrimoine w Paryżu, a także korzystanie z wielu baz danych<sup>1</sup>. Równolegle zbadano dokumentację urbanistyczną i akty prawne dotyczące podejmowanego tematu. Analiza teoretyczna została wzbogacona o konsultacje z ekspertami ze środowisk akademickich oraz organizacji pozarządowych, w tym z Forum Rewitalizacji Miast, Polskiego Instytutu Rozwoju Miast i Instytutu Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa, miejskich pracowni urbanistycznych, a także jednostek lokalnych urzędów miasta odpowiedzialnych za opracowanie Strategii Rozwoju, szczególnie w zakresie mieszkaniowym. Kwestie francuskie zostały ocenione na podstawie wywiadów i konsultacji ze badaczami z Unité mixte de recherche Environnement Ville Société (UMR EVS), prof. Lydią Coudroy de Lille, Uniwersytet w Lyonie, ekspertem ds. polityki mieszkaniowej oraz prof. Anną Geppert, Unité de formation et de recherche de Géographie et d'Aménagement, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement na Uniwersytecie Sorbona IV.

(2) Wdrożenie polityki miejskiej zbadano na podstawie analizy porównawczej. Proponowana metodologia

by interviews with experts and (2) an empirical analysis of the evolution of housing development based on the selected examples.

(1) Access to important resources concerning current housing and urban revitalisation projects in France, Poland as well as NU and the HOPE VI programme were provided by research visits to French and Polish research facilities, various specialised libraries, such as. Cité de l'Architecture et du Patrimoine<sup>1</sup> in Paris, as well as multiple databases. In parallel, urban planning documentation and legal acts relevant to the subject were examined. The theoretical analysis was enhanced by consultations with experts from the academic community and non-governmental organisations including the Forum of Urban Redevelopment, the Polish National Council of Spatial Policy and Housing, Urban Agency, as well as local city officials responsible for drafting Development Strategies, particularly in the domain of housing. French issues were evaluated via interviews and consultations with a collaborating body—Unité mixte de recherche Environnement Ville Société (UMR EVS), Professor Lydia Coudroy de Lille (University of Lyon), an expert on housing policy issues, and Professor Anna Geppert, of Unité de formation et de recherche de Géographie et d'Aménagement, Institut d'Urbanisme et d'Aménagement at the University of Sorbonne IV.

(2) The practical implementation of urban policy was investigated based on a comparative analysis. The proposed methodology allowed the collection of different types of data and enabled an understanding of the local context. Moreover, the comparative

Il. 1. Zróżnicowane komponenty Retkini. (A) Wysokościowa zabudowa blokowa; (B) Integracja nowych obiektów; (C) Użyteczności publiczne; (D) Przestrzeń publiczną

Ill. 1. Different dimensions of Retkina. (A) High-rise building structure; (B) Incorporation of new structures; (C) Public buildings; (D) Public spaces  
Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne





Il. 2. Zróżnicowane komponenty Vénissieux Minguettes. (A) Wysokościowa zabudowa blokowa; (B) Integracja nowych obiektów; (C) Użyteczności publicznej; (D) Przestrzenie publiczne

Ill. 2. Different dimensions of Vénissieux Minguettes. (A) High-rise building structure; (B) Incorporation of new structures; (C) Public buildings; (D) Public spaces. Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne

pozwała zgromadzić różne rodzaje danych i umożliwić zrozumienie lokalnego kontekstu. Ponadto podejście porównawcze dodaje metodzie więcej uniwersalności. Co więcej metodologia porównawcza, w tym przypadku różnonarodowa, osadza obserwacje w specyficznym kontekście krajowym, pomagając w ten sposób w określeniu wytycznych dla polityki ogólnokrajowej. Wybrane studia przypadków to Lyon i Łódź, które, kiedy to możliwe i uzasadnione, są odnoszone do **przykładów amerykańskich** na podstawie przeglądu literatury. Wybrane europejskie ośrodki miejskie mają podobną tradycję – oba były centrami włókienniczymi (Boino, 2009; Liszewski 2009) i obecnie są trzecimi największymi miastami w swoich krajach. W aglomeracji Lyonu mieszka 1 491 397 mieszkańców, w aglomeracji łódzkiej jest 869 682 osób; jeśli spojrzeć na populację z perspektywy miasta, to tylko 506 615 i 693 797 mieszkańców<sup>2</sup>. Wybrane miejsca to typowe dzielnice mieszkalne zbudowane w latach 70. XX wieku w odpowiedzi na głód mieszkaniowy w tamtych czasach: Retkinia w Łodzi i Vénissieux Minguettes w Grand Lyon (il. 1-4). Wybrane przykłady dokładnie ilustrują reakcje polityki mieszkaniowej na zmieniające się trendy i potrzeby. Analiza przypadków europejskich wykorzystuje bazy danych różnych organizacji komunalnych i krajowych związanych ze studiami statystycznymi<sup>3</sup>, a także organizacji rozwoju budownictwa mieszkaniowego<sup>4</sup>. Dane uzyskano również bezpośrednio z badań terenowych oraz z wywiadów z kluczowymi interesariuszami z badanych terenów. Analiza porównawcza przypadków europejskich została opracowana w zakresie zagadnień określonych w dokumentach założycielskich programu HOPE VI (Kongres Nowej

approach added to the method more universality. Finally, the comparative methodology including international cases, places the observations in a national context, thereby helping to define guidelines for state-wide policy. The chosen case studies were **Lyon and Łódź** which, when possible and justified, are compared with **American cases** based on the review of the literature. The European urban centres selected for analysis share similar traditions—they were both textile industry hubs (Boino, 2009; Liszewski 2009) and are currently the third-largest cities of their respective countries. The Lyon Conurbation is populated by 1,491,397 inhabitants, while the conurbation of Łódź has a population of 869,682; when looking at the population form perspective of the cities proper only, it is 506,615 and 693,797 inhabitants, respectively.<sup>2</sup> The sites are both typical panel-block neighbourhoods built in the 1970s as a response to the period's housing shortage: Retkinia in Łódź and Vénissieux Minguettes in Grand Lyon (ill. 1–4). The examples accurately illustrate housing policy responses to changing trends and needs. The analysis of European cases used databases from diverse municipal and national organisations related to statistical studies<sup>3</sup> as well as housing development organisations.<sup>4</sup> Data were also collected directly on-site and via interviews with key actors of the examined cases. The comparative analysis of European cases was developed within the scope of issues defined by the founding documents of the HOPE VI programme (Congress for the New Urbanism & U.S. Department





II. 3. Struktura urbanistyczna Retkini / Urban structure of Retkinia. Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne

II. 4. Struktura urbanistyczna Vénissieux Minguettes / Urban structure of Vénissieux Minguettes. Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne



Tabela 1. Badanie zagadnienia i użyta metodologia. Źródło: opracowanie własne

Badane zagadnienia	Metody, techniki i narzędzia
Zróżnicowanie zabudowy mieszkaniowej w zależności od użytkowników (studenci / osoby aktywne zawodowo / rodziny / starsi), rodzaje prawa do lokalu (mieszkalnictwo publiczne, spółdzielcze, mieszkania własnościowe / mieszkania o stawce rynkowej, wynajem), wielkości mieszkań i ceny mieszkania;	<p>Analiza ilościowa na podstawie obliczeń statystycznych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. struktura społeczna osiedla;</li> <li>2. prawo do lokali;</li> <li>3. różne wielkości mieszkań.</li> </ol>
Zróżnicowanie funkcjonalne związane z szerokim wachlarzem codziennych potrzeb mieszkańców;	<p>Analiza ilościowa i jakościowa na podstawie inwentaryzacji urbanistycznych i analizy map zastosowanych do obliczenia buforów odległości:</p> <p>Obliczenia statystyczne dotyczą:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mieszkaniówki;</li> <li>2. usług;</li> <li>3. produkcji;</li> <li>4. zaplecza technicznego;</li> <li>5. przestrzeni publicznej.</li> </ol>
Struktura zurbanizowana osiedla pod względem zwartości tkanki, obszaru przyjaznego dla pieszych, integracji nowych inwestycji z istniejącym kontekstem;	<p>Analiza jakościowa na podstawie inwentaryzacji budynków określająca następujące parametry:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. czy nowe budynki konsekwentnie odpowiadają i uzupełniają istniejące zabudowania (różnorodność pod względem wysokości);</li> <li>2. gęstość zabudowy;</li> <li>3. elementy determinujące postrzeganie przestrzeni jako przyjaznej dla pieszych.</li> </ol>
Przestrzeń publiczna, taka jak place i ulice towarzyszące, atrakcyjne połączenia zapewniające rekreację i odpowiednią lokalizację budynków użyteczności publicznej;	<p>Analiza ilościowa na podstawie inwentaryzacji urbanistycznych definiująca:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. udział przestrzeni publicznych;</li> <li>2. udział obiektów użyteczności publicznej.</li> </ol>
Jakość ulic jako przyjaznej i atrakcyjnej przestrzeni dla użytkowników;	<p>Analiza ilościowa na podstawie inwentaryzacji urbanistycznych określających strukturę przestrzeni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. drogi,</li> <li>2. place publiczne,</li> <li>3. place zabaw,</li> <li>4. zieleń.</li> </ol>
Oferta mieszkaniowa pod względem jakości mieszkań jako podstawowy element dzielnicy;	<p>Analiza jakościowa definiująca:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. udział mieszkań mających dostęp do tarasów, balkonów i innych przestrzeni zewnętrznych,</li> <li>2. średnia wielkość mieszkań,</li> <li>3. powierzchnie lokali składających się z tego samego typu mieszkań.</li> </ol>
Lokalny charakter architektoniczny w odniesieniu do nowych budynków, a także tradycji struktury urbanistycznej miejsca;	<p>Analiza ilościowa i jakościowa na podstawie inwentaryzacji urbanistycznych:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. definiowanie lokalnego języka architektonicznego i najlepszych tradycji architektonicznych analiza tradycyjnych form użytkowania przestrzeni, które mogą determinować lokalny styl projektowania),</li> <li>2. definiowanie różnych typów zabudowy.</li> </ol>
Strategia rozwoju miasta do wewnątrz oraz jej wdrożenie w rozwiązaniach terenowych;	Wywiady z kluczowymi interesariuszami projektu i osobami odpowiedzialnymi za politykę miejską.
Kontekst miasta i aglomeracji w perspektywie sieci transportowych łączących osiedla mieszkaniowe ze strukturą funkcjonalną regionu;	<p>Analiza jakościowa na podstawie badania dokumentów dotyczących transportu publicznego:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. jakość oferty transport publicznej.</li> </ol>
Lokalne prawo i wytyczne projektowe w odniesieniu do przewidywalności rozwoju dzielnicy i zmian w polityce mieszkaniowej.	<p>Konsultacje z urzędnikami publicznymi odpowiedzialnymi za lokalne planowanie przestrzenne:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. udział obszaru objętego miejscowym planem.</li> </ol>

Table 1. Examined issues and methodology used. Source: original work

Scientific issues	Methods, techniques and tools
Mixed housing related to the type of residents (student / professionally active / families / elders), type of tenure rights (public housing, homeownership units/ market-rate housing, rental unit), size units and price of the flat;	Quantitative analysis based on statistical calculations of: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Social structure of the neighbourhood</li> <li>2. Tenure rights</li> <li>3. Variety of sizes of flats</li> </ol>
Mixed use related to wide range of everyday needs of residents;	Quantitative and qualitative analysis based on urban inventory and maps analysis used to calculate the distance buffers: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Statistical calculations referred to:</li> <li>2. Housing</li> <li>3. Services</li> <li>4. Production</li> <li>5. Maintenance Facilities</li> <li>6. Public use spaces</li> </ol>
Urban structure of neighbourhood in terms of tissue compactness, pedestrian-friendly area, integration of new projects into the existing urban context;	Qualitative analysis based on building survey defining following parameters: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Do new buildings consistently correspond and supplement the existing buildings (variety in terms of height)</li> <li>2. Density of urban tissue</li> <li>3. Elements determining the perception of space as pedestrian friendly</li> </ol>
Public space such as squares and streets creating attractive connections ensuring recreation and appropriate localization for civic buildings;	Quantitative analysis based on urban inventory defining: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Share of public space</li> <li>2. Share of public use facilities</li> </ol>
Quality of the streets as friendly and pleasant space for the users;	Quantitative analysis based on urban inventory defining the structure of space: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Roads</li> <li>2. Public squares</li> <li>3. Children play areas</li> <li>4. Greenery</li> </ol>
Housing offer in terms of quality of housing unit as the basic element of the neighbourhood;	Qualitative analysis defining: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Share of flats having access to terraces, balconies and other outside spaces</li> <li>2. Average size of housing uses</li> <li>3. Structure areas consisting of same type of flats</li> </ol>
Local architectural characters related to new buildings as well as traditional urban form of the site;	Quantitative and qualitative analysis based on urban inventory: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Defining local architectural vernacular and it's best traditions (analyzing the traditional forms of space use which can determine traditional architecture style)</li> <li>2. Defining different types of buildings</li> </ol>
The infill development strategy and its implementation within the site solutions;	Interviews with key actors of the project and the urban policy in the city
City and agglomeration context in perspective of transport networks connecting housing estates into functional structure of the region;	Qualitative analysis based on examination of documents specific to public transport: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Quality of public transport services</li> </ol>
Local law and design code with reference to the predictability of neighbourhood development and changes in housing policy;	Consultations with public officials responsible for local planning: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Share of area covered with local plan</li> </ol>



Urbanistyki i Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast USA, 2000). Dlatego analiza jakościowa i ilościowa koncentruje się na porównaniu **oferty mieszkaniowej, struktury funkcjonalnej, struktury urbanistycznej, atrakcyjności przestrzeni publicznej, transportu, dostępności istniejącej zabudowy, charakteru architektury lokalnej, roli społeczności lokalnej i lokalnego prawa** poprzez badania terenowe, przeprowadzając inwentaryzacje miejskie: wizyty, zdjęcia, wywiady, dokonując analiz map: ArcGIS, AutoCAD, Adobe Creative Cloud, przeglądając aktualne przepisy dotyczące planowania i przepisów prawnych, konsultując literaturę i analizy statystyczne.

*Zasady projektowania zabudowy śródmiejskiej służą jako wartości referencyjne do badania różnych atrybutów przestrzeni miejskiej:*

## Rezultaty

### *Minguettes Vénissieux*

Przykład Minguettes Vénissieux dobrze ilustruje tendencję francuskiej polityki mieszkaniowej (Driant, 2015). Lyon, będąc miastem o tradycjach przemysłowych, podjął wyzwanie wprowadzania strategii rozwoju odpowiadającej współczesnym potrzebom jego mieszkańców (Boino, 2009). Do lat 60. XX wieku Minguettes Vénissieux był terenem rolnym, jednak po II wojnie światowej ogromne potrzeby mieszkaniowe stały się priorytetową kwestią. Koncepcja zabudowy blokowej, wysokościowej wdrożona w ramach „Planu Courant” i „Grand ensembles” jawiła się jako potencjalnie skuteczna odpowiedź na narastający problem. W tym czasie powstały różne narzędzia miejskie, w tym strefy urbanizacji priorytetowej<sup>5</sup> (Monnier & Klein, 2002), której przykładem jest właśnie Minguettes Vénissieux. Teren został wybudowany obok ważnej strefy przemysłowej, dzięki czemu mógł służyć również jako zaplecze mieszkaniowe dla Lyonu i okolicznych fabryk. Minguettes Vénissieux było planowane jako kompleks 9000 jednostek mieszkaniowych, kształtujący się zgodnie z ówczesnymi trendami, tj. wysokimi blokami. Niemniej jednak różne zagrożenia związane z praktyką koncepcji urbanistycznych Le Corbusiera zostały szybko zauważone. Równoległe postępował kryzys gospodarczy lat 1970–1975. Nałożenie się licznych problemów społeczno-ekonomicznych, jak i tych przestrzennych przyczyniło się do wybuchu zamieszek w miastach. W szczególności wpłynęły one na francuską politykę mieszkaniową w latach 80. XX wieku, a badany teren Minguettes Vénissieux stał się epicentrum buntu, niezadowolenia i potrzeby zmiany. Rozwiązanie problemu w trudnej dzielnicy zostało dostrzeżone w nowym podejściu zwanym „renovation urbaine” (Segaud, Brun & Driant 2002, str.364). Cytowana polityka zakładała wyburzenie (il. 5), a następnie przebudowę przekształconej tkanki miejskiej, co też zostało konsekwentnie wprowadzone w życie (Tellier, 2018). Jak na ironię, w połowie lat 80. ubiegłego wieku, kiedy do ostatnich bloków początkowego projektu Minguettes Vénissieux wprowadzali się mieszkańcy, miały już miejsce też pierwsze wyburzenia<sup>6</sup>. Współcześnie wprowadzono nową strategię: „renouvellement urbain” zgodną z podejściem związanym z koncepcją rewitalizacji miast.

of Housing and Urban Development, 2000). Therefore, the qualitative and quantitative analysis allowed the comparison of the **housing offer, functional structure, urban composition, attractiveness of public space, transportation, accessibility of existing development, local architectural character, the role of local society and local law** by field surveys, urban development surveys: visits, photographs, interviews, and performing map analysis using: ArcGIS, AutoCAD, Adobe Creative Cloud, reviewing current planning and legal regulations, literature consultations and statistical analyses.

*Principles for Inner City Neighborhood Design* serve us as checklist to examine different urban qualities:

## Results

### *Minguettes Vénissieux*

The context of Minguettes Vénissieux provides a good picture of a specific tendency in French housing policy (Driant, 2015). Lyon, being a traditionally industrial city, had to face multiple challenges related to introducing modern development strategies (Boino, 2009). Until the 1960s, the territory of Minguettes Vénissieux was an agricultural area, however after the Second World War, tremendous housing demand became an urgent issue. The concept of high-rise apartments implemented under the ‘Plan Courant’ and the ‘grand ensembles’ appeared as a potentially efficient response to the mounting problem. During that time various urban tools were established, including ‘zones à urbaniser en priorité’<sup>5</sup> (Monnier & Klein, 2002), of which Minguettes Vénissieux is an example. The complex was constructed next to an important industrial zone, so that it could also serve as a dormitory area for Lyon and its surrounding factories. Minguettes Vénissieux was planned as a complex with 9,000 dwelling units, taking form after the current trends at that time i.e. high-rise blocks of flats. Nevertheless, various dangers related to the practice of Le Corbusier’s urban concepts were rapidly recognised after their introduction. Simultaneously, an economic crisis has progressed between 1970 and 1975. The overlapping of numerous socio-economic and spatial problems resulted in urban riots. The French housing policy was particularly affected by them in the 1980s and the examined site of Minguettes Vénissieux became the epicentre of the riots, discontent and the need for change. A remedy to the problems of this distressed neighbourhood was acknowledged in the new approach called ‘renovation urbaine’ (Segaud, Brun & Driant 2002, p. 364). The policy assumed the demolition (ill.5) and then reconstruction of a transformed urban fabric—‘renovation urbaine’—and was subsequently implemented (Tellier, 2018).

Ironically, in the mid 1980s, when the last buildings of initial Minguettes Vénissieux project were being moved into, the first demolitions were already taking place there.<sup>6</sup> At present, a new strategy is being introduced: ‘renouvellement urbain’ which is related to



II. 5. Budowa, degradacja i wyburzenia w Vénissieux Minguettes / Construction, degradation and demolition, Vénissieux Minguettes. Source: Photos provided Clemence Beuret from Maison du Projet/Zdjęcia przekazane przez Clemence Beuret z Maison du Projet

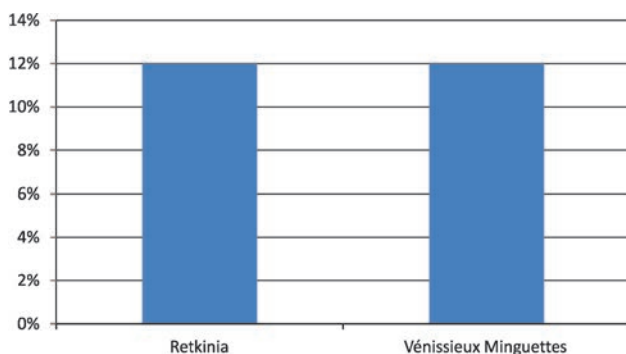


Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU prawo numer 2000-1208) ma na celu wzmocnienie polityki mieszkaniowej poprzez nałożenie obowiązku co najmniej 20% mieszkań socjalnych w dzielnicy.

To prawne rozwiązanie nie odpowiada sytuacji blokowisk we Francji, gdzie dominuje budownictwo socjalne. W przypadku Minguettes Vénissieux 77% z 8000 mieszkań to mieszkania komunalne. Sytuacja ta jest spójna ze strukturą zamieszkania Minguettes Vénissieux, w której ogólna stopa bezrobocia osiągnęła 34%, a wśród osób w wieku poniżej 25 lat jest jeszcze wyższa, osiągając poziom 59% (INSEE 2014). Deklarowany średni roczny dochód na badanym obszarze wynosi 8 800 EUR, dla porównania, ta sama średnia dla całej Francji w 2014 r. wyniosła 20 150 EUR. Warto przypomnieć, że spośród ponad 23 000 mieszkańców badanego obszaru 49% ma poniżej 29 lat, a liczba mieszkańców rośnie powoli i równomiernie<sup>7</sup>. Analizując strukturę mieszkańców, warto wspomnieć o danych dotyczących gospodarstw domowych, których liczba wynosi prawie 8 000. Rodziny, rozumiane jako pary z dziećmi, stanowią 38% wszystkich gospodarstw domowych, rodziny z 4 lub większą liczbą dzieci stanowią 10%, a gospodarstwa domowe, gdzie jedna osoba samotnie wychowuje dzieci stanowią 16% wszystkich gospodarstw domowych. 24% mieszkańców to obywatele spoza Francji (INSEE 2014). Dane nie opisują poprawnie składu etnicznego tego obszaru, a mianowicie mieszkańców pochodzących z Maghrebu, którzy realnie są grupą dominującą.

Prezentowana grupa zamieszkuje powierzchnię prawie 200 ha w powtarzających się punktowcach składających się z 16-17 pięter, które tworzą układy po kilka bloków. Istnieją również skupiska niższych budynków 10-piętrowych lub nawet 5-piętrowych, ale te znajdują się bliżej centrum miasta. Budynki znajdujące się na obrzeżach, oprócz tego, że są wyższe, położone są w bardziej zielonej okolicy, im bliżej centrum miasta, tym mniej zieleni. W wyniku badań obliczono, że zabudowa stanowi 12% badanego obszaru (il. 6). Reszta przestrzeni otwartej przedstawia się następująco: 48% tereny zielone, 22% drogi, 20% parkingi, 7% przestrzeń dla dzieci<sup>8</sup>, 2% place publiczne (il. 7). Skład funkcjonalny uwzględniający całkowitą powierzchnię użytkową budynków w badanej dzielnicy przedstawia się następująco (il. 8): 87% jest przeznaczone na mieszkania, 9% obiekty użyteczności

Il. 6. Powierzchnia zabudowy na Retkinia and Vénissieux Minguettes / Buildings area in Retkinia and Vénissieux Minguettes. Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne



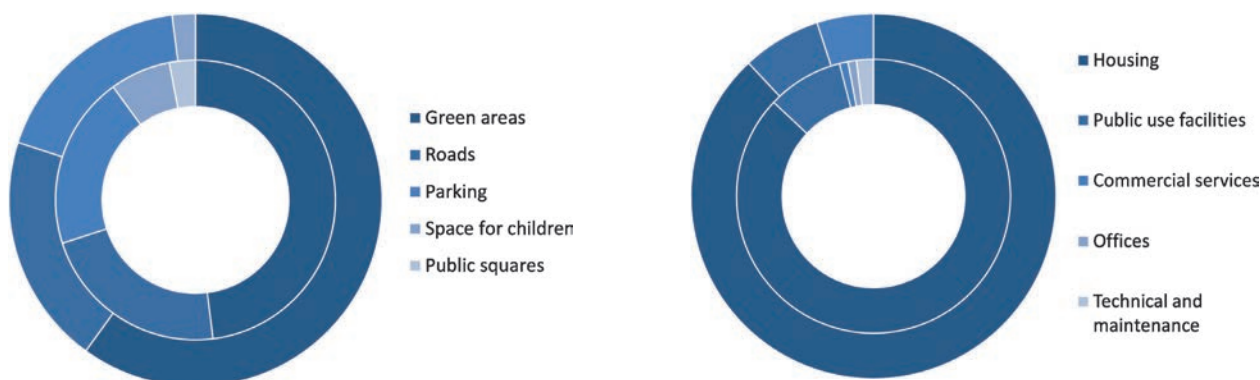
the concept of urban regeneration. Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU law no. 2000-1208) aims to strengthen housing policy by imposing an obligation of ensuring a share of social housing of at least 20% in the district.

This regulation does not correspond with the situation of high-rise apartment districts in France, where public housing is predominant. In the case of Minguettes Vénissieux, 77% of 8,000 housing units are public housing. This situation is consistent with the occupancy structure of Minguettes Vénissieux where the overall unemployment rate reached 34% and among the population under the age of 25 it was reported as being even higher, reaching 59% (INSEE 2014). The declared average annual income in the area under study is 8,800. For comparison, the same average for the all of France in 2014 was 20,150. It is worth reminding that among all of the inhabitants of researched, whose number is estimated at being above 23,000, 49% is below 29 years of age and the number of inhabitants is growing slowly and steadily.<sup>7</sup> When looking at the structure of inhabitants, it is worth mentioning the data on households, the number of which was reported to be almost 8,000. Families, understood as couples with children, constituted 38% of all households, families with 4 or more children amounted to 10% and single-parent households constituted 16% of all the households, while 24% of inhabitants were non-French citizens (INSEE 2014). The data do not correctly describe the ethnic composition of this area, namely inhabitants originating from Maghreb, who are a dominant group.

The presented group inhabits an area of almost 200 ha in repeating high-rise buildings consisting of sixteen–seventeen storeys, which form clusters of several buildings. Also, there are clusters of lower ten-storey or even five-storey buildings, but those are located closer to the city centre. The structures located closer to the outskirts, apart from higher buildings, are characterised by greener surroundings: the closer towards the city centre the less greenery there is. As a result of the study, it was calculated that buildings constitute 12% of the area under study (ill. 6). The rest of the open-air space is as follows: 48% green areas, 22% roads, 20% parking lots, 7% space for children,<sup>8</sup> 2% public squares (ill.7). Breaking down the total useable area of the buildings in the researched neighbourhood (ill.8), 87% is dedicated to housing, 9% is public buildings, 1% to offices, 1% to commerce and 2% to technical and maintenance purposes.<sup>9</sup> The structure of flats is as follows: 33% of the housing units are flats consisting of four rooms, three- and five-room units amount to 26% and 23% of the share, respectively. The two smallest groups are units consisting of 2 rooms which have a share of 14% and studio apartments with a share of 4%.

### Retkinia

Similarly to Minguettes Vénissieux, which can serve as a typical example illustrating the evolution of hous-



II. 7. Struktura przestrzeni otwartych na Retkini (zewnątrzny okrąg schematu) i Vénissieux Minguettes (wewnętrzny okrąg schematu)

III. 7. Structure of open-air space in Retkinia (outer circle of the blueprint) and Vénissieux Minguettes (inner circle of the blueprint). Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne

II. 8. Struktura powierzchni użytkowych na Retkini (zewnątrzny okrąg schematu) i Vénissieux Minguettes (wewnętrzny okrąg schematu)

III. 8. Structure of useable area in Retkinia (outer circle of the blueprint) and Vénissieux Minguettes (inner circle of the blueprint). Source: Own work/ Źródło: Opracowanie własne

publicznej, 1% biura, 1% handel i 2% zaplecze techniczne<sup>9</sup>. Struktura mieszkań to: 33% to mieszkania składające się z 4 pokoi, 3 i 5 pokoi to odpowiednio 26% i 23%. Dwie najmniejsze grupy to jednostki składające się z 2 pokoi z udziałem 14% i kawalerki z udziałem 4%.

## Retkinia

Podobnie jak Minguettes Vénissieux, może być uznany za typowy przykład ilustrujący ewolucję polityki mieszkaniowej we Francji, Retkinia przedstawia obraz zjawisk mieszkaniowych w Polsce (Dzieciuchowicz, 2005). Po II wojnie światowej Łódź pozostała znaczącym ośrodkiem przemysłowym. Lyon często nazywany jest europejską stolicą jedwabiu, Łódź zaś, ze względu na dynamiczny rozwój przemysłu tekstylnego, została nazwana „polskim Manchesterem”. Powojenny deficyt mieszkaniowy w połączeniu ze wzrostem przemysłu był więc jeszcze bardziej intensywny. Po II wojnie światowej centrum Łodzi nie zostało wystarczająco odnowione w wyniku przyjętej komunistycznej polityki miejskiej. Zgodnie z tymi planami potrzeby mieszkaniowe miały zostać zaspokojone poprzez budowę nowych dzielnic na obszarach, które były wówczas obrzeżami miasta. Retkinia jest jedną z tych dzielnic (Krystkowski, 2019). Została zbudowana w latach 70. i 80. XX wieku jako znaczące (pod względem ilościowym) centrum mieszkaniowe. Stało się atrakcyjną alternatywą dla wielu osób ze względu na udogodnienia i komfort oferowanych mieszkań, takich jak normy naturalnego światła i łazienki. Jak przytoczone poniżej dane statystyczne pokazują, Retkinia różni się od francuskiego przykładu pod względem struktury zamieszkania. Należy wspomnieć, że z czasem Retkinia straciła na atrakcyjność, kiedy w latach 90. posiadanie domu jednorodzinnego stało się bardziej dostępne. Mieszkańcy, którzy mogli sobie pozwolić na dom, stopniowo się wyprowadzali. Dodatkowo w XXI wieku przywrócono niejako uznanie dla historycznych zasobów mieszkaniowych zlokalizowanych w centrum miasta (Ustawa o rewitalizacji, 2015). Dokonano znacznych inwestycji w rewitalizowanych obszarach w centrum miasta, nie modernizując przy tym wystarczająco osiedli blokowych. Dopiero w ostatnich latach władze

ing policy in France, Retkinia is a good representation of housing phenomena in Poland (Dzieciuchowicz, 2005). After the Second World War, Łódź remained a significant industrial hub. Lyon is often called the European capital of silk, Łódź, because of the dynamic growth of textile industry, was named ‘Polish Manchester’. The post-war housing deficit, combined with industrial growth, was even more intense. After the war, the city centre of Łódź was not sufficiently refurbished as a consequence of communist urban policy. According to those plans, housing needs were to be satisfied by building new neighbourhoods in areas that were outskirts at the time. Retkinia is one of such neighbourhoods (Krystkowski, 2019). It was built throughout the 1970s and 1980s as a significant (in terms of quantity) housing hub. It became an attractive housing option to many because of the facilities and comfort the housing units offered, such as daylighting and bathrooms. As statistical data quoted below has showed, Retkinia differs from the French example in terms of the structure of individuals inhabiting the area. It is important to mention that, over time, Retkinia lost its attractiveness to inhabitants, and when in the 1990s ownership of single-family houses became more accessible to the public, the ones who could afford it slowly moved away. Additionally, the twenty-first century brought back the appreciation of the historical housing stock located in the city centre (Ustawa o rewitalizacji, 2015). Significant projects were carried out while revitalising the areas in the city centre rather than high-rise housing projects. Only in recent years did the city authorities see the need to invest also in the high-rise residential neighbourhoods.

For the purpose of the study, Retkinia was defined as an area of slightly over 300 ha, permanently inhabited by 48,613 people. As a consequence of the history of evolution of this neighbourhood (as briefly presented above), the current structure does not contain any social housing. However, there is a small 2% share of flats owned by housing cooperatives that are let



miasta dostrzegają potrzebę inwestowania również w wysokościowe dzielnice mieszkaniowe.

Do celów poniższych badań Retkinia jest zdefiniowana jako obszar nieco ponad 300ha stale zamieszkały przez 48 613 osób. W wyniku ewolucji tego osiedla (jak pokrótce przedstawiono powyżej) obecna struktura nie zawiera mieszkań socjalnych. Istnieje jednak niewielki (2%) udział mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych wynajmowanych najemcom. Jest to forma prawa najmu, typowa dla bloków w Polsce w latach 70. i 80. XX wieku, w których spółdzielnia mieszkaniowa działała jako inwestor do budowy obiektów i była ich właścicielem zaś mieszkańcy, jako członkowie spółdzielni, mogli zajmować mieszkania w zamian za miesięczną opłatę członkowską i opłatę administracyjną (Pakla, 2017). Stopniowo wdrażane przepisy dopuszczały obniżenie ceny wykupu mieszkań od spółdzielni (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, 2000 wraz z nowelizacją z 2017 r.; Napiórkowska-Baryła i Witkowska-Dąbrowska, 2017). W związku z tym 53% mieszkań na badanym terenie jest własnością najemców – ograniczone prawa własności, gdzie tylko jednostka mieszkaniowa jest własnością prywatną, a budynek i grunt pozostają własnością spółdzielni. Pełna własność, w której mieszkańcy są również współwłaścicielami wspólnych części budynku, takich jak klatki schodowe i mają prawo wieczystego użytkowania gruntów pod budynkiem, stanowi 45% mieszkań.

Podobnie jak Minguettes Vénissieux, Retkinia oprócz wysokich budynków o wysokości 12 pięter składa się z niższych, w tym przypadku pięciopiętrowych. W polskim przykładzie wyższe budynki znajdują się wokół tak zwanych centrów lokalnych. W lokalnych centrach znajdują się usługi komercyjne, które zajmują 5% całkowitej powierzchni użytkowej, oraz obiekty użyteczności publicznej, które zajmują 7% całkowitej powierzchni użytkowej. Pozostałe 88% jest przeznaczone na mieszkanie (il. 8). Mieszkania składają się w większości z mieszkań dwu- i trzypokojowych, odpowiednio 45% i 40% całości. Kawalerki stanowią 11%, mieszkania 4-pokojowe 4%; pozostałe jednostki mieszkalne większe niż 4 pokoje stanowią mniej niż 1% całkowitych zasobów mieszkaniowych w badanym obszarze. Warto również przyrzeć się powierzchni mieszkań dostępnych na Retkini; większość stanowi od 40 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup> – 42% całości. Mieszkania o powierzchni od 50 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> stanowią nieco mniejszą grupę – 36% całości. Mieszkania o powierzchni od 30 m<sup>2</sup> do 40 m<sup>2</sup> stanowią 13%, kategoria od 50 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup> wynosi 6%, 2% to mieszkania o powierzchni od 70 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>, a mieszkań o powierzchni większej niż 80 m<sup>2</sup> jest mniej niż 1%. Większość mieszkań (88%) ma bezpośredni dostęp do przestrzeni na świeżym powietrzu, zwykle przez balkon. Przestrzeń zewnętrzna, zwłaszcza tereny zielone, są ważnym elementem projektu. Przeprowadzona analiza przestrzeni zewnętrznych na Retkini wykazała, że 50% z nich to tereny zielone. Drogi stanowią 17% powierzchni zewnętrznej, a parkingi stanowią 15%. Powierzchnia placów zabaw i obiektów sportowych na świeżym powietrzu stanowi zaledwie 2% całkowitej powierzchni zewnętrznej, a pomimo lokalnych centrów dzielnicy, place miejskie praktycznie nie

to tenants. It is a form of tenure rights, typical of the high-rise neighbourhoods in Poland of the 1970s and 1980s where the housing cooperative acted as a developer that had built the buildings and owned them, while inhabitants, as members of the cooperative, could occupy the flats in return for a monthly membership and administrative fee. (Pakla, 2017). Gradually implemented legislation allowed for a discount price buy out of flats from the cooperatives (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, 2000 together with its amendment from 2017; Napiórkowska-Baryła & Witkowska-Dąbrowska, 2017). Therefore, 53% of flats in the area are owned by tenants with limited property rights where only the housing unit is private property, while the building and the land remains the property of the cooperative. Full ownership, where inhabitants are also co-owners of common areas of the building, such as staircases, and have perpetual usufruct of the land underneath the building, constitutes 45% of the housing units.

Similarly to Minguettes Vénissieux, Retkinia apart from high-rise twelve-storey buildings, consists of lower, in this case five-storey buildings. In the Polish example, higher buildings are located around so-called local centres. The local centres feature commercial services that occupy 5% of total usable area and public use facilities that occupy 7% of total usable area. The remaining 88% is devoted to housing (ill. 8). The flats are in mostly two- and three-room units, forming 45% and 40% of the total, respectively. Studio apartments constitute 11%, four-room flats 4%; any housing units with more than four rooms add up to less than 1% of the total housing stock within the area under study. It is also worth to look at the floor area of flats available in Retkinia; the majority are a floor area between 40 m<sup>2</sup> and 50 m<sup>2</sup>—42% of the total. The flats with floor area between 50 m<sup>2</sup> and 60 m<sup>2</sup> are a slightly smaller group—36% of the total. Flats with a floor area ranging from 30 m<sup>2</sup> to 40 m<sup>2</sup> constitute 13%, from 50 m<sup>2</sup> to 60 m<sup>2</sup> comprise 6%, while units with floor areas between 70 m<sup>2</sup> and 80 m<sup>2</sup> form 2% and flats larger than 80 m<sup>2</sup> are less than 1%. The majority of flats (88%) has direct access to open-air space, usually through a balcony. Outdoor spaces, especially green areas, are an important element of the underlying assumptions of the project. The analysis of Retkinia's outdoor spaces demonstrated that 50% of those are green areas. Roads constitute 17% of outdoor space and parking lots amount to 15%. The area of playgrounds and outdoor sports facilities adds up to only 2% of total outdoor space, and despite local centres, city squares are practically nonexistent (ill.7). This is an important piece of data, that fittingly describes the current state: buildings occupy 12% of total area of the neighbourhood under study.

## Discussion

Mixed housing in a contemporary environment can be viewed as a way to implement the revitalisation of

istnieją (il. 7). Ważnym elementem badanych danych, dobrze podsumowującym obecny stan, jest udział zabudowy w stosunku do powierzchni całego osiedla wynoszący 12%.

### Dyskusja

Zróżnicowana zabudowa mieszkaniowa we współczesnym środowisku zurbanizowanym może być postrzegana jako sposób realizacji rewitalizacji obszaru. Urbaniści i miejscy politycy postrzegają szczególnie budownictwo dedykowane dla osób o mieszanych dochodach jako popularną strategię odnowy zdegradowanych dzielnic i zachowanie różnorodności społecznej (Lewrence & Shamsuddin, 2017). Należy zauważyć, że w literaturze nie ma jednoznacznej definicji mieszkalnictwa zróżnicowanego. Różne publikacje naukowe szeroko omawiają projekty mieszkaniowe dedykowane dla osób o mieszanych dochodach, jednak wyczerpujących artykułów na temat szerszej koncepcji mieszkań zróżnicowanych jest niewiele. Na potrzeby poniższych badań przyjęto rozumienie zróżnicowanego budownictwa mieszkaniowego zgodnie z wytycznymi NU, definiując je jako budynki różnych typów, rozmiarów i wymiarów oraz ich dostępność pod względem powierzchni i cen. Termin ten wiąże się z koncepcją pieszego sąsiedztwa, na którym priorytetem jest pieszy, co sprawia, że życie jest przyjemniejsze i tańsze: niedrogie mieszkanie, niskie koszty transportu itp. (Talen, 2013). Dlatego sformułowana przez naukowców hipoteza, że przystępność cenowa i komfort pieszego są wzajemnie powiązane, została uwzględniona w niniejszych badaniach. Podobnie jest z koordynacją transportu i rozlokowaniem w przestrzeni funkcji składających się na podstawowe elementy strategii rozwoju terenu (Kashef, 2011).

Na podstawie istniejących badań dotyczących samej NU można określić kluczowe cechy tkanki miejskiej. Elementy te zostaną skonfrontowane z praktyką budownictwa mieszkaniowego w celu weryfikacji przyjętej hipotezy badawczej, uznającej synergii między różnymi zasadami NU za warunek potrzebny do stworzenia, a właściwie odtworzenia struktury zurbanizowanej. Na tym etapie warto też odwołać się do empirycznych dowodów potencjalnych korzyści dla struktury miejskiej, zaangażowanie społeczności i wykorzystanie przestrzeni publicznych w ramach istniejąc przykładów integracji zasad NU. Znany przykładem jest Berlin, w tym plan Leona Kriera dla jego przedmieść i projekt autorstwa Andresa Duanyego uzupełnienia zabudowy w centrum: Kirchsteigfeld, Karow Nord oraz Johannisviertel. Na uwagę zasługują też realizacje powiązanych ideowo z NU w Eggesin w pobliżu Szczecina, czy dzielnica mieszkaniowa Borneo Sporenburg w Amsterdamie. Jak podkreśla Małgorzata Hanzl (2009), wiele spośród inwestycji zaliczanych do NU to miejscowości turystyczne np. Celebrity na Florydzie, a w kontekście europejskim m.in Val d'Europe pod Paryżem, Port Grimmaud sąsiadujący z Saint Tropez, czy Fonti di Matilde San Bartolomeo we Włoszech.

### Przestrzenie publiczne

Znaczenie przestrzeni publicznych zostało wyraźnie podkreślone w podstawowym dokumencie badanego

a neighbourhood. Urban planners and municipal policymakers particularly see mixed-income housing as a popular strategy to revitalise dilapidated neighbourhoods and maintain its social diversity (Lewrence & Shamsuddin, 2017). It needs to be noted that there is no standard definition of mixed housing in the literature. Various academic publications widely discuss mixed-income housing developments, however exhaustive articles on wider mixed housing concept are scarce. For the purposes of the following research, an understanding of mixed housing according to NU guidelines was adopted, defining it as buildings of diverse types, sizes and dimensions, and accessibility in terms of space and pricing. This term is connected to the walkable neighbourhood concept, according to which pedestrian-friendly areas make life more pleasant and cheaper: affordable housing, low transportation costs etc. (Talen, 2013). Therefore, a hypothesis was formulated by the researchers that affordability and walkability are developed in tandem is embedded in the following research—similarly to the role of coordinating transportation and land use, perceived as critical component development policy (Kashef, 2011).

Based on existing research on NU itself, the key characteristics of urban tissue can be determined. These elements are going to be confronted with the practice of housing developments to verify the research hypothesis under investigation, i.e. that synergy between various NU principles is needed to produce or rather rebuild vital urban forms. At this point it is also worth to reference an empirical demonstration of potential benefits on urban structure, community engagement and use of public spaces within the existing examples of NU integration. Berlin is a famous example of this, particularly the Leon Krier plan concerning Berlin's suburbs, and also Andres Duany's project of the city centre's infill buildings: Kirchsteigfeld and Karow Nord, Johannisviertel. Other examples ideologically connected to NU that are worth mentioning are Eggesin, located near Szczecin, and the Borneo Sporenburg residential neighbourhood in Amsterdam. As Małgorzata Hanzl (2009) emphasised, many projects counted as NU are tourist destinations, such as Celebrity in Florida, similarly to European examples like Val d'Europe near Paris, Port Grimmaud in the vicinity of Saint Tropez and Fonti di Matilde San Bartolomeo in Italy.

### Public spaces

The importance of public space is clearly highlighted in the base document of the researched urban movement: The Charter of the New Urbanism. It states: 'A primary task of all urban architecture and landscape design is the physical definition of streets and public spaces as places of shared use' (CNU, 1996). Outdoor spaces including roads, squares and green areas should most importantly be safe, but also comfortable and attractive for pedestrians. These elements are crucial to encouraging people to travel on foot.



ruchu urbanistycznego – Karcie Nowego Urbanizmu. Czytamy: „Podstawowym zadaniem urbanistyki, architektury i projektowania krajobrazu jest fizyczna definicja ulic oraz przestrzeni publicznych jako miejsc wspólnego użytku” (CNU, 1996). Przestrzenie zewnętrzne, w tym drogi, place i tereny zielone, powinny być przede wszystkim bezpieczne, ale także wygodne i atrakcyjne dla pieszych. Dzieje się tak, ponieważ elementy te mają kluczowe znaczenie dla zachęcania ludzi do pokonywania odległości pieszo. Umożliwia to rozwijanie relacji między sąsiadami oraz budowanie lub wzmacnianie poczucia tożsamości miejsca. Nowi Urbanisci podkreślają, że cytowane elementy odgrywają ważną rolę w procesie rewitalizacji, co zwiększa poczucie bezpieczeństwa bez ingerowania w dostępność i otwartość terenu (CNU, 1996). Ułatwiają one również komunikację w sąsiedztwie, a także pozwalają łączyć różne osiedla (szczególna rola terenów zielonych). Prawdłowo ukształtowane przestrzenie publiczne umożliwiają stworzenie zwartej, zurbanizowanej struktury o mieszanym przeznaczeniu, przyjaznej pieszym.

W istniejącej literaturze naukowcy zauważyli już, iż: „Nowy urbanizm zapowiadał się jako ruch, w którym dobrze zaprojektowana sfera publiczna zapewni kontekst wspierający dla zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej, a tym samym przyczyni się do ponownego zainteresowania integracją różnych rodzajów mieszkań” (Steffel & Talen, 2008, str.603). Taką wytyczną kierującą się też planiści przy rewitalizacji obszaru mieszkaniowego Minguettes Vénissieux. Znaczące inwestycje skierowane są właśnie w centralne przestrzenie publiczne i przylegającą do nich zabudowę mieszkaniową, a także nowe użyteczności publiczne. Przy Avenue Jean Cagne, stanowiącej podstawową oś komunikacyjną założenia<sup>10</sup> powstała nowa, reprezentatywna część przestrzeni publicznej zawierająca zarówno miejsca odpoczynku, jak i punktowe elementy zielone. Teren ten stanowi przedpole dla nowej zabudowy szkoły muzycznej, kina i centrum akademickiego. Prezentowana inwestycja niejako łamie standardową strukturę urbanistyczną miejsca, wprowadzając zarówno nowy typ zabudowy<sup>11</sup>, nowy jej kształt<sup>12</sup> i nowe kierunki<sup>13</sup>. Takie działanie jest zgodne z wytycznymi NU zdefiniowanymi chociażby przez Todd W. Bressi w pozycji *Toward an Architecture of Community*. Podkreśla on, że „Centrum każdej dzielnicy powinno być określone przez przestrzeń publiczną i aktywne lokalnie obiekty obywatelskie i handlowe” (Bressi, 1994). Zbliżone obserwacje mają także pionierzy badanego ruchu urbanistycznego Andres Duany i Elizabeth Plater-Zyberk uznając, iż w układzie zabudowy mieszkaniowej priorytet trzeba nadać przestrzeni publicznej wraz z właściwą lokalizacją w niej obiektów użyteczności publicznej (Duany & Plater-Zyberk, 1994). W Minguettes Vénissieux wprowadzono również dodatkowe działania dotyczące przestrzeni publicznej, prowadząc rewitalizację przestrzeni międzyblokowej w rejonie ulicy Jorge Semprun. Stworzona w ten sposób oś zawiera różnorodne aktywności sportowe, przestrzenie dla dzieci i strefę odpoczynku dla dorosłych. Element tego układu stanowi rodzaj placu miejskiego w zabudowie osiedla i tworzy atrakcyjną scenografię dla życia codziennego.

This allows the development of relationships between neighbours and exploring or strengthening the sense of a place's identity. New Urbanists emphasise that this particular element plays an important part in the revitalisation process, which increases the sense of security without interfering with accessibility and openness (CNU, 1996). They facilitate circulation within neighbourhoods, but also connect different neighbourhoods together (the key role of green areas). Correctly designed public spaces can create an urban structure that is compact, mixed-use and pedestrian friendly.

In existing literature, researchers already have observed that 'New Urbanism promised to be a movement that a well-designed public realm will provide a supportive context for a mix of housing and will thus foster a renewed interest in the integration of housing types' (Steffel & Talen, 2008, pp. 603). The same guideline is used by urban planners during the revitalisation of the Minguettes Vénissieux housing area. Significant investment is allocated to central public spaces and adjacent residential buildings, as well as new public use facilities. In Avenue Jean Cagne,<sup>10</sup> a new formal public space was created. It includes places for rest as well as greenery. This site forms the foreground for the new music school's buildings, a cinema and an academic centre. The project presented here breaks up with the standard urban pattern of Minguettes Vénissieux through a new way of building,<sup>11</sup> a new form of architecture<sup>12</sup> and a new urban composition axis.<sup>13</sup> All of those interventions are in conformance with NU principles defined by e.g. Todd W. Bressi in *Toward an Architecture of Community*. He emphasises that 'the centre of each neighbourhood should be defined by a public space and activated by locally oriented civic and commercial facilities' (Bressi, 1994). Similar observations are made by NU pioneers: Andres Duany and Elizabeth Plater-Zyberk who recognise the priority of public spaces and right location of civic buildings in residential building structures (Duany & Plater-Zyberk, 1994). In Minguettes Vénissieux there were additional measures taken aimed at revitalising the space between the buildings in the area around Jorge Semprun Street. As a consequence, a space containing outdoor sports facilities, places for children and a rest zone for adults was created. The elements of this space make up a kind of a city square within the structure of the neighbourhood allowing for daily life to play out.

Attention to friendly public spaces in Minguettes Vénissieux is visible in comparison to Retkinia (Łódź); there are more playgrounds and sports facilities (7% vs 2%) and city squares (2% vs 0%). In Łódź, measures aimed at increasing the attractiveness of public space are also slowly being implemented. However so far, they take the questionable form of brine graduation towers, which clash with the context of high-rise building neighbourhoods. In both examples, large spaces are devoted to automotive transport. In

Troska o przyjazne przestrzenie publiczne w Minguettes Vénissieux widoczna jest już w zestawie procentowym struktury przestrzeni publicznej, gdzie w porównaniu z Łodzią więcej jest placów zabaw i przestrzeni sportowych (7% do 2%) oraz placów miejskich (2% do 0%). W Łodzi działania uatrakcyjniające przestrzeń publiczną są stopniowo wprowadzane, przyjmują one jak na razie dość dyskusyjną formę tężni solankowych oderwanych od zastanego kontekstu otaczających blokowisk. W obu badanych przypadkach znaczące przestrzenie przeznaczono na komunikację samochodową. We francuskim przykładzie, aż 1/5 terenów otwartych stanowią parkingi, w Łodzi jest ich nieco mniej, ale nadal współczynnik ten jest wysoki (15%). Analogicznie dość przytłaczające są same dane dotyczące powierzchni dróg dedykowanych komunikacji samochodowej. W Minguettes Vénissieux jest to ponad 1/5 terenu otwartego, w Łodzi analogicznie nieco mniej (17%). Znacząca ilość terenu przeznaczona na komunikację samochodową wynika oczywiście z tendencji pro-samochodowego designu urbanistycznego z lat, kiedy powstawały badane osiedla. Element ten wpływa dziś na dostępność w obszarze i wymaga współcześnie silniejszego przededefiniowania na rzecz użytkownika pieszego oraz transportu publicznego. Komponent, który z pewnością ułatwia aktualne działania na rzecz poprawy ruchu pieszego to zielony charakter osiedli. W Łodzi aż połowa przestrzeni otwartych to tereny pokryte roślinnością, w Minguettes Vénissieux współczynnik ten jest nieco niższy (48%) lecz nadal znacząco wysoki. Warto więc przy wdrażanych strategiach rewitalizacyjnych zadbać o zachowanie tego unikalnego zielonego charakteru struktury urbanistycznej.

### Zróźnicowanie funkcjonalne

Drugim elementem mającym istotny wpływ na charakter zabudowy osiedla i jego sposobu użytkowania jest stopień zróźnicowania funkcjonalnego. Nowi urbaniści deklarują: „W celu wspierania zasady przyjmującej, iż dzielnice powinny być zróźnicowane pod względem użytkowania i liczby ludności, należy przeprowadzić restrukturyzację polityki publicznej i praktyk rozwojowych” (CNU, 1996). Oznacza to, że mimo iż mówimy o osiedlu mieszkaniowym, to różne aktywności dnia codziennego powinny być dostępne w zasięgu spaceru pieszego. Zapewnia to osobom starszym czy młodym większą niezależność i pozwala samodzielnie pokonywać pieszo krótkie dystanse. Co więcej wpływa to znacząco na środowisko: redukcja zanieczyszczenia spalinami samochodowymi, oszczędność energii, a przede wszystkim atrakcyjne przejścia przez połączone ze sobą sieci ulic sąsiedztwa. Badacze zajmujący się dotychczas tą tematyką zaznaczają, że należy cenić różnorodność funkcjonalną, gdziekolwiek ona występuje (Rowley, 1996). Istniejąca już różnorodność winna stać się podstawą rozwoju, będąc poszerzoną, a nie podważaną (Talen, 2006). W badanych osiedlach przeważa zabudowa mieszkaniowa, stanowiąc w obu przypadkach ok. 87-88% całości powierzchni użytkowych. Pozostałe funkcje mają charakter zdecydowanie marginalny. W Minguettes Vénissieux występuje wprawdzie nieznacznie funkcja biurowa, ale nie przekracza ona 1%. W Łodzi, oprócz pojedynczych

the French example, one-fifth of outdoor spaces are car parks, in Łódź this share is smaller, yet still high at 15%. Similarly, the sizes of areas devoted to roads are quite overwhelming. In Minguettes Vénissieux it is over one-fifth of outdoor space, in Łódź, again, a little less: 17%. These figures result from the pro-automotive urban design trend that predominated in the years when the neighbourhoods were built. This element impacts circulation in the researched areas and in the present there are calls for it to be redesigned in favour of pedestrians and public transport. One factor that definitely would make improving the walkability of these neighbourhoods easier, is the fact that they are both very green. In Retkinia, half of the outdoor space is covered with greenery and in Minguettes Vénissieux this ratio is at 48%, which is still high. It is worth to sustain the unique green feel of the urban pattern when implementing revitalisation strategies.

### Mixed-Use

Another element that impacts the character of a neighbourhood is the degree to which its use is diversified. New Urbanists claim that ‘the restructuring of public policy and development practices to support the following principles: neighbourhoods should be diverse in use and population’ (CNU, 1996). This means that, even though the neighbourhood in question is a residential one, diverse activities of daily living should be available within walking distance. It allows the elderly and youth for more independence, since they can travel short distances on foot. Moreover, it has a large influence on the environment since it contributes to the reduction of air pollution from car exhaust, energy savings and above all it increases the attractiveness of walking through interconnected street networks of a neighbourhood. Researchers emphasise that mixed-use diversity should be treasured wherever it is found (Rowley, 1996). Diversity that is already present in a neighbourhood needs to become a basis for development and needs to be expanded without undermining it (Talen, 2006). In the neighbourhoods under study, residential buildings are dominant, constituting about 87–88% of the total useable area. The share devoted to other uses is marginal. In Minguettes Vénissieux, there is a small 1% share of usable area consisting of offices. In Retkinia, apart from singular instances of housing units repurposed for use as office spaces, offices are not present, and cases mentioned before are so rare that they are statistically insignificant. In the French example, space occupied by commerce is very scarce, commercial use makes up for only 1% of total usable area. In the case from Łódź, there is a far greater number of small grocery and convenience stores and they add up to 4% of total usable area. They take the form of small booths scattered in-between blocks of flats, sometimes they are larger buildings, but still much lower than high-rise residential buildings, which are the centres of local life. In Minguettes



lokali mieszkalnych funkcjonujących jako biura, ta funkcja jest na tyle mała, że nie ma znaczenia statystycznego. W przypadku francuskim mało też jest przestrzeni usługowych. Obiekty komercyjne stanowią tam jedynie 1% powierzchni użytkowej. W łódzkim terenie znacznie więcej jest drobnych sklepów spożywczych i wielobranżowych – ok.4% całości powierzchni użytkowej badanego obszaru. Przyjmują one charakter drobnych budek porzucanych wśród bloków oraz zabudowy nieco większej, ale nadal niższej niż bloki mieszkalne stanowiące lokalne centrum aktywności. W Minguettes Vénissieux więcej jest natomiast przestrzeni technicznej, 2% w stosunku do 0,5% w Retkini, co wynika z dedykowania we francuskim przykładzie pomieszczeniom technicznym całych poziomów w wieżowcach.

Analizując podział funkcjonalny osiedla warto pochylić się ze szczególną uwagą nad użytecznościami publicznymi. W Karcie NU podkreślone jest, że "zarówno w małych jednostkach miejskich, jak i w dużych miastach należy blisko rozlokować szerokie spektrum funkcji publicznych i prywatnych w celu wspierania gospodarki regionalnej, z której korzystają ludzie o różnorodnych dochodach" (CNU, 1996). Niemniej jednak to użyteczności publiczne i place publiczne wzmacniają tożsamość lokalnego społeczeństwa, dlatego właśnie ich rola jest szczególnie ważna. Podczas Kongresu NU zwrócono uwagę, że aktywności obywatelskie i instytucjonalne powinny znajdować się w każdej dzielnicy, przybierając wyjątkową formę architektoniczną i reprezentacyjną lokalizację (CNU, 1996). Za takowe podejście można przyjąć działania w Minguettes Vénissieux, gdzie w ramach działań rewitalizacyjnych osiedla zbudowano nową szkołę muzyczną i kino tuż przy centralnej osi komunikacyjnej. Ogółem na badanym terenie we Francji jest 9% użyteczności publicznej w odniesieniu do całości powierzchni użytkowej, w Łodzi nieco mniej, bo 7%. Uwagę zwraca natomiast fakt, iż w Polsce obiektami użyteczności publicznej są głównie szkoły i przedszkola. Oczywiście funkcje te są niezwykle ważne w osiedlu mieszkaniowym, a ich gęste i w miarę równomierne rozlokowanie pozwala spełnić kolejną zasadę NU mówiącą, że obiekty edukacji publicznej powinny być dostępne dla dzieci z danej dzielnicy poruszających się na piechotę lub rowerem (CNU, 1996). Niemniej jednak funkcje kulturowe dodają miejscu nieco prestiżu i mogą przyczynić się do powstania towarzyszących im miejsc spotkań np. kawiarni itp. Takie kompleksowe podejście do projektowania w duchu zróżnicowania funkcjonalnego podkreślane jest również przez Duany, Plater-Zyberk, i Speck pracujących nad problemem jakości życia w zabudowie osiedlowej (Porqueddu, 2015). Zwrócono uwagę, że całościowe, spójne spojrzenie w oparciu o koncepcję NU jest w stanie wytworzyć kompaktowe układy o mieszanym zastosowaniu.

### **Różnorodne prawo do lokalu**

Przystępność mieszkaniowa i różnorodność praw użytkowania to elementy często przytaczane przez badaczy jako strategiczne dla dynamiki rozwoju rewitalizowanego obszaru. Nowi urbaniści podkreślają, że zbalansowana różnorodność praw władania powinna korespondo-

Vénissieux there is more technical and maintenance space which occupies 2% of total useable space, while in Retkinia this ratio is below 0.5%. This is because entire stories of the buildings are dedicated to technical and maintenance spaces in the French example.

When analysing neighbourhood's structure from the perspective of use, it is worth to look closely at public use facilities. The Charter of the NU emphasises that 'cities and towns should bring into proximity a broad spectrum of public and private uses to support a regional economy that benefits people of all incomes' (CNU, 1996). Public use buildings and public squares reinforce a community's identity, therefore their role is especially important. During the Congress for the New Urbanism it was highlighted that civic and institutional facilities should be present in every neighbourhood and they should take on a formal architectural form and location (CNU, 1996). Measures taken in Minguettes Vénissieux can be seen as aligned with the former, since under the revitalisation efforts, the new music school and cinema were built directly next to a central circulatory arterial. In the French example, public use facilities constitute 9% of total useable area, while in the Polish one it is just 7%. Additionally, it is interesting to note that in Poland public use facilities are mainly schools and kindergartens. Obviously, these facilities are very important in a residential area and provided that they are sufficiently densely and evenly distributed across a neighbourhood allows them to meet another NU guideline: walkable distance to educational facilities that can be travelled by foot or bicycle by children from the neighbourhood (CNU, 1996). Moreover, places of culture add to site's prestige and can contribute to the creation of accompanying places for socialising such as coffee shops. Such a complex approach to designing neighbourhoods with mixed-use at its core is also emphasised by Duany, Plater-Zyberk and Speck when exploring the issues of quality of life within neighbourhood structure (Porqueddu, 2015). It was highlighted that a coherent outlook on the holistic nature of a neighbourhood based on NU is an enabler for production of mixed-use compact enclaves.

### **Diversity of tenure rights**

Affordability of housings and the diversity of tenure rights are the elements often cited by the researchers as strategic for the healthy development pattern. New Urbanists highlight that the balanced diversity of tenure rights should reflect the location of the jobs to avoid creation of poverty zones (CNU, 1996). Indeed, this finds the support in the point 13 of the Charter of the New Urbanism: 'Within neighbourhoods, a broad range of housing types and price levels can bring people of diverse ages, races, and incomes into daily interaction, strengthening the personal civic bonds essential to an authentic community'. What is interesting, the NU emphasises the op-

wać z lokalizacją miejsc pracy, aby uniknąć tworzenia stref ubóstwa (CNU, 1996). Istotnie odnajduje to artykulację w Karcie Nowej Urbanistyki: „W osiedlach mieszkaniowych, szeroki zakres rodzajów mieszkań i poziomów cen może sprawić, że ludzie w różnym wieku, różnych ras i o różnych dochodach będą użytkować ten obszar przy codziennej interakcji, wzmacniając niezbędne osobiste więzi obywatelskie współtworzące autentyczną społeczność” (art.13). Co ciekawe, NU podkreśla możliwość ponownego wykorzystania lokalnych wzorców przestrzennych w celu wdrożenia tej polityki (Bohl, 2000). Podejście to pozwala skupić się na odbudowie istniejących miejsc, a nie tylko na budowie nowej zabudowy peryferyjnej (Hayden, 2003).

Kreatywne programy, dzięki którym możliwe jest budowanie niedrogich mieszkań mogą być powiązane z koncepcją mieszkalnictwa społecznego w kontekście Nowego Urbanizmu (Jonshon & Talen, 2010; Talen, 2010; Talen 2006). Istniejące badania pokazują jednak, że zróżnicowanie dochodów nie jest realnie widoczne w dzielnicach NU (Trudeau & Kaplan, 2016). Badania przeprowadzona przez Jill L. Grant nie wykazały przewagi dostępności finansowej projektów NU w stosunku do innych projektów w analizowanych regionach (Gill & Bohdanow, 2008). Ponadto Emily Talen zauważa, iż szacuje się, że ponad połowa nowych mieszkań w Stanach Zjednoczonych jest dostępna dla rodzin o średnich dochodach (AMI), ale projekty NU rozważane jako całość tylko w 14% można uznać za niedrogie (Talen, 2010). Inni badacze sugerują nawet, że w rzeczywistości NU jest bardziej jednorodna ekonomicznie niż różnorodna (Winstanley, Thorns & Perkins 2003). April Jackson stwierdził, że ograniczenie to wynika bardziej z „utrudnień, jakie napotykają lokalni interesariusze, które ograniczają ich zdolność do konsekwentnego włączania tych zasad w kontekście budownictwa mieszkaniowego”, niż właściwa estetyka Nowego Urbanizmu (Jackson, 2018). Dlatego też, należy się zgodzić, iż władze na różnych szczeblach powinny zacząć postrzegać NU jako ważne źródło inspiracji dla rozwiązań przystępnych cenowo mieszkań (Jonshon & Talen, 2010). W tym kontekście istotną referencją jest podjęty w Stanach program Hope VI. Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w USA (HUD) przyjął zasady projektowania NU jako wytyczne dla tego programu. Program dąży do przekształcenia zdegradowanych projektów mieszkalnictwa społecznego w bardziej zróżnicowane z punktu widzenia użytkownika (Bohl, 2000). W ramach przebudowy HOPE VI zastąpiono głównie mieszkania komunalne, dodając dodatkowo „niedrogie” mieszkania (finansowane z ulg podatkowych na mieszkania dla osób o niskich dochodach) przy ograniczonym uwzględnieniu mieszkań o stawkach rynkowych. Jak czytamy w raporcie z 260 dotacji na rewitalizację HOPE VI: „starsze obiekty mają wyższy odsetek mieszkań komunalnych niż nowsze. W nowych projektach jest średnio 54% mieszkań publicznych, 35% niedrogich mieszkań i 11% jednostek o cenach rynkowych, podczas gdy w starszych projektach średnio 68% mieszkań publicznych, 24% niedrogich mieszkań i 8% jednostek o cenach rynkowych (PD&R Research Partnerships, 2016). Program HOPE VI zakłada wyburzenia części zde-

portunity for reusing local vernaculars to implement this urban policy (Bohl, 2000). This approach focuses on rebuilding existing places and not only on construction of new peripheral developments (Hayden, 2003).

The creative schemes to make affordable housing possible can be connected to social mixing framework within the New Urbanist context (Johnson & Talen, 2010; Talen, 2010; Talen 2006). However, existing research demonstrates that the income diversity is not evidently present in NU neighbourhoods (Trudeau & Kaplan, 2016). a survey by Jill L. Grant found little evidence to support that most of New Urbanism's projects were more affordable than other developments in their regions (Gill & Bohdanow, 2008). Moreover, Emily Talen noted that over half of new housing in the United States is estimated to be affordable to median income families (AMI), but for New Urbanist developments as a whole, only 14% can be considered affordable to the same population (Talen, 2010). Other researchers suggest, even further, that in reality NU is more about economic homogeneity rather than diversity (Winstanley, Thorns & Perkins 2003). April Jackson found that this limitation resulted more from 'the constraints faced by local actors that limit their ability to integrate these principles consistently in the context of public housing', than New Urbanism's appropriate design aesthetic (Jackson, 2018). Therefore, we agree that governments at all levels should recognise the New Urbanists' principle as an important source of affordable housing (Jonshon & Talen, 2010). The HOPE VI programme implemented in the United States of America becomes an important reference to the latter statement. The US Department of Housing and Urban Development (HUD) adopted NU's design principles to guide this programme. Its efforts are aimed at transforming distressed public housing projects into neighbourhoods that are more diverse from the point of view of the user (Bohl, 2000). Overall, the HOPE VI redevelopment produced mainly replacement public housing units, with the additional inclusion of primarily 'affordable' housing units (financed with low-income housing tax credits) and with limited inclusion of market-rate housing. As it can be read in the report of 260 HOPE VI revitalisation grants: 'older sites have a higher proportion of public housing units than newer sites. The newer sites averaged 54% public housing, 35% affordable units and 11% market-rate units, while the older sites averaged 68% public housing, 24% affordable units and 8% market-rate units' (PD&R Research Partnerships, 2016). The HOPE VI programme assumes demolition of parts of dilapidated urban tissue of original public housing, accounting for 85% of housing units, and replacing it with apartments intended to be affordable to low and moderate-income residents. As disclosed in the previously mentioned report, in almost half of all sites (47%) no market-rate housing units have been built, and 85% of the total units resulting from the programme were rental units. Nat-



gradowanej tkanki starych mieszkań komunalnych stanowiących 85% mieszkań i zastąpienie ich mieszkaniami przeznaczonymi dla mieszkańców o niskich i średnich dochodach. Jak ujawniono we wcześniej wspomnianym raporcie, w prawie połowie wszystkich projektów (47%) nie zbudowano ani jednego mieszkania w cenie rynkowej, a 85% wszystkich wyprodukowanych jednostek mieszkaniowych to mieszkania przeznaczone na podnajem. Oczywiście proporcje te nie są stałe i w niektórych projektach nie ma wcale mieszkań socjalnych, a w innych 100% projektu to mieszkania socjalne (Lawrence & Shamsuddin, 2017). Niemniej jednak właściwy jest cel dostarczenia dostępnych, niedrogich mieszkań.

W kontekście kierunku programu HOPE VI, warto przytoczyć strategię objętą w Minguettes Vénissieux. W ramach prowadzonych działań rewitalizacyjnych wyburzana jest część bloków znajdujących się przy najbardziej strategicznej alei komunikacyjnej. Wyburzane mieszkania socjalne zastępowane są mieszkaniami o zróżnicowanym statusie prawnym, w tym znacząco częściej stanowią mieszkania własnościowe. Celem tych działań

usually, those ratios are not constant and vary from project to project, for example, some projects do not contain any public housing units, and in others public housing units are a 100% of the total (Lawrence & Shamsuddin, 2017). Nevertheless, the objective of providing accessible, affordable housing is an appropriate goal.

Looking at the direction of HOPE VI programme measures, it is worth mentioning the strategy adopted at Minguettes Vénissieux. As a part of the revitalisation, some of the blocks of flats located near to the most strategic route are being demolished. Demolished flats are being replaced with ones with a diverse legal status, including a substantial part of flats available for private ownership. These actions are aimed at increasing the diversity of tenure rights in a neighbourhood currently dominated by public housing. a price of 1800–2000€/m<sup>2</sup> and convenient commute to the city centre are an incentive to buy in a previously stigmatised area. In comparison, the average

Tabela 2. Prawa do lokali: Retkinia, Vénissieux Minguettes, program HOPE VI. Źródło: opracowanie własne

Retkinia		Venissieux		Program HOPE VI	
		Mieszkania socjalne	77% (46.40% włączając HBM)	Mieszkania socjalne	54%
Spółdzielcze lokatorskie	2%			preferencyjne ceny mieszkań	35%
własnościowe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	53%				
własnościowe pełna własność	45%	własnościowe	23%	własnościowe	11%

Tabela 2. Tenure rights: Retkinia, Vénissieux Minguettes, HOPE VI programme. Source: original work

Retkinia		Venissieux		HOPE VI Programme	
		public houses	77% (46.40% included HBM)	public houses	54%
flats owned by housing cooperatives that are let to tenants	2%			affordable	35%
limited property rights	53%				
market rate	45%	market rate	23%	market rate	11%

jest właśnie zwiększenie różnorodności form własności zdominowanej historycznie przez mieszkania socjalne. Zachętą do zakupu mieszkań w dotychczas nastygmatyzowanym obszarze są ceny, które wynoszą 1800-2000€/m<sup>2</sup> w Minguettes Vénissieux przy dobrze połączonym komunikacyjnie z centrum obszarze. Dla porównania średnia cena mieszkania w Lyonie to 3500€/m<sup>2</sup>. W Łodzi, tendencje ostatnich lat wskazują na prawie całkowity wykup własnościowy mieszkań. Niepokojący w kontekście przytoczonych badań naukowych i praktyki programu HOPE VI jest brak większego zróżnicowania dostępności i brak na badanym obszarze mieszkań socjalnych.

### **Transport**

Następnym aspektem omawianym w tym rozdziale jest zagadnienie transportu w strategii Nowego Urbanizmu. Jak mówi pionier badanego ruchu urbanistycznego „fizyczna organizacja regionu powinna być wspierana przez ramy alternatywnych środków transportu. Systemy tranzytowe, piesze i rowerowe powinny zmaksymalizować dostęp i mobilność w całym regionie, jednocześnie zmniejszając zależność od samochodu” (CNU, 1996). Ponadto stwierdzono, że korytarze tranzytowe powinny być odpowiednio zaplanowane, aby nie stały się przeszkodą dla przestrzeni i stworzyły silniejsze połączenia między obszarem projektu a istniejącym centrum. Ważnym aspektem jest również kwestia dostosowania rozmieszczenia budowli do przystanków transportu, co spowoduje, że transport publiczny stanie się realną alternatywą dla samochodów prywatnych. W związku z tym gęstość zabudowy mieszkaniowej powinna się zwiększać wokół węzłów transportu publicznego. Założenie to znalazło odzwierciedlenie w rewitalizacji Minguettes Vénissieux, gdzie w 2009 r. cały proces odnowy osiedla rozpoczął się od wprowadzenia wydajnych rozwiązań transportu publicznego w celu połączenia obszaru z centrum Lyonu. Wzdłuż nowej linii tramwaju (T4) poprowadzone są wszystkie nowe inwestycje, zarówno te mieszkaniowe, jak i te wprowadzające użyteczność publiczną wyższej klasy<sup>14</sup>. Rozważając aspekt zielonego transportu w przypadku Łodzi, zaznaczyć należy, że Retkinia od samego początku miała bezpośrednie połączenie komunikacją publiczną z centrum miasta. Zastanowić można się jedynie nad komfortem istniejących rozwiązań, jego punktualnością oraz jakością obsługującego go taboru, który budzi pewne wątpliwości ze względu na stan zużycia.

### **Różnorodność typologii mieszkań**

Z różnorodnością zasobów mieszkaniowych powiązany jest również zróżnicowany komfort proponowanych mieszkań. Karta Nowego Urbanizmu mówi o konieczności zapewnienia szerokiego zakresu różnych rodzajów mieszkań (§ 13, CNU, 1996). Również istniejące badania podkreślają znaczenie fizycznej różnorodności mieszkań obok tej ekonomicznej (Jackson, 2018). Analizując odniesienia do istniejącej literatury, warto zwrócić uwagę na dwa aspekty. Pierwszy związany jest z obserwacjami Emily Talen, która zauważa iż strategii projektowe często obejmują większą gęstość i mniejsze jednostki mieszkaniowe, co najprawdopodobniej nie jest skutecznym sposobem na zwiększenie dostępności nowo planowanych

flat price in Lyon is 3500 €/m<sup>2</sup>. In Łódź, trends that have continued for several years suggest that almost all the flats were bought out by their tenants. In comparison, as suggested by the quoted research and HOPE VI practice, the lack of diversity of tenure rights and scarcity of public housing are worrisome.

### **Transportation**

To move forward on the issue, this section breaks down the problem of transportation in New Urbanism strategy. As a pioneer of the movement declared, ‘the physical organisation of the region should be supported by a framework of transportation alternatives. Transit, pedestrian, and bicycle systems should maximise access and mobility throughout the region while reducing dependence upon the automobile’ (CNU, 1996). It was further elaborated that transit corridors should be properly planned in order not to become an obstruction of the space and create stronger connections between the project area and the existing centre. Another important aspect is adapting building layouts to transit stop location, that leads to public transport becoming a viable alternative to private cars. As a consequence, residential densities should develop around public transport nodes. This assumption was reflected in the revitalisation of Minguettes Vénissieux, where back in 2009 the entire restoration process started from putting efficient public transport solutions in place to connect the area with the centre of Lyon. All of the new investments, both housing and public use,<sup>14</sup> were located alongside the new T4 tram line. When elaborating on green transportation in Łódź, it is important to mention that Retkinia had a public transport connection to the city centre from the very beginning. However, the aspect of the travellers’ comfort might be an issue, since punctuality is being complained at and the quality of the vehicles is low because of their age.

### **Diversity of housing type**

An integral aspect of diversity of housing resources is the diversity of comfort levels of the flats. The Charter of New Urbanism claims that ensuring a broad range of housing types in § 13 (CNU, 1996). The existing urban research also highlights the importance of physical diversity of housing, next to the economic one (Jackson, 2018). Analysing the existing literature is worth to pay attention to two aspects. First one is connected to the observations of Emily Talen, who highlights that including higher densities with smaller units in the design strategy of new communities is highly probably not an effective solution to increase affordability (Talen, 2010). The second one comes directly from the Charter of the New Urbanism on integrating design scheme into the existing building practice and urban pattern (CNU, 1996). The above-mentioned issues are only partially reflected in the revitalisation activities taken on in Minguettes Vénissieux. Implemented project assumed the



społeczności (Talen, 2010). Drugi aspekt związany jest bezpośrednio z zapisami z Karty NU dotyczącymi integracji schematu projektu z istniejącą praktyką budowlaną i zastaną strukturą urbanistyczną (CNU, 1996).

Przytoczone aspekty znajdują jedynie częściowo odzwierciedlenie w działaniach rewitalizacyjnych podjętych w Minguettes Vénissieux. Realizowany projekt zakłada zastąpienie części tkanki mieszkaniowej nową zabudową, która jest zdecydowanie niższa ale bardziej rozłożysta, co wpływa na ograniczenie przestrzeni zielonych. Nie ma ona też dużo wspólnego z tradycją architektoniczną danego miejsca. Są to inwestycje wpisujące się w popularne aktualnie tendencje projektowe, nie odnoszące się ani materiałem, ani gabarytami do zabudowy blokowej. Oczywiście sam komfort, rozmiar i wyposażenie jest bardziej atrakcyjne niż w otaczających nową zabudowę budynkach lat 70tych. Dodać należy, że w nowej zabudowie wprowadza się również niezwykle dyskusyjne rozwiązania zamkniętego dla osób z zewnątrz kwartału. Oferowany w środku teren otwarty, będący niewielką przestrzenią zieloną, jest nie tylko zamknięty dla przechodnia z ulicy, ale nawet dla użytkowników samego nowego bloku. Clemence Beuret z Maison du Projet zauważa, że takie rozwiązanie wprowadzono ze względu na degradację tych przestrzeni właśnie przez samych nowych mieszkańców.

W przypadku w Łodzi, nie można mówić o różnorodności nowej oferty mieszkaniowej, ponieważ nowo wprowadzana architektura nie pełni takiej funkcji. Wprowadzane w ramach odnowy danego obszaru łącznie wodne nie mają nic wspólnego z tradycją architektoniczną tego osiedla, nie odnajdują też żadnego punktu wspólnego z zastaną tkanką urbanistyczną. Odwołując się do zróżnicowania samych typów mieszkań istniejącej zabudowy na Retkini, zauważyć można, że zróżnicowanie jest nieco mniejsze niż w przypadku francuskim, ale za to w Łodzi niezwykle atrakcyjna jest istniejąca oferta pod względem dostępności otwartych przestrzeni, np. balkon do każdego mieszkania (88% mieszkań). Zróżnicowanie wielkościowe odpowiada zaś nadal potrzebom rynku, oferując najwięcej mieszkań w przedziale 40-50m<sup>2</sup> i 50-60m<sup>2</sup>.

Z zagadnieniem różnorodności zasobów mieszkaniowych bezpośrednio związane jest pojęcie „zwiększonej gęstości”, za którym optują też Nowi Urbanisci. (Danielsen et al., 1999). Warto w tym punkcie zaznaczyć, że w obu analizowanych przypadkach Minguettes Vénissieux i Retkinia – gęstość zabudowy pomaga wspierać punkty handlowe i zwiększa poziom przystępności cenowej, tak jak zaobserwowano to również w badaniach Jill Grand i Stephanie Bohdanow (2008). Gęstość zabudowy wzrasta w kierunku głównych skrzyżowań komunikacyjnych, gdzie też zlokalizowane są najważniejsze punkty usługowe, tworząc wspomniane uprzednio lokalne centra. Struktura omawianych centrów usługowych przedstawiona została szerzej w rozdziale dotyczącym zróżnicowania funkcjonalnego.

### **Uwarunkowania prawne**

Nowi Urbanisci podkreślają rolę, jaką przepisy urbanistyczne odgrywają w rozwoju miast. Karta NU ujmuje to następująco: „Równowagę ekonomiczną i harmonij-

replacement of parts of existing housing stock with a new housing offer that is substantially lower and more spread out, which largely contributes to limiting green spaces. It also does not have a lot in common with the traditional architecture of the area. These projects are very much in line with standard contemporary architectural trends, without any visible references to the grand ensemble neither in terms of materials used, nor dimensions. Obviously, the standard, size and furnishing are more attractive than in the surrounding buildings from the 1970s, although they employ a very controversial layout, closed to inhabitants from outside of the quarter. The open-air space inside, which is a small green space, is inaccessible not only for passersby, but also for the tenants of the new building itself. Clemence Beuret of Maison du Projet observes that such solution was implemented because such spaces usually suffer the most damage from the tenants of the new buildings themselves.

In case of Łódź, the diversity of new housing offer cannot be assessed, since new development projects are not residential. Brine graduation towers, introduced as a part of the revitalisation project, are not in line with the traditional design of the neighbourhood and they have no common traits with the urban patterns of the entire wider region. Looking at the diversity of the housing units of the existing urban tissue in Retkinia, it can be observed that it is less varied than in the French case. However, it is extremely attractive in terms of access to open-air spaces, for example 88% of the flats have a balcony. The variety of sizes of flats is in line with market needs, with most of the flats being in range of 40–50 m<sup>2</sup> and 50–60 m<sup>2</sup>.

Housing stock diversity is directly linked to the notion of ‘increased density’ which New Urbanists opt for (Danielsen et al., 1999). It is also worth mentioning that in both cases under analysis, the general density helps to facilitate using space for retail and positively contributes to affordability, as observed in Jill Grand’s and Stephanie Bohdanow’s research (2008). The density of buildings increases towards the main circulation arterials where also retail and service establishments are located, creating the local centres that were mentioned before. The structure of these centres is presented in more detail in the ‘Mixed-Use’ section.

### **Regulatory framework**

The New Urbanists highlight the role that urban coding plays in city development. The Charter of the New Urbanism captures it as follows: ‘The economic health and harmonious evolution of neighborhoods, districts, and corridors can be improved through graphic urban design codes that serve as predictable guides for change’ (CNU, 1996). This approach is supported by the research, recognising that the gateway to ‘a valid form of urban complexity’ could be normative theorising of street, block and building and public or private (Lynch, 1981; Katz, 1994; Talen, 200, 2006;

ny rozwój dzielnic i ich połączeń można poprawić dzięki graficznemu przepisom urbanistycznym, które służą jako przewidywalne wskazówki dotyczące zmian" (CNU, 1996). Takie podejście znajduje poparcie również w badaniach naukowych uznających, że przepustką „właściwej formy złożoności urbanistycznej” może być właśnie teoretyka normatywna dla ulic, bloków i budynków publicznych lub prywatnych (Lynch, 1981; Katz, 1994; Talen, 2000, 2006; Fishman, 2002).

W ten kontekst doskonale wpisuje się amerykański program HOPE VI, dla którego Departament Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w USA (HUD) zaadoptował zasady projektowania NU (Bohl, 2000; Trudeau & Kaplan, 2016). Korzystając z funduszy HOPE VI, od 1993 do 2011 zrewitalizowano według zasad NU 260 głęboko zdegradowanych osiedli mieszkaniowych, przekształcając je w bardziej zróżnicowane dzielnice o różnorodnej funkcji (Task Force, Inner-City & Congress for the New Urbanism, 1999; Wexler 2001; Clampet-Lundquist, 2004; Kleit 2005). Razem z Homeownership Zones, również wykorzystującym zasady NU, wydano ponad 5 miliardów dolarów na ten cel (Jonshon, & Talen, 2010). Zasady Nowego Urbanizmu, które były w szczególności promowane przez HUD to : określone, ograniczonego rozmiaru osiedla; elastyczne standardy zagospodarowania przestrzennego mające na celu połączenie różnych typów mieszkaniowych i poziomów dochodów ich mieszkańców; parki publiczne i miejsca spotkań; zachowanie historycznego dziedzictwa; połączenia transportu zbiorowego oraz przyjazne dla pieszych ulice i chodniki łączące osiedle z jego otoczeniem (HUD, 1997). Za przykład posłużyć mogą tu takie inwestycje jak Cabrini-Green, Robert Taylor Homes, Henry Horner Homes w Chicago, a również mniej znane projekty jak Holly Park (Seattle), Coliseum Gardens (Oakland, CA), Windsor Terrace (Columbus, OH), the Kennedy Brothers Memorial Apartments (El Paso, TX), Techwood/Clark Howell Homes (Atlanta), Mission Main (Boston) i the Ellen Wilson Dwellings (Washington, DC). Oczywiście tylko niektóre z projektów HOPE VI są traktowane przez CNU jako wzorcowe przykłady projektowania zgodnego z zasadami NU (Leccese & McCormick, 2000; Trudeau & Kaplan, 2016). Istniejące badania nad programem HOPE VI udowadniają, że dla sukcesu rewitalizacji kluczowe jest, aby władze na różnym poziomie wspierały zróżnicowanie mieszkaniowe (Jonshon & Talen, 2010; Lawrence & Shamsuddin, 2017), a to możliwe jest poprzez dostępne im narzędzia – prawo.

Takie prawo na poziomie narodowym to we Francji wspomniane już Solidarité et Renouveau Urbain (SRU law. no 2000-1208), a w Polsce Ustawa o rewitalizacji (Ustawa o rewitalizacji, 2015), które promują odnowę zdegradowanych obszarów centralnych – w szczególności uwzględniając potrzeby społeczne, a więc mieszkaniowe. Istotne jest też prawo operacyjne przyjmujące w Minguettes Vénissieux formę Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H). Dokument ten reguluje takie aspekty jak udział mieszkań socjalnych, doprecyzowując założenia z prawa SRU, ale również określa gabaryty i formę fizyczną dopuszczalnej nowej zabudowy. Odpowiednikiem tego dokumentu w Polsce jest Plan Miejskowy Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Jednakże

Fishman, 2002). Therefore, Kristan Larsen suggests that it is possible for NU principles to be integrated into planning and regulatory documents (2005).

In this context, the American HOPE VI programme serves as an excellent example, because the US Department of Housing and Urban Development (HUD) adopted NU's design principles into the regulatory framework (Bohl, 2000; Trudeau & Kaplan, 2016). Under the HOPE VI programme, which blended the use of public funding and New Urbanism's principles and designs, the revitalisation of 260 severely distressed residential neighbourhoods was completed between 1993 and 2011, transforming them into more diverse, mixed-use neighbourhoods (Task Force, Inner-City & Congress for the New Urbanism, 1999; Wexler 2001; Clampet-Lundquist, 2004; Kleit 2005). Including the Homeownership Zones which is also derived from the NU movement, USD 5 billion was spent for this purpose (Johnson & Talen, 2010). The New Urbanism principles that were especially promoted by the HUD are: well-defined neighbourhoods of limited size; flexible zoning standards to allow a mix of housing types and levels of income; public parks and gathering spaces; historic heritage preservation; mass transit connections; and pedestrian-friendly streets and walkways connecting the neighbourhood to the surrounding area (HUD, 1997). Great examples of HOPE VI projects following these principles are Cabrini-Green, Robert Taylor Homes, Henry Horner Homes in Chicago, as well as lesser known projects such as Holly Park (Seattle), Coliseum Gardens (Oakland, CA), Windsor Terrace (Columbus, OH), the Kennedy Brothers Memorial Apartments (El Paso, TX), Techwood /Clark Howell Homes (Atlanta), Mission Main (Boston), and the Ellen Wilson Dwellings (Washington, DC). Obviously only some HOPE VI projects are considered by the CNU as exemplary cases of NU design (Leccese & McCormick, 2000; Trudeau & Kaplan, 2016). Existing research on the HOPE VI programme suggests that mixed-use support from different levels of authority is crucial to the success of a revitalisation project (Jonshon & Talen, 2010; Lawrence & Shamsuddin, 2017), but this is only possible if authorities have sufficient legal tools. Such laws exist at the national level in France and Poland. In France, this law is the previously mentioned Solidarité et Renouveau Urbain (SRU law. no 2000-1208) and in Poland it is the Revitalisation Act (Revitalisation Act, 2015). Both of those legal acts promote the renovation of dilapidated central areas, especially looking over at social needs, which are primarily housing needs. In the French case of Minguettes Vénissieux, the operational law in form of Plan Local d'Urbanisme et de l'Habitat (PLU-H) is important as well. This document regulates issues such as share of public housing, further specifying the stipulations of the SRU law, and also specifies permissible dimensions and physical form of new buildings. Equivalent to this document is the Local Plan in Poland. However, in Łódź, only a part of city's area is covered by such plans and the area of Retkinia is not

w przypadku Łodzi, tylko część obszaru jest nim objęta, a badany zakres Retkini w ogóle nie. W Polsce brak jest też spójnego programu podejmującego kwestię rewitalizacji blokowisk. We Francji działania dotyczące obszaru blokowisk podjęto w ramach programu Programme National de Rénovation Urbaine wprowadzonego przez Agence Nationale de Rénovation Urbaine w latach 2003-2013. W ramach tego projektu założono rozbiórkę i odbudowę mieszkań w 500 blokowiskach: 250 000 mieszkań burzonych, 250 000 mieszkań budowanych, 400 000 mieszkań rewitalizowanych (Coudroy de Lille, 2018). Programme National de Rénovation Urbaine zawiera też takie elementy jak przebudowa przestrzeni publicznej, wprowadzanie nowej infrastruktury kulturalnej, edukacyjnej czy sportowej. Francuski program finansowany był w wysokości 45 mld € ze środków publicznych w tym 25% ze Skarbu Państwa, 45% od Towarzystwa Mieszkalnictwa Społecznego (HLM), resztę od samorządów i inwestorów prywatnych. Programme National de Rénovation Urbaine dotyczył przede wszystkim wielkich osiedli mieszkaniowych, natomiast jego następcą, wprowadzony w 2014 Nowy Program Rewitalizacji Miejskiej, obejmuje nie tylko blokowiska, lecz koncentruje się na szeroko pojętym kryterium ubóstwa w przestrzeni miejskiej (Coudroy de Lille, 2018). Niemniej jednak, jak widać na przykładzie Minguettes Vénissieux, efekty również tej polityki miejskiej nie są w pełni satysfakcjonujące. Wprowadzono więcej mieszkań własnościowych, wpływając na zróżnicowanie struktury władania nieruchomością, dołożono nowych miejsc użyteczności publicznej, wpływając na zróżnicowanie funkcjonalne, ale nadal osiedla te w przestrzeniach publicznych są nieco opustoszałe, a struktura społeczna niepojąco niska.

### Podsumowanie

W ramach badań przedstawionych w niniejszym artykule, poszukiwano odpowiedzi na pytanie, jaki jest wpływ zasad NU dotyczących zróżnicowania zabudowy mieszkaniowej na procesy rewitalizacji miast. Uzyskane wyniki pozwalają określić tę relację, zwracając uwagę na następujące elementy wykorzystane w definicji podstawowych zasad NU: przestrzenie publiczne, zróżnicowanie funkcjonalne, transport, uwarunkowania prawne, różnorodność prawa władania nieruchomością i zróżnicowanie typu mieszkań.

W prezentowanych badaniach, opierając się na dwóch wybranych przykładach z Francji i Polski, udało się osiągnąć stawiane cele szerszego poznania współczesnej praktyki mieszkaniowej w istniejących dziś ramach regulacyjnych(1). Potwierdzono również hipotezę o potrzebie synergii między różnymi zasadami NU w celu wytworzenia lub raczej przebudowania kluczowych form miejskich (2), odnosząc europejskie tendencje w polityce mieszkaniowej do praktyki amerykańskiej opracowanej w kontekście NU, zwracając szczególną uwagę na potrzebę różnorodności prawa władania nieruchomością, jak i na wprowadzenie prawnych wytycznych opartych na zasadach NU w rewitalizacji (3). Całość przeprowadzonych badań potwierdza zatem, iż zróżnicowane mieszkalnictwo jako wieloaspektowa zasada NU może być sposobem na przeprowadzenie rewitalizacji obszaru

covered by a Local Plan at all. Moreover, there is no coherent plan for revitalisation of high-rise residential neighbourhoods in Poland. In France, this issue is covered by a special programme: Programme National de Rénovation Urbaine introduced by Agence Nationale de Rénovation Urbaine between 2003 and 2013. The programme assumes the demolition and reconstruction of housing units in 500 different high-rise residential neighbourhoods: 250,000 residential units are to be demolished, 250,000 residential units are to be built, and 400,000 residential units to be revitalised (Coudroy de Lille, 2018). Programme National de Rénovation Urbaine also includes elements such as the reconstruction of public space, and the introduction of new cultural, educational and sports infrastructure. The total budget of the French programme amounted to EUR 45 billion, 25% of which was funded publicly, and 45% by the social housing society (HLM). The remaining funds were supplied by local authorities and private investors. Programme National de Rénovation Urbaine was dedicated to solely large residential neighbourhoods. However, its successor, the Urban Revitalisation Programme introduced in 2014, took widely understood poverty in urban space as its major criterion (Coudroy de Lille, 2018). As it can be observed on the example of Minguettes Vénissieux, the results of this urban policy were not satisfactory either. There were more privately-owned flats introduced impacting the diversity of tenure rights, more public use facilities were provided impacting the mixed-use aspect. However, the public spaces of the neighbourhood remained deserted and the social structure disquietingly homogeneous.

### Conclusion

With the research presented in this paper, we intended to answer following question: What is the influence of mixed housing principles of NU on urban regeneration processes. The study's findings allowed us to evaluate this relation in terms of the following elements of the basic NU principles: public spaces, mixed-use, transportation, regulatory framework, diversity of tenure rights and of housing type.

The research reached its goal in the form of additional insight into the present-day practice of mixed housing as well as into existing regulatory frameworks based on examples from France and Poland that were investigated(1). The hypothesis that there is a need for synergy between various NU principles to produce or rather rebuild vital urban forms (2) was supported. As aimed, the European tendencies in the mixed-house policy were related to the US practice deriving from the NU, especially examining the need of diversity of tenure rights and regulatory guidelines based on NU application for revitalization (3). The entire study confirms that mixed housing as multi-dimensional principle of NU can serve as a way of revitalising residential areas, most importantly distressed areas of high-rise residential neighbourhoods.



Tabela 3. Urbanistyczne rekomendacje dla Minguettes Vénissieux i Retkini. Źródło: opracowanie własne

Strategiczne elementy wpływające na rewitalizację i projekty zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej	Rekomendacje	
	Minguettes Vénissieux	Retkinia
Przestrzenie publiczne	-Zmniejszenie terenu dedykowanego na transport samochodowy; -Ochrona i zachowanie w jak największym stopniu terenów zielonych osiedla.	-Zwiększenie ilości zorganizowanej przestrzeni publicznej typu plac miejski, plac zabaw czy teren sportowy; -Zmniejszenie terenu dedykowanego na transport samochodowy; -Ochrona i zachowanie w jak największym stopniu terenów zielonych osiedla.
Zróżnicowanie funkcjonalne	-Zmniejszenie przytłaczającej dominacji funkcji mieszkaniowej, redukcja efektu osiedla mono funkcjonalnego; -Zwiększenie udziału funkcji usługowej, handlu; -Ożywienie funkcjonalne parterów wieżowców.	-Zmniejszenie przytłaczającej dominacji funkcji mieszkaniowej, redukcja efektu osiedla mono funkcjonalnego; -W szczególności wprowadzanie funkcji odpowiadającej funkcji biurowej; -Podniesienie jakości zabudowań lokalnych centrów usługowych; -Zwiększenie wskaźnika użyteczności publicznej w osiedlu, w szczególności wprowadzenie funkcji kulturalnych, reprezentacyjnych do instytucji innych niż szkoły czy przedszkola.
Różnorodne prawo do lokalu	-Zwiększenie udziału mieszkań własnościowych, kosztem mieszkań socjalnych; -Podjęcie działań zwiększających zasób mieszkań dostępnych po preferencyjnych cenach.	-Wprowadzanie mieszkań komunalnych; -Podjęcie działań zwiększających zasób mieszkań dostępnych po preferencyjnych cenach.
Transport	-Rozwinięcie sieci transportu publicznego w głąb osiedla.	-Poprawa jakości taboru transportu publicznego.
Zróżnicowanie typologii mieszkań	-Poprawa dostępności do terenów otwartych przypisanych do mieszkań lub poszczególnych budynków np. tarasy, dziedzińce.	-Uwzględnienie priorytetu różnorodnej typologii mieszkań w przyszłych nowych inwestycjach.
Uwarunkowania prawne	-Wprowadzenie uregulowań prawnych wykorzystujących zasady NU do rewitalizacji blokowisk.	-Wprowadzenie uregulowań prawnych wykorzystujących zasady NU do rewitalizacji blokowisk; -Opracowanie dla całości obszaru planu miejscowego.

mieszkaniowego, w szczególności zdegradowanych obszarów blokowisk.

### Podziękowanie

Autor dziękuje prof. Lydii Coudroy de Lille z UFR Temps et Territoires, Département de Géographie na Uniwersytecie Lyon 2 za cenne konsultacje badawcze, a także Jakubowi Misiakowi z Politechniki Łódzkiej. Serdeczne podziękowania przekazuje również Katarzynie Banat za jej niezastąpione wsparcie moralne i wiarę w projekt.

### PRZYPISY

- <sup>1</sup> W tym amerykański HUD User Clearinghouse.
- <sup>2</sup> Dane z Agencji Miejskiej Obszaru Metropolitalnego Lyonu, dane z Banku Danych Lokalnych oraz Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w Łodzi.
- <sup>3</sup> Polski GUS, francuski INSEE.
- <sup>4</sup> Rady Osiedli, Zarządy Mieszkaniowe, Towarzystwa Mieszkaniowe, Maison du Projet.
- <sup>5</sup> Zones à urbaniser en priorité
- <sup>6</sup> Niepublikowany wywiad z Clémence Beuret, Agent de Développement Territorial – Mission Grand Projet de Ville, Direction Contrat de Ville – Wprowadzenie – Formacja, Ville de Vénissieux, 25.10.2018.

### Acknowledgments

The author wishes to express her gratitude to Professor Lydia Coudroy de Lille from UFR Temps et Territoires, Département de Géographie, University Lyon 2 for her valuable research consultation as well as to Jakub Misiak from the Łódź University of Technology. Moreover, gratitude must be expressed to my dear friend Katarzyna Banat for her irreplaceable moral support and faith in the project.

### ENDNOTES

- <sup>1</sup> Including American HUD User Clearinghouse.
- <sup>2</sup> Data from the Urban Agency of the Lyon Metropolitan Area, 2013 data from the Bank of Local Data and the Head Office for Surveying and Cartography in Lodz.
- <sup>3</sup> Polish GUS, French INSEE.
- <sup>4</sup> Neighbourhood Councils, Urban Housing Authorities, Housing Societies and their management, Maison du Projet.
- <sup>5</sup> Priority urban zones.
- <sup>6</sup> Unpublished interview with Clémence Beuret, Agent de Développement Territorial – Mission Grand Projet de Ville, Direction Contrat de Ville – Insertion – Formation, Ville de Vénissieux, 25.10.2018.

Table 3. Urban recommendations for Minguettes Vénissieux and Retkinia. Source: original work

Strategic elements influencing urban regeneration process and its mixed-housing development	Recommendations	
	Minguettes Vénissieux	Retkinia
Public spaces	-Decreasing the space dedicated for the automotive transportation; -Protection and preservation of neighbourhood's green spaces to possibly greatest extent;	-Increasing the amount of organized public spaces such as city squares, playgrounds and sport facilities; -Decreasing the space dedicated for the automotive transportation; -Protection and preservation of neighbourhood's green spaces to possibly greatest extent;
Mixed-use	-Decreasing the dominance of the residential function, eventually reducing the homogeneous function of the neighbourhood; -Especially increasing the share of space occupied by services and commerce; -Repurposing the ground floors of high-rise residential buildings;	-Decreasing the domination of the residential function, eventually reducing the homogeneous function of the neighbourhood; -Especially introducing use equivalent to office function; -Increasing the quality of buildings in local services centres; -Increasing the ratio of public use facilities areas within neighbourhood by adding facilities serving cultural and representative functions apart from educational facilities;
Diversity of tenure rights	-Increasing the share of privately-owned flats in the expense of share of public housing; -Working towards developing affordable housing resources;	-Introduction of public communal housing resources; -Working towards developing affordable housing resources;
Transportation	-Development of public transport network inside the neighbourhood;	-Improvement of the quality of public transport vehicles;
Diversity of housing type	-Improvement of accessibility of open spaces assigned to flats or buildings e.g. terraces, patios;	-Taking into account the priority of diversity of housing type in future new investments;
Regulatory framework	-Introducing regulatory framework adopting the NU principles towards the revitalisation of high-rise residential neighbourhoods;	-Introducing regulatory framework adopting the NU principles towards the revitalisation of high-rise residential neighbourhoods; -Elaborating a Local plan for the entire area;

<sup>7</sup> 0,1% rocznie w latach 2009-2014 INSEE.

<sup>8</sup> Place zabaw i obiekty sportowe.

<sup>9</sup> Powszechną praktyką w wieżowcach mieszkaniowych na badanym terenie jest przeznaczenie dwóch najniższych poziomów do celów technicznych.

<sup>10</sup> O niej więcej w rozdziale poświęconym transportowi.

<sup>11</sup> Przedpole znaczącej użyteczności publicznej.

<sup>12</sup> Niskie opływowe kształty wykończone współczesnymi materiałami elewacyjnymi.

<sup>13</sup> Oś nakierunkująca na wnętrze osiedla.

<sup>14</sup> Szkoła muzyczna.

<sup>7</sup> 0.1% per annum during 2009–2014; INSEE.

<sup>8</sup> Playgrounds and sports facilities.

<sup>9</sup> It is a common practice in high-rise buildings to reserve the two lowest levels for technical purposes.

<sup>10</sup> The central circulation arterial of the neighbourhood wider described in the chapter Transportation.

<sup>11</sup> Building foreground with public use functions.

<sup>12</sup> Low-rise, streamlined shapes, facades made of modern materials.

<sup>13</sup> Buildings facing the centre of the neighbourhood.

<sup>14</sup> Music school.

## LITERATURA

### Artykuły

[1] Bohl, C.C. (2000). New Urbanism and the city: Potential applications and implications for distressed inner-city neighbourhoods. *Housing Policy Debate*, 11(4), 761–802.

[2] Clampet-Lundquist, S. (2004). HOPE VI relocation: moving to new neighborhoods and building new ties. *Housing Policy Debate*, 15(2), 415–447.

[3] Danielsen, K. A., Lang, R. E. & Fulton, W. (1999) Retracting suburbia: smart growth and the future of housing. *Housing Policy Debate*, 10, 513–540.

[4] Dzieciuchowicz, J. (2005). Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – struktura i typologia przestrzenna / Strukturę and Spatial Typology of Co-operative Housing in Łódź. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, 6, 69-94.

## REFERENCES

### Articles

[1] Bohl, C.C. (2000). New Urbanism and the city: Potential applications and implications for distressed inner-city neighbourhoods. *Housing Policy Debate*, 11(4), 761–802.

[2] Clampet-Lundquist, S. (2004). HOPE VI relocation: moving to new neighborhoods and building new ties. *Housing Policy Debate*, 15(2), 415–447.

[3] Danielsen, K. A., Lang, R. E. & Fulton, W. (1999) Retracting suburbia: smart growth and the future of housing. *Housing Policy Debate*, 10, 513–540.

[4] Dzieciuchowicz, J. (2005). Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe w Łodzi – struktura i typologia przestrzenna / Strukturę and Spatial Typology of Co-operative Housing in Łódź. *Acta Universitatis Lodzianensis. Folia Geographica Socio-Oeconomica*, 6, 69-94.

- [5] Fainstein, S. (2000). New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, 35, 451-478.
- [6] Gill, J.L. & Bohdanow S. (2008). New urbanism developments in Canada: a survey. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 109-127.
- [7] Hanzl, M. (2009). Założenia ruchu Nowy Urbanizm w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej a problemy związane z rozlewaniem się miast w Polsce. *Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej, Zeszyty Urbanistyki*, [8] Towarzystwo Urbanistów Polskich, 83-93.
- [9] Jackson, A. (2018). Barriers to Integrating New Urbanism in Mixed-Income Housing Plans in Chicago: Developer, Housing Official, and Consultant Perspectives. *Housing Policy Debate*, 28(5), 695-726.
- [10] Johnson, J.S. & Talen, E. (2008). Affordable housing in New Urbanist Communities: A survey of developers. *Housing Policy Debate*, 19(4), 583-613.
- [11] Johnson, J.S. & Talen, E. (2010). Affordable housing in New Urbanist Communities: A survey of developers. *Housing Policy Debate*, 19(4), 583-613.
- [12] Kashef, M. (2011). Walkability and residential suburbs: a multidisciplinary perspective. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 4(1), 39-56.
- [13] Kleit, R.G. (2005). HOPE VI New Communities: Neighborhood Relationships in Mixed, Income Housing. *Environment and Planning A*, 37, 1413-41.
- [14] Larsen, K. (2005). New Urbanism's Role in Inner-city Neighborhood Revitalization. *Housing Study*, 20(5), 795-813.
- [15] Lawrence, J.V. & Shamsuddin, S. (2017). All Mixed Up: Making Sense of Mixed-Income Housing Developments. *Journal of the American Planning Association*, 83 (1), 56-67.
- [16] Napiórkowska-Baryła, A. & Witkowska-Dąbrowska, M. (2017). Przekształcanie praw do lokali mieszkalnych w spółdzielczym zasobie mieszkaniowym / Transformation of Ownership Rights to Flats in the Housing Stock Managed by Housing Cooperatives. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Ekonomiczno-Społecznej w Ostrołęce*, 27, 154-16.
- [17] Pakla, R. (2017). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – wczoraj i dziś, ale czy jutro? / Cooperative Property Ownership – Yesterday and Today, but do Tomorrow? *Przegląd Prawno-Ekonomiczny / Review of Law, Business & Economics*, 38, 128-140.
- [18] Porqueddu, E. (2015). Intensity without Density. *Journal of Urban Design*, 20(2), 169-192.
- [19] Rowley, A. (1996). Mixed-use development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? *Planning Practice and Research*, 11(1), 85-97.
- [20] Talen, E. & Koschinsky, J. (2014). Compact, Walkable, Diverse Neighborhoods: Assessing Effects on Residents. *Housing Debate Policy*, 24(4), 717-750.
- [21] Talen, E. (1999). Sense of community and urban form: an assessment of the social doctrine of New Urbanism. *Urban Studies*, 36(8), 1361-1379.
- Talen, E. (2000). New Urbanism and the culture of criticism. *Urban Geography*, 21(4), 318-341.
- [22] Talen, E. (2006). Design for Diversity: Evaluating the Context of Socially Mixed Neighbourhoods. *Journal of Urban Design*, 11(1), 1-32.
- [23] Talen, E. (2010). Affordability in New Urbanist Development: Principle, Practice, and Strategy. *Journal of Urban Affairs*, 32(4), 489-510.
- [24] Talen, E. (2013). Prospects for walkable, mixed-income neighborhoods: insights from U.S. developers. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(1), pp. 79-94.
- [25] Task Force, Inner-City & Congress for the New Urbanism (1999). Principles for Hope VI Development – Rebuilding Communities: Hope VI and New Urbanism. *Places*, 12(3), 72-75.
- [26] Trudeau, D. & Kaplan, J. (2016). Is there diversity in the New Urbanism? Analyzing the demographic characteristics of New Urbanist neighborhoods in the United States. *Urban Geography*, 37(3), 458-482.
- [27] Trudeau, D. (2013). A typology of New Urbanism neighborhoods. *Journal of Urbanism: International Research on Place making and Urban Sustainability*, 6(2), 113-139.
- [28] Wexler, H. J. (2001). HOPE VI: Market Means/Public Ends—the Goals, Strategies, and Midterm Lessons of HUD's Urban Revitalization Demonstration Program. *Journal of Affordable Housing*, 10(3): 195-233.
- [29] Winstanley, A., Thorns D. C. & Perkins H. C. (2003). Nostalgia, Community and New Housing Developments: A Critique of New Urbanism Incorporating a New Zealand Perspective. *Urban Policy and Research*, 21(2), 175-189.
- [5] Fainstein, S. (2000). New Directions in Planning Theory. *Urban Affairs Review*, 35, 451-478.
- [6] Gill, J.L. & Bohdanow S. (2008). New urbanism developments in Canada: a survey. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 109-127.
- [7] Hanzl, M. (2009). Założenia ruchu Nowy Urbanizm w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej a problemy związane z rozlewaniem się miast w Polsce. *Materiały III Kongresu Urbanistyki Polskiej, Zeszyty Urbanistyki*, [8] Towarzystwo Urbanistów Polskich, 83-93.
- [9] Jackson, A. (2018). Barriers to Integrating New Urbanism in Mixed-Income Housing Plans in Chicago: Developer, Housing Official, and Consultant Perspectives. *Housing Policy Debate*, 28(5), 695-726.
- [10] Johnson, J.S. & Talen, E. (2008). Affordable housing in New Urbanist Communities: A survey of developers. *Housing Policy Debate*, 19(4), 583-613.
- [11] Johnson, J.S. & Talen, E. (2010). Affordable housing in New Urbanist Communities: A survey of developers. *Housing Policy Debate*, 19(4), 583-613.
- [12] Kashef, M. (2011). Walkability and residential suburbs: a multidisciplinary perspective. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 4(1), 39-56.
- [13] Kleit, R.G. (2005). HOPE VI New Communities: Neighborhood Relationships in Mixed, Income Housing. *Environment and Planning A*, 37, 1413-41.
- [14] Larsen, K. (2005). New Urbanism's Role in Inner-city Neighborhood Revitalization. *Housing Study*, 20(5), 795-813.
- [15] Lawrence, J.V. & Shamsuddin, S. (2017). All Mixed Up: Making Sense of Mixed-Income Housing Developments. *Journal of the American Planning Association*, 83 (1), 56-67.
- [16] Napiórkowska-Baryła, A. & Witkowska-Dąbrowska, M. (2017). Przekształcanie praw do lokali mieszkalnych w spółdzielczym zasobie mieszkaniowym / Transformation of Ownership Rights to Flats in the Housing Stock Managed by Housing Cooperatives. *Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Ekonomiczno-Społecznej w Ostrołęce*, 27, 154-16.
- [17] Pakla, R. (2017). Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – wczoraj i dziś, ale czy jutro? / Cooperative Property Ownership – Yesterday and Today, but do Tomorrow? *Przegląd Prawno-Ekonomiczny / Review of Law, Business & Economics*, 38, 128-140.
- [18] Porqueddu, E. (2015). Intensity without Density. *Journal of Urban Design*, 20(2), 169-192.
- [19] Rowley, A. (1996). Mixed-use development: ambiguous concept, simplistic analysis and wishful thinking? *Planning Practice and Research*, 11(1), 85-97.
- [20] Talen, E. & Koschinsky, J. (2014). Compact, Walkable, Diverse Neighborhoods: Assessing Effects on Residents. *Housing Debate Policy*, 24(4), 717-750.
- [21] Talen, E. (1999). Sense of community and urban form: an assessment of the social doctrine of New Urbanism. *Urban Studies*, 36(8), 1361-1379.
- Talen, E. (2000). New Urbanism and the culture of criticism. *Urban Geography*, 21(4), 318-341.
- [22] Talen, E. (2006). Design for Diversity: Evaluating the Context of Socially Mixed Neighbourhoods. *Journal of Urban Design*, 11(1), 1-32.
- [23] Talen, E. (2010). Affordability in New Urbanist Development: Principle, Practice, and Strategy. *Journal of Urban Affairs*, 32(4), 489-510.
- [24] Talen, E. (2013). Prospects for walkable, mixed-income neighborhoods: insights from U.S. developers. *Journal of Housing and the Built Environment*, 28(1), pp. 79-94.
- [25] Task Force, Inner-City & Congress for the New Urbanism (1999). Principles for Hope VI Development – Rebuilding Communities: Hope VI and New Urbanism. *Places*, 12(3), 72-75.
- [26] Trudeau, D. & Kaplan, J. (2016). Is there diversity in the New Urbanism? Analyzing the demographic characteristics of New Urbanist neighborhoods in the United States. *Urban Geography*, 37(3), 458-482.
- [27] Trudeau, D. (2013). A typology of New Urbanism neighborhoods. *Journal of Urbanism: International Research on Place making and Urban Sustainability*, 6(2), 113-139.
- [28] Wexler, H. J. (2001). HOPE VI: Market Means/Public Ends—the Goals, Strategies, and Midterm Lessons of HUD's Urban Revitalization Demonstration Program. *Journal of Affordable Housing*, 10(3): 195-233.
- [29] Winstanley, A., Thorns D. C. & Perkins H. C. (2003). Nostalgia, Community and New Housing Developments: A Critique of New Urbanism Incorporating a New Zealand Perspective. *Urban Policy and Research*, 21(2), 175-189.

#### Książki

- [1] Boino, P. (2009). Lyon, la production de la ville. Marseille: Parentheses.
- [2] Bressi, T.W. (1994). Planning the American Dream, In R. Katz (Eds.), *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*. New York, NY: McGraw Hill.
- [3] Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. New York, NY: Princeton Architectural Press.
- [4] Congress for the New Urbanism & U.S. Department of Housing and Urban Development (2000). *Principles for Inner City Neighborhood Design*. Washington DC.
- [5] Congress for the New Urbanism (2000). *Charter of the New Urbanism*. New York, NY: McGraw-Hill.

#### Book

- [1] Boino, P. (2009). Lyon, la production de la ville. Marseille: Parentheses.
- [2] Bressi, T.W. (1994). Planning the American Dream, In R. Katz (Eds.), *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*. New York, NY: McGraw Hill.
- [3] Calthorpe, P. (1993). *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. New York, NY: Princeton Architectural Press.



- [6] Driant, J.C. (2015). Les politiques du logement en France, Paris : La documentation française.
- [7] Duany, A. & Plater-Zyberk, E. (1991). Towns and Town-Making Principles. New York, NY: Rizzoli.
- [8] Duany, A. & Plater-Zyberk, E. (1994). The Neighborhood, the District and the Corridor In R. Katz (Eds.), The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. New York, NY: McGraw Hill.
- [9] Duany, A., Plater-Zyberk E. & Speck, J. (2010). Suburban nation : the rise of sprawl and the decline of the American Dream, New York : North Point Press.
- [10] Fishman, R. (2002). The bounded city. In K. C. Parsons and D.Schuyler (Eds.), From Garden City to Green City. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press.
- [11] Hayden, D. (2003). Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth, 1820–2000. New York: Pantheon Books.
- [12] Katz, R. (1994). The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. New York, NY: McGraw Hill.
- [13] Kelbaugh, D. (1989). The Pedestrian Pocket Book. A New Suburban Design Strategy. Princeton, NJ: Princeton Architectural Press.
- [14] Leccese, M. & McCormick, K. (2000). Charter of the New Urbanism. New York, NY: McGraw-Hill.
- [15] Liszewski, S. (2009). Łódź monografia miasta. Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- [16] Lynch, K. (1981). A theory of good city form. Cambridge, MA: MIT Press.
- [17] Monnier, G. & Klein, R. (2002). Les années ZUP. Architectures de la croissance (1960-1973). Paris : Picard.
- [18] Segaud, M., Brun, J. & Driant J.-Cl. (2002). Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris : Colin.
- [19] Speck, J. (2018). Walkable City Rules : 101 Steps to Making Better Places, Washington DC : Island Press.

#### Akty prawne

- [1] Solidarité et au renouvellement urbains law. no 2000-1208. Prawo dotyczące rewitalizacji we Francji.

#### Inne dokumenty

- [1] Coudroy de Lille, L. (2018). Lecture Polityka miejska we Francji, Zarządzanie miastem, jakość przestrzeni miejskiej. Łódź: Uniwersytet Łódzki.
- [2] Housing and Urban Development. (1997). Principles for Designing and Planning Homeownership Zones, Washington, DC: U.S. Government Printing Office.

#### Źródła internetowe

- [1] Congress for the New Urbanism (1996). Charter of New Urbanism. Retrieved from [https://www.cnu.org/sites/default/files/charter\\_english.pdf](https://www.cnu.org/sites/default/files/charter_english.pdf) [access: 10.2.2019]
- [2] Partnering With Universities, Philanthropic Organizations, Other Federal or State Agencies for Innovative Research Projects That Inform HUD's Policies and Programs (2016). HOPE VI Data Compilation and Analysis, Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/HOPE-VI-Data-Compilation-and-Analysis.pdf>. [access: 10.2.2019]
- [3] Tellier, T. (2018). De l'humanisation à la destruction du béton. La politique de la ville des années 1970 aux années 1980, Retrieved from <https://www.metropolitiques.eu/De-l-humanisation-a-la-destruction-du-beton-La-politique-de-la-ville-des-annees.html>, [access: 08/12/2018].

- [4] Congress for the New Urbanism & U.S. Department of Housing and Urban Development (2000). Principles for Inner City Neighborhood Design. Washington DC.
- [5] Congress for the New Urbanism (2000). Charter of the New Urbanism. New York, NY: McGraw-Hill.
- [6] Driant, J.C. (2015). Les politiques du logement en France, Paris : La documentation française.
- [7] Duany, A. & Plater-Zyberk, E. (1991). Towns and Town-Making Principles. New York, NY: Rizzoli.
- [8] Duany, A. & Plater-Zyberk, E. (1994). The Neighborhood, the District and the Corridor In R. Katz (Eds.), The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. New York, NY: McGraw Hill.
- [9] Duany, A., Plater-Zyberk E. & Speck, J. (2010). Suburban nation : the rise of sprawl and the decline of the American Dream, New York : North Point Press.
- [10] Fishman, R. (2002). The bounded city. In K. C. Parsons and D.Schuyler (Eds.), From Garden City to Green City. Baltimore, MD: Johns Hopkins University Press.
- [11] Hayden, D. (2003). Building Suburbia: Green Fields and Urban Growth, 1820–2000. New York: Pantheon Books.
- [12] Katz, R. (1994). The New Urbanism: Toward an Architecture of Community. New York, NY: McGraw Hill.
- [13] Kelbaugh, D. (1989). The Pedestrian Pocket Book. A New Suburban Design Strategy. Princeton, NJ: Princeton Architectural Press.
- [14] Krystkowski T. (2019), Atlas historyczny Miasta Łodzi, plansza osiedla i zespoły mieszkaniowe z lat 70. i 80. XX wieku, Dialog.
- [15] Leccese, M. & McCormick, K. (2000). Charter of the New Urbanism. New York, NY: McGraw-Hill.
- [16] Liszewski, S. (2009). Łódź monografia miasta. Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- [17] Lynch, K. (1981). A theory of good city form. Cambridge, MA: MIT Press.
- [18] Monnier, G. & Klein, R. (2002). Les années ZUP. Architectures de la croissance (1960-1973). Paris : Picard.
- [19] Segaud, M., Brun, J. & Driant J.-Cl. (2002). Dictionnaire de l'habitat et du logement, Paris : Colin.
- [20] Speck, J. (2018). Walkable City Rules : 101 Steps to Making Better Places, Washington DC : Island Press.

#### Legal acts

- [1] Solidarité et au renouvellement urbains law. no 2000-1208. Revitalization law in France.

#### Other documents

- [1] Coudroy de Lille, L. (2018). Lecture Polityka miejska we Francji, Zarządzanie miastem, jakość przestrzeni miejskiej. Łódź: Uniwersytet Łódzki.
- [2] Housing and Urban Development. (1997). Principles for Designing and Planning Homeownership Zones, Washington, DC: U.S. Government Printing Office.

#### Internet sources

- [1] Congress for the New Urbanism (1996). Charter of New Urbanism. Retrieved from [https://www.cnu.org/sites/default/files/charter\\_english.pdf](https://www.cnu.org/sites/default/files/charter_english.pdf) [access: 10.2.2019]
- [2] Partnering With Universities, Philanthropic Organizations, Other Federal or State Agencies for Innovative Research Projects That Inform HUD's Policies and Programs (2016). HOPE VI Data Compilation and Analysis, Retrieved from <https://www.huduser.gov/portal/sites/default/files/pdf/HOPE-VI-Data-Compilation-and-Analysis.pdf>. [access: 10.2.2019]
- [3] Tellier, T. (2018). De l'humanisation à la destruction du béton. La politique de la ville des années 1970 aux années 1980, Retrieved from <https://www.metropolitiques.eu/De-l-humanisation-a-la-destruction-du-beton-La-politique-de-la-ville-des-annees.html>, [access: 08/12/2018].