

Dr inż. arch. Monika Maria Cysek-Pawlak*

**REWITALIZACJA OBSZAROWA CENTRUM ŁODZI,
KONSTRUKCJA PROGRAMU
A UWARUNKOWANIA PROCESU**

**THE LODZ CENTER RENEWAL PROGRAM,
ITS CONSTRUCTION AND DETERMINANTS**

Abstract

With the Polish government having announced its intention of giving greater support for the regeneration of urban spaces in Lodz, the city has obtained an opportunity to carry out a large-scale renewal in its central area.

The construction of the adopted area regeneration program is confronted with local conditions. The article aims to identify flaws in the project and specify any activities that may be necessary to execute the complex process of urban renewal.

The research rests on the desk-research for the analysis of legal acts and documents concerning urban regeneration. Another important element is the juxtaposition of the strategy in Lodz with the so-called good practices in the country and abroad.

Renewal, as defined by the Urban Renewal Act, is a manifold process. Thus, a stronger partnership between private and public-owned investors is vital to re-establishing the proper urban structure in its spatial, social and economic aspects. Social participation activities included in the program may prove insufficient; it is recommended that new projects to complement the program be introduced.

The program gives Lodz a unique chance to renovate the city center. To that end, Lodz should take advantage of the opportunities which the current legislation and European funds provide.

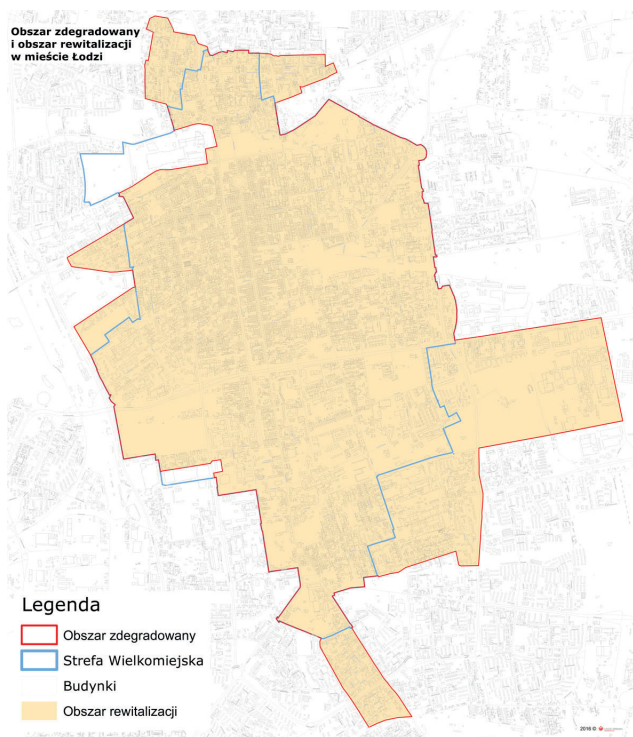
Keywords: urban renewal, Lodz, city center

JEL classification: R0, R3, R5

* Politechnika Łódzka, Wydział Budownictwa, Architektury i Inżynierii Środowiska, Instytut Architektury i Urbanistyki, monika.cysek@p.lodz.pl

Wprowadzenie

Łódź posiada unikalne dziedzictwo przemysłowe, będąc „swego rodzaju rezerwatem XIX-wiecznej architektury, obecnie największym po zniszczeniach wojennych w kraju, w skali wielkomięjskiej”¹. Historia miasta determinuje dziś również wiele negatywnych zjawisk ekonomicznych, przestrzennych i społecznych. Współczesny obraz miejsca odbierany jest przez mit Łodzi zarówno jako „ziemi obiecanej”, jak i „złego miasta”². Aktualnie negatywne zjawiska polaryzują się w zdegradowanej strukturze śródmieścia. W rdzeniu strefy wielkomięjskiej (rys. 1) z pomocy społecznej korzysta ponad 30 tys. osób, a warunki mieszkaniowe w centrum miasta jako złe ocenia około 23% badanych³.



Rysunek 1. Stefa Wielkomięjska, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Źródło: Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi, s. 2.

¹ I. Popławska, *Architektura mieszkaniowa w Łodzi w XIX w.*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1992, s. 5.

² K. Stefański, *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939*, Archidiecezjalne Wydawnictwo Łódzkie, Łódź 2008, s. 13.

³ *Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015, s. 12–18.

W tym kontekście niezwykle szansą dla Łodzi staje się Narodowy Program Rewitalizacji ogłoszony przez rząd polski w 2013 roku. Nasilenie działań w obszarze zdegradowanych przestrzeni miejskich wiąże się nie tylko ze znacznym budżetem dedykowanym na ten cel⁴, ale również z wprowadzeniem określonego mechanizmu postępowania. Wiele możliwości tworzy dostęp do środków Unii Europejskiej, który wymusza jednak określone podejście do projektów rewitalizacyjnych⁵. Lokalna odpowiedź zdefiniowana została w postaci założeń Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+. Projekt rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi, stanowiący jego kontynuację, dąży do poprawy jakości życia w zdegradowanej części miasta. Proces zakłada wieloaspektowe działania wpływające na zmianę wizerunku centrum przez odnowę społeczną, gospodarczą, przestrzenną i środowiskową.

Niniejszy artykuł przybliży konstrukcję przyjętego programu rewitalizacji obszarowej w Łodzi, konfrontując go z determinującymi ten proces uwarunkowaniami. Celem pracy jest identyfikacja możliwych dysfunkcji projektu i określenie ewentualnych działań uzupełniających, niezbędnych do realizacji złożonego procesu odnowy zdegradowanych obszarów śródmiejskich. Przeprowadzone badania doprowadziły do zdefiniowania zagrożeń i możliwości wynikających z realizacji projektu rewitalizacji obszarowej w zastanych uwarunkowaniach urbanistycznych. Istotne są nie tylko aspekty przestrzenne, ale także prawne, ekonomiczne oraz funkcjonalne. Rewitalizacja obszarowa jako program publiczny zakłada działania głównie o charakterze społecznym, a w swoim zakresie wpisuje się w zastaną strukturę własnościową. Inwestycje obejmują przestrzenie publiczne oraz sektor mieszkaniowy, gospodarczy i społeczny. Ponadto wyzwaniem staje się dopasowanie wdrażanego projektu do nowych uwarunkowań prawnych w skali całego kraju, takich jak ustawa o rewitalizacji czy Krajowa Polityka Miejska.

Podejmowana w artykule problematyka wpisuje się w szerszą dyskusję nad procesami rewitalizacyjnymi oraz współczesną transformacją centrów miast. W gronie prac poświęconych tej tematyce należy wymienić badania autorstwa Zygmunta Ziobrowskiego, Krzysztofa Skalskiego, Jerzego Paryska, Piotra Lorenasa, Sylwii Kaczmarek czy Andreasa Billerta. Śródmieście, ze względu na stopień degradacji oraz znaczenie – jako istotny element tożsamości mieszkańców – powinno pozostać obszarem priorytetowym polityki miejskiej w Polsce. Rewitalizacja, stanowiąc integralną część procesów urbanistycznych, powinna zaś być postrzegana jako proces zorientowany na zmiany jakościowe⁶. W tym kontekście należy podkreślić znaczenie materialnego dziedzictwa poprzemysłowego: trafne

⁴ 25 mld złotych na rewitalizację polskich miast, w tym 440 mln złotych dla Łodzi.

⁵ E. Kowalska, *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji*, [w:] A. Noworól (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków 2010, s. 9.

⁶ Z. Ziobrowski, *Urbanistyczny aspekt rewitalizacji*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010, s. 179.

dopasowanie nowych funkcji do współczesnych potrzeb użytkownika przy uszanowaniu historycznych uwarunkowań zabudowy⁷. Ważna jest również konstrukcja procesu, tak aby rewitalizacja stanowiła wynik „ściślej współpracy rynku i sektora publicznego”⁸.

Materiały i metodyka badań

Podstawowe narzędzie badawcze stanowi analiza metodą desk-research w zakresie problematyki rewitalizacji. Przeprowadzona została krytyczna ocena wynikająca z bezpośredniej obserwacji i czynnego udziału w projekcie rewitalizacji obszarowej. Zweryfikowano również podejmowane działania w kontekście nowych dokumentów prawnych. Ponadto w opracowaniu przedstawiono odniesienia do dobrych praktyk zagranicznych. Autorka odwołuje się do doświadczeń francuskich ze względu na spójność przyjętego podejścia w stosunku do specyfiki transformacji w centrum Łodzi. Francuska szkoła zarządzania projektem zakłada istotny wkład funduszy publicznych w działania w sferze społecznej obszaru zdegradowanego⁹. Projekt rewitalizacji obszarowej został zbudowany według podobnych wytycznych. Ważne jest jednak, aby zweryfikować, czy zastosowano kluczowe dla wydolności francuskiej strategii działania pobudzające lokalną gospodarkę.

Przeprowadzone badania poruszają cztery wybrane aspekty programu rewitalizacji obszarowej w Łodzi. Pierwsze z pytań stawianych w niniejszym studium odwołuje się do definicji rewitalizacji. W zamyśle autorki ten swoisty leksykon podstawowego pojęcia weryfikuje spójność w podejściu do tematyki na poziomie działań lokalnych i legislacji ogólnokrajowej. Kluczowy dokument stanowi ustawa o rewitalizacji¹⁰. Istotne wydaje się również zestawienie definicji rewitalizacji z wytycznymi Krajowej Polityki Miejskiej¹¹, założeniami Narodowego Planu Re-

⁷ T. Markowski, F. Moterski, *Wykorzystanie materialnego dziedzictwa przemysłowego w procesie rewitalizacji na przykładzie Łodzi*, [w:] A. Noworól (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków 2010, s. 101.

⁸ A. Billert, *Polityka rozwoju i rewitalizacja miast w Polsce, na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, s. 4, <http://www.urbanistyka.info/content/polityka-rozwoju-i-rewitalizacja-miast-w-polsce-na-tle-standard%C3%B3w-unijnych-w-zakresie-planow> (dostęp: 6.07.2017).

⁹ A. Muzioł-Węclawowicz, *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, tom IV, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 27.

¹⁰ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777) – dalej: ustawa o rewitalizacji.

¹¹ Uchwała nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, MliR, Warszawa 2015.

witalizacji¹² i w końcu Lokalnym Programem Rewitalizacji dla Łodzi. Druga część prezentowanych wyników badań odnosi się do zakresu projektu. Rozważane jest tu tytułowe określenie rewitalizacji jako procesu obszarowego. Stawiane pytania weryfikują adekwatność nazwy projektu zawierającej odwołanie do zakresu interwencji oraz rzeczywiste przełożenie określenia w realizowanym projekcie. Trzon artykułu uwzględnia również analizę proponowanego programu oraz przedstawionych rozwiązań przestrzennych. Studium podejmuje próbę oceny jakości projektowanych przestrzeni publicznych oraz oferowanej struktury funkcjonalnej. Ostatnia część prezentowanych wyników badań poświęcona jest wykorzystaniu inicjatywy mieszkańców w projekcie, z uwzględnieniem roli sektora prywatnego.

Omawiając przyjętą metodykę badań i uwzględnione przy opracowywaniu artykułu materiały, należy podkreślić złożoność problematyki, wynikającą z jej multidyscyplinarności. Projekt rewitalizacji obszarowej w Łodzi staje się tematem niezwykle aktualnym. Inwestycja jest obecnie realizowana, co prowadzi do pewnych ograniczeń badawczych wynikających z poufności danych i braku pożądanej perspektywy. Niemniej jednak wyniki niniejszego studium mogą posłużyć do określenia niezbędnych działań uzupełniających projekt.

Wyniki badań

Definicja procesu a praktyka projektu

Ustawa o rewitalizacji, określając zasady przygotowania, prowadzenia i oceny podmiotowego procesu w systemie legislacyjnym Polski, staje się podstawową wykładnią definicji badanego pojęcia. Według obowiązujących przepisów „rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji”¹³. Krajowa Polityka Miejska analogicznie opisuje cele działań w zakresie rewitalizacji, zwracając szczególną uwagę na wieloaspektowość procesu¹⁴. Jako przedsięwzięcie całościowe doprowadzić ma do poprawy jakości życia mieszkańców i odnowy lokalnej aktywności gospodarczej. Remont czy wprowadzenie nowych funkcji to jedna z możliwych metod, a nie sam cel procesu rewitalizacji. Narodowy Plan Rewitalizacji przedstawia bardzo zbliżone założenia. Przy-

¹² *Narodowy Plan Rewitalizacji 2022. Założenia*, MiiR, Warszawa 2014.

¹³ Artykuł 2.1 ustawy o rewitalizacji.

¹⁴ „Celem rewitalizacji jest równoczesna odnowa społeczna, gospodarcza, kulturowa, przestrzenna (w tym także techniczna) oraz środowiskowa” – Uchwała nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, *op. cit.*, s. 64.

jęto, iż proces wyprowadzania obszarów zdegradowanych ze stanu kryzysowego powinien integrować „interwencję na rzecz społeczności lokalnej, przestrzeni i lokalnej gospodarki”¹⁵. Dokument promuje koncentrację terytorialną działań oraz zapewnienie partycypacji społecznej. Wskazuje również na potrzebę realizacji procesu przez zaplanowane programy rewitalizacji. Przytoczoną definicję powtarza w swoich wytycznych Lokalny Program Rewitalizacji dla Łodzi¹⁶. W perspektywie wszystkich wymienionych dokumentów projekt rewitalizacji obszarowej powinien, oprócz działań „twardych”, aktualnie projektowanych, proponować kompleksowe działania społeczne, gospodarcze i kulturalne. W tym wymiarze istotne staje się uzupełnienie obecnie podejmowanych działań publicznych o te wpływające na poprawę dynamiki lokalnego rynku. Celem procesów rewitalizacyjnych jest bowiem zrównoważony rozwój obszaru¹⁷ dzięki poprawie warunków życia i pracy w mieście, w aspekcie przestrzennym, społecznym, kulturalnym, ale również ekonomicznym¹⁸. Projekt zawiera szeroki wachlarz ofert funkcjonalnych dla najuboższych, w tym wsparcia aktywności zawodowej, edukacji oraz zasobu mieszkaniowego. Wielowymiarowe działania rewitalizacyjne powinny mieć nie tylko charakter kierunkowy, intencjonalny, ale posiadać silne przełożenie operacyjne, stymulujące naturalną odnowę lokalnych ekonomii. Wartościowym odniesieniem jest francuska ustawa Borloo¹⁹ dotycząca zagadnienia rewitalizacji miast. Dokument zakłada nasilenie działań i środków w dzielnicach wrażliwych, doprowadzając do radykalnej zmiany struktury społeczno-przestrzennej²⁰. Ustawa powołuje wyspecjalizowany organ Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Krajowa Agencja Rewitalizacji), odpowiadający za przydzielanie środków w sposób zapewniający kompleksowość przemian na dotowanym obszarze.

Podejście obszarowe czy działania punktowe

Rewitalizacja obszarowa Łodzi wpisana jest w najcenniejszą kulturowo Strefę Wielkowiejską Łodzi. Równocześnie teren ten koncentruje szereg negatywnych zjawisk symptomatycznych dla obszaru kryzysowego²¹. Obecnie prace projektowe prowadzone są w ośmiu wybranych strefach, nazywanych dalej projektami

¹⁵ *Narodowy Plan Rewitalizacji 2022. Założenia*, op. cit., s. 4.

¹⁶ *Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+*, op. cit., s. 3.

¹⁷ Z. Ziobrowski, W. Jarczewski, *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009, s. 7.

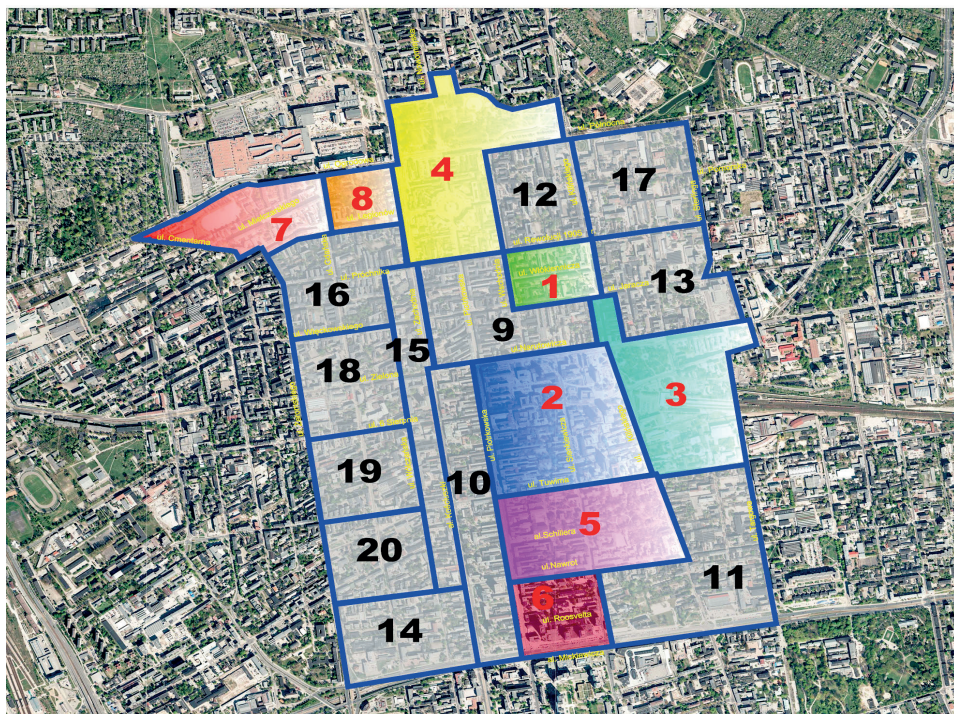
¹⁸ E. Boryczka, *Rewitalizacja miast*, [w:] Z. Przygodzki (red.), *Eko#Miasto Zarządzanie: Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016, s. 169.

¹⁹ Ustawa nr 2003–710; NOR: VILX0300056L, *Loi d’orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, 2003.

²⁰ A. Geppert, *Doświadczenia z rewitalizacji miast francuskich*, Konferencja TUP, Łódź 2015.

²¹ *Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, Uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013 r., s. 23.

(rys. 2). Całkowita powierzchnia tych priorytetowych obszarów to ponad 150 ha²² zamieszkiwanych przez około 16 000 osób²³. Dla porównania warto zwrócić uwagę, że zakres właściwych inwestycji zajmuje około 40%²⁴ całości obszaru (tab. 1), a intensywność działań dla poszczególnych projektów jest zróżnicowana i wynika z opisu przedmiotu zamówienia²⁵.



Rysunek 2. Mapa priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi

Źródło: Opis przedmiotu zamówienia. Opracowanie dokumentacji dla zadań inwestycyjnych z uwzględnieniem działań komplementarnych w zakresie ośmiu priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (projekty 1–8), Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015, załącznik 6.

²² Dane przygotowane w oparciu o statystyki dla poszczególnych projektów, udostępnione przez Biuro ds. Rewitalizacji i Rozwoju Zabudowy Miasta w Łodzi (aktualna nazwa Biuro ds. Rewitalizacji).

²³ Według danych GUS na rok 2015 stanowi około 2,5% ludności Łodzi.

²⁴ Należy zaznaczyć, że projekt aktualnie jest opracowywany i podlega modyfikacji, dlatego zestawienie to może ulec nieznacznej korekcie w ocenie końcowej projektu. Wyliczenie uwzględnia powierzchnie zagospodarowania terenu: kubatury, drogi, tereny zielone w poziomie terenu nieuwzględniające powierzchni użytkowych na wyższych kondygnacjach.

²⁵ Opis przedmiotu zamówienia. Opracowanie dokumentacji dla zadań inwestycyjnych z uwzględnieniem działań komplementarnych w zakresie ośmiu priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (projekty 1–8) wraz z późniejszymi uzupełnieniami.

Tabela 1. Zakres inwestycji w poszczególnych projektach

Projekt	Ulice ograniczające obszar	Powierzchnia obszaru	% powierzchni zagospodarowanej
1	Wschodnia, Rewolucji 1905 roku, Jaracza i Kilińskiego	7,5 ha	59
2	Narutowicza, Kilińskiego, Tuwima, Piotrkowska	31,5 ha	9
3	Narutowicza, Składowa/Targowa, Tuwima, Kilińskiego oraz Kilińskiego na odcinku od Narutowicza do Jaracza	32,5 ha	17
4	Zachodnia, Podrzeczna, Stary Rynek, Wolborska, Franciszkańska, Północna, Wschodnia, Rewolucji 1905 roku, Próchnika	32,5 ha	59
5	Piotrkowska, Tuwima, Kilińskiego, Nawrot	22 ha	44
6	Piotrkowska, Nawrot, Sienkiewicza, Piłsudskiego	10 ha	20
7	Cmentarna, Ogrodowa, Gdańska, Legionów	14 ha	63
8	Ogrodowa, Zachodnia, Legionów, Gdańska	7 ha	22

Źródło: opracowanie własne na podstawie raportów z działań partycypacyjnych rewitalizacji obszarowej projektów 1–6. Dla obszaru 7 i 8 koncepcja wstępna nie stanowi zamówionego produktu, w związku z czym przedstawione dane bazują na założeniach wyjściowych przygotowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

W wyniku przeprowadzonego przetargu przygotowaniem studium wykonalności, programu funkcjonalno-użytkowego oraz koncepcji wielobranżowej zajmują się odpowiednio trzy zespoły multidyscyplinarne. Obszary 1 i 4 opracowywane są przez firmę audytorsko-doradcą KPMG współpracującą z lokalnym biurem 3D Architektki z wizją, dodatkowo wspieranym przez Michała Domińczaka oraz inżynierów z Egis Polska. Projekty 2, 3, 5 oraz 6 realizowane są przez sieć konsultingową Deloitte, zatrudniającą projektantów znanych z realizacji Manufaktury – Sud Architekt, wraz z ich lokalnymi podwykonawcami²⁶. Ostatnia część, zawierająca projekty 7 i 8, prowadzona jest przez konsorcjum DS Consulting wspólnie z BPBK SA. Przytoczone zestawienie wykonawców projektu zarysowuje skalę całości inwestycji wpiętej przez liczne organy Urzędu Miasta Łodzi, w tym Biuro ds. Rewitalizacji oraz Zarząd Inwestycji Miejskich.

Analizując zakres rewitalizacji obszarowej, istotne jest odwołanie się do aktualnie opracowywanego Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi²⁷, w którego zakres wchodzi przedmiotowe projekty. Zgodnie z wymogami ustawowymi wyznaczono już obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji dla Ło-

²⁶ Biuro, oprócz stworzonej ze względu na ten projekt filii w Łodzi, współpracuje z lokalnym biurem Design Lab i zaangażowanymi w obszar 1 i 4 3D Architektami z wizją.

²⁷ W lipcu 2016 roku zakończyły się konsultacje społeczne dotyczące projektu Gminnego Programu Rewitalizacji miasta Łodzi.

dzi²⁸. W granicach opracowania znajduje się 1331 ha (rys. 1) zamieszkałych przez 119 170 osób²⁹. W perspektywie warto uwzględnić możliwości operacyjnego wsparcia rewitalizacji omawianych obszarów przez narzędzia polityki miejskiej, jakie daje ustawa o rewitalizacji. Analogiczne podejście, zakładające koncentrację działań w przebadanym i ściśle zdefiniowanym obszarze, wynika z doświadczeń francuskich. Dzielnice określane jako Zone Urbaine Sensible (wrażliwe obszary miejskie) stały się priorytetowym elementem prowadzonej polityki miejskiej.

Przestrzeń i funkcja

Wprowadzenie nowych rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych w określony kontekst złożonej struktury urbanistycznej Łodzi staje się kluczowym wyzwaniem projektowym. Poszukiwane są rozwiązania, które uporządkują realizacje między długimi, zaniedbanymi wewnątrz kwartałami a obsługującymi je drogami. Wizja metamorfozy Łodzi przez wprowadzenie udrażniających miasto zielonych pasaży jest w rzeczywistości znacząco ograniczona ze względu na zastaną strukturę własnościową. Dodatkowo uwarunkowania konstrukcji programu bazującego na aplikacji o środki unijne wpływają na zawężenie programu funkcjonalnego do oferty związanej z celami społecznymi.

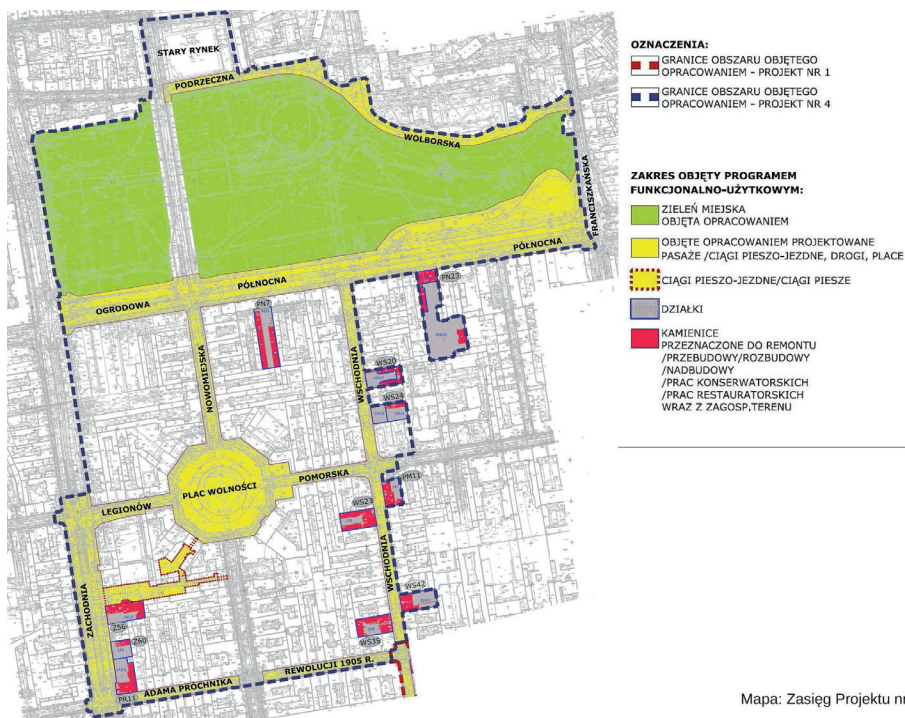
W materiałach przygotowanych na spotkania konsultacyjne jednego z projektów rewitalizacji obszarowej odnajdujemy hasła o pożądanym zróżnicowaniu funkcjonalnym: „tu mieszkam i tu pracuję”³⁰. Struktura funkcjonalna zawiera zatem szereg mieszkań socjalnych, mieszkań chronionych, placówek opiekuńczo-wychowawczych i centrów wspierających aktywizację zawodową. Proponowany jest również program edukacyjno-artystyczny, w tym biblioteki miejskie na ulicy Tuwima i Wschodniej, pracownie twórcze czy siedziby instytucji kultury. Wydaje się jednak, że tak skonstruowana struktura funkcjonalna nie stwarza dogodnych możliwości implantacji elementów, które w najbardziej naturalny sposób zmieniają odbiór i dynamikę miejsca. Istotna jest aktywizacja parterów budynków przez wprowadzenie usług i zaproszenie komercyjnych najemców do proponowanych przestrzeni biurowych na wyższych kondygnacjach. Analizując aktualne, jeszcze nieostateczne zestawienia funkcji, oferta ta jest proporcjonalnie niewielka w stosunku do całości inwestycji, ale niezwykle ważna z punktu widzenia swobodnego rozwoju lokalnej przedsiębiorczości (rys. 4). Kluczowe jest również podjęcie kwestii parkingowych: od miniparkingów automatycznych aż do wielopoziomowych kubatur, kontynuujących linię zabudowy (np. proponowane obiekty przy ulicy Jaracza i placu Wolności). Opracowywany zakres inwestycji zawiera również założenie małych, ogólnodostępnych przestrzeni zielonych,

²⁸ Uchwała Nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi.

²⁹ *Materiał roboczy, na podstawie którego będzie przygotowany ostateczny projekt Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Łodzi 2020+*, Łódź 2016, s. 4.

³⁰ Ch. Alexander, *Język wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008, s. 598.

takich jak parki kieszonkowe przy ulicy Włókienniczej, Jaracza czy Tuwima. W projektach proponowane są różnorodne elementy małej architektury podnoszące jakość otoczenia: place zabaw, siłownia dla osób starszych czy też po prostu niezbędna toaleta publiczna. Prace podjęte zostaną też na większą skalę w parkach miejskich. Cel stanowi poprawa atrakcyjności oraz bezpieczeństwa ogólnodostępnych przestrzeni wypoczynkowych. W tym kontekście ciekawym rozwiązaniem jest odtworzenie śladów dawnej zabudowy przez wprowadzenie odpowiedniej roślinności oraz zastosowanie odwzorowującego rysunku posadzki na terenie dzisiejszego parku Staromiejskiego czy zaakcentowanie iluminacji w parku Moniuszki.



Mapa: Zasięg Projektu nr 4

Rysunek 3. Zakres opracowywanych inwestycji w obszarze nr 4

Źródło: materiał ze spotkań konsultacyjnych przygotowany przez wykonawcę projektu 4, udostępniony przez Biuro ds. Rewitalizacji, Łódź 2016.

Podjętą próbę oceny proponowanych przestrzeni publicznych, warto odwołać się do wzorca drogi Christophera Alexandra: „Przez wieki ulica zapewniała mieszkańcom miast użyteczną przestrzeń publiczną tuż za progiem ich domów. Obecnie nowoczesne miasto, posługując się wieloma subtelnymi sposobami, sprawiło, że ulice służą jedynie do poruszania się nimi, nie zaś do przebywania

na nich”³¹. Wydaje się, że przytoczona teza odnajduje swoje odzwierciedlenie w opracowaniach drogowych w ramach rewitalizacji obszarowej. Warto zadbać o doposażenie tych ważnych przestrzeni publicznych nie tylko w zielen czy małą architekturę, ale również połączenie ich w całościową sieć powiązań pieszo-rowerowych (fot. 1).

Inwestycja publiczna a inicjatywa prywatna

Podjętą problematykę inicjatywy obywatelskiej, należy odnieść się do dwóch aspektów zagadnienia. Pierwszy stanowi szeroko pojęta partycypacja społeczna, niemniej ważna jest również kwestia zaangażowania sektora prywatnego. O ile w procesie projektowym podejmowana jest próba dialogu z lokalną społecznością, o tyle brakuje wsparcia działalności gospodarczej na badanym terenie.



Fotografia 1. Ulica Tuwima – zakres obszaru nr 3

Źródło: M.M. Cysek-Pawlak, 2016.

Założenie uspołeczniania procesu rewitalizacji obszarowej zapewniać mają liczne spotkania konsultacyjne, spacerzy badawcze, ankiety czy fora. Celem jest uwzględnienie działań komplementarnych – dostosowanie projektu do lokalnych potrzeb – już na poziomie przygotowywanej koncepcji wielobranżowej i programu

³¹ Hasło zaproponowane dla projektu 1 i 4 przez wykonawcę – firmę Egis Polska.

funkcjonalno-użytkowego. W ramach dwóch tur działań konsultacyjnych mieszkańcy mogli poznać proponowane rozwiązania wariantowe, jak również samodzielnie zaproponować inne rozmieszczenie funkcji czy układu przestrzennego (rys. 4). Za przeprowadzenie działań partycypacyjnych odpowiadają dwa zespoły przypisane do konkretnych obszarów: Centrum Promocji i Rozwoju Inicjatyw Obywatelskich OPUS oraz Egis Polska. Stworzona w ten sposób baza dla procesu rewitalizacji nie ma niestety przełożenia na konkretne lokalne inicjatywy gospodarcze. Korzystając z doświadczeń francuskich, warto poszerzyć w tym zakresie ofertę projektu rewitalizacji obszarowej. Za przykład posłużyć może inicjatywa premiera Francji Alaina Juppé, który proponuje wprowadzenie określonych ulg podatkowych w strefie zdegradowanych zespołów mieszkaniowych³². Koncepcja Zone Franche Urbaine³³ zbliżona jest do założeń specjalnych stref ekonomicznych, a dzięki klauzuli dotyczącej ograniczenia do małych i średnich przedsiębiorstw zatrudniających lokalnych pracowników program może realnie wspomóc jakość życia mieszkańców obszaru rewitalizacji.



Rysunek 4. Przykłady planowanych zmian dla obszaru nr 3 – Kilińskiego 39

Źródło: materiał do konsultacji społecznych przygotowany przez wykonawcę projektu 3, udostępniony przez Biuro ds. Rewitalizacji, Łódź 2016.

³² A. Geppert, *Doświadczenia z rewitalizacji miast francuskich*, Konferencja TUP, Łódź 2015.

³³ M. Cysek, *De la ville industrielle à la metropole stratégie, renouvellement de l' image et valorisation du patrimoine: le cas de Lille et de Łódź*, rozprawa doktorska, promotor K. Pawłowski, D. Paris, P. Louguet, Łódź 2014, s. 170–171.

Podsumowanie i wnioski

Omawiany projekt stanowi dla Łodzi niezwykle szansę odnowy śródmiejskich terenów. Niemniej jednak należy zadbać o przeprowadzenie go w sposób kompleksowy, zgodnie z aktualnie obowiązującą definicją. Wyznaczone ustawowo cele są zbliżone do wytycznych z legislacji francuskiej³⁴, stanowiących źródło doświadczeń pomocnych w realizacji wieloaspektowych działań rewitalizacyjnych. Cenną inspiracją jest szczególna troska o różnorodność funkcjonalną programów, mniej oczywista z polskiej perspektywy. Odwołując się do obowiązującej w Polsce definicji³⁵, kluczowe jest również praktyczne wdrożenie społecznego aspektu rewitalizacji.

Rewitalizacja obszarowa jest z pewnością projektem o znacznej skali przestrzennej. Niemniej jednak, w obliczu oczekiwanego wielowymiarowego charakteru procesu, wskazana jest – bardziej niż na jego szerokim zakresie terytorialnym – koncentracja na trwałym przełożeniu programu na jego wymiar społeczny. Pokreślenie już w samej jego nazwie przestrzennego znaczenia może być dla niektórych odbiorców mylące. Mieszkańcy są podstawowymi interesariuszami projektu. Cel stanowi poprawa jakości ich życia, a stosowaną metodą są interwencje w otoczenie, w którym mieszkają, odpoczywają i pracują. Precyzując działania realizowane w ramach rewitalizacji obszarowej, warto więc wykorzystać szeroki wachlarz możliwości stwarzanych przez nowe ustawodawstwo, tak by prowadzone inwestycje nie ograniczyły się do dużych, lecz nadal punktowych działań, a stanowiły katalizator do naturalnej, samoistnej regeneracji obszaru. Przykład stanowi Gminny Program Rewitalizacji wraz ze Specjalną Strefą Rewitalizacji, gdzie gmina może udzielić dotacji na szeroko rozumiany remont i rozbudowę. Istotne jest konkretne wsparcie inicjatyw podmiotu prywatnego, które pozwoli lepiej dopasować funkcję i formę przedsięwzięcia. Rewitalizacja obszarowa, jako program publiczny korzystający ze środków unijnych, zakłada jak dotąd działania głównie o charakterze społecznym, ograniczone zastaną strukturą własnościową. Przeprowadzone badania wskazują na ryzyko dysonansu funkcjonalnego programu rewitalizacji obszarowej, związanego z niewystarczającym zaangażowaniem podmiotu prywatnego. Realizowane w ramach projektu działania o charakterze partycypacji społecznej mogą bowiem okazać się niewystarczające. W świetle przeprowadzonych analiz wartościowe staje się podjęcie dodatkowych działań, być może w formie partnerstwa publiczno-prywatnego czy zachęt fiskalnych, dynamizujących lokalną gospodarkę.

Celem projektu jest zapewnienie godnych warunków dla powracających oraz nowo osiedlających się po rewitalizacji użytkowników. Bez stabilnych perspektyw finansowych, edukacyjnych i mieszkaniowych problemy mogą się jedynie polaryzować,

³⁴ Ustawa nr 2003–710; NOR: VILX0300056L, *Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, 2003.

³⁵ Artykuł 2.1 ustawy o rewitalizacji.

przesunąć na inny teren, gdzie jeszcze nie podwyższono czynszu po przeprowadzonych pracach remontowych. Tym bardziej, że szereg działań rewitalizacji obszarowej zlokalizowanych jest w pobliżu strategicznego dla miasta Nowego Centrum Łodzi. Odremontowane dzięki miejskiemu projektowi kamienice powinny współgrać zarówno przestrzennie, jak i funkcjonalnie z programem nowej dzielnicy. W tym kontekście koncepcja organizacji wystawy EXPO 2022 w strefie ścisłego śródmieścia może pomóc zintegrować różnorodne inwestycje. Wybrana tematyka ekspozycji dotyczy właśnie problematyki rewitalizacji, stanowiąc doskonałą do tego podstawę.

Artykuł zrealizowano przy wsparciu finansowym udzielonym przez Ambasadę Francji w Polsce, umożliwiającym krótki wyjazd badawczy za granicę (stypendium SSHN).

Bibliografia

- Alexander Ch., *Język wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk 2008.
- Billert A., *Polityka rozwoju i rewitalizacja miast w Polsce, na tle standardów unijnych w zakresie planowania*, <http://www.urbanistyka.info/content/polityka-rozwoju-i-rewitalizacja-miast-w-polsce-na-tle-standard%C3%B3w-unijnych-w-zakresie-planow> (dostęp: 6.07.2017).
- Boryczka E., *Rewitalizacja miast*, [w:] Z. Przygodzki (red.), *Eko#Miasto Zarządzanie: Zrównoważony, inteligentny i partycypacyjny rozwój miasta*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2016.
- Cysek M., *De la ville industrielle à la metropole stratégie, renouvellement de l'image et valorisation du patrimoine: le cas de Lille et de Łódź*, rozprawa doktorska, promotor K. Pawłowski, D. Paris, P. Louguet, Politechnika Łódzka, Łódź 2014.
- Geppert A., *Doświadczenia z rewitalizacji miast francuskich*, Konferencja TUP, Łódź 2015.
- Kaczmarek S., *Rewitalizacja terenów przemysłowych. Nowy wymiar rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2001.
- Kowalska E., *Jak polskie miasta zarządzają procesami rewitalizacji*, [w:] A. Noworól (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków 2010.
- Markowski T., Moterski F., *Wykorzystanie materialnego dziedzictwa przemysłowego w procesie rewitalizacji na przykładzie Łodzi*, [w:] A. Noworól. (red.), *Wybrane aspekty obszarowego ujęcia rewitalizacji w Polsce*, Instytut Spraw Publicznych Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie, Kraków 2010.
- Material roboczy, na podstawie którego będzie przygotowany ostateczny projekt Gminnego Programu Rewitalizacji dla miasta Łodzi 2020+*, Łódź 2016.
- Muzioł-Węclawowicz A., *Rewitalizacja dzielnic śródmiejskich*, [w:] W. Jarczewski (red.), *Przestrzenne aspekty rewitalizacji. Śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, pokolejowe i powojkowe*, tom IV, seria „Rewitalizacja miast polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- Narodowy Plan Rewitalizacji 2022. Założenia*, MliR, Warszawa 2014.
- Opis przedmiotu zamówienia. Opracowanie dokumentacji dla zadań inwestycyjnych z uwzględnieniem działań komplementarnych w zakresie ośmiu priorytetowych projektów rewitalizacji obszarowej centrum Łodzi (projekty 1–8), Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015.
- Popławska I., *Architektura mieszkaniowa w Łodzi w XIX w.*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1992.

- Stefański K., *Atlas architektury dawnej Łodzi do 1939*, Archidiecezjalne Wydawnictwo Łódzkie, Łódź 2008.
- Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+*, Uchwała nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 stycznia 2013, Łódź 2013.
- Uchwała nr 198 Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia Krajowej Polityki Miejskiej, MliR, Warszawa 2015.
- Uchwała nr XXV/589/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 lutego 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji miasta Łodzi, Łódź 2016.
- Ustawa nr 2003–710; NOR: VILX0300056L, *Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine*, 2003.
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r., poz. 1777).
- Założenia Lokalnego Programu Rewitalizacji Łodzi 2020+*, Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2015.
- Ziobrowski Z., *Urbanistyczny aspekt rewitalizacji*, [w:] Z. Ziobrowski, W. Jarczewski (red.), *Rewitalizacja miast polskich*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2012.
- Ziobrowski Z., Jarczewski W., *Rewitalizacja miast polskich – diagnoza*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2009.

Streszczenie

Wraz z ogłoszeniem przez rząd polski nasilonych działań w obszarze zdegradowanych przestrzeni miejskich Łódź zyskała szansę na szeroko zakrojoną odnowę centralnych terenów śródmieścia. Rewitalizacja obszarowa jako program publiczny zakłada działania głównie o charakterze społecznym, a w swoim zakresie wpisuje się w zastaną strukturę własnościową. Ponadto wyzwaniem staje się dopasowanie wdrażanego projektu w nowe uwarunkowania prawne w skali całego kraju, takie jak chociażby ustawa o rewitalizacji.

Artykuł przybliży konstrukcję przyjętego programu rewitalizacji obszarowej w Łodzi, konfrontując go z determinującymi ten proces uwarunkowaniami. Celem pracy jest identyfikacja możliwych dysfunkcji omawianego programu i określenie ewentualnych działań uzupełniających, niezbędnych do realizacji złożonego procesu odnowy zdegradowanych obszarów śródmiejskich. Badania wykorzystują metodę desk-research w zakresie problematyki rewitalizacji. Ważne jest również zestawienie założeń projektu w Łodzi z tzw. dobrymi praktykami z kraju i z zagranicy. Przeprowadzone badania wskazują na ryzyko dysonansu funkcjonalnego programu rewitalizacji obszarowej, związanego z niewystarczającym zaangażowaniem podmiotu prywatnego. Rewitalizacja, według definicji z nowo przyjętej ustawy jej dotyczącej, to proces wieloaspektowy. Niezwykle istotne wydaje się zatem partnerstwo publiczno-prywatne, działające w celu przywrócenia prawidłowej struktury miejskiej, zarówno w kontekście przestrzennym, społecznym, jak i ekonomicznym. Realizowane w ramach projektu działania o charakterze partycypacji społecznej mogą więc okazać się niewystarczające. W świetle przeprowadzonych analiz wartościowe staje się podjęcie dodatkowych działań uzupełniających program rewitalizacji obszarowej.

Omawiany projekt stanowi dla Łodzi niezwykle szansę odnowy śródmiej-
skich terenów. Niemniej jednak należy zadbać o wykorzystanie w jego realizacji
szerokiego wachlarza możliwości stwarzanych przez obowiązujące ustawodaw-
stwo i fundusze europejskie.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, Łódź, centrum miasta

Klasyfikacja JEL: R0, R3, R5